

**Protocole de relogement NPNRU VILLEJUIF / L'HAY-LES-ROSES Secteur
LEBON - LAMARTINE**

Madame la Présidente expose :

Vu l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation prévoyant notamment les modalités de relogement en cas de démolition de logements sociaux,

Vu le protocole de relogement entre l'Etat, la Ville de VILLEJUIF, le Grand Orly Seine Bièvre, Action Logement et VALDEVY,

Considérant que dans le cadre du projet de renouvellement urbain VILLEJUIF / L'HAY-LES-ROSES, il est prévu que VALDEVY démolisse trois immeubles de logements sociaux situés au 3-5, 9-11 et 13-15 rue Lamartine à VILLEJUIF (263 logements au total),

Considérant que le 13-15 Lamartine a déjà fait l'objet d'un protocole de relogement et que de ce fait, le protocole objet de cette délibération concerne les 156 logements restants,

Considérant que le protocole de relogement matérialise les engagements de chacun des signataires, notamment en matière d'accompagnement social et financier des locataires (dont il convient ici de souligner qu'entre 59% et 65% d'entre eux disposent de ressources inférieures à 40% des plafonds de ressources PLUS), de mobilisation des contingents, ... afin de « d'offrir une trajectoire résidentielle ascendante croisant les souhaits des ménages et les choix de relogement proposés par les bailleurs, de contribuer à la mixité sociale et de réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion »,

Le Conseil d'Administration, après en avoir débattu,

Article unique : approuve le protocole de relogement relatif aux logements sis 3-5 et 9-11 rue Lamartine à VILLEJUIF.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN VILLEJUIF ET L'HAY-LES-ROSES

PROTOCOLE DE RELOGEMENT SECTEUR LEBON LAMARTINE



Les Offices
de Opaly, Villejuif
et Vitry-sur-Seine
deviennent



DRIHL

SOMMAIRE

I.	OBJET DU PROTOCOLE	4
II.	PRESENTATION DU SITE LEBON LAMARTINE	4
II.1.	Le contexte général	4
II.2.	Présentation du territoire de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre	4
II.3.	Présentation du quartier et enjeux du projet	8
III.	PRESENTATION DU PROJET : INTERVENTIONS SUR LE LOGEMENT SOCIAL, OBJET DU PRESENT PROTOCOLE.....	11
III.1.	Démolitions de logements	11
III.2.	Construction de logements hors site et sur site	12
III.3.	La diversification de l'Habitat et le développement d'une offre nouvelle.	14
IV.	L'ORGANISATION DU RELOGEMENT	14
IV.1.	Déroulement du relogement	14
IV.2.	Définition des modalités pratiques de fonctionnement	15
IV.3.	En cas de refus.....	16
V.	PRINCIPES ET CONDITIONS DE RELOGEMENT	16
V.1.	Champ d'application du protocole relogement	16
V.2.	Les principes du relogement	16
V.3.	Les critères du relogement.....	17
VI.	ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES	18
VI.1.	Les engagements de mobilisation du bailleur démolisseur	18
VI.2.	Mobilisation du contingent Ville	19
VI.3.	Mobilisation du contingent Préfecture	20
VI.4.	Mobilisation du contingent Action Logement.....	20
VI.5.	Solidarité inter-bailleur	21
VII.	MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES RELOGES	21
VIII.	PILOTAGE ET MODALITES DU SUIVI DU RELOGEMENT	21
VIII.1.	Le comité de pilotage partenarial du projet ANRU (CPP)	21
VIII.2.	La commission technique du relogement	21
VIII.3.	La cellule inter-partenariale du relogement	22
VIII.4.	Le ou les opérateurs en charge de l'enquête sociale et de la MOUS pour le relogement et l'accompagnement des ménages.....	22
VIII.5.	La coordination sociale.....	22
VIII.6.	Le maintien de la qualité de service avant démolition	23
IX.	LES MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION DU RELOGEMENT	23
IX.1.	Modalités de suivi du relogement.....	23
IX.2.	Évaluations	23
IX.3.	Bilan du relogement	24
X.	DUREE	24

XI.	ACTUALISATION ET EVOLUTION DES DISPOSITIONS	24
XI.1.	Actualisation des informations	24
XI.2.	Modalités d'évolution des dispositions.....	25
XII.	SIGNATAIRES	26
XIII.	ANNEXES	27
	ANNEXE 1.1 - Méthodologie de proposition de candidatures sur les contingents de la ville et des bailleurs pour le relogement dans le parc existant (voir annexe au protocole de relogement).	27
	ANNEXE 1.2 - Méthodologie de proposition de candidatures sur le contingent préfectoral pour le relogement des ménages relevant de démolitions NPNRU.....	28
	ANNEXE 2 – Tableaux de suivi des relogements	28

I. OBJET DU PROTOCOLE

A travers le présent protocole, les signataires affirment une volonté de coopération pour faciliter les opérations de relogement dans le cadre du projet mené au titre du NPNRU de Villejuif et de L'Haÿ-les-Roses. Cela se traduit notamment par le partage des connaissances et informations utiles à la définition des modalités de relogement et à leur bon déroulement, ainsi que par une solidarité entre les bailleurs, les réservataires, et les communes concernées, dans les proportions définies par chacun en matière de contribution au relogement.

Le protocole de relogement, déclinaison opérationnelle de la stratégie de relogement, a pour objectif de dresser un cadre de travail commun en fixant les principes du relogement et en formalisant les engagements collectifs et individuels des partenaires.

La stratégie de relogement s'appuie sur une approche globale mettant en relation le relogement des ménages, la reconstitution de l'offre en logements et les orientations des politiques locales de l'habitat.

Des chartes du relogement seront établies définissant les engagements des villes et des bailleurs en direction des personnes concernées ainsi que les critères de priorité dans le choix du logement.

Le protocole s'applique aux ménages des logements démolis et restructurés à partir de la prise en considération par le Préfet de la demande d'autorisation de démolir (DID) (ou à défaut, à la date de rendu de l'enquête sociale) pour les logements démolis; ou à partir de la date de rendu de l'enquête sociale pour les logements restructurés.

Les dispositions relatives au relogement seront complétées par la création d'une instance interbailleurs à l'échelle de la CIL. Cette instance mettra en œuvre la solidarité partenariale entre les réservataires et les bailleurs pour faciliter le relogement des situations bloquées à l'échelle locale.

II. PRESENTATION DU SITE LEBON LAMARTINE

II.1. Le contexte général

Le présent protocole concerne le relogement des barres Est et Ouest situées dans le secteur Lebon Lamartine. Le quartier est situé à Villejuif. Cette ville de l'ex-Communauté d'agglomération de Val de Bièvre a intégré l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, le 1^{er} janvier 2016.

Il est précisé que le bailleur démolisseur, Valdevy, résulte de la fusion au 1^{er} janvier 2022 de l'OPH de Villejuif avec Opaly (Arcueil, Gentilly, Cachan et Kremlin-Bicêtre) et de l'OPH de Vitry.

II.2. Présentation du territoire de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Ce territoire de la Métropole du Grand Paris est composé de 24 villes représentant 680 000 habitants. Il constitue le 2^e territoire le plus peuplé et le 1^{er} en termes de superficie, à l'échelle de la MGP.

➤ *Un marché du logement contraint*

Le marché du logement du Territoire est très diversifié et varie selon la nature des biens, la proximité de Paris, des réseaux de transports, etc.

Le prix de l'immobilier en fournit une illustration. Le coût moyen du mètre carré des logements anciens sont compris entre 2 770€ (Savigny) et 6 060€ (Gentilly). Le prix décroît à mesure que l'on s'éloigne de Paris. Il est de 4 990€/m² à Villejuif. Le marché immobilier de cette ville se place dans une position intermédiaire sur l'échelle des prix de l'EPT.

Ces moyennes masquent une grande diversité des prix à l'échelle infracommunale. Les abords de Lebon-Lamartine sont, notamment, les secteurs où les prix de l'immobilier sont les moins élevés des villes de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif¹).

Le marché locatif privé est également coûteux. Les données moyennes suivantes sont ressorties :

Niveau et variation du loyer en €/m² en 2019

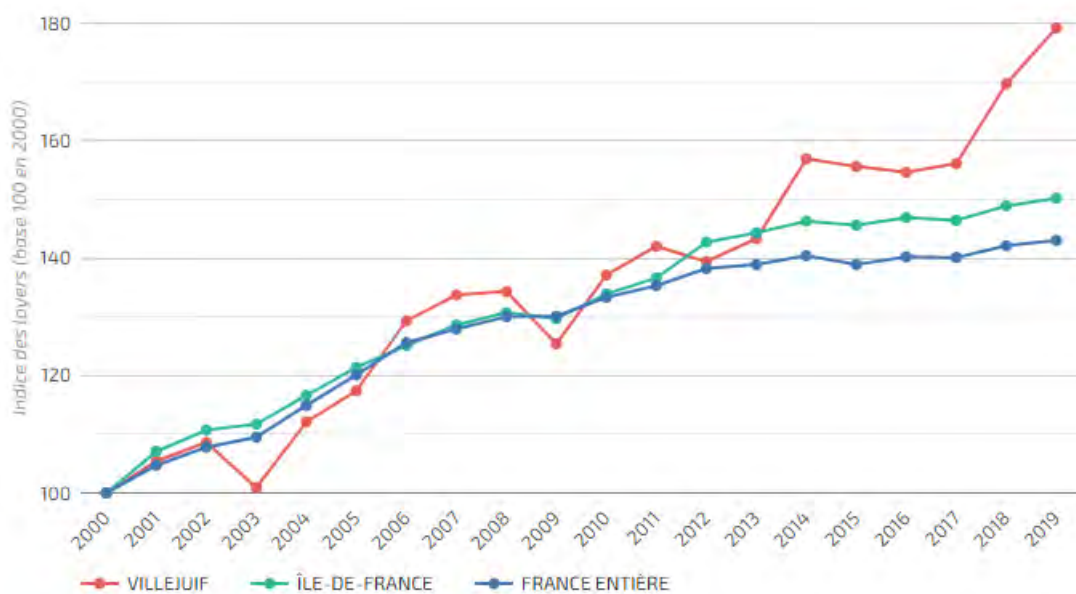
	Niveau des loyers de marché (en €/m ²)	Variation des loyers de marché (en %)
Villejuif	18,8	5,6
L'Haÿ-les-Roses	17,7	0,5
Val-de-Marne	17,9	2,5
Ile-de-France	19,6	2,6

Source : données Clameurs 2019

Le locatif privé est une offre très chère. Paradoxalement, ce segment abrite une part importante de ménages modestes. Par ailleurs, les variations des loyers de marché sont particulièrement importantes à Villejuif (5,6 %) par rapport à celles du Val-de-Marne et d'Ile-de-France (respectivement 2,5 et 2,6%). Le graphique présenté ci-dessous démontre bien le décrochage de Villejuif par rapport à la moyenne du reste du territoire.

¹ Meilleursagents.com

Variation des indices de loyer



Source : données Clameurs 2019

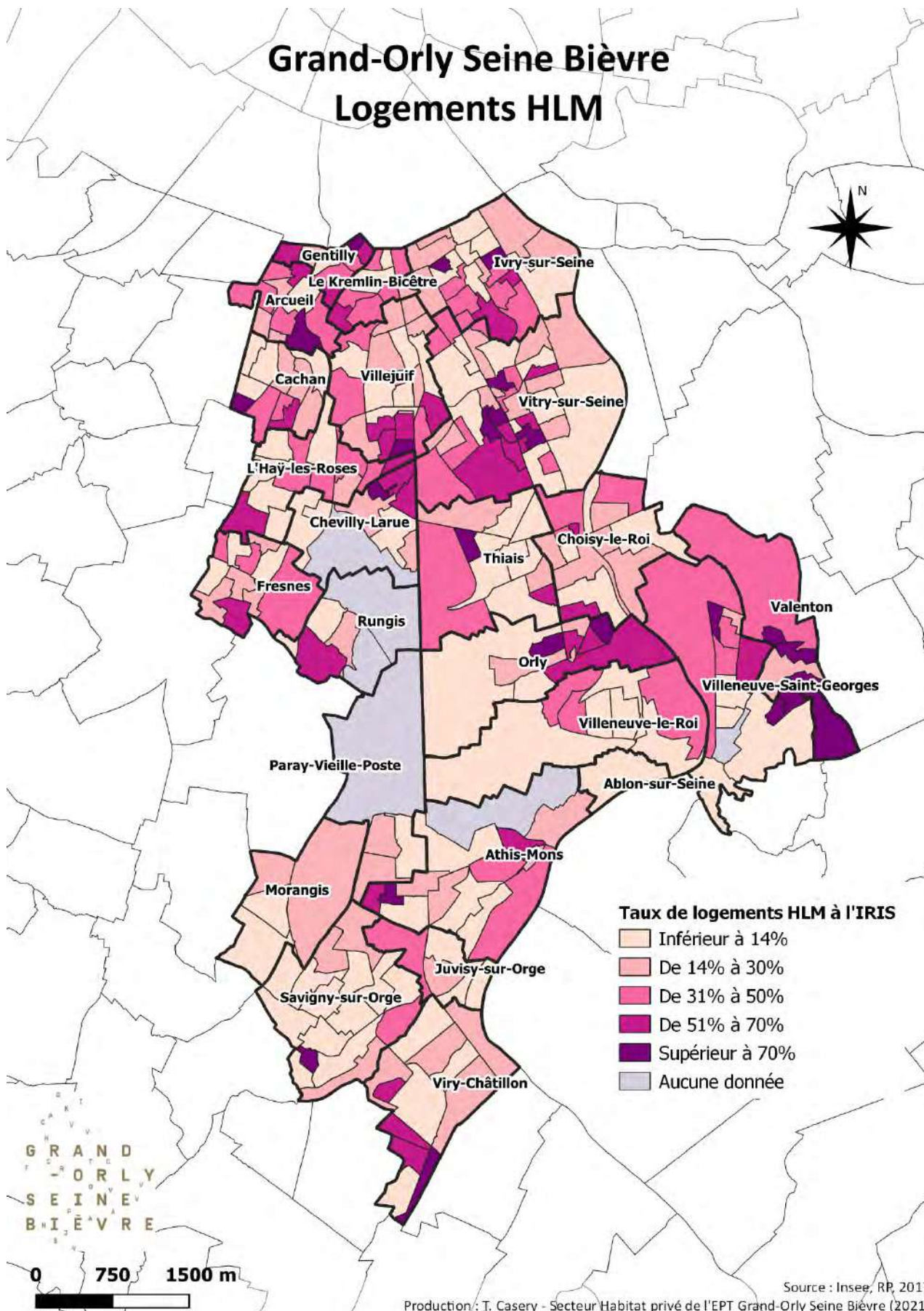
On devine les difficultés des locataires à se loger dans ce parc et à y envisager un parcours résidentiel (pour un appartement plus grand par exemple) tant les loyers pratiqués sont élevés et continuent d'augmenter.

➤ *Un parc social important mais marqué par une faible rotation*

Selon les données « Recensement du parc locatif social de 2019 » (RPLS), le taux moyen de nouveaux baux annuels par an dans le parc social est de 6 pour Villejuif et 6,5 pour l'Haÿ-les-Roses. Il témoigne de la faiblesse de la rotation des ménages qui l'occupent.

La part de logement social de l'EPT GOSB est de 36,3% de logement social. Les cartes ci-dessous localisent les zones de concentration de logements sociaux du Grand-Orly Seine Bièvre, les 31 quartiers Politique de la ville et les 11 opérations de renouvellement urbain.

Grand-Orly Seine Bièvre Logements HLM





II.3. Présentation du quartier et enjeux du projet

Le projet vise à permettre aux quartiers de faire partie intégrante du développement urbain en cours, du fait notamment de l'arrivée prochaine de gares du Grand Paris Express. Il se donne pour objectif de prévenir l'émergence d'une ville à deux vitesses, en permettant, pour les sites, de passer d'un statut de « cités dortoirs » à celui de quartiers intégrés et dotés de l'ensemble des fonctions urbaines.

Cette refonte des quartiers offrira aux habitants un cadre de vie de grande qualité. Elle aura également pour objectif de développer le lien social et de dynamiser le tissu associatif.

➤ *Description du quartier Lebon-Lamartine*

Le quartier Lebon s'étend sur 6,6 hectares et constitue l'extrémité Sud de la commune de Villejuif. Il est composé de 563 logements sociaux conventionnés HLMO et détenus par Valdevy.

Les logements des immeubles duplex (barres) présentent des problèmes d'accessibilité (ascenseur disponible un étage sur 2).

La desserte en boucle ainsi que la cristallisation de problèmes sociaux contribuent à un sentiment d'enfermement et d'abandon justifiant l'urgence d'intervenir sur ce quartier.



➤ *L'occupation sociale des quartiers*

Une analyse multicritères a été réalisée sur la base de données fournie par les bailleurs. Le niveau des « 40% des plafonds HLM » a été utilisé car il est proche du seuil de pauvreté.

Les 3 barres du quartier Lebon-Lamartine abritent une forte proportion de ménages fragiles (entre 59 et 65% de ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds HLM). Les familles monoparentales y sont également fortement représentées (entre 31 et 37% des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds).

Les indicateurs sociaux portant sur les locataires des tours moins défavorisés : entre 40 et 58%. Les familles monoparentales y sont moins représentées (entre 12 et 21% au seuil des 40%). La forte part de familles nombreuses dans la Tour du 19 rue Lamartine s'explique par la nature des appartements de l'immeuble : 13 T6 sur 65 logements.

Le tableau ci-dessous fournit le détail de cette occupation en s'appuyant sur les données OPS 2014.

Occupation du patrimoine Lebon-Lamartine (données OPS 2014)

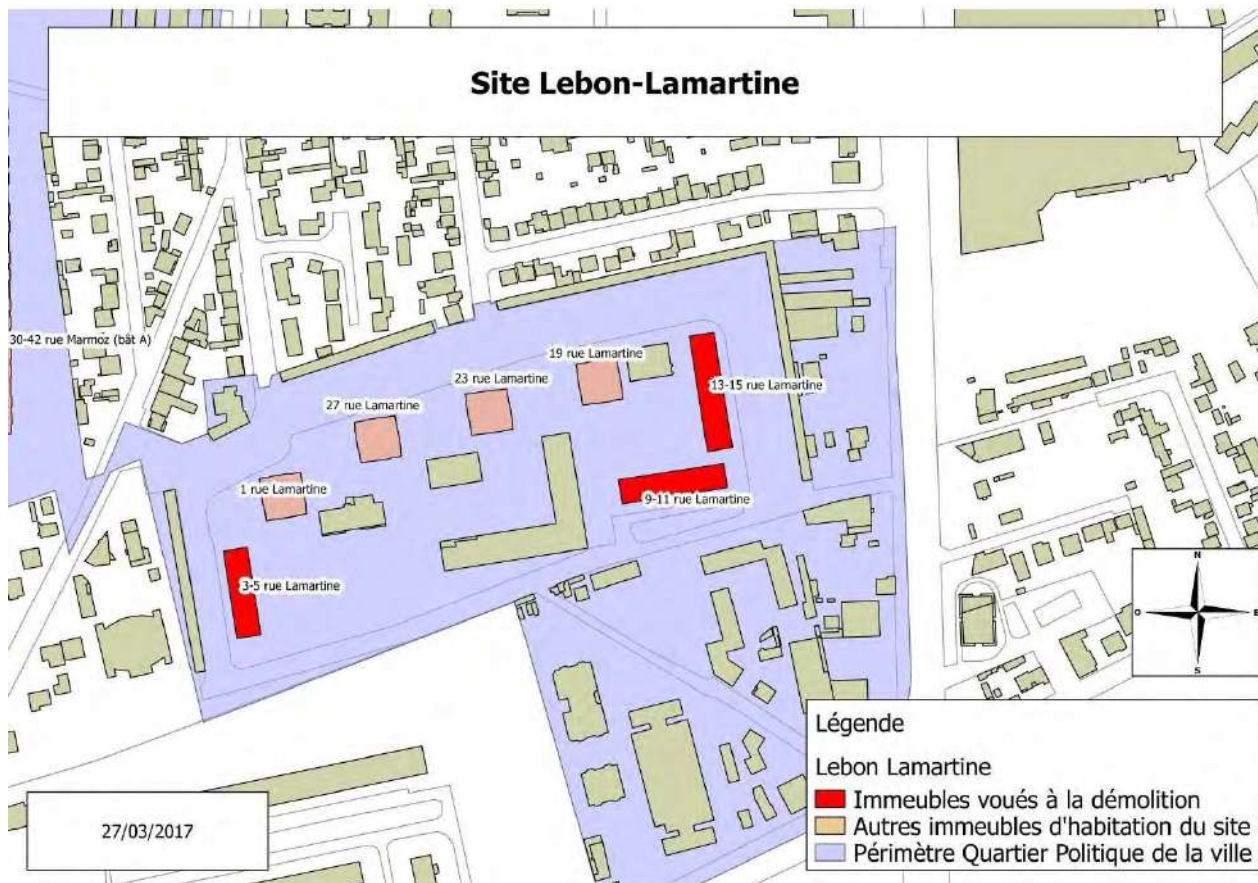
	Vacance de plus de 3 mois (Source: bailleurs 2015)	% de familles monoparentales (Source: OPS 2018)	% de familles nbrses (3 enfants et +) (Source: OPS 2018)	% de ménages ressources < 40% des plafonds PLUS (Source OPS 2018)	% de ménages ressources < 60% des plafonds HLM (Source OPS 2018)	% ménages en impayés (3 mois et +) (Source: bailleurs 2015)
Barre 13-15 Lamartine	3,8%	23%	19%	67%	83%	4,1%
Barre 3-5 Lamartine	2,7%	29%	7%	52%	70%	1,9%
Barre 9-11 Lamartine	3,5%	22%	<10%	57%	65%	2,1%
Tour 1 Lamartine	2,5%	17%	<10%	41%	63%	2,5%
Tour 19 Lamartine	0,0%	<10%	17%	38%	<10%	2,4%
Tour 23 Lamartine	2,5%	13%	<10%	29%	60%	2,4%
Tour 27 Lamartine	1,3%	17%	<10%	32%	52%	1,7%

➤ *Le projet*

En plus de travaux d'aménagement et d'amélioration des espaces extérieurs et de reconfiguration du quartier, des travaux porteront sur l'habitat.

Compte tenu de la vétusté et l'obsolescence et la complexité de mise aux normes des immeubles duplex (barres), Valdevy envisage la démolition de ces 3 immeubles de logements (1-3, 9-11 et 13-15 rue Lamartine).

Les logements de ces immeubles seront reconstitués, sur site et sur d'autres secteurs de la ville. Cette opération permettra de renforcer la mixité sociale du quartier avec à terme un équilibre logement social/logement privé de 50/50 alors que le secteur ne compte aujourd'hui aucun logement privé. Les 300 logements répartis dans les 4 tours seront réhabilités.



III. PRESENTATION DU PROJET : INTERVENTIONS SUR LE LOGEMENT SOCIAL, OBJET DU PRESENT PROTOCOLE

Les interventions importantes sur le patrimoine social de Valdey à Lebon-Lamartine, dans le cadre de ces opérations, sont l'occasion de renforcer la mixité sociale et urbaine et de redonner de la qualité et du confort aux logements.

Le présent protocole concerne les ménages à reloger pour les 156 logements sur le site Lebon-Lamartine dont la démolition a été validée en comité d'engagement le 11 juillet 2016, et dont le protocole de préfiguration signé le 20 novembre 2017 reprend les principales orientations.

III.1. Démolitions de logements

➤ *Détails des démolitions dans le quartier Lebon-Lamartine*

Le projet prévoit la démolition des 263 logements situés dans les 3 bâtiments en forme de barres du quartier. 105 logements (correspondant au bâtiment situé au 13-15 rue Lamartine) dont la démolition a été validée de manière anticipée en CNE ont déjà fait l'objet d'un protocole de relogement. La typologie des logements démolis restants est la suivante :

Opérations validées dans le CNE du 6 décembre 2021

Bâtiment	Nombre de logements démolis	Typologie de logements	Loyer	Echéance de la démolition	Opération validée en Comité national d'engagement
3-5 rue Lamartine	72	11 T1, 41 T3, 16 T4 et 4 T5	6,18€/m ² de loyer + 3,66€/m ² de charges	T1 2025	A faire valider dans la Convention ANRU
9-11 rue Lamartine	84	7 T1, 1 T2, 64 T3, 10 T4 et 2T5	6,15€/m ² de loyer + 3,66€ de charges	T4 2023	A faire valider dans la Convention ANRU
Total	156	18 T1, 1 T2, 105 T3, 26 T4, 6 T5			

Total des logements prévus à la démolition¹

Bâtiment	Nombre de logements démolis	Typologie de logements
Total des démolitions prévues	263	42 T1, 2 T2, 160 T3, 43 T4, 14 T5 ,2 T6

III.2. Construction de logements hors site et sur site

La reconstitution « 1 pour 1 » du nombre de logements sociaux perdus dans le cadre des démolitions et des restructurations est un engagement structurant du projet pour l'ensemble des partenaires qui sera présenté pour la signature de la convention ANRU.

Reflétant une volonté politique forte, les reconstructions se font avec le souci d'un développement de la mixité sociale prévoyant :

- D'une part, des sites de reconstitution de l'offre sur site et hors site, à l'échelle de la ville
- D'autre part, des programmes mixtes à l'intérieur des quartiers.

La reconstitution pour partie sur site, c'est-à-dire en Quartier Politique de la ville, de logements démolis, a été accordée à titre dérogatoire par l'ANRU lors du CNE. Elle se justifie parce que le site est amené à connaître un regain d'attractivité du fait de sa proximité avec la future gare du Grand Paris Express mais également parce qu'une offre privée sera réalisée dans le cadre du NPNRU et permettra de réduire fortement la part de logement locatif social dans le total de logements des deux quartiers concernés.

➤ *La reconstitution des démolitions de Lebon-Lamartine*

Le nombre total de logements à reconstituer est de 263 logements. Les opérations suivantes sont fléchées :

¹ Comprenant les logements ayant fait l'objet d'un précédent protocole de relogement

Opérations de reconstitution validée de manière anticipée en CNE

Villes	Sites de l'opération	Nombre de logements reconstitués	Echéance	Opération validée en Comité national d'engagement
Sur site				
Villejuif	Lebon-Lamartine (lot E – opération Candon)	20 (8 PLAI et 12 PLUS)	2023	Pré-conventionnée
Hors site				
Villejuif	Paul Guiraud	32 (18 PLAI et 14 PLUS)	S2 2021	Pré-conventionnée

Opérations validées en CNE 2021, à inscrire dans le cadre de la future convention ANRU

Villes	Sites de l'opération	Nombre de logements reconstitués	Echéance	Opération validée en Comité national d'engagement
Sur site (Lebon-Lamartine)				
Villejuif	Macro lot Ouest	8 (3 PLAI + 5 PLUS)	2029	Validée
Villejuif	Macro lot Est	61 (24 PLAI + 37 PLUS)	2029	Validée
Villejuif	Frange	11 (7 PLAI + 4 PLUS)	2028	Validée
Hors site				
Villejuif	Campus Grand Parc	44 (32 PLAI + 12 PLUS)	T3 2024	Validée
Villejuif	42-58 avenue Stalingrad	26 (19 PLAI + 7 PLUS)	T3 2024	Validée
Villejuif	Non identifié – à flécher	61 (47 PLAI + 14 PLUS)		

Offre neuve livrée durant l'opération de relogement

Villes	Sites de l'opération	Nombre de logements	Echéance	Bailleur
Villejuif	137 avenue de Paris	60	S1 2022	In'Li
Villejuif	54-60 et 80-84 rue Bizet/18-40 sentier Emile Zola	45	Livraison T4 2023	Batigere
Villejuif	54 bd Maxime Gorki	28	Non déterminée	Non identifié
Villejuif	93-107 av de Stalingrad	29	Non déterminée	Non identifié
Villejuif	83-87 avenue Paul Vaillant Couturier	3	2024	Non identifié

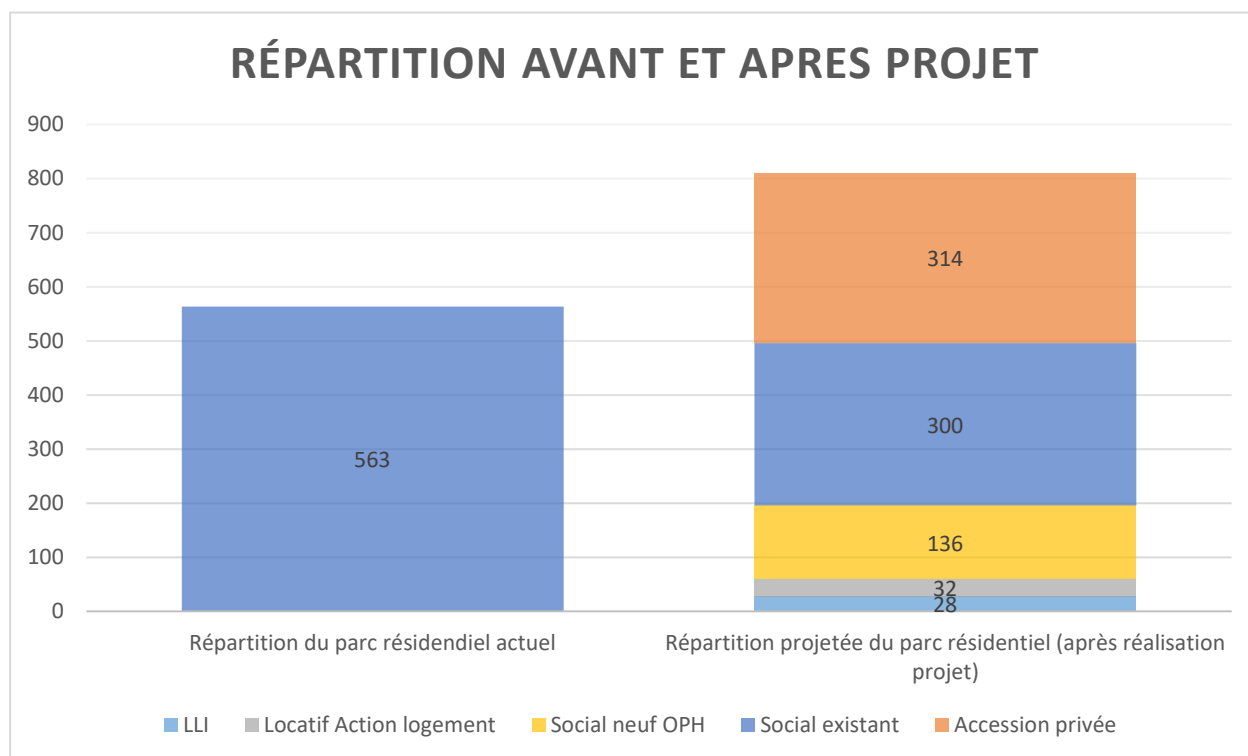
III.3. La diversification de l'Habitat et le développement d'une offre nouvelle.

Elle doit se concrétiser grâce au développement d'une offre de logements privés.

La volonté de renforcement de l'offre de logements doit permettre d'atteindre deux objectifs :

- Répondre à la demande locale qui est particulièrement sensible,
- Assurer un équilibre social avec les projets de constructions neuves privées qui se développent naturellement dans le contexte de forte pression immobilière de la première couronne parisienne.

Graphique récapitulatif du développement de l'offre sur le site de Lebon-Lamartine



IV. L'ORGANISATION DU RELOGEMENT

IV.1. Déroulement du relogement

Une concertation importante est menée sur l'ensemble du projet. Le relogement ne fait pas exception. Les acteurs du projet s'appuient pour cela sur l'élaboration d'une Charte du relogement sur chaque site.

Les étapes de la concertation et processus de relogement sur chaque site :

Etape 1 : Réalisation des enquêtes sociales et élaboration d'une photographie du portrait social

Etape 2 : élaboration de la Charte du relogement du site : critères de relogement et de priorités, engagements du bailleur et de la ville.

Etape 3 : Mise en œuvre du plan de relogement avec la MOUS et les comités de suivi :

- Validation écrite par le locataire des 3 souhaits de relogement.
- Mise en place d'un accompagnement social et financier en amont si nécessaire.
- Etablissement d'un classement des situations locataires selon les critères de la charte (à jour de son loyer, handicap, ancienneté dans le logement social, âge) pour définir les ordres de priorité d'accès à un logement.
- Préparation des dossiers par la MOUS et le bailleur.
- Proposition du logement aux locataires.
- Si accord, passage en commission d'attribution.
- Si refus des 3 propositions, le locataire devra avoir quitté le logement à la date stipulée dans le congé d'office envoyé par le bailleur.

Etape 4 : Déménagements et suivi des relogements / emménagements

- Préparation et suivi du déménagement.
- Accompagnement social pour les familles en difficulté.

Etape 5 : Bilan du relogement

- Enquête qualitative : enquête de satisfaction auprès des locataires
- Enquête quantitative : analyse des données du relogement

IV.2. Définition des modalités pratiques de fonctionnement

Les demandes de logement social des ménages à reloger sont enregistrées dans le système national d'enregistrement (SNE) par le bailleur démolisseur, à l'issue de l'enquête sociale réalisée par la/le chargé.e de relogement. Il s'agit d'une demande de logement social (DLS) spécifique « renouvellement urbain ». Dans le cas d'un ménage qui disposerait d'une DLS active au titre d'une demande de mutation, seule la DLS « renouvellement urbain » doit être renseignée et complétée (par le bailleur démolisseur) des pièces nécessaires à son traitement dans le cadre du présent projet de relogement.

- Lorsqu'un logement en relocation ou un logement neuf est disponible, le bailleur démolisseur identifie un nom de candidat par le biais de la MOUS dont les souhaits de relogement et les capacités financières correspondent au logement concerné ;
- Le bailleur démolisseur sollicite le réservataire pour une mise à disposition du logement pour un tour
- Le bailleur effectue une visite du logement pour vérifier les conditions d'habitabilité et définir les éventuels travaux de remise en état à effectuer ;
- Un courrier recommandé et simple est transmis au locataire pour l'en informer ;
- Si le logement est en bon état d'habitabilité, une visite est proposée au locataire en présence de la MOUS . À défaut, des travaux de remise en état sont effectués préalablement à la visite ;
- Il propose au réservataire le nom du candidat pour désignation ;
- Si la proposition de relogement est acceptée par le candidat, le dossier attribution est constitué pour un passage en CALEOL.

La mobilisation des autres bailleurs sera assurée par la ville et les bailleurs démolisseurs, qui se chargeront de prendre l'attache des réservataires concernés. Le schéma général sera identique.

Le dispositif détaillé de proposition de candidatures sur le contingent de l'État est décrit dans le schéma en annexe 1. Il s'applique aux bailleurs démolisseurs ainsi qu'à tout autre bailleur mobilisé dans le cadre du relogement.

Le bailleur procède à la radiation effective de la demande de logement social « renouvellement urbain » sur le SNE, dès lors que l'attribution a été prononcée et que le bail a été signé, en précisant le contingent sur lequel l'attribution est imputée (contingent du désignataire).

IV.3. En cas de refus

Lors de la troisième proposition, le bailleur précisera par courrier en recommandé avec accusé de réception qu'il s'agit de la dernière proposition et qu'un refus vaudra congé au terme du délai de six mois après notification.

À l'issue des trois propositions non abouties, toutes les procédures légales visant au départ du locataire pourront être mises en œuvre, conformément aux dispositions de l'article 5.2 du présent document.

V. PRINCIPES ET CONDITIONS DE RELOGEMENT

V.1. Champ d'application du protocole relogement

Le présent protocole s'applique à tous les ménages titulaires d'un bail locatif recensés lors de l'enquête OPS 2020 ou apparaissant dans l'avis de déclaration des impôts de 2020 et dont le logement doit être démolit dans le cadre de l'opération de renouvellement du quartier Lebon-Lamartine suite à la décision du Comité national d'engagement du 11 juillet 2016 et du 6 décembre 2021.

V.2. Les principes du relogement

L'objectif est d'offrir une trajectoire résidentielle ascendante croisant les souhaits des ménages et les choix de relogement proposés par les bailleurs, de contribuer à la mixité sociale et de réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.

La ville et le bailleur se donnent l'objectif de mobiliser au moins 50% des programmes neufs livrés dans la période du relogement. Par ailleurs le relogement ne devra pas être réalisé dans un immeuble voué à une démolition ultérieure.

Le relogement doit être assuré dans les conditions prévues aux articles L. 353-15 (logements non conventionnés des organismes HLM), L. 442-6 (logements conventionnés des organismes HLM) et L. 481-3 (logements conventionnés des SEM) du CCH.

Le logement proposé par le bailleur doit être en bon état d'habitabilité, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, des ménages ainsi qu'à leurs ressources.

Il doit également être situé dans certaines limites géographiques, conformément à l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948. Le logement proposé doit être situé sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km de Villejuif

Le locataire en titre ayant refusé trois offres de relogement correspondant à ces critères perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement refusée.

Toutefois, cette exigence de trois offres de relogement n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement respectant les conditions du même article 13 bis de la loi de 1948 a été spécialement conçu pour le relogement du locataire.

Valdevy s'engage, en cas de relogement sur son patrimoine, à ce que les restes à charge (loyers et charges, déduction faite des aides personnelles au logement) des ménages relogés soient conformes à leurs revenus et préservés au mieux. Il s'agit pour cela d'offrir un reste à charge constant au m² pour tous les ménages relevant des plafonds PLAI et PLUS.

Il est précisé que les ménages relevant du plafond de ressource PLS ne pourront pas bénéficier du maintien du reste à charge au m².

Le bailleur veillera à ce que l'augmentation des charges soit acceptable au regard des ressources des locataires. Ces éléments seront signifiés explicitement aux locataires.

En cas de relogement sur le patrimoine d'un autre bailleur que Valdevy une vigilance sera apportée afin de garantir la maîtrise du reste à charge pour les ménages, conformément au RGA. Le taux d'effort des ménages relogés devra être inférieur ou égal à 30%.

Les propositions de logement sont soumises aux règles d'attribution des logements sociaux telles que prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation.

V.3. Les critères du relogement

➤ Les ménages éligibles au relogement

Les locataires en titre :

- Les locataires en titre à jour de leur loyer ;
- Les locataires signataires d'un plan d'apurement de la dette avec leur bailleur, qui procèdent régulièrement au versement de leur loyer ;
- Les locataires dont le bail a été résilié mais qui ont signé un protocole avec leur bailleur valant titre d'occupation, sous réserve que le paiement du loyer courant et le plan d'apurement soient respectés ;

Les décohabitants :

- les ascendants directs (pères, mères) ou descendants directs (filles, fils) hébergés sous le même toit que le locataire principal, déclarés lors de l'enquête sociale menée par l'équipe MOUS et qui justifient une présence dans le logement depuis au moins un an (avis d'imposition n-1 faisant foi);
- les couples (mariés ou pacsés ou co-titulaires du bail) en cours de séparation dont l'un des membres souhaite faire une demande de logement social séparée.

De plus, les ménages décohabitants doivent remplir les conditions requises pour accéder à un logement social et en avoir fait la demande au plus tard pendant l'enquête pour être éligibles au relogement. Les demandes de décohabitation qui seraient formulées postérieurement à l'enquête sociale seront examinées au cas par cas. Les demandes de décohabitation seront étudiées et validées dans le cadre des instances partenariales

Concernant les ascendants ou descendants, l'hébergement devra être justifié par des attestations de domicile datant, au minimum, d'un an avant l'enquête sociale (avis d'imposition n-1 faisant foi).

Concernant les couples souhaitant décohabiter, ils devront fournir des justificatifs actant la séparation (ordonnance de non-conciliation, extrait de divorce, acte de dissolution du PACS, justificatif attestant de ce que la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire est en cours, autorisation judiciaire à résidence séparée, copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales, ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales).

Dans le cas où les deux membres vivent séparés lors de l'enquête sociale, le/la conjoint(e) devra apporter la preuve qu'il/elle ne dispose pas déjà d'un logement propre adapté à ses besoins.

Les occupants sans droits ni titre et les hébergés ne sont pas assimilés à des locataires et ne bénéficient pas du droit au relogement. En outre, il est précisé que le relogement n'arrête pas les procédures contentieuses en cours.

Il est enfin précisé qu'une seule et unique proposition de relogement sera faite aux décohabitants.

➤ *Critères d'attribution des logements*

Les attributions de logements effectuées en faveur des ménages à reloger devront être conformes aux règles d'attributions fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation (Création des demandes au SNE, passage en CALEOL...)

Pour permettre le relogement des familles et faciliter les parcours résidentiels, les partenaires se fixent des critères communs pour l'attribution des logements, selon la composition familiale et les revenus.

- Les situations de sur-occupation seront résolues prioritairement dans le cadre du relogement, dans la mesure des possibilités.
- Les situations de sous-occupation seront traitées : l'écart entre le nombre de pièces et le nombre d'occupant ne devra pas être supérieur à 1.
- Les personnes majeures hébergées, sauf exception (ascendants ou descendants déclarés dans le bail, ou cas particuliers), ne seront pas intégrées dans la composition familiale et feront l'objet de propositions de relogement strictement dans le cadre du droit commun.
- Pour les ménages en situation d'impayés, l'orientation est de privilégier le traitement structurel de la dette. Ils feront l'objet d'un travail social commun en amont du relogement, et d'un examen au cas par cas. L'accès à un nouveau logement pourra être conditionné par une obligation de bail glissant.

VI. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les signataires s'engagent à partager les connaissances et informations utiles à la définition des modalités de relogement et à leur bon déroulement, et à communiquer en toute transparence sur leurs pratiques en matière d'attribution des logements et d'information des réservataires.

VI.1. Les engagements de mobilisation du bailleur démolisseur

Le bailleur s'engage à mobiliser son contingent de logements en priorité pour le relogement des ménages concernés par des démolitions dans le projet ANRU, selon la procédure annexée.

En outre, il s'engage à mobiliser les moyens nécessaires à l'accompagnement de ces familles:

- Prise en charge du déménagement et des frais consécutifs aux changements d'abonnements, d'électricité, de gaz ou de téléphone. Pour les ménages âgés ou ayant besoin d'un

accompagnement spécifique (personne à mobilité réduite...) un accompagnement renforcé au déménagement sera mis en place au cas par cas (ex : mise en carton, démontage des meubles...)

- Concernant les travaux d'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie ou handicapés, prise en compte de l'état des lieux de sortie pour déterminer le niveau de prestation à assurer dans le nouveau logement.
- Reconduite du dépôt de garantie initial et remboursement du dépôt de garantie dans un délai d'un mois en cas de relogement chez un autre bailleur,
- Mise en place d'un accompagnement individuel

Des actions spécifiques devront être prévues pour les ménages en sous occupation : la quantification des besoins sera précisée au moment des enquêtes sociales. Les données déjà existantes indiquent que les ménages en sous-occupation sont essentiellement des ménages âgés logés dans des logements de 3 pièces ou plus. Conformément aux règles d'attribution des logements, ces personnes devront être relogées en majorité dans des T2. L'enquête sociale identifiera les personnes nécessitant un(e) tiers aidant(e) pouvant justifier une attribution dans un T3. Pour les autres ménages :

- Un travail devra être engagé pour identifier l'offre de T2 de grande superficie et les fausses typologies T3
- Les secteurs bien pourvus en équipements, services et commerces.
- Au moment de l'enquête sociale seront identifiées les demandes de relogement « groupées » (personnes souhaitant être relogées à proximité, en particulier pour les personnes âgées) et une attention particulière sera apportée à ces demandes.

➤ *Sur le patrimoine existant*

Le bailleur se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 100% des libérations intervenant sur son contingent, pour permettre un minimum de 25% relogements effectifs.

➤ *Sur le patrimoine neuf*

Au regard des logements identifiés au paragraphe III.2, le bailleur s'engage à mobiliser 50% des libérations intervenant sur son contingent.

VI.2. Mobilisation du contingent Ville

Sur la base des besoins identifiés dans l'enquête sociale, la Ville s'engage à participer dans le cadre du plan de relogement issu de l'enquête sociale. La Ville appuiera l'équipe MOUS et le bailleur afin de mener à bien l'opération de relogement.

➤ *Sur le patrimoine existant*

La ville se fixe pour objectif pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 100% des libérations intervenant sur son contingent, pour permettre un minimum de 25% relogements.

➤ *Sur le patrimoine neuf*

Au regard des logements identifiés au paragraphe III.2, la ville s'engage à mobiliser 50% des libérations intervenant sur son contingent.

VI.3. Mobilisation du contingent Préfecture

➤ *Sur le patrimoine existant*

L'Etat se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 20% des libérations intervenant sur son contingent « mal logés » sur le patrimoine géré sur la commune.

Le contingent préfectoral ne sera pas mobilisé pour le relogement des décohabitants ou des personnes hébergées, à l'exception des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD.

La participation du contingent préfectoral suppose le respect des dispositifs de proposition (circuits entre services attributions, nombre de propositions avant reprise pour un tour le cas échéant), ainsi que des dispositifs de suivi et de partage de l'information.

➤ *Sur le patrimoine neuf*

Au regard des logements identifiés au paragraphe III.2 et sous réserve de l'évolution des programmes et/ou des échéances de livraison, l'État s'engage à mobiliser 20% de son contingent « publics prioritaires » sur les logements neufs financés en PLUS-PLAI.

Le contingent préfectoral ne sera pas mobilisé pour le relogement des décohabitants ou des personnes hébergées, à l'exception des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD.

La participation du contingent préfectoral suppose le respect des dispositifs de proposition (circuits entre services attributions, nombre de propositions avant reprise pour un tour le cas échéant), ainsi que des dispositifs de suivi et de partage de l'information.

VI.4. Mobilisation du contingent Action Logement

La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées.

A ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose situé sur le territoire de Villejuif et de Grand Orly Seine Bièvre, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition.

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte d'entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté.

Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord¹.

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le

¹ La mobilisation des réservations Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti..

cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS assistance® est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés sont souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides Loca-pass, Visale) des salariés relogés.

VI.5. Solidarité inter-bailleur

La solidarité inter-bailleurs, par l'affectation d'une partie de leurs attributions aux opérations de relogement, permet d'élargir les propositions qui peuvent être faites aux ménages à reloger.

Aussi la solidarité entre les bailleurs sera-t-elle recherchée à travers la mobilisation de bailleurs non démolisseurs et des accords de réciprocité ou compensations, dès que cela est possible et en tenant compte des souhaits et besoins des ménages.

Sous l'égide de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, de la ville de Villejuif et des instances de relogement, cette mobilisation sera notamment sollicitée auprès des bailleurs signataires de la charte-cadre départementale, ou signataires de la convention ANRU, pour permettre d'élargir les propositions de relogement pouvant être faites aux ménages à reloger. La solidarité inter bailleurs s'inscrira également dans le cadre de l'instance dédiée, mise en place par la conférence intercommunale du logement.

VII. MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES RELOGES

Il se fera dans le respect de la réglementation nationale complétée par la Charte locale du relogement élaborée en consultation avec les locataires.

Les enquêtes de la MOUS relogement permettront de préciser les modalités d'accompagnement.

VIII. PILOTAGE ET MODALITES DU SUIVI DU RELOGEMENT

Le pilotage s'appuie sur les instances suivantes :

VIII.1. Le comité de pilotage partenarial du projet ANRU (CPP)

Prévu dans le protocole de préfiguration ANRU, il réunit l'ensemble des partenaires du projet. A cette occasion, un bilan annuel de la mise en œuvre de la stratégie de relogement et du protocole relogement est réalisé. Ce bilan conditionne les modalités d'avancement de l'opération de renouvellement urbain.

Ce comité se réunit 1 à 2 fois par an. Il réunit l'ensemble des signataires du protocole ainsi que des représentants du Conseil citoyen.

VIII.2. La commission technique du relogement

Composée des bailleurs, des cabinets en charge de la MOUS, du service logement de la ville de Villejuif de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL), cette instance suit le déroulement des

opérations et prépare les séances des comités de pilotage en capitalisant et synthétisant les informations utiles relatives à l'avancement, au suivi et à l'évaluation.

VIII.3. La cellule inter-partenaire du relogement

Cette instance est composée de représentants du Pôle gestion locative de chacun des bailleurs, de la MOUS, du service habitat de la Ville de Villejuif, de la DRIHL et d'Action Logement et des élus de référence qui pourront y participer à leur convenance.

Fréquence : 1 fois par mois.

Son objectif vise à permettre la remise de propositions appropriées aux situations des locataires ainsi qu'à traiter les difficultés qui pourraient émerger au fur et à mesure des remises de propositions et des relogements :

- Elle a pour fonction d'examiner la faisabilité des souhaits, de rechercher les solutions adaptées aux situations particulières.
- Elle examine et valide ou non les demandes de décohabitations dans le cadre des critères d'éligibilité fixés dans le présent protocole.
- Selon les critères définis, elle positionne les locataires dans les sites de reconstruction et les logements neufs en concertation avec le réservataire pour mobiliser un volume de logements (cf. Annexe process Relogement ALS).
- Elle prépare les remises de propositions en fonction des offres dans le patrimoine existant.
- Elle coordonne les remises de propositions de logement aux décohabitants et celles destinées au relogement des locataires.
- En outre, elle fournit des éléments de suivi, de reporting, d'évaluation pour communication à la commission technique du relogement.

VIII.4. Le ou les opérateurs en charge de l'enquête sociale et de la MOUS pour le relogement et l'accompagnement des ménages

Le ou les opérateurs de la MOUS auront les missions suivantes :

- Connaissance du profil des ménages à reloger,
- Connaissance de l'occupation sociale des immeubles,
- Identification des salariés dont ceux éligibles à Action Logement,
- identification des ménages potentiellement acquéreurs,
- compréhension des besoins des ménages et de leurs capacités financières.

L'analyse fine et partagée des familles à reloger concourt à la réussite des opérations de relogement.

VIII.5. La coordination sociale

Ce groupe, principalement constitué des services sociaux du Conseil départemental, du bailleur et de la ville anime le projet de développement social du quartier avec l'ensemble des acteurs locaux. Les MOUS relogement et accompagnement des travaux sont régulièrement invitées afin d'examiner les réponses pouvant être apportées pour l'accompagnement social des ménages.

VIII.6. Le maintien de la qualité de service avant démolition

Dans l'attente des relogements, le bailleur s'engage au maintien de l'entretien des immeubles voués à démolition, des espaces extérieurs et des logements jusqu'au départ des derniers locataires, le même niveau d'entretien que sur le reste de son patrimoine, la condamnation des logements au fur et à mesure des départs, le maintien de la présence de gardien ...

IX. LES MODALITES DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DU RELOGEMENT

L'évaluation du dispositif de relogement se fera notamment sur la base des relogements effectivement réalisés, et du respect des conditions et engagements prévus dans l'article VI. Elle s'appuiera également sur les enquêtes de satisfaction menées par la MOUS auprès des familles 6 mois après le déménagement. Un bilan sera réalisé annuellement.

IX.1. Modalités de suivi du relogement

Le processus d'attribution nécessite que l'ensemble des réservataires et bailleurs disposent d'un document de suivi des relogements tenu à jour par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, en lien avec le bailleur/la MOUS, et partagé avec tous les acteurs de l'opération de renouvellement urbain (cf. tableau de suivi en annexe 2).

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre effectue semestriellement un suivi des relogements réalisés dans le cadre des commissions techniques du relogement, en lien avec les bailleurs et réservataires : avancement global du relogement, contribution de chaque partenaire eu égard à ses engagements, localisation des relogements (en QPV ou hors QPV).

Ces informations sont communiquées aux partenaires et aux instances de pilotage et suivi du relogement.

IX.2. Évaluations

Le suivi et l'avancement des relogements sont systématiquement évoqués lors des commissions techniques du relogement, à partir du tableau partagé de suivi des relogements.

Une évaluation partielle du relogement, eu égard aux engagements des différents partenaires sur leur contribution au relogement, est effectuée au moins une fois par an. Cette évaluation tient compte des propositions effectuées (suivies ou non d'une attribution).

Les informations nécessaires à cette évaluation, à coupler au tableau de suivi du relogement, sont :

Pour l'opération :

- le bilan des ménages relogés à date, en nombre et en pourcentage

Pour chaque acteur :

- le nombre de ménages relogés à date, dans l'existant et dans le neuf
- le suivi des engagements : % sur les libérations de logement (stock), % sur les programmes neufs
- le nombre de propositions de relogement effectués à date, comparé au nombre de propositions

IX.3. Bilan du relogement

Un bilan final de l'opération de relogement est dressé par le bailleur démolisseur en coordination avec l'EPT, à l'issue de l'ensemble des relogements et diffusé aux parties prenantes. Il est présenté aux instances de pilotage et suivi du relogement.

À titre indicatif, ce bilan pourra comprendre les informations suivantes :

- rappel des indications relatives aux démolitions, nombre de ménages à reloger, engagements des réservataires
- résultats de la mobilisation effective des réservataires
- profil des ménages relogés (taille, composition, âge, ancienneté, revenus vis-à-vis des plafonds de ressources)
- nombre de départs durant l'opération de relogement
- variation du rythme de relogement tous réservataires confondus (par année et en cumulé)
- nombre de propositions effectuées (total, moyenne, répartition)
- localisation des relogements (commune demandée et commune d'accueil, en QPV/hors QPV)
- caractéristiques du parc de relogement (ancienneté notamment)
- évolution de la typologie et adéquation à la composition familiale
- impacts financiers du relogement (taux d'effort, reste à charge, nombre de forfaits pour minoration de loyer)
- bilan de l'accompagnement social (caractéristiques des ménages accompagnés, actions, durée de l'accompagnement).

Ce bilan quantitatif est accompagné d'un bilan qualitatif avec l'appui d'une enquête de satisfaction distribuée aux ménages.

X. DUREE

La durée du protocole est celle du projet de renouvellement urbain, jusqu'à ce que tous les ménages concernés soient relogés dans les conditions précisées dans le présent protocole.

L'évaluation du dispositif de relogement se fera sur la base des relogements effectivement réalisés, et du respect des conditions et engagements prévus dans l'article VI et dans la Charte du relogement. Elle s'appuiera notamment sur les enquêtes de satisfaction menées par la MOUS auprès des familles 6 mois après le déménagement.

XI. ACTUALISATION ET EVOLUTION DES DISPOSITIONS

XI.1. Actualisation des informations

Les partenaires s'engagent à informer le référent de toute évolution concernant les indications contenues dans le présent protocole ou dans les documents et outils ayant servi à leur établissement (utilisés dans le groupe de travail préparatoire du relogement).

En particulier, le tableau relatif à l'indication des démolitions et des constructions neuves sera mis à jour si nécessaire.

XI.2. Modalités d'évolution des dispositions

Lors de chaque évaluation annuelle intermédiaire des relogements, sera examinée la nécessité de faire évoluer les dispositions et les justifications correspondantes. En particulier, l'identification de nouvelles possibilités de mobilisation de construction, la mobilisation éventuelle d'autres acteurs (bailleurs ou communes) au relogement, sont susceptibles d'impacter les dispositions et engagements.

Ces évolutions pourront faire l'objet d'avenants au présent protocole (selon la nature et l'ampleur des modifications).

XII. SIGNATAIRES

Fait à

le

Sophie THIBAUT
Préfète du Val-de-Marne
Délégué territorial de l'ANRU

Sophie LABROUSSE
Vice-présidente en charge du renouvellement urbain
de la politique de la ville à
l'Etablissement public territorial Grand-Orly Sein
Bièvre

Pierre GARZON
Maire de Villejuif

Olivier BAJARD
Directrice régional Ile de France d'Action Logement

Marianne PICARD
Directeur Générale de
Valdevy

XIII. ANNEXES

ANNEXE 1.1 - Méthodologie de proposition de candidatures sur les contingents de la ville et des bailleurs pour le relogement dans le parc existant (voir annexe au protocole de relogement).

1. Parc de l'OPH de VILLEJUIF et d'I3F : contingent bailleurs et ville

A réception de congés des logements sur le parc du bailleur:

- Le congé est signalé à la Mous avec toutes les informations relatives au logement ainsi qu'au réservataire du logement pour information.
- La Mous croise les caractéristiques du logement avec les demandes enregistrées dans le cadre des enquêtes et sa connaissance des locataires.

▪ si adéquation entre le logement et une demande

- La ville et le bailleur valident la candidature proposée par la MOUS.
- La Mous contacte le locataire, lui présente la proposition avec l'estimation d'aide au logement et accompagne le locataire pour une pré-visite de l'appartement.
- La Mous informe le bailleur de l'avis du locataire et procède à la constitution du dossier en vue de la Commission.
- Le dossier est présenté à la Commission d'attribution du mois suivant.

- **Si aucun locataire n'est concerné ou n'accepte l'appartement** celui-ci est remis à disposition du réservataire du logement pour 1 mois supplémentaire.

2. Parc d'autres bailleurs : contingent ville

Dans le cadre de l'ANRU, la ville s'engage à mobiliser de façon prioritaire son contingent pour l'opération.

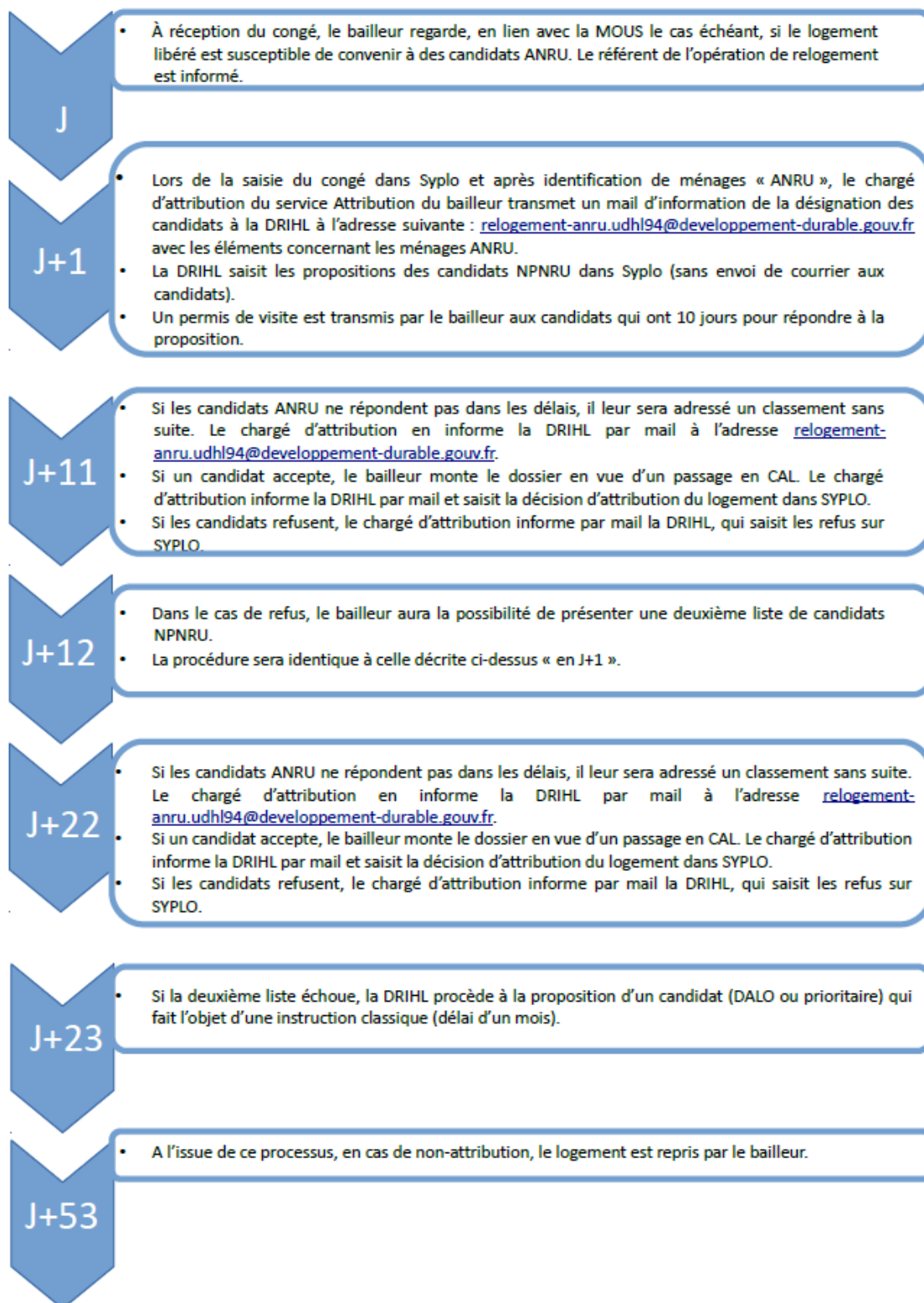
- A réception des congés des logements sur leurs contingents, avec toutes les informations relatives au logement, la ville l'avis de la MOUS pour qu'elle propose des familles.
- La Mous croise les caractéristiques du logement avec les demandes enregistrées dans le cadre des enquêtes et sa connaissance des locataires.

▪ Si adéquation entre le logement et une demande

- La ville valide la candidature de la MOUS et la propose au bailleur concerné.
- La Mous contacte le locataire, lui présente la proposition avec l'estimation d'aide au logement et accompagne le locataire pour la pré-visite de l'appartement.
- La Mous informe la ville et le bailleur de l'avis du locataire, et procède à la constitution du dossier.
- Le dossier est présenté par la ville, à la Commission d'attribution suivante.

- **Si aucun locataire n'est concerné ou n'accepte l'appartement,** celui-ci est remis à disposition de la ville

ANNEXE 1.2 - Méthodologie de proposition de candidatures sur le contingent préfectoral pour le relogement des ménages relevant de démolitions NPNRU



ANNEXE 2 – Tableaux de suivi des relogements

5.1 Le tableau RIME

Protocole de relogement du NPNRU de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif

L'outil RIME proposé par l'USH et actualisée conformément au nouveau règlement général de l'ANRU du NPNRU sera utilisé pour capitaliser les informations sur le relogement.

5.2 le tableau de suivi élaboré par la DRIHL (actualisé tous les trimestres pour la commission technique du relogement)

LOGEMENT ACTUEL																			
Nombre de relogements	N° identification ménage	Nom du titulaire du Bail	Prénom du titulaire du Bail	Titulaire (T) ou Décohabitant (D)	Adresse	Revenu fiscal de référence (RFR)	Revenu mensuel du ménage	Salarié secteur assujéti Action Logement	Typologie	Nbre d'occupants	Surf. Hab	plafond PLUS du ménage	Loyer de base	Provision pour charges	quittance mensuelle	APL	Quittance résiduelle	Taux d'effort	RAC/m²
1	S102 07 03 0201	DUPONT	Martin	T	3 Rue Antoine Bourdelle	20 000,00 €	1 666,67 €		3	4	80	47%	400 €	254	654 €	386 €	268 €	28%	
2	S102 07 03 0201	DUPONT	Jacques	D	idem	10 000,00 €	833,33 €												

NOUVEAU LOGEMENT																		
Référence du logement ou n° RPLS	Bailleur relogeur	Adresse (N° et rue)	Commune	QPV ou HQPV	Neuf ou - 5 ans	Typologie	Nbre d'occupants	Surf. Hab	Surf. corrigée en m2	Loyer de base	Minoration de loyer (ANRU)	Provision pour charges	quittance mensuelle	APL	Quittance résiduelle	Taux d'effort	RAC au m²	Contingent

RELOGEMENT			
Nombre de propositions	Nombre de refus	Date de signature du Bail	Observations en cas de refus, départ spontané et autres

OBSERVATIONS sur le tableau DRIHL :

Rubrique Logement actuel :

Les colonnes à renseigner sont les suivantes :

- nombre de relogements

Protocole de relogement du NPNRU de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif

- n° identification ménage
- nom du titulaire du bail
- prénom du titulaire du bail

Si le titulaire est salarié d'une entreprise émergeant à Action Logement : inscription en rouge des noms et prénoms ou ajout d'une colonne correspondante

Les indications nom et prénom sont à anonymiser lors de toute communication (bilan du relogement, etc).

- précision si relogement du titulaire ou décohabitant
- adresse (n° et rue)
- bailleur
- revenu fiscal de référence
- revenu mensuel du ménage
- typologie du logement occupé
- nombre d'occupants
- surface habitable
- % plafond PLUS du ménage
- loyer de base
- provision pour charges
- quittance mensuelle
- APL
- quittance résiduelle
- taux d'effort
- RAC/m²

Rubrique Nouveau logement :

- référence du logement ou n° RPLS
- bailleur relogeur
- adresse (n° et rue)
- commune
- QPV ou hors QPV
- neuf ou moins de 5 ans
- typologie
- nombre d'occupants
- surface habitable
- surface corrigée en m²
- loyer de base
- minoration de loyer
- provision pour charges
- quittance mensuelle
- APL
- quittance résiduelle
- taux d'effort
- RAC/m²
- contingent

Rubrique Relogement :

- Nombre de propositions
- Nombre de refus
- Date de signature du bail
- Observations (en cas de refus, départ spontané, autres).

Lettre d'intention relative à l'acquisition du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre

Madame la Présidente expose :

- Vu la loi n°2018-2021 du 23 novembre 2018 portant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique et ses incidences en matière de regroupement des organismes de logements sociaux à compter du 01.01.2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2020/715 du 3 mars 2020 prononçant la fusion de CACHAN HABITAT, KREMLIN-BICETRE HABITAT et d'OPALY à effet du 1^{er} janvier 2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2021/3640 du 11 octobre 2021 prononçant la fusion de l'OPH de VITRY-SUR-SEINE, de l'OPH de VILLEJUIF et d'OPALY à effet au 1^{er} janvier 2022 ;
- Vu les délibérations du conseil d'administration de KREMLIN-BICETRE HABITAT en date des 7 octobre 2020, 1^{er} décembre 2020 et 14 décembre 2020 ;
- Vu les délibérations de la Ville du KREMLIN-BICETRE en date des 13 juillet 2020 et 26 novembre 2020 ;
- Vu les délibérations de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date des 15 décembre 2020 et 29 juin 2021 ;
- Vu la délibération du présent Conseil d'Administration en date du 3 mars 2021 ;
- Vu la lettre d'intention relative à l'achat du patrimoine adressée à VALDEVY par la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT en date du 23 juin 2022 ;
- Considérant que suite aux élections municipales de juin 2020, la municipalité du KREMLIN-BICETRE a souhaité mettre en œuvre un autre choix que celui de rejoindre la fusion prononcée par l'arrêté précité du 3 mars 2020, à savoir le transfert du patrimoine détenu par KREMLIN-BICETRE HABITAT à une SCIC HLM acquise par la Ville qui sera adossée à un organisme rassemblant au moins 12 000 logements ;
- Considérant que le conseil social économique de KREMLIN-BICETRE HABITAT a organisé en décembre 2020 un référendum des personnels qui se sont prononcés en faveur du projet de SCIC HLM porté par la Ville du KREMLIN-BICETRE ;
- Considérant que VALDEVY devait atteindre un nombre de 17 800 logements avec le regroupement des OPH de VILLEJUIF et de VITRY-SUR-SEINE (effectif depuis le 1^{er} janvier 2022), et que la sortie du périmètre du KREMLIN-BICETRE (1963 logements)

n'avait pas pour effet de repasser en-dessous du seuil de 12 000 logements imposé par la loi ELAN, le conseil d'administration avait délibéré le 3 mars 2021 pour donner un avis de principe favorable à la sortie du périmètre de KREMLIN-BICETRE selon des modalités à définir, étant entendu que ces modalités devaient être juridiquement validées et présenter notamment des garanties en matière du devenir du personnel et d'absence de coût économique pour VALDEVY ;

- Considérant que dans ce cadre, après une période de recherche et d'études des modalités précitées, la cession du patrimoine est apparue comme la seule solution appropriée pour permettre le transfert du patrimoine à la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT ;
- Considérant que cette dernière a formulé une lettre d'intention relative à l'achat de ce patrimoine de 1.963 logements locatifs, 833 emplacements de parking, 29 locaux à usage commercial ainsi que le siège de l'agence, pour un montant estimé « entre 40 M€ et 45 M€, soit une soulte comprise entre 5,5 M€ et 10,5 M€, compte tenu du montant de 34,5 M€ d'emprunts », sachant que ladite lettre d'intention est validée par le conseil d'administration de la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT en date du 22 juin 2022 ;
- Considérant qu'aux termes de cette lettre d'intention, la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT indique vouloir reprendre les contrats de travail en cours du personnel salarié de VALDEVY attaché au transfert de l'entité économique autonome considérée, sur la base de la manifestation d'intérêt et indique également que « la ville du Kremlin Bicêtre proposera au personnel fonctionnaire de proximité concerné un transfert par voie de mutation, en vue de la mise en œuvre d'un dispositif de mobilité au sein de la SCIC HLM, selon des modalités à définir avec les intéressés » ;
- Considérant qu'aux termes de cette lettre d'intention, VALDEVY est invité à adresser une réponse au plus tard le 30 novembre 2022 à minuit, sous réserve d'une reconduction de ce délai d'un commun accord entre VALDEVY et la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT.

Le Conseil d'administration, après en avoir débattu,

Article 1 :

Prend acte de la lettre d'intention émise le 23 juin 2022 par la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT portant sur l'achat du patrimoine de VALDEVY situé sur le territoire de la commune du KREMLIN-BICETRE « pour un montant estimé entre 40 M€ et 45 M€, soit une soulte comprise entre 5,5 M€ et 10,5 M€, compte tenu du montant de 34,5 M€ d'emprunts » payable selon des modalités à arrêter entre les parties.

Article 2 :

S'engage à ce que cette lettre d'intention soit étudiée, sous réserve de sa complétude notamment sur les aspects liés au transfert du personnel et à ses conditions de travail, dans un délai compatible avec une nouvelle délibération du conseil d'administration portant avis définitif sur cette cession au plus tard mi-novembre 2022.

Article 3 :

Charge la Présidente et la Direction Générale de mettre en œuvre cette délibération, notamment en poursuivant le travail engagé en vue de la réalisation de cette opération.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du Conseil d'Administration

Le 23 juin 2022

Monsieur Jean-Luc Laurent
Président Directeur Général
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif Hlm
KREMLIN BICETRE HABITAT
1 Place Jean Jaurès
94270 LE KREMLIN-BICETRE
Nos REF : HAB_KBH/CC/2206_014

Madame Marianne Picard
Directrice Générale
OPH VALDEVY
51, rue de Stalingrad
94110 Arcueil

Lettre recommandée avec A.R. n°1A18620941597

Objet : Acquisition du patrimoine détenu par l'OPH VALDEVY sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre, représentant l'ancien patrimoine de l'OPH Kremlin-Bicêtre Habitat

Madame la Directrice Générale,

L'OPH VALDEVY détient actuellement depuis le 1^{er} janvier 2021 le patrimoine de l'ancien OPH Kremlin-Bicêtre Habitat, transféré gracieusement par voie de fusion-absorption dans le cadre des dispositions de la loi ELAN à l'OPH OPALY, devenu VALDEVY à partir du 1^{er} janvier 2022.

La Ville du Kremlin-Bicêtre a acquis en date du 5 octobre 2021, 823 parts sociales de la SCIC HLM HABITAT REUNI. Par assemblée générale mixte en date du 2 juin 2022, il a été procédé à une modification statutaire, instituant la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM. Dans la foulée, une nouvelle gouvernance a été installée et mandatée pour acquérir le patrimoine de l'ancien OPH Kremlin-Bicêtre Habitat.

En parallèle, elle s'est rapprochée des partenaires Logial-Coop (SCIC HLM) et du Groupe Arcades-Vyv en vue d'une prise de participation au capital de cette société et d'un rattachement au Groupe Arcades-Vyv, conformément à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

C'est dans ce contexte que les équipes de VALDEVY et de la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT, ainsi que leurs conseils, ont entamé des échanges et réunions de travail en vue de la réalisation de cette opération.

Aux termes d'une délibération en date du 22 juin 2022, le conseil d'administration de la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM a validé le principe de cette acquisition dans les conditions exposées ci-après.

.../...

J'ai le plaisir de vous adresser, par la présente, une proposition d'achat portant sur les biens listés en annexe, correspondant à 1.963 logements locatifs, 833 emplacements de parking, 29 locaux à usage commercial ainsi que le siège de l'antenne.

La SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT a déterminé une fourchette de prix selon une approche d'évaluation fondée sur deux méthodes de référence :

- La première méthode repose sur la capitalisation des revenus nets générés par le patrimoine, au taux de 9%, sous déduction des besoins de réhabilitation identifiés, notamment les Hauts-Martinets et les Glacis du Fort, ainsi que les travaux de démolition de Schuman dans le cadre du PRIR. Cela donne un résultat de l'ordre de 46 m€ ;
- La seconde méthode repose sur l'actualisation des flux de trésorerie normatifs futurs (hors impact des actions patrimoniales), au taux de 3,5%, sous déduction des besoins de réhabilitation identifiés. Cela donne un résultat de l'ordre de 40 M€.

Il en résulte que la fourchette proposée correspond à la valeur du patrimoine, estimée entre 40 M€ et 45 M€.

Compte tenu du montant de 34,5 M€ d'emprunts, **la soulte serait comprise entre 5,5 M€ et 10,5 M€**, en fonction des éléments encore à consolider afin de déterminer conjointement un prix juste de l'opération :

- l'attribution des fonds FEDER sollicités à hauteur de 6M€ dans le cadre des travaux de réhabilitation des Hauts-Martinets, avec la substitution du repreneur à prévoir ;
- l'approfondissement des besoins techniques du patrimoine concerné, notamment la communication par VALDEVY des étiquettes énergétiques pour les biens concernés par la location ;
- la définition des modalités et la stabilisation de la reprise du personnel.

La SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT reprendra les contrats de travail en cours du personnel salarié de VALDEVY attaché au transfert de l'entité économique autonome considérée, sur la base de la manifestation d'intérêt.

La ville du Kremlin Bicêtre proposera au personnel fonctionnaire de proximité concerné un transfert par voie de mutation, en vue de la mise en œuvre d'un dispositif de mobilité au sein de la SCIC HLM, selon des modalités à définir avec les intéressés.

L'opération d'achat est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- l'obtention d'un prêt à la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT, en vue du financement de l'acquisition ;
- un accord des parties sur les modalités de paiement ;
- un accord des parties quant au personnel transféré ;
- l'obtention d'un avis du comité social et économique de l'OPH VALDEVY sur l'opération ;
- son approbation par le conseil d'administration de l'OPH VALDEVY ;
- la purge du droit d'opposition des créanciers, conformément à l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- la purge du droit de préemption urbain, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du code de l'urbanisme.

.../...

Cette proposition est valable à compter de la réception du présent document, et jusqu'au 30 novembre 2022 à minuit. Ce délai pourra être reconduit, au besoin, d'un commun accord entre la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT et VALDEVY.

Je demeure à votre disposition pour tout échange relatif à cette proposition, en vue de la finalisation de cette opération.

Dès la finalisation du prix ferme d'achat du patrimoine et la levée des conditions suspensives dont notamment l'approbation par le Conseil d'administration de VALDEVY, je vous invite à signer un compromis de vente auprès du notaire de votre choix dans un délai raisonnable.

Vous remerciant de la pleine mobilisation des équipes dans la réussite de ce projet,

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice Générale, l'expression de mes considérations distinguées.

et les meilleurs.



Jean-Luc Laurent
Président Directeur Général

PJ / Annexe : Liste des biens visés par l'offre d'achat

**Le 05 Juillet 2022, le Conseil d'Administration de VALDEVY
s'est réuni à la CMAC de la ville de GENTILLY**

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER	X		
M	Jacky	CARON		X	M BRAND
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Véronique	CHALMANDRIER		X	
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme MENDES
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. RABUEL
M	Miguel	DONGUY	X		
M	François	DOUCET		X	Mme DELAHAIE
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Marie	JAY		X	M. AGGOUNE
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Michèle	MATTESCO	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL	X		
M	Jean	OMNES	X		

Délibération 2

Lettre d'intention relative à l'acquisition du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre

Madame la Présidente expose :

- Vu la loi n°2018-2021 du 23 novembre 2018 portant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique et ses incidences en matière de regroupement des organismes de logements sociaux à compter du 01.01.2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2020/715 du 3 mars 2020 prononçant la fusion de CACHAN HABITAT, KREMLIN-BICETRE HABITAT et d'OPALY à effet du 1^{er} janvier 2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2021/3640 du 11 octobre 2021 prononçant la fusion de l'OPH de VITRY-SUR-SEINE, de l'OPH de VILLEJUIF et d'OPALY à effet au 1^{er} janvier 2022 ;
- Vu les délibérations du conseil d'administration de KREMLIN-BICETRE HABITAT en date des 7 octobre 2020, 1^{er} décembre 2020 et 14 décembre 2020 ;
- Vu les délibérations de la Ville du KREMLIN-BICETRE en date des 13 juillet 2020 et 26 novembre 2020 ;
- Vu les délibérations de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date des 15 décembre 2020 et 29 juin 2021 ;
- Vu la délibération du présent Conseil d'Administration en date du 3 mars 2021 ;
- Vu la lettre d'intention relative à l'achat du patrimoine adressée à VALDEVY par la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT en date du 23 juin 2022 ;
- Considérant que suite aux élections municipales de juin 2020, la municipalité du KREMLIN-BICETRE a souhaité mettre en œuvre un autre choix que celui de rejoindre la fusion prononcée par l'arrêté précité du 3 mars 2020, à savoir le transfert du patrimoine détenu par KREMLIN-BICETRE HABITAT à une SCIC HLM acquise par la Ville qui sera adossée à un organisme rassemblant au moins 12 000 logements ;
- Considérant que le conseil social économique de KREMLIN-BICETRE HABITAT a organisé en décembre 2020 un référendum des personnels qui se sont prononcés en faveur du projet de SCIC HLM porté par la Ville du KREMLIN-BICETRE ;

- Considérant que VALDEVY devait atteindre un nombre de 17 800 logements avec le regroupement des OPH de VILLEJUIF et de VITRY-SUR-SEINE (effectif depuis le 1^{er} janvier 2022), et que la sortie du périmètre du KREMLIN-BICETRE (1963 logements) n'avait pas pour effet de repasser en-dessous du seuil de 12 000 logements imposé par la loi ELAN, le conseil d'administration avait délibéré le 3 mars 2021 pour donner un avis de principe favorable à la sortie du périmètre de KREMLIN-BICETRE selon des modalités à définir, étant entendu que ces modalités devaient être juridiquement validées et présenter notamment des garanties en matière du devenir du personnel et d'absence de coût économique pour VALDEVY ;
- Considérant que dans ce cadre, après une période de recherche et d'études des modalités précitées, la cession du patrimoine est apparue comme la seule solution appropriée pour permettre le transfert du patrimoine à la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT ;
- Considérant que cette dernière a formulé une lettre d'intention relative à l'achat de ce patrimoine de 1.963 logements locatifs, 833 emplacements de parking, 29 locaux à usage commercial ainsi que le siège de l'agence, pour un montant estimé « entre 40 M€ et 45 M€, soit une soulte comprise entre 5,5 M€ et 10,5 M€, compte tenu du montant de 34,5 M€ d'emprunts », sachant que ladite lettre d'intention est validée par le conseil d'administration de la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT en date du 22 juin 2022 ;
- Considérant qu'aux termes de cette lettre d'intention, la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT indique vouloir reprendre les contrats de travail en cours du personnel salarié de VALDEVY attaché au transfert de l'entité économique autonome considérée, sur la base de la manifestation d'intérêt et indique également que « la ville du Kremlin Bicêtre proposera au personnel fonctionnaire de proximité concerné un transfert par voie de mutation, en vue de la mise en œuvre d'un dispositif de mobilité au sein de la SCIC HLM, selon des modalités à définir avec les intéressés » ;
- Considérant qu'aux termes de cette lettre d'intention, VALDEVY est invité à adresser une réponse au plus tard le 30 novembre 2022 à minuit, sous réserve d'une reconduction de ce délai d'un commun accord entre VALDEVY et la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT.

Le Conseil d'administration, à la majorité (19 pour, 1 contre Noel CELATI et 4 ne prennent pas part au vote Jean OMNES, Michele MATTESCO, Pascal BRAND et Jacky CARON) :

Article 1 :

Prend acte de la lettre d'intention émise le 23 juin 2022 par la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT portant sur l'achat du patrimoine de VALDEVY situé sur le territoire de la commune du KREMLIN-BICETRE « pour un montant estimé entre 40 M€ et 45 M€, soit une soulte comprise entre 5,5 M€ et 10,5 M€, compte tenu du montant de 34,5 M€ d'emprunts » payable selon des modalités à arrêter entre les parties.

Article 2 :

S'engage à ce que cette lettre d'intention soit étudiée, sous réserve de sa complétude notamment sur les aspects liés au transfert du personnel et à ses conditions de travail, dans un délai compatible avec une nouvelle délibération du conseil d'administration portant avis définitif sur cette cession au plus tard mi-novembre 2022.

Article 3 :

Charge la Présidente et la Direction Générale de mettre en œuvre cette délibération, notamment en poursuivant le travail engagé en vue de la réalisation de cette opération.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du Conseil d'Administration

ANNEXE

Le patrimoine concerné par cette opération porte sur 1.960 logements locatifs sociaux, répartis comme suit :

Situation géographique	Nombre de logements
43-45 rue Gabriel Péri et 50 rue E. Reclus (Périchets)	92
7 rue E. Vaillant	12
10 rue Gambetta	24
6 avenue Eugène Thomas	17
47 rue Benoit Malon	8
11 à 15 route stratégique / 53-55 rue Séverine (Séverine)	68
Rues Liberté, Égalité, Fraternité, avenue C. Gide (Hauts-Martinets)	407
17 à 27 avenue C. Gide (Glacis et Glacis du Fort)	119
1, 2, 3, 5, 7, 9, 11 et 13 rue du 19 mars 1962 (LAFARGUE 2019)	83
1, 2, 3, 5, 7, 9, 11 et 13 rue du 19 mars 1962 (LAFARGUE 1)	272
25, 35 et 45 rue Séverine et 40 avenue C. Gide (Barnufles)	185
135 rue Gabriel Péri	50
25 bis avenue Eugène Thomas	31
52 et 52 bis rue de la Convention	30
6bis, 8 et 10 place Jean JAURES	49
18 à 28 boulevard Chastenot de Géry (Paix)	145
25 à 33 rue Schuman - 50 rue Marcel Sembat (Schuman)	120
1, 2, 3, 4, 6 et 8 rue Philippe Pinel (Bergonié)	115
23 à 37 rue Curie (Sablons)	96
8 bis rue du 14 Juillet	25
39 et 41 rue Babeuf	9

À ce patrimoine de logements locatifs sociaux, s'ajoutent les emplacements de 833 parkings associés :

Situation géographique	TYPE	nombre
LES SABLONS	emplacements surface	37
BERGONIE	emplacements sous-sol	42
	emplacements surface	41
SEMBAT	emplacements surface	27
PAIX	emplacements surface	31
JAURES	emplacements surface	20
25BIS THOMAS	emplacements surface	7
135 PERI	emplacements surface	46
LES BARNUFLES	emplacements surface	51
LAFARGUE II	emplacements sous-sol	222
	emplacements surface	16
HAUTS MARTINETS	emplacements surface	24
GLACIS DU FORT II	emplacements surface	22
EDOUARD VAILLANT	emplacements sous-sol	21
6 THOMAS	emplacements sous-sol	23
LES PERICHETS	emplacements sous-sol	92
BABEUF	emplacements sous-sol	9
JARDIN DU TRIANGLE	emplacements sous-sol	35
SEVERINE	emplacements motos	5
SEVERINE	emplacements sous-sol	62

Les surfaces de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, qui font de l'objet de baux de location sont :

Situation géographique	Nature
8BIS, 14 JUILLET	Commerce
8BIS, 14 JUILLET	Commerce
JAURES	Local divers
JAURES	Local divers
CONVENTION	Local divers

Situation géographique	Nature
CONVENTION	Local divers
25BIS THOMAS	Commerce
25BIS THOMAS	Commerce
LES BARNUFLES	Commerce
LES BARNUFLES	Local divers
LES BARNUFLES	Local divers
LES BARNUFLES	Commerce
LES BARNUFLES	Commerce
LES BARNUFLES	Commerce
LES BARNUFLES	Commerce
LES BARNUFLES	Commerce
LAFARGUE II	Local divers
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Local divers
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT II	Local divers
GLACIS DU FORT II	Local divers
GLACIS DU FORT II	Local divers

Par ailleurs, le patrimoine à acquérir est également constitué des biens immobiliers suivants :

- 1 pavillon non conventionné situé au 17 rue Gambetta ;
- 1 pavillon non conventionné situé au 24 bis rue Anatole France ;
- 1 pavillon non conventionné situé au 37 avenue Charles Gide ;
- Le siège de l'antenne situé rue Benoit Malon.

Il en résulte que le patrimoine, objet de la proposition d'achat, porte sur 1.963 logements locatifs, 833 emplacements de parking, 29 locaux à usage commercial ainsi que le siège de l'antenne.

Date : 24/6/2022

À l'attention des : Administrateurs du conseil
Service émetteur : Direction Générale

Objet : Patrimoine de VALDEVY situé sur la commune de KREMLIN-BICETRE HABITAT – Engagement d'étudier une lettre d'intention relative à l'acquisition de ce patrimoine par la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT

Il est rappelé aux membres du conseil d'administration que, par une délibération du 3 mars 2021, ledit conseil a délibéré afin de donner un avis de principe favorable à la sortie du périmètre de KREMLIN-BICETRE selon des modalités à définir. Ces modalités devaient être juridiquement validées et présenter notamment des garanties en matière de sort du personnel et d'absence de coût économique pour VALDEVY.

En effet, en application de la loi Elan du 23 novembre 2018 et de l'arrêté préfectoral du 3 mars 2020, les OPH de CACHAN et du KREMLIN-BICETRE se sont regroupés avec l'OPH d'ARCUEIL-GENTILLY à compter du 1^{er} janvier 2021. Nonobstant, suite aux élections municipales de juin 2020, la municipalité du KREMLIN-BICETRE a délibéré (les 13 juillet et 26 novembre 2020), ainsi que le Conseil d'Administration de KREMLIN-BICETRE HABITAT (le 7 octobre 2020) et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (le 15 décembre 2020) pour mettre en œuvre un autre choix que celui de rejoindre la fusion précitée, à savoir le transfert du patrimoine détenu par KREMLIN-BICETRE HABITAT à une SCIC HLM acquise par la Ville qui sera adossée à un organisme rassemblant au moins 12 000 logements.

Compte tenu du fait que VALDEVY devait atteindre un nombre de 17 800 logements avec le regroupement des OPH de VILLEJUIF et de VITRY-SUR-SEINE (effectif depuis le 1^{er} janvier 2022 par arrêté préfectoral du 11 octobre 2021), et que la sortie du périmètre du KREMLIN-BICETRE (1963 logements locatifs) n'avait pas pour effet de repasser en-dessous du seuil de 12 000 logements imposé par la loi ELAN, il a été proposé au conseil d'administration d'accéder à la volonté de la municipalité du KREMLIN-BICETRE [ce qui était le sens de la délibération précitée].

Depuis le 3 mars 2021, les parties ont recherché les modalités juridiques et financières permettant une déconstruction partielle de la fusion opérée successivement en janvier 2021 et janvier 2022 selon les modalités à droit constant : apport partiel d'actif de VALDEVY à la SCIC HLM, scission et cession. Le scénario alternatif de la scission

partielle qui aurait été une solution pertinente, a été étudié conjointement avec VALDEVY, et proposé par la ville du KREMLIN-BICETRE et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en vue de faire évoluer le corpus législatif en permettant d'introduire une disposition dans le Code de la Construction et de l'habitation : cette hypothèse a été écartée par l'Etat.

En avril 2022, à l'issue de cette phase d'études et d'échanges, la Ville du KREMLIN-BICETRE a indiqué à VALDEVY qu'elle souhaitait proposer une modalité de cession existante et de droit constant, à savoir : l'achat par la SCIC HLM du KREMLIN-BICETRE du patrimoine qui avait été transféré par transmission universelle du patrimoine à VALDEVY, avec une prise d'effet de l'acquisition du patrimoine au 1^{er} janvier 2023 permettant de respecter les règles d'annualités budgétaires ou comptables, voire en début d'année 2023 si ces dates ne pouvaient pas être tenues compte tenu des différentes étapes juridiques à réaliser avant la cession.

Des réunions techniques ont eu lieu entre la Ville du KREMLIN-BICETRE et la Direction de VALDEVY, afin de transférer les données nécessaires à l'élaboration d'une offre d'achat, en toutes ses dimensions. Cet achat a en effet des incidences à la fois sur le personnel attaché à ce patrimoine (qui possède un double statut : privé et fonctionnaire), ainsi que des incidences financières, sur le bilan de VALDEVY, mais également sur ses perspectives financières.

Il est précisé que le CSE a été informé de ces réunions et des éléments prévisionnels de calendrier de réalisation lors de ses séances des 27 avril 2022 et 25 mai 2022. Il a également été informé préalablement de la tenue d'une réunion du personnel concernant le personnel rattaché à l'agence du KREMLIN-BICETRE lors d'une séance extraordinaire du 15 juin 2022. Cette réunion d'information s'est tenue le 20 juin 2022, à l'agence du Kremlin-Bicêtre en présence notamment de M. le Maire du KREMLIN-BICETRE et de la Présidente de VALDEVY. Un retour de cette réunion a été fait au CSE lors de la séance du 22 juin 2022.

En termes de calendrier prévisionnel, il est précisé que :

- Les réunions techniques se poursuivront pendant l'été et début septembre entre la direction de VALDEVY et la Ville du KREMLIN-BICETRE, afin d'affiner notamment les aspects sociaux (projet d'établissement, fiches de poste,...).
- Une information-consultation du CSE de VALDEVY débutera vraisemblablement en septembre, dès lors que l'ensemble des éléments d'analyse de l'offre d'achat (en ses composantes sociales et financières) sera disponible et aura été étudié notamment avec les partenaires financiers de VALDEVY.
- Un projet de promesse de vente et de protocole de transfert de gestion de ce patrimoine sera établi.
- Une fois l'avis du CSE rendu, un conseil d'administration sera réuni, au plus tard mi-novembre 2022, afin de délibérer sur la cession et sur le protocole de transfert de gestion.

- Après signature de ces documents, débutera une phase de préparation de l'acte authentique de vente, intégrant la purge du droit de préemption urbain, le recueil de l'accord des prêteurs, des garants, ainsi que le dimensionnement du transfert de gestion.
- La signature de l'acte authentique de vente marquera le transfert du patrimoine ; le transfert de gestion continuant jusqu'à sa clôture.

A ce stade, il est proposé au Conseil d'Administration :

- De prendre acte de la lettre d'intention d'achat du patrimoine adressée par KREMLIN-BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM en date du 23 juin 2023, ci-annexée,
- De s'engager à ce que cette lettre d'intention d'achat, qui devra être complétée durant l'été 2022 d'éléments relatifs à des données sociales (comparatif des documents régissant les conditions de travail et de rémunération, devenir des personnels,...), soit étudiée dans des délais compatibles avec le calendrier ci-dessus.

Désignation d'un représentant de Valdevy au conseil d'administration de l'association « maison du projet » du Chaperon vert

Madame la Présidente expose :

Vu les statuts de l'association pris en date du 07.07.2021 lors de son assemblée constitutive, qui prévoit 3 collèges (association, habitants et institutionnels) dans lequel le Bailleur dispose d'un siège,

Considérant que la maison du projet est au cœur du quartier du Chaperon Vert,

Considérant le partenariat engagé entre Valdevy et la maison du projet autour d'actions d'entraide pour tous les publics dont les locataires de Valdevy,

Considérant que Valdevy est sollicité par la Présidente de l'association pour siéger avec un représentant au conseil d'administration de l'association,

Le Conseil d'Administration, après en avoir débattu,

Article unique : désigne Madame Ginette APPRUZZESE comme représentante de Valdevy au conseil d'administration de l'association de « la maison du projet ». Elle présentera un rapport annuel au Conseil d'administration de Valdevy.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

**Le 05 juillet 2022, le Conseil d'Administration de VALDEVY
s'est réuni à la CMAC de la ville de GENTILLY**

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER	X		
M	Jacky	CARON		X	M BRAND
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Véronique	CHALMANDRIER		X	
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme MENDES
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. RABUEL
M	Miguel	DONGUY	X		
M	François	DOUCET		X	Mme DELAHAIE
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Marie	JAY		X	M. AGGOUNE
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Michèle	MATTESCO	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL	X		
M	Jean	OMNES	X		

Délibération 3

Désignation d'un représentant de Valdevy au conseil d'administration de l'association « maison du projet » du Chaperon vert

Madame la Présidente expose :

Vu les statuts de l'association pris en date du 07.07.2021 lors de son assemblée constitutive, qui prévoit 3 collèges (association, habitants et institutionnels) dans lequel le Bailleur dispose d'un siège,

Considérant que la maison du projet est au cœur du quartier du Chaperon Vert,

Considérant le partenariat engagé entre Valdevy et la maison du projet autour d'actions d'entraide pour tous les publics dont les locataires de Valdevy,

Considérant que Valdevy est sollicité par la Présidente de l'association pour siéger avec un représentant au conseil d'administration de l'association,

Le Conseil d'administration, à l'unanimité :

Article unique : Désigne Madame Ginette APPRUZZESE comme représentante de Valdevy au conseil d'administration de l'association de « la maison du projet ». Elle présentera un rapport annuel au Conseil d'administration de Valdevy.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Protocole électoral relatif aux élections des locataires

Mme la Présidente expose :

Vu les articles L. 421-9 et R. 421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation qui régissent l'organisation des élections de représentant.e.s des locataires au sein du conseil d'administration des Offices Publics de l'Habitat (OPH),

Vu le protocole national relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires aux conseils d'administration des OPH, signé le 13 octobre 2021 par la Fédération Nationale des OPH et les cinq organisations de locataires représentatives,

Vu le protocole local mis en place à l'issue de la concertation avec les associations représentatives des locataires,

Considérant que les conseils d'administration d'OPH intègrent en leur sein des représentant.e.s des locataires (pour VALDEVY, 5 représentant.e.s) et que ces représentant.e.s sont élu.e.s tous les quatre ans par les locataires des OPH selon des règles fixées par les articles précités du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que les prochaines élections doivent avoir lieu, conformément à l'article R. 421-7 du code de la construction et de l'habitation, entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022,

Considérant que la Fédération des OPH engage un an avant ce scrutin avec les associations nationales de locataires ad hoc des négociations relatives au protocole national d'organisation des élections et que ce protocole contient des recommandations aux organismes sur les modalités pratiques du scrutin et sur la prise en charge matérielle et financière des dépenses liées à l'élection (protocole signé le 13 octobre 2021 s'agissant des prochaines élections),

Considérant que chaque OPH engage ensuite une concertation locale pour décliner ce protocole à l'échelle de chaque organisme,

Considérant que VALDEVY a engagé cette concertation avec les associations représentatives des locataires et que, lors de la réunion du 23 mai 2022, les parties ont rédigé un protocole local relatif à l'élection des représentants des locataires au Conseil d'administration,

Considérant que l'article R. 421-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit que ce protocole doit être validé par le conseil d'administration de l'OPH,

Le Conseil d'administration, après avoir débattu, :

Article Unique :

Valide le protocole d'accord local relatif à l'élection des représentants des locataires au Conseil d'administration dont un exemplaire est annexé à la présente délibération.

**Le 05 juillet 2022, le Conseil d'Administration de VALDEVY
s'est réuni à la CMAC de la ville de GENTILLY**

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER	X		
M	Jacky	CARON		X	M BRAND
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Véronique	CHALMANDRIER		X	
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme MENDES
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. RABUEL
M	Miguel	DONGUY	X		
M	François	DOUCET		X	Mme DELAHAIE
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Marie	JAY		X	M. AGGOUNE
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Michèle	MATTESCO	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL	X		
M	Jean	OMNES	X		

Délibération 4

Protocole électoral relatif aux élections des locataires

Mme la Présidente expose :

Vu les articles L. 421-9 et R. 421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation qui régissent l'organisation des élections de représentant.e.s des locataires au sein du conseil d'administration des Offices Publics de l'Habitat (OPH),

Vu le protocole national relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires aux conseils d'administration des OPH, signé le 13 octobre 2021 par la Fédération Nationale des OPH et les cinq organisations de locataires représentatives,

Vu le protocole local mis en place à l'issue de la concertation avec les associations représentatives des locataires,

Considérant que les conseils d'administration d'OPH intègrent en leur sein des représentant.e.s des locataires (pour VALDEVY, 5 représentant.e.s) et que ces représentant.e.s sont élu.e.s tous les quatre ans par les locataires des OPH selon des règles fixées par les articles précités du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que les prochaines élections doivent avoir lieu, conformément à l'article R. 421-7 du code de la construction et de l'habitation, entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022,

Considérant que la Fédération des OPH engage un an avant ce scrutin avec les associations nationales de locataires ad hoc des négociations relatives au protocole national d'organisation des élections et que ce protocole contient des recommandations aux organismes sur les modalités pratiques du scrutin et sur la prise en charge matérielle et financière des dépenses liées à l'élection (protocole signé le 13 octobre 2021 s'agissant des prochaines élections),

Considérant que chaque OPH engage ensuite une concertation locale pour décliner ce protocole à l'échelle de chaque organisme,

Considérant que VALDEVY a engagé cette concertation avec les associations représentatives des locataires et que, lors de la réunion du 23 mai 2022, les parties ont rédigé un protocole local relatif à l'élection des représentants des locataires au Conseil d'administration,

Considérant que l'article R. 421-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit que ce protocole doit être validé par le conseil d'administration de l'OPH,

Le Conseil d'administration, à la majorité (22 pour, 1 contre Miguel DONGUY et 1 ne prend pas part au vote Jacky CARON) :

Article Unique :

Valide le protocole d'accord local relatif à l'élection des représentants des locataires au Conseil d'administration dont un exemplaire est annexé à la présente délibération.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du Conseil d'Administration

PROTOCOLE D'ACCORD

Relatif à

L'ELECTION DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Entre :

L'Office public de l'Habitat VALDEVY, 51 rue de Stalingrad, 94110 Arcueil,
représenté par sa présidente, Mme Carine DELAHAIE ;

Et :

La Confédération Nationale du Logement (CNL), représentée par Monsieur Alain
GAULON

La Confédération Générale du Logement (CGL), représentée par **à compléter**

La Confédération de la Consommation, du Logement et du cadre de Vie (CLCV),
représentée par Mesdames Claudine MEYER et Fatma ABDELMOUMENE

Préambule

En application de la réglementation fixée par le décret n°2008-566 du 18 juin 2008,
des élections doivent être organisées entre le 15 novembre et le 15 décembre
2022, en vue de procéder au renouvellement des représentants des locataires au
sein des Offices Publics de l'Habitat.

Valdevy affirme sa volonté de soutenir et de développer sa coopération avec les
associations de locataires, reconnues comme partenaires des engagements et
initiatives pour le droit au logement et l'intégration sociale par le logement.

En vue d'assurer le bon déroulement des opérations électorales et de favoriser la
plus large participation des locataires au scrutin, les parties sont convenues du
présent protocole.

Article 1 : Application du protocole

Ce protocole est adopté en conformité avec la réglementation en vigueur (articles
L421-9 et R 421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (articles L421-9 et
R 421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation) et le Protocole National
relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires aux conseils
d'administration des Offices Publics de l'Habitat, signé le 13 octobre 2021 par la
Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat et les cinq organisations de
locataires représentatives.

Article 2 : Concertation et coopération avec les associations

Dans le cadre des principes et des engagements de déontologie sociale et professionnelle, Valdevy, en préalable de la consultation de son conseil d'administration, organise la concertation avec les associations de locataires. Cette concertation doit permettre de fixer les modalités d'organisation des opérations électorales, son calendrier et son déroulement.

Article 3 : Commission électorale

L'office met en place une commission électorale composée d'un représentant de chaque association signataires du présent protocole, soit trois représentants des locataires, et de représentants de l'Office en nombre équivalent, soit trois représentants. En cas d'absence, un représentant peut donner pouvoir à un autre représentant de son association.

Pour que la commission électorale puisse se tenir, un quorum est fixé à 3 représentants d'association signataire et 3 représentants de l'office.

En cas d'égalité des votes, la voix de le ou la président.e, représent.e du bailleur, est comptée double.

Cette commission est réunie par l'office sur l'organisation et le déroulement des élections ainsi que sur les questions relatives à la liste électorale et sur l'éligibilité des candidats et la validation des listes.

Elle est aussi réunie afin de statuer sur le report de la date du vote et du dépouillement en cas de difficulté dans l'acheminement du matériel électoral (intempéries, dysfonctionnement postal ou de distribution, etc....).

A l'issue du dépouillement, un procès-verbal est dressé et signé par les membres de la commission électorale.

Article 4 : Informations des locataires

Entre la fin du mois d'août et le 17 septembre au plus tard, une lettre circulaire fournissant toutes les indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises pour être candidat-e, et sensibilisant les locataires aux délais d'acheminement des enveloppes en cas de vote par correspondance, est portée à la connaissance de ces derniers par courrier et par voie d'affichage.

En effet, les informations aux locataires seront envoyées par courrier postal nominatif, soit avec la quittance de loyer d'août, soit par courrier avant le 17 septembre.

Il convient, d'autre part, pendant la campagne électorale, de faciliter l'information des locataires par les candidat-e-s : notamment par l'accès aux panneaux d'affichage de l'office prévus par l'article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée et à l'ensemble des halls d'immeubles, par la gratuité des locaux de réunions.

Un tirage au sort sera effectué et indiquera l'ordre d'affichage des associations sur les panneaux d'affichage. Valdevy sollicitera les Villes de Arcueil, Gentilly, Cachan, Le Kremlin Bicêtre, Villejuif et Vitry sur Seine pour l'installation de panneaux électoraux aux abords des bureaux de votes.

Afin de permettre l'accès aux panneaux d'affichage des halls, un jeu complet de pass sera fourni à chaque association à compter de la signature de présent protocole, soit trois jeux de pass au total, contre décharge signée. Il appartiendra à chaque association de rendre ce jeu de pass à la fin du processus électoral avant le jeudi 22 décembre.

Article 5 : Constitution de la liste électorale

Sont électeurs les personnes physiques :

- les locataires qui ont conclu avec l'office un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection et ont toujours la qualité de locataire de l'office. Les personnes ayant obtenu un échange de logement dans le patrimoine font partie du corps électoral ;
- les occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer ou de charges, justifiant de la bonne exécution d'un plan d'apurement conclu avec l'office (décret n°2022-613 du 22 avril 2022 portant modification des dispositions relatives aux élections des locataires dans le parc social);
- les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés aux articles L. 442-8- 1 et L. 442-8-4 un contrat de sous-location d'un logement de l'office, au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités transmettent à l'office la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.

Chaque location, occupation ou sous-location ne donne lieu qu'à l'expression d'une seule voix

Article 6 : Eligibilité des candidats

Tout candidat doit être titulaire d'un bail d'habitation de l'office auprès duquel il se présente.

Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de l'office, les personnes physiques âgées de 18 ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L423-12 du CCH *qui sont titulaires d'un contrat de*

location d'un local à usage d'habitation de l'office dans lequel ils se présentent comme candidats (décret n°2022-613 du 22 avril 2022) et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédent l'acte de candidature, soit le reçu de paiement partiel mentionné par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice ou le procès-verbal de conciliation homologué ou le plan d'apurement conclu avec l'office octroyant les délais de paiement du loyer et des charges, dûment respecté.

Chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature.

Conformément aux dispositions susmentionnées, il ne sera pas fait obstacle aux candidatures des locataires participant à un refus de paiement collectif, ou bénéficiaires d'un délai de paiement octroyé par l'office, ou ayant fait l'objet d'une décision de justice octroyant des délais de paiement du loyer ou des charges, ou dont la demande a été déclarée recevable par la commission de surendettement.

Le code de la construction et de l'habitation prévoit que le ou la candidat-e locataire peut ne pas être à jour du paiement du loyer et des charges pour pouvoir se présenter. L'office prendra donc bien soin pour apprécier la situation financière des candidat-e-s locataires, de ne pas prendre en compte le solde global du compte du locataire à l'égard de l'office mais uniquement la situation locative pour le seul mois qui précède celui du dépôt de la candidature. Ainsi, un locataire ayant un arriéré locatif mais qui paierait même partiellement le loyer et les charges du mois précédant le dépôt de la liste serait éligible à ce titre.

Article 7 : Information des associations

Les adresses des immeubles composant le patrimoine de l'office sont communiquées, dès l'ouverture de la négociation du protocole local, à chaque association visée à l'article L421-9 du CCH, qui le demande, ainsi que le nombre de logements par immeuble de préférence sous forme électronique et/ou papier.

La liste du patrimoine transmise correspond à la liste du patrimoine utilisée pour déterminer le nombre des inscrits sur la liste électorale.

Article 8 : Dépôt des candidatures et recevabilité des listes

Les associations œuvrant dans le domaine du logement affiliées à une organisation nationale telle que définie à l'article L421-9 du CCH présentent des listes de candidat-e-s remplissant les conditions visées à l'article 6.

Les listes de candidat-e-s comportent dix noms, car le conseil d'administration de Valdevy comporte vingt-sept membres.

La liste présentée par l'association est composée alternativement d'un candidat de chaque sexe.

A cette liste sont jointes une déclaration individuelle de candidature signée par chaque candidat.e et une déclaration sur l'honneur de non-condamnation conformément aux dispositions de l'article L423-12 du CCH.

Les listes de candidat-e-s constituées doivent être complètes pour :

- être déposées au siège de l'office, aux horaires d'ouvertures, contre la délivrance d'un reçu,
- être adressées par lettre recommandée avec accusé de réception au siège de l'office, 51 rue de Stalingrad, 94110 Arcueil.
- être transmises par courrier électronique à l'adresse c.ougier@valdevy.fr. Un accusé réception sera envoyé par retour de mail pour confirmation.

La date limite de dépôt des listes de candidats est fixée à huit semaines avant la date de l'élection (décret n°2022-613), soit le vendredi 30 septembre 2022 à minuit.

Pour être complète, la liste de candidat est accompagnée pour chacun des candidats d'un acte de candidature individuel signé par chaque candidat. (décret n°2022-613).

Valdevy adressera sous les 48 heures, en jours ouvrés, par courrier électronique à l'association, un récépissé attestant de la recevabilité des listes dont la réception a été constatée.

De même, Valdevy signalera par courrier électronique aux déposants, au plus tard 48 heures, en jours ouvrés, après le dépôt des listes, toute situation pouvant constituer un cas ou une présomption d'irrecevabilité d'une ou plusieurs candidatures en leur rappelant la date limite de dépôt de la liste rectifiée au 30 septembre.

Chaque liste justifie lors de son dépôt, de l'existence de l'association et de la conformité de son objet social aux dispositions de l'article L 421-9 du CCH et de son affiliation à une organisation nationale de locataires mentionnée à l'article L421-9 du CCH. L'association atteste de son affiliation à une organisation nationale par une lettre accréditive signée par un représentant dûment mandaté à cet effet par l'organisation nationale siégeant à la commission nationale de concertation, au conseil national de l'habitat ou au conseil national de la consommation.

Article 9 : Information des locataires concernant la liste des candidats

Au moins un mois avant la date de l'élection, soit le 26 octobre, l'office porte les listes de candidats à la connaissance des électeurs.

Article 10 : Modalités d'organisation du scrutin favorisant le bon déroulement des opérations

Afin de permettre le vote le plus large, il est prévu un double mode de scrutin :

- a) Le vote à l'urne

b) Le vote par correspondance

Le déroulement des votes, et notamment le vote par correspondance, feront l'objet d'une notice explicative jointe au matériel de vote, dont la distribution s'effectuera avec la quittance de loyer d'août ou au plus tard le 17 septembre. Par ailleurs, l'ensemble des informations relatives aux opérations électorales sera disponible sur le site internet www.valdevy.fr.

Le vote à l'urne prime sur le vote par correspondance. Le pli d'un électeur ayant voté par correspondance sera retiré du dépouillement si celui-ci a par ailleurs voté à l'urne.

a) Le vote à l'urne se tiendra le samedi 26 novembre

Les bureaux de vote seront ouverts de 9h à 16h et seront composés d'un président, désigné par l'office et de deux assesseurs au moins, représentant les candidats des différentes listes.

Chaque bureau sera en possession d'une urne fermée à clé et placée sous la responsabilité du président de la commission électorale et d'un isolement permettant d'assurer le secret du vote.

Dans le bureau de vote, les listes de candidats seront affichées, les bulletins de vote et les enveloppes nécessaires seront disposés sur une table.

Pour voter un locataire :

1. Présente sa pièce d'identité
2. Insère obligatoirement son bulletin dans l'enveloppe prévu à cet effet
3. Appose sa signature sur la liste électorale

Les bureaux de vote sont installés en proximité afin de permettre un accès facilité aux locataires.

Pour Cachan :

Cachan 1 : 4 allée Pierre de Montreuil

Cachan 2 : 4/6 allée Gustave Courbet

Cachan 3 : 3 rue Camille Desmoulins

Pour le Kremlin Bicêtre :

KB 1 : 7, rue de la Fraternité

KB 2 : 35, rue Séverine

KB 3 : 5, rue du 19 mars 1962

KB 4 : La MCVA 11, rue du 14 Juillet

Pour Villejuif :

Villejuif 1 : agence de Villejuif **adresses à compléter**

Villejuif 2 : Delaune

Villejuif 3 : Hautes bruyères

Pour Arcueil :

Arcueil 1 : Salle du cirque, 53, rue de Stalingrad Arcueil + **Bureau Centralisateur**

Arcueil 2 : Cité Paysagère, 49 avenue du Général de Gaulle Arcueil

Arcueil 3 : Agence Raspail, 24, rue Emile Raspail

Arcueil 4 : 17 avenue Paul Vaillant-Couturier Bâtiment 2 - Escalier D

Arcueil 5 : Les Irlandais Rue de la Division Leclerc Bâtiment F - Escalier 16

Pour Gentilly :

Gentilly 1 : 2, rue du Président Allende Gentilly

Gentilly 2 : 7 place de la Victoire du 8 mai 1945

Gentilly 3 : Agence Chaperon vert, Place Marcel Cachin

Pour Vitry sur Seine :

Vitry 1 : Centre d'accueil les Maisons, 20 avenue Henri Barbusse

Vitry 2 : Centre d'accueil Roger Derry, 3 rue Saint Germain

Vitry 3 : Centre d'accueil Commune de Paris, 6 avenue de la Commune de Paris

Vitry 4 : Centre d'accueil Balzac, 28 rue Elsa Triolet

Vitry 5 : Centre d'accueil Petite Saussaie, 25 avenue Lucien Français

Chaque locataire vote sur sa commune d'habitation. Il recevra l'information de son bureau de rattachement en même temps que sa quittance de loyer d'août ou au plus tard le 17 septembre. Cette information sera rappelée par voie d'affichage et sur le site internet de Valdevy.

Le jour du vote, les bureaux de vote pourront joindre le bureau centralisateur – situé à Arcueil 1 salle du cirque- par téléphone, pour toutes questions, et notamment le bureau de rattachement d'un locataire.

b) Le vote par correspondance

Le vote par correspondance est organisé avec l'utilisation de l'enveloppe T. Le locataire aura à sa disposition une enveloppe externe dispensée d'affranchissement. Au préalable, l'office ouvrira une boîte postale auprès de la Poste pour conserver les votes qui seront retirés le jour du dépouillement par le bureau centralisateur Arcueil 1 -salle du cirque.

Le vote par correspondance s'effectue avec une double enveloppe garantissant le secret du vote : l'enveloppe externe doit comporter les emplacements sur lesquels l'électeur porte son nom et son adresse ; elle est fournie par l'office à chaque votant, ceci afin d'éviter au maximum le rejet de votes ; l'enveloppe interne, contenant le bulletin de vote ne doit comporter aucun signe extérieur particulier.

Il n'est pas organisé de vote électronique ou par code-barre.

Article 11 : Confection du matériel de vote et la prise en charge des dépenses d'élections

Le matériel électoral comprend, à l'attention de chaque locataire, pour chaque liste, un bulletin de vote et une profession de foi. Le nombre de bulletins de vote doit être suffisant pour permettre le vote à l'urne et par correspondance. Le bulletin de vote et la profession de foi comporteront le nom et prénom des candidat-e-s et le sigle de l'association concernée

Chaque liste de candidats aura :

- Un bulletin de vote format 13,5 x 8,5 cm. Il appartient à chaque association présentant une liste de candidats de faire parvenir au service communication de Valdevy le nom ou logo qu'elle souhaite voir reproduire sur les bulletins de vote, avant le 30 septembre 2022.
- Une profession de foi au format A4 recto/verso, noir et blanc ou couleur, au choix de l'association, non reliées entre elles. La profession de foi est réalisée par l'association et transmise au service communication de Valdevy en format PDF avant le 30 septembre 2022.

L'office réalisera le maquettage des bulletins de vote et l'impression des bulletins de vote et des professions de foi.

Par ailleurs, afin de permettre aux associations l'organisation de la campagne électorale, l'office prévoit des moyens financiers à hauteur d'1,50 € par logement à répartir entre les associations ayant déposé une liste et ayant obtenu au moins 5 % des voix exprimées. Les fonds sont versés sur la base d'éléments justificatifs des dépenses engagées, et ce y compris lorsqu'ils émanent d'une organisation nationale.

Article 12 : Distribution du matériel de vote

Il appartient à l'office de remettre les bulletins de vote et professions de foi à chaque électeur par voie postale au tarif courrier prioritaire et de veiller à ce que les documents soient disponibles dans les délais matériellement requis pour leur acheminement. Un bon à tirer sera demandé aux représentants des listes concernées.

Article 13 : Calendrier électoral

Compte tenu des délais fixés par la réglementation, les dates convenues par le présent protocole conduisent au calendrier suivant :

- La date de l'élection est fixée au **26 novembre**. Le dépouillement aura lieu le même jour, dès la clôture des opérations électorales
- Le vote par correspondance sera ouvert du **7 au 26 novembre**
- Le matériel de vote sera adressé aux locataires le **26 octobre au plus tard**
- L'information des locataires concernant la liste électorale sera effectuée à partir du **26 octobre**
- La date limite de dépôt des candidatures est fixée au **30 septembre, minuit**
- La liste électorale sera établie au **30 septembre**
- L'information aux locataires concernant le processus électoral sera **distribuée lors de la distribution de la quittance de loyer d'août et au maximum le 17 septembre.**

Article 14 : Dépouillement

Les opérations de dépouillement débutent après la fermeture du scrutin et sont effectuées par la commission électorale, réunie au siège de l'office : bureau centralisateur (Arcueil 1 - Le Cirque).

Le dépouillement est effectué, en présence d'au moins un représentant de chaque liste de candidats, de la présidente de l'office ou de son représentant, et d'un membre du conseil d'administration ne représentant pas les locataires.

Pour les votes par correspondance, les plis sont acheminés par coursier, accompagné de deux membres de la commission électorale, de la boîte postale au bureau centralisateur. En présence des membres de la commission électorale : Les plis sont comptés. A l'énoncé du nom de l'expéditeur inscrit au verso de chaque pli, il est procédé au pointage sur la liste électorale. Le pli est alors ouvert et l'enveloppe cachetée qui en est extraite est glissée dans une urne dévolue aux votes par correspondance.

Les urnes de chaque bureau sont acheminées par coursier au bureau centralisateur.

- 1) La commission procède à l'ouverture de chaque urne (votes par correspondance + bureaux).
- 2) La commission vérifie que le nombre d'enveloppes recueillies dans les urnes est bien égal au nombre des émargements et pointages effectués sur la liste électorale.
- 3) Chaque membre de la commission signe cette liste qui constitue la liste des votants.
- 4) La commission électorale se prononce sur la validité des bulletins et des enveloppes. Il lui appartient de décider si un bulletin ou une enveloppe doit être considéré comme nul. En tout état de cause, une profession de foi, dès lors que la volonté de l'électeur est clairement exprimée et qu'elle ne fait pas l'objet de ratures ou d'ajouts, est considérée comme un bulletin de vote valable.

Sont déclarés nuls :

- Les bulletins trouvés dans l'urne sans enveloppe ou dans des enveloppes non réglementaires,
- Les bulletins n'exprimant pas un choix objectivement clair de l'électeur,
 - Les bulletins et enveloppes sur lesquels les électeurs se sont fait connaître,
 - Le bulletin ou enveloppe contenant le bulletin portant des signes de reconnaissance ou des mentions injurieuses, etc.

Il sera fait une distinction entre les bulletins blancs et les bulletins nuls.

Le nombre des votants, diminués du nombre de bulletins blancs et du nombre de bulletins nuls correspond au nombre de suffrages exprimés. Il est à reporter sur le procès-verbal de dépouillement.

Article 15 : Résultats du vote et publicité

Un procès-verbal du résultat du scrutin est remis à chaque représentant des listes en présence ainsi qu'au préfet du département du siège de l'office.

Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles de l'office.

Les représentants des locataires siègent au conseil d'administration à compter de la clôture du dépouillement des élections.

Après comptabilisation de tous les bulletins de vote, les sièges revenant à chaque association en fonction des résultats du scrutin seront attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste, avec représentation au plus fort reste.

Les autres personnes figurants sur la liste succéderont, dans l'ordre où elles sont inscrites sur cette liste, aux représentants qui cessent leur fonction avant l'expiration de la durée normale de leur mandat.

Article 16 : Contestation

Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal administratif du lieu du siège de l'office dans les quinze jours suivant le dépouillement.

Etats financiers 2021 ex-OPH VITRY-SUR-SEINE

Madame la Présidente expose :

Vu les états financiers établis par les services comptables et financiers, ainsi que leur annexe littéraire,

Vu le rapport financier sur les comptes clos le 31 décembre 2021,

Vu le rapport d'audit du commissaire aux comptes RSM sur les comptes annuels au 31 décembre 2021,

Considérant que, du fait de la fusion ayant pris effet au 1^{er} janvier 2022, la mission du commissaire aux comptes se doit d'être une mission d'audit et non de certification,

Considérant qu'un transfert a été opéré entre le compte de report à nouveau et le compte de réserves affectées à l'investissement à hauteur de 12 423 725,84 € conformément aux décomptes définitifs des opérations validées par le conseil d'administration,

Considérant que le résultat de l'exercice 2021 se solde par un résultat excédentaire de 3 575 750,10 €,

Considérant que, pour mesurer à compter de l'exercice 2021 les reports à nouveau issus de l'activité SIEG et ceux issus de l'activité hors SIEG, il convient :

- De transférer le report à nouveau antérieur à 2021 dans un compte de réserves,
- D'identifier dans le compte report à nouveau, les résultats cumulés à compter de 2021 de l'activité relevant du SIEG ; ce qui permet par différence de déterminer les résultats cumulés de l'activité hors SIEG.

Considérant que le report à nouveau antérieur à 2021 s'élève à 16 925 256,49 €,

Le Conseil d'administration, après en avoir débattu,

Article 1 :

Approuve les états financiers de l'exercice 2021 de l'ex-OPH de VITRY-SUR-SEINE.

Article 2 :

Valide le transfert opéré entre le compte de report à nouveau et le compte de réserves affectées à l'investissement à hauteur de 12 423 725,84 €,

Article 3 :

Décide de transférer le report à nouveau antérieur à 2021 au compte de réserves 10688 à hauteur de 16 925 256, 49 €,

Article 4 :

Décide d'affecter le résultat excédentaire de 3 575 750,10 € de l'exercice 2021 au compte 110 report à nouveau, dont 3 533 812,75 € sur le compte 11011 report à nouveau SIEG

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

**Le 05 juillet 2022, le Conseil d'Administration de VALDEVY
s'est réuni à la CMAC de la ville de GENTILLY**

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER	X		
M	Jacky	CARON		X	M BRAND
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Véronique	CHALMANDRIER		X	
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme MENDES
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. RABUEL
M	Miguel	DONGUY	X		
M	François	DOUCET		X	Mme DELAHAIE
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Marie	JAY		X	M. AGGOUNE
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Michèle	MATTESCO	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL	X		
M	Jean	OMNES	X		

Délibération 5

Etats financiers 2021 ex-OPH VITRY-SUR-SEINE

Madame la Présidente expose :

Vu les états financiers établis par les services comptables et financiers, ainsi que leur annexe littéraire,

Vu le rapport financier sur les comptes clos le 31 décembre 2021,

Vu le rapport d'audit du commissaire aux comptes RSM sur les comptes annuels au 31 décembre 2021,

Considérant que, du fait de la fusion ayant pris effet au 1^{er} janvier 2022, la mission du commissaire aux comptes se doit d'être une mission d'audit et non de certification,

Considérant qu'un transfert a été opéré entre le compte de report à nouveau et le compte de réserves affectées à l'investissement à hauteur de 12 423 725,84 € conformément aux décomptes définitifs des opérations validées par le conseil d'administration,

Considérant que le résultat de l'exercice 2021 se solde par un résultat excédentaire de 3 575 750,10 €,

Considérant que, pour mesurer à compter de l'exercice 2021 les reports à nouveau issus de l'activité SIEG et ceux issus de l'activité hors SIEG, il convient :

- De transférer le report à nouveau antérieur à 2021 dans un compte de réserves,
- D'identifier dans le compte report à nouveau, les résultats cumulés à compter de 2021 de l'activité relevant du SIEG ; ce qui permet par différence de déterminer les résultats cumulés de l'activité hors SIEG.

Considérant que le report à nouveau antérieur à 2021 s'élève à 16 925 256, 49 €,

Le Conseil d'administration, à l'unanimité :

Article 1 :

Approuve les états financiers de l'exercice 2021 de l'ex-OPH de VITRY-SUR-SEINE.

Article 2 :

Valide le transfert opéré entre le compte de report à nouveau et le compte de réserves affectées à l'investissement à hauteur de 12 423 725,84 €,

Article 3 :

Décide de transférer le report à nouveau antérieur à 2021 au compte de réserves 10688 à hauteur de 16 925 256, 49 €,

Article 4 :

Décide d'affecter le résultat excédentaire de 3 575 750,10 € de l'exercice 2021 au compte 110 report à nouveau, dont 3 533 812,75 € sur le compte 11011 report à nouveau SIEG

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VITRY

Siège social : 31 Villa Baudran – Porte C – 94 100 Arcueil
Office Public de l'Habitat

RAPPORT D'AUDIT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

RSM Paris
26, rue Cambacérès
75008 Paris

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VITRY

Siège social : 31 Villa Baudran – Porte C – 94 100 Arcueil
Office Public de l'Habitat

RAPPORT D'AUDIT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

Madame, Monsieur,

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, ci-joints, de l'Office Public de l'Habitat de Vitry, comprenant le bilan au 31 décembre 2021, le compte de résultat couvrant la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 ainsi que l'annexe.

Responsabilité de la direction relative aux états financiers

La direction est responsable de l'établissement d'états financiers qui donnent une image fidèle et présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs la situation financière de l'Office Public de l'Habitat de Vitry au 31 décembre 2021, conformément aux règles et principes comptables français, ainsi que du contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes Internationales d'Audit telles que transposées dans le référentiel normatif de l'Ordre des experts-comptables, dites normes ISA, applicables en France pour les experts-comptables. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement de l'auditeur. En procédant à cette évaluation des risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement d'états financiers donnant une image fidèle et une présentation sincère des états financiers afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables effectuées par la direction et la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion

A notre avis, les états financiers donnent une image fidèle et présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs la situation financière de l'Office Public de l'Habitat de Vitry au 31 décembre 2021, ainsi que de son résultat couvrant la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021, conformément aux règles et principes comptables français.

Fait à Paris, le 4 juillet 2022

RSM PARIS

Signé électroniquement le 04/07/2022 par
Hélène Kermorgant



Hélène Kermorgant
Associée

BILAN - ACTIF

Annexe III

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2021			Totaux partiels 6	Exercice 2020 Net 7
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)		
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	565 545,90	447 340,18	118 205,72	118 205,72	113 548,89
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	45 824,16	14 820,31	31 003,85		31 940,86
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	519 721,74	432 519,87	87 201,87		81 608,03
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	391 338 520,86	148 842 797,68	242 495 723,18	242 495 723,18	253 077 437,52
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	35 182 693,67	0,00	35 182 693,67		35 194 574,30
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	336 906 986,81	139 857 896,30	197 049 090,51		203 496 802,73
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	3 798 807,53	2 563 638,83	1 235 168,70		1 319 360,77
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	2 070 918,01	619 076,17	1 451 841,84		1 488 457,96
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	12 129 145,24	4 791 590,81	7 337 554,43		11 312 870,35
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	1 249 969,60	1 010 595,57	239 374,03		265 371,41
22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	13 457 782,70	0,00	13 457 782,70	13 457 782,70	7 111 301,94
2312	Terrains	3 044 114,51	0,00	3 044 114,51		3 044 114,51
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	9 993 668,19	0,00	9 993 668,19		4 067 187,43
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	420 000,00	0,00	420 000,00		0,00
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	779 900,23	0,00	779 900,23	779 900,23	779 900,23
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	76,22	0,00	76,22		76,22
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2781-2782	Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	779 824,01	0,00	779 824,01		779 824,01
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL (I) :	406 141 749,69	149 290 137,86	256 851 611,83	256 851 611,83	261 082 188,58
31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
35 sauf 358 (net 359)	Immeubles achevés :					
358	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	0,00	0,00	0,00	0,00	1 719,24
	CREANCES D'EXPLOITATION					
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	11 517 013,44	3 995 036,35	7 521 977,09	7 521 977,09	7 075 992,96
412-4113	Créances sur acquéreurs	4 101 967,95	573 556,85	3 528 411,10		(1 057 586,95)
413-414-417	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	3 421 479,50	3 421 479,50	0,00		4 590 484,11
418	Produits non encore facturés	136 000,00	0,00	136 000,00		27 000,00
42-43-44 sauf 441	Autres	2 509 341,50	0,00	2 509 341,50		2 031 103,96
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 348 224,49	0,00	1 348 224,49		1 484 991,84
454	CREANCES DIVERSES (3)	441 367,91	0,00	441 367,91	441 367,91	873 120,57
451-458	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 461)	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Débiteurs divers	384 296,45	0,00	384 296,45		356 998,23
4615	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
478+4728	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
	Autres comptes transitoires	57 071,46	0,00	57 071,46		516 122,34
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES					
511	Valeurs à l'encaissement	8 623 739,72	0,00	8 623 739,72	8 623 739,72	9 902 023,28
515	Compte au Trésor	6 550,99		6 550,99		6 550,99
516	Comptes de placement court terme	15 597,34		15 597,34		15 519,74
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	8 601 591,39		8 601 591,39		9 879 952,55
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	30 516,49		30 516,49	30 516,49	30 921,84
	TOTAL (II) :	20 612 637,56	3 995 036,35	16 617 601,21	16 617 601,21	17 883 777,89
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	141 870,66		141 870,66	141 870,66	159 101,23
	TOTAL (III) :	141 870,66		141 870,66	141 870,66	159 101,23
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL (IV) :	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion - Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL (V) :	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) + (V)	426 896 257,91	153 285 174,21	273 611 083,70	273 611 083,70	279 125 067,70

(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

Annexe III

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2021		Exercice 2020 5	
		Détail 3	Totaux partiels 4		
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RESERVES		41 089 728,89	28 666 003,05
	102	Dotations	899,02		899,02
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	9 586 645,44		9 586 645,44
	106	Reserves :			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	31 301 420,13		18 877 694,29
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10685	Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10688	Réserves diverses	200 764,30		200 764,30
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	11	Report à nouveau (a)	16 925 256,49	16 925 256,49	26 071 140,11
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
	12	Résultat de l'exercice (a)	3 575 750,10	3 575 750,10	3 277 842,22
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021	3 533 812,75		
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut	Inscrit au résultat		
		107 945 088,27	(52 174 132,62)	55 770 955,65	58 715 502,28
14	PROVISIONS REGLEMENTEES				
145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (I) :	117 361 691,13	117 361 691,13	116 730 487,66	
PROV. R&C	15	PROVISIONS		6 157 909,00	6 406 437,00
	151	Provisions pour risques	86 190,00		0,00
	1572	Provisions pour gros entretien	4 280 000,00		4 280 000,00
	153-158	Autres provisions pour charges	1 791 719,00		2 126 437,00
	TOTAL (II) :	6 157 909,00	6 157 909,00	6 406 437,00	
DETTES	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		139 566 299,35	140 780 212,71
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	5 311 035,70		5 359 123,81
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	106 739 183,84		105 940 877,13
	1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit	24 634 319,98		26 457 956,54
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	1 818 509,14		1 796 494,22
	1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	1658	Autres dépôts	19 392,72		19 392,72
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	3 205,40		16 013,43
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances organismes d'HLM	0,00		0,00
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	303 111,02		344 770,05
	16881	Intérêts courus non échus	736 382,38		824 913,30
	16882	Intérêts courus capitalisables	1 159,17		20 671,51
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	17(sauf intérêts courus)-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	0,00	0,00	4 732 000,00
	229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00
	419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		548 651,39	798 541,66
	4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs	88 651,39		48 541,66
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	460 000,00		750 000,00
	DETTES D'EXPLOITATION		4 785 250,85	3 964 216,71	
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	3 989 699,04		3 562 112,61	
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00	
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	795 551,81		402 104,10	
	DETTES DIVERSES		5 191 281,98	5 713 171,96	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Fournisseurs d'immobilisations	571 308,82		793 290,88	
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00	
	Autres dettes :				
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00	
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00	
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	339 864,03		56 034,18	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	3 967 830,55		4 070 510,94	
4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00	
478+4712+4713+4718	Autres comptes transitoires	312 278,58		793 335,96	
Cptes de REGUL.	487	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
	4873	Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00		0,00
		TOTAL (III) :	150 091 483,57	150 091 483,57	155 988 143,04
477	Différences de conversion - Passif	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL	(I) + (II) + (III) + (IV) :	273 611 083,70	273 611 083,70	279 125 067,70

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.
(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) Dont à plus d'un an

(2) Dont à moins d'un an

Annexe IV

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE	CHARGES	EXERCICE 2021			EXERCICE 2020
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	11 656 944,11	25 159 618,05	36 816 562,16	36 717 094,66
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	8 879 113,89	6 443 867,08	15 322 980,97	15 350 518,96
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	5 081 917,61	469 065,80	5 550 983,41	5 453 689,65
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	3 797 196,28	5 974 801,28	9 771 997,56	9 896 829,31
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	3 493 637,36	831 977,74	4 325 615,10	4 562 968,00
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	75 151,68	469 150,19	544 301,87	473 298,16
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	2 403 245,87	2 403 245,87	2 322 942,38
6156	Maintenance	0,00	68 349,41	68 349,41	82 999,88
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	64 436,26	64 436,26	72 148,13
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	1,30	1,30	1,30
616	Primes d'assurances	0,00	367 044,05	367 044,05	246 547,92
621	Personnel extérieur à l'organisme	0,00	0,00	0,00	0,00
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	504 532,31	504 532,31	390 232,64
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	14 958,67	14 958,67	8 679,60
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	14 680,34	14 680,34	4 779,64
6285	Redevances	0,00	340 051,95	340 051,95	324 473,27
Autres 61 et 62	Autres	228 407,24	896 373,19	1 124 780,43	1 407 758,39
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	972 030,00	4 011 479,83	4 983 509,83	4 906 900,38
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	0,00	604 088,98	604 088,98	576 251,32
63512	Taxes foncières	0,00	3 216 366,00	3 216 366,00	3 226 290,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	972 030,00	191 024,85	1 163 054,85	1 104 359,06
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	1 805 800,22	4 995 128,20	6 800 928,42	6 324 592,55
641-6481 (net du 6419 et 64891)	Salaires et traitements	1 805 800,22	3 324 588,68	5 130 388,90	4 817 546,09
645-647-6485 (net du 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	0,00	1 670 539,52	1 670 539,52	1 507 046,46
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	0,00	8 211 780,47	8 211 780,47	10 094 531,92
	Dotations aux amortissements :			7 026 090,13	6 792 868,02
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		6 178 217,30	6 178 217,30	6 267 981,98
Autres 6811	Autres immobilisations		484 720,34	484 720,34	346 353,12
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		363 152,49	363 152,49	178 532,92
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :			1 185 690,34	3 301 663,90
68157	Provisions pour gros entretien		977 674,25	977 674,25	1 250 926,90
Autres 6815	Autres provisions		208 016,09	208 016,09	2 050 737,00
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	1 497 362,47	1 497 362,47	40 550,85
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 496 558,43	1 496 558,43	39 442,87
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	804,04	804,04	1 107,98
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES			2 011 201,32	2 271 914,95
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		0,00	0,00	0,00
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières		17 230,57	17 230,57	21 116,89
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		1 923 460,35	1 923 460,35	2 171 371,67
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		1 159,17	1 159,17	3 895,21
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		69 351,23	69 351,23	75 531,18
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 822 981,45	5 224 426,05
671	Sur opérations de gestion	0,00	1 670,40	1 670,40	77 011,00
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				4 566,80
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				4 566,80
	Sur opérations en capital :			4 821 311,05	5 102 848,25
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	4 317 420,33	4 317 420,33	1 728 013,34
6751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6752	Immobilisations corporelles		4 317 420,33	4 317 420,33	1 728 013,34
6756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
678	Autres		503 890,72	503 890,72	3 374 834,91
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :			0,00	40 000,00
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		0,00	0,00	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		0,00	0,00	40 000,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		0,00	0,00	125 586,24
691	Participations des salariés aux résultats		0,00	0,00	125 586,24
695	Impôts sur les bénéfices		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	11 656 944,11	31 993 800,82	43 650 744,93	44 339 021,90
				3 575 750,10	3 277 842,22
				3 533 812,75	
				47 226 495,03	47 616 864,12
(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.					
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement					
(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)				145 372,02	808 580,00
C/6721 (part non récupérable)					310 341,89
C/6722 (part récupérable)		17 948,66	127 423,36		498 238,11

Annexe IV

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N°COMPTE 1	PRODUITS 2	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		39 259 337,91	38 358 580,53
70	Produits des activités		35 244 517,75	34 241 482,18
701	Ventes d'immeubles:		0,00	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 et terrains	0,00		0,00
703	Récupération des charges locatives	11 308 391,02	11 308 391,02	10 322 621,48
704	Loyers :		23 539 366,62	23 558 971,16
7041	Loyers des logements non conventionnés	32 116,22		34 743,01
7042	Suppléments de loyers	33 592,85		50 180,99
7043	Loyers des logements conventionnés	19 592 747,29		19 399 085,70
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	746 181,84		1 023 535,07
7047	Logements en location - accession et accession	0,00		0,00
Autres 704	Autres	3 134 728,42		3 051 426,39
706	Prestations de services :		159 700,00	138 986,25
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente	0,00		0,00
Autres 706	Autres	159 700,00		138 986,25
708	Produits des activités annexes	237 060,11	237 060,11	220 903,29
71	Production stockée (ou destockage) (a)	0,00	0,00	0,00
72	Production immobilisée		397 072,39	445 552,19
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	1 159,17		3 895,21
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	0,00		0,00
Autres 72	Autres productions immobilisées	395 913,22		441 656,98
74	Subventions d'exploitation		110 864,41	127 005,21
742	Primes à la construction	0,00		50 895,41
743	Subventions d'exploitation	53 788,51		76 109,80
744	Subventions pour travaux de gros entretien	57 075,90		0,00
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 968 556,30	3 049 025,74
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	977 674,25		1 250 926,90
78174	Reprises sur dépréciations des créances	1 496 558,43		39 442,87
autres 781	Autres reprises	494 323,62		1 758 655,97
791	Transferts de charges d'exploitation	29 407,64	29 407,64	46 003,38
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	508 919,42	508 919,42	449 511,83
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
76	PRODUITS FINANCIERS		77,60	5 020,52
761	De participations	0,00	0,00	0,00
762	D'autres immobilisations financières :		0,00	0,00
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	0,00		0,00
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	77,60	77,60	5 020,52
765-766-768	Autres	0,00	0,00	0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
796	Transferts de charges financières :	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de VMP	0,00	0,00	0,00
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		7 967 079,52	9 253 263,07
771	Sur opérations de gestion	548 138,21	548 138,21	633 391,28
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			2 334,51
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
775	Sur opérations en capital :		7 418 941,31	6 617 537,28
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		3 061 559,68	1 567 800,00
7751	- Immobilisations incorporelles	0,00		0,00
7752	- Immobilisations corporelles	3 061 559,68		1 567 800,00
7756	- Immobilisations financières	0,00		0,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	4 061 731,63	4 061 731,63	3 919 002,09
778	Autres	295 650,00	295 650,00	1 130 735,19
787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	2 000 000,00
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	47 226 495,03	47 226 495,03	47 616 864,12
			0,00	
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	TOTAL GENERAL		47 226 495,03	47 616 864,12
	(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772)		557 860,51	90 150,89
	C/7721 (hors récupération de charges locatives)		496 874,51	90 150,89
	C/7723 (complément de récupération de charges locatives)		60 986,00	

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES DE L'EXERCICE 2021

EX OPH VITRY SUR SEINE

Les comptes de l'exercice 2021 sont établis dans le respect du Plan Comptable Général et des dispositions particulières applicables aux OPH à comptabilité commerciale notamment celles contenues dans l'arrêté du 07 OCTOBRE 2015(NOR : ETL1 1513275A)

Les annexes au compte financier ont été élaborées suivant l'arrêté du 7 Octobre 2015 modifié par l'arrêté du 30 Novembre 2017 (Intégration des tableaux Activités SIEG-Activités hors SIEG) et par l'arrêté du 27 Février 2021

Les comptes de l'exercice 2021 sont conformes au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif aux comptes annuels des organismes de logements social (N° 2014-04 du 4 juin 2015) précisant certaines opérations affectant le bilan (notamment l'évaluation des créances locatives) et du compte de résultat.

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE :

1.1 Fusion avec « OPALY »

La fusion des OPH de VITRY-SUR-SEINE, de VILLEJUIF et d'OPALY a été prononcée par arrêté du 11 octobre 2021, à effet du 1^{er} janvier 2022.

1.2 Livraisons intervenues en 2021

Il n'a pas eu de mise en service sur 2021.

1.3 Cessions d'actifs immobiliers

3 Actifs ont été cédés :

- 2 Surfaces commerciales :
RONDENAY prix de vente 65 000 € (Primeur)
IRIS prix de vente 600 000 € HT (Cabinet Médical)
- 1 MAPAD
EHPAD « Les Lilas » pour un prix de vente de 2 395 543.01 €

Le montant des ventes s'est élevé en 2021 à **3 060 543.01 € HT**

La valeur nette comptable de ces éléments du patrimoine vendus, se monte à **4 317 111.08 €**.

1.4 Provision pour démolitions (compte 1586) et créances locataires (49111)

La provision pour démolition sur G. Péri de 378 000€ a été reprise, car compte tenu de la valeur comptable du terrain, la dépense sera répercutée sur la valorisation du terrain.

La provision pour dépréciation des comptes locataires a été réduite de 1 133 405.94 €, suite au passage en charge :

- Des dettes locataires partis inférieures à 30 €
- De la dette de l'EHPAD dans le cadre du protocole transactionnel.

1.5 Régularisation de charges locatives

Il a été comptabilisé, au titre de l'exercice 2021, un remboursement de charges locatives pour 324 000 €.

1.6 Autres dettes et créances

L'apurement des comptes d'attente reçus lors de la sortie de la comptabilité publique se poursuit en 2021. Des rendez-vous avec le trésor public ont eu lieu afin de clarifier notamment, les écarts entre les dettes et créances réciproques entre l'OPH et la Ville de VITRY-SUR-SEINE au titre du mandat de gestion du patrimoine appartenant à la Ville de VITRY-SUR-SEINE. Un remboursement sur le compte 4612 de 300 000 € a été réalisé fin 2021.

2. LES ELEMENTS POSTERIEURS A L'EXERCICE

L'Office a soldé, auprès de la Ville de VITRY-SUR-SEINE, le compte 4612 pour 2 117 739.74 € ; ce qui a soldé quasi-intégralement les comptes d'attente liés au mandat de gestion.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

3.1 Méthode générale de présentation et d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2021-08 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Le Décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- L'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- L'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

3

3.2 Changement de méthodes comptables intervenu en 2021

Il est fait application pour la première année du Règlement ANC 2021-08 dont les principales évolutions portent sur :

- la création de comptes comptables de capitaux propres dédiés à l'affectation des résultats SIEG ;
- la mention de l'obligation pour les Organismes de Logements Sociaux de « présenter dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction ».

Ce nouveau règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. Conformément à l'article 5 du règlement n° 2021-05, « les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du SIEG relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application. ».

3.3 Méthodes comptables

3.3.1 Immobilisations

Les immobilisations sont comptabilisées à leurs coûts historiques (valeur d'acquisition), ainsi une immobilisation entrée en 1950 apparaîtra au bilan pour sa valeur d'acquisition en 1950.

Les immobilisations locatives, à la date de leur mise en service, sont comptabilisées par composants (règlement n° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général).

L'OPH a choisi la méthode de décomposition (avis 2004-11 du 23 juin 2004 du Conseil National de la Comptabilité et note de présentation ANC n°2015-04 du 4 juin 2015) la ventilation CSTB affectant au cout global de l'immeuble un pourcentage par composant retenu.

4

- Composants

Structure	84.50 %
Ascenseur	2.80 %
Chauffage collectif ou Individuel	3.20 %
Etanchéité	1.10%
Menuiseries extérieures	3.30 %
Ravalement	2.10 %
Sécurité	3.00%

- Amortissements

Les règles d'amortissement appliquées pour les immobilisations ont été précisées par les délibérations n° 12 du 19 Décembre 1996, n° 12 du 10 Décembre 1998, n°4 du 24 Juin 2004 et n°3 du 3 février 2005 du Conseil d' Administration de l'OP HLM de VITRY SUR SEINE.

Compte de Bilan	Libellé	Durée d'amortissement
205	Concessions et droits similaires	5 ans
2131,214	Immeubles de rapport, Bâtiments Administratifs, Construction	
	• Structure	60 ans
	• Menuiseries extérieures	30 ans
	• Chauffage collectif	30 ans
	• Chauffage individuel	18 ans
	• Etanchéité	18 ans
	• Ravalement	18 ans
	• Ascenseurs	18 ans
	• Equipements de sécurité	18 ans
2134	Travaux d'amélioration	15 ans
2138	V.R.D.	
215	Installations techniques, matériels et outillages	5 ans
2182	Matériel de transport	5 ans
2183	Matériels de bureau et informatique	3 ans
2184	Mobilier	10 ans
2188	Immobilisations corporelles diverses	10 ans

5

- Dépréciations des immobilisations

Une provision pour dépréciation peut être comptabilisée lorsque l'on constate que la valeur actuelle du bien est inférieure à sa valeur nette comptable.

La provision est à hauteur des valeurs nettes comptables (VNC) des résidences Gabriel PERI, Germain DEFRESNE et Les MAISONS.

Elle s'élève à fin 2021 à 3 267 431.38 €.

3.3.2 Subventions

Les subventions d'investissement sont comptabilisées dès leurs notifications : crédit d'un compte 13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT par le débit du compte 441 SUBVENTIONS A RECEVOIR.

La reprise des subventions au compte de résultat (compte 777) s'effectue selon les modalités suivantes :

- Pour les subventions affectées aux constructions :

Les subventions sont ventilées par composants (si le taux de signification est supérieur à 10 %) et reprises selon le rythme et la durée de chacun des composants

Pour les subventions affectées aux changements de composants, la reprise s'effectue au même rythme que le composant financé.

- Pour les subventions affectées aux terrains : les subventions affectées aux terrains sont reprises de façon linéaire sur 10 ans.

3.3.3 Provisions

3.3.3.1 Provision pour pensions et obligations similaires

Les agents employés en CDI ont droit, lors de leur départ en retraite, à condition qu'ils réunissent 2 années de présence, à une indemnité représentant 3 mois de salaire. Cette charge doit être provisionnée pour l'ensemble des agents présents au 31 Décembre.

La provision est constituée agent par agent en fonction de son âge et de l'âge théorique de son départ en retraite. La dotation annuelle est proratisée en fonction du nombre d'années restant pour obtenir les droits à la retraite de façon à constituer au terme de la carrière une provision équivalente à 3 mois de salaire.

Le montant de cette provision s'élève au 31 Décembre 2021 à 124 860 €.

3.3.3.2 Provision pour versement d'indemnités de chômage

L'Office étant son propre assureur en matière de couverture des droits chômages. Nous versons les Allocations de Retour à l'Emploi (A.R.E.) aux salariés.

En fonction des droits acquis, une provision de 320 359 € est constituée dans les comptes 2021.

3.3.3.3 Provision pour Gros Entretien (P.G.E.)

Certaines dépenses d'entretien sont anticipées sous la forme de provision pour gros entretien. Les provisions pour dépenses de gros entretien sont justifiées par un Plan Pluriannuel d'Entretien. Le Conseil d'Administration a décidé, fin 2014, de réduire la provision pour gros entretien (PGE) et de la porter à 2 années de dépenses prévues par le Plan Pluri annuel d'Entretien soit 4 millions d'euros (délibération du 21 Octobre 2014).

Chaque année, les dépenses enregistrées au compte 61521, dans le cadre de dépenses programmées et prévues dans le cadre du Plan pluri annuel d'Entretien sont couvertes par une reprise de la provision, puis la provision est réajustée pour couvrir 2 années de dépenses, par un débit du compte 68157.

En 2021 le montant de la reprise s'est élevé à 977 674.25 € ; la dotation s'est élevée au même montant (977 674.25). La provision ainsi reconstituée, s'élève à 4 280 000 € au 31 Décembre 2021.

4. BILAN 2021 POSTES SIGNIFICATIFS

4.1 Actif

L'Actif immobilisé (valeurs brutes) a diminué de 1 829 658.07 € passant de 408 644 644,42 € fin 2020 à 406 814 986.35 €.

Les immobilisations corporelles baissent de 8 365 163.56 € (399 703 684,42 € fin 2020 à 391 338 520.86 € fin 2021). La cause principale en est la cession de l'Ehpad Les Lilas.

Les amortissements des immobilisations s'élèvent à 149 290 137.86 € (147 562 455.84 € fin 2020).

Les créances locataires (comptes 411 et 416) se montent à 7 523 447.45 € contre 8 662 339.45 € fin 2020. Elles sont dépréciées à hauteur 3 995 036.35 €.

Les subventions à recevoir (subventions notifiées mais non encore reçues), compte 441, sont enregistrées pour 1 348 224.49 € (1 484 991,84 € fin 2020).

4.2 Passif

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 631 203.47 €.
Le report à nouveau s'élève à 16 925 256.49 € (26 071 140.11 € fin 2020)

La valeur brute des subventions (comptes 13) est de 107 945 088.27 €, reprise à hauteur de 48.33 % au compte de résultat.

Le niveau des Provisions a diminué de 3.88% soit 248 528 € pour être porté à 6 157 909 €. La Provision pour gros entretien reste identique (4 280 000 €), mais une reprise de provision pour démolition a été réalisée sur G.Péri.

5. LE COMPTE DE RÉSULTAT

Le poste LOYERS : 23 539 366.62 € en diminution de 19 604.54 € par rapport à 2020.

Les loyers des logements locatifs sociaux (comptes 7041 et 7043) avant ponction de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) passent de 20 843 417, 77 € en 2020 à 21 025 687.13 € fin 2021.

La réduction de loyer de solidarité (RLS) est de 1 400 823.62 € soit une très légère baisse de 8 765.44 € par rapport à 2020.

La régularisation projetée des charges locatives 2021, à intervenir au cours de l'exercice 2022, se traduit par un remboursement de 460 000 €, principalement en charges communes, et un appel de 136 000 € sur la TEOM et les charges de chauffage.

Le résultat exceptionnel (charges exceptionnelles — Produits exceptionnels).

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 4 822 981.45 € contre 5 224 426.05 € en 2020. Cette variation est principalement due ;

- ✓ La baisse du compte 67888 de 3 027 018 € (Imputation des soldes de reprise des compte d'attente du Trésor public sur 2020)
- ✓ La hausse de 2 596 626.64 € de la valeur nette comptable des immobilisations cédées (Ehpad).

Les produits exceptionnels pour 7 967 079.52 € € (9 253 263.07 € en 2020) sont en diminution car :

- ✓ la vente d'éléments d'actif (compte 775) + 1 493 759.68 €
- ✓ Dettes déchuées classées dans des comptes d'attente par le Trésor Public : - 863 085.19 €.
- ✓ Reprise de provision pour risque et charges – 2 000 000 €

6. LES EFFECTIFS

L'OPH comptait 143 personnels au 31 décembre 2021 (139.7 Equivalent Temps Plein) soit 6 agents de moins qu'au 31 décembre 2020.

L'encadrement représente 19.6 % du personnel. 63,6 % des emplois sont occupés par des hommes, 36,4 % par des femmes.

Les agents sont répartis en 2 statuts : 63 (- 8 sur 1 an) fonctionnaires et 80 salariés sous contrat de droit privé.

7. LES HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Il convient de mentionner les honoraires du Commissaire Aux Comptes versés en 2021 : 31 593.79 TTC €.

8. Autres points

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2002, « les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général [SIEG] mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. ».

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par l'organisme à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges et produits directement affectés analytiquement ont été rattachées directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges et produits mixtes ne peuvent pas être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG. Afin d'affecter ces charges et produits communs, il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG. Les charges et produits communs qui ne sont pas affectés aux activités sont répartis suivant une clé total des produits des activités SIEG/Non SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 3 533 812,75€.

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG. L'affectation du résultat qui sera proposée au conseil d'administration est la suivante (conformément au courrier de la DHUP du 18/1/2022) :

Report à nouveau 3 575 750.10 €

Dont report à nouveau SIEG 3 533 812,75€

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	0,00
	Dont : Restes à payer sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements et terrains-accession)	
80183	- Compromis de vente	
80184	- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	- Engagements divers	
TOTAL		0,00

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

Annexe V
Tableau n° 2

2 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		26 071 140,11		
12 - Résultat de l'exercice N - 1		3 277 842,22		
dont résultat courant (1)	3 170 341,80			
- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00		0,00
AFFECTATIONS :				
- Affectations aux réserves				
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		12 423 725,84		
1068 Autres réserves		0,00		
10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières	0,00			
10688 Réserves diverses	0,00			
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		16 925 256,49		
TOTAL		29 348 982,33	29 348 982,33	

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice n-1

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

3A - RESULTAT DE L'OFFICE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

ANNEXE V
 Tableau n° 3

	2017	2018	2019	2020	2021
Opérations & résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	24 917 089,05	24 092 369,27	24 212 127,91	23 918 860,70	23 936 126,73
- Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	12 579 843,47	10 993 990,96	12 456 557,93	8 510 051,53	8 836 204,84
- Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	3 694 943,15	3 571 928,55	3 629 326,56	3 277 842,22	3 575 750,10
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	150,00	155,00	149,00	147,00	140,00
- Montant de la masse salariale de l'exercice	4 541 706,27	4 562 563,19	4 505 308,29	4 769 249,92	5 130 388,90
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 515 160,86	1 520 812,75	1 535 439,97	1 507 046,46	1 670 539,52

Annexe V
Tableau 3b

3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM (R423-9 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	4 330 866,51	(394 839,72)	683 560,29	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	0,00	5 020,52	77,60	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	35 154 241,03	34 241 482,18	35 244 517,75	
d) Charges récupérées (comptes 703)	10 942 113,12	10 322 621,48	11 308 391,02	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	24 212 127,91	23 923 881,22	23 936 204,33	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	17,89%	-1,65%	2,86%	6,36%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exerice 2014.

ANNEXE V

Tableau n°4

**TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	45 824,16	0,00	0,00	0,00	0,00	45 824,16
Autres immobilisations incorporelles	1 003 933,67	41 346,06	0,00	0,00	525 557,99	519 721,74
TOTAL I	1 049 757,83	41 346,06	0,00	0,00	525 557,99	565 545,90
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	35 194 574,30	0,00	0,00	0,00	11 880,63	35 182 693,67
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	35 194 574,30	0,00	0,00	0,00	11 880,63	35 182 693,67
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants		0,00	261 425,60	0,00	7 405 739,22	
Aditions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	848 804,02	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A]	348 688 101,74	0,00	261 425,60	0,00	8 254 543,24	340 694 984,10
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Aditions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	12 139 955,48	0,00	0,00	0,00	0,00	12 139 955,48
Bâtiments administratifs (21315-2135-21415-2145) [C]	2 070 918,01	0,00	0,00	0,00	0,00	2 070 918,01
[A+B+C] TOTAL III	362 898 975,23	0,00	261 425,60	0,00	8 254 543,24	354 905 857,59
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	443 915,53	19 811,22	0,00	0,00	196 276,32	267 450,43
DIVERS						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	509 250,06	20 659,36	0,00	0,00	0,00	529 909,42
Matériel de bureau et matériel informatique	396 451,02	19 775,74	0,00	0,00	148 374,90	267 851,86
Mobilier	236 927,56	1 454,63	0,00	0,00	77 643,33	160 738,86
Diverses	23 590,71	428,32	0,00	0,00	0,00	24 019,03
TOTAL V	1 166 219,35	42 318,05	0,00	0,00	226 018,23	982 519,17
Immeubles en location - vente et affectation TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	3 044 114,51	0,00	0,00	0,00	0,00	3 044 114,51
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
Construction et acquisition-amélioration	2 246 623,11	5 014 472,85	0,00	0,00	266 045,60	6 995 050,36
Aditions et remplacements de composants (1)	1 820 564,32	1 178 053,51	0,00	0,00	0,00	2 998 617,83
Avances et acomptes	0,00	420 000,00	0,00	0,00	0,00	420 000,00
TOTAL VII	7 111 301,94	6 612 526,36	0,00	0,00	266 045,60	13 457 782,70
(II + III + IV + V + VI + VII) TOTAL VIII	406 814 986,35	6 674 655,63	261 425,60	0,00	8 954 764,02	404 796 303,56
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	76,22	0,00	0,00	0,00	0,00	76,22
Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers	779 824,01	0,00	0,00	0,00	0,00	779 824,01
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	779 900,23	0,00	0,00	0,00	0,00	779 900,23
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	408 644 644,41	6 716 001,69	261 425,60	0,00	9 480 322,01	406 141 749,69

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut

ANNEXE V
Tableau n°5

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (I)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	13 883,30	937,01	0,00	0,00	14 820,31
Autres immobilisations incorporelles	922 325,64	35 752,22	0,00	525 557,99	432 519,87
TOTAL I	936 208,94	36 689,23	0,00	525 557,99	447 340,18
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	136 956 860,40	6 221 872,29	0,00	3 949 932,79	139 228 799,90
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	4 436 952,06	279 942,60	0,00	0,00	4 716 894,66
Bâtiments administratifs	582 460,05	36 616,12	0,00	0,00	619 076,17
TOTAL III	141 976 272,51	6 538 431,01	0,00	3 949 932,79	144 564 770,73
Installations techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	394 328,46	18 858,30	0,00	196 001,26	217 185,50
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	413 781,17	24 912,08	0,00	0,00	438 693,25
Matériel de bureau et matériel informatique	321 615,20	34 841,65	0,00	148 374,90	208 081,95
Mobilier	195 174,56	8 245,52	0,00	77 609,14	125 810,94
Diverses	19 864,08	959,85	0,00	0,00	20 823,93
TOTAL V	950 435,01	68 959,10	0,00	225 984,04	793 410,07
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	144 257 244,92	6 662 937,64	0,00	4 897 476,08	146 022 706,48

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives.

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 6.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s)
pour le composant "Structure" des constructions: ans

ANNEXE V
Tableau n°6

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (II)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	525 557,99	0,00	525 557,99
TOTAL I	0,00	0,00	525 557,99	0,00	525 557,99
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	0,00	3 949 932,79	0,00	0,00	3 949 932,79
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	3 949 932,79	0,00	0,00	3 949 932,79
Installations techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	0,00	0,00	196 001,26	0,00	196 001,26
Installations générales, agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	148 374,90	0,00	148 374,90
Mobilier	0,00	0,00	77 609,14	0,00	77 609,14
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	225 984,04	0,00	225 984,04
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	0,00	3 949 932,79	947 543,29	0,00	4 897 476,08

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

ANNEXE V

Tableau n°7

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	0,00	86 190,00	0,00	86 190,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	401 937,00	121 826,09	78 544,09	(3) 445 219,00
Provisions pour gros entretien	4 280 000,00	977 674,25	977 674,25	4 280 000,00
Provisions pour charges sur opérations immobilières	1 684 500,00	0,00	378 000,00	1 306 500,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	40 000,00	0,00	0,00	40 000,00
TOTAL II	6 406 437,00	1 185 690,34	(2) 1 434 218,34	6 157 909,00
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	3 305 210,91	0,00	37 779,53	3 267 431,38
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	3 305 210,91	0,00	37 779,53	3 267 431,38
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	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	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 128 442,29	363 152,49	1 496 558,43	3 995 036,35
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs à court terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 128 442,29	363 152,49	1 496 558,43	3 995 036,35
TOTAL VI	8 433 653,20	363 152,49	1 534 337,96	7 262 467,73
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	14 840 090,20	1 548 842,83	2 968 556,30	13 420 376,73

RENVois

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 548 842,83	2 968 556,30
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		1 056 218,34
	de provisions non utilisées (*)		378 000,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			124 860,00

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

TABLEAU N°8
ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	5 311 035,70	209 187,82	331 081,23	4 770 766,65	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	131 373 503,82	4 650 396,43	18 579 090,17	108 144 017,22	
165	Dépôts et cautionnement reçus	1 837 901,86	Non ventilable (3)		1 837 901,86	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	3 205,40	3 201,60		3,80	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	303 111,02	33 679,00	134 716,00	134 716,02	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00			0,00	
16881	Intérêts courus non échus	736 382,38	736 382,38		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	1 159,17	1 159,17		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I Dettes financières	139 566 299,35	5 634 006,40	19 044 887,40	114 887 405,55	0,00
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	4 561 007,86	4 561 007,86		0,00	
419	Clients créditeurs	548 651,39	548 651,39		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	102 357,00	102 357,00		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	199 261,94	199 261,94		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques	493 932,87	493 932,87		0,00	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00		0,00	0,00	
46	Créditeurs divers	4 307 694,58	2 929 787,14	1 038 043,41	339 864,03	
47	Comptes transitoires ou d'attente	312 278,58	312 278,58		0,00	
	TOTAL II	10 525 184,22	9 147 276,78	1 038 043,41	339 864,03	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
	4871 - Sur exploitation	0,00			0,00	
	4872 - Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
	4878 - Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	150 091 483,57	14 781 283,18	20 082 930,81	115 227 269,58	0,00

RENOIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		4 491 807,98
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		10 504 141,97
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine		

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

ANNEXE V

Tableau n°9
ETAT DES CREANCES

N° de compte	ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
26	Titres de participation et créances rattachées	76,22		76,22
271/272	Titres immobilisés	0,00		0,00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	779 824,01	555 824,01	224 000,00
278	Prêts pour accession	0,00		0,00
TOTAL I		779 900,23	555 824,01	224 076,22
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	4 101 967,95	4 101 967,95	
416	Locataires douteux ou litigieux	3 421 479,50	3 421 479,50	
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	136 000,00	136 000,00	
42	Personnel et comptes rattachés	0,00	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 793,40	1 793,40	
44	État et collectivités publiques (1)	3 855 772,59	3 855 772,59	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	
46	Débiteurs divers (1)	384 296,45	384 296,45	
47	Comptes transitoires ou d'attente	57 071,46	57 071,46	
TOTAL II		11 958 381,35	11 958 381,35	0,00
486	Charges constatées d'avance	30 516,49	30 516,49	
TOTAL III		30 516,49	30 516,49	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III)		12 768 798,07	12 544 721,85	224 076,22

(1) RENVOIS	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	1 348 224,49
subventions d'exploitation à recevoir	
TVA	2 491 467,10

ANNEXE V

Tableau N°10
 ELEMENTS RELEVANT
 DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

POSTES CONCERNES 1	ENTREPRISES LIEES 2	ENTREPRISES AVEC LESQUELLES L'OFFICE A UN LIEN DE PARTICIPATION 3	CREANCES ET DETTES REPRESENTEES PAR DES EFFETS DE COMMERCE 4
BILAN :			
- Immobilisations financières :	0,00	0,00	0,00
- Créances diverses :	0,00	0,00	0,00
- Dettes financières :	0,00	0,00	0,00
- Dettes diverses :	0,00	0,00	0,00
COMPTE DE RESULTAT :			
- Charges financières :	0,00		
- Produits financiers :	0,00		

Tableau n° 11
TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU avant affectation des résultats (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'OFFICE ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'OFFICE	CHIFFRES D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'OFFICE AU COURS DE L'EXERCICE
					BRUTE	NETTE					
Nom	SIREN	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
- Filiales (7)											
NEANT											
- Participations (8)											
SEMISE	602 061 137	72 807 321,00		0,00%	76,22	76,22					
- Autres filiales ou participations											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- (1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
- (2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.
- (3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
- (4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
- (5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
- (6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'OPH détenteur des titres.
- (7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
- (8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
- (9) OPH consolidés ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'OPH détentrice des titres.
- (10) Total colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266.

Observations :

Tableau n°12
**12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES
 DE L'ACTIF CIRCULANT**

NATURE DES ELEMENTS 1	VALEUR BRUTE 2	DEPRECIATION 3	VALEUR NETTE AU BILAN 4	PRIX DU MARCHÉ 5
32 - Approvisionnements :				
322 - Fournitures consommables :				
NEANT			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
50 - Valeurs mobilières de placement :				
NEANT			0,00	
			0,00	
			0,00	
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL (I + II)	0,00	0,00	0,00	0,00

Tableau n°13

**13 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS
 D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE**

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			40 084,00
	TAXES	40 084,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			40 084,00

ANNEXE V

Tableau n° 14
**INCORPORATION DES COÛTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS
 DE L'EXERCICE DANS LA PRODUCTION IMMOBILISEE**

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COÛTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI - MÊME(3) (Compte 7223)	TOTAL
	1	2	3	4	5
C38	SARTRE	32 156,08			32 156,08
C35	LICORNE	321 869,61	1 159,17		323 028,78
C39	ARAGON	41 887,53			41 887,53
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
	TOTAL	395 913,22	1 159,17	0,00	397 072,39

RAPPEL : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
 La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels.
 Préciser ci-après les méthodes de calcul :

Les coûts internes (salaires) intégrés aux coûts de production des immobilisations locatives représentent la conduite d'opération effectuées par les agents de l'OPH.
 Ce cout est calculé chaque année en prenant les salires chargés des agents du service developpement affectés aux suivis des opération, puis imputé aux opérations en cours au prorata du nombre de logement des opérations suivies.
 La conduite d'opération interne est plafonnée a 4% du monat HT de l'opération.

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.
 Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés: ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

Tableau n° 15

**15 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	AUTRES COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves					0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.**

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).

*** Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.
* Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.**

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

Tableau n° 17

17- PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

NATURE 1	Solde au 1er janvier de l'exercice 2	Additions de l'exercice 3	Amortissements de l'exercice 4	Solde au 31 décembre de l'exercice (2+3-4) 5 = 2 + 3 - 4	Durée d'amortissement (a) 6
Grosses réparations à étaler (b)	0,00			0,00	
Intérêts compensateurs (comptabilisés conformément aux nouvelles dispositions)	0,00			0,00	
Autres (détailler si significatif) :					
Pénalité de renégociation de la dette	159 101,23		17 230,57	141 870,66	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
TOTAL	159 101,23	0,00	17 230,57	141 870,66	

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.
 (b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux orgnaismes relevant de l'instruction comptable M31

Observations sur les méthodes d'amortissement :

--

486 - Charges constatées d'avance

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
TOTAL	0,00	

COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

487 - Produits constatés d'avance

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Produits des ventes sur lots en cours (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
TOTAL	0,00	

(1) RENVOIS	ADDITIONS DE L'EXERCICE	REDUCTIONS DE L'EXERCICE
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		

ANNEXE V

Tableau n°18
18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
En charges à répartir (c/481)	141 870,66	(1) 0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation			
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	0,00		
TOTAL	141 870,66	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

Tableau n°19

19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE

DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

672 - Charges sur exercices antérieurs

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT		N° DE COMPTE DE VIREMENT
	Récupérable	Non récupérable	
1	2	3	4
Détail des charges :			
Electricité		1 440,98	6061110000
Chaleurs		1 828,16	6061410000
Carburant		176,35	6061510000
Fourniture et petit equipement		15 579,04	6063100000
Fournitures de bureau		410,72	6064000000
Hygiene et sécurité		35 299,78	6111100000
Nettoyage		632,46	6114100000
Prestations de services diverses		4 542,00	6118100000
Charges de Copropriété		3 949,00	6141000000
Entretien et réparations		28 100,76	6151100000
Grosses réparations		6 185,24	6152100000
Entretien des Batiments administratifs		1 837,55	6158100000
Assurances		55,90	6161000000
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		163,71	6227000000
Services bancaires		1 243,24	6270000000
Taxes sur les salaires		22,00	6311100000
Cotisations CNRACL		4 097,97	6455100000
Allocations de chômage		12 209,05	6481000000
Operations de gestions diverses		446,02	6718800000
Sinistres		1 224,32	6786000000
Charges exeptionnelles diverses		7 757,06	6788800000
Eau	17 946,66		6061220000
Reception		222,05	6257000000
Divers (total des montants non significatifs)			
TOTAL	17 946,66	127 423,36	

NATURE	MONTANT	N° DE COMPTE DE VIREMENT
Détail des produits :		
Autres Produits de gestion divers	67 788,44	7581
Autres produits exceptionnels sur Opération de gestion	281 054,02	77188
Produits exceptionnels divers	148 032,05	7788
Fourniture de Gaz	0,01	606132
Fourniture de Chaleur	0,01	606142
Hygiene et sécurité	199,22	61112
Espaces Verts	0,02	61122
Chauffage	38 220,46	61132
Nettoyage	105,00	61142
Ascenseurs	14 859,81	61162
Divers charges	7 456,02	61182
Entretien Courant	145,45	61512
Divers (total des montants non significatifs)		
TOTAL	557 860,51	

Tableau n°20

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I. CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		1 670,40
Divers : montants non significatifs	1 670,40	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)		4 317 420,33
Cessions (2) :		4 317 111,08
Immobilistaion corporelles cédées	4 317 111,08	
Divers : montants non significatifs		
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		309,25
Divers : montants non significatifs	309,25	
678 - Autres (1) (2)		503 890,72
Sinistres	415 362,51	
Autres charges exeptionnelles	88 528,21	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	4 822 981,45	4 822 981,45

II. PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		548 138,21
Pénalités sur achats	86 390,00	
Pénalités enquêtes de SLS	52 029,36	
Autres produits exceptionnels sur opération de gestion	409 618,85	
Divers : montants non significatifs	100,00	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		3 061 559,68
Ventes	3 061 559,68	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		4 061 731,63
	4 061 731,63	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		295 650,00
Indemnités d'assurance	107 135,39	
Produits exceptionnels divers	188 514,61	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	7 967 079,52	7 967 079,52

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

ANNEXE V

Tableau 21
21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

CATEGORIES 1	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS 2	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES 3
Organes d'administration	0,00	652,35
Organes de direction	404 472,38	

Tableau 22
22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

CATEGORIES 1	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE 2	DONT REGIE 3	EQUIVALENT D'EFFECTIFS REFACTURES A D'AUTRES ORGANISMES 4	EFFECTIF MOYEN 5
Cadres	28,00	1,00	0,00	27,30
Direction et chargés de mission	3,00			3,00
Administratifs	12,00			11,80
Techniques	12,00	1,00		11,50
Sociaux	1,00			1,00
Employés	58,00	1,00	0,00	55,90
Administratifs	41,00	1,00		39,90
Techniques	14,00			13,00
Sociaux	3,00			3,00
Ouvriers	57,00	13,00		56,50
Gardiens d'immeubles				
EFFECTIF TOTAL	143,00	15,00	0,00	139,70

ANNEXE LITTERAIRE AUX COMPTES DE L'EXERCICE 2021

EX OPH VITRY SUR SEINE

Les comptes de l'exercice 2021 sont établis dans le respect du Plan Comptable Général et des dispositions particulières applicables aux OPH à comptabilité commerciale notamment celles contenues dans l'arrêté du 07 OCTOBRE 2015(NOR : ETL1 1513275A)

Les annexes au compte financier ont été élaborées suivant l'arrêté du 7 Octobre 2015 modifié par l'arrêté du 30 Novembre 2017 (Intégration des tableaux Activités SIEG-Activités hors SIEG) et par l'arrêté du 27 Février 2021

Les comptes de l'exercice 2021 sont conformes au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif aux comptes annuels des organismes de logements social (N° 2014-04 du 4 juin 2015) précisant certaines opérations affectant le bilan (notamment l'évaluation des créances locatives) et du compte de résultat.

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE :

1.1 Fusion avec « OPALY »

La fusion des OPH de VITRY-SUR-SEINE, de VILLEJUIF et d'OPALY a été prononcée par arrêté du 11 octobre 2021, à effet du 1^{er} janvier 2022.

1.2 Livraisons intervenues en 2021

Il n'a pas eu de mise en service sur 2021.

1.3 Cessions d'actifs immobiliers

3 Actifs ont été cédés :

- 2 Surfaces commerciales :
RONDENAY prix de vente 65 000 € (Primeur)
IRIS prix de vente 600 000 € HT (Cabinet Médical)
- 1 MAPAD
EHPAD « Les Lilas » pour un prix de vente de 2 395 543.01 €

2

Le montant des ventes s'est élevé en 2021 à **3 060 543.01 € HT**

La valeur nette comptable de ces éléments du patrimoine vendus, se monte à **4 317 111.08 €**.

1.4 Provision pour démolitions (compte 1586) et créances locataires (49111)

La provision pour démolition sur G. Péri de 378 000€ a été reprise, car compte tenu de la valeur comptable du terrain, la dépense sera répercutée sur la valorisation du terrain.

La provision pour dépréciation des comptes locataires a été réduite de 1 133 405.94 €, suite au passage en charge :

- Des dettes locataires partis inférieures à 30 €
- De la dette de l'EHPAD dans le cadre du protocole transactionnel.

1.5 Régularisation de charges locatives

Il a été comptabilisé, au titre de l'exercice 2021, un remboursement de charges locatives pour 324 000 €.

1.6 Autres dettes et créances

L'apurement des comptes d'attente reçus lors de la sortie de la comptabilité publique se poursuit en 2021. Des rendez-vous avec le trésor public ont eu lieu afin de clarifier notamment, les écarts entre les dettes et créances réciproques entre l'OPH et la Ville de VITRY-SUR-SEINE au titre du mandat de gestion du patrimoine appartenant à la Ville de VITRY-SUR-SEINE. Un remboursement sur le compte 4612 de 300 000 € a été réalisé fin 2021.

2. LES ELEMENTS POSTERIEURS A L'EXERCICE

L'Office a soldé, auprès de la Ville de VITRY-SUR-SEINE, le compte 4612 pour 2 117 739.74 € ; ce qui a soldé quasi-intégralement les comptes d'attente liés au mandat de gestion.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

3.1 Méthode générale de présentation et d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2021-08 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Le Décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- L'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- L'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

3

3.2 Changement de méthodes comptables intervenu en 2021

Il est fait application pour la première année du Règlement ANC 2021-08 dont les principales évolutions portent sur :

- la création de comptes comptables de capitaux propres dédiés à l'affectation des résultats SIEG ;
- la mention de l'obligation pour les Organismes de Logements Sociaux de « présenter dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction ».

Ce nouveau règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. Conformément à l'article 5 du règlement n° 2021-05, « les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du SIEG relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application. ».

3.3 Méthodes comptables

3.3.1 Immobilisations

Les immobilisations sont comptabilisées à leurs coûts historiques (valeur d'acquisition), ainsi une immobilisation entrée en 1950 apparaîtra au bilan pour sa valeur d'acquisition en 1950.

Les immobilisations locatives, à la date de leur mise en service, sont comptabilisées par composants (règlement n° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général).

L'OPH a choisi la méthode de décomposition (avis 2004-11 du 23 juin 2004 du Conseil National de la Comptabilité et note de présentation ANC n°2015-04 du 4 juin 2015) la ventilation CSTB affectant au cout global de l'immeuble un pourcentage par composant retenu.

4

- Composants

Structure	84.50 %
Ascenseur	2.80 %
Chauffage collectif ou Individuel	3.20 %
Etanchéité	1.10%
Menuiseries extérieures	3.30 %
Ravalement	2.10 %
Sécurité	3.00%

- Amortissements

Les règles d'amortissement appliquées pour les immobilisations ont été précisées par les délibérations n° 12 du 19 Décembre 1996, n° 12 du 10 Décembre 1998, n°4 du 24 Juin 2004 et n°3 du 3 février 2005 du Conseil d' Administration de l'OP HLM de VITRY SUR SEINE.

Compte de Bilan	Libellé	Durée d'amortissement
205	Concessions et droits similaires	5 ans
2131,214	Immeubles de rapport, Bâtiments Administratifs, Construction	
	• Structure	60 ans
	• Menuiseries extérieures	30 ans
	• Chauffage collectif	30 ans
	• Chauffage individuel	18 ans
	• Etanchéité	18 ans
	• Ravalement	18 ans
	• Ascenseurs	18 ans
	• Equipements de sécurité	18 ans
2134	Travaux d'amélioration	15 ans
2138	V.R.D.	
215	Installations techniques, matériels et outillages	5 ans
2182	Matériel de transport	5 ans
2183	Matériels de bureau et informatique	3 ans
2184	Mobilier	10 ans
2188	Immobilisations corporelles diverses	10 ans

5

- Dépréciations des immobilisations

Une provision pour dépréciation peut être comptabilisée lorsque l'on constate que la valeur actuelle du bien est inférieure à sa valeur nette comptable.

La provision est à hauteur des valeurs nettes comptables (VNC) des résidences Gabriel PERI, Germain DEFRESNE et Les MAISONS.

Elle s'élève à fin 2021 à 3 267 431.38 €.

3.3.2 Subventions

Les subventions d'investissement sont comptabilisées dès leurs notifications : crédit d'un compte 13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT par le débit du compte 441 SUBVENTIONS A RECEVOIR.

La reprise des subventions au compte de résultat (compte 777) s'effectue selon les modalités suivantes :

- Pour les subventions affectées aux constructions :

Les subventions sont ventilées par composants (si le taux de signification est supérieur à 10 %) et reprises selon le rythme et la durée de chacun des composants

Pour les subventions affectées aux changements de composants, la reprise s'effectue au même rythme que le composant financé.

- Pour les subventions affectées aux terrains : les subventions affectées aux terrains sont reprises de façon linéaire sur 10 ans.

3.3.3 Provisions

3.3.3.1 Provision pour pensions et obligations similaires

Les agents employés en CDI ont droit, lors de leur départ en retraite, à condition qu'ils réunissent 2 années de présence, à une indemnité représentant 3 mois de salaire. Cette charge doit être provisionnée pour l'ensemble des agents présents au 31 Décembre.

La provision est constituée agent par agent en fonction de son âge et de l'âge théorique de son départ en retraite. La dotation annuelle est proratisée en fonction du nombre d'années restant pour obtenir les droits à la retraite de façon à constituer au terme de la carrière une provision équivalente à 3 mois de salaire.

Le montant de cette provision s'élève au 31 Décembre 2021 à 124 860 €.

3.3.3.2 Provision pour versement d'indemnités de chômage

L'Office étant son propre assureur en matière de couverture des droits chômages. Nous versons les Allocations de Retour à l'Emploi (A.R.E.) aux salariés.

En fonction des droits acquis, une provision de 320 359 € est constituée dans les comptes 2021.

3.3.3.3 Provision pour Gros Entretien (P.G.E.)

Certaines dépenses d'entretien sont anticipées sous la forme de provision pour gros entretien. Les provisions pour dépenses de gros entretien sont justifiées par un Plan Pluriannuel d'Entretien. Le Conseil d'Administration a décidé, fin 2014, de réduire la provision pour gros entretien (PGE) et de la porter à 2 années de dépenses prévues par le Plan Pluri annuel d'Entretien soit 4 millions d'euros (délibération du 21 Octobre 2014).

Chaque année, les dépenses enregistrées au compte 61521, dans le cadre de dépenses programmées et prévues dans le cadre du Plan pluri annuel d'Entretien sont couvertes par une reprise de la provision, puis la provision est réajustée pour couvrir 2 années de dépenses, par un débit du compte 68157.

En 2021 le montant de la reprise s'est élevé à 977 674.25 € ; la dotation s'est élevée au même montant (977 674.25). La provision ainsi reconstituée, s'élève à 4 280 000 € au 31 Décembre 2021.

4. BILAN 2021 POSTES SIGNIFICATIFS

4.1 Actif

L'Actif immobilisé (valeurs brutes) a diminué de 1 829 658.07 € passant de 408 644 644,42 € fin 2020 à 406 814 986.35 €.

Les immobilisations corporelles baissent de 8 365 163.56 € (399 703 684,42 € fin 2020 à 391 338 520.86 € fin 2021). La cause principale en est la cession de l'Ehpad Les Lilas.

Les amortissements des immobilisations s'élèvent à 149 290 137.86 € (147 562 455.84 € fin 2020).

Les créances locataires (comptes 411 et 416) se montent à 7 523 447.45 € contre 8 662 339.45 € fin 2020. Elles sont dépréciées à hauteur 3 995 036.35 €.

Les subventions à recevoir (subventions notifiées mais non encore reçues), compte 441, sont enregistrées pour 1 348 224.49 € (1 484 991,84 € fin 2020).

4.2 Passif

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 631 203.47 €.
Le report à nouveau s'élève à 16 925 256.49 € (26 071 140.11 € fin 2020)

La valeur brute des subventions (comptes 13) est de 107 945 088.27 €, reprise à hauteur de 48.33 % au compte de résultat.

Le niveau des Provisions a diminué de 3.88% soit 248 528 € pour être porté à 6 157 909 €. La Provision pour gros entretien reste identique (4 280 000 €), mais une reprise de provision pour démolition a été réalisée sur G.Péri.

5. LE COMPTE DE RÉSULTAT

Le poste LOYERS : 23 539 366.62 € en diminution de 19 604.54 € par rapport à 2020.

Les loyers des logements locatifs sociaux (comptes 7041 et 7043) avant ponction de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) passent de 20 843 417, 77 € en 2020 à 21 025 687.13 € fin 2021.

La réduction de loyer de solidarité (RLS) est de 1 400 823.62 € soit une très légère baisse de 8 765.44 € par rapport à 2020.

La régularisation projetée des charges locatives 2021, à intervenir au cours de l'exercice 2022, se traduit par un remboursement de 460 000 €, principalement en charges communes, et un appel de 136 000 € sur la TEOM et les charges de chauffage.

Le résultat exceptionnel (charges exceptionnelles — Produits exceptionnels).

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 4 822 981.45 € contre 5 224 426.05 € en 2020. Cette variation est principalement due ;

- ✓ La baisse du compte 67888 de 3 027 018 € (Imputation des soldes de reprise des compte d'attente du Trésor public sur 2020)
- ✓ La hausse de 2 596 626.64 € de la valeur nette comptable des immobilisations cédées (Ehpad).

Les produits exceptionnels pour 7 967 079.52 € € (9 253 263.07 € en 2020) sont en diminution car :

- ✓ la vente d'éléments d'actif (compte 775) + 1 493 759.68 €
- ✓ Dettes déduites classées dans des comptes d'attente par le Trésor Public : - 863 085.19 €.
- ✓ Reprise de provision pour risque et charges – 2 000 000 €

6. LES EFFECTIFS

L'OPH comptait 143 personnels au 31 décembre 2021 (139.7 Equivalent Temps Plein) soit 6 agents de moins qu'au 31 décembre 2020.

L'encadrement représente 19.6 % du personnel. 63,6 % des emplois sont occupés par des hommes, 36,4 % par des femmes.

Les agents sont répartis en 2 statuts : 63 (- 8 sur 1 an) fonctionnaires et 80 salariés sous contrat de droit privé.

7. LES HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Il convient de mentionner les honoraires du Commissaire Aux Comptes versés en 2021 : 31 593.79 TTC €.

8. Autres points

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2002, « les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général [SIEG] mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. ».

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par l'organisme à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges et produits directement affectés analytiquement ont été rattachées directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges et produits mixtes ne peuvent pas être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG. Afin d'affecter ces charges et produits communs, il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG. Les charges et produits communs qui ne sont pas affectés aux activités sont répartis suivant une clé total des produits des activités SIEG/Non SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 3 533 812,75€.

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG. L'affectation du résultat qui sera proposée au conseil d'administration est la suivante (conformément au courrier de la DHUP du 18/1/2022) :

Report à nouveau 3 575 750.10 €

Dont report à nouveau SIEG 3 533 812,75€

EXERCICE

2021

EX- O.P.H. DE VITRY SUR SEINE

4 Rue de Burnley 94400 Vitry-sur-Seine

**COMPTE FINANCIER et
ANNEXES LEGALES**

BILAN - ACTIF

Annexe III

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2021			Exercice 2020	
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux parabés 6	Net 7
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	585 545,90	447 340,18	118 205,72	118 205,72	113 548,89
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084 Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	45 824,16	14 820,31	31 003,85		31 940,86
	203-205-206-2085-2088 Autres (1)	519 721,74	432 519,87	87 201,87		81 908,03
	232-237 Immobilisations incorporelles en cours/avancées et acomplés	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	391 336 520,86	148 842 797,88	242 493 723,18	242 493 723,18	253 077 437,52
	2111 Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	35 182 693,87	0,00	35 182 693,87		35 194 574,30
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213(sf 21315,2135 et 21318) Constructions locales (sur sol propre)	336 906 986,51	139 857 896,30	197 049 090,51		203 496 602,73
	214(sf 21415,2145 et 21418) Constructions locales (sur sol d'autrui)	3 798 807,53	2 583 638,83	1 215 168,70		1 319 360,77
	21315-2135-21415-2145 Bâiments administratifs	2 070 918,01	619 076,17	1 451 841,84		1 488 457,96
	21318-21418 Autres ensembles immobiliers	12 129 145,24	4 791 590,81	7 337 554,43		11 312 870,35
	215-218 Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	1 249 869,60	1 010 595,57	239 374,03		265 371,41
	22 Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	13 457 782,70	0,00	13 457 782,70	13 457 782,70	7 111 301,94
	2312 Terrains	3 044 114,51	0,00	3 044 114,51		3 044 114,51
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	9 993 668,19	0,00	9 993 668,19		4 067 187,43
	238 Avances et acomplés versés sur immobilisations corporelles	420 000,00	0,00	420 000,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	779 900,23	0,00	779 900,23	779 900,23	779 900,23
261-266-267 (sauf 2678) Participations et créances rattachées à des participations	76,22	0,00	76,22		76,22	
2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00	
2781-2782 Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00	
271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	779 824,01	0,00	779 824,01		779 824,01	
2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00	
TOTAL (I) :	406 141 749,69	149 290 137,86	256 851 611,83	256 851 611,83	261 082 188,88	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	31 (net 319) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	35 sauf 358 (net 359) Immeubles achevés :					
	358 Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	37 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00	1 719,24
	CREANCES D'EXPLOITATION	11 517 013,44	3 995 036,35	7 521 977,09	7 521 977,09	7 075 992,96
	411 (sauf 4113) Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	4 101 987,95	573 558,85	3 528 411,10		(1 057 586,95)
	412-4113 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	413-414-417 Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou illégitimes	3 421 479,50	3 421 479,50	0,00		4 590 484,11
	418 Produits non encore facturés	136 000,00	0,00	136 000,00		27 000,00
	42-43-44 sauf 441 Autres	2 509 341,50	0,00	2 509 341,50		2 031 103,96
	441 Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 348 224,49	0,00	1 348 224,49		1 464 991,54
	CREANCES DIVERSES (3)	441 387,91	0,00	441 387,91	441 387,91	873 120,57
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
48 (sauf 481) Débiteurs divers	384 296,45	0,00	384 296,45		356 988,23	
481 (sauf 4815) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00	
4815 Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00	
478+4728 Autres comptes transitoires	57 071,46	0,00	57 071,46		516 122,34	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DISPONIBILITES	6 623 739,72	0,00	6 623 739,72	6 623 739,72	9 902 023,28	
511 Valeurs à l'encaissement	6 550,99	0,00	6 550,99		6 550,99	
515 Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		0,00	
516 Comptes de placement court terme	15 597,34	0,00	15 597,34		15 519,74	
5188 Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00	
Autres 51 Comptes courant - Autres que le Trésor	6 601 591,39	0,00	6 601 591,39		9 879 952,55	
53-54 Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
488 Charges constatées d'avance	30 518,49	0,00	30 518,49	30 518,49	30 921,84	
TOTAL (II) :	20 812 637,54	3 995 036,35	16 817 601,21	16 817 601,21	17 883 777,49	
481 Charges à répartir sur plusieurs exercices	141 870,88	0,00	141 870,88	141 870,88	159 101,23	
TOTAL (III) :	141 870,88	0,00	141 870,88	141 870,88	159 101,23	
169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
476 Différences de conversion - Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL (V) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) + (V) :	426 896 267,91	163 285 174,21	273 611 093,70	273 611 093,70	279 126 067,70	

(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

Annexe III

N° de compte	PASSIF	Exercice 2021		Exercice 2020
		Détail	Totaux partiels	
1	2	3	4	5
10	DOTATIONS ET RESERVES		41 089 729,89	28 666 003,05
102	Dotations	899,02		899,02
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	9 586 645,44		9 586 645,44
106	Reserves :			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	31 301 420,13		18 877 694,29
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10685	Reserves sur cessions immobilières	0,00		0,00
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10688	Reserves diverses	200 764,30		200 764,30
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
11	Report à nouveau (a)	16 925 256,49	16 925 256,49	26 071 140,11
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
12	Résultat de l'exercice (a)	3 575 750,10	3 575 750,10	3 277 842,22
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	0,00		
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	55 770 955,65	55 770 955,65	58 715 502,28
		Montant brut	Inscrit au résultat	
		107 945 086,27	(52 174 132,62)	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (II) :	117 361 691,13	117 361 691,13	116 730 487,66
PROV. R&C	PROVISIONS		6 157 909,00	6 406 437,00
15	Provisions pour risques	86 190,00		0,00
151	Provisions pour gros entretien	4 280 000,00		4 280 000,00
1572	Autres provisions pour charges	1 791 719,00		2 126 437,00
153-159				
	TOTAL (III) :	6 157 909,00	6 157 909,00	6 406 437,00
DETTES	DETTES FINANCIERES (1) (2)		139 566 299,35	140 780 212,71
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	5 311 035,70		5 359 123,81
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	106 739 163,84		105 940 877,13
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	24 634 319,98		26 457 956,54
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	1 818 569,14		1 796 494,22
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	19 392,72		19 392,72
	Emprunts et dettes financières diverses :			
1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	3 205,40		16 013,43
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances organismes d'HLM	0,00		0,00
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	303 111,02		344 770,05
16881	Intérêts courus non échus	736 382,38		824 913,30
16882	Intérêts courus capitalisables	1 159,17		20 671,51
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
17 (sauf intérêts courus)-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
5181-619	Crédits et lignes de trésorerie	0,00	0,00	4 732 000,00
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		548 651,39	798 541,66
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	88 651,39		48 541,66
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	460 000,00		750 000,00
	DETTES D'EXPLOITATION		4 785 250,85	3 984 216,71
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	3 989 699,04		3 562 112,61
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	795 551,81		402 104,10
	DETTES DIVERSES		5 191 281,98	5 713 171,96
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Fournisseurs d'immobilisations	571 308,82		793 290,88
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	339 864,03		56 034,18
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	3 967 830,55		4 070 510,94
4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
478+4712+4713+4718	Autres comptes transitoires	312 278,58		793 335,96
487	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
4873	Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00		0,00
	TOTAL (III) :	150 091 483,57	150 091 483,57	155 988 143,04
477	Différences de conversion - Passif	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	(I) + (II) + (III) + (IV) :	273 611 083,70	273 611 083,70

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) Dont à plus d'un an

(2) Dont à moins d'un an

Annexe IV

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE	CHARGES	EXERCICE 2021			EXERCICE 2020
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	11 656 944,11	25 159 618,05	36 816 562,16	36 717 094,65
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	8 879 113,89	6 443 867,08	15 322 980,97	15 350 518,96
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	5 081 917,61	469 065,80	5 550 983,41	5 453 689,65
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	3 797 196,28	5 974 801,28	9 771 997,56	9 896 829,31
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localisés	3 493 637,36	831 977,74	4 325 615,10	4 562 968,00
6152	Gros entretien sur biens immobiliers localisés	75 151,68	469 150,19	544 301,87	473 298,16
6156	Maintenance	0,00	2 403 245,87	2 403 245,87	2 322 942,98
612	Autres travaux d'entretien	0,00	68 349,41	68 349,41	82 999,88
616	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	64 436,26	64 436,26	72 148,13
621	Primes d'assurances	0,00	1,30	1,30	1,30
622	Personnel extérieur à l'organisme	0,00	367 044,05	367 044,05	246 547,92
623	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	0,00	0,00	0,00
625	Publicité, publications, relations publiques	0,00	504 532,31	504 532,31	390 232,64
6285	Déplacements, missions et réceptions	0,00	14 958,67	14 958,67	8 679,60
Autres 61 et 62	Déplacements, missions et réceptions	0,00	14 680,34	14 680,34	4 779,64
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Redevances	0,00	340 051,95	340 051,95	324 473,27
631-633 (net de 6319, 6339)	Autres	228 407,24	896 373,19	1 124 780,43	1 407 756,39
63512	Impôts, taxes et versements assimilés	972 030,00	4 011 479,83	4 983 509,83	4 906 900,38
Autres 635-637 (net de 6359)	Sur rémunérations	0,00	604 088,98	604 088,98	576 251,32
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Taxes foncières	0,00	3 216 366,00	3 216 366,00	3 226 290,00
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Autres	972 030,00	191 024,85	1 163 054,85	1 104 359,06
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 64895)	Charges de personnel	1 805 800,22	4 995 128,20	6 800 928,42	6 324 582,55
648	Salaires et traitements	1 805 800,22	3 324 588,68	5 130 388,90	4 817 546,09
651	Charges Sociales	0,00	1 670 539,52	1 670 539,52	1 507 046,46
65	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	0,00	6 211 780,47	6 211 780,47	10 094 531,92
65111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418, 6811245	Dotations aux amortissements :				
65112	Immobilisations localisées		6 178 217,30	6 178 217,30	6 267 981,98
65115	Autres immobilisations		494 720,34	484 720,34	346 353,12
65116	Charges d'exploitation à réparer		0,00	0,00	0,00
65117	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
65118	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		363 152,49	363 152,49	178 532,92
65119	Dotations aux provisions d'exploitation :				
65120	Provisions pour gros entretien		977 674,25	1 185 690,34	3 301 663,90
65121	Autres provisions		208 016,09	977 674,25	1 250 926,90
65122	Autres provisions		208 016,09	208 016,09	2 050 737,00
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	1 497 262,47	1 497 262,47	40 550,85
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 496 558,43	1 496 558,43	39 442,87
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	804,04	804,04	1 107,98
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
66 (net de 669)	CHARGES FINANCIERES			2 011 201,32	2 271 914,95
6653	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à réparer		0,00	0,00	0,00
Autres 666	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières		17 230,57	17 230,57	21 116,89
661121	Charges d'intérêts :				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations localisées - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661123	Intérêts sur opérations localisées - financement définitif		1 923 460,35	1 923 460,35	2 171 371,67
661124	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
66114	Intérêts de préfinancement consolidables		1 159,17	1 159,17	3 895,21
66115	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
667	Intérêts sur autres opérations		69 351,23	69 351,23	75 531,18
664-665-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 822 981,46	5 224 426,05
671	Sur opérations de gestion	0,00	1 670,40	1 670,40	77 011,00
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				4 566,80
6731	Hors réduction de récupération des charges localisées				4 566,80
6732	Réduction de récupération de charges localisées				4 566,80
675	Sur opérations en capital :				5 102 648,25
6751	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	4 317 420,33	4 317 420,33	1 728 013,34
6752	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6756	Immobilisations corporelles		4 317 420,33	4 317 420,33	1 728 013,34
676	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
677	Autres		503 890,72	503 890,72	3 374 834,91
678	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :				40 000,00
6781	Dotations aux amortissements des immobilisations		0,00	0,00	0,00
6782	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 677	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		0,00	0,00	40 000,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		0,00	0,00	125 586,24
691	Participations des salariés aux résultats		0,00	0,00	125 586,24
695	Impôts sur les bénéfices		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	11 656 944,11	31 893 600,82	43 650 744,93	44 339 021,90
				3 575 750,10	3 277 842,22
				0,00	
				47 226 495,03	47 616 864,12
				145 372,02	808 580,00
				127 423,36	310 341,89
		17 948,66			498 238,11

(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)

D/6721 (part non récupérable)

C/6722 (part récupérable)

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N°COMPTE 1	PRODUITS 2	EXERCICE 2021		EXERCICE
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	2020 5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		39 259 337,91	38 358 580,53
70	Produits des activités		35 244 517,75	34 241 482,18
701	Ventes d'Immeubles:		0,00	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 et terrains	0,00		0,00
703	Récupération des charges locatives	11 308 391,02	11 308 391,02	10 322 621,46
704	Loyers :		23 539 366,62	23 558 971,16
7041	Loyers des logements non conventionnés	32 116,22		34 743,01
7042	Suppléments de loyers	33 592,85		50 180,99
7043	Loyers des logements conventionnés	19 592 747,29		19 399 085,70
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	746 181,84		1 023 535,07
7047	Logements en location - accession et accession	0,00		0,00
Autres 704	Autres	3 134 728,42		3 051 426,39
706	Prestations de services :		159 700,00	138 986,25
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente	0,00		0,00
Autres 706	Autres	159 700,00		138 986,25
708	Produits des activités annexes	237 060,11	237 060,11	220 903,29
71	Production stockée (ou destockage) (a)	0,00	0,00	0,00
72	Production immobilisée		397 072,39	445 552,19
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	1 159,17		3 895,21
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	0,00		0,00
Autres 72	Autres productions immobilisées	395 913,22		441 656,98
74	Subventions d'exploitation		110 864,41	127 005,21
742	Primes à la construction	0,00		50 895,41
743	Subventions d'exploitation	53 788,51		76 109,80
744	Subventions pour travaux de gros entretien	57 075,90		0,00
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 968 556,30	3 049 025,74
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	977 674,25		1 250 926,90
78174	Reprises sur dépréciations des créances	1 496 558,43		39 442,87
autres 781	Autres reprises	494 323,62		1 758 655,97
791	Transferts de charges d'exploitation	29 407,64	29 407,64	46 003,38
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	508 919,42	508 919,42	449 511,83
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
76	PRODUITS FINANCIERS		77,60	5 020,52
761	De participations	0,00	0,00	0,00
762	D'autres immobilisations financières :		0,00	0,00
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	0,00		0,00
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	77,60	77,60	5 020,52
765-766-768	Autres	0,00	0,00	0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
796	Transferts de charges financières :	0,00		0,00
767	Produits nets sur cessions de VMP	0,00	0,00	0,00
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		7 967 079,52	9 253 263,07
771	Sur opérations de gestion	548 138,21	548 138,21	633 391,28
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			2 334,51
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
	Sur opérations en capital :		7 418 941,31	6 617 537,28
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		3 061 559,68	1 567 800,00
7751	- Immobilisations incorporelles	0,00		0,00
7752	- Immobilisations corporelles	3 061 559,68		1 567 800,00
7756	- Immobilisations financières	0,00		0,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	4 061 731,63	4 061 731,63	3 919 002,09
776	Autres	295 650,00	295 650,00	1 130 735,19
787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	2 000 000,00
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	47 226 495,03	47 226 495,03	47 616 864,12
			0,00	
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00	
	TOTAL GENERAL		47 226 495,03	47 616 864,12
	(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772)		557 860,51	90 150,89
	C/7721 (hors récupération de charges locatives)		496 874,51	90 150,89
	C/7723 (complément de récupération de charges locatives)		60 986,00	

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
6021	Avais, cautions, garanties reçus	
60221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
60222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
6023	Emprunts locaux et autres	
6025	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
6026	Autres engagements reçus	
TOTAL :		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
6011	Avais, cautions, garanties donnés	
6012	Contrats de prêts :	
60121	- Contrats de prêts principaux	0,00
60122	- Contrats de prêts complémentaires	
60128	- Autres contrats	
6016	Redevances crédit-bail restant à couvrir	
6016	Autres engagements donnés	0,00
Dont : Restes à payer sur :		
60181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements et terrains-accession)	
60183	- Comptes de vente	
60184	- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
60186	- Engagements divers	
TOTAL :		0,00

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
60621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
60622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
60623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL :		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
60511	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL :		0,00

ANNEXE V
 Tableau n° 2

TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT N

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :		Totaux	Totaux	Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
11	- Report à nouveau avant affectation du résultat		16 925 256,49		
12	- Résultat de l'exercice N		3 575 750,10		3 345 446,02
	dont résultat courant (1)	4 493 383,66			
	- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00		0,00
AFFECTATIONS :					
- Affectation aux réserves :					
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement				
1068	Autres réserves :		0,00		
	10585 Réserves sur cessions immobilières				
	10587 Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables				
	10586 Réserves diverses				
11	- Report à nouveau après affectation du résultat		20 501 006,59		3 345 446,02
TOTAUX			20 501 006,59		3 345 446,02

(1) Résultat avant produits et charges exceptionnels.

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Annexe V
 Tableau n° 2

2 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

		TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :					
11	- Report à nouveau avant affectation du résultat		26 071 140,11		
12	- Résultat de l'exercice N - 1		3 277 642,22		
	dont résultat courant (1)	3 170 341,80			
	- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00		0,00
AFFECTATIONS :					
- Affectations aux réserves					
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		12 423 725,64		
1068	Autres réserves		0,00		
	10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières	0,00			
	10686 Réserves diverses	0,00			
11	- Report à nouveau après affectation du résultat		16 925 256,49		
TOTAL			29 348 982,33	29 348 982,33	

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice n-1

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

ANNEXE V
Tableau n° 3

**3A - RESULTAT DE L'OFFICE
 AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

	2017	2018	2019	2020	2021
Opérations & résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	24 917 089,05	24 092 369,27	24 212 127,91	23 918 860,70	23 936 126,73
- Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	12 579 843,47	10 993 990,96	12 456 557,93	8 510 051,53	8 836 204,84
- Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	3 694 943,15	3 571 928,55	3 629 326,56	3 277 842,22	3 575 750,10
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	150,00	155,00	149,00	147,00	140,00
- Montant de la masse salariale de l'exercice	4 541 706,27	4 562 563,19	4 505 308,29	4 769 249,92	5 130 388,90
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 515 160,86	1 520 812,75	1 535 439,97	1 507 046,46	1 670 539,52

3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM (R423-9 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	4 330 866,51	(394 839,72)	683 560,29	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	0,00	5 020,52	77,60	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	35 154 241,03	34 241 482,18	35 244 517,75	
d) Charges récupérées (comptes 703)	10 942 113,12	10 322 621,48	11 308 391,02	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	24 212 127,91	23 923 881,22	23 936 204,33	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	17,89%	-1,65%	2,86%	6,36%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

ANNEXE V
Tableau n°4

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE	
		Acquisitions, Créations, Apports	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1)		
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)	
INCORPORELLES							
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	45 824,16	0,00	0,00	0,00	0,00	45 824,16	
Autres immobilisations incorporelles	1 003 933,67	41 346,06	0,00	0,00	525 557,99	519 721,74	
TOTAL I	1 049 767,83	41 346,06	0,00	0,00	525 557,99	565 545,90	
CORPORELLES							
TERRAINS							
Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Terrains aménagés, loués, bâtis	35 194 574,30	0,00	0,00	0,00	11 880,63	35 182 693,67	
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL II	35 194 574,30	0,00	0,00	0,00	11 880,63	35 182 693,67	
CONSTRUCTIONS							
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants		0,00	261 425,60	0,00	7 405 739,22		
Aditions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	848 804,02		
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A]	348 688 101,74	0,00	261 425,60	0,00	8 254 543,24	340 694 984,10	
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00		
Aditions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00		
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	12 139 955,48	0,00	0,00	0,00	0,00	12 139 955,48	
Bâtiments administratifs (21315-2135-21415-2145) [C]	2 070 918,01	0,00	0,00	0,00	0,00	2 070 918,01	
[A+B+C] TOTAL III	362 898 975,23	0,00	261 425,60	0,00	8 254 543,24	354 905 857,59	
Installations techniques - Matériel - Outillage		443 915,53	19 811,22	0,00	0,00	196 276,32	267 450,43
TOTAL IV	443 915,53	19 811,22	0,00	0,00	196 276,32	267 450,43	
DIVERS							
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2161)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Matériel de transport	509 250,06	20 659,36	0,00	0,00	0,00	529 909,42	
Matériel de bureau et matériel informatique	396 451,02	19 775,74	0,00	0,00	148 374,90	267 851,86	
Mobilier	236 927,56	1 454,63	0,00	0,00	77 643,33	160 738,86	
Diverses	23 590,71	428,32	0,00	0,00	0,00	24 019,03	
TOTAL V	1 166 219,35	42 318,05	0,00	0,00	226 018,23	982 519,17	
Immeubles en location - vente et affectation		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS							
Terrains et aménagements terrains	3 044 114,51	0,00	0,00	0,00	0,00	3 044 114,51	
Constructions et autres immobilisations corporelles :							
. Construction et acquisition-amélioration	2 246 623,11	5 014 472,85	0,00	0,00	266 045,60	6 995 050,36	
. Aditions et remplacements de composants (1)	1 820 564,32	1 178 053,51	0,00	0,00	0,00	2 998 617,83	
Avances et acomptes	0,00	420 000,00	0,00	0,00	0,00	420 000,00	
TOTAL VII	7 111 301,94	6 612 526,36	0,00	0,00	266 045,60	13 467 782,70	
(II + III + IV + V + VI + VII) TOTAL VIII	406 814 986,35	6 674 656,63	261 425,60	0,00	8 954 764,02	404 796 303,55	
FINANCIERES							
Participations et créances rattachées	76,22	0,00	0,00	0,00	0,00	76,22	
Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Prêts principaux pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autres prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers	779 824,01	0,00	0,00	0,00	0,00	779 824,01	
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL IX	779 900,23	0,00	0,00	0,00	0,00	779 900,23	
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	408 644 644,41	6 716 001,69	261 425,60	0,00	9 480 322,01	406 141 749,69	

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut

**TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (I)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	13 883,30	937,01	0,00	0,00	14 820,31
Autres immobilisations incorporelles	922 325,64	35 752,22	0,00	525 557,99	432 519,87
TOTAL I	936 208,94	36 689,23	0,00	525 557,99	447 340,18
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locales sur sol propre (4)	136 956 860,40	6 221 872,29	0,00	3 949 932,79	139 228 799,90
Constructions locales sur sol d'autrui (4)	4 436 952,06	279 942,60	0,00	0,00	4 716 894,66
Bâtiments administratifs	582 460,05	36 616,12	0,00	0,00	619 076,17
TOTAL III	141 976 272,51	6 538 431,01	0,00	3 949 932,79	144 564 770,73
Installations techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	394 328,46	18 858,30	0,00	196 001,26	217 185,50
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	413 781,17	24 912,08	0,00	0,00	438 693,25
Matériel de bureau et matériel informatique	321 615,20	34 841,65	0,00	148 374,90	208 081,95
Mobilier	195 174,56	8 245,52	0,00	77 609,14	125 810,94
Diverses	19 864,08	959,85	0,00	0,00	20 823,93
TOTAL V	950 435,01	68 959,10	0,00	225 984,04	793 410,07
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	144 257 244,92	6 662 937,64	0,00	4 897 476,08	146 022 706,48

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locales.

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 6.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s)
pour le composant "Structure" des constructions: ans

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (II)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	525 557,99	0,00	525 557,99
TOTAL I	0,00	0,00	525 557,99	0,00	525 557,99
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions localives sur sol propre (4)	0,00	3 949 932,79	0,00	0,00	3 949 932,79
Constructions localives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	3 949 932,79	0,00	0,00	3 949 932,79
Installations techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	196 001,26	0,00	196 001,26
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	148 374,90	0,00	148 374,90
Mobilier	0,00	0,00	77 609,14	0,00	77 609,14
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	225 984,04	0,00	225 984,04
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	0,00	3 949 932,79	947 543,29	0,00	4 897 476,08

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

ANNEXE V

Tableau n°7

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	0,00	86 190,00	0,00	86 190,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	401 937,00	121 826,09	78 544,09 (3)	445 219,00
Provisions pour gros entretien	4 280 000,00	977 674,25	977 674,25	4 280 000,00
Provisions pour charges sur opérations immobilières	1 684 500,00	0,00	378 000,00	1 306 500,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	40 000,00	0,00	0,00	40 000,00
TOTAL II	6 406 437,00	1 185 690,34	(2) 1 434 218,34	6 157 909,00
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	3 305 210,91	0,00	37 779,53	3 267 431,38
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	3 305 210,91	0,00	37 779,53	3 267 431,38
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	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	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 128 442,29	363 152,49	1 496 558,43	3 995 036,35
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs à court terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 128 442,29	363 152,49	1 496 558,43	3 995 036,35
TOTAL VI	8 433 653,20	363 152,49	1 534 337,96	7 262 467,73
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	14 840 090,20	1 548 842,83	2 968 556,30	13 420 376,73

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 548 842,83	2 968 556,30
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		1 056 218,34
	de provisions non utilisées (*)		378 000,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			124 860,00

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

TABLEAU N°8
ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	5 311 035,70	209 187,62	331 061,23	4 770 766,65	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	131 373 503,82	4 650 396,43	18 579 090,17	108 144 017,22	
165	Dépôts et cautionnement reçus	1 837 901,86			1 837 901,86	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	3 205,40	3 201,60		3,80	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	303 111,02	33 679,00	134 716,00	134 716,02	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00			0,00	
16881	Intérêts courus non échus	736 382,38	736 382,38		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	1 159,17	1 159,17		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I Dettes financières dont emprunts remboursables in fine	139 566 299,35	5 634 006,40	19 044 887,40	114 887 405,55	0,00
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	4 561 007,86	4 561 007,86		0,00	
419	Clients créditeurs	548 651,39	548 651,39		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	102 357,00	102 357,00		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	199 261,94	199 261,94		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques	493 932,87	493 932,87		0,00	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00		0,00	0,00	
46	Créditeurs divers	4 307 694,58	2 929 787,14	1 038 043,41	339 864,03	
47	Comptes transitoires ou d'attente	312 278,58	312 278,58		0,00	
	TOTAL II	10 525 184,22	9 147 276,78	1 038 043,41	339 864,03	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
	4871 - Sur exploitation	0,00			0,00	
	4872 - Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
	4876 - Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	150 091 483,57	14 781 283,18	20 082 930,81	115 227 269,58	0,00
RENVOIS	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	4 491 807,98				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	10 504 141,97				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

ANNEXE V

Tableau n°9
ETAT DES CREANCES

N° de compte	ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
26	Titres de participation et créances rattachées	76,22		76,22
271/272	Titres immobilisés	0,00		0,00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	779 824,01	555 824,01	224 000,00
278	Prêts pour accession	0,00		0,00
	TOTAL I	779 900,23	555 824,01	224 076,22
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	4 101 967,95	4 101 967,95	
416	Locataires douteux ou litigieux	3 421 479,50	3 421 479,50	
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	136 000,00	136 000,00	
42	Personnel et comptes rattachés	0,00	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 793,40	1 793,40	
44	État et collectivités publiques (1)	3 855 772,59	3 855 772,59	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	
46	Débiteurs divers (1)	384 296,45	384 296,45	
47	Comptes transitoires ou d'attente	57 071,46	57 071,46	
	TOTAL II	11 958 381,35	11 958 381,35	0,00
486	Charges constatées d'avance	30 516,49	30 516,49	
	TOTAL III	30 516,49	30 516,49	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III)		12 768 798,07	12 544 721,85	224 076,22

(1) RENVOIS	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	1 348 224,49
subventions d'exploitation à recevoir	
TVA	2 491 467,10

ANNEXE V

Tableau N°10
 ELEMENTS RELEVANT
 DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

POSTES CONCERNES 1	ENTREPRISES LIEES 2	ENTREPRISES AVEC LESQUELLES L'OFFICE A UN LIEN DE PARTICIPATION 3	CREANCES ET DETTES REPRESENTEES PAR DES EFFETS DE COMMERCE 4
BILAN :			
- Immobilisations financières :	0,00	0,00	0,00
- Créances diverses :	0,00	0,00	0,00
- Dettes financières :	0,00	0,00	0,00
- Dettes diverses :	0,00	0,00	0,00
COMPTE DE RESULTAT :			
- Charges financières :	0,00		
- Produits financiers :	0,00		

Tableau n° 11
TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU avant affectation des résultats (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'OFFICE ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'OFFICE	CHIFFRES D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'OFFICE AU COURS DE L'EXERCICE
Nom	SIREN				BRUTE	NETTE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
- Filiales (7)											
NEANT											
- Participations (8)											
SEMISE	602 061 137	72 807 321,00		0,00%	76,22	76,22					
- Autres filiales ou participations											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					76,22	76,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- (1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'OPHI détenteur des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) OPHI consolidés ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'OPHI détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266.

Observations :

Tableau n°12
**12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES
 DE L'ACTIF CIRCULANT**

NATURE DES ELEMENTS 1	VALEUR BRUTE 2	DEPRECIATION 3	VALEUR NETTE AU BILAN 4	PRIX DU MARCHÉ 5
32 - Approvisionnements : 322 - Fournitures consommables : NEANT TOTAL I	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	0,00
50 - Valeurs mobilières de placement : NEANT TOTAL II	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00 0,00	0,00
TOTAL (I + II)	0,00	0,00	0,00	0,00

Tableau n°13

**13 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS
 D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE**

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			40 084,00
	TAXES	40 084,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			40 084,00

Tableau n° 15

DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	AUTRES COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves					0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
 Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).

* Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

* Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

Tableau n°16
16- COMPTES RATTACHES
CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	OBSERVATIONS (a) 4
408	Fournisseurs d'Exploitation	1 678 273,02	
4282-4284-4286	Personnel	102 357,00	
4382-4386	Organismes sociaux	(1 793,40)	
4482-4486	État	0,00	
4686	Divers	0,00	
	TOTAL	1 778 836,62	

PRODUITS A RECEVOIR

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	OBSERVATIONS (a) 4
418	Locataires	136 000,00	Charges Locatives
4287	Personnel	0,00	
4387	Organismes sociaux	0,00	
4487	État	16 081,00	Taxe sur les salaires
4687	Divers	0,00	
	TOTAL	162 081,00	

(a) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.

OBSERVATIONS : détailler, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable.

Tableau n° 17

17- PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

NATURE 1	Solde au 1er janvier de l'exercice 2	Additions de l'exercice 3	Amortissements de l'exercice 4	Solde au 31 décembre de l'exercice (2+3-4) 5 = 2 + 3 - 4	Durée d'amortissement (a) 6
Grosses réparations à étaler (b)	0,00			0,00	
Intérêts compensateurs (comptabilisés conformément aux nouvelles dispositions)	0,00			0,00	
Autres (détailler si significatif) :					
Pénalité de renégociation de la dette	159 101,23		17 230,57	141 870,66	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
TOTAL	159 101,23	0,00	17 230,57	141 870,66	

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.

(b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux organismes relevant de l'instruction comptable M31

Observations sur les méthodes d'amortissement :

--

486 - Charges constatées d'avance

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
TOTAL	0,00	

COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

487 - Produits constatés d'avance

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Produits des ventes sur lots en cours (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
TOTAL	0,00	

(1) RENVOIS	ADDITIONS DE L'EXERCICE	REDUCTIONS DE L'EXERCICE
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		

Tableau n°18
18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
En charges à répartir (c/481)	141 870,66	(1) 0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation			
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	0,00		
TOTAL	141 870,66	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

Tableau n°19

**19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE
DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS**

672 - Charges sur exercices antérieurs

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT		N° DE COMPTE DE VIREMENT	NATURE	MONTANT	N° DE COMPTE DE VIREMENT
	Récupérable	Non récupérable				
1	2	3	4	1	2	3
Détail des charges :				Détail des produits :		
Electricité		1 440,98	6061110000	Autres Produits de gestion divers	67 788,44	7581
Chaleurs		1 828,16	6061410000	Autres produits exceptionnels sur Opération de gestion	281 054,02	77188
Carburant		176,35	6061510000	Produits exceptionnels divers	148 032,05	7788
Fourniture et petit équipement		15 579,04	6063100000	Fourniture de Gaz	0,01	606132
Fournitures de bureau		410,72	6064000000	Fourniture de Chaleur	0,01	606142
Hygiène et sécurité		35 299,78	6111100000	Hygiène et sécurité	199,22	61112
Nettoyage		632,46	6114100000	Espaces Verts	0,02	61122
Prestations de services diverses		4 542,00	6118100000	Chauffage	38 220,46	61132
Charges de Copropriété		3 949,00	6141000000	Nettoyage	105,00	61142
Entretien et réparations		28 100,76	6151100000	Ascenseurs	14 859,81	61162
Grosses réparations		6 185,24	6152100000	Divers charges	7 456,02	61182
Entretien des Batiments administratifs		1 837,55	6158100000	Entretien Courant	145,45	61512
Assurances		55,90	6161000000			
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		163,71	6227000000			
Services bancaires		1 243,24	6270000000			
Taxes sur les salaires		22,00	6311100000			
Cotisations CNRACL		4 097,97	6455100000			
Allocation de chômage		12 209,05	6481000000			
Opérations de gestions diverses		446,02	6718900000			
Sinistres		1 224,32	6786000000			
Charges exceptionnelles diverses		7 757,06	6788800000			
Eau	17 946,66		6061220000			
Reception		222,05	6257000000			
Divers (total des montants non significatifs)				Divers (total des montants non significatifs)		
TOTAL	17 946,66	127 423,36		TOTAL	557 860,51	

Tableau n°20

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I. CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		1 670,40
Divers : montants non significatifs	1 670,40	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)		4 317 420,33
Cessions (2) :		4 317 111,08
Immobilisation corporelles cédées	4 317 111,08	
Divers : montants non significatifs		
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		309,25
Divers : montants non significatifs	309,25	
678 - Autres (1) (2)		503 890,72
Sinistres	415 362,51	
Autres charges exceptionnelles	88 528,21	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	4 822 981,45	4 822 981,45

ANNEXE V

Tableau 21
 21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

CATEGORIES 1	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS 2	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES 3
Organes d'administration	0,00	652,35
Organes de direction	404 472,38	

Tableau 22
 22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

CATEGORIES 1	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE 2	DONT REGIE 3	EQUIVALENT D'EFFECTIFS REFACTURES A D'AUTRES ORGANISMES 4	EFFECTIF MOYEN 5
Cadres	28,00	1,00	0,00	27,30
Direction et chargés de mission	3,00			3,00
Administratifs	12,00			11,80
Techniques	12,00	1,00		11,50
Sociaux	1,00			1,00
Employés	58,00	1,00	0,00	55,90
Administratifs	41,00	1,00		39,90
Techniques	14,00			13,00
Sociaux	3,00			3,00
Ouvriers	57,00	13,00		56,50
Gardiens d'immeubles				
EFFECTIF TOTAL	143,00	15,00	0,00	139,70

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS		CHARGES		SOLDES INTERMEDIAIRES (1 - 2)		
				3	2021	2020
701	Ventes d'immeubles	0,00	851 Achats de terrains	0,00		
70471	Loyers des logements en location-accession	0,00	6031 Variation des stocks : terrains	0,00		
7063	Autres produits des activités d'accession	0,00	604 - 605 - 606 Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00		
72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	607 Immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication	0,00		
			6037 Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication	0,00		
			60114 Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00		
			Variation des stocks :			
			7133 Immeubles en cours (signé inverse)	0,00		
			7135 Immeubles achevés (signé inverse)	0,00		
	Total	0,00	Total	0,00	0,00	0,00
7061-7062	Rémunération gestion location-acc...	0,00	6915 Initiés liés à la gestion de prêts accession	0,00		
78261 - 78262	Revenus des prêts accession	0,00				
	Total	0,00	Total	0,00	0,00	0,00
7041	Loyers des logements non conventionnés	32 118,22	Dotation aux amortissements :			
7043	Loyers des logements conventionnés	19 502 747,29	68112 - 68113 - 68114 - 68115			
704	Autres loyers	3 914 003,11	Bâti emphytéotique, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit localif social	937,01		
742	Primes à la construction	0,00	68112 Agencements et aménagements de terrains	0,00		
743	Subventions d'équipement	53 786,51	681123 et 681124 Constructions locales	6 501 614,89		
777	Quota-part des subventions d'investissement versé au résultat de l'exercice	4 064 731,63	(sauf 68112315, 68112316, 68112415 et 68112416)	0,00		
7063	Intérêts compensatoires	0,00	6872 Dotation aux provisions réglementaires	0,00		
7222	Production immobilière - Immeubles de rapport (sans financements extérieurs)	1 159,37	6863 Intérêts compensatoires à répartir	0,00		
7672	Reprises d'amortissements dérogatoires	0,00	Charges d'intérêts nettes de bonifications (c 659) :			
703 - 7732	Récupération des charges locales (et réduction de charges locales pour les OPH à comptabilité publique)	11 306 391,02	68121 Opérations locales - Crédits relais et avances	0,00		
			68122 Opérations locales - Financements défilés	1 923 480,35		
			68123 Intérêts compensatoires	0,00		
			68124 Intérêts de refinancement consolidables	1 159,17		
			6 - et 6732 Charges locales récupérables (et réduction de récupération de charges locales pour les OPH à comptabilité publique)	11 656 944,11		
	Total	36 964 436,95	Total	20 084 515,53	18 090 121,42	17 640 637,51
72 sauf 7222 et 72232	Production immobilière	395 913,22				
7064 - 7065 - 7066 - 7068	Autres prestations de services	159 700,00				
708	Produits des activités annexes	237 060,11				
	Total	792 673,33			792 673,33	801 546,52
					MARGE BRUTE TOTALE	19 672 794,78
744	Subventions pour l'œuvre de gros entretiens	57 075,90	Consommations de l'exercice en provenance de tiers (1) :			
			602 Achats d'approvisionnement	0,00		
			6032 Variation des stocks des approvisionnements	0,00		
			606 Achats non stockés de matières et fournitures	469 065,80		
			611 Sous-traitance générale	531 977,74		
			612 Récupération de crédit-bail et loyers des baux	1,30		
			6151 Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers	489 150,19		
			6152 Gros entretiens sur biens immobiliers	2 403 245,67		
			6156 Maintenance	66 349,41		
			6158 Autres travaux d'entretien	64 438,28		
			628 Divers	808 818,54		
			Autres 61 et 62	1 231 021,57		
			625 - 637 Autres impôts, taxes et versements assimilés	3 407 390,95		
	Total	57 075,90	Total	9 651 257,93	(9 794 182,63)	(9 574 373,69)
					9 672 612,15	8 747 810,34
					VALEUR AJOUTÉE	

Annexe XII Fiche 2

				VALEUR AJOUTÉE		9 879 412,72	9 747 810,34
Charges de personnel :							
631 - 633 Impôts, taxes et versements assimilés aux rémunérations				604 088,96			
641 - 648 Rémunérations				3 415 341,83			
645 - 647 et 648 Charges sociales				1 579 706,36			
Total				5 599 217,16		(5 599 217,16)	(5 226 384,69)
EXCÉDENT (OU INSUFFISANCE) BRUTIE D'EXPLOITATION						4 279 205,56	3 521 425,65
Reprises :				Dotations :			
7611 Sur amortissements	0,00	68119 Amortissements des autres immobilisations incorporelles	35 752,22				
76157 Sur provisions pour gros entretien	977 674,25	68112015-6811205 et 68112415 - 6811245 Amortissements des autres constructions	36 616,12				
Autres 7615 Sur autres provisions d'exploitation	456 544,00	681125 - 681128 Amortissements des autres immobilisations	67 617,40				
7616 Sur provision pour dépréciation des immobilisations	37 775,53	6812 Amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00				
76173 Sur provision pour dépréciation des stocks et en-cours	0,00	68157 Provisions pour gros entretiens	977 674,25				
76174 Sur provision pour dépréciation des créances	1 490 566,43	Autres 6815 Autres provisions d'exploitation	206 016,09				
791 Transferts de charges d'exploitation	29 407,64	6816 Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00				
75 sauf 755 Autres produits de gestion courante	508 919,42	68173 Dotations pour dépréciations des stocks et en-cours	0,00				
		68174 Dotations pour dépréciations des créances	363 152,49				
		654 Pertes sur créances récouvrables	1 490 566,43				
		681-698 Redevances et charges diverses de gestion courante	804,04				
Total	3 505 983,38	Total	3 206 384,64			300 482,32	(160 771,67)
RESULTAT D'EXPLOITATION						4 579 897,88	3 390 654,26
755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	855 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	RESULTAT NET SUR QUOTES-PARTS DE RESULTATS SUR OP. FAITES EN COMMUN			
Total	0,00	Total	0,00			0,00	0,00
761 Produits des participations	0,00	661 Autres charges d'intérêts	69 351,23				
762 sauf 76261 et 76262 Produits des autres immobilisations financières	0,00	667 Charges nettes sur cessions de VMP	0,00				
763 - 764 Produits versés par les établissements financiers et revenus des VMP	77,60	666 - 668 Autres charges financières	0,00				
765 - 766 - 768 Autres produits financiers	0,00	686 sauf 6863 Autres dotations aux amortissements et aux provisions financières	17 230,57				
767 Produits nets sur cessions de VMP	0,00						
766 Reprises sur provisions financières	0,00						
796 sauf 7963 Autres transferts de charges financières	0,00						
Total	77,60	Total	86 581,80	RESULTAT FINANCIER			
						(86 504,20)	(91 427,55)
RESULTAT COURANT						4 493 383,68	3 289 026,71
771 - 7731 Produits exceptionnels sur opérations de gestion	546 138,21	671 - 6731 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 670,40				
775 Produits des cessions d'éléments d'actif	3 061 959,68	675 Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démontés, remplacés	4 317 420,33				
778 Autres produits exceptionnels	295 050,00	678 Autres charges exceptionnelles	503 080,72				
767 sauf 76725 Autres reprises sur provisions exceptionnelles	0,00	687 et 68729 Autres dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00				
797 Transferts de charges exceptionnelles	0,00						
Total	3 903 347,89	Total	4 822 961,45	RESULTAT EXCEPTIONNEL			
						(117 633,56)	114 401,73
		69 Participation des salariés	0,00				
		Impôts sur les bénéfices et assimilés	0,00				
		Total	0,00			0,00	(125 665,24)
RESULTAT DE L'EXERCICE						3 875 758,10	3 277 842,21

(1) part non récupérable

Annexe XIII

Tableau 1

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

		Exercice 2021	Exercice 2020
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)	*	4 279 395,54	3 541 425,85
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883)(1)	*	0,00	0,00
+ Dotations aux amortissements des immobilisations localives et baux à long terme (c/681112-681113-681114-681115-681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235)- 681124 (sauf 68112415 et 6811245))	*	6 502 751,90	6 429 770,25
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	*	(4 061 731,63)	(3 919 002,09)
+ Autres produits d'exploitation			
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)	*	29 407,64	46 003,38
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)	*	508 919,42	449 511,83
- Autres charges d'exploitation			
Partes sur créances irrécouvrables (c/654)	*	(1 496 558,43)	(39 442,87)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658)	*	(804,04)	(1 107,98)
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	*	0,00	0,00
+ Produits financiers			
Sous-total	77,60 *		
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)	0,00 *		
	77,60	77,60	5 020,52
- Charges financières			
Sous-total	(86 581,80) *		
Sauf dotations aux amortissements et aux provisions (c/686 sauf c/6863)	(17 230,57) *	(69 351,23)	(75 531,18)
- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif codes 2-21, 2-22 "financements définitifs") (3)		(5 346 773,57)	(5 020 516,26)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM		345 333,20	1 416 131,45
+ Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	*	548 138,21	633 391,28
Mandats annulés (sur exercices antérieurs) (c/7731) (4)	*	0,00	0,00
Autres produits exceptionnels (c/778)	*	295 650,00	1 130 735,19
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	*	0,00	0,00
- Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	*	(1 670,40)	(77 011,00)
Titres annulés (sur exercices antérieurs) (c/6731) (4)	*	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles (c/678)	*	(503 890,72)	(3 374 834,91)
- Participation des salariés - Impôts sur les bénéficiaires et assimilés (c/68)	*	0,00	(125 586,24)
AUTOFINANCEMENT NET HLM		683 560,29	(397 174,23)

		Exercice 2021	Exercice 2020
RESULTAT DE L'EXERCICE		3 575 750,10	3 277 842,22
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (c/68)		8 229 011,04	10 155 648,81
- Reprises sur amortissements et dépréciations (c/78)		(2 968 556,30)	(5 049 025,74)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés, mis au rebut (c/675)		4 317 420,33	1 728 013,34
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)		(3 061 559,68)	(1 567 800,00)
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)		(4 061 731,63)	(3 919 002,09)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG.) (2)		6 030 333,86	4 625 678,54
- Remboursements emprunts localifs (Etat du passif codes 2.21, 2-22 "financements définitifs") (3)		(5 346 773,57)	(5 020 516,26)
+ ou - Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)		0,00	0,00
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/8863)		0,00	0,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		683 560,29	(394 839,72)

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs non inscrits au compte 4813.

(2) A reporter au tableau de financement.

(3) Hors remboursements anticipés (codes 2.21 et 2.22 Annexe VIII - Fiche 1 - code 2.21 et 2.22 colonne 10).

(4) Compte spécifique aux offices à comptabilité publique

**TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

N° DE COMPTE 1	CHARGES 2	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER) 3	Répartition des charges N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
	CHARGES D'EXPLOITATION	25 159 618,05	23 473 001,10	1 686 616,95
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 609)	Achats stockés :			
601	Terrains	0,00	0,00	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
603	Variation des stocks :			
6031	Terrains	0,00	0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	469 065,80	427 881,82	41 183,98
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	5 974 801,28	5 450 213,73	524 587,55
63	Impôts, taxes et versements assimilés	4 011 479,83	3 659 271,90	352 207,93
64	Charges de personnel	4 995 128,20	4 556 555,94	438 572,26
6811-6812	Dotations aux amortissements	6 662 937,64	6 427 922,75	235 014,89
	Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00	
6817	Dépréciation des actifs circulants	363 152,49	286 436,55	76 715,94
68157	Provisions pour gros entretien	977 674,25	977 674,25	
Autres 681	Autres	208 016,09	189 752,28	18 263,81
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 496 558,43	1 496 558,43	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	804,04	733,45	70,59
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	
	CHARGES FINANCIERES	2 011 201,32	1 836 130,69	175 070,63
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	17 230,57	17 230,57	
661	Charges d'intérêts	1 993 970,75	1 818 900,12	175 070,63
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	
664-666-668	Autres charges financières	0,00	0,00	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 822 981,45	4 160 612,88	662 368,57
671/673	Sur opérations de gestion	1 670,40	1 523,74	146,66
	Sur opérations en capital			
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	4 317 420,33	3 662 971,20	654 449,13
678	Autres	503 890,72	496 117,94	7 772,78
6871	Dotations aux amortissements	0,00	0,00	
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et aux provisions	0,00	0,00	
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS			
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,00		
	SOUS-TOTAL (1)	31 993 800,82	29 469 744,67	2 524 056,15
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	348 553,09	317 950,13	30 602,96
	TOTAL DES CHARGES	32 342 353,91	29 787 694,80	2 554 659,11

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives"

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

**TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

N° DE COMPTE 1	PRODUITS 2	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	27 950 946,89	26 069 052,31	1 881 894,58
70 (net du 709)	Produits des activités :			
701	Ventes d'immeubles	0,00	0,00	
704	Loyers	23 539 366,62	22 231 613,58	1 307 753,04
706	Prestations de services	159 700,00	0,00	159 700,00
708	Produits des activités annexes	237 060,11	0,00	237 060,11
71	Production stockée (déstockage)	0,00	0,00	
72	Production immobilisée	397 072,39	397 072,39	
74	Subventions d'exploitation	110 864,41	110 864,41	
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	977 674,25	977 674,25	
Autres 781	Autres reprises	1 990 882,05	1 816 082,61	174 799,44
791	Transferts de charges d'exploitation	29 407,64	26 825,65	2 581,99
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	508 919,42	508 919,42	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	
	PRODUITS FINANCIERS :	77,60	70,79	6,81
761	Des participations	0,00	0,00	
762	Des autres immobilisations financières	0,00	0,00	
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	77,60	70,79	6,81
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	0,00	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	7 967 079,52	7 252 384,45	714 695,07
771	Sur opérations de gestion	548 138,21	548 138,21	
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	3 061 559,68	2 396 559,68	665 000,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	4 061 731,63	4 037 994,63	23 737,00
778	Autres	295 650,00	269 691,93	25 958,07
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	0,00	0,00	
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00	
	SOUS-TOTAL (1)	35 918 104,01	33 321 507,55	2 596 596,46
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00	
	TOTAL DES PRODUITS (A)	35 918 104,01	33 321 507,55	2 596 596,46
	TOTAL DES CHARGES (Report de la fiche n°1) (B)	32 342 353,91	29 787 694,80	2 554 659,11
	RESULTAT (A-B)	3 575 750,10	3 533 812,75	41 937,35

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenue par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

EX OPH VITRY-SUR-SEINE

Rapport sur le Compte Financier 2021

Les documents qui sont aujourd'hui présentés à votre approbation sont intitulés ANNEXES LEGALES. Il est composé d'une annexe littéraire, du bilan, du compte de résultats et de tableaux d'analyses.

Ce document fait l'objet d'un audit par le Commissaire aux Comptes (CAC) : rapport d'audit qui vous est également présenté. Compte tenu de la fusion intervenue le 1^{er} janvier 2022, la mission du CAC est une mission d'audit et non de certification.

1. Comparaison des prévisions 2021 (BUDGET) et des réalisations 2021 (compte FINANCIER) :

	Prévisions initiales	Réalisations	En %
Compte de résultat Charges	44 293 094	43 650 744	98,55
Compte de résultat Produits	46 034 000	47 226 495	102,59
Excédent	1 740 906	3 575 752	205,39
C.A.F.	6 734 051	6 030 334	89,55
Tableau de financement Emplois	26 791 122	13 818 370	51,58
Tableau de financement Ressources	30 823 200	14 948 595	48,49
Apport au fonds de roulement	4 032 078	1 130 225	28,03

Les réalisations au compte de résultat ne diffèrent que très légèrement des prévisions initiales ; ce qui traduit à la fois une bonne maîtrise des prévisions de recettes et une conduite rigoureuse des dépenses.

Les principales variations en produits sont liées à la cession de l'EHPAD « les Lilas » en septembre 2021 et aux écritures comptables subséquentes (reprises de subvention non budgétées).

En ce qui concerne, le tableau de financement (emplois et ressources), les variations sont consécutives au différé de lancement des opérations et d'acquisition de terrain de la ZAC Gare ARDOINES repoussée à 2022.

Les dépenses 2021 concernant les travaux d'investissement s'élèvent à 6.7 millions d'euros. Ce montant est partagé entre les opérations liées à la CUS (ZAC Rouget de Lisle et ZAC Gare Ardoines), les projets de démolition/reconstruction et les changements de composants 1.332 K€.

BILAN 2021 – Postes significatifs

1. Actif

L'Actif immobilisé (valeurs brutes) a diminué de 1,8 M€ passant de 408,6 M€ fin 2020 à 406,8 M€ fin 2021. La cession de l'EHPAD Les Lilas a engendré une baisse de valeur brute d'immobilisations corporelles de - 8 M€, que n'ont pas compensé les augmentations liées à la réalisation des travaux sur opérations nouvelles (La Licorne notamment et des renouvellements de composants).

Les amortissements des immobilisations s'élèvent à 149,3 M€ en 2021 (contre 147,6 M€ en 2020).

Les créances d'exploitation, essentiellement créances locataires, subventions à recevoir, et crédit de TVA diminuent globalement de 446 K€.

Les créances locataires (comptes 411 et 416) se montent à 7,5 M€ fin 2021 contre 8,7 M€ fin 2020. Cette baisse est principalement liée à la cession précitée de l'EHPAD Les Lilas (créances de l'ordre d'1,2 M€ à fin 2020), ainsi qu'à un passage en perte de 0,5 M€ de créances inférieures à 30 € (cf. ci-après). Ces créances sont provisionnées à hauteur de 4 M€ pour tenir compte du risque de non-recouvrement.

Les subventions à recevoir (subventions notifiées mais non encore reçues), compte 441, sont enregistrées pour 1,3 M€ (contre 1,48 M€ fin 2020). Le crédit de TVA baisse quant à lui de 400 K€.

2. Passif

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 0,6 M€.

Le report à nouveau s'élève à 16,9 M€ en 2021 (contre 26,1 M€ fin 2020). Cette baisse s'explique principalement par le transfert de 12,4 M€ sur le compte de réserves affectées à l'investissement (1067), afin de correspondre au montant des fonds propres affectés aux opérations et recapitulés dans les fiches de suivi financier et comptable desdites opérations. Le report à nouveau est également abondé en 2021 du résultat comptable 2020, soit 3,2M€.

La valeur brute des subventions (comptes 13) est de 107,9 M€, reprise à hauteur de 48.33 % au compte de résultat.

Le niveau des Provisions a diminué de 3.88%, soit 0,2 M€ pour être porté à 6,2 M€ fin 2021.

- La provision pour gros entretien reste identique (4,28 M€), mais une reprise de provision pour démolition a été réalisée pour Gabriel Péri sur demande du CAC.
- Une provision pour risque, liée à l'opération IRIS, de 86 K€ a été créée, afin de couvrir un risque de non recouvrement de pénalités.

- La provision pour pension et obligations similaires a été porté à 445 K€.

Les dettes financières ont un peu diminué : 3,8 M€ de nouveaux emprunts et 4,9 M€ d'annuités remboursées, soit une baisse nette de 1,1 M€.

Compte de résultat 2021

1 . Les Recettes

Le poste loyers totaux (logements, commerces, parkings, foyers,...) avant RLS s'élève à 23,5 M€ globalement en diminution de 20 k€ par rapport à 2020 (- 0.08%) ; diminution due à la baisse des loyers des Foyers (vente de l'EHPAD), compensée partiellement par le quittancement en année pleine du groupe IRIS (livré mi-2020).

Avant RLS (en k€)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
LOYERS	24 120	24 390	24 611	23 744	23 867	23 559	23 539

La diminution globalement constatée de 2015 à 2021 est liée à des cessions (foyers et commerces).

Les loyers des logements locatifs sociaux (comptes 7041 et 7043), avant ponction de la Réduction de loyer de solidarité (RLS), passent de 20,8 M€ en 2020 à 21 M€ fin 2021 ; ce qui s'explique par l'augmentation générale de 0.5% (pm : variation de l'IRL : 0,66 %) et la facturation du groupe IRIS sur une année pleine.

La réduction de loyer de solidarité (RLS) est quasi constante entre 2020 et 2021 et s'établit à 1,4 M€.

La régularisation projetée des charges locatives 2021, à intervenir au cours de l'exercice 2022, se traduit par un remboursement de 460 000 €, principalement en charges communes, et un appel de 136 000 € sur la TEOM et les charges de chauffage. Globalement, la régularisation de charges est créditrice pour les locataires à hauteur de 324 k€.

2. Le résultat exceptionnel (charges exceptionnelles — produits exceptionnels).

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 4,8 M€ en 2021 contre 5,2 M€ en 2020. Cette variation est principalement due à :

- ✓ La baisse du compte 67888 de 3 M€ (Imputation des soldes de reprise des comptes d'attente du Trésor public sur 2020)
- ✓ La hausse de 2,6 M€ de la valeur nette comptable des immobilisations cédées (Ehpad).

Les produits exceptionnels suivent une variation similaire :

- Hausse des produits de cession d'actifs de 1,5 M€.
- Baisse des produits exceptionnels pour 0.9M€.

3. Les Dépenses

3.1 L'entretien du patrimoine

En €	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Entretien courant	399 874,82	347 361,72	373 106,64	389 712,70€	424 172,05	469 150,19
Gros entretien	2 601 705,80	2 356 568,23	1 687 953,78	1 837 148,91	2 322 942,38	2 403 245,87
TOTAL	3 001 580,62	2 703 929,95	2 061 060,42	2 226 861,61	2 747 114,43	2 872 396,06

Des charges de maintenance et d'entretien du patrimoine sont également comptabilisées au compte 611 charges relatives à l'exploitation (entretien des ascenseurs, du réseau de chauffage, des espaces verts, des équipements divers, ...), sans oublier la maintenance effectuée par le Service Accueil et Maintenance (SAM) et la régie.

En 2021, la dépense au compte 611 s'élève à **0,8 M€** et l'entretien réalisé par la Régie et le SAM a été évalué à **113 k€**.

La dépense consolidée 2021 concernant la maintenance et l'entretien du patrimoine s'établit à 3.8 M€ € soit 750 € par logement contre 735 € en 2020 (médiane des offices en 2020 : 616 €).

3.2 La Taxe Foncière sur les Propriétés bâties (en k€)

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2.668	3.122	3 226	3 075	2 962	1 873	3 038	2 378.	3 226	3 216
+ 2,33%	+17.01 %	+ 3,33 %	-4,71	-3,67 %	-36,76%	+62.2 %	- 21,72 %	+35.66 %	-0.3%

3.3 Les dépenses de personnel

Les dépenses de personnel (Compte 64 non récupérable) augmentent de 4.63 % par rapport à 2020 (+ 221 K€). Cette variation inclut les indemnités de rupture conventionnelle.

L'OPH comptait 143 personnels au 31 décembre 2021 (139.7 Equivalent Temps Plein) soit 6 agents de moins qu'au 31 décembre 2020.

L'encadrement représente 19.6 % du personnel. 63.6 % des emplois sont occupés par des hommes, 36.4% par des femmes. Les agents sont répartis en 2 statuts : 63 fonctionnaires (moins 8 sur 1 an) et 80 agents sous contrat de droit privé.

3.4 Les annuités

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
annuité	8 290	8 286	8 321	8 489	7 379	7 734	7 801
% des loyers	34.36%	33.97 %	33,81 %	35.75 %	30,92 %	32,83 %	33.14 %

3.5 Les pertes sur créances irrécouvrables

En 2021, 1 496 558,43 € ont été admises en créances irrécouvrables.

- 10 702,63 € ont été apurés par le biais des Procédures de Rétablissement Personnel (PRP).
- 1 485 855,80 € par le biais de passage en CA :
 - o 517 760,26 € concernaient des locataires partis avec une dette inférieure à 30 €
 - o 968 095 ,54 € par le biais du protocole dans le cadre de la cession, de l'EHPAD.

3.6 La provision pour créances douteuses : Dotation 2021

La provision s'élève à 3 995 036.35 € (5 128 442 ,29 € fin 2020). Cette baisse liée au passage en charge des dettes de l'EHPAD (cf. paragraphe précédent).

Ratios et analyses

1. Le fonds de roulement

Il représente l'excédent des ressources permanentes sur les emplois permanents.

Il se redresse et présente un solde positif de 5 359 K€ (3 862 K€ fin 2020).

La faiblesse du fonds de roulement est circonstancielle : cela est la résultante de notre choix de portage financier des opérations, soit par des lignes de trésoreries soit par des prêts relais (portage foncier).

Ces modes de financement ne sont pas des ressources permanentes et ne sont donc pas comptabilisés dans le calcul du Fonds de Roulement.

2. Le potentiel financier

Il exprime la capacité de l'organisme à affecter des fonds propres ou des ressources au financement des opérations.

Il enregistre un solde négatif s'élevant à - 4 500 K€ (- 4 340 K €uros en 2020) qui doit être corrigé par les explications données ci-dessus.

3. La formation du résultat : les soldes intermédiaires de gestion

L'examen de la section de fonctionnement, nous a indiqué, comment ont été réalisées les recettes et les dépenses, compte par compte.

Les soldes intermédiaires de gestion vont nous permettre, quant à eux, de mettre en évidence la formation du résultat, qui cette année, affiche un solde créditeur de **3 575 750.10 euros**.

- **Le résultat d'exploitation** : permet de vérifier si les dépenses (achats + entretien + intérêts des emprunts + personnel + dotation aux amortissements et aux provisions) sont couvertes par les recettes (loyers + subvention d'exploitation + production immobilisée + reprises sur provisions).

En l'occurrence, le résultat d'exploitation se situe à **+4 579 887,86 €** ; ce qui démontre que la structure de l'exploitation (dépenses courantes et recettes courantes) est saine.

- **Le résultat financier** présente pour sa part un résultat légèrement négatif **- 86 504,20 €**
- **Le résultat courant** est la somme du résultat d'exploitation et du résultat financier et s'élève à **+ 4 493 383,66 €**
- Enfin, à ce résultat courant, vient se cumuler **le résultat exceptionnel de 917 633,56 €** qui enregistre, comme son nom l'indique les dépenses et recettes exceptionnelles qui ne peuvent donc être considérées, ni comme permanentes, ni comme acquises définitivement ou qui correspondent à des opérations

exceptionnelles comme le coût des démolitions, des projets abandonnés ou les cessions d'éléments de l'actif.

Compte financier 2021 Quelques repères

Le fonds de roulement

(Excédent des ressources permanentes sur les emplois permanents Immobilisations nettes (hors opérations préliminaires) - capitaux propres - provisions - dettes à long terme

En k€

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 813	8 809	8 015	5	2 743	2 903	3 862	5 359

Le potentiel financier

(Fonds de roulement - dépôts de garantie - provision pour grosses réparations)

En k€

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
- 3 067	2 870	2 059	- 5 874	-3 268	-5 924	-4 340	-4 500

La Provision pour Gros Entretien : 4 280 000,00 €uros

En k€

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Médiane OPH 2020
798	817	797	796	791	791	797	797	239 €

La provision pour créances douteuses : 3 995 036,35 €uros

En k€

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
4.000	3 467	3 719	4 104	4 692	4 839	3 995

Le besoin en fonds de roulement

- créances d'exploitation : 7.521 K€
 - dettes d'exploitation : 4 785 K€
- = - 2 736 K€

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
4942	715	2 102	1 720	1 173	-3 112	-2 736

Ratio d'auto-financement net HLM (art R423-9 du CCH)

Exercices	2019	2020	2021	Moyenne 3 ans
Auto financement net	4 337 632,45	(394 839,72)	683 560.29	
Produits activités et financiers	24 212 127,91	23 923 881,22	23 936 204,33	
Ratio	17,89 %	-1,65 %	2.86 %	6.36 %

Incidences des événements « extraordinaires » sur les comptes 2021

L'évènement extraordinaire qui a eu une incidence forte sur les comptes 2021 est la cession de l'EHPAD. Cette cession a pesé de manière défavorable sur les indicateurs à hauteur de - 1 253 K€ :

- - 258 K€ sur le résultat exceptionnel ;
- - 968 k€ sur le résultat d'exploitation.

En conclusion, malgré un résultat comptable en hausse de 298 K€, l'objectif d'un autofinancement net supérieur à +3% n'a pas pu être atteint en 2021 en raison de l'impact négatif de la cession de l'EHPAD. Il convient de souligner que cet objectif aurait été atteint en dehors de cet évènement exceptionnel.

Projet de renouvellement urbain Grand Orly Seine Bièvre et des Villes de Villejuif et de l'Hay-les-Roses - Pour les quartiers Lallier – Lebon-Lamartine-Hochart et les Lozaitz

Madame la Présidente expose :

Vu la délibération n°1 du conseil d'administration de l'OPH de Villejuif du 06 juillet 2017 approuvant le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de l'Hay-les-Roses et Villejuif,

Vu le projet de convention de rénovation urbaine,

Considérant que VALDEVY est concerné par ce projet pour son patrimoine situé sur le secteur LEBON-LAMARTINE,

Considérant le retour du comité national d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine du 6 décembre 2021 pour lequel les partenaires émettent un avis favorable concernant les opérations suivantes :

- Le nouveau projet urbain sur le quartier Lebon-Lamartine ;
- La réévaluation de la réhabilitation des 4 tours VALDEVY, l'ajustement de la résidentialisation et les évolutions de la programmation des équipements publics ;
- L'évolution de la programmation habitat sur le secteur Lebon ;

Le Conseil d'Administration, après en avoir débattu,

Article unique : Autorise la Directrice Générale à signer la convention de rénovation urbaine.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Projet de renouvellement urbain Grand Orly Seine Bièvre et des Villes de Villejuif et de l'Haÿ-les-Roses - Pour les quartiers Lallier – Lebon-Lamartine-Hochart et les Lozaites

La convention pluriannuelle de sites, objet de la présente délibération s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration des villes de Villejuif et de L'Haÿ-les-Roses et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre cofinancé par l'ANRU.

Concernant la Ville de Villejuif, cette convention porte sur le quartier LEBON-LAMARTINE.

Le projet de renouvellement urbain a été validé en comité national d'engagement le 24 juin 2019, pour un montant global de concours financiers de 31 M€.

La nouvelle municipalité de Villejuif a fait part de son souhait de bénéficier de concours financiers complémentaires pour la réhabilitation des 4 tours Lebon (300 logements). Une demande d'abondement de 1,15 M€ en subventions et de 2,5 M€ en prêts pour réaliser un projet nettement plus ambitieux (60 k€ de travaux par logement au lieu de 40 k€)

Lors du nouveau comité national d'engagement du 6 décembre 2021, il a été émis l'avis suivant : « la réhabilitation plus ambitieuse des 4 tours, l'installation d'activités en pieds d'immeubles, la conception des espaces publics et résidentialisés le long de la rue Lamartine constituent des améliorations significatives de la qualité du projet urbain ».

Les partenaires ont donc émis un avis favorable à la réévaluation de la réhabilitation des 4 tours et l'ajustement de la reconstitution de l'offre de logements.

La programmation habitat pour VALDEVY

▪ **Démolition** à venir de **263 logements** répartis sur 3 barres (adressage : 13-15, 9-11 et 3-5, rue Lamartine)

▪ **Construction** de 263 logements neufs comme suit :

Opération	Sur site / Hors site	MOA	Mode de réalisation	Nombre total de LLS	Produits	Coût de l'opération LLS (TTC)	Date de lancement opérationnel	Autorisation d'urbanisme
Candon	Sur site	Valdevy	MOA directe	20	PLUS 12	3 166 320 €	S1 2022	Obtenu
					PLAI 8			
Frange Nord	Sur site	Valdevy	MOA directe	11	PLUS 4	1 790 754 €	S2 2023	A déposer
					PLAI 7			
Macro-lot A	Sur site	Valdevy	MOA directe	8	PLUS 5	1 595 995 €	S2 2024	A déposer
					PLAI 3			
Macro-lot B	Sur site	Valdevy	MOA directe	61	PLUS 37	9 396 504 €	S2 2023	A déposer
					PLAI 24			
Opération Stalingrad	Hors site	Valdevy	VEFA	26	PLUS 7	4 732 127 €	S2 2023	Obtenu
					PLAI 19			
ZAC Campus Grand Parc	Hors site	Valdevy	VEFA	44	PLUS 12	9 499 669 €	S1 2022	Obtenu
					PLAI 32			

Opération	Sur site / Hors site	MOA	Mode de réalisation	Nombre total de LLS	Produits	Coût de l'opération LLS (TTC)	Date de lancement opérationnel	Autorisation d'urbanisme
Paul Guiraud	Hors site	Valdevy	VEFA	32	PLUS 14 PLAI 18	9 801 583 €	Livrée	Obtenue
Reconstitution Lebon non identifié	Hors site	Valdevy	A définir	61	PLUS 14 PLAI 47 PLAI 70 PLAI 88	11 216 254 €	S2 2023	A déposer

Il convient de noter qu'au-delà de cette reconstitution, s'ajoute pour chaque opération une production complémentaire de 30% de PLS, afin d'introduire une production nouvelle diversifiée.

▪ **Réhabilitation et résidentialisation** de 300 logements, répartis dans les 4 tours Lebon-Lamartine de VALDEVY (adressage : 1, 19, 23, 27 rue Lamartine)

Estimation du montage financier pour VALDEVY

A ce jour, l'estimation prévisionnelle globale pour VALDEVY (dont la production nouvelle de PLS) est la suivante :

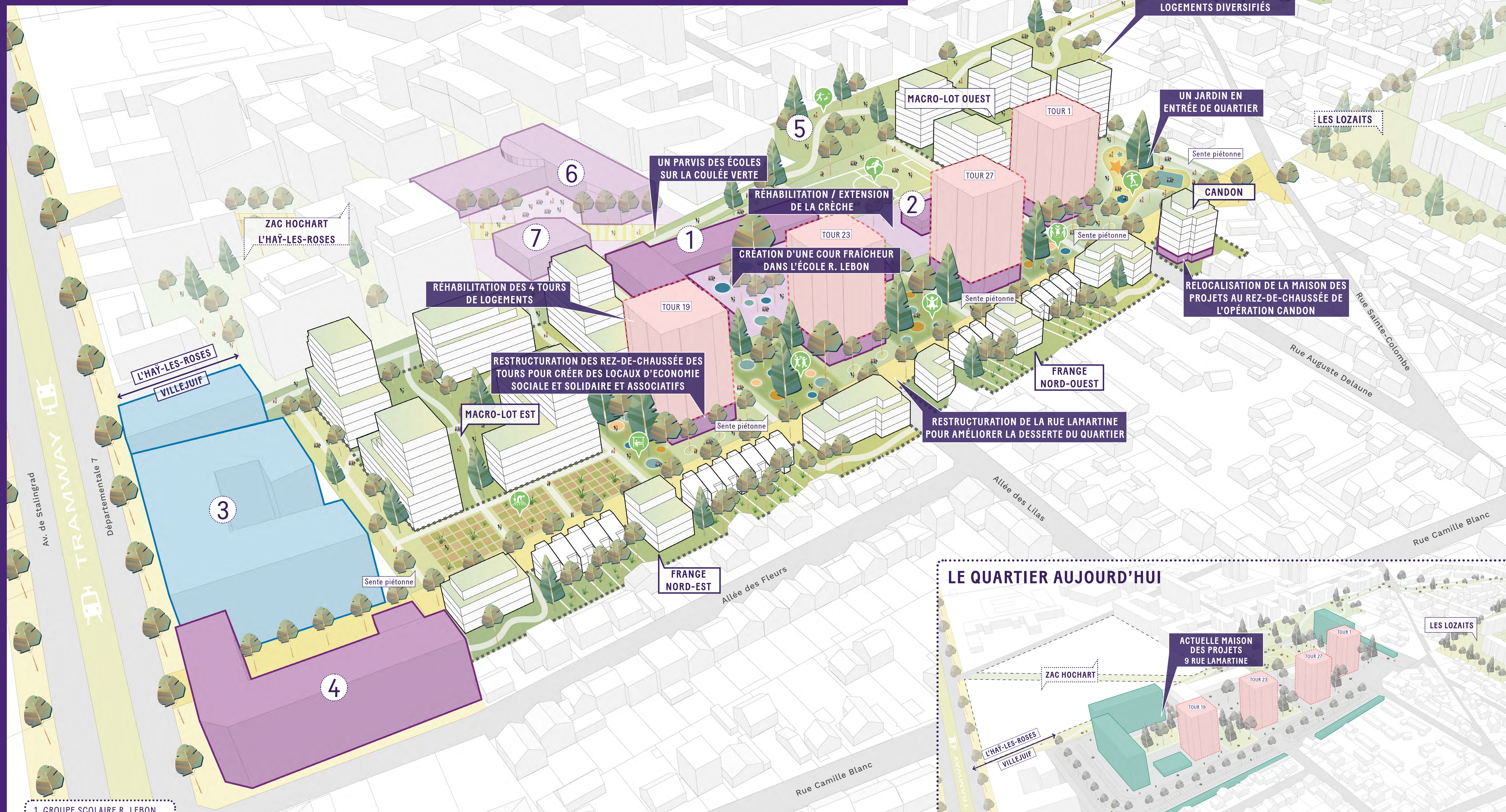
OPERATION	COUT TTC	SUBVENTIONS	FONDS PROPRES	PRETS NPNRU	PRETS
DEMOLITION	10 484 828 €	Financés par la valorisation de charges foncières			
REHABILITATIONS	19 053 300 €	3 539 760 €	1 206 231 €	7 896 240 €	6 411 069 €
RESIDENTIALISATION	993 693 €	433 269 €	69 559		490 866 €
RECONSTITUTIONS	70 955 976 €	7 362 476 €	9 005 487 €	4 938 800 €	49 649 211 €
TOTAL	101 487 797 €	11 335 505 €	10 281 277 €	12 835 040 €	56 551 146 €

En lien avec la volonté de la Ville de VILLEJUIF, VALDEVY contribue à l'ambition participative du projet de renouvellement urbain en associant les habitants à toutes les étapes du projet.

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER LEBON-LAMARTINE

JANVIER 2022

LE QUARTIER DEMAIN

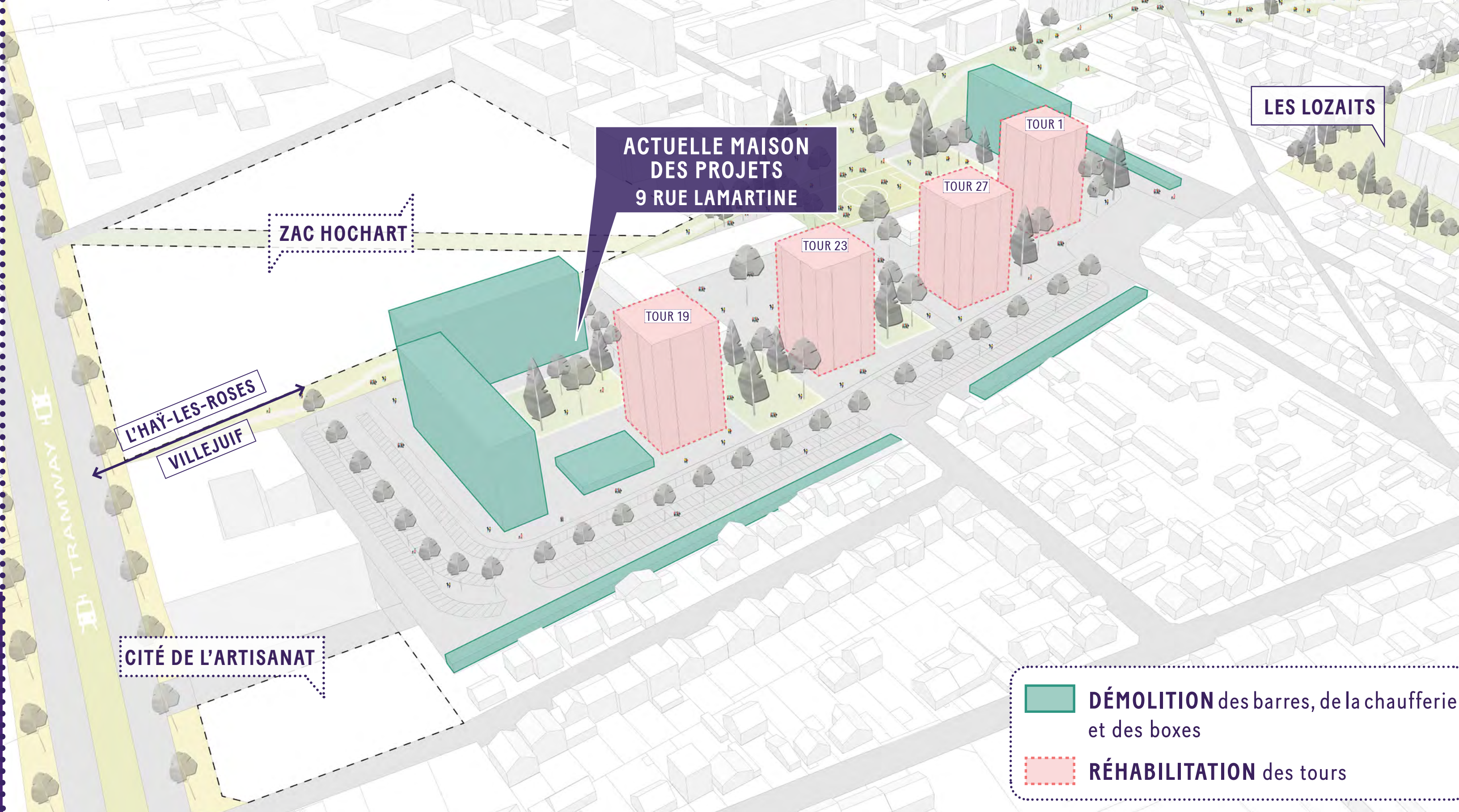


1. GROUPE SCOLAIRE R. LEBON
2. CRÈCHE
3. ORANGE
4. CITÉ DE L'ARTISANAT
5. COULÉE VERTE
6. GROUPE SCOLAIRE P. HOCHART
7. GYMNASÉ

- REHABILITATION DES TOURS
- ÉQUIPEMENTS
- BUREAUX

- EXEMPLES D'USAGES DES ESPACES VERTS DU QUARTIER
Les usages définitifs des espaces verts seront définis en concertation avec les habitants
- Jardins partagés
 - Espace détente
 - Espace récréatif
 - Aire de loisirs
 - Jeux pour enfants
 - Sports

LE QUARTIER AUJOURD'HUI



CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE



VILLEJUIF - I'HAÏ LES ROSES COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par sa directrice générale, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par le Préfet de département du Val de marne et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département¹,

L'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), dont le siège est situé au 11 avenue Henri Farman, 94398 Orly Aérogare, représenté par son président, ci-après désigné « le porteur de projet² », ci-après désigné « le porteur de projet³ »,

Les communes de Villejuif et L'Hay-les-Roses comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentées par leurs Maires,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention, soit l'EPT et les communes précitées, représentées par leurs Président et Maires, ainsi que les organismes de logement social VALDEVY, Immobilière 3F et COALLIA HABITAT, Batigère, Eiffage aménagement représentés par leurs Directeurs Généraux⁴,

Action Logement Services, dont le siège est situé 66 avenue du Maine, 75014 Paris

Foncière Logement, dont le siège est situé 33 avenue du Maine, 75015 Paris, représentée par son Président,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

En présence de :

La Caisse des Dépôts,

Le Conseil régional,

Le Conseil départemental,

...

Ce qui suit

¹ Lorsque le projet de renouvellement urbain prévoit des opérations localisées dans un autre département que celui accueillant le siège de l'EPCI auquel est rattachée la convention, le préfet du département de localisation de ces opérations est également signataire de la convention.

² Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements d'Outre-Mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes ayant la compétence politique de la ville)

³ Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements et collectivités d'outre-mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes rattachées à des communautés de communes n'ayant pas choisi d'exercer la compétence « politique de la ville »)

⁴ Citer l'ensemble des maîtres d'ouvrage (organismes publics et privés qui conduisent des opérations concourant au renouvellement urbain, dont les organismes de logement social, le cas échéant, les communes et EPCI compétents.)

SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i>	6
<i>LES DÉFINITIONS</i>	7
<i>TITRE I - LES QUARTIERS</i>	8
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i>	9
Article 1. Les éléments de contexte	9
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	9
Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville	11
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet.....	11
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine.....	17
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet	17
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	17
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain.....	22
Article 4. La description du projet urbain	22
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés).....	22
Article 4.2 La description de la composition urbaine	27
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	35
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	35
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	38
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	38
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions	40
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	Erreur ! Signet non défini.
Article 7.1 La gouvernance.....	44
Article 7.2 La conduite de projet.....	44
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet.....	46
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	49
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation.....	50
Article 8. L'accompagnement du changement	51
Article 8.1 Le projet de gestion.....	51
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	51
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier	57
<i>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION</i>	59
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel	59

Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle	61
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'ANRU.....	71
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI et /ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable ».....	75
Article 9.4.	Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »	75
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées.....	75
Article 11.	Les modalités d'attribution et de paiement des financements	78
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU.....	78
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	78
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	78
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts.....	78
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés.....	78

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

80

Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU	80
Article 12.1	Le reporting annuel	80
Article 12.2	Les revues de projet.....	80
Article 12.3	Les points d'étape	81
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF	81
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet.....	81
Article 13.	Les modifications du projet.....	81
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle	81
Article 13.2	Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention	82
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	82
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	82
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU	82
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements	82
Article 14.3	Le contrôle et les audits	83
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	83
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	83
Article 14.6	Le traitement des litiges	84

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES..... 85

Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU	85
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet.....	85
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	85
Article 17.1	Communication.....	85
Article 17.2	Signalétique.....	86

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Hay

Remarques Eiffage

Remarques EPT

TABLE DES ANNEXES.....*Erreur ! Signet non défini.*

Commentaires et éléments d'aide à la rédaction ayant vocation à être remplacés ou supprimés dans la rédaction finale :

Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
 - A –Présentation du projet ;
 - B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
 - C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
 - D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration des villes de Villejuif et de L'Hay-les-Roses et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre n°541 cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe I du RGA relatif au NPNRU, examiné par le comité d'engagement du 24 juin 2019

La présente convention pluriannuelle, sur laquelle s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques⁵.

⁵ Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou la directrice générale de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L' « **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU et faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt « ANRU+ : innover dans les quartiers ») et/ou au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA. Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.
- Le « **projet d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.
- « **Partie prenante** » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.
- « **Partenaire associé** » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le (ou les) quartier(s) suivant(s) :

Les quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain :

- Lallier, QP094018, à L'Hay-les-Roses, Val-de-Marne,
- Lebon-Hochart-, QP094021, à Villejuif et L'Hay-les-Roses, Val-de-Marne.

-

Le cas échéant, elle sera complétée par avenant pour intégrer les projets et les opérations relatifs aux quartiers suivants :

- Quartier d'intérêt national : Mermoz Lozaitz Sud, QP094021 à Villejuif qui n'a pas encore fait l'objet d'une validation et sera intégré ultérieurement par avenant à la présente convention.

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre rassemble un territoire de plus de 670 000 habitants sur 24 communes.

La politique de la ville est très présente sur ce territoire, y compris dans sa dimension renouvellement urbain :

- 31 quartiers prioritaires politique de la ville (QPV) soit plus de 100 000 habitants
- 15 sites de projet de renouvellement urbain (1^{ère} et 2^{ème} générations).

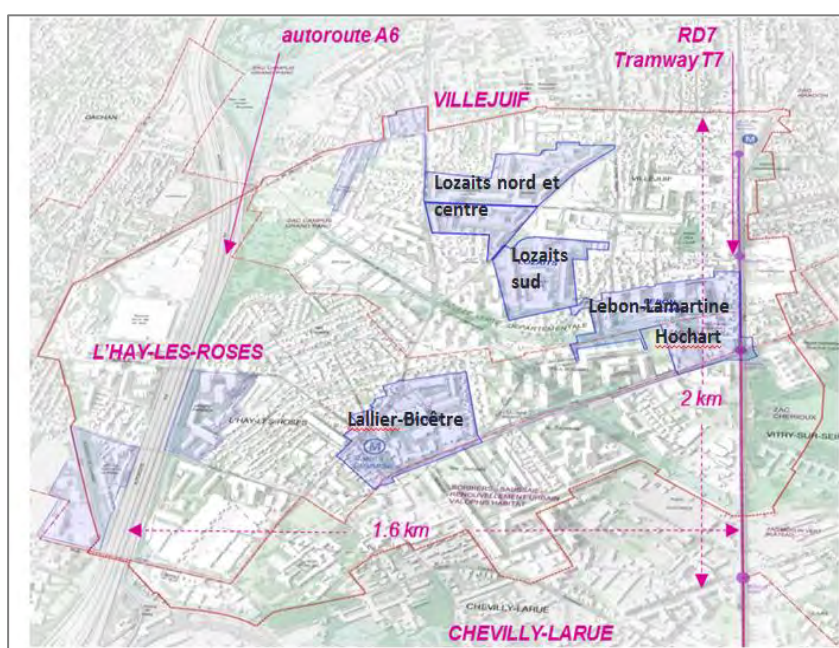
➤ Des enjeux majeurs vis-à-vis du nouveau programme de renouvellement urbain *:

- 10 quartiers retenus au titre de l'intérêt national dont Lallier (L'Hay-les-Roses) et Lebon - Hochart – Mermoz (Villejuif, L'Hay-les-Roses)
- 2 quartiers retenus au titre de l'intérêt régional



- #### ➤ Le projet de renouvellement urbain sur L'Hay-les-Roses et Villejuif : le fruit d'une dynamique de territoire enclenchée dès 2005

- Dès 2005, un projet global de renouvellement avec les deux villes de Villejuif et L'Hay-les-Roses, a donné lieu à un dossier de candidature non retenu au titre du premier programme de renouvellement urbain. Le schéma directeur ainsi produit en 2005 servira cependant de cadre à plusieurs interventions des villes et des bailleurs sur fonds propres pour requalifier plusieurs quartiers.
- En 2013, l'agglomération et les villes candidatent à nouveau auprès de l'ANRU et sont retenues au titre de l'intérêt national en décembre 2014. Trois quartiers sont concernés :
 - Lallier (L'Hay-les-Roses),
 - Lozais Sud ou Mermoz (Villejuif)
 - et Lebon-Lamartine Hochart (L'Hay-les-Roses et Villejuif)
- En novembre 2017, le protocole de préfiguration est signé.



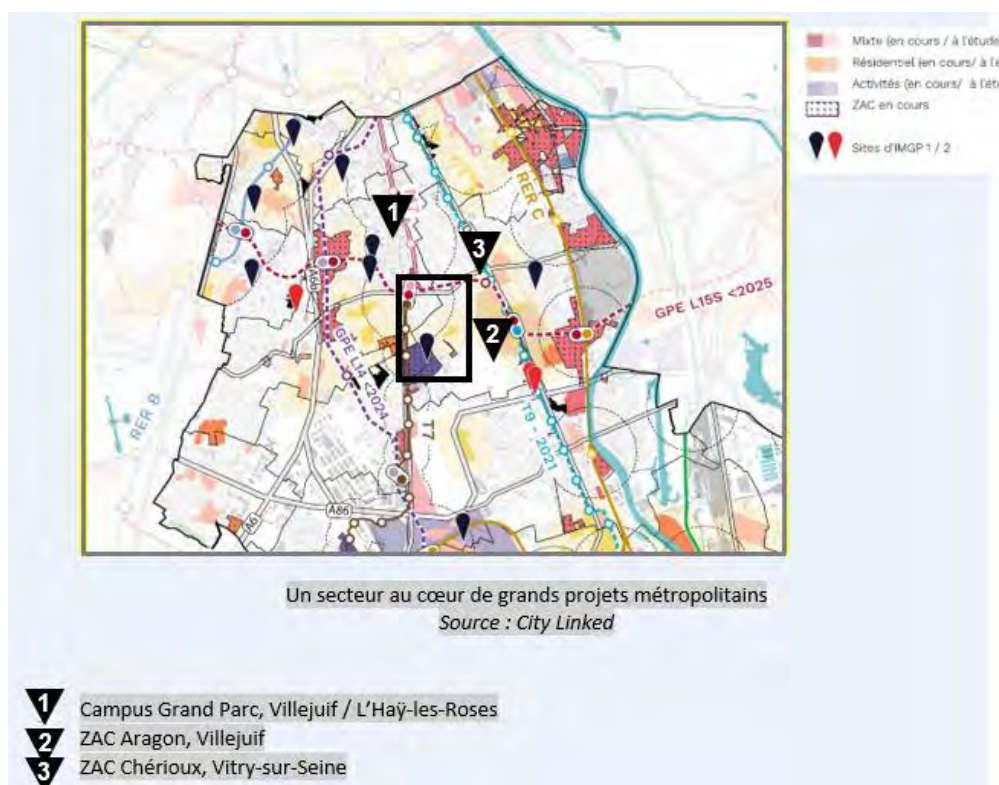
Lozais (Villejuif) : une dominante résidentielle à conforter

Lebon-Lamartine/Hochart (Villejuif/L'Hay-les-Roses) : Une entrée de ville et une interface urbaine et paysagère à requalifier, animer et habiter.

Lallier-Bicêtre (L'Hay-les-Roses) : Une nouvelle polarité autour de la future gare du Grand Paris Express, à conforter à l'échelle de la ville, en résonance avec le centre-ville à proximité, de l'autre côté de la barrière autoroutière.

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville



Ces projets illustrent les évolutions que va connaître le territoire dans les années à venir et sur lequel va pouvoir s'appuyer le projet de renouvellement urbain. Que ce soit la création d'une offre nouvelle d'emplois, de services, de commerces ou bien les nouvelles formes urbaines qu'esquissent les différents secteurs de projet, le projet de renouvellement de L'Haÿ-les-Roses/Villejuif doit s'inscrire dans ces tendances de fond.

Le projet de renouvellement urbain de L'Haÿ-les-Roses/Villejuif fera par ailleurs écho à ces intentions urbaines et architecturales pour offrir une cohérence d'ensemble à ce futur 3e hub de mobilité du Grand Paris.

➤ Le pilier emploi et développement économique *

L'objectif transversal d'améliorer la mixité fonctionnelle, en résonance avec le pilier emploi et développement économique, est donc différencié selon les quartiers. Les analyses menées ont ainsi permis d'identifier un potentiel de développement :

- Le long de la RD7, identifiée comme un des axes économiques majeurs de l'agglomération, avec une implantation tertiaire déjà en cours d'accompagnement et de réalisation dans le quartier Lebon-Lamartine.
Dans le quartier Lebon-Lamartine, au sein des rez-de-chaussée des tours existantes mais valorisées par une réhabilitation lourde, une programmation de locaux ESS est à l'étude en étroite collaboration entre ville et EPT.
- Toujours le long de la RD7, une polarité commerciale revalorisée s'implantera en rez-de-chaussée de la place de l'entrée de ville de la ZAC Hochart.

- Dans la ZAC Lallier, autour de la nouvelle gare GPE des Trois Communes reliée directement à plusieurs polarités existantes ou projetées (Campus Grand Parc, MIN de Rungis, Orly), un pôle d'activités est en réflexion. Dans un contexte territorial de tertiarisation accrue, de vieillissement du parc de locaux d'activité et d'une offre encore limitée à destination des créateurs et des porteurs de projet, notamment dans ces quartiers, il s'agira d'étudier l'opportunité et la faisabilité d'un immobilier d'entreprises de bureaux et de locaux d'activité intégrés.
- Secteur Lozait, s'agissant des commerces et services, les études et concertations menées ont permis de confirmer la nécessité de conforter des polarités de proximité, notamment autour de la place Rodin dans les Lozait nord où une polarité mutualisée pourra bénéficier à l'ensemble du secteur Lebon-Lamartine/Lozait.

Les localisations, dimensionnements et programmations ont été affinées dans le cadre de l'étude économique réalisée dans le cadre du protocole. Cette étude a bien pris en compte le tissu existant ainsi que les dynamiques à l'œuvre à l'échelle du périmètre de contexte en termes de transformation urbaine et de programmation (ZAC Campus Grand Parc,...).

Mais une diversification des activités dans les quartiers du PRU étant donc confirmée, des études économiques plus ciblées, suite à celle menée en phase protocole, seront réalisées et co-financées par la CDC pour la programmation ESS en rez-de-chaussée des tours réhabilitées du quartier Lebon-Lamartine et potentiellement en partenariat avec la CDC pour le secteur Lallier en 2023 (au plus près de la livraison d'un programme immobilier de locaux d'activités et de bureaux) .

➤ **Le pilier de la cohésion sociale***

En lien avec le pilier de la cohésion sociale, les politiques publiques en faveur des pratiques sportives, culturelles, artistiques et de loisirs en direction des habitants, et notamment d'un public éloigné de l'offre existante, sont également mobilisées.

- **La Ville de L'Hay les Roses** doit construire deux équipements scolaires, un situé sur le secteur Lallier-Bicêtre et l'autre sur Paul Hochart, afin de favoriser un meilleur accès et une meilleure prise en charge par l'Education Nationale et la Ville des populations vivant à proximité. L'étude de programmation scolaire réalisée a permis de mieux répartir les équipements scolaires nécessaires à l'accueil des populations du secteur dans son ensemble, tout en développant la mixité et un accueil de qualité. D'autant que la Ville reste très attachée au développement de l'accueil en école maternelle des enfants de moins de trois ans, car il s'agit d'un moyen efficace permettant de favoriser la réussite scolaire, en particulier lorsque, pour des raisons sociales, culturelles ou linguistiques les familles situées en secteurs urbains sensibles sont éloignées de la culture scolaire
 - *Sur Lallier-Bicêtre*, il s'agira de proposer une offre complémentaire permettant de répondre aux besoins identifiés par les habitants lors des temps de concertation, ainsi que par la Ville. Pour répondre aux besoins d'animation culturelle, au renforcement du lien social, mais également pour lutter contre la désertification des services de proximité au sein des quartiers prioritaires, il est prévu de créer un équipement à vocation administrative et socioculturel au sein du quartier. Cet équipement réunira un relais mairie, un espace médiathèque, une maison de la jeunesse et des solidarités et enfin une maison de quartier destinées aux activités associatives et institutionnelles. Ainsi, la maison de quartier de Lallier-Bicêtre, qui a dû être démolie avec l'arrivée de la gare des Trois Communes, retrouvera ses activités dans ce nouvel équipement. En effet, de par

son implantation, cette maison de quartier est très prisée par les associations de quartiers et les services municipaux pour organiser des activités quotidiennes. Une étude de faisabilité est en cours par la Ville de L'Hay-les-Roses pour définir les besoins et préciser la programmation de ce nouvel équipement.

Il est également prévu de construire un équipement sportif à vocation des scolaires, mais aussi des clubs. Cet équipement comprendra une salle omnisport et une salle de gymnastique toutes deux pourvues de tribunes permettant l'accueil de compétitions régionales ainsi qu'une salle polyvalente.

- *Sur Hochart*, un équipement sportif accueillant gymnase et dojo sera mis à disposition des habitants, permettant d'offrir des usages communs aux quartiers Hochart, et Lebon-Lamartine, de part et d'autre de la coulée verte départementale Bièvre Lilas. Une salle polyvalente de 150 m² destinée aux besoins des scolaires et des associations du quartier sera également réalisé au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements, face au groupe scolaire.

▪ **Sur Villejuif ,**

- *Sur Lebon-Lamartine* un nouvel équipement de quartier sera construit en rez-de-chaussée du nouvel îlot Candon. Il accueillera la Maison du projet de renouvellement urbain et permettra aux habitants d'avoir un lieu de proximité et de rencontre pour le développement de différentes activités liées notamment à la démocratie participative et au lien social. L'équipement répond ainsi au manque d'équipements à vocation socio-culturel sur ce secteur. L'ancien centre social Eugène Candon, marqué par des événements qui ont conduit à sa dégradation, a été démoli, amenant une hausse des besoins en termes de lieux de convivialité. Pour répondre dans l'intervalle à ce besoin, l'OPH et la Ville ont réhabilité et transformé un ancien appartement en rez-de-chaussée d'une barre (9-11 rue Lamartine) destinée à la démolition à terme. Ce lieu pourra ainsi accueillir de façon transitoire un local associatif et une maison du projet (avec notamment des permanences sur le projet urbain et l'insertion).

Enfin, Ville, EPT et OPH travaillent à l'animation des rez-de-chaussée des tours Lebon Lamartine. L'objectif est d'implanter des activités en ESS, des locaux associatifs et une offre d'équipement complémentaire à celle existante. Une étude centrée sur la programmation ESS à développer est actuellement en cours de lancement à cet effet.

L'offre scolaire et/ou pour la petite enfance fait par ailleurs l'objet d'une réflexion particulière. Dans le quartier Lebon-Lamartine, l'offre petite enfance sera accrue grâce à la réhabilitation-extension de la crèche. L'équipement restera donc sur place, et des études sont en cours pour définir une stratégie de maintien de l'offre durant le temps des travaux, sur le quartier, ou dans les crèches environnantes.

Enfin pour assurer le lien social une épicerie solidaire a ouvert ses portes en novembre 2018 au sud de Villejuif à proximité du quartier des Lozais

- *Sur les Lozais*, les réflexions sont en cours pour des opérations à court, moyen et long terme, qui permettront une de revaloriser le quartier et de renforcer sa diversité fonctionnelle : restructuration de la Place Rodin, aménagement des espaces extérieurs notamment. Par ailleurs, l'équipement prévu pour l'îlot Candon, situé à l'extrémité du Lebon-Lamartine, permettra d'assurer la jonction entre les deux quartiers, qui sont perçus et vécus actuellement comme deux espaces distincts malgré leur proximité. L'inauguration de la Halle des Sports Colette Besson en septembre 2021 a déjà permis d'améliorer l'accès aux pratiques sportives sur le quartier. Cette réflexion pourra se poursuivre pour améliorer ou compléter cette offre.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Les partenaires du PRU concernés par la présente convention partagent depuis 2005 l'objectif de mobiliser leurs moyens pour éviter le creusement des inégalités et la formation d'une ville à deux vitesses. Le projet de territoire de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre identifie un enjeu fort autour d'une intervention publique de renouvellement urbain sur plusieurs quartiers, pour enrayer le risque d'un écart de développement accru par rapport à des secteurs proches à fort potentiel. Il s'agit d'intégrer pleinement ces quartiers d'habitat social dans la ville et le territoire intercommunal.

En lien avec le Contrat de Ville, plusieurs dispositifs et indicateurs seront mis en place afin d'assurer la réussite du Projet de Renouvellement Urbain pour aller vers un développement territorial harmonieux et éviter la ville à deux vitesses, les quartiers doivent converger vers un objectif commun. En prise avec les orientations du programme national de renouvellement urbain, il s'agit alors d'intervenir sur des axes complémentaires portés par l'EPT GOSB qui sont les suivants :

Exigence 1 : Combattre les dérèglements climatiques et les nuisances *

- *Renouvellement de la ville sur elle-même* : par définition, les quartiers de renouvellement urbain amène à questionner la densité de population et l'imperméabilisation des sols, en quartiers QPV mais aussi à l'échelle de l'agglomération afin de préserver un équilibre entre besoins en logements, et maintien des zones agricoles / espaces naturels.
 - > Ainsi, une attention particulière est portée sur la question de la pleine-terre, avec une revalorisation du quartier Hochart à 20%.
 - > Coté Lebon-Lamartine, les stationnements sont condensés sur un niveau en souterrain afin d'éviter l'invasion de la nappe phréatique affleurante, et le niveau de pleine-terre est également valorisé (8000 m² d'espaces verts potentiellement publics et entre 23 et 27% de pleine-terre minimum dans les îlots privés).
- *Biodiversité* : Pour remplir l'ambition de mise en œuvre d'une stratégie pragmatique de reconquête de la nature, l'ensemble des quartiers concernés par la présente convention portent une attention particulière à la végétalisation systématique des opérations d'aménagements, pour offrir de nouveaux supports de biodiversité mais aussi de qualité du cadre de vie.
 - > Les projets Hochart et Lallier s'inscrivent dans une démarche de développement durable tant en phase travaux qu'après la livraison des opérations (charte chantier propre, espaces verts aménagés de manière à voir des plantations diversifiées, espaces publics limitant la place de la voiture, conception du bâti favorable à la biodiversité, revêtements perméables).
 - > Dans la même optique, le projet Lebon Lamartine, comme celui secteur Lozait plus tard, vise à appliquer des principes similaires pour limiter l'imperméabilisation des sols, réduire l'effet îlot de chaleur en été, construire des bâtiments économes en énergie et favoriser la biodiversité.
- *Agriculture urbaine* : Pour compléter les maillons de la résilience alimentaire de la Métropole présents sur le territoire (MIN de Rungis, Cité de la Gastronomie à venir, terres agricoles préservées à Morangis, Rungis, Villeneuve-Saint-Georges), le projet de renouvellement urbain vise à offrir de nouveaux espaces d'agriculture urbaine. Ainsi, la coulée verte

départementale Bièvre-Lilas faisant l'interface entre les quartiers Lebon-Lamartine et Hochart pourrait contribuer à cet objectif, ainsi que des espaces d'agriculture urbaines de proximité à l'étude sur le quartier Lebon-Lamartine.

- *Créer du lien par le paysage* : Requalifier, valoriser et développer la trame verte (coulée verte, intérieurs d'îlots recomposés, cheminements piétons à travers les quartiers Lebon départementale-Lamartine- Hochart , Lallier et Lozait).
- *S'inscrire dans une logique de développement durable ambitieuse*, notamment en matière de lien social et de qualité environnementale
- *Renforcer la part des énergies renouvelables* dans la production de chaleur (réseau de géothermie notamment) en lien avec la SEMACH en charge des réseaux de chaleur.
- *Développer une offre de service de mobilité* en faveur des usages partagés de la voiture (autopartage, covoiturage) et promotion des modes actifs (marche, vélo)
- *Une démarche de labélisation EcoQuartier* en cours:
 - Le projet d'ensemble s'inscrit ainsi dans les grands principes et valeurs de la démarche EcoQuartier (démarche participative, lutte contre l'étalement urbain, sobriété énergétique, mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle...) qui vise à repenser les pratiques d'aménagement.
 - L'ancienne CA du Val de Bièvre (CAVB) a adhéré en 2015 à la Charte nationale EcoQuartier et à ses valeurs communes de l'aménagement durable, pour plusieurs opérations d'intérêt communautaire, dont le projet de renouvellement urbain de L'Hay-les-Roses et Villejuif. Cette étape constitue un préalable nécessaire à l'entrée dans le processus de labellisation qui s'effectue sur la base d'un projet stabilisé et d'objectifs réalistes. Ainsi les différents secteurs du projet s'inscrivent dans cette logique : les secteurs Lallier et Lebon-Lamartine vont s'engager dans l'étape 1 et le secteur Hochart dans l'étape 2 de la labellisation.
Le projet sera ainsi durable d'un point de vue environnemental par une empreinte écologique maîtrisée, d'un point de vue social par une attention aux problématiques d'emploi et d'insertion et l'animation locale, le partage convivial et intergénérationnel entre les riverains (de certains espaces, équipements...), d'un point de vue économique par une mixité fonctionnelle améliorée, intégrant une offre de proximité adaptée aux besoins.

Exigence 2 : Garantir la ville et la qualité de vie pour tous *

- *Assurer des logements abordables et un parcours résidentiel* : Afin de compléter le parcours résidentiel du territoire, les projets de ce programme de renouvellement urbain proposent une offre de logement diversifiée, pour répondre aux situations socio-économiques des ménages. Ainsi, PLAI, PLUS, PLS seront reconstruits à 50% au sein des quartiers (dérogation par l'ANRU de reconstruction de logements sociaux sur site).
 - > La ville de Villejuif s'est engagée à ce qu'une majorité des futurs logements en accession à Lebon-Lamartine soient soumis au dispositif du bail réel solidaire (BRS), permettant d'élargir la cible des potentiels futurs acquéreurs, et de rendre l'accès à la propriété durablement accessible, avec des prix de revente n'autorisant qu'une plus-value limitée.
 - > Sur le quartier Hochart, des programmes spécifiques sont inscrits dans le dossier de création de ZAC : résidence service senior, résidence sociale Coallia Habitat (ex FTM).
- *Favoriser les emplois et l'insertion des habitants* : L'articulation entre programmation résidentielle et activités (telles que le pôle activité sur Lallier, Orange et la Cité Artisanale à Lebon-Lamartine) permettront de fabriquer une synergie des usages par la mixité, et d'ancrer les quartiers de renouvellement urbain et leurs habitants, dans une dynamique urbaine. Un dispositif d'insertion par l'emploi et surtout d'accompagnement par l'EPT est actuellement en place dans le projet social du NPNRU. Les habitants des quartiers sont ainsi incités à un retour vers l'emploi via les

opérations de constructions mises en place dans le cadre du projet. Un dispositif de permanence a été déployé sur l'ensemble du NPNRU pour communiquer sur les possibilités d'insertion par l'emploi au sein du projet, et plus largement du territoire.

- *Soutenir la dynamique de cohésion territoriale sous toutes ses formes* : Désenclaver et créer des liens entre les quartiers (passer du grand ensemble introverti à une forme urbaine d'îlots ouverts et traversants), et entre les quartiers et leur environnement, pour permettre leur ouverture sur les dynamiques métropolitaines à l'œuvre (Campus Grand Parc, EcoCampus du Domaine de Chéroux, MIN de Rungis, les nouvelles gares de Villejuif Louis-Aragon, Campus Grand Parc et de Chevilly-Trois Communes, la coulée verte **départementale** Bièvre-Lilas...)
- *Défendre l'accès aux services publics* : Conforter les pôles de vie à l'intérieur des quartiers (polarités commerciales, espaces publics fédérateurs, jardins partagés ...). Apporter de la mixité sociale et fonctionnelle, notamment par les équipements de proximité (avec les nouveaux groupes scolaires et gymnases Paul Hochart ainsi que Lallier, la réalisation d'équipements dédiés aux habitants (salle polyvalente sur Hochart et équipement à vocation institutionnelles et socio-culturelles sur Lallier), parcours sportif santé au sein des Lozaites et de Lebon Lamartine, la réhabilitation de la crèche Lamartine et la création de relais petite enfance, d'une halte-garderie et d'un lieu d'accueil enfants-parents...)
Favoriser les pratiques sportives, culturelles, artistiques et de loisirs en direction des habitants. Des projets d'équipements de quartier à vocation socio-culturelle sont ainsi mis à l'étude ou réalisés dans les quartiers d'intervention (équipements socioculturels de quartier à Lallier, la Maison des Projets à Lebon-Lamartine et la proximité de la MPT G. Philippe aux Lozaites).
- *Assurer le lien social* : une épicerie solidaire a ouvert ses portes en novembre 2018 au sud de Villejuif à proximité du quartier des Lozaites, et malgré la présence de la MPT Gérard Philippe ou la Maison de quartier sur Lallier, le quartier présente un déficit d'offre de salles de proximité. La Maison du projet sur Lebon-Lamartine, l'équipement socioculturel prévu sur Lallier ainsi que la salle polyvalente prévue sur Hochart répondront en partie aux besoins identifiés. Côté Lebon Lamartine, une Maison du projet provisoire a été ouverte fin 2021 pour proposer un espace au cœur du quartier, dédié à la participation citoyenne et à l'animation sociale du quartier. Il est prévu que ce lieu puisse servir aux services municipaux ainsi qu'aux acteurs associatifs locaux pour mener des actions à destination des habitants du quartier.
- **Exigence 3 : Anticiper les évolutions de vi(lle)**
 - *Intermodalité de qualité et modes actifs* : dans une vision utilisateurs, les quartiers développent une stratégie d'ensemble de rabattement des usagers vers les infrastructures lourdes de transport existantes (tramway T7 sur la route départementale, réseau de bus) et à venir (gares du Grand Paris). Les modes doux (marche et vélos) seront par ailleurs valorisés au sein des projets d'espaces publics. Les opérations immobilières feront aussi la part belle aux mobilités alternatives afin d'inciter leur pratique, en offrant **autant que possible** des locaux vélos attractifs et fonctionnels en rez-de-chaussée des opérations.
 - *Place de la voiture* : l'ensemble des quartiers du NPRU diminue sensiblement la place de la voiture au sein de l'espace urbain. En concentrant le stationnement au sein de parkings souterrains ou de parkings partagés, les projets envisagés libèrent l'espace au sol afin d'aménager des espaces paysagers, majoritairement en pleine-terre, contribuant à l'accomplissement du double objectif de développement durable, et d'aménagement d'aménités de proximité.
 - *Offrir des lieux alternatifs* : En complément des équipements proposés dans chaque quartier, l'hypothèse de tiers-lieux sera travaillée. A cet effet, une programmation immobilière en ESS est à l'étude sur les rez-de-chaussée des tours Lebon Lamartine et côté Lallier, une programmation immobilière d'affaire et d'entreprise est également envisagée à l'emplacement du pôle gare GPE Trois Communes.

Exigence 4 : S'affirmer comme un territoire métropolitain incontournable

- *Rééquilibrer le développement du territoire* en développant de la mixité fonctionnelle dans les quartiers d'habitat social.
 - Le long de la **Route Départementale 7** (RD7), identifiée comme un des axes économiques majeurs de l'agglomération, une implantation tertiaire est déjà en cours d'accompagnement dans le quartier Lebon-Lamartine (bureaux Orange, la Cité Artisanale du Groupe IDEC et de nouveaux bureaux MAYA par Icade)
 - Autour de la nouvelle gare GPE « Chevilly-Trois Communes » un pôle d'activités est prévu, relié directement à plusieurs polarités existantes ou projetées (Campus Grand Parc, MIN de Rungis, Orly).
- *Consolider une coordination territoriale en faveur de l'emploi, de l'insertion et de la formation professionnelle* : une permanence emploi vient de s'implanter entre les deux secteurs Lallier et Hochart d'une part et à d'autre part dans le secteur Lebon-Lamartine, un ESAT est en cours de travaux sur le quartier des Lozaits.
- *Une diversification des activités dans les quartiers du PRU* est par ailleurs à approfondir, à la suite de nouvelles études économiques à réaliser en partenariat avec la CDC – pour les rez-de-chaussée des tours réhabilitées du quartier Lebon-Lamartine (2022) et pour un immobilier d'entreprises sur Lallier (2023).

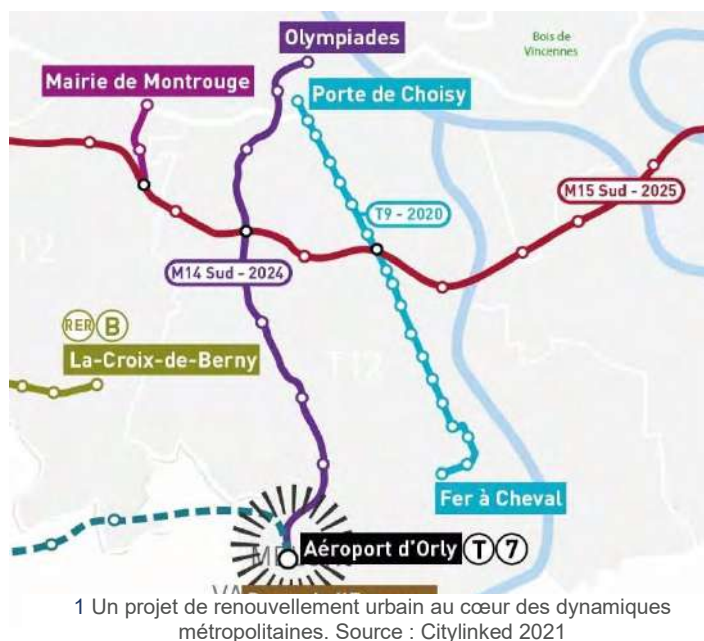
Ces enjeux nécessitent donc d'intervenir à la fois à l'échelle des trois quartiers pour mettre en œuvre des projets opérationnels, et à l'échelle du « territoire de référence », pour également articuler les projets par quartier entre eux et avec le grand territoire. Ces objectifs transversaux et leurs modalités opérationnelles sont déclinés, dans le cadre des études urbaines engagées et réalisées à la suite du protocole de préfiguration.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine

- Sans objet

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain



Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

➤ **Permettre le désenclavement par une mobilité et une accessibilité améliorée**

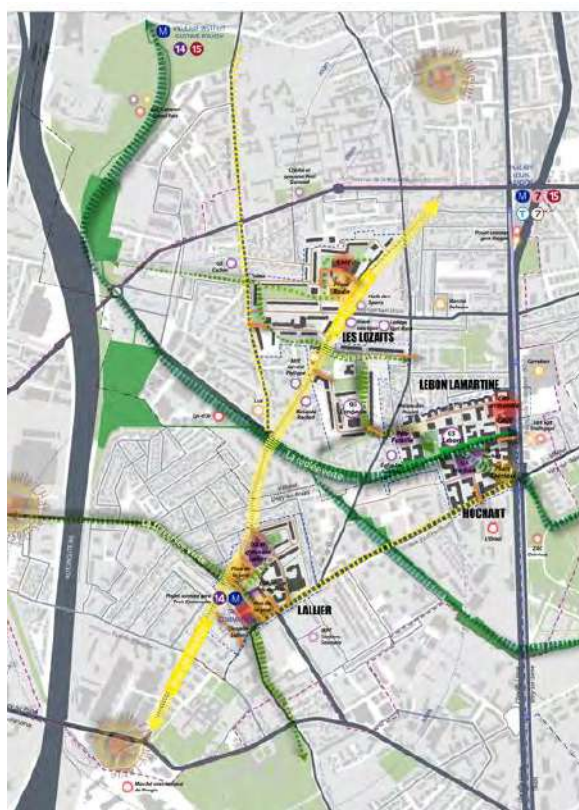
Présenté comme l'un des attendus principaux en termes d'équité territoriale au titre du Projet de Territoire, le désenclavement des quartiers prend tout son sens avec le projet de renouvellement urbain de Villejuif/L'Hay-les-Roses, situé

au sein d'un territoire considéré comme le futur 3^e hub de mobilité du Grand Paris. Depuis plus d'une trentaine d'années, de grands projets d'aménagement ont émergé au sud de Paris. Ceux-ci se développent dans la continuité de grands équipements existants mais également à l'appui du développement des lignes du Grand Paris Express. En effet, le prolongement de la ligne 14 à horizon 2024 et de la ligne 15 Sud à horizon 2025 vont considérablement renforcer la desserte du territoire autour des quartiers de Lallier, de Lebon-Lamartine-Hochart et des Lozaites. Ces lignes vont mettre en réseau les polarités du territoire avec les autres grands pôles métropolitains.

C'est ainsi trois gares du Grand Paris Express qui vont être créées à proximité des trois secteurs : la gare Villejuif Institut Gustave Roussy, Villejuif Louis-Aragon et Lallier-Bicêtre, dit « L'Hay-Trois Communes ». Elles placeront les quartiers à 30 minutes de Nanterre-La Défense et La Plaine-Carrefour Pleyel (contre 45 min auparavant depuis Villejuif Louis-Aragon et 1 heure depuis le secteur Lallier). Si l'arrivée du tramway T7 en 2013 a permis de desservir plus aisément les quartiers le long de la RD7 en permettant des correspondances avec la ligne 7 du métro, le TVM, le RER C, Orlyval et de nombreuses lignes de bus, le quartier Lebon-Lamartine-Hochart est resté très résidentiel, fermé sur lui-même et en marge des dynamiques à l'œuvre autour. A ce titre, une étude de circulation/trafic du projet de renouvellement urbain du secteur Lebon-Lamartine/Hochart a été réalisée en 2018 pour le compte de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

Par ailleurs, l'aménagement d'une voie structurante majeure (rue de Bicêtre à Youri Gagarine), la création de voies nouvelles et de débouchés vont également améliorer le réseau viaire. L'entrée conceptuelle de chaque projet de renouvellement urbain étant le désenclavement, chaque quartier verra son maillage urbain recomposé en profondeur, tout en proposant une meilleure hiérarchisation des voies, en dissociant voies de transit métropolitain (comme l'Avenue de Stalingrad/RD7), de desserte interne et des voies vertes propices aux déplacements en modes doux.

2 Le « territoire de référence » du projet de renouvellement urbain de Villejuif/L'Haÿ-les-Roses : au cœur du futur 3e hub de mobilité du Grand Paris – Source : Citylinked 2021



➤ **Constituer un environnement urbain sûr et sécuritaire au quotidien pour les usagers**

Les quartiers en NPRU de Villejuif et l'Haÿ-les-Roses connaissent les problématiques suivantes : mauvaise appropriation des espaces privés (trafic de stupéfiants, squat...) et publics (mécanique sauvage et dépôts sauvages, stationnement anarchique, ...) ainsi que des trames viaires qui rendent les interventions policières compliquées.

Les villes se sont dotées de services de Police municipale et de Centres de Supervision Urbaine (inauguration en novembre 2018 pour la Ville de Villejuif). Un projet de vidéo-verbalisation est en projet sur L'Haÿ-les-Roses afin de sanctionner plus rapidement et efficacement les infractions au code de la route.. A Villejuif, une brigade cadre de vie a été créée début 2022 : composée de médiateur-trices, elle permettra d'assurer une présence humaine de proximité au sein des quartiers. Par ailleurs, les Villes de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses ont toutes les deux indiqué vouloir mettre en place un plan de stationnement et de circulation adapté au cours de la mandature actuelle.

Le NPNRU doit répondre à ces problématiques notamment par :

- La clarification des domanialités (avec de la résidentialisation pour partie) ;
- La création de voies nouvelles ;
- Une réorganisation du stationnement (création de stationnements souterrains, stationnements règlementés...) ;
- Une composition urbaine limitant les recoins et espaces isolés ;
- Une mise en dynamique urbaine des quartiers par la diversité des usages dans l'espace public
- La surveillance citoyenne des espaces publics, par la programmation des rez-de-chaussée animés, amenant des Co visibilité régulières.
- La prise en compte d'une collecte des déchets et encombrants facilitée pour les services de l'EPT

Une étude spécifique sur le sujet de la sécurité et de la sureté a été financée dans le cadre de la préfiguration du NPNRU.

Cette étude s'est déroulée sur l'année 2017 et a permis de sécuriser les propositions en matière d'aménagement.

➤ **Renforcer l'offre scolaire et éducative en adéquation avec les perspectives de renouvellement du quartier**

Les groupes scolaires Langevin, Lebon, Cachin à Villejuif et Lallier à L'Hay-les-Roses sont en Réseau d'Éducation Prioritaire (REP). Ce qui implique un nombre maximum de 25 d'élèves par classe et l'obligation de dédoublement des classes de CP et de CE1.

De nombreux dispositifs à destination des enfants les plus fragiles sont mis en œuvre :

- Les Plan de Réussite Éducative (PRE)
- Les Contrat Locaux d'Accompagnement à la Scolarité (CLAS)

Le projet de renouvellement urbain va permettre d'apporter de la mixité scolaire, avec la construction de nombreux logements en accession.

La densification à venir sur les quartiers va augmenter les besoins de classes. Les villes ont réalisé un travail de prospective permettant d'objectiver ces besoins, qui vont également conduire à une redéfinition de la sectorisation scolaire.

Dans le cadre du projet urbain, deux groupes scolaires de 25 classes chacun seront construits à Lallier-Bicêtre et Paul Hochart en reconstitution du groupe scolaire Lallier actuel et pour répondre aux nouveaux besoins en lien avec l'arrivée de nouveaux ménages.

Les groupes scolaires seront adaptés au dédoublement des classes de CP et CE1, permettant ainsi d'améliorer la qualité d'accueil des enfants. La construction de deux groupes scolaires entrainera la révision de la carte scolaire actuelle, divisant le quartier Lallier et Hochart en deux avec comme principe la recherche d'une plus grande mixité.

Sur le quartier Lebon-Lamartine, le groupe scolaire fera l'objet de travaux d'embellissement pour accompagner le renouvellement urbain du quartier. La cour de l'école sera végétalisée sur le modèle des cours OASIS mises en place à Paris.

Des études complémentaires restent à mener pour préciser les choix concernant le groupe scolaire Paul Langevin au sein du secteur sud des Lozaitz (Mermoz).

➤ **Soutenir la parentalité avec le développement d'une offre « petite enfance »**

La petite enfance est un enjeu majeur des années à venir du fait de l'accroissement de la population villejuifoise. Pour faire face à l'afflux de nouvelles familles sur cette période, la création de places supplémentaires en structure est nécessaire afin de maintenir le taux d'accueil actuel.

L'offre en équipement sera ainsi renforcée : sur Lebon Lamartine la crèche municipale sera rénovée et agrandie, portant la capacité à 100 berceaux (contre 66 aujourd'hui) – sur Hochart, une crèche privée prendra part dans les opérations sur le lot 4 et accueillera 12 berceaux.

➤ **S'engager dans une démarche de développement urbain vertueuse**

Les trois dimensions interdépendantes du développement durable (sociale, environnementale, économique) sont à considérer dans le cadre du projet d'ensemble de rénovation urbaine et de ses déclinaisons opérationnelles par quartier. Leur prise en compte à toutes les étapes du projet rejoint la démarche méthodologique d'EcoQuartier telle que définie par l'Etat.

Le projet d'ensemble s'inscrit en effet dans les grands principes et valeurs de la démarche EcoQuartier (démarche participative, lutte contre l'étalement urbain, sobriété énergétique, mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle...) qui vise à repenser les pratiques d'aménagement.

➤ **La santé**

Le retour de la santé sur le devant de la scène dans les débats sur la construction de la ville est étroitement lié à la crise sanitaire que nous traversons. Comme celles précédentes, la crise liée à la Covid-19 conduit à inventer de nouveaux modèles de ville, et plus particulièrement, réinterroger la conception du logement (surface, configuration traversante ou double orientation, luminosité, espaces extérieurs...)- devenu d'autant plus central en période de confinement - et les espaces publics ou partagés, notamment pour favoriser les déambulations, les espaces de « pause » et de respiration au sein de la ville tout en veillant à la sécurité des usagers.

Concernant l'offre d'équipements médicaux à proximité et au sein des quartiers, les éléments de diagnostics sont les suivants :

- ✓ Une offre conséquente en professionnels et services de santé existe sur le territoire ;

- ✓ De nombreux publics présentent des fragilités dans l'accès à un parcours de santé ;
- ✓ Une part importante des plus de 75 ans, entraînant une augmentation des besoins en professionnels de la santé.

Un travail de structuration d'une offre territoriale plus opérationnelle en matière de prévention et d'accès aux soins autour des principes de cohérence et de complémentarité est à réaliser. Par ailleurs, le déploiement de la médiation santé serait à travailler. Cela permettrait de répondre aux besoins d'aide administrative et d'orientation des populations les plus socialement défavorisées, afin de rendre effectif l'accès aux droits.

- La Ville de Villejuif a l'ambition de réunir les deux centres de santé présents sur le territoire en un centre pluridisciplinaire de santé qui sera installé à proximité du quartier Lebon-Lamartine. En 2019, la ville a signé le Contrat Local de Santé qui doit permettre de décliner les enjeux liés à la promotion de la santé des villejuifois en faveur de la réduction des inégalités sociales de santé.
- Le centre municipal de santé de L'Hay-les-Roses, qui se trouve à moins de 10 minutes à pied de Lallier, permet de répondre aux besoins de santé des habitants. Des actions de prévention ont lieu hors les murs, comme des dépistages de rue à Lallier pour le VIH, dépistage du diabète à la maison de quartier ou encore la prévention contre les addictions au centre jeunesse.

Par ailleurs, la mutation du tissu environnant permet d'envisager le développement d'une maison médicale qui regroupera plusieurs médecins généralistes. Cette nouvelle offre permettra de répondre aux besoins induits par l'arrivée des nouveaux habitants.

De manière plus générale, la crise sanitaire a cristallisé l'émergence du lien entre santé, écologie et bien-être en ville. Au regard des réflexions en cours sur les projets et les politiques publiques nationales et locales, la prise en compte de la santé et du bien-être dans l'aménagement des villes passe également par :

- L'attention à la qualité de :
 - o L'air (mesures préventives de purification de l'air, ventilation traversante des logements...);
 - o De l'eau (traitement, filtration...);
 - o De la lumière (privilégier la lumière naturelle, même dans les circulations des logements);
- La lutte contre le réchauffement climatique (îlots de fraîcheur, ...);
- Le développement des pratiques sportives, ouvertes à toutes et à tous ;
- La diminution des nuisances (visuelles, sonores, de température ...);
- La prise en compte du bien-être psychologique (l'aménagement des lieux doit être sécurisant, les couleurs, matériaux et décorations accueillantes...).

➤ Le sport

La Halle des sports Colette Besson livrée en 2019 est une structure sportive de haute qualité d'une capacité de 400 places au cœur du quartier des Lozaites. Accompagné d'un programme habitat, cette opération constitue la première opération du renouvellement urbain de la place Rodin.

Si l'activité sportive est source de bien être, c'est aussi un vecteur de cohésion sociale et de valeurs éducatives. On assiste aujourd'hui à un développement des pratiques libres, notamment dans l'espace public, moins contraignante et plus flexible que les pratiques traditionnelles.

Le développement accru d'un parcours sportif le long de la coulée verte départementale Bièvre Lilas pourrait répondre à la demande grandissante de la population d'exercer une activité sportive librement. En lien avec la direction de la citoyenneté de Villejuif, la Direction de la Santé a mis en place un parcours sport-santé dans le secteur des Lozaites, afin de favoriser le lien social, la réappropriation des espaces publics notamment par les femmes, par l'utilisation de mobilier urbain. Ce projet est une action portée au titre de la Politique de la Ville et qui sera pérennisé.

Concernant L'Hay-les-Roses, un gymnase vieillissant sur Lallier sera démolé et deux nouvelles structures seront développées à destination des scolaires et des associations :

- Sur Hochart, 1 nouveau gymnase qui comprendra 1 salle omnisport et un dojo

- Sur Lallier, un équipement public majeur permettant l'accueil de compétition de niveau régional avec 1 salle omnisport et une salle de gymnastique avec des tribunes ainsi qu'une salle polyvalente multisport.

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

La ville de Villejuif porte une ambition particulière sur la dimension participative du projet de renouvellement urbain, avec l'objectif d'associer les habitant·es à toutes les étapes du projet, de sa conception à sa mise en œuvre opérationnelle. Si la concertation citoyenne constitue souvent le parent pauvre des projets de renouvellement urbain, parfois conçue comme un supplément d'âme, elle a été remise au cœur du projet de Villejuif.

Ainsi, malgré les contraintes liées à la pandémie, des démarches de concertation organisées en 2021 ont permis de retravailler le projet du quartier Lebon-Lamartine, en interrogeant les habitant·es sur leur vécu du quartier et leurs attentes pour le projet. Elles ont permis de modifier substantiellement le projet, notamment sur le plan masse, la qualité des espaces extérieurs, l'extension-réhabilitation de la crèche (en lieu et place d'une démolition, prévue précédemment), les circulations...

La concertation et la participation habitantes se poursuivent dès l'entrée en phase opérationnelle, avec la constitution d'un jury citoyen pour l'opération de réhabilitation des tours Lebon. Cette démarche permet aux habitant·es de prendre part concrètement à l'opération, et de leur donner un réel pouvoir de co-décision, au même titre que les élu·es et autres membres du jury.

Cette association constante des habitant·es au devenir de leur quartier fait désormais partie de l'ADN du projet de renouvellement urbain. Cette composante essentielle et motrice du projet a vocation à s'affirmer tout au long du projet, et c'est en ce sens qu'une demande de subvention dérogatoire a été formulée auprès de l'ANRU et ses partenaires.

La ville de L'Haÿ-les Roses souhaite valoriser un territoire qui était autrefois considéré comme un quartier dortoir en un quartier de vie attractif et qualitatif pour ses habitants. L'objectif d'excellence de ce projet est de créer une véritable mixité urbaine. L'arrivée de nouveaux équipements dans le quartier, commerciaux et artisanaux, les équipements publics de proximité ou exceptionnels ainsi que les locaux destinés au développement économique et social vont permettre d'atteindre cet objectif.

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maitres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

La programmation urbaine et opérationnelle du NPNRU de Villejuif/L'Haÿ-les-Roses relève de trois familles :

- habitat (réhabilitations, démolitions, constructions) ;
- aménagements ;
- équipements.

L'intervention du NPNRU, bien que relevant d'orientations générales et d'objectifs les précisant, peut ainsi être décrite comme suit, quartier par quartier.

Le projet de renouvellement urbain de Villejuif/L'Hay-les-Roses présenté ci-dessous s'appuie sur la première version proposée par l'Atelier Choiseul en Juin 2020, qui a depuis été partiellement modifié par l'aménageur Eiffage **sur le secteur Hochart ainsi que Lallier** et complètement repris secteur Lebon-Lamartine .

En effet pour ce qui concerne ce dernier secteur l'AMO urbaine et environnementale missionnée en 2020 (City Linked / AMOES) a par ailleurs travaillé à l'évolution du plan masse pour le secteur Lebon-Lamartine, afin de répondre aux nouvelles orientations du projet portées par la nouvelle municipalité (et détaillées dans l'article 4.2).

La version actualisée ci-dessous conserve les grands équilibres de programmation initiaux en termes de programmation, et notamment de diversification du logement.

➤ **Quartier Lallier : Un site à renouveler en profondeur pour constituer un quartier de gare**

○ La programmation aménagement

- Réalisation d'un parvis Nord devant la gare SGP de L'Hay-Trois Communes
- Aménagement de voiries de desserte interne : Mail de la gare, rue du square, rue nouvelle et prolongement de la rue du Nivernais
- Création d'une rue dédiée aux modes doux intégrant le parvis de l'école la rue de la Plaine
- Aménagement d'une place au cœur du quartier : la Place de la Gare
- Réhabilitation du square Lallier (**environ 2 300m²**), avec une démarche participative
- Conservation de l'Allée de la Plaine

○ La programmation habitat

- **Démolitions déjà réalisées**, préalablement au NPNRU, de 116 logements locatifs sociaux appartenant au bailleur I3F au 110, rue Bicêtre
- **Démolitions en cours** de 200 autres logements I3F (bâtiment B, C et D) et à venir de la galette commerciale attenante de 4 commerces
- **Construction de 766 logements neufs décomposés comme suit :**
 - 100 logements « parc social », répondant aux objectifs de reconstitution
 - 80 logement Action Logement en locatif libre et 586 logements en accession libre dans la ZAC (hors opération connexe SGP)
- **Réhabilitation et résidentialisation de 50 logements (barre A_ I3F)**
- **Résidentialisation de 140 logements (barres I3F, autour du futur square)**

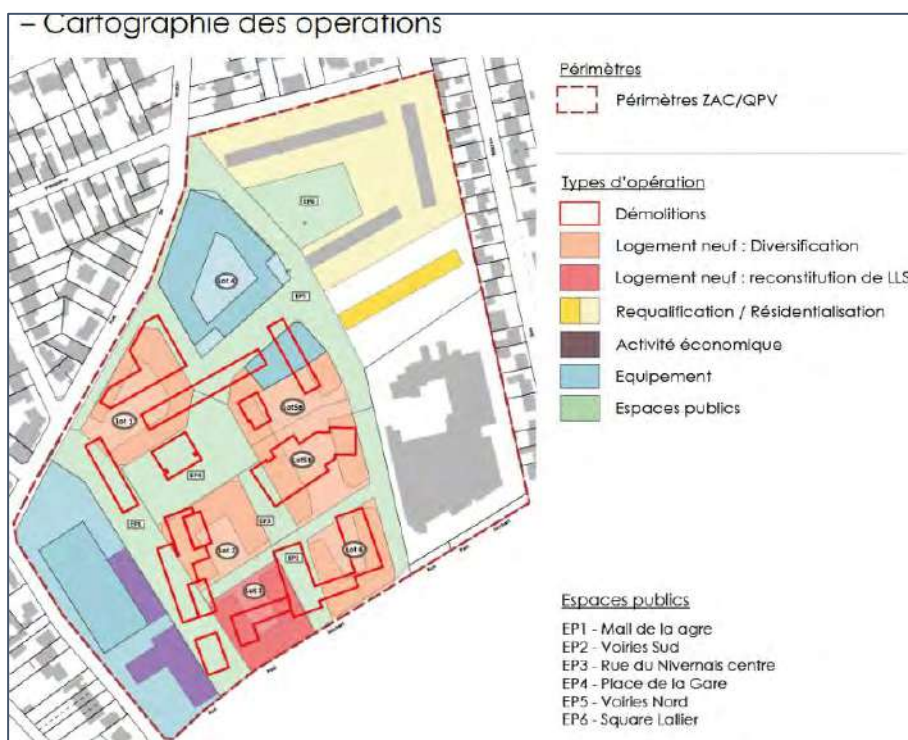
○ La programmation équipements / services / commerces

Démolitions :

- Groupe scolaire de 29 classes et du gymnase Lallier
- Chapelle Notre-Dame de la Trinité
- Maison de quartier

Réalisations :

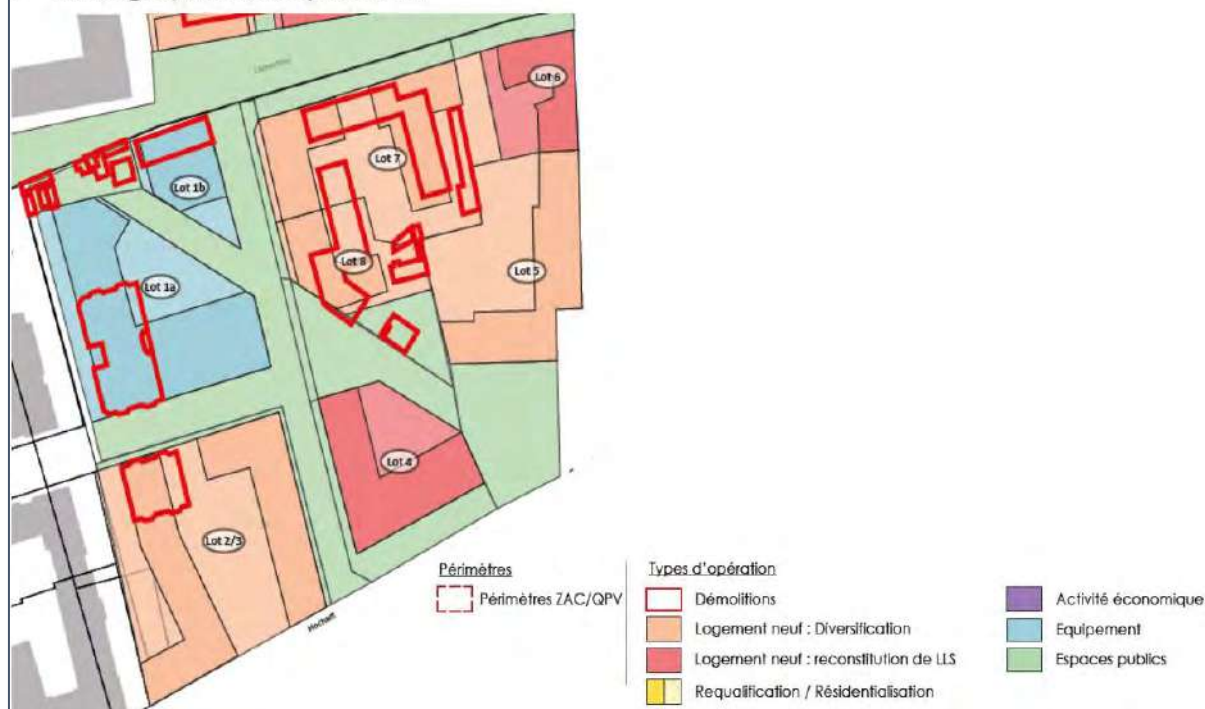
- 1 groupe scolaire neuf de 25 classes (4 800 m²)
- Un gymnase (3 600m²)
- 1 équipement de quartier (800 m² SDP sur le lot 5) qui réunira un relais mairie, un espace médiathèque, une maison de la jeunesse et des solidarités avec un point Information jeunesse, et une maison de quartier destinée aux activités associatives et institutionnelles.
- 1 parking public de 200 places
- 1 pôle économique d'environ 6 845 m² sur le pôle gare des Trois communes dont la programmation n'est pas encore définie (environ 3000m² d'activités/bureaux, 3000m² de logements à définir, 485 m² de commerces)
- Des commerces de proximité en pied d'immeuble (3 300 m² SDP au total)
 - Autres équipements : un local Véligo sur le lot SGP1, et des locaux techniques gare sur le lot SGP2 (2105 m² SDP) et la reconstitution de la chapelle



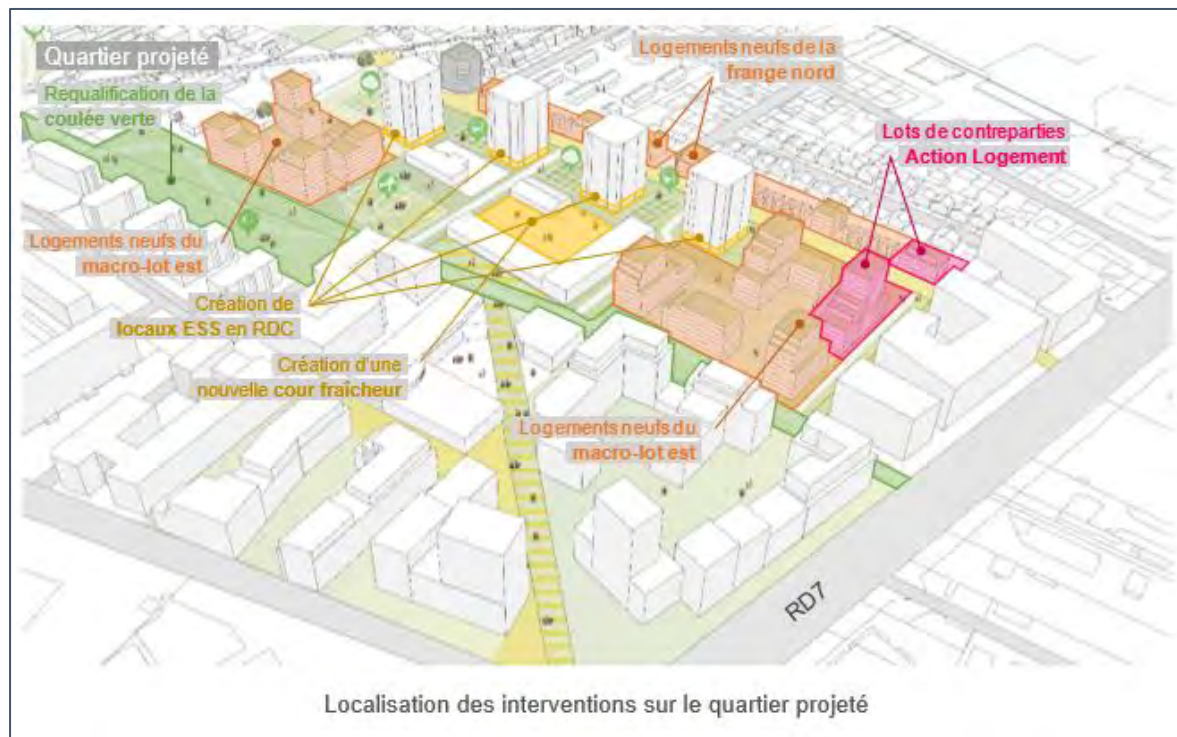
Quartier Hochart : Une pointe de ville reconfigurée en un quartier animé entre coulée verte et boulevard urbain

- La programmation aménagements
 - Aménagement d'une deuxième branche de la coulée verte départementale Bièvre – Lilas sur le tracé du chemin des Bouteilles, connectant l'arrêt de tramway T7 Chérioux à la coulée verte
 - Création de voiries nouvelles de desserte interne
 - Réalisation d'une Place d'Entrée de Ville face à l'arrêt de tramway Domaine Chérioux
 - Création d'un square public avec des jeux pour enfants au cœur du quartier
- La programmation habitat
 - Sur le secteur Hochart, démolition de l'actuel foyer Coallia Habitat de 175 chambres, des quelques pavillons à l'extrémité nord du chemin des Bouteilles ainsi que des locaux de bureaux obsolètes
 - Diversification de l'offre par la constitution à terme de 1 386 logements, dont 426 déjà réalisés (144 logements privés, 46 logements I3F et 236 logements au sein d'une résidence sociale (Ex Foyers travailleurs migrants).)
 - Relocalisation du foyer Coallia Habitat et transformation en résidence sociale (175 logements)
 - Création de 120 logements en résidence service seniors
 - Réalisation de 50 logements sociaux en reconstitution des logements démolis sur Lallier (50 PLUS)
 - Réalisation de 615 logements en accession privé
- La programmation équipements / services / commerces
 - Un Groupe scolaire Hochart de 25 classes
 - Un gymnase
 - Un parking public d'une centaine de places
 - Une salle polyvalente de 150m²
 - Une Crèche privée
 - Implantation de cellules commerciales s sur la Place d'Entrée de Ville(1 500 m² répartis sur les lots 04 et 05)

1 – Cartographie des opérations



➤ Quartier Lebon-Lamartine : D'un quartier en « fin de ville » à un quartier en entrée de ville



- La programmation aménagements
 - Aménagement d'une traversée est-ouest du quartier, connectée sur la RD7 au nord (voie Lamartine)
 - Réalisation de traverses nord-sud et est-ouest piétonnes (venelles)

- Création de liens supplémentaires avec la coulée verte départementale étant rappelé que le Département a toujours affirmé le principe d'une non traversée de la coulée verte par une voie carrossable et le maintien du débouché de la coulée verte vers la RD7

- La programmation habitat

- Démolition à venir de 263 logements sur les 561 logements existants de Valdevy (ex-OPH de Villejuif), répartis sur 3 barres (adressage : 13-15, 9-11 et 3-5, rue Lamartine)
- Construction de 514 logements neufs dont :
 - 174 « parc social », avec 44 PLAI, 58 PLUS, 40 PLS et 35 LLI
 - 337 « parc privé », avec 291 logements en accession privé et 46 Action Logement en locatif libre
- Réhabilitation de 298 logements, répartis dans les 4 tours Lebon-Lamartine de VALDEVY (ex-OPH de Villejuif) conservées (adressage : 1, 19, 23, 27 rue Lamartine)
- Pour un total de 811 logements sur le quartier (511 logements neufs et 300 logements réhabilités). A terme, le secteur Lebon-Lamartine sera composé de :
 - 337 logements « parc privé », soit 42 % de la programmation
 - 474 logements « parc social », soit 58 % de la programmation

- La programmation équipement / services / commerces

- Le groupe scolaire Robert Lebon de 25 classes est maintenu (réalisé en 2003) et une cour fraîcheur sera réalisée.
- La crèche Lebon-Lamartine est maintenue et sera agrandie (passant de 66 berceaux à 75 berceaux, et incluant un espace halte-garderie de 15 berceaux et un Relais petite-enfance / lieu d'accueil parents-enfants)
- Les rez-de-chaussée des tours réhabilitées seront programmés vers de l'ESS (2 à minima, avec des entités bureaux d'environ 50 m² chacun).
- Une Maison des Projets (150 m² SDP)
- Un linéaire d'opérations de bureaux le long de la RD7 : bureaux Orange, la Cité de l'Artisanat (IDEC) et les bureaux MAÏA d'Icade (au total 33 541 m² SDP)

➤ **Quartier Lozaitz (Mermoz) : un quartier à désenclaver, requalifier ***

Les équilibres en termes de programmation restent à définir par l'ensemble des parties pour ce secteur, qui fera l'objet d'un avenant appelé à la convention.

Les partenaires (ville, EPT et bailleur) partagent les objectifs de désenclavement et de requalification du quartier des Lozaitz, mais les réflexions sont en cours tant sur les orientations du projet urbain, son périmètre, et son calendrier. Un diagnostic sur le patrimoine social est notamment en cours de réalisation afin de nourrir ces réflexions et d'aboutir à des arbitrages communs d'ici fin 2022.

A court et moyen terme, et dans l'attente d'un éventuel projet global pour le quartier, deux interventions ont été actées :

- La requalification de la Place Rodin, pôle d'activités commerciales et de services public qui doit être développé et valorisé en tant que cœur de quartier
- L'aménagement et la requalification des espaces extérieurs, qui constituent un potentiel non exploité sur le quartier et qui devront permettre d'accueillir des usages diversifiés, répondant aux attentes des habitants

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Le projet de renouvellement urbain de L'Haÿ-les-Roses/Villejuif offre une cohérence d'ensemble au travers de la prise en compte du "territoire de référence". Les trois quartiers de NPNRU de L'Haÿ-les-Roses et de Villejuif sont situés à proximité ou en continuité les uns des autres. Situés à une quinzaine de kilomètres de Paris, ils représentent à ce jour environ 3 000 logements et ce chiffre devrait être porté à 5 000 à terme.

Les trois quartiers NPNRU sont situés dans des secteurs en marge et en périphérie des centralités urbaines de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses. Leur restructuration s'inscrit dans des mutations historiques induites par le Grand Paris. Pour donner du sens à ces transformations, il importe de refonder la cohérence de ce territoire élargi dans un nouveau mouvement historique, à partir de trois entrées thématiques structurantes :

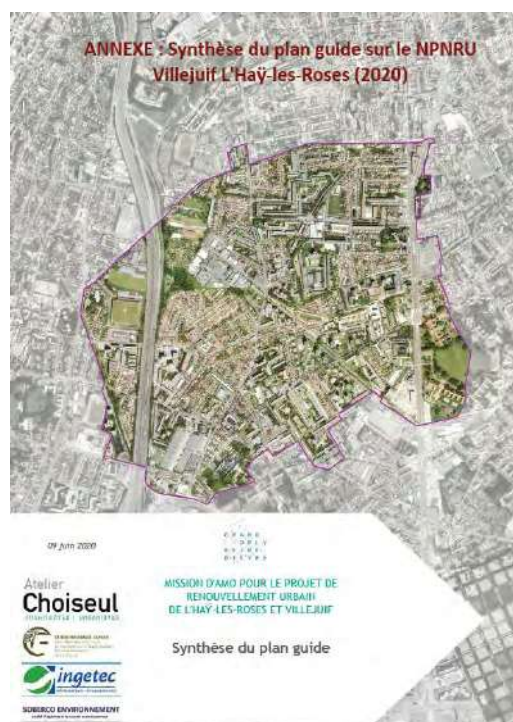


- Un territoire qui partage une histoire urbaine cohérente et commune. Ce territoire de référence des quartiers NPNRU partage des caractéristiques spatiales identiques à L'Haÿ-les-Roses comme à Villejuif. Chacun est situé en « seconde couronne » par rapport à leurs centres-villes respectifs et une similarité de typologies de bâtiments les caractérisent, composés de pavillons et collectifs discontinus.
- Une armature urbaine adaptée aux transformations du Grand Paris et aux nouveaux quartiers NPNRU : le « tripode » des trois gares représente une situation exceptionnelle par la diversité des lignes de transport proposées. Il constituera le 3eme hub du Grand Paris. Cette situation influe directement sur la définition des secteurs par la mise en place de nouvelles mobilités pour l'accès aux gares, la densification à proximité des gares et des stations de tramway, la requalification du tissu existant et l'adaptation de l'espace public aux nouveaux modes de déplacements (notamment les « modes actifs ») et un maillage plus efficace lié à l'augmentation des habitants.
- De nouvelles polarités, plus denses, qui agrègent habitat, commerces, activités économiques et équipements, espaces publics et pôles de transports : croisé avec le réseau des cheminements et parcs verts, c'est toute une continuité d'espaces publics diversifiés, hiérarchisés et attractifs qui s'articule avec les équipements publics, les commerces, la promenade et la détente, et les déplacements vers les transports en commun et centres-villes.

En cohérence avec les thématiques structurantes du « territoire de référence », chacun des secteurs (Lallier, Lebon-Lamartine-Hochart et les Lozaitz) présente une programmation propre mais complémentaire entre elles.

La reconfiguration d'ensemble et au sein de chacun des secteurs est gouvernée par les objectifs urbains suivants :

- Désenclaver les quartiers mais renforcer les liens entre eux et également la ville *
- Rendre lisible l'offre de proximité et appuyer le rayonnement des équipements de quartier
- Renforcer la programmation économique et favoriser l'implantation d'activités
- Diversifier l'environnement urbain par une offre résidentielle renouvelée, qualitative et attractive
- Tendre vers une ville durable et qui s'inscrit dans la transition écologique et énergétique



✓ **Lallier : Un site renouvelé en profondeur pour constituer un quartier de gare**

L'arrivée de la gare du Grand Paris Express L'Haÿ-Trois Communes (M14) à horizon 2024 au sein du périmètre de renouvellement urbain constitue l'élément moteur majeur du secteur de Lallier (7 ha). Le quartier sera redéfini en profondeur à la suite des démolitions programmées sur le site pour constituer un quartier de gare, mixte, nouvelle porte d'entrée de la



ville, aux ilots plus urbains délimitant de nouveaux tracés de voiries et des espaces publics qualitatifs, animés par des commerces, de nouveaux équipements et un pôle d'activités.

Le renforcement des liens entre le quartier Lallier et la ville se traduit également par la requalification de la colonne vertébrale structurante, la rue de Bicêtre, considérée comme la partie sud de l'axe majeur circulé et piéton du projet de renouvellement urbain de L'Haÿ-les-Roses/Villejuif. Par ailleurs il s'agit de connecter le quartier à la branche sud de la coulée verte départementale **Bièvre Lilas** via la rue Paul Hochart au sud. L'intermodalité sera donc au cœur de l'aménagement de ce quartier.

La diversification de l'environnement urbain se concrétise par l'optimisation du foncier, avec la démolition des 116 logements locatifs sociaux du 100, rue Bicêtre (I3F) déjà démolie et complétée par la démolition des 200 logements I3F (des barres B, C et D) à venir. La construction de 766 logements neufs répond aux objectifs SRHH et permettra une densification maîtrisée du secteur, organisés en ilots semi-ouverts, favorisant la cohérence urbaine. L'enjeu de diversification du logement se traduit ici par une

programmation qui se répartie entre 87% au sein du « parc privé et en accession sociale » (soit 713 logements, dont 80 Action Logement) et 13% au sein du « parc social », (avec 60 PLAI et 40 PLUS). Par ailleurs, les 140 logements répartis dans les 3 barres I3F le long de l'Allée de la Plaine seront résidentialisés, avec un square Lallier réaménagé à leurs pieds. La barre de 50 logements située au sud de l'allée de la plaine sera quant à elle réhabilitée et intégrée au projet de résidentialisation.

L'offre de proximité est recomposée, avec la constitution d'un pôle de gare s'ouvrant à la fois sur un large parvis nord ainsi que sur un mail multimodal, animé par des commerces en rez-de-chaussée (moyenne surface alimentaire ; commerces de proximité, restaurants/brasserie). La rue de la Plaine, traversant le quartier, constitue l'accroche urbaine pour l'entrée du nouveau groupe scolaire (25 classes) et du gymnase (avec terrain omnisport, tribunes et salles de gymnastique) qui s'ouvrent sur l'intérieur du quartier. Celle-ci est également complétée par l'aménagement d'une place, la Place de la Gare, qui accueille sur l'un de ses fronts l'équipement de quartier (équipement administratif socioculturel relais mairie, espace médiathèque, espace MJS et équipement de quartier pour les associations). Enfin un square est créé avec des jeux pour enfants. Le réseau viaire interne au quartier est rendu plus lisible (rue du square, rue du Nivernais prolongée), et le stationnement de surface est réorganisé en périphérie et complété par un parking souterrain public. L'intégration des mobilités alternatives se traduira par la mise en place d'un local Véligo (lot SGP1). Enfin la chapelle Notre Dame de la Trinité sera démolie et relocalisée **dans le projet d'ensemble (lot SGP2)**.

Le renforcement de la programmation économique se concrétise par la création d'un pôle d'activités d'environ 6 485 m² SDP sur le pôle gare des Trois Communes dont la programmation reste à définir.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable, tant en phase travaux qu'après la livraison des opérations. Une charte chantier propre est mise en place en phase travaux. Les espaces verts sont aménagés de sorte à avoir des plantations diversifiées (gazon, prairie fleurie, strate basse, massif arbustif, bosquet couvre sol, arbres...). La conception du bâti sera favorable à la biodiversité (toitures en partie végétalisées) et performant thermiquement. Les espaces intérieurs prendront en compte les éléments suivants : orientation des pièces de vie principales, des espaces privatifs extérieurs ponctuels, création de cœurs d'îlot calmes et végétalisés. Afin de préserver le quartier des nuisances dû à la circulation, la vitesse sera limitée à 30 km/h au sein du quartier. Les revêtements utilisés favoriseront autant que possible la perméabilité des sols.



- ✓ **Lebon-Lamartine-Hochart : Un quartier à vocation essentiellement résidentielle à ouvrir largement sur la Coulée verte départementale Bièvre-Lilas**

Ce quartier a la particularité d'être à cheval sur les communes de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif, dont la limite communale entre les secteurs Lebon-Lamartine (Villejuif) et Hochart (L'Haÿ-les-Roses) est constituée par la coulée verte **départementale Bièvre-Lilas**. Celle-ci doit **conforter son rôle d' « agrafe verte »** une agrafe verte, porteuse d'usages, qui réunit et rend solidaire les deux sous-quartiers.



Pour mémoire, en 2005, le Département a réalisé le premier tronçon de la coulée verte Bièvre Lilas (CVBL) en totalité sur le territoire de Villejuif, et en limite communale avec L'Haÿ-les-Roses. Cet aménagement a permis le désenclavement du quartier en l'ouvrant sur la RD7. Le projet a été validé après une forte concertation avec les habitants et a participé à la sécurisation de l'entrée du groupe scolaire Lebon, et à la diminution des nuisances sonores aux abords des logements donnant sur la coulée verte.

La création d'une continuité d'espaces publics conviviaux et paysagers, entre la place Chérioux au sud-est et la place Sainte-Colombe au nord-ouest, via la coulée verte **départementale Bièvre-Lilas** et le parc Lebon tendra à les réunir. Les géométries et cheminements seront pensés en cohérence sur les deux secteurs, tout comme le maillage viaire qui permettra de desservir chaque quartier sans apporter de nuisances. Les formes urbaines se feront écho dans chacun des secteurs. Enfin, la programmation sera similaire dans chacun des secteurs, équilibrée entre logements sociaux, en accession sociale et en accession privée à prix maîtrisés. Le secteur Hochart, à ce jour plus avancé en termes opérationnels, s'ouvre sur la station du tramway T7 Lamartine. Chacun des secteurs regroupe un certain nombre d'enjeux spécifiques, au-delà des enjeux généraux susmentionnés.

Le **Conseil départemental** a été ainsi sollicité par les villes et l'EPT **pour intervenir sur la coulée verte départementale** (paysagement et porosité) notamment dans le cadre du secteur Lebon-Lamartine - Hochart.



Des discussions entre les villes et le Département sont actuellement en cours dans ce sens. **et les échanges sur les conditions techniques, juridiques et financières d'intervention sur la coulée verte départementale devront donc se poursuivre. Enfin, en vue d'assurer la bonne coordination des projets sur ce secteur, le Conseil départemental devra être associé à l'ensemble des études et des chantiers à venir**

✓ **Secteur Hochart : Une pointe de ville reconfigurée en un quartier animé entre Coulée verte et boulevard urbain**

La localisation du futur groupe scolaire Hochart et de son gymnase (avec salle omnisport et dojo) en vis-à-vis de l'école Robert Lebon valorise la coulée verte **départementale Bièvre-Lilas**. Elle pourra rassembler les enfants et parents des deux écoles autour d'équipements, de jeux et de jardins. La coulée verte **départementale Bièvre-Lilas** se prolonge à l'est vers la RD7 et le tramway T7 (arrêt Lamartine à proximité) puis vers le sud-est, au travers de la ZAC Chérioux à Vitry-sur-Seine, futur Eco-Campus en extension du pôle universitaire à horizon 2023 prévoyant l'ouverture d'un parc de 10 ha à proximité directe du secteur Hochart. A l'ouest la coulée verte **départementale Bièvre-Lilas** mène vers la ZAC Campus Grand Parc et le Parc des Hautes-Bruyères, et mènera également vers le quartier Lallier et la gare du Grand Paris Express Chevilly-Trois Communes.

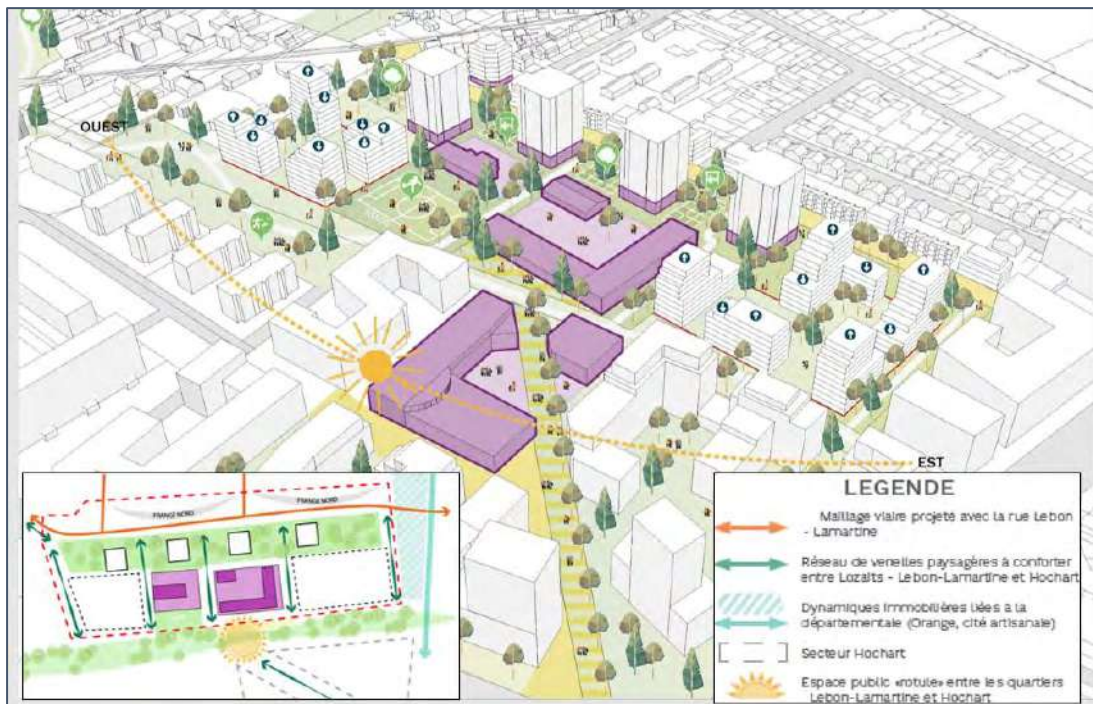
La démolition de l'actuel foyer Coallia Habitat, des quelques pavillons à l'extrémité nord du Chemin des Bouteilles ainsi que des locaux de bureaux obsolètes permettra la diversification résidentielle, déjà engagée, et favorisera la mixité sociale. Le foyer Coallia Habitat (175 chambres) sera relocalisé en front de RD7. A termes, le secteur accueillera 960 nouveaux logements, dont 426 sont déjà réalisés (144 logements privés, 46 logements sociaux I3F et 236 chambres au sein du Foyer Adoma)

Les objectifs environnementaux sont confortés via l'engagement du quartier dans la démarche écoquartier et l'engagement de l'aménageur, des promoteurs et des bailleurs sociaux en termes de performance énergétique des bâtiments (label E3C1 plus performants que la réglementation actuelle pour l'ensemble des bâtiments), de performance environnementale, de respect et de protection de la biodiversité (plantation de différentes strates arbustives, création de réservoirs de biodiversité), de confort des logements (ilots de fraîcheurs avec imposition de pleine terre et végétalisation des toitures), de gestion des nuisances et d'insertion du projet dans son environnement.



➤ **Secteur Lebon-Lamartine : D'un quartier en « fin de ville » à un quartier en entrée de ville**

Avec sa façade reconfigurée en front de RD7 et la continuité piétonne réalisée au niveau de l'actuelle Chemin des Bouteilles côté Hochart, le secteur Lebon-Lamartine bénéficiera d'un rabattement plus aisé vers les transports en commun et soulignera son renouveau par une mixité fonctionnelle accrue, au traitement architectural qualitatif le long de la RD7, axe de densification majeur à fort potentiel au niveau métropolitain (inscrit comme tel au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, adopté et approuvé en 2013, et modifié en 2019). Les liens entre les quartiers et la ville seront renforcés par le nouveau schéma viaire, néanmoins il sera évité tout trafic de « shunt » par rapport à la RD7 afin de préserver la quiétude du quartier.



Les pôles de proximité s'organiseront de fait autour des équipements existants et à venir. Par équipements, nous entendons espaces paysagers généreux et bâtiments publics. Ainsi, l'entrée de quartier renouvelée articulera la Maison des Projets dans l'îlot Candon, avec un jardin paysager (dont la programmation sera définie en concertation avec les habitants) au pieds des tours existantes. Ce jardin se prolongera jusqu'à bâtiment d'Orange afin d'en faire un espace tampon, support d'usages, entre les différents bâtis du quartier. Le pôle d'équipement central au quartier, composé du groupe scolaire Lebon, et de la crèche sera articulée avec le quartier Hochart pour permettre la rencontre conviviale des publics.

Le renforcement de la programmation économique est déjà amorcé et se poursuit, au niveau des franges est du quartier, le long de l'Avenue de Stalingrad (RD7), qui accueillent une programmation tertiaire (bureaux Orange, Cité Artisanale du Groupe IDEC et bureaux MAYA d'Icade, en cours de réalisation). Cette offre sera complétée par la transformation des rez-de-chaussée des tours réhabilitées en locaux destinés pour partie à l'ESS.

Le secteur Lebon-Lamartine se distingue par le choix de préserver les 4 tours de VALDEVY (ex-OPH de Villejuif), à la fois symbole pour le quartier et disposant aussi de typologies de logements aux tailles avantageuses et en phase avec les besoins des habitants. Les 4 tours représentent 300 logements qui seront donc réhabilités. Par ailleurs, sur les 563 logements existants (VALDEVY, ex-OPH de Villejuif), 263 logements répartis sur 3 barres vont être démolis. En tout, 520 logements seront construits, dont 170 « parc social » et 350 « parc privé et accession sociale ». A terme, ce

seront donc 820 logements qui composeront le quartier (520 logements neufs et 300 logements réhabilités) avec un équilibre d'environ 50% de la programmation en « parc social » et 50% de la programmation en « parc privé ou en accession sociale ».

L'ensemble des parties se sont concertés et ont arbitré les choix sur les points suivants concernant le secteur Lebon-Lamartine :

- o Le devenir de la crèche municipale Robert Lebon : réhabilitation et extension de la crèche.
- o La programmation des parkings : Deux macro-lots sont envisagés en plus de la frange nord pour recevoir les logements neufs du secteur, dont les stationnements seront constitués dans un parking souterrain commun par macro-lot, permettant de mutualiser les stationnements du logements neufs et les places reconstituées pour les tours réhabilitées.
- o Le niveau de réhabilitation des tours : La Ville a souhaité rehausser le niveau de réhabilitation des tours, permettant d'offrir un espace extérieur pour chaque logement, et des rez-de-chaussée transformés en locaux ESS et locaux communs qualitatifs.
- o La programmation de la coulée verte : Située à proximité immédiate du quartier Lebon-Lamartine / Hochart, la coulée verte départementale Bièvre-Lilas pourrait être programmée et aménagée de manière à renforcer son rôle de support de convivialité pour les deux quartiers, et d'usages collectifs. Les discussions avec le Département doivent se poursuivre sur les conditions techniques, juridiques et financières d'intervention sur la coulée verte départementale
- o f
- o Les formes urbaines et le traitement des espaces publics : Les hauteurs du bâti ont été augmentées afin de permettre de libérer de l'espace au sol, et augmenter le taux de pleine-terre au global. Un épannelage progressif des bâtis permet de garantir un ensoleillement optimal, et des qualités de logements (logements bi-orientés ou traversants, espaces extérieurs systématiques etc..).

En termes de développement durable, le projet Lebon Lamartine repose sur quatre principes suivants qui orientent toutes les décisions d'évolutions du projet urbain : Limiter l'imperméabilisation des sols pour préserver un maximum de pleine terre et limiter l'emprise des bâtiments, des voiries et aménagements.

- Favoriser le report de la voiture et la réversibilité des parkings en privilégiant le report de la voiture individuelle vers la voiture partagée et les mobilités actives via les dispositifs de stationnement mutualisés. Les voiries dédiées à la voiture seront également limitées pour préserver un cadre de vie apaisée au sein du quartier.
- Réduire l'effet d'îlot de chaleur en été. Dans un contexte fortement urbanisé, il sera essentiel de prendre en compte ce phénomène dans la conception du projet. Seront ainsi privilégiés la conservation de la pleine terre, la végétalisation des espaces et la valorisation de la gestion de l'eau à ciel ouvert pour favoriser l'infiltration, l'évaporation et le rafraîchissement naturel des espaces ouverts. Les revêtements seront également étudiés afin de limiter la chaleur absorbée.
- Enfin, construire des bâtiments économes en énergie pour favoriser le confort au sein des logements via des appartements traversant et proposer des économies d'énergie.

➤ **Le secteur Lozaitz (Mermoz) : Un quartier à désenclaver, requalifier et réhabiliter**

Le secteur Mermoz se distingue par son enclavement important malgré sa position « centrale » dans la ville, à 15 min à pied du centre-ville de Villejuif, à 20 min à pied du Campus Grand Parc et du Parc des Hautes-Bruyères notamment. Le quartier n'est accessible qu'en un point, depuis la rue Jean Mermoz, débouchant sur la rue Youri Gagarine. La présence d'une végétation importante, discontinue, mais peu mise en valeur caractérise également le quartier. Les barres de logements du bailleur Batigère ont bénéficié d'une résidentialisation qualitative en 2013. Enfin, le quartier accueille, et est à proximité, d'une offre d'équipements partiellement renouvelés. Le quartier accueille également le groupe scolaire Paul Langevin. Les enjeux, à ce stade du projet, restent à préciser par l'ensemble des parties. Le secteur Lozaitz fera l'objet d'un avenant appelé à la présente convention à l'issue d'études plus fournies. Néanmoins les orientations suivantes sont proposées :

- Diversifier l'environnement urbain par une offre résidentielle renouvelée, qualitative et attractive
- Renforcer les liens entre le quartier et la ville, et avec le quartier Lebon-Lamartine
- Désenclaver progressivement les Lozaitz Sud (objet de l'intervention ANRU), Centre et Nord par une ambition commune et une stratégie différenciée en fonction des caractéristiques du secteur.
- Rendre lisible l'offre de proximité (commerces et services publics) et appuyer le rayonnement des équipements de quartier, notamment sur la Place Rodin en tant que cœur de quartier
- Renforcer la programmation économique et favoriser l'implantation d'activités (avec l'ESAT notamment)
- Tendre vers une ville durable et qui s'inscrit dans la transition écologique et énergétique



En complément de l'étude urbaine portée par Batigère, l'EPT pourrait se doter à terme d'une AMO Urbaine pour approfondir le projet partenarial sur le secteur Sud.

En parallèle, un travail avec les étudiants de l'EUP est mené sur le quartier des Lozaitz afin d'incrémenter les études d'un diagnostic sensible au travers de questionnaires et analyse des usages. Ces travaux étudiants permettront de confirmer ou infirmer des hypothèses prises par les différents partenaires, et d'accompagner la ville et l'EPT dans la définition du secteur Sud.

En fonction des arbitrages retenus pour un projet urbain d'ampleur sur le quartier, une concertation sera organisée afin de connaître les attentes des habitant·es en amont de la définition des orientations, sur la base des invariants retenus par les partenaires (ville, EPT et bailleur).

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A8 et A9.

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Haÿ

Remarques Eiffage

Remarques EPT

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Dans le cadre du NPNRU Villejuif – L'Haÿ-les-Roses, un total de 638 logements sociaux seront démolis. Leur répartition géographique et par maîtrise d'ouvrage est la suivante.

Localisation	MOA	Logements
Lallier-Bicêtre	I3F	200
Lebon-Lamartine	Opaly	263
Hochart	Coallia Habitat	175

Les opérations de reconstitution de l'offre du NPNRU Villejuif – L'Haÿ-les-Roses

Le nombre total de logements sociaux reconstitués s'élève à 551, soit 87 de moins que les logements démolis.

Ce décalage est dû à l'opération de démolition-reconstruction du foyer Coallia Habitat sur le secteur Hochart. En effet, le CNE de 2019 a validé la démolition des 175 logements du foyer actuel mais n'a accepté de financer la reconstitution que de 88 d'entre eux. Toutefois, il est à noter que le nouveau foyer qui sera reconstruit prévoit bien suffisamment de logements, les 87 autres non financés par l'ANRU, ayant par ailleurs reçu un agrément seront donc construits. On note également que ces logements spécifiques sont financés comme du PLAI.

Conformément aux CNE de 2019 et de 2021, 338 logements sont validés en reconstitution sur site.

Opération	Commune	Sur site / Hors site	Parcelle identifiée ?	MOA	Mode de réalisation	Nombre total de LLS	Produits		Types de logements	Coût de l'opération LLS (TTC)	Date de lancement opérationnel	Autorisation d'urbanisme
							PLUS	PLAI				
Candon	Villejuif	Sur site	Oui	Valdevy	MOA directe	20	PLUS 12	PLAI 8	Collectif	3 166 320 €	S1 2022	Obtenue
Frangé Nord	Villejuif	Sur site	Oui	Valdevy	MOA directe	11	PLUS 4	PLAI 7	Collectif	1 790 754 €	S2 2023	A déposer
Macro-lot A	Villejuif	Sur site	Oui	Valdevy	MOA directe	8	PLUS 5	PLAI 3	Collectif	1 595 995 €	S2 2024	A déposer
Macro-lot B	Villejuif	Sur site	Oui	Valdevy	MOA directe	61	PLUS 37	PLAI 24	Collectif	9 396 504 €	S2 2023	A déposer
Opération Stalingrad	Villejuif	Hors site	Oui	Valdevy	VEFA	26	PLUS 7	PLAI 19	Collectif	4 732 127 €	S2 2023	Obtenue
ZAC Campus Grand Parc	Villejuif	Hors site	Oui	Valdevy	VEFA	44	PLUS 12	PLAI 32	Collectif	9 499 669 €	S1 2022	Obtenue
Paul Guiraud	Villejuif	Hors site	Oui	Valdevy	VEFA	32	PLUS 14	PLAI 18	Collectif	9 801 583 €	Livrée	Obtenue
Reconstitution Lebon non identifié	Villejuif	Hors site	Non	Valdevy	A définir	61	PLUS 14	PLAI 47	Collectif	11 216 254 €	S2 2023	A déposer
ZAC Paul Hochart	L'Haÿ-les-Roses	Sur site	Oui	I3F	A définir	50	PLUS 50	PLAI 0	Collectif	9 703 890 €	S2 2022	Déposée
Reconstitution Lallier Hors site	L'Haÿ-les-Roses	Hors site	Non	I3F	A définir	50	PLUS 0	PLAI 50	Collectif	7 986 350 €	S1 2023	A déposer
Reconstitution Lallier sur site	L'Haÿ-les-Roses	Sur site	Oui	I3F	A définir	100	PLUS 30	PLAI 70	Collectif	15 908 350 €	S1 2024	A déposer
Reconstitution du foyer Coallia	L'Haÿ-les-Roses	Sur site	Oui	Coallia Habitat	MOA directe	88	PLUS 0	PLAI 88	Résidence sociale	7 192 046 €	S4 2022	Déposée

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Hay

Remarques Eiffage

Remarques EPT

A ce stade, environ 80% des LLS à reconstituer hors site ont trouvé une localisation. Les villes de L'Hay -Les-Roses comme celle de Villejuif continuent de travailler à l'identification de nouveaux sites pour les logements restants .

➤ **A L'Hay-Les -Roses**

		Reconstitution 200 LLS Lallier		Reconstitution 116 LLS (110 Bicêtre)
	Nombre de logements	dont PLAI (60%)	dont PLUS (40%)	dont PLS
Sentier des jardins	39			39
Général de Gaulle	25			25
Hochart - lot 4	55		50	5
Locarno	60	30		30
rue de Bicêtre (maisons ind.)	7			7
ZAC Lallier - lot1	50	35	15	0
ZAC Lallier - lot4	65	35	15	15
TOTAL	301	100	80	121
OBJECTIF A RECONSTITUER	316	120	80	116

5 PLS de droit commun

Les 20 logements restants de catégories PLAI seront reconstitués sur la Ville.

Compte tenu de la rareté du foncier disponible en secteur diffus, la Ville a instauré des périmètres d'interventions foncières. Ceux-ci permettront de constituer des réserves foncières destinées à accueillir notamment la réalisation des 20 logements PLAI restants.

➤ **A Villejuif**

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Hay

Remarques Eiffage

Remarques EPT

	PLAI	PLUS	TOTAL
Nombre de logements à reconstituer (3-5, 9-11 et 13-15 rue Lamartine)	158	105	263

Logements fléchés ou déjà reconstitués

Opération	Hors site / sur site	MOA directe / VEFA	Statut / commentaire	PLAI	PLUS	Total hors PLS	PLS (offre nouvelle)	Total (PLUS + PLAI + PLS)
Candon	sur site	MOA directe	Phase travaux. Livraison estimée : T4 2023	8	12	20	14	34
Macro-lot A (Ouest)	sur site	MOA directe	Opérations actées en CNE dans le cadre du projet NPNRU. Livraisons estimées : 2027-2030 Détail des chiffres au sein de chaque secteur de constructibilité susceptible d'évoluer	3	5	8	5	13
Macro-lot B (Est)	sur site	MOA directe		24	37	61	10	71
Frange nord	sur site	MOA directe		7	4	11	9	20
Total sur site				42	58	100	38	138
ZAC CGP - lot D1b (116 Edouard Vaillant)	hors site	VEFA (promoteur : LINKCITY)	Phase travaux. Livraison estimée : 2024	32	12	44	22	66
42-58 avenue de Stalingrad	hors site	VEFA (promoteur : Kaufman & broad)	Phase travaux. Livraison estimée : 2024	19	7	26	17	43
54bis avenue de la République ("Paul Guiraud")	hors site	VEFA (promoteur : Vinci)	Livraison réalisée : 2020	18	14	32	18	50
ZAC CGP - lots D2 / C2a / C2b	hors site	à définir	Travail en cours ville / SADEV / Valdevy. Modalités et calendrier à définir.	à définir	à définir	à définir		
Total hors site				69	33	102	57	159
TOTAL (fléché ou déjà reconstitué)				111	91	202		
%				70%	87%	77%		

Logements non encore identifiés

Nombre	47	14	61
%	30%	13%	23%

➤ Répartition de la reconstitution globale PLUS / PLAI

En excluant l'opération du foyer Coallia Habitat, qui fait l'objet d'une programmation spécifique, les opérations de reconstitution prévoient 40% de PLUS et 60% de PLAI. En ce sens la programmation respecte les exigences de l'article 2.3.1.1 du RGA.

	PLUS	PLAI
Nombre	185	278
Part	40%	60%

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

- *Se référer à la convention cadre*

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires politique de la ville visée par le NPNRU.

:

- 10 000m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés sauf décision contraire de Foncière Logement.

La répartition des droits à construire est la suivante :

- 6400 m² NPNRU L'Haÿ Les Roses – Quartier Lallier
- 3600 m² NPNRU Villejuif – Quartier Lebon Lamartine

- et à 60 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 20% du nombre de logements locatifs sociaux dont la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle.

Ces droits sont les suivants :

60 droits de réservation correspondant à 20 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Les contreparties en droits de réservation de logements sociaux relatives aux logements sociaux dont la construction est financée par l'ANRU dans le cadre des projets de renouvellement urbain seront détaillées dans l'article 5.2 et l'Annexe B2 dans l'avenant à venir de la convention cadre N°0717 relative aux projets de renouvellement urbains de l'EPT Grand Orly Seine Bièvres :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 - Grand pôle IDF	25,0% soit XX droits	35,0% soit XX droits	35,0% soit XX droits	40,0% soit XX droits
2 - Couronne Grand pôle IDF + Métropoles d'Aix Marseille Provence / Métropole de Lyon / Métropole de Nice / Métropole de Toulon	27,5% soit XX droits	38,5% soit XX droits	38,5% soit XX droits	44,0% soit XX droits
3- Grand pôle Corse PACA et Rhône Alpes	36,3% soit XX droits	50,8% soit XX droits	50,8% soit XX droits	58,0% soit XX droits
4 - Autres Grands pôles	40,0% soit XX droits	56,0% soit XX droits	56,0% soit XX droits	64,0% soit XX droits
5 - Autres communes	41,3% soit XX droits	57,8% soit XX droits	57,8% soit XX droits	66,0% soit XX droits

Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

- 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit xx droits ;
- 17,5% du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, soit xx droits ;
- 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000€ par logement soit xx droits.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un bailleur social dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du Groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'Etat, l'ANRU, et Action Logement du 11 juillet 2018, avenantée le 10 juillet 2021, pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document est annexé à la présente convention (annexe D1).

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- En matière de relogement :
 - Élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
 - Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
 - Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.
- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

La convention intercommunale d'attributions, dont le contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document-cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution.

- L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu par l'article L. 441-1-5 du CCH, doit contenir des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document est à formaliser à l'échelle de l'EPT 12 et relève de la convention cadre n°C0717 relative aux projets de renouvellement urbains de l'EPT GOSB.

Une stratégie de relogement se décline toutefois au niveau local et repose sur les protocoles et chartes relogements relatifs aux secteur projet.

Un premier protocole relogement a été signée le 27 juin 2018. Il a accompagné les relogements pour :

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Hay

Remarques Eiffage

Remarques EPT

- 1 bâtiment patrimoine ex-OPH de Villejuif (désormais Valdevy) du quartier Lebon Lamartine à Villejuif :
 - 13-15 rue Lamartine (barre Est : 105 logements) ;
- 3 bâtiments patrimoine I3F sur le secteur Lallier à l'Hay-les-Roses :
 - 102-106 rue de Bicêtre (60 logements) ;
 - 2-8 allée de la Plaine (80 logements) ;
 - 10-14 allée de la Plaine (60 logements).

Parallèlement 2 chartes relogements ont été signées et correspondent chacune à un secteur NPNRU du protocole relogement

Un second protocole relogement a été mis en place en 2021 et sera signé au premier semestre 2022. Il concerne la ville de Villejuif uniquement pour :

- 2 bâtiments patrimoine ex-OPH de Villejuif (désormais Valdevy) du quartier Lebon Lamartine à Villejuif :
 - 9-11 rue Lamartine (barre sud : 84 logements)
 - 3-5 rue Lamartine (barre ouest : 72 logements)

Mars 2022, un protocole en cours de validation



Objectifs et grands principes

Dans le cadre de ces divers documents cadres, la stratégie et les grands principes de relogement sont les suivants :

- A travers l'ensemble de ces documents, les partenaires s'engagent pour :
 - que le relogement ne soit pas réalisé dans un immeuble voué à une démolition ultérieure ;
 - que chaque famille se voit proposer trois solutions de relogement par le bailleur démolisseur ;
 - qu'un accompagnement social et financier puisse être mis en place par le bailleur si nécessaire ;
 - assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge ;
- A travers le protocole relogement du NPNRU Villejuif L'Hay-les-Roses signé le 27 juin 2018, et modifiés dans l'avenant signé le 22 juillet 2019, les partenaires s'engagent à :
 - un reste à charge (RAC) :
 - constant au m² pour les ménages sous les plafonds PLAI ;
 - d'un niveau similaire à celui qui aurait été autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration du logement initial à l'aide d'un financement PALULOS, pour les ménages sous les plafonds PLUS et pour une offre de relogement à surface égale et un service rendu comparable (qualité de la construction et des prestations techniques, localisation, environnement immeuble);
 - compatible aux ressources pour les autres ménages ;
 - Pour le relogement sur le patrimoine d'un autre bailleur, le bailleur historique s'engage à veiller à ce que le taux d'effort soit compatible avec les ressources des ménages et que la hausse éventuelle du loyer reste mesurée ;
 - Un objectif de 50% de relogements dans le neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, ou dans un logement ayant eu une réhabilitation récente qui améliore sensiblement le cadre de vie.

- Une mobilisation annuelle des contingents des partenaires comme suit :

Mobilisation des réservataires sur le parc existant				
	Ville	Bailleur	Préfectoral	Action Logement
Villejuif	50% des libérations intervenant sur son contingent, tous bailleurs confondus	50% des libérations intervenant sur son contingent	15% des libérations intervenant sur son contingent public prioritaire	Pas d'objectif chiffré mais mobilisation de l'offre locative dont il dispose sur l'EPT12.
L'Haÿ-les-Roses	90% des libérations intervenant sur son contingent, tous bailleurs confondus	90% des libérations intervenant sur son contingent	30% des libérations intervenant sur son contingent public prioritaire	Pas d'objectif chiffré mais mobilisation de l'offre locative dont il dispose sur l'EPT12.

Mobilisation des réservataires sur le parc neuf				
	Ville	Bailleur	Préfectoral	Action Logement
Villejuif	50% de son contingent neuf sur le parc PLAI et PLUS	20% de son contingent neuf sur le parc PLAI et PLUS	15% de son contingent publics prioritaires sur logements neufs financés en PLUS/PLAI	Pas d'objectif chiffré mais mobilisation de l'offre locative dont il dispose sur l'EPT12
L'Haÿ-les-Roses	90% de son contingent neuf sur le parc PLAI et PLUS	90% de son contingent neuf sur le parc PLAI et PLUS	30% de son contingent publics prioritaires sur logements neufs financés en PLUS/PLAI	Pas d'objectif chiffré mais mobilisation de l'offre locative dont il dispose sur l'EPT12

- Attribuer des logements selon les situations des familles à reloger :
 - situation des sur-occupation à traiter en priorité ;
 - situation de sous-occupation à traiter de façon à ce que l'écart entre le nombre de pièce et le nombre d'occupants ne soit pas supérieur à 1 ;
 - pas de relogement droit au relogement dans le cadre des opérations ANRU pour les personnes majeurs hébergées qui ne sont ni des ascendants ou descendants déclarés ;
 - anticiper les situations de décohabitation et les privilégier si cela facilite le relogement des parents vers une plus petite typologie ;
 - Accompagner les ménages en impayés en amont du relogement pour traiter ces situations.

De plus, à travers sa charte relogement, la ville de l'Haÿ-les-Roses s'est engagée à garantir une priorité au retour sur le quartier dans le neuf ou l'existant pour les habitants ayant accepté un relogement provisoire, dans la mesure du possible, prenant notamment en considération les capacités financières des ménages.

La ville de Villejuif s'est quant à elle, au sein de sa charte, engagée à reloger en priorité les locataires sur la ville de Villejuif et principalement sur le parc de logement de l'OPH de Villejuif.

La ville de Villejuif et l'OPH avaient de plus instauré des critères de classement pour proposer en priorité un logement à une famille donné s'il convient à plusieurs familles : 1- Être à jour de son loyer, 2- Être porteur d'un handicap (sous condition qu'il soit médicalement attesté), 3- L'ancienneté dans un logement social, 4- l'âge des locataires en titres.

- Dans le cadre du protocole relogement du NPNRU Villejuif de 2021, les partenaires s'engagent :
 - Au niveau des RAC :

- à offrir un RAC constant au m² pour tous les ménages relevant des plafonds PLAI et PLUS et un relogement sur une typologie équivalente ;
 - à ne pas faire bénéficier les ménages sous plafond de ressource PLS du maintien au RAC au m² ;
 - Introduisent la possibilité de proposer des logements hors de ce cadre, au cas par cas, sans les comptabiliser dans les trois propositions ;
- A ce que le taux d'effort des ménages relogés soit inférieur ou égale à 30% en cas de relogement sur le patrimoine d'un autre bailleur que l'OPH de Villejuif ;
 - A conduire des actions spécifiques pour les ménages âgés en situation de sous-occupation selon les besoins identifiés lors de l'enquête sociale (logement adapté pour personnes âgées, T3 pour les ménages ayant besoin de l'aide d'un tiers, demande relogement groupée, logement à proximité des logements et services ;
 - Sur l'objectif de mobiliser au moins 50% des programmes neufs livrés dans la période du relogement (pour la ville et le bailleur) ;
 - A une répartition des objectifs de mise à disposition et de relogement effectif par réservataire comme ce qui suit :

	Mise à disposition dans l'existant	Relogement effectif dans l'existant	Mise à disposition dans le neuf
Ville	100%	25%	50%
Bailleur	100%	25%	50%
Etat	NR	20%	15%
Action Logement	NR	Nombre de salariés	6

Gouvernance

Pour garantir la réalisation de ces objectifs ambitieux, le porteur de projet, les maîtres d'ouvrage concernés et les villes se sont organisés pour piloter et mettre en œuvre le relogement et favoriser la mobilisation des différents bailleurs et réservataires à l'échelle intercommunale. La gouvernance du relogement est assurée via les instances présentées ci-dessous.

Les relogements du côté du secteur Lallier-Bicêtre s'inscrivent dans un processus de suivi régulier et institutionnel du fait de la finalisation des relogements sur le secteur.

Cela prend ainsi la forme de :

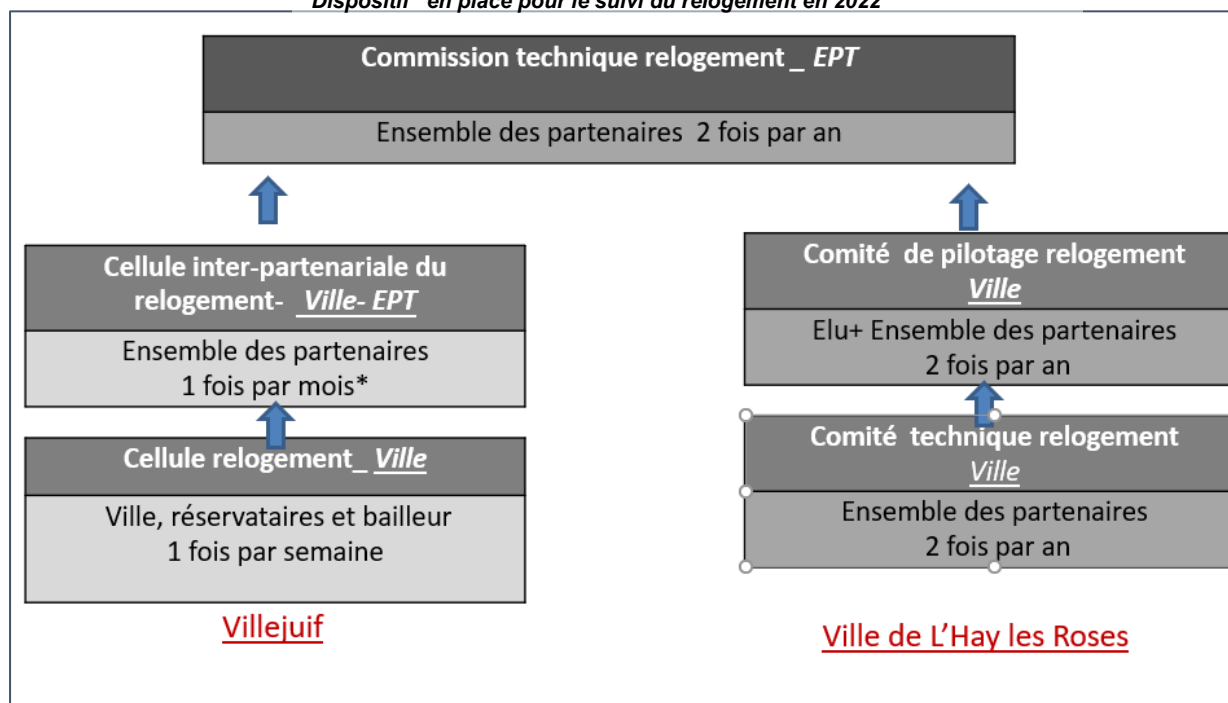
- Comité technique de relogement semestriel rassemblant l'ensemble des partenaires concernés permettant de suivre l'avancée du relogement ;
- Comité de pilotage semestriel rassemblant l'ensemble des élus et partenaires concernés, permettant de dresser un bilan du relogement ;

Les relogements du côté du secteur Lebon Lamartine à Villejuif s'inscrivent dans un processus de suivi particulièrement soutenu afin d'optimiser et d'écourter les délais de relogement. Ainsi, se tiennent différents points :

- ✓ Hebdomadaire entre la ville, le bailleur, la MOUS et les réservataires permettant d'avoir un suivi du relogement situation par situation et de la stratégie de priorisation des ménages à reloger : la cellule relogement conduite par la ville de Villejuif ;
- ✓ Mensuel avec la ville, le bailleur, la MOUS, l'EPT et l'ensemble des réservataires pour suivre la mobilisation de tous les partenaires et mettre en place des outils de suivi : la cellule inter-partenaire du relogement conduite par la ville de Villejuif et l'appui de l'EPT ;

A cela, s'ajoute pour les relogements du NPNRU de Villejuif et de l'Hay-les-Roses, une commission technique de relogement commune, instance conduite à un rythme semestriel par l'EPT qui rassemble l'ensemble des partenaires concernés afin de suivre l'avancée du relogement à l'échelle du NPNRU.

Dispositif en place pour le suivi du relogement en 2022



Article 7.1 La gouvernance

- Se référer à la convention cadre

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, l'EPCI.

- **L'assise mise en place pour le suivi du NPNRU s'appuie sur des groupes projets territorialisés.**

Considérant le caractère multi sites du projet de renouvellement urbain, des instances techniques territorialisées ont été mise en place pour conduire l'avancement des projets par quartier. Trois groupes projets se réunissent depuis **septembre 2019**, respectivement sur Lallier-Bicêtre, Lebon-Lamartine/Hochart et les Lozait. Chaque groupe réunit les principaux partenaires (collectivités, bailleurs, aménageurs, DRIHL, ...) et permet d'assurer les conditions d'une mise en œuvre globale et coordonnées des projets par périmètre d'intervention. Au vu de l'avancement opérationnel

Remarques du Département

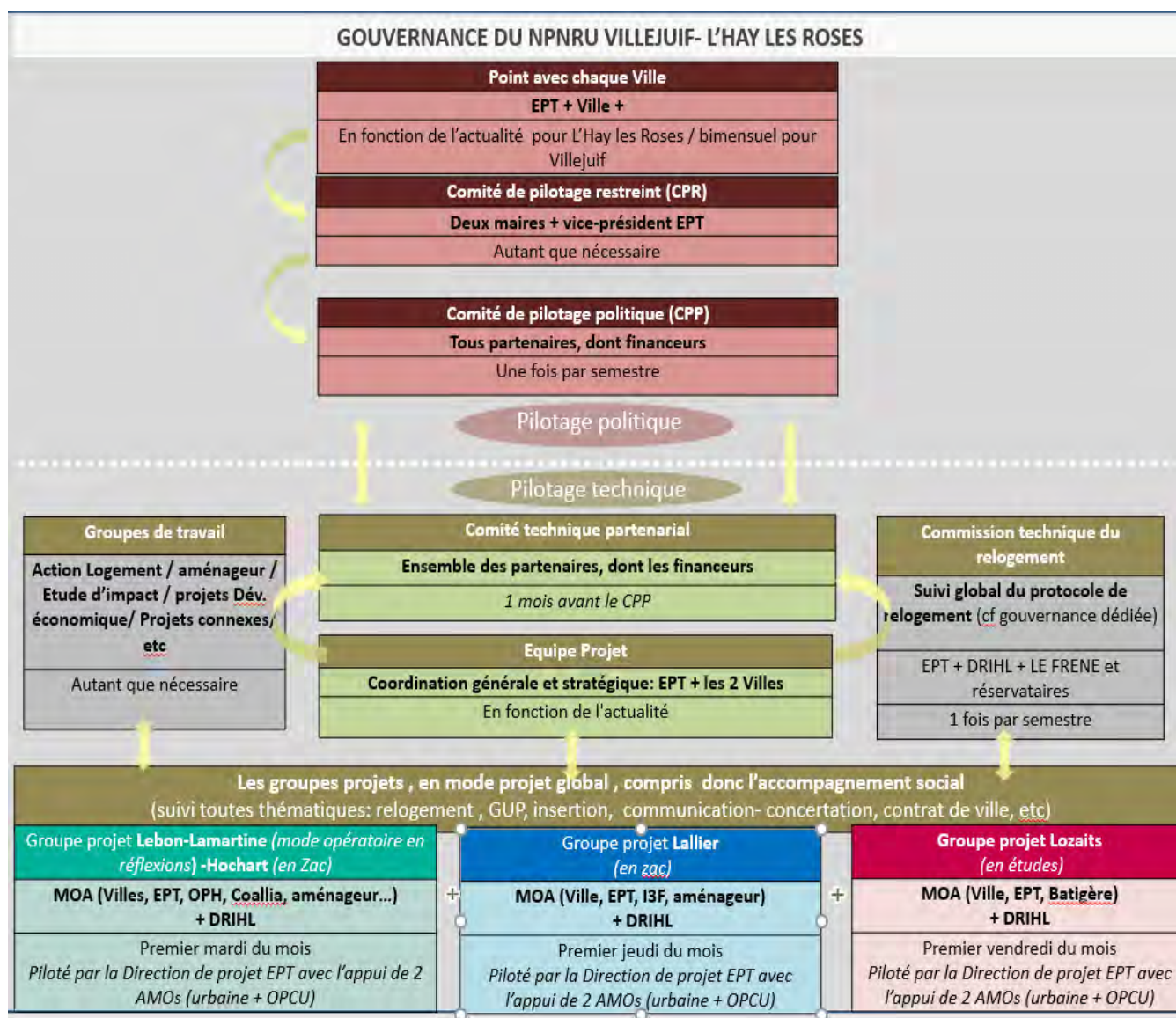
Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Hay

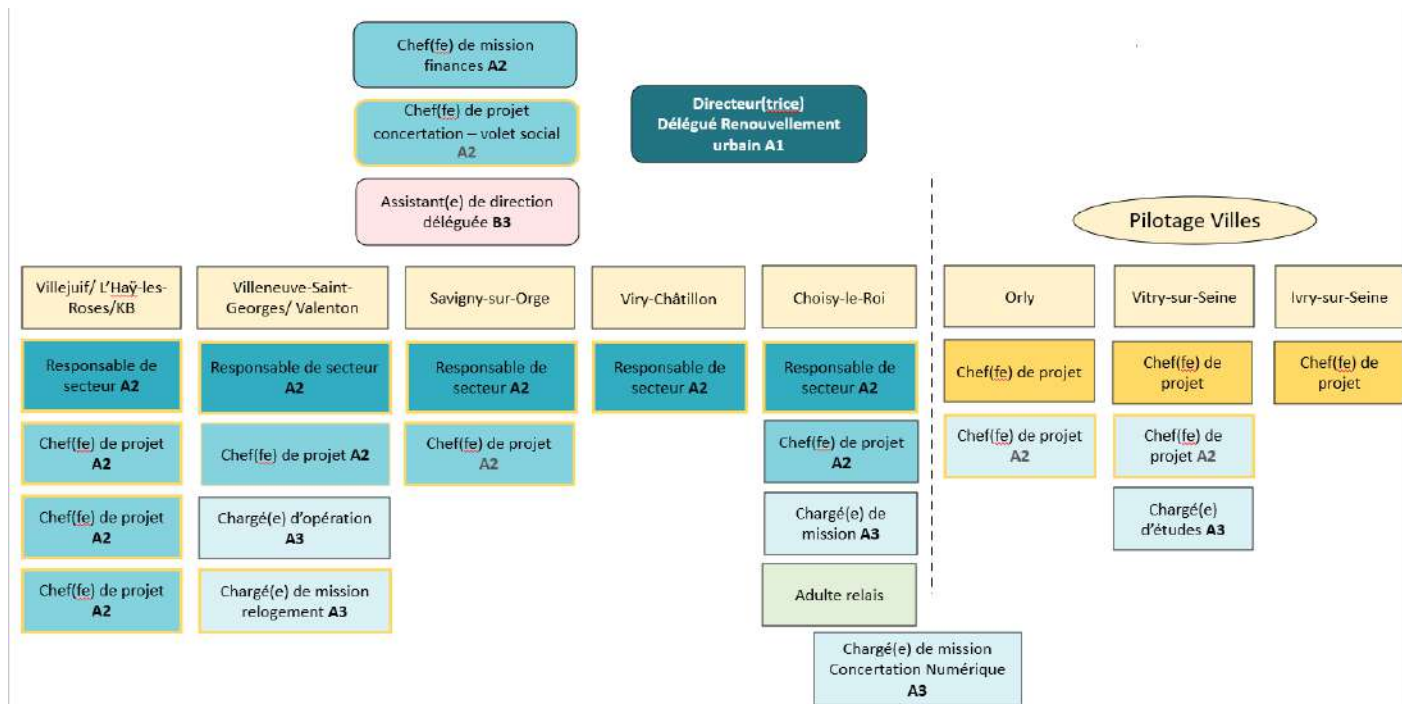
Remarques Eiffage

Remarques EPT

différencié des secteurs, les groupes projets Lebon-Lamartine et Hochart seront séparés à partir de 2022. De groupes de travail par objet ou thématique. Selon les besoins des groupes de travail se réunissent par objet ou thématique ponctuellement ou régulièrement.



Organigramme janvier 2022 du service renouvellement urbain l'EPT12 dans lequel s'inscrit la direction de projet du NPNRU Villejuif-L'Haÿ les Roses



Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de coconstruction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

Villejuif : la concertation comme un principe fondateur au projet

➤ Concertation inhérente au projet

La ville de Villejuif utilise la concertation comme une assise de chacun des projets qu'elle réalise afin de s'appuyer sur le vécu et l'expertise d'usage des habitants.

Concernant le projet Lebon Lamartine, des démarches participatives ont été déployées autant que cela été possible dans le temps imparti via la transmission de questionnaires aux habitants et l'organisation d'instances de concertation (permanences et balades).

Concernant le projet des Lozais, il est prévu de mettre en place un dispositif de concertation avancé. Dans l'objectif de mener une concertation exemplaire, la ville et l'EPT sont lauréats de l'appel à projet « Particip'action en Ile-de-France » lancé par la DRIEE. A ce titre, les partenaires bénéficient d'un accompagnement avec des experts de la concertation pour développer des projets ambitieux et innovants.

Enfin, la ville de Villejuif et l'OPH mènent actuellement un projet mémoire pour valoriser l'histoire des barres qui seront bientôt démolies. Plusieurs actions ont déjà été mises en place (réalisation par l'OPH d'une bande dessinée illustrant les habitants des logements démolis, réalisation d'un atelier vidéo en juillet 2021 avec l'association de la Toile d'Edolon) et seront poursuivies dans le cadre d'une démarche globale.

➤ Des instances de communication dédiées

La concertation à destination des habitants et indissociables d'un certain nombre d'action de communication pour informer autant que possible les habitants sur le projet. A ce titre, la ville mène – conjointement avec l'OPH et l'EPT – un certain nombre d'actions :

- Réunions publiques pour informer sur l'avancée du projet (relogement, retour de la concertation) ;
- Informations sur le site internet de la ville ;
- Création d'un journal du renouvellement urbain (un premier numéro avait déjà été transmis en décembre 2019).

➤ Une future maison du projet sur l'îlot Candon

La Ville de Villejuif a ouvert de 2019 à novembre 2020 une Maison des projets Provisoire qui sera réimplantée en rez-de-chaussée de l'opération Candon (Ilot E Lebon-Lamartine) livrée courant 2020. Elle sera un lieu ressource d'information sur le projet de renouvellement urbain avec des productions régulières sur l'avancement du projet et de partage entre les habitants. Lieu d'informations et d'échanges autour du projet de renouvellement urbain, la Maison des Projets s'adresse à tous les habitants qui souhaitent suivre l'avancée du NPNRU et s'inscrire dans une démarche participative.

La maquette physique réalisée dans le cadre de la concertation de cet été sur Lebon Lamartine et la maquette numérique pourront notamment être mise à disposition dans ce bâtiment.

L'Hay-les-Roses : la communication et la concertation à chaque étape du projet

➤ Des instances de concertation organisées au fil de l'élaboration du projet

La ville de l'Hay-les-Roses a organisé des instances de concertation et de communication à destination des deux projet Lallier et Hochart pour associer les habitants au fil de l'avancée des projets. Les grandes étapes de concertation sur les projets sont détaillées ci-dessous :

▪ **2013 -2016** : La construction du projet

Une première réunion publique en février 2013 a permis de présenter et d'échanger sur le diagnostic et les premières orientations. Trois promenades urbaines ont suivi, permettant aux habitants d'exprimer les points forts et les points faibles du quartier. Deux ateliers collectifs ont permis de poursuivre la réflexion engagée par des balades urbaines avec une approche thématique (atelier déplacements et espaces publics).

Plusieurs réunions ont été organisées et ont permis de présenter et d'échanger sur le diagnostic et sur les premières orientations. De plus, avant le dépôt du projet, une réunion publique s'est à nouveau tenue et a été l'occasion de faire une restitution du travail effectué lors des ateliers, des promenades urbaines et de présenter le projet. Le projet de renouvellement urbain a été présenté aux habitants du quartier en réunion publique le 3 novembre 2016. Une plaquette expliquant le projet a été distribuée aux habitants et mise en ligne sur le site Internet de la Ville. Une deuxième réunion publique a été organisée le 7 décembre 2016 par I3F et la Ville pour présenter les actions prévues spécifiquement sur le quartier Lallier et notamment la démolition des trois immeubles et la réhabilitation des autres bâtiments. Une adresse E.concertation a été créée et des coupons-idées donnant à la population la possibilité de s'exprimer ont été distribués.

▪ **Janvier 2017** : Enquête d'opinion auprès des résidents d'I3F

Au-delà des réunions publiques et des temps d'échanges avec les habitants, le Maire et l'équipe municipale ont souhaité rencontrer sur place l'ensemble des locataires concernés par la démolition. 110 familles sur les 200 ménages concernés ont ainsi pu être rencontrées.

▪ **2017-2018** : Réunions du conseil citoyen et des conseils de quartiers

- **2019 - 2020** : Réunions publiques régulières autour des projets d'aménagement et des études d'impact environnementales.

Par ailleurs, dans le cadre du dispositif ZAC mis en place sur les deux secteurs (Lallier et Hochart), une concertation réglementaire a permis de lancer une des consultations auprès des habitants. Ainsi, trois consultations ont été organisées entre 2019 et 2021. Pour Hochart, elles concernaient la mise à disposition des dossiers de création et de réalisation de ZAC et de leurs études d'impact environnemental et pour Lallier, la mise à disposition du dossier de création de la ZAC et de son étude d'impact environnemental. Chaque consultation a ainsi permis de recueillir soit via le registre déposée en mairie, soit via une adresse mail spécifique, entre 75 et 150 avis.

Enfin, un projet mémoire est actuellement en réflexion sur le quartier Lallier afin de valoriser la mémoire du quartier à travers différents outils (diagnostics en marchant, temps de concertation ou tout autres événements permettant de mettre en valeur l'histoire et la mémoire du quartier au sein de la ville).

➤ **Des outils de communication dédiés**

Des outils de communication dédiés ont été mis en place pour informer les habitants au fil de l'avancée du projet :

- *Site internet* : un espace « Grand projets d'aménagements » existe sur le site internet de la ville pour informer sur l'avancement des quartiers Lallier et Hochart. Des documents informatifs sur le projet sont notamment mis à disposition (charte de relogement Lallier, document de présentation des projets Lallier et Hochart).
- *Journal de la ville* : Des informations sur les actualités du projet sont publiées régulièrement.
- *Affichages* : la ville de l'Hay-les-Roses a installé un certain nombre de panneaux de communication afin d'informer sur le projet, et notamment en mairie de l'Hay-les-Roses. De plus, les palissades de chantier installées sur les opérations en cours informent également sur le projet et son avancée.

➤ **Une future maison du projet dans le quartier Hochart pour informer et concerter la population**

Un espace dédié à la maison des projets, ouvrira prochainement en rez de chaussée du lot 2/3 Ce bâtiment qui prendra place sur le futur emplacement de la résidence sociale COALLIA, marquera la première transformation du quartier et le début du lancement des travaux de ce secteur. L'espace dédié à la maison des projets comprendra un lieu d'information des habitants. Une fois le lot 2/3 livré, la maison des projets prendra place dans la nouvelle salle polyvalente du quartier. Cet espace de 150 m² environ sera consacré à l'information et à la l'organisation d'échanges autour des deux secteur Lallier et Hochart. La maison des projets constituera ainsi le lieu d'échange et de concertation avec les présents et futurs habitants et usagers du site.

Ainsi la maison des projets aura également vocation à présenter le projet dans son ensemble. Dans ce cadre, plusieurs outils seront proposés. Des maquettes physiques (avec la présentation d'une maquette à l'échelle du projet urbain) et virtuelles du projet représentant le plan masse seront réalisées et présentées aux habitants. Une fois le projet défini, une maquette virtuelle en 3D permettra aux habitants de se projeter dans le futur quartier (cf. partie 1 de ce document).

En parallèle, un dispositif d'immersion virtuelle, porté par les aménageurs est prévu, afin d'offrir la possibilité aux habitants d'effectuer une visite virtuelle en se projetant à l'intérieur du projet, grâce à un casque de réalité virtuelle mis à disposition.

Enfin dans le cadre des chantiers des deux écoles, Eiffage Aménagement mettra en place des actions de communication associant les futurs élèves des groupes scolaires (visite de chantier si possible, élaboration d'une maquette lego du groupe scolaire Lallier,...) afin de présenter leur future école et de manière plus large leur futur quartier aux élèves.

Une agence de communication sera désignée sur l'opération Lallier afin d'accompagner l'aménageur dans ces thématiques.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

➤ **Pour la ville de Villejuif :**

Deux référents au sein de la Ville de Villejuif sont désignés, l'un plutôt sur les questions d'aménagement, l'autre plutôt sur les questions sociales et de gestion urbaines de proximité.

Ces référents permettent notamment de coordonner en interne de chacune des ville la mise en œuvre opérationnelle des projets, d'assurer la concertation de proximité, de représenter les intérêts de la ville dans les différentes instances.

➤ **Pour la ville de L'Haÿ-les-Roses**

Pour la ville de L'Haÿ les Roses un chargé de mission renouvellement urbain est arrivé fin aout 2021. Il assure le lien avec les services concernés par le projet :

- Assure le suivi des différentes études menées par la ville et par l'EPT 12 pour les projets qui impactent la ville ;
- Coordonne et suit les opérations du PRU de la commune ;
- Participe à la préparation et à l'animation des instances techniques municipales ;
- Représente la ville aux différentes instances techniques et assure le reporting auprès de la direction des projets ainsi que le suivi et la mise en œuvre du volet social du NPNRU.

En complément, pour la réalisation des aménagements, l'EPT et la Ville de L'Haÿ-les-Roses ont lancé une concession d'aménagement sur chaque secteur. Eiffage Aménagement a ainsi été désigné par délibération du Conseil territorial, le 29 juin 2019, pour mener à bien la réalisation de l'aménagement du quartier Paul Hochart.

➤ **Pour Eiffage Aménagement**

Afin de l'accompagner dans sa mission et de poursuivre la réflexion urbaine sur le projet, Eiffage Aménagement s'est adjoint les services d'une équipe de maîtrises d'œuvre et de plusieurs bureaux d'études et architectes/urbanistes spécialisés :

- l'agence Becarmap (désormais MBE Atelier) en tant qu'urbaniste de la ZAC,
- l'agence Land'Act en tant que paysagiste,
- le bureau d'étude Vizea pour le suivi des ambitions environnementales portées sur le quartier (suivi de la démarche écoquartier notamment).

Concernant le secteur Lallier, Eiffage Aménagement a été désigné et le traité de concession a été signé en date du 23 juillet 2021.

➤ **Pour Immobilière 3F**

Le projet est piloté par la direction départementale (DD) et la direction des politiques de requalification urbaine (DPRU). Ils sont chacun assistés d'un chef de projet renouvellement urbain (CDP RU - DD) et d'un responsable des projets urbains (RPU -DPRU). A l'interface de tous les services 3F, le CDP RU

favorise les coopérations transversales entre les différents acteurs, assure le montage des projets de renouvellement urbain et est chargé de leur suivi opérationnel.

Un comité renouvellement urbain se réunit tous les mois autour de la direction générale. Il permet d'arbitrer les orientations stratégiques.

➤ **Pour Batigère**

Batigère en Ile de France et Batigère grand est ont mandaté Batigère Développement grand paris, service projet urbain pour la conduite de ce projet de renouvellement urbain. Cette équipe spécialisée est interne au groupe BATIGERE.

L'équipe opérationnelle (directeur et responsable projet) constitue l'interlocuteur privilégié de l'ANRU et du porteur de projet.

Le pilotage et les interventions de la MOUS relogement est confié à l'AMLI, (association pour l'Accompagnement, le Mieux-être et le Logement des Isolés) également interne au groupe BATIGERE

➤ **Pour Coallia Habitat**

Le projet de renouvellement urbain est suivi par un Responsable de Programme qui travaille au sein de la Direction Immobilière de Coallia Habitat. Cette personne fait l'interface avec les différents acteurs du projet.

Le Responsable de Programme assure également, en lien avec les différents services support du groupe Batigère dont Coallia Habitat dépend (service juridique, achat, etc) le montage du projet de construction et son suivi opérationnel.

Les différentes étapes du projet et son calendrier sont présentés régulièrement en revue de projet pour validation.

➤ **Pour L'Etablissement public grand Orly seine Bievre**

La direction de projet est assurée par l'EPT au travers de plusieurs postes :

- Un(e) responsable renouvellement urbain pour le secteur nord du territoire rattaché à la direction renouvellement urbain de l'EPT. Il/elle anime l'ensemble du dispositif, notamment dans ses dimensions partenariales et transversale.
- Trois chefs de projet ensemblier en charge chacun du suivi d'un des secteurs nord
- D'assistances maîtrises d'ouvrages (AMO) l'un Citylinked, , AMO urbaine et environnemental, garant sur le volet urbain et environnemental de la cohérence et qualité des démarches menée; l'autre en tant qu'OPCU en charge de l'élaboration des plannings et suivi ,anticipations des différents enjeux calendaires , financiers et opérationnels.

La direction de projet assure l'articulation entre les échelles locales et territoriales et mobilise les différents services de l'EPT (services techniques, déplacements, aménagement, environnement, économique, habitat, politique de la ville).

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article

2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail des instances en charge de l'évaluation du programme.

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif repose notamment sur les instances de suivi décrites dans la présente convention. Il intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail des instances en charge de l'évaluation du programme.

Au-delà de ces éléments, la définition d'une dizaine d'indicateurs de suivi des objectifs urbains (détaillés en annexes A6) alimentera chaque année la réflexion sur l'avancement et l'évaluation du projet. Certains de ces indicateurs, communs à l'ensemble des NPNRU de Grand Orly Seine Bièvre, permettront d'avoir une vision plus large de l'avancement des NPNRU et de dresser le portrait de ce NPNRU en regard des autres projets en renouvellement urbain du Territoire.

L'ensemble de ces éléments compilés au cours du projet permettra à la Direction de Projet de disposer en fin de convention d'une évaluation globale du NPNRU.

Article 7. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

L'année 2020 a été marquée par la réalisation du diagnostic de Gestion Urbaine de Proximité qui a permis d'identifier de premières orientations stratégiques déclinées en sous-axes d'intervention :

1. Garantir un entretien courant du quartier pour un cadre de vie amélioré
 - Anticiper la gestion et la collecte des déchets [avant/pendant/après projet]
 - Sensibiliser au tri des déchets et à leur revalorisation (à destination des habitants et des commerçants). [Avant/pendant/après projet]
 - Permettre la clarification des domanialités [avant projet]

- Proposer un calendrier en adéquation avec les besoins en termes de collecte des encombrants et de présence de la déchèterie mobile du territoire [avant/pendant/après projet]
- 2. Garantir une proximité avec les locataires et l'entretien régulier des immeubles
 - Maintenir la présence des agents de proximité [avant/pendant/après projets]
 - Maintenir l'entretien régulier des immeubles
 - Poursuivre la remontée des dysfonctionnements et poursuivre la présence de proximité
- 3. Renforcer la communication et le développement du lien social
 - Mettre en place une communication spécifique à toutes les étapes du projet pour garantir la bonne information des habitants [avant/pendant/après projet]
 - Définir des lieux/temps de rencontre tout au long du projet (diagnostic en marchant, veille technique, maison du projet, réunion publique etc.)
 - Poursuivre et soutenir les événements d'animation sociale et identifier les associations à mobiliser (en lien avec le contrat de ville)
 - Prévoir le suivi et le bilan de la démarche de GUP [avant/pendant/après projet]
- 4. Accompagner le projet et ses chantiers par un dispositif de gestion urbaine de proximité adaptable
 - Mettre en place une gouvernance adaptable de la GUP pour chacune des villes et pour les différentes étapes de la GUP [avant/pendant/après projet]
 - Identifier les interlocuteurs de la GUP [avant/pendant/après projet]
 - Garantir le suivi de la GUP [avant/pendant/après projet]
 - Développer la communication/concertation auprès des habitants [avant/pendant/après projet]

Chaque axe d'intervention sera décliné en objectifs opérationnels et traduits en actions concrètes menées par l'ensemble des partenaires de la Gestion Urbaine de Proximité.

Au regard du caractère très opérationnel de la GUP et des organisations différentes au sein des Villes, le projet de gestion comprendra soit un chapeau commun et deux programmes d'actions, soit deux projets de gestion distincts.

Chaque ville est actuellement en train de construire son programme d'action :

- **Côté Villejuif** : *La Ville est en phase de finalisation d'un programme d'action pour les quartiers Lebon-Lamartine et les Lozaitz. Ce programme s'est construit en réponse aux dysfonctionnements et faiblesses repérés à l'occasion des diagnostics en marchants réalisés avec les habitants. Cette démarche a été l'opportunité de travailler collectivement avec les usagers pour dresser des constats partagés sur les dysfonctionnements du quartier, en analyser les causes et identifier des pistes d'intervention afin d'améliorer le cadre de vie quotidien du quartier. A l'issue de ces analyses, des ateliers avec les différents services techniques de la Ville, de l'EPT et des bailleurs ont également été menés afin de réfléchir à des moyens de mise en œuvre opérationnelle du projet de gestion urbaine de proximité.*

Les objectifs prioritaires identifiés pour les deux quartiers Lebon-Lamartine et les Lozaitz sont :

- **Garantir un entretien courant du quartier pour un cadre de vie amélioré**
 - Améliorer la gestion des déchets et des encombrants et limiter la présence de dépôts sauvages
 - Sensibiliser au tri des déchets les habitants
- **Améliorer la qualité des espaces extérieurs pour un quartier exemplaire**
 - Améliorer et développer des équipements extérieurs pour une appropriation des espaces publics
 - Améliorer et sécuriser la voirie

- Mettre en valeur et développer les espaces verts (diversification, biodiversité...)
- **Combiner transformation du quartier et vie quotidienne : accompagnement des travaux**
 - Informer les habitants sur les différentes temporalités et contraintes de mise en œuvre du projet (lien avec un comité de suivi)
 - Anticiper et gérer les encombrants et collecte des déchets en phase chantier
 - Elaboration d'une charte travaux/règle de conduite
 - Entretien et préserver les espaces verts au cours de la phase chantier
- **Garantir une proximité avec les habitants, renforcer la communication et développer le lien social**
 - Développer des actions favorisant le lien social et les démarches de sensibilisation (programme d'évènementiel)

La convention d'utilisation de l'abattement TFPB signée pour l'année 2022 aura pour objectif d'intervenir de manière complémentaire en faveur de l'amélioration du quotidien et de cadre de vie des locataires des Quartiers Politique de la Ville de Villejuif, notamment le quartier Lebon-Lamartine. Trois axes d'intervention ont été sélectionnés et inscrits dans la convention en ce sens :

- **La participation à la mise en place de médiateurs de quartier**
- **Des actions de sur-entretien**
- **Des actions favorisant le lien social et le vivre ensemble**

La coordination du projet de gestion sera menée par le poste de chargé de mission gestion urbaine de proximité. Le pilotage stratégique de la démarche de Gestion Urbaine de Proximité pourra être assuré à minima par : **un comité de pilotage** chargé de valider le plan d'actions annuel et veiller à la cohérence des actions conduites sur les quartiers et évaluer les actions et l'atteinte des objectifs. **Un comité technique**, constitué par les services gestionnaires et des bailleurs concernés et chargé de suivre le programme d'action et mener à bien les actions.

La réussite de la mise en réseau des acteurs nécessite une gouvernance spécifique permettant la prise de décision stratégique et les réponses techniques concrètes de terrain.

Une cellule de veille sera mise en place pour faire le point régulièrement avec les services concernés sur les différents incidents et leur traitement, d'alerter et de relancer le comité technique sur les dysfonctionnements. Ainsi, il est envisagé de créer collectivement des outils de veille telle qu'une fiche de suivi qui sera envoyée régulièrement aux partenaires pour suivi des actions à mettre en œuvre. Cette cellule comprend également des diagnostics en marchant où les habitants devront systématiquement être associés.

Au-delà des axes d'intervention, le Projet de Gestion Urbaine de Proximité sera annexé à la présente convention (Annexe D2). Les modalités de partenariat et de pilotage y seront présentées. Avec le travail largement amorcé depuis 2020, l'ensemble des partenaires de la GUP s'engagent à signer le Projet de Gestion Urbaine de Proximité dès 2022, après la validation et finalisation des programmes d'actions.

- **Côté l'Haÿ-les-Roses : Un travail de diagnostic a d'ores et déjà débuté afin de mettre en avant les différentes problématiques concernant les deux quartiers. Cette démarche a ainsi donné lieu à des pistes pour élaborer une démarche de GUP idéal pour les deux quartiers. Un document de travail mettant en avant la démarche qui sera amorcé est déjà en cours de validation.**

Par ailleurs la mise en place de la GUSP à L'Haÿ-les-Roses s'inscrit dans le volet Cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville. Ce volet vise à améliorer la « qualité de vie » des habitants dans une logique de développement durable. Ainsi la Ville souhaite que la démarche globale de GUSP soit un moyen d'impliquer tous les quartiers inscrits en géographie prioritaire, qu'ils soient actifs ou en veille, dans une démarche d'amélioration du cadre de vie générale des habitants. 6 quartiers seront

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Hay

Remarques Eiffage

Remarques EPT

concernés : Paul Hochart, les Tours marrons, Lallier, Le Jardin Parisien, Le Jardin parisien Stade, la Vallée aux renards.

Afin de définir et de mettre en place la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, la Ville sera accompagnée par un bureau d'étude. Le marché, en cours de lancement, prévoit un démarrage à l'automne 2022 et une signature de convention au printemps 2023.

D'ores et déjà, pour les deux quartiers en renouvellement urbains, de premiers objectifs ont été identifiés :

- améliorer l'entretien du quartier (espaces verts, collecte des déchets, stationnement...) et garantir la tranquillité de tous et répondre aux différents dysfonctionnements urbains.
- Gérer et entretenir les espaces extérieurs (bailleurs et publics) tout au long de la phase chantier et limiter les nuisances pour les habitants (circulations, sécurité, propreté des chantiers...).
- Anticiper et établir les modalités de gestion et les coûts de fonctionnement des nouveaux espaces livrés (en lien avec la nouvelle domanialité).
- Favoriser l'appropriation par les habitants des nouveaux espaces publics créés.

Ces objectifs seront complétés et précisés dans le cadre de l'élaboration de la GUSP, avec l'ensemble des partenaires associés au projet : Ville, Etablissement Public territorial, Délégué du préfet à la politique de la Ville, DRIHL, Bailleurs, Associations, Aménageur.

Au-delà des axes d'intervention, le Projet de Gestion Urbaine de Proximité sera annexé à la présente convention (Annexe D2). Les modalités de partenariat et de pilotage y seront présentées. Avec le travail largement amorcé depuis 2020, l'ensemble des partenaires de la GUP s'engagent à signer le Projet de Gestion Urbaine de Proximité dès 2023, après la finalisation des programmes d'actions

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilants aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Une charte d'insertion validée fin 2018 est d'ores et déjà mise en œuvre. Elle définit des orientations ambitieuses et des objectifs précis

➤ Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet :	204 243 568	7 638	5%	187 225
I3F	38 513 000	967	5%	30 393
OPH	82 520 020	6 671	5%	73 346
COALLIA HABITAT	6 077 667	0	5%	5 239
EIFFAGE	55 882 194	0	5%	45 557
Ville de Villejuif	7 890 000	0	5%	4 363
EPT	6 220 687	0	5%	5363

➤ Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre

Concernant les bailleurs, l'objectif de 10% sera poursuivi sur les contrats de maintenance du parc locatif social et dans le recrutement des personnels techniques ou sociaux intervenant directement sur le quartier : agents de médiation, agent de secteur, gardiens, adultes relais.

Décrire comment les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU s'organisent pour intégrer tout au long de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain un objectif de 10% des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les marchés de gestion urbaine.

➤ Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

À préciser

Décrire comment les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU, s'organisent pour réserver une partie des embauches liés à l'ingénierie, aux actions d'accompagnement du projet de renouvellement urbain et au fonctionnement des équipements aux habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

➤ Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Les orientations stratégiques suivantes sont repérées :

- **Profiter de l'effet levier des grands projets urbains (gares GPE, rénovation urbaine, nouvelle ZAC, démolition-réhabilitation) pour favoriser l'emploi et l'insertion professionnelle sur le NPNRU Villejuif-L'Haÿ-les-Roses. Cela se traduit au sein du NPNRU par les objectifs opérationnels suivants :**
- Développer des actions favorisant l'emploi et l'insertion professionnelle des publics prioritaires, notamment au travers des outils comme : la clause d'insertion, le parrainage, les chantiers d'insertion, orientation et connaissance des formations et des métiers (notamment du BTP)
 - Susciter le travail partenarial et le maillage local à un échelle intercommunale entre les villes de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses
- **Organiser une gouvernance territoriale autour de la structuration de réseaux d'acteur et du renforcement de la coopération autour de la notion de parcours. Cela se traduit au sein du NPNRU par les objectifs opérationnels suivants :**
- Animer et développer le partenariat et la coopération avec les entreprises locales en faveur de l'insertion et de l'emploi des publics prioritaires
 - Proposer des formations en amont des chantiers d'insertion pour faire rentrer en adéquation l'offre et la demande
- **Soutenir l'émergence de projets innovants pour permettre de lever les freins à l'insertion. Cela se traduit au sein du NPNRU par les objectifs opérationnels suivants :**
- Accompagner les structures existantes
 - Favoriser l'implantation de structures et projets innovants permettant de lever les freins à l'emploi

Objectif	Indicateur	Cible
Développer des actions favorisant l'emploi et l'insertion professionnelle des publics prioritaires, notamment au travers des outils comme : la clause d'insertion, le parrainage, les chantiers d'insertion, orientation et connaissance des formations et des métiers (notamment du BTP)	Taux d'évolution du nombre d'offre proposées dans le cadre de la clause d'insertion Suivi de la clause insertion...	Demandeurs d'emplois
Susciter le travail partenarial et le maillage local à un échelle intercommunale entre les villes de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses	Taux d'évolution du nombre de partenariat et de rencontres avec les entreprises locales en faveur des publics prioritaires	Entreprises locales

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Haÿ

Remarques Eiffage

Remarques EPT

Proposer des formations en amont des chantiers d'insertion pour faire rentrer en adéquation l'offre et la demande	Nombre d'offres et informations emploi diffusées sur le réseau	Demandeurs d'emplois
Accompagner les structures existants et favoriser l'implantation de structures et projets innovants permettant de lever les freins à l'emploi	Evolution du nombre de structures et d'initiations	Structure d'aide à l'emploi

➤ Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

La chargée de mission clauses d'insertion sociale, coordonne la mise en œuvre, l'animation et le suivi de la gestion de la clause. A ce titre, elle s'assure :

- De la bonne inscription des clauses dans les marchés et de leur bon dimensionnement suivant la technicité des lots et le volume global d'activité
- Des engagements pris par les entreprises attributaires et de leur bonne réalisation : volume d'insertion, type de public, nature des contrats.

Elle assure :

- Le suivi des salariés dans l'emploi. A ce titre elle participe autant que de besoins aux réunions de chantier au côté du Maître d'Ouvrage et de la maîtrise d'œuvre.
- La collecte des données attestant de la réalisation des engagements de l'entreprise : contrat de travail, détail mensuel des heures réalisées
- L'alimentation d'une base de données qui permet de suivre mensuellement la réalisation des objectifs par entreprise, par opération, par Maître d'Ouvrage
- L'animation d'une permanence hebdomadaire (alternance tous les quinze jours entre deux maisons du projet une à Villejuif et une à L'Haÿ-les-Roses) à destination des demandeurs d'emploi pour les informer sur le dispositif d'insertion

Des points réguliers sont assurés entre la chargée de mission clause sociale et les cheffes de projet du NPNRU pour assurer le suivi et le respect des clauses insertion.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du(es) quartier(s) concerné(s) par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Valdevy a déjà commencé à valoriser la mémoire du quartier par la réalisation d'un livre de recueil des habitants des logements démolis illustrant les habitants des logements démolis. Le Projet de Renouvellement Urbain sera l'occasion de poursuivre cette démarche de valorisation de la mémoire des quartiers à travers différents outils que sont les diagnostics en marchants, les temps de concertation, les réunions publiques ou tous les autres événements permettant de mettre en valeur l'histoire et la mémoire du quartier au sein de la Ville

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Hay

Remarques Eiffage

Remarques EPT

Les villes de Villejuif et de l'Hay les Roses sont en réflexion et mobilisées pour la conception et réalisation de projets mémoire

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION

Article 8. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

Les opérations qui composent le programme physique, incluant celles qui ont bénéficié d'un pré-conventionnement, doivent être identifiées par nature d'opération, listées, et sommairement décrites dans les articles suivants. Pour chacune d'entre elles, la présente convention indique dans le corps de texte : le libellé, la localisation, le maître d'ouvrage, l'assiette de financement prévisionnel, le taux contractuel de financement et, le cas échéant, la date de prise en compte des dépenses, et apporte des précisions en annexe dans une fiche descriptive de l'opération.

Article 9. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexe C2 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont

détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non-signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de de **39 270 357 €**, comprenant **22 464 517 €** de subventions, et **16 805 840 €** de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **234 000 €**. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de **172 800 617 € ... €**. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt ;
- la participation financière du Département du Val-de-Marne s'entend pour un montant **potentiel de 4 025 000 € - 7 439 100 €**, pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, **y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le Département du Val-de-Marne**
- la participation financière de la Région Île-de-France s'entend pour un montant de **7 439 100 €** pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la Région ;

Pour rappel :

- Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7.

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention⁶ :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention N.P.N.R.U.	Volume de prêt bonifié N.P.N.R.U.	Concours financiers N.P.N.R.U. totaux
QPV n°6094021 (Lebon, Hochart, Lozaitz)	Protocole de préfiguration	259 200 €	655 200 €	914 400 €
	Convention pluriannuelle	7 919 208 €	7 896 240 €	15 815 448 €
	Convention cadre	4 485 200 €	5 474 400 €	9 959 600 €
Total QPV n°		12 663 608 €	14 025 840 €	26 689 448 €
QPV n°6094018 (Lallier)	Protocole de préfiguration	1 154 520 €	€ -	1 154 520 €
	Convention pluriannuelle	6 398 389 €	€ -	6 398 389 €
	Convention cadre	2 351 163 €	2 780 000 €	5 131 163 €
Total QPV n°		9 904 071 €	2 780 000 €	12 684 071 €
Totaux :		22 567 679 €	16 805 840 €	39 373 519 €

⁶ Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Les cofinancements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI et/ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » (par conséquent hors concours financiers du NPNRU), sont identifiés à titre d'information et listés dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4 de la présente convention. Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, excepté si elle correspond à la date de signature de la présente convention.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

Les actions d'ingénierie cofinancées par l'ANRU, à l'exception du relogement des ménages avec minoration de loyer, peuvent être regroupées en tout ou partie au sein de la même opération d'ingénierie, à condition que le taux de subvention maximum soit identique pour les actions regroupées au sein d'une même opération. Les données financières des opérations d'ingénierie sont indiquées dans le tableau extrait de IODA, à l'exception des opérations de relogement avec minoration de loyer. La fiche descriptive en annexe C3 détaille ces actions.

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet / l'accompagnement des ménages / la conduite du projet de renouvellement urbain**

À compléter (le cas échéant)

Pour les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Préciser le programme d'études, expertises et moyens d'accompagnement du projet pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU concernant notamment :

- Les études et expertises complémentaires à celles financées dans le cadre du protocole de préfiguration permettant de préciser le programme urbain ;
- Les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet de renouvellement urbain ;
- Les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU

Pour les actions et missions d'accompagnement des ménages

Préciser le dispositif spécifique d'accompagnement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire dans le cadre du projet et d'accompagnement des ménages dont le logement fait l'objet d'une requalification financée par l'Agence. Il peut s'agir :

- D'actions d'accompagnement social de type « MOUS relogement » (prestation externe ou poste dédié au relogement et à l'accompagnement social des ménages) ;
- D'actions d'accompagnement des ménages aux nouveaux usages (prestation externe).

Le cas échéant, rappeler les actions menées et financées dans le cadre du protocole de préfiguration.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, notamment les opérations financées par l'ANRU générant cet accompagnement et le nombre prévisionnel de ménages concernés, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

Pour les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Indiquer les postes de chef ou responsable de projet urbain et autres profils nécessaires pour la définition du programme urbain, la conduite générale et la conduite opérationnelle du projet urbain (moyens internes au porteur de projet ou constitués d'une structure dédiée rattachée à celui-ci pour sa gestion administrative et financière : service de l'EPCI et/ou de la commune, direction dédiée, GIP).

Préciser le cas échéant les postes qui étaient déjà financés dans le cadre du protocole de préfiguration.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques telles que la nature du/des poste(s), leur rattachement au porteur de projet, et le temps d'affectation prévisionnel des postes au(x) projet(s) en équivalent temps plein (ETP), les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

Pour les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Indiquer les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et les dispositifs de pilotage de type ordonnancement des tâches, pilotage des actions et coordination du projet urbain (OPC urbain) auprès du porteur de projet.

Préciser le cas échéant les opérations qui étaient déjà financées dans le cadre du protocole de préfiguration.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

Pour la coordination interne des organismes HLM

Indiquer le(s) poste(s) de coordination du projet urbain créé(s) pour les organismes HLM engagés dans un plan avec la CGLLS et pour les interventions réalisées dans les quartiers d'intérêt national.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3 les principales caractéristiques telles que le temps d'affectation prévisionnel du poste au(x) projet(s) en ETP, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Hay

Remarques Eiffage

Remarques EPT

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

▪ **L'accompagnement des ménages : Le relogement des ménages avec minoration de loyer**

À compléter (le cas échéant)

Préciser les objectifs prévisionnels de relogement définitif des ménages dans un logement locatif social neuf ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social avec un loyer inscrit dans le bail fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (cf. article D 823-16 du CCH).

Le cas échéant, indiquer un premier bilan des relogements avec minoration de loyer réalisés et financés par l'ANRU pendant le protocole de préfiguration.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques telles que les natures d'opération à l'origine du relogement et les maîtres d'ouvrages concernés, les objectifs notamment en termes de typologie de logement et de localisation, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

À compléter (le cas échéant)

Insérer le tableau des opérations à partir du menu du [menu reporting de IODA](#)

- o Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

▪ La démolition de logements locatifs sociaux

À compléter (le cas échéant)

Énumérer les opérations de démolition de logements locatifs sociaux en renseignant le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage (et indiquer si l'organisme de logement social est engagé dans un plan avec la CGLLS) ;
- Le périmètre concerné (nombre de logements notamment) ;
- Les éventuels coûts d'acquisition des autres immeubles indispensables à l'opération ;
- Le taux de vacance moyen structurel lié à la prise en compte d'une indemnité pour perte d'exploitation ;
- Le nombre de ménages à reloger ;
- Le montant de valorisation foncière déterminé au regard des destinations prévues ;
- Le déficit prévisionnel subventionnable par l'ANRU ;
- Le taux de subvention retenu sur le déficit ;
- Le montant de subvention ANRU prévisionnelle ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

Conformément aux dispositions de l'article 2.2.1 du RGA, les postes de dépenses relatifs à l'IPE, à la VNC et aux forfaits relogement relèvent de dates d'éligibilité spécifiques. Si ces dates d'éligibilité font elles-mêmes l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU (décision de la directrice générale, prise sur avis du comité d'engagement pour les projets non soumis à l'examen de cette instance), elles doivent être explicitement retranscrites dans les fiches descriptives des opérations concernées en annexe C3 de la présente convention.

▪ Le recyclage de copropriétés dégradées

À compléter (le cas échéant)

Énumérer les opérations de recyclage de copropriété dégradées en renseignant le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage ;
- Le cadre d'intervention et l'articulation avec l'Anah ;
- Le périmètre concerné (volume et adresse) ;
- Le nombre de ménages à reloger ;
- Le montant de valorisation foncière déterminé au regard des destinations prévues ;
- Le déficit prévisionnel subventionnable par l'ANRU ;

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Haÿ

Remarques Eiffage

Remarques EPT

- Le taux de subvention retenu sur le déficit ;
- Le montant prévisionnel de subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

▪ L'aménagement d'ensemble

A compléter (le cas échéant),

Présenter les opérations d'aménagement d'ensemble et renseigner le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage ;
- Le périmètre géographique concerné ;
- Le montant de valorisation foncière déterminé au regard des destinations prévues ;
- Le déficit prévisionnel subventionnable ;
- Le taux de subvention retenu sur le déficit ;
- Le montant prévisionnel de subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

- Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

▪ La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)

À compléter (le cas échéant)

Présenter la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux et renseigner les deux tableaux ci-dessous.

Pour les opérations qui ne sont pas encore précisément identifiées, indiquer les objectifs de reconstitution de l'offre par maître d'ouvrage et les étapes nécessaires (calendrier) pour achever leur programmation.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

À compléter

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancés par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf					
PLUS AA					
Total PLUS					
% PLUS sur le total programmation					
PLAI neuf					
PLAI AA					
Total PLAI					
% PLAI sur le total programmation					
Total programmation					

Lorsque des opérations programmées restent à être localisées, un sous-total peut être ajouté au tableau ci-dessus afin de distinguer le nombre de logements qui ont été identifiés de ceux qui restent à être localisés. La ventilation PLUS / PLAI est précisée.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

▪ La requalification de logements locatifs sociaux

À compléter (le cas échéant)

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- la maîtrise d'ouvrage (et indiquer si l'organisme de logement social est engagé dans un plan avec la CGLLS) ;
- le périmètre de l'opération (nombre de logements concernés, adresse) ;
- le label de performance énergétique visé ;

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Haÿ

Remarques Eiffage

Remarques EPT

- le montant total prévisionnel de l'investissement de l'opération ;
- l'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- le taux de subvention retenu sur l'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- le montant du concours financier prévisionnel, ventilé sous la forme de subvention et de volume de prêt bonifié ;
- le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

- **La résidentialisation de logements locatifs sociaux / la résidentialisation de copropriétés dégradées**

À compléter (le cas échéant)

Pour les opérations de résidentialisation de logements locatifs sociaux

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage (et indiquer si l'organisme de logement social est engagé dans un plan avec la CGLLS) ;
- La localisation des LLS concernés en précisant si ces logements font l'objet d'une requalification financée par l'ANRU ;
- La nature des travaux d'aménagement (traitement des espaces extérieurs privés du bâtiment de logement y compris les espaces de stationnement jusqu'à la limite de l'espace public/privé, travaux de délimitation des propriétés, et dans le cas où les logements ne sont pas requalifiés avec l'aide de l'ANRU, restructuration des halls d'entrée des immeubles et intervention sur les locaux favorisant le tri sélectif) ;
- Le coût prévisionnel de l'opération ;
- L'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- Le taux de subvention retenu sur l'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- Le montant prévisionnel de subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Pour les opérations de résidentialisation de copropriétés dégradées

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage ;
- Le cadre d'intervention et l'articulation avec l'Anah ;
- La localisation des copropriétés concernées en précisant si ces logements font l'objet d'une autre opération financée par l'ANRU ;
- La nature des travaux de restructuration des espaces et des équipements (travaux de délimitation des propriétés, travaux de restructuration des espaces à usage public ou des équipements de la copropriété ou de l'ensemble immobilier complexe s'inscrivant en cohérence avec le projet urbain) ;
- Le coût prévisionnel de l'opération ;
- L'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- Le taux de subvention retenu sur l'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- Le montant prévisionnel de subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité**

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Haÿ

Remarques Eiffage

Remarques EPT

À compléter (le cas échéant)

Présenter les opérations d'équipement public de proximité en renseignant le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage ;
- La localisation et la nature de l'équipement public de proximité (scolaire, sportif, social, culturel, maison du projet) ;
- Le projet social de l'équipement et ses modalités de fonctionnement ;
- Les éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel (frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) ;
- L'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- Le taux de subvention ANRU retenu sur l'assiette de subvention ;
- Le montant prévisionnel de subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

▪ **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

À compléter (le cas échéant)

Présenter les opérations en renseignant le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage ;
- La localisation et l'objet de l'intervention (espaces d'activité économique et commerciale en mono propriété/espaces communs d'immobilier commercial en copropriété/couveuse, pépinière d'entreprise, centre d'affaire de quartier, pôle d'économie sociale et solidaire, ou autre équipement comparable)
- Le coût prévisionnel de l'investissement de l'opération ;
- La valeur de marché du bien créé (préciser le cas échéant le taux de rendement locatif brut si celui-ci n'est pas de 10%) ;
- L'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- Le taux de subvention ANRU retenu sur l'assiette de subvention ;
- Le montant prévisionnel de subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Hay

Remarques Eiffage

Remarques EPT

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

- Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

- **La Région**

Par délibération n° CR 2017-06 du 26 janvier 2017 (modifiée par les délibérations n° CP 2018-276 du 4 juillet 2018 et n° CP 2019-286 du 3 juillet 2019), la Région a adopté les modalités de son action spécifique en faveur du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Dans ce cadre, elle participe au financement des projets de renouvellement urbain du territoire de l'Établissement Grand Orly Seine Bièvre. Pour les PRIN Lallier (L'Haÿ-les-Roses) et Lebon-Lamartine/Hochart (Villejuif/L'Haÿ-les-Roses), la participation régionale s'élève à 4 050 000 euros jusqu'en 2024.

Une convention de développement urbain (CRDU) signée entre la Région Île-de-France et l'Établissement Grand Orly Seine Bièvre précise les engagements contractuels des parties.

Trois thématiques prioritaires sont ciblées :

- la sécurisation des quartiers,
- le développement des services et commerces de proximité,
- l'enfance et la jeunesse.

Chaque opération retenue devra faire l'objet d'un dépôt de dossier de demande de subvention selon les modalités fixées par les délibérations-cadre de la Région et via la plateforme des aides régionales « Mes démarches ».

Lors de la Commission Permanente du 1er avril 2021, une subvention de 2 025 000 € a été accordée pour la construction d'un groupe scolaire (ZAC Hochart).

Au-delà de ces crédits spécifiques, la Région Île-de-France pourra être sollicitée au titre de ses interventions de droit commun, notamment en faveur :

- des transports, au regard des enjeux de desserte et de mobilité ;
- du logement, au regard des enjeux de mixité et de reconstitution de l'offre ;
- de densification et de requalification du parc privé dégradé ;
- de formation professionnelle et d'apprentissage pour favoriser des parcours d'insertion professionnelle réussis ;
- du développement économique au regard des enjeux liés à l'emploi et à l'attractivité ;
- de l'aménagement au regard des enjeux de désenclavement et d'équipement.

Les dotations de la Région peuvent être mobilisées sous réserve de l'éligibilité des opérations présentées au moment des demandes de subvention, des crédits disponibles et du vote de la commission permanente du Conseil régional.

• **Le Département et les opérations bénéficiant des financements du Département du Val de Marne**

Le montant des financements potentiellement apportés par le Département du Val-de-Marne s'élève à 7 439 100 €. ~~Il est rappelé que le Département ne s'engage pas sur les montants affichés ici et que ceux-ci ne seront attribués que sous réserve, d'une part, du respect des dispositifs en vigueur au moment du dépôt des dossiers de financement, et d'autre part, de la validation de ces derniers.~~

Le Département accompagne, depuis de nombreuses années, le renouvellement urbain des quartiers d'habitat social val-de-marnais. Dans le cadre du premier Programme National de Renouvellement Urbain, il a été l'un des seuls conseils départementaux à conclure en 2006 une convention cadre avec l'Etat et l'ANRU pour le co-financement de 25 projets consacrant plus de 255 millions d'euros d'investissements dans les quartiers.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), le Département a affirmé sa volonté d'accompagner les 13 projets du territoire retenus au titre du NPNRU :

- En signant les documents contractuels de l'ANRU, (ce qui n'était pas le cas pour l'ANRU 1).
- En adoptant le principe d'une nouvelle convention-cadre avec l'Etat et l'ANRU.
- En accompagnant les dynamiques mises en place sur les territoires par la mobilisation des budgets des différentes politiques départementales.

Durant la phase de protocole de préfiguration, ce partenariat s'est traduit par la mobilisation de l'ensemble des directions départementales concernées, afin de mettre leur expertise au service de la réussite du projet, et par la participation financière aux études (6 250 € de soutien du Département à l'étude de circulation/trafic et 9 445 € au titre de l'étude de développement des activités économiques).

Dans le cadre de la convention de renouvellement urbain, ce partenariat se poursuivra, au titre d'une part, de l'intervention du Département sur ses infrastructures, et, d'autre part, de la mobilisation potentielle des politiques départementales au service de la réussite du NPRU (politiques en faveur de l'habitat, de soutien aux équipements de proximité, de soutien en faveur de la nature en ville, de soutien aux aménagements cyclables, de soutien aux équipements sportifs de proximité...).

Concernant l'intervention du Département sur ses infrastructures :

Nouveaux accès sur la RD7 :

L'accès à la RD7 dans le prolongement de la rue Lamartine qui longe l'îlot du bâtiment Orange, au Nord côté Villejuif a été livré fin 2020. Le Département est favorable à la création d'un second accès à la RD7 (sortie de quartier) au sud côté L'Haÿ-les-Roses longeant la Coulée verte Bièvre Lilas et dans le périmètre de la ZAC Hochart.

Coulée verte départementale Bièvre-Lilas (CVBL) Quartiers Lebon-Lamartine à Villejuif et Hochart à L'Haÿ-les-Roses.

Ces deux quartiers sont limitrophes et se situent de part et d'autre de la Coulée Verte départementale Bièvre-Lilas (CVBL) constituant une continuité d'espaces publics paysagers. En 2005, le Département a réalisé le premier tronçon de la CVBL en totalité sur le territoire de Villejuif, et en limite communale avec L'Haÿ-les-Roses. Cet aménagement a permis le désenclavement du quartier en l'ouvrant sur la RD7. Le projet a été validé après une forte concertation avec les habitants et a participé à la sécurisation de l'entrée du groupe scolaire Lebon, et à la diminution des nuisances sonores aux abords des logements donnant sur la coulée verte.

Pour mémoire, le Département a toujours affirmé le principe d'une non traversée de la coulée verte par une voie carrossable et le maintien du débouché de la coulée verte vers la RD7. Ce débouché est à l'origine de la CVBL, créé sur la base d'une demande forte des habitants, et a offert un premier désenclavement du quartier avec une accessibilité plus directe à la coulée verte, à la RD7 et au tramway.

Dans le cadre du NPRU, côté Villejuif, la Ville affiche la volonté de réinvestir fortement sur le tronçon de coulée verte sur la séquence située entre la RD7 et le groupe scolaire Lebon en lien avec la mutation du quartier Lebon-Lamartine, avec un traitement paysager plus affirmé au regard de l'aspect assez minéral de ce tronçon existant (contraintes pompier) et de la possibilité concrète de l'améliorer pour répondre aux

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Haÿ

Remarques Eiffage

Remarques EPT

attentes des habitants et de la Ville. Des discussions devront donc se poursuivre sur les conditions techniques, juridiques et financières d'une possible intervention du Département sur cette portion de coulée verte côté Villejuif et sur les conditions de gestion et de financement des aménagements envisagés, en lien avec la démarche de concertation auprès des riverains et des habitants de ce quartier engagée par la ville et l'EPT.

Réalisation du 2eme tronçon de coulée verte « Chemin des Bouteilles » côté L'Haÿ-les-Roses

Le chemin des Bouteilles correspond à la deuxième branche « historique » de la CVBL côté L'Haÿ-les-Roses qui sera aménagée par Eiffage dans le cadre de la ZAC Hochart et du NPRU.

Des discussions sont en cours et devront se poursuivre entre la ville, Eiffage et le Département sur les conditions techniques juridiques, foncières et financières de la réalisation de ce second tronçon de la coulée verte (limites d'emprise et nouveau découpage cadastral entre la Ville et le Département, modalités de financement des aménagements souhaités par la ville et l'aménageur, conditions de gestion de l'aménagement paysager et horticole, gestion de l'entretien).

Foncier départemental dans la ZAC Hochart côté L'Haÿ-les-Roses

Sur le plan des perspectives foncières, l'aménageur souhaite acquérir des parcelles départementales nécessaires à l'aménagement de la ZAC, en échange de l'acquisition par le Département des parcelles correspondant à la future emprise de la coulée verte sur le chemin des bouteilles.

Le Département a saisi les Domaines sur une cession de ses parcelles L 28p, 29p, 41p, 42p, 83, 85, et les parcelles de la coulée verte. De plus, l'évolution du projet d'aménagement nécessite pour Eiffage d'acquérir une partie des parcelles L101 et L28 propriété du Département et qui relèvent du domaine public. Le Département a donc saisi également les domaines sur ces deux demandes additionnelles, sachant qu'en vue du dépôt du permis de construire du lot 5, le Département a pris une délibération, en commission permanente du 9 mai 2022, d'intention de désaffectation et de déclassement sur la parcelle L101 indiquant qu'il donnait un accord de principe sur l'engagement de la procédure de déclassement. Une seconde délibération suivra pour la partie de parcelle L28.

Ces échanges sur les conditions techniques, financières et juridiques d'intervention sur la coulée verte départementale devront donc se poursuivre entre les deux villes et le Département. Enfin, en vue d'assurer la bonne coordination des projets sur ce secteur, le Département devra être associé à l'ensemble des études et des chantiers à venir.

D'autre part, la participation financière du Département du Val-de-Marne au NPRU se traduira également par la mobilisation potentielle :

- De la politique départementale en faveur de l'habitat dont :
 - o un montant prévisionnel estimé à **4 527 000 €** au titre de la reconstitution du logement social, dans l'hypothèse d'une reconstitution totale de l'offre démolie sur les deux villes,
 - o un montant prévisionnel estimé à hauteur de **600 000€** pour la réhabilitation des 4 tours dans le quartier Lebon,

Sachant, qu'au titre du règlement des aides à l'habitat en vigueur, les contreparties suivantes seront exigées par le Département :

- ❖ Pour les opérations de reconstitution de l'offre : réservation d'un contingent départemental de 2 % du nombre de logements aidés de l'opération au bénéfice du personnel départemental et réservation d'un contingent départemental de 3 % du nombre de logements aidés de l'opération au bénéfice des ménages hébergés par le Département au titre de la protection de l'enfance.
- ❖ Pour les opérations de réhabilitation : création d'un contingent départemental à hauteur de 2% du nombre de logements aidés de l'opération au bénéfice du personnel départemental.

- o un montant prévisionnel estimé à hauteur de 595 000€ pour la reconstitution du foyer Coallia.

Sachant, qu'au titre du règlement des aides à l'habitat en vigueur et du soutien à la création de résidence sociale, les contreparties suivantes seront exigées par le Département :

- ❖ Réserve d'un contingent départemental jusqu'à 20 % du nombre de logements aidés de l'opération, à raison d'un logement par tranche de 40 000 € de subvention départementale, au profit des publics désignés par le Département : personnes en contrat jeunes majeurs,

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Haÿ

Remarques Eiffage

Remarques EPT

ménages avec enfant de moins de trois ans accompagnés par le Département au titre de l'aide sociale à l'enfance, personnes bénéficiaires de minima sociaux

- Du dispositif en faveur de la nature en ville à hauteur de **300 000€** afin d'accompagner la requalification des parcs et espaces publics du quartier.
- Du dispositif de soutien aux équipements de proximité, avec une aide estimée à hauteur de **472 000€** pour la création d'un équipement de quartier sur le secteur Lallier.
- Du dispositif de soutien aux itinéraires cyclables de proximité estimée à hauteur de **945 100 €** pour la création d'aménagements cyclables (pistes et bandes cyclables, stationnements vélos, zones 30), inscrits au Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) ou desservant des équipements structurants.

Chaque subvention sera soumise à l'approbation des instances départementales. Les montants inscrits sur la maquette financière ne sont donc que prévisionnels selon les règlements propres à chaque dispositif sollicité.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation du Département du Val-de-Marne sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées par le Département dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer le logotype du Département.

Les participations du Département inscrites dans les maquettes financières ANRU, et les interventions identifiées hors maquettes porteraient potentiellement le niveau d'intervention du Département au projet NPRU à une hauteur de **7 439 100 €**, sachant que les investissements départementaux sur la coulée verte départementale Bièvre Lilas seront également valorisés comme apport au NPRU.

o Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah
(Sans objet)

o Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

En ingénierie :

- Au titre de l'OPCU, le cofinancement de la Banque des Territoires est prévisionnellement fixé à un montant maximum de 152,5 K€ correspondant à 50 % de la mission ;
- Au titre de l'AMO urbaines et environnementale, le cofinancement de la Banque des Territoires est prévisionnellement fixé à un montant de 64 K€ correspondant à 26 % de la mission ;
- Au titre de l'étude programmation ESS, le cofinancement de la Banque des Territoires est prévisionnellement fixé à un montant de 17,5 K€ correspondant à 50 % de la mission ;

En prêts :

Les prêts relatifs à la reconstitution de l'offre relèvent de la convention cadre Grand Orly Seine Bièvre :

- **Valdevy** : 45 120 190 €
- **I3F** : 25 546 000 €
- **Coallia Habitat** : 6 439 207 €

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Hay

Remarques Eiffage

Remarques EPT

Au titre de la requalification de logements et de la résidentialisation :

- Valdevy : 6 411 069 € et 400 866 €
- I3F : 0 € et 1 556 217 €

Au titre des opérations d'aménagement au sein de la ZAC Hochart : 42 928 638 €

Au titre des opérations d'aménagement sur le secteur Lebon : 4 173 701 €

Au titre des équipements au sein de la ZAC Hochart : 18 501 480 €

Au titre des équipements au sein de la ZAC Lallier : 27 541 538 €

Au titre des équipements sur le secteur Lebon : 530 918 €

En investisseur d'intérêt général :

La Banque des Territoires peut intervenir en investisseur avisé et se positionner en actionnaire minoritaire dans des structures dédiées pour des projets qui participent au développement territorial, permettent une création de valeur mobilière et comprennent une exigence élevée en terme d'exemplarité environnementale

- o Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

Sans objet

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI et /ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable »

Sans objet

Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »

- o **Article 9.4.1 Les opérations financées par le PIA et Plan France Relance**

Sans objet

- o **Article 9.4.2 Les opérations cofinancées par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'ADEME**

Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » peuvent également être cofinancées par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'ADEME.

Sans objet

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexe C2 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non-signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de de **39 270 357 €**, comprenant **22 464 517 €** de subventions, et **16 805 840 €** de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **234 000 €**. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de **172 800 617 € ... €**. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt ;
- la participation financière du Département du Val-de-Marne s'entend pour un montant de **de 7 439 100 €** pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le Département du Val-de-Marne
- la participation financière de la Région Île-de-France s'entend pour un montant de **7 439 100 €** pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la Région ;

Pour rappel :

- Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7.

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Haÿ

Remarques Eiffage

Remarques EPT

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention⁷ :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention N.P.N.R.U.	Volume de prêt bonifié N.P.N.R.U.	Concours financiers N.P.N.R.U. totaux
QPV n°6094021 (Lebon, Hochart, Lozait)	Protocole de préfiguration	259 200 €	655 200 €	914 400 €
	Convention pluriannuelle	7 919 208 €	7 896 240 €	15 815 448 €
	Convention cadre	4 485 200 €	5 474 400 €	9 959 600 €
Total QPV n°		12 663 608 €	14 025 840 €	26 689 448 €
QPV n°6094018 (Lallier)	Protocole de préfiguration	1 154 520 €	- €	1 154 520 €
	Convention pluriannuelle	6 398 389 €	- €	6 398 389 €
	Convention cadre	2 351 163 €	2 780 000 €	5 131 163 €
Total QPV n°		9 904 071 €	2 780 000 €	12 684 071 €
Totaux :		22 567 679 €	16 805 840 €	39 373 519 €

⁷ Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.

Article 11. Les modalités d'attribution et de paiement des financements**Article 11.1 Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU**

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

L'autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

À compléter

(Le cas échéant) Les modalités de financement de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 et au

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Haÿ

Remarques Eiffage

Remarques EPT

titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») et au titre de celui du 20 mai 2021 « Démonstrateurs de la ville durable » et la (ou les) convention(s) attributives de subvention à signer entre l'ANRU et les différents maîtres d'ouvrage concernés ou la convention de financement à signer entre l'ANRU, la CDC et le porteur de projet dans le cadre de la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'AMI ANRU+, de l'AMI « Démonstrateurs de la ville durable », ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elle a été établie, la convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou la Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017 ou de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateur de la ville durable » du 20 mai 2021, figure en annexe C6.

Dans le cadre du financement des opérations lauréates de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles », les modalités de financement de la CDC et de l'ADEME seront précisées dans le cadre de conventionnement spécifique.

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- Avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- Réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- Suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- Suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- Suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataires de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- Respect du programme financier du projet, suivi de la mobilisation des financements, revue annuelle des calendriers,
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- État d'avancement et qualité du relogement, état d'avancement et suivi de la stratégie d'attribution,
- Co-construction avec les habitants et leurs représentants,
- État d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire national de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires concernés par le programme et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction de la Directrice générale de l'ANRU.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Haÿ

Remarques Eiffage

Remarques EPT

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.

Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter à la date de la signature par la dernière partie prenante signataire.

Article 13.2 Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions n'altérant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction de la directrice générale de l'Agence.

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) et/ou une décision d'autorisation de prêts (initiale ou en cours d'exécution) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction de la directrice générale de l'ANRU peut en préciser les limites.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C2 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au règlement général et au règlement financier relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception, ou tout moyen permettant d'établir la date de réception, de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, ...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

À compléter

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le ... (semestre/année), et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le ... (semestre/année).

Le calendrier opérationnel prévisionnel indique le lancement de chaque opération conformément aux dispositions du Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de signature par la dernière partie prenante signataire.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde⁸ de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

14.5.3 Conditions d'entrée de nouveaux maîtres d'ouvrage en cours d'exécution de la convention

Lorsque l'ANRU considère que l'(les) opération(s) d'un nouveau maître d'ouvrage n'a(ont) pas d'impact sur les droits et obligations des maîtres d'ouvrage déjà parties prenantes à la convention, le(s) nouveau(x) maître(s) d'ouvrage peut(vent) devenir partie(s) prenante(s) de la convention par ajustement mineur signé par l'ANRU, le porteur de projet, le (s) nouveau(x) maître d'ouvrage, et le cas échéant, Action Logement Services.

Dans ce cas, la participation de ces maîtres d'ouvrage aux instances de suivi du projet relève de l'appréciation du porteur de projet.

14.5.4 Conditions de sortie des maîtres d'ouvrage titulaires d'opérations soldées en cours d'exécution de la convention

Ne sont plus parties prenantes à la convention les maîtres d'ouvrage remplissant les conditions cumulatives suivantes ;

- Ils ont perçu tous les soldes des subventions ANRU programmées à la présente convention ;
- Ils ont rempli l'intégralité des engagements contractuels leur incombant au titre de la présente convention.

L'appréciation du respect de ces conditions appartient à l'ANRU. Lorsque l'ANRU considère que les conditions sont remplies, elle notifie au maître d'ouvrage concerné qu'il n'est plus partie prenante à la convention et en informe le porteur de projet.

A compter de la réception de la notification par le maître d'ouvrage, ce dernier :

- N'est plus inclus dans le cercle des signataires des avenants à la convention pluriannuelle ultérieurs ;
- N'est plus invité à participer aux instances de suivi du projet.

Toutefois, le maître d'ouvrage concerné demeure tenu par les obligations mentionnées à l'article 14-3 relatifs aux contrôles et audits jusqu'au terme du délai de prescription mentionné à l'article 2.7.2 du règlement financier de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

⁸ Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

La mise en œuvre des programmes et des projets conduise l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, ... Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit** pour une mise en ligne sur le site internet www.anru.fr.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Haÿ

Remarques Eiffage

Remarques EPT

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

Remarques du Département

Remarques de Coallia

Remarques Ville de L'Hay

Remarques Eiffage

Remarques EPT

**Le 05 juillet 2022, le Conseil d'Administration de VALDEVY
s'est réuni à la CMAC de la ville de GENTILLY**

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER	X		
M	Jacky	CARON		X	M BRAND
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Véronique	CHALMANDRIER		X	
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme MENDES
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	M. RABUEL
M	Miguel	DONGUY	X		
M	François	DOUCET		X	Mme DELAHAIE
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Marie	JAY		X	M. AGGOUNE
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT	X		
M	Philippe	LESPINASSE	X		
Mme	Michèle	MATTESCO	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	
M	Stéphane	RABUEL	X		
M	Jean	OMNES	X		

Délibération 6

Projet de renouvellement urbain Grand Orly Seine Bièvre et des Villes de Villejuif et de l'Hay-les-Roses - Pour les quartiers Lallier – Lebon-Lamartine-Hochart et les Lozais

Madame la Présidente expose :

Vu la délibération n°1 du conseil d'administration de l'OPH de Villejuif du 06 juillet 2017 approuvant le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de l'Hay-les-Roses et Villejuif,

Vu le projet de convention de rénovation urbaine,

Considérant que VALDEVY est concerné par ce projet pour son patrimoine situé sur le secteur LEBON-LAMARTINE,

Considérant le retour du comité national d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine du 6 décembre 2021 pour lequel les partenaires émettent un avis favorable concernant les opérations suivantes :

- Le nouveau projet urbain sur le quartier Lebon-Lamartine ;
- La réévaluation de la réhabilitation des 4 tours VALDEVY, l'ajustement de la résidentialisation et les évolutions de la programmation des équipements publics ;
- L'évolution de la programmation habitat sur le secteur Lebon ;

Le Conseil d'administration, à l'unanimité,

Article unique : Autorise la Directrice Générale à signer la convention de rénovation urbaine.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration