

Le long terme se construit au quotidien

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015



SOMMAIRE

EDITO	5
LES INSTANCES DE CRÉTEIL HABITAT SEMIC	6
Les administrateurs et les dirigeants	6
La rémunération des administrateurs	7
Le Conseil d'administration	7
Le Conseil de concertation locative	7
LES FAITS MARQUANTS EN 2015	8
L'actualité et la réglementation	8
L'AMÉNAGEMENT URBAIN	10
<i>Inspirer la ville de demain</i>	
Les zones d'aménagement concerté	12
Les requalifications	13
Le NPNRU du Mont-Mesly	14
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE LOCAUX D'ACTIVITÉ	18
<i>Offrir un cadre harmonieux aux habitants pour bien vivre</i>	
La production de logements	20
<i>Les livraisons</i>	
<i>Les opérations en construction</i>	
<i>Les opérations à l'étude</i>	
La production de logements spécifiques	24
<i>Les opérations à l'étude</i>	
L'acquisition de locaux d'activité	26
<i>Les opérations en cours</i>	
<i>Les opérations livrées</i>	
LES RÉHABILITATIONS & L'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE	28
<i>Améliorer la performance énergétique, la sécurité, le confort et la qualité de vie</i>	
Les réhabilitations	30
<i>Un nouvel horizon pour le Mont-Mesly et Chéret</i>	
<i>Le Quai du Port</i>	
L'amélioration du patrimoine	33
<i>Les travaux de gros entretien et les composants</i>	
<i>L'entretien courant</i>	
<i>Les travaux de régie</i>	
<i>Les travaux de remise en état des logements</i>	
<i>S'engager pour la sécurité des locataires</i>	
GÉRER LES COPROPRIÉTÉS, LES COMMERCES ET LES LOCAUX D'ACTIVITÉ	37
<i>Contribuer à la dynamique économique</i>	
Les missions de syndic et la gestion d'une ASL	38
Les locaux d'activité et les commerces	39
LA GESTION LOCATIVE	41
<i>Accompagner les locataires tout au long de leur parcours résidentiel</i>	
La gestion locative	42
Les loyers et les charges	45
LES MISSIONS SOCIALES	46
<i>Accompagner vers le logement</i>	
Soutenir les locataires fragilisés	
<i>Les aides au maintien dans le logement</i>	
<i>La prévention des expulsions</i>	
L'évolution des situations en 2015	49
L'accueil en résidence sociale	49
LA DÉMARCHE QUALITÉ	50
<i>Des signes forts en matière de qualité de service</i>	
La plateforme qualité	51
Évaluer la satisfaction des locataires	51
LES RESSOURCES INTERNES	52
<i>Accompagner les équipes, renforcer les procédures</i>	
Les ressources humaines	54
Soutenir l'emploi local	55
Les formations	56
Les nouveaux outils informatiques	56
LE RAPPORT FINANCIER	58
Le bilan au 31 décembre 2015	60
Le compte de résultat	63
PERSPECTIVES DE L'ACTIVITÉ DE CRÉTEIL HABITAT SEMIC EN 2015	66



LA DYNAMIQUE QU'INCARNE CRÉTEIL HABITAT S'EST CONFIRMÉE EN 2015

Premier bailleur cristolien avec près de 9 000 logements gérés, Créteil Habitat est un opérateur immobilier global au service de l'intérêt général. Présent sur l'ensemble du territoire, il offre à la Ville une réponse adaptée à ses besoins en logements, tout en garantissant un véritable parcours résidentiel à ses locataires : logement social, très social, intermédiaire et libre, résidence sociale ou encore prochainement résidence étudiante ; son envergure est confortée par un solide ancrage local et une organisation au plus près des locataires.

2015 a été une véritable année charnière, qui a vu la concrétisation de plusieurs projets dont celui du processus de rapprochement de ses deux entités : Créteil Habitat Semic et Créteil Habitat OPH. Les fondations sur lesquelles viendra s'appuyer le prochain cycle de développement sont ainsi posées.

L'actualité de l'année écoulée a été particulièrement chargée pour les équipes internes et a nécessité l'implication de tous, à tous les niveaux. Cette nouvelle structure consolidée et toujours plus innovante a pour but d'accroître notre efficacité, pour améliorer encore et encore, la qualité de service et la satisfaction de nos locataires.

En second lieu, un fort investissement en matière de formation a été réalisé, afin d'accompagner les personnels et faire monter en puissance les compétences et l'expertise de l'ensemble des équipes. Les résultats de l'enquête de satisfaction sont quant à eux venus confirmer la pertinence de nos savoir-faire avec un taux de satisfaction global en progression (88%).

L'année 2015 a également vu l'entrée, en phase opérationnelle, de l'ambitieux projet de réhabilitation thermique qui donnera un nouvel horizon au quartier du Mont-Mesly et à celui de Chéret. Dans le même temps, Créteil Habitat a soutenu l'effort de construction et a consacré une belle part de ses investissements à l'entretien de son patrimoine.

Forts de toutes ces réalisations, c'est donc avec confiance que nous poursuivons notre action dans les années à venir, confiance dans notre capacité à nous améliorer collectivement, confiance dans notre volonté de progresser au service de nos locataires et du territoire dans lequel nous inscrivons durablement notre action.

Hervé Nabet, Directeur général

LES INSTANCES DE CRÉTEIL HABITAT SEMIC

Les administrateurs et les dirigeants :

Administrateurs publics :

Laurent CATHALA Président
Sylvie SIMON DECK Vice-Présidente
Danielle DEFORTESCU Administratrice
Josette SOL Administratrice
Joël PESSAQUE Administrateur
Axel URGIN Administrateur
Alain GHOZLAND Administrateur

Administrateurs privés :

- CIL LOGEO : Représentant permanent, Catherine FICHET
- Caisse des Dépôts et Consignations :
Représentant permanent, Claude SCHNEEGANS,
Administratrice, Catherine BONNIGAL,
Administratrice, Véronique LAMBERT
- Société KLE1 : Représentant permanent, Gilles SAGNOL.

Directeur Général

Hervé NABET

Représentant des locataires :

Cécile ANGLARET	CGL
Nicole MICHEL	CNL
Iradj ZAHI	CNL
Kemal SIDHOUM	CLCV

La rémunération des administrateurs :

Les administrateurs de Créteil Habitat Semic n'ont perçu aucune rémunération ou avantage de toute nature que ce soit au cours de l'exercice 2015.

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 du code de commerce, il est précisé qu'en 2015 :
Madame Sylvie SIMON DECK détenait un mandat de Directrice Générale de la société SEDP à Fontenay Sous Bois,
Monsieur Claude SCHNEEGANS représentant la Caisse des Dépôts et Consignations était administrateur des sociétés « Aménagement 77 », SADEV 94 et SAIEM de Meaux. Il était également censeur de la société OSICA SA d'HLM et membre du Comité de surveillance de la SAS Collectis Bioresearch,
Madame Véronique LAMBERT était administratrice de la SAIEM de Nogent Sur Marne, de la SEMMY de Mitry-Mory, de la SAIEM de CACHAN et de la SAIEM de Charentonneau,
Madame Catherine BONNIGAL était administratrice de la SAIEM de Meaux.
Les autres mandataires sociaux de Créteil Habitat Semic n'ont pas déclaré détenir d'autres mandats sociaux.

Les dividendes

Aucun dividende n'a été versé au cours des trois derniers exercices, aux actionnaires de Créteil Habitat Semic.

Le Conseil d'administration

Il s'est réuni aux dates suivantes : 16 avril 2015, 29 mai 2015, 1^{er} octobre 2015 et 18 décembre 2015.

Le Conseil de concertation locative

Les représentants des locataires élus au Conseil d'Administration et la Direction de Créteil Habitat Semic ont travaillé à l'élaboration du deuxième Plan de Concertation Locative durant l'année 2015.

LES FAITS MARQUANTS EN 2015

L'actualité et la réglementation

Mise en application de la Loi ALUR

Entrée en vigueur le 26 mars 2014, la loi a apporté d'importantes modifications aux règles applicables en matière de gestion locative. Elle prévoit un formalisme renforcé et des mesures en faveur du locataire : réduction du délai de préavis à 1 mois, modification des modalités de restitution du dépôt de garantie, prolongement de la trêve hivernale et installation de détecteurs de fumée dans les logements.

Définition des quartiers prioritaires

La loi du 21 février 2014 de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine a remanié le cadre Politique de la Ville. Elle a notamment revu la géographie prioritaire en identifiant 1300 quartiers prioritaires. Les QPV sont éligibles aux crédits de l'Etat destinés à la mise en œuvre de la Politique de la Ville et remplacent les ZUS et les CUCS. A Créteil, 1 464 logements de cette nouvelle géographie appartiennent à Créteil Habitat.

Abattement TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés bâties)

Conformément à la Loi de Finances 2015, les logements situés en ZUS ont bénéficié de l'abattement de 30% de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties. Il est à noter que pour 2016, cet abattement ne concernera que les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Signature du Contrat de Ville

Le Contrat de Ville a été signé en juillet 2015 par les Maires des Villes de Plaine centrale (Alfortville, Créteil, Limeil-Brevannes), de Bonneuil et par le Préfet du Val-de-Marne. Il est axé autour de 3 priorités (l'économie, le social, l'urbain), avec 12 objectifs stratégiques et 35 objectifs opérationnels. A Créteil, les quartiers des Bleuets, Petit-Pré-Sablères et Mont-Mesly-Habette-Côteaux-du-Sud sont concernés par ces objectifs.

Baisse du taux de TVA sur le chauffage urbain

Les importants travaux d'aménagement du réseau de chauffage urbain de la Ville ont permis de porter la part des énergies renouvelables dans la production de chaleur à plus de 50% et de bénéficier ainsi d'un taux de TVA à 5,5%, au lieu de 20%. En 2015, pour la première année pleine, les familles cristoliennes raccordées au réseau (près de 60% des ménages) ont bénéficié de cette baisse sur leurs charges de chauffage et de production d'eau chaude.

Janvier

Le gel des loyers est appliqué pour l'année 2015, conformément à la décision du Conseil d'Administration afin de préserver le pouvoir d'achat des locataires.

Avril

Le principe de regroupement entre Créteil Habitat OPH et Créteil Habitat Semic est approuvé par le Conseil d'Administration.

Juin

La réhabilitation thermique du Mont-Mesly et de Chéret entre dans sa phase opérationnelle avec le démarrage des travaux visibles sur deux résidences.

Juillet

Créteil Habitat Semic acquiert le terrain et le bâtiment de l'ex-gendarmerie dans le Centre Ancien (20 avenue de la République) auprès du Département.

Septembre

La résidence de 63 logements locatifs sociaux Christophe Colomb est livrée dans le quartier de la Pointe du Lac.

L'immeuble de bureaux l'Horizon est livré, situé sur le lot 6 d'Europarc.

Une réunion de concertation publique présente le projet d'extension de la ZAC de la Pointe du Lac aux riverains.

L'enquête de satisfaction est lancée.

Octobre

L'opération d'acquisition en état futur d'achèvement d'une résidence pour personnes âgées dépendantes sur le site de l'hôpital Chenevier est reprise par Créteil Habitat Semic (initiée par Créteil Habitat OPH).

Créteil Habitat acquiert en état futur d'achèvement, la Maison de la Convivialité et 460 m² de commerces dans le cadre de l'extension de la ZAC des Côteaux des Sarrazins (lot 7ext).

Acquisition de 2 terrains situés rue du Général Leclerc et dans le secteur Moreau sont acquis auprès de l'Epff.

Novembre

Les deux premiers immeubles de l'opération de réhabilitation thermique sont livrés sur le quartier du Mont-Mesly.

Décembre

L'acte de vente du patrimoine de l'Office public HLM au bénéfice de Créteil Habitat Semic est officiellement signé.

Acquisition de deux terrains en vue de la réalisation de nouveaux programmes dans le quartier du Montaigut et rue Démentitroux.

L'AMÉNAGEMENT URBAIN



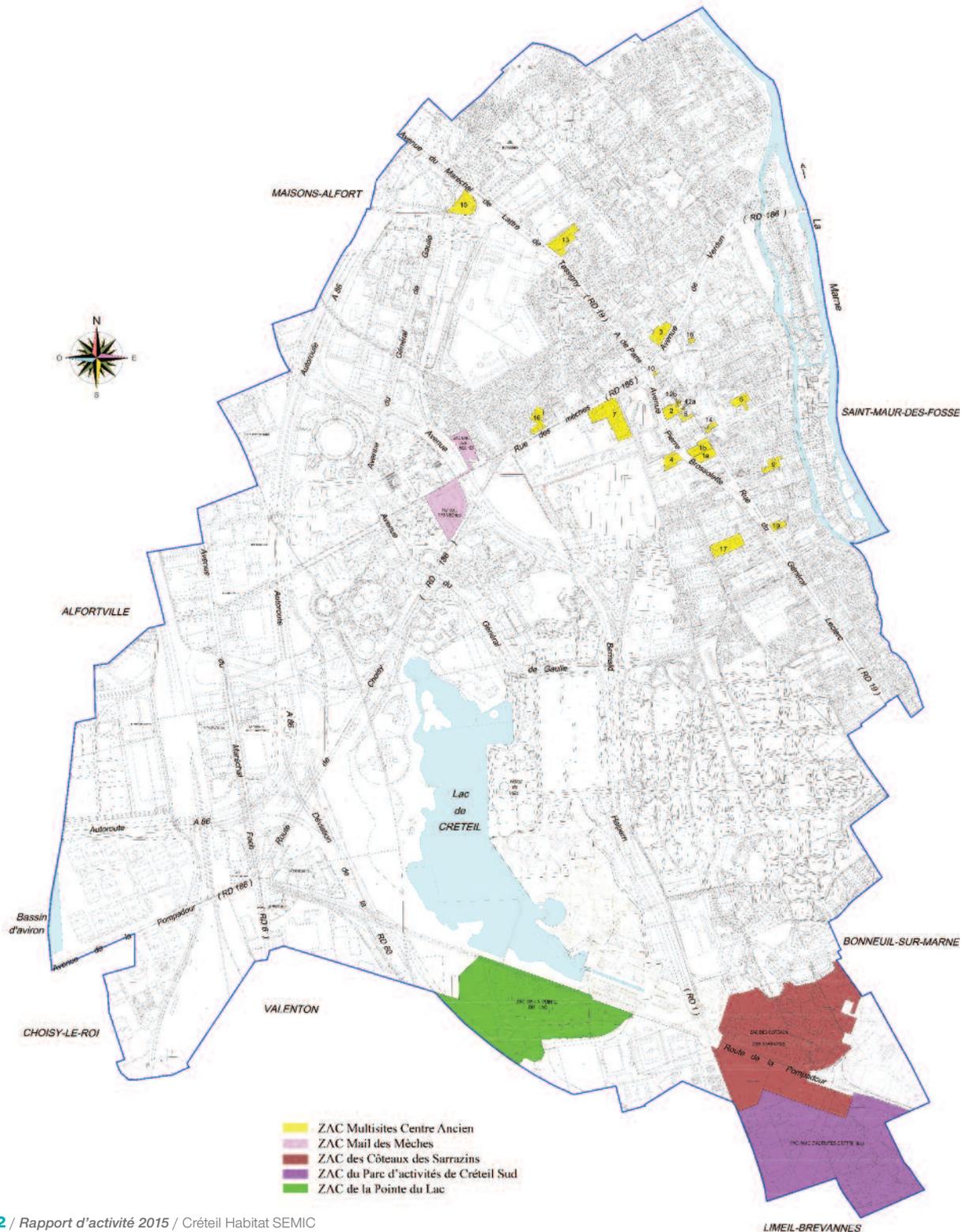


*Inspirer
la ville
de demain*

LES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

■ Cinq ZAC sont en cours d'aménagement par Créteil Habitat.

A travers les ZAC, Créteil Habitat accompagne pleinement la ville dans ses projets de développement, en proposant un aménagement urbain pensé pour les habitants et avec les habitants, où le cadre de vie comme le cadre professionnel prennent leur sens, où les déplacements sont facilités, dans le respect de l'environnement et du paysage de ville.



■ Les Traités de Concession des opérations s'achèveront :

Le 31 décembre 2016 :

- ZAC du Mail des Mèches,
- ZAC des Côteaux des Sarrazins,
- Requalification du quartier de l'Echat,
- Requalification du quartier du Palais.

Le 26 décembre 2021 : GPV (Clinique du Mont-Mesly et PRU).

Le 21 décembre 2022 : ZAC de la Pointe du Lac.

Le 31 décembre 2029 : ZAC « Europarc ».

Le 31 décembre 2031 : ZAC Multi-Sites du Centre Ancien.

Extension du périmètre de la Zac de la Pointe du Lac

En 2015, Créteil Habitat a accompagné la Ville de Créteil dans ses réflexions sur l'entrée de ville Sud, que constitue le quartier de la Pointe du Lac. Ces réflexions ont abouti à projeter l'extension du périmètre de la Zac de 3,2 hectares et à l'aménagement d'un terrain en friche, bordant le giratoire et le parc municipal des sports.

Le projet d'extension a été présenté aux habitants en concertation publique le 15 septembre 2015, puis approuvé par le conseil municipal du 9 octobre 2015.

Le projet à l'étude porte sur la construction d'un ensemble de bureaux (4 000 m²) et d'un équipement culturel (5 000 m²) sur une emprise totale de 1,4 hectare.



LES REQUALIFICATIONS

Le quartier de l'Echat

Les négociations engagées par Créteil Habitat Semic avec la Société du Grand Paris ont abouti le 13 octobre 2014 à la cession du terrain et à la vente des droits à construire sur le lot Echat 32, actuellement aménagé en parking de surface. Les études menées par la Société du Grand Paris pour la future gare du métro du Grand Paris « Gare de la station Echat de la ligne 15 » sont en cours. Ce programme sera accompagné par un projet immobilier qui prévoit des logements en accession, des logements étudiants, des bureaux, un parking public.

Le choix du Maître d'œuvre a été arrêté le 23 juillet 2015. Le groupement Nexity, Michel Guthmann Architecte et 5+AAA & BASE, a été désigné lauréat du concours lancé par la Société du Grand Paris et par la Ville de Créteil.

Les travaux préalables de sondage des sols, de déviation des réseaux sont engagés. La Société du Grand Paris fait état d'un achèvement de la gare en 2022.

Le quartier du Palais

L'aménagement de ce quartier est achevé. Créteil Habitat Semic poursuit sa mission de syndic de copropriété sur le centre commercial du Palais.



Image non contractuelle. Perspectives du projet connexe de la gare de Créteil l'Echat au stade des études.

LE NPNRU DU MONT-MESLY

Consécutivement à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, le nouveau programme national de renouvellement urbain (N.P.N.R.U.) a été lancé en juin 2014 pour 200 quartiers faisant partie des 1 300 Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (les QPV) qui remplacent les 2 500 quartiers en ZUS, ZRU, CUCS.



Trois périmètres sont situés sur Créteil, dont le secteur du Haut Mont-Mesly-Habette-Coteaux du sud, au cœur duquel Créteil Habitat est partie prenante aux côtés de la Ville.

C'est ainsi que depuis la définition des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, Créteil Habitat Semic et la Ville de Créteil ont signé en juillet 2015, le Contrat de Ville Intercommunal avec la Plaine Centrale et la Ville de Bonneuil. La Ville de Créteil et Créteil Habitat Semic portent aujourd'hui pour ce quartier un solide et ambitieux projet de rénovation urbaine.

La Ville de Créteil est en cours de négociations avec l'Etat et l'ANRU comme avec tous ses autres partenaires et a, à ce titre, déposé un dossier d'intention à la DRIHL en novembre 2015.

Pour ce qui est du montage opérationnel et afin d'actualiser les données du Grand Projet de Ville, la Ville de Créteil souhaite créer une ZAC qui reprendra l'ensemble des actions tendant à la rénovation de ce quartier. Cette ZAC sera proposée dans le cadre contractuel de l'ANRU 2, afin de faciliter son équilibre financier.

Créteil Habitat Semic porte cette opération dans le cadre de la convention publique d'aménagement signée lors du Grand Projet de Ville.

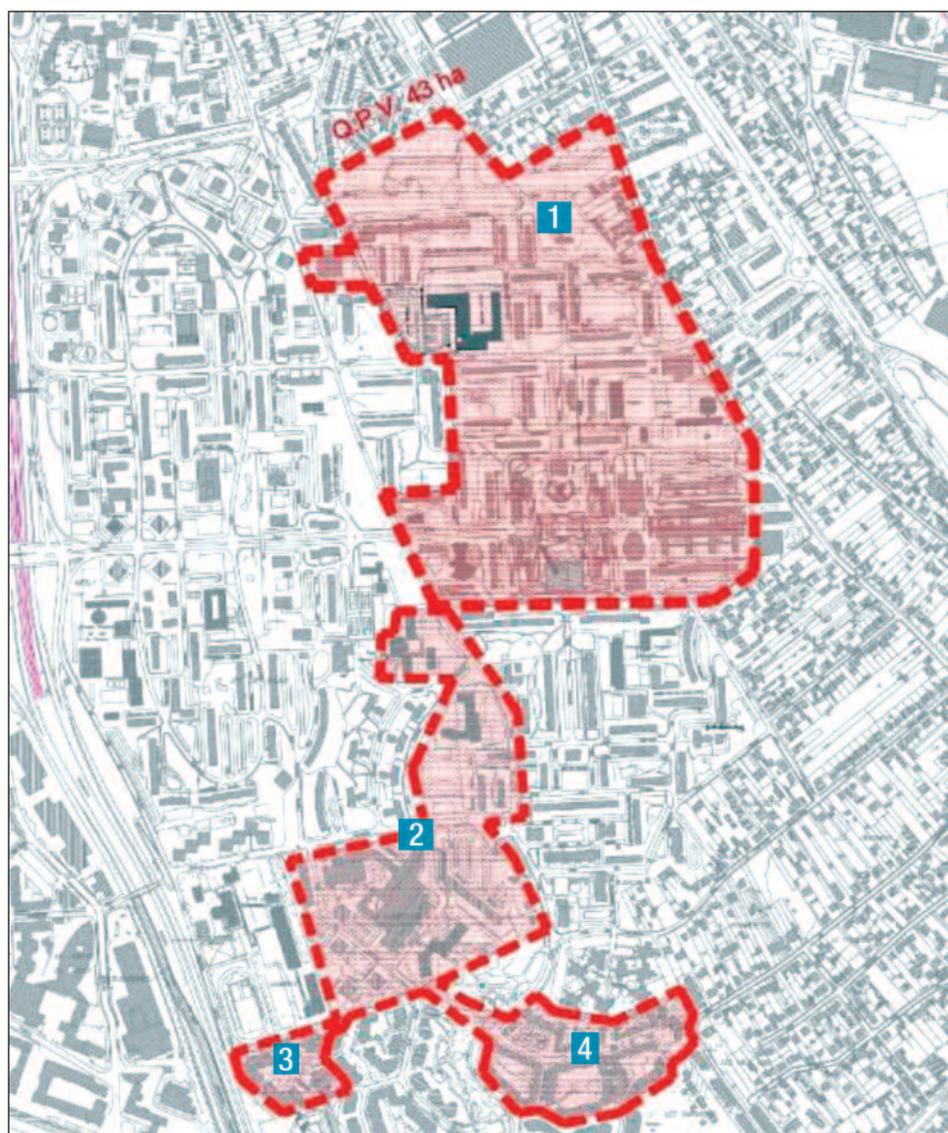
Le QPV du Mont-Mesly

Le périmètre du QPV «Mont-Mesly» réunit des quartiers très différents dans leur typologie urbaine et architecturale.

On distingue le Haut du Mont-Mesly (1), La Habette (2), la Côte d'Or (3) et le parc d'activités des Côteaux du Sud (4).

Au regard de l'étendue du secteur du Q.P.V. et des spécificités de ces différents quartiers, un phasage des projets a été jugé nécessaire.

La première phase, porte sur le secteur du Haut du Mont-Mesly, s'étendant sur 35 hectares.



- 1 Le Haut du Mont-Mesly
- 2 La Habette
- 3 La Côte d'Or
- 4 Le parc d'activités des Côteaux du Sud

Les principes d'aménagement envisagés sont illustrés en couleur sur le plan ci-contre, avec notamment :

- La construction d'un programme global de 1 000 logements environ, soit 70 000 m² de Surface de Plancher sur 11 îlots,
- La reconstruction du groupe scolaire Albert Camus sur un nouveau terrain appartenant à Créteil Habitat (sur l'îlot 12),
- La création d'un grand mail piétonnier de liaison nord-sud entre la Place de l'Abbaye et les bords de Marne et d'une liaison viaire et paysagère jusqu'au marché, via la rue Cardinaud,
- La requalification du centre commercial de l'Allée du commerce (futur îlot 11).

Il est proposé aux habitants de nouveaux espaces paysagers de qualité : mails piétonniers, fontaines, parc public à l'emplacement d'un espace boisé.

La réalisation de cet ambitieux projet nécessite des interventions lourdes que Créteil Habitat Semic a poursuivies durant l'année 2015 :

- En déconstruisant l'immeuble Petit Bois (réception des travaux le 8 octobre 2015).
- En préparant les négociations pour l'acquisition de la barre Cardinaud (112 logements sur 8 étages), en vue du relogement de ses locataires avant sa démolition.



LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE LOCAUX D'ACTIVITÉ





*Offrir
un cadre
harmonieux
aux habitants
pour
bien vivre
et travailler*

Pour l'année 2015, la production de logements et de surfaces d'activité s'est poursuivie. C'est ainsi que Créteil Habitat Semic a livré 63 logements sociaux neufs, 3 600 m² de SHON d'activité sur la ZAC Europarc, 246 m² de SHON de locaux d'activité sur la ZAC Pointe du Lac pour son propre compte ainsi qu'une résidence de 69 logements en accession à la propriété en maîtrise d'ouvrage déléguée. De nouvelles opérations sont en cours ou à l'étude.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

■ Les livraisons

Résidence Les Portes du Lac

ZAC de la Pointe du Lac Lot 10
3 à 5 avenue Magellan

69 logements en accession à la propriété

Architecte : Cabinet Botella

Livraison : mi-septembre 2015

Maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte du promoteur Promosaf.

La résidence Les Portes du Lac comprend 69 logements en accession à la propriété, la plupart agrémentés de larges terrasses. La résidence est composée de 3 bâtiments labellisés BBC par l'organisme certificateur Promotelec et dispose d'un parking souterrain. La commercialisation des logements s'est poursuivie durant l'année 2015.



Résidence Christophe Colomb

ZAC Pointe du Lac Lot 13

43/45 avenue Magellan

63 logements sociaux PLS

246 m² SHON de locaux d'activité au rez-de-chaussée

Architecte : Semon Rapaport

Opération en compte propre

Livraison : septembre 2015

La résidence propose 63 logements allant du studio au 5 pièces, la plupart agrémentés de terrasses ou de balcons. L'opération est composée de 2 cages d'escalier reliées par un hall d'entrée commun, équipé d'un système intégré de tri sélectif.

Au rez-de-chaussée, une surface commerciale de 246 m² est en cours de commercialisation.

Des espaces verts plantés et paysagés, un parking aérien végétalisé ainsi qu'un parking en sous-sol complètent l'ensemble.

Le bâtiment a reçu la certification Habitat et Environnement Millesime 2012 et le label BBC Effinergie.



■ Les opérations en construction



12, rue de Brie

ZAC Centre Ancien

31 logements sociaux PLS

Opération en compte propre

**Architecte : Atelier CRÉAR – Monsieur MARQUÈS
et Cabinet Racine**

Livraison : fin 2016



Les travaux de la future résidence de 31 logements sociaux ont débuté cet été (OS délivré en juin 2015).

L'opération est composée de 3 bâtiments.

La future résidence, d'architecture traditionnelle et de faible hauteur (R+2 + combles) a été pensée pour s'intégrer naturellement dans le tissu pavillonnaire environnant. Des espaces végétalisés et un parking souterrain complètent l'ensemble.

■ Les opérations à l'étude



Rue Déménitroux

Centre Ancien

65 logements locatifs sociaux PLUS et PLAI

Opération en compte propre

Architecte : RVA

Démarrage : Programmé pour fin 2016

Livraison : 1^{er} semestre 2018

Le permis de construire de cette opération a été délivré le 3 juillet 2015. Afin de réaliser le diagnostic archéologique du site, le centre social existant a été démoli en septembre 2015.

Les fouilles ont été réalisées en octobre 2015. Le rapport y faisant suite a permis la reprise des études, ajournées depuis une année.

Ex gendarmerie

L'acquisition par Créteil Habitat Semic du foncier et de l'immeuble a été actée le 9 juillet 2015. Après réflexions, la réhabilitation a été écartée et l'option de démolition du bâtiment existant a été retenue.

Les études de programmation se poursuivent.



Secteurs Bobillot Leclerc et Moreau

Ces deux secteurs ont été inclus dans la ZAC multisites Centre Ancien, dans le cadre d'un dossier création/réalisation qui fut entériné par le Conseil Municipal, en date du 08/12/2013 pour le dossier de création, et du 29/06/2015 pour le dossier de réalisation.

Les fonciers jusqu'alors portés par l'EPFIF ont été acquis par Créteil Habitat Semic en date du 28 octobre 2015.

Ces terrains se situent 123-129 rue du Général Leclerc dans le secteur Bobillot Leclerc et 3-3bis rue Estienne d'Orves dans le secteur Moreau.

L'opération Bobillot Leclerc prévoit la réalisation d'un programme immobilier comprenant 115 logements en accession à la propriété et une surface commerciale de 181 m².

Créteil Habitat Semic a poursuivi les négociations qui avaient été, préalablement, engagées par les Services de la ville de Créteil avec le promoteur Cogedim. La vente du foncier est prévue en 2016.



ZAC Centre Ancien

115 logements en accession à la propriété

181 m² de surface commerciale

Promoteur : Cogedim

Architecte : Alain Manoïlesco

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SPÉCIFIQUES

■ Les opérations à l'étude

Résidence étudiante Montaigut

Le permis de construire a été obtenu le 18 août 2015. Le 28 septembre 2015, un permis de construire modificatif a été déposé proposant l'implantation du bâtiment, pour l'éloigner de la rue et répondre aux préoccupations des riverains. Ce permis modificatif a été obtenu le 4 novembre 2015. La consultation des entreprises a été lancée le 28 septembre 2015.

130 chambres d'environ 18 m² chacune, un logement régisseur et des locaux communs (laverie, local à vélos...)

Opération en compte propre

Architecte : **Alain Bourcier**

Démarrage : **programmé pour fin 2016**

Livraison prévue : **1^{er} semestre 2018**



EHPAD - Hôpital Albert Chenevier

Le projet de la société ADIM Ile-de-France associé à ABCD 94 a été retenu par le Conseil Départemental du Val-de-Marne pour réaliser un EHPAD, dans l'enceinte de l'hôpital Albert Chenevier. Une autorisation d'exploiter a été accordée à l'établissement public local social ABCD 94.

Cet équipement a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 19 janvier 2015.

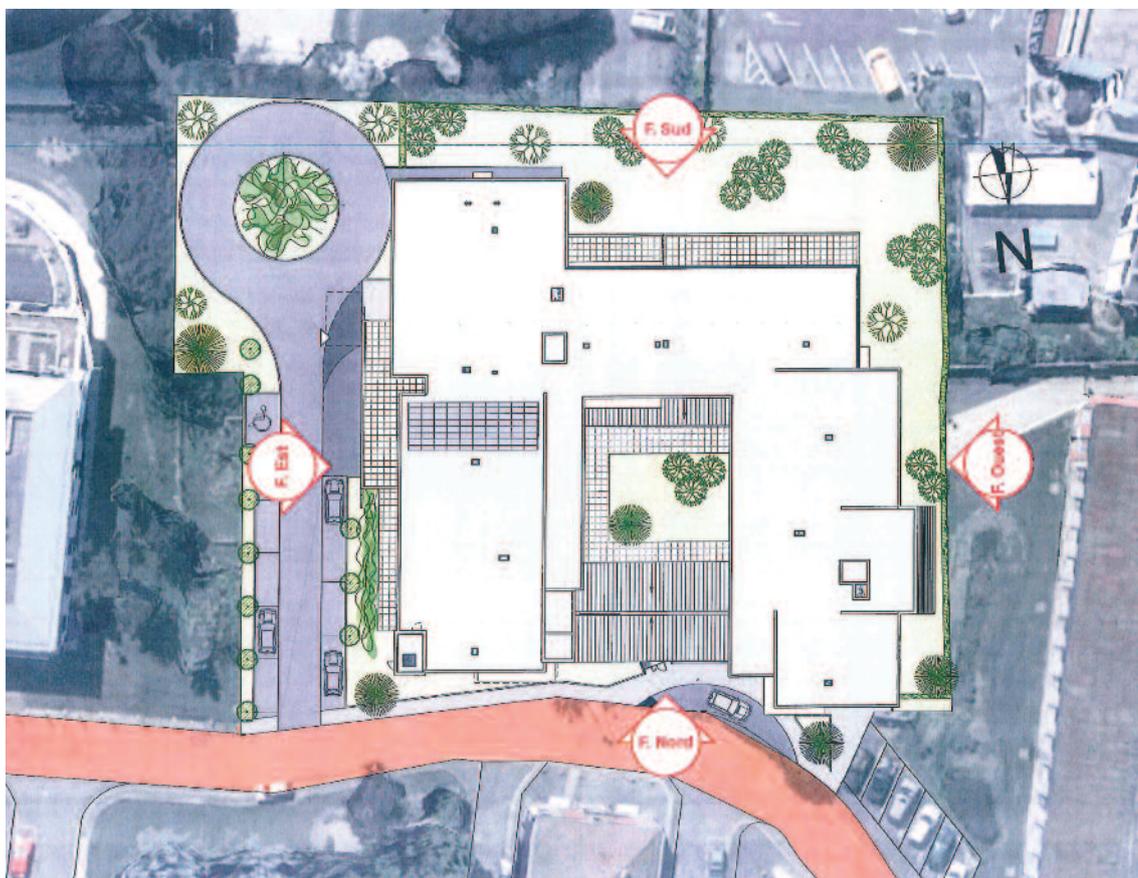
Créteil Habitat OPH a souhaité acquérir en état futur d'achèvement, cette résidence pour personnes âgées dépendantes afin de perpétuer la mission médico-sociale de l'hôpital Chenevier. L'opération envisagée consiste à créer un établissement de 78 lits de retraite d'hébergement permanent, 12 lits pour personnes malades d'Alzheimer et 10 lits d'accueil de jour.

Le montage juridique et financier de l'opération est en cours de modification compte-tenu du regroupement entre Créteil Habitat OPH et Créteil Habitat Semic. Les demandes de subventions et de prêts vont être réitérées au nom de Créteil Habitat Semic.

Résidence pour personnes âgées : 78 lits de retraite, 12 lits pour malades d'Alzheimer et 10 lits d'accueil de jour

Début des travaux : mai 2016

Livraison prévue : mars 2018



L'ACQUISITION DE LOCAUX D'ACTIVITÉ

■ Les opérations en cours

Lot 7 ext de la Zac Côteaux des Sarrazins

Acquisition en VEFA des rez-de-chaussée de la résidence

Pour ce qui concerne le dernier lot de la ZAC, le promoteur Saferim-Sci Le Clos Fontaine a débuté les travaux en mai 2015 et a poursuivi la commercialisation des 108 futurs logements en accession à la propriété dont la livraison est prévue en novembre 2016.

Dans le même temps, Créteil Habitat Semic a acquis en VEFA en octobre 2015 :

- Une partie des rez-de-chaussée, donnant sur la fontaine, destinée aux locaux commerciaux ou d'activité sur 342 m²
- Un volume bâti situé au sud de l'opération, qui recevra la maison de la convivialité du quartier et un local de propreté urbaine.



■ Les opérations livrées

Immeuble de bureaux l'Horizon

Lot 6 - Europarc

Créteil Habitat Semic a livré en octobre 2015, un immeuble de bureaux de 3.600 m² SHON, composé de 8 plateaux modulables, répartis sur 4 niveaux.

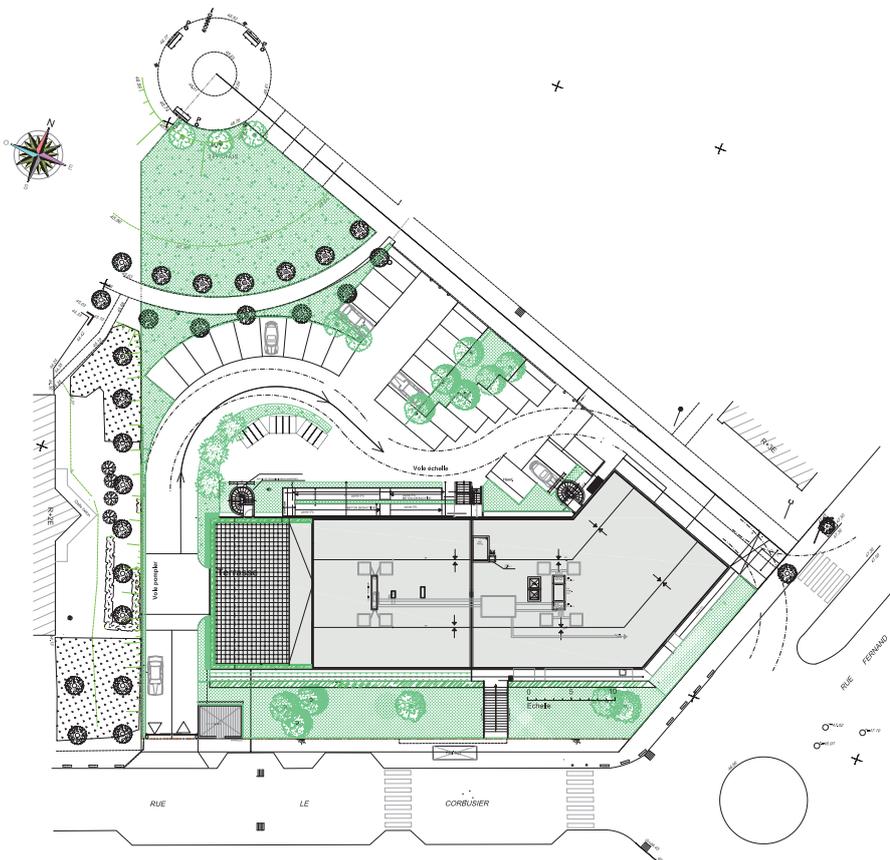
L'articulation autour d'un pôle central, la diversité de profondeur et d'orientation des plateaux, la modularité de la trame de façade, permettent une grande variété d'aménagement. Une vaste terrasse de 213 m² au dernier étage, un stationnement végétalisé de 39 places en surface et un parking souterrain complètent l'ensemble.

Europarc - Lot 6 - 2/4/6 rue Le Corbusier

3.600 m² SHON de bureaux

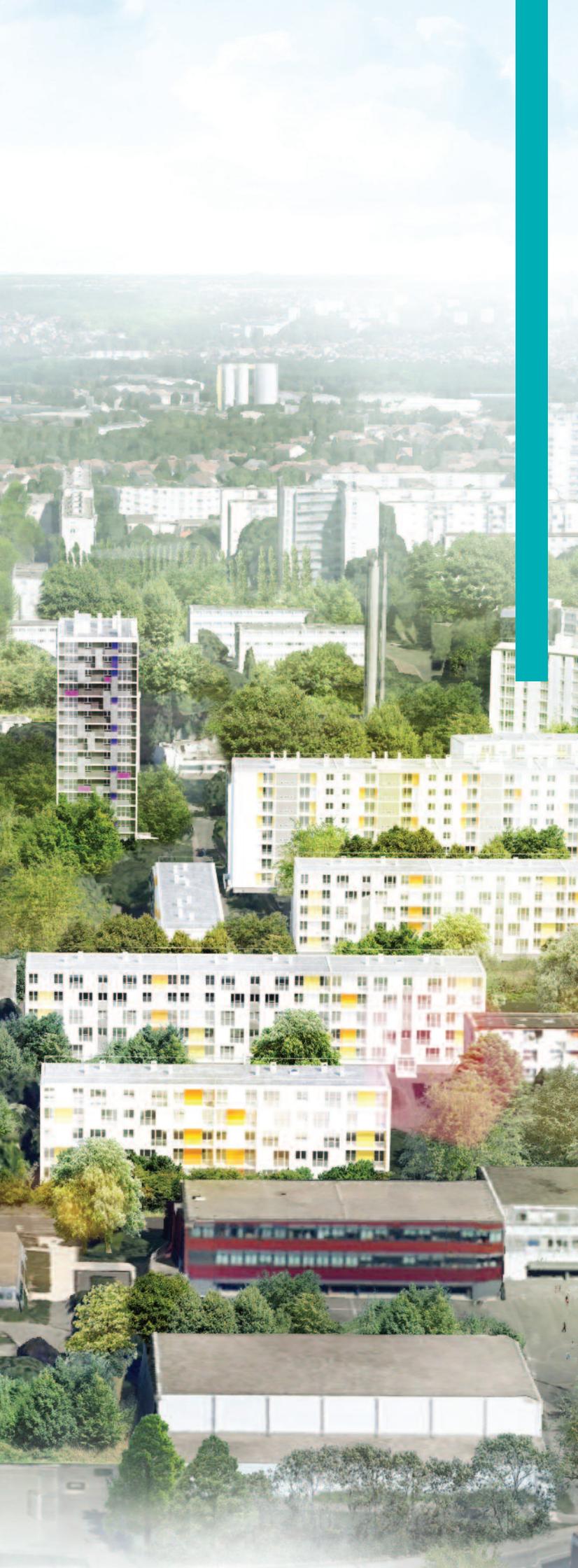
Opération en compte propre

Architecte : **ATRIUM STUDIO et Cabinet Racine**



LES RÉHABILITATIONS & L'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE





*Améliorer
la performance
énergétique,
la sécurité,
le confort
et la qualité
de vie*

LES RÉHABILITATIONS

■ Un nouvel horizon pour le Mont-Mesly et Chéret

Après l'acquisition, en 2010, du patrimoine d'ICADE par Créteil Habitat OPH, une vaste opération de réhabilitation thermique a été engagée dès 2011, afin de lutter contre la précarité énergétique.

Les travaux à l'intérieur des logements :

Une première tranche de gros travaux a été entreprise entre 2011 et 2013 (remplacement des fenêtres par des fenêtres double vitrage sur 1 200 logements, mise en place des ventilations mécaniques dans tous les logements, remplacement de 1 078 chauffe-bains, et divers travaux de mise en sécurité). Le 29 juin 2015, la seconde tranche de ce programme de travaux a débuté par le remplacement de 1 100 chauffe-bains et la réalisation d'interventions sur la ventilation des 1 482 logements restants. Cette seconde tranche s'achèvera en juin 2017.

Les travaux sur le bâti :

A partir de 2013, Créteil Habitat Semic a étudié une nouvelle phase d'intervention s'échelonnant sur trois ans et portant sur la rénovation thermique de 61 bâtiments et 2 586 logements :

- Reprise d'étanchéité et isolation des toitures terrasses,
- Pose de garde-corps en terrasse,
- Isolation thermique par l'extérieur (ITE),
- Embellissement des façades en conservant une singularité par bâtiment tout en livrant une lecture architecturale globale cohérente.

Durant l'année 2015, la réhabilitation thermique est entrée en phase opérationnelle :

- l'Eco-prêt a été signé par la Caisse des Dépôts et Consignations et Créteil Habitat OPH le 29 décembre 2014,
- les rapports de dévolution consécutifs à la consultation lancée le 15 octobre 2014 et à l'analyse des offres ont été présentés en commission d'appel d'offres le 20 janvier 2015.

À l'issue de la commission, les deux derniers lots ont été attribués : « Etanchéité » et « Serrurerie ».

- le Conseil communautaire de la CAPCVM, en date du 4 février 2015, a examiné et a accordé la garantie bancaire de l'Eco-prêt évoqué ci-avant, puis a accepté la demande de subvention de Créteil Habitat OPH pour un montant de 2 500 000 € le 2 avril 2015.

En conséquence, **les ordres de service de démarrage des travaux ont été adressés aux entreprises le 2 mars 2015.**



En mars 2015, l'engagement des travaux s'est accompagné d'une communication précisant les modalités d'application de la contribution des locataires au partage des économies de charges, dite « 3^{ème} ligne de quittance ».

Le suivi thermographique de la réhabilitation par le bureau d'études Agotherm, permet d'analyser l'impact positif des travaux en termes de déperdition de chaleur. Dans les photos ci-contre, les zones bleues correspondent aux zones à plus faibles déperditions.

Une baisse de plus de 50% des déperditions thermiques est attendue à l'issue des travaux.



Durant l'année 2015, les travaux ont été engagés sur 22 immeubles.

Au terme de l'année 2015, deux premiers bâtiments ont été livrés, il s'agit de :

- La résidence GUIBLETS (7 – 11 rue Louis Blériot / 22 logements)
- La résidence FALGUIERE (29 – 35 boulevard Kennedy / 64 logements)

Sur ces deux résidences, Créteil Habitat Semic a mis en place la contribution des locataires au partage des économies de charges, dite « 3^{ème} ligne de quittance ».

Les prochaines livraisons auront lieu en début d'année 2016.



Résidence Guiblets, livrée en novembre 2015



Résidence Falguière, livrée en novembre 2015

■ Le Quai du Port

La réhabilitation extérieure de la résidence Quai du Port a été engagée le 22 mars 2015. Le programme de travaux de cette résidence de 178 logements comprend :

- Le ravalement des façades,
- L'amélioration de l'isolation thermique et le remplacement de l'étanchéité des toitures terrasses techniques ou privées,
- La mise en place des garde-corps techniques réglementaires en périphérie des terrasses techniques.

Ce programme faisait suite aux travaux de remplacement des fenêtres en bois et des vélux par des éléments PVC à double vitrage achevés en 2014.

Le coût global des travaux, financés par Créteil Habitat Semic avec l'aide de l'Établissement Public Territorial n°11, s'élève à 766 000 € TTC, hors honoraires et frais divers.

Résidence de 178 logements

Travaux : ravalement des façades, isolation thermique, étanchéité des toitures terrasses, mise en place des garde-corps techniques

Le coût global : 766 000 € TTC

Livraison : avril 2016



L'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

■ Les travaux de gros entretien et les composants

Avec l'objectif constant de maintenir un bon niveau de confort et de qualité dans les résidences du patrimoine, Créteil Habitat Semic a mobilisé en 2015 4,2 millions d'euros, au titre des travaux d'entretien et de maintenance (dont 3,3 millions d'euros de composants).

Le montant élevé des composants s'explique par :

■ La mise en œuvre d'une démarche d'adaptation du logement au handicap (remplacement des baignoires par des bacs à douche sous conditions). Les dépenses engagées en 2015, se sont élevées à environ 141 000 €.

■ La poursuite de deux importantes opérations programmées :

- *Le remplacement des menuiseries extérieures*

Le programme de remplacement des menuiseries extérieures en bois et des fenêtres de toit par des menuiseries PVC double vitrage s'est poursuivi. En 2015, 7 résidences ont bénéficié de ces travaux : la Côte d'Or, les Corbières, les Bordières 1/2/3, le Halage, le Montaigut, le Quai du Port et l'Ormetteau.

Dans le même temps, Créteil Habitat Semic a engagé des travaux similaires dans la résidence Orbigny pour le compte de Créteil Habitat OPH. L'opération concerne 58 logements.

- *Le remplacement des contrôles d'accès*

L'harmonisation du système des contrôles d'accès s'est poursuivie en 2015 dans les résidences.

Sur les copropriétés, les travaux ont débuté fin novembre 2014 et se sont achevés en février 2015.

La copropriété Dupeyroux fera l'objet des mêmes équipements lors des travaux de résidentialisation, validés en assemblée générale le 16 juin 2015 et prévus pour mi-2016.

■ L'entretien courant

Les dépenses pour les petites réparations et l'entretien courant des résidences se sont élevées à 856 423 € (contre 829 000 € en 2014). Parmi ces dépenses, un effort particulier a été porté sur la désinsectisation et l'éradication des nuisibles. Outre les désinsectisations classiques des logements infestés, une campagne globale a été menée dans deux résidences (218 logements concernés).

■ Les travaux de régie

Créteil Habitat dispose d'une régie de travaux, rattachée à la Direction du patrimoine et de l'exploitation, permettant des actions rapides et fiables pour des petits travaux de maintenance sur l'ensemble du patrimoine.

Composée d'un responsable, de quatre techniciens dont une personne en contrat « emploi d'avenir », elle intervient pour tous les travaux d'entretien courant sur les parties communes (électricité et serrurerie notamment), dans les immeubles du patrimoine comme dans les résidences en copropriété ou encore au siège de Créteil Habitat.

En 2015, plus de 2 000 interventions ont été prises en charge par l'équipe (contre 1841 en 2014) avec notamment le remplacement de 70 points lumineux sur le secteur des Côteaux du Sud.

Parallèlement un important travail a été mené afin de mettre en place des procédures et ainsi optimiser les délais et les coûts d'intervention.

■ Les travaux de remise en état des logements

L'amélioration de la qualité de service

passé aussi par la mise en place d'un référentiel à l'entrée dans les lieux pour garantir au futur locataire, le bon fonctionnement des équipements et son emménagement dans un logement conforme. Ainsi les logements bénéficient de travaux de mise à niveau ou de remise en état, avant leur relocation.

En 2015, 224 logements ont bénéficié d'une remise en état avant relocation, pour un montant global de 1,1 million d'euros soit un coût au logement de 4 100 € (4 963 € en 2014).



En 2015, le développement d'une application dédiée depuis le logiciel de gestion Ulis, a permis l'utilisation de tablettes tactiles pour réaliser les états des lieux. Ainsi, les 2 responsables Etats des Lieux, délivrent les ordres de service pour travaux de remise en état et gèrent les interventions des prestataires.



■ S'engager pour la sécurité des locataires

Une gestion performante des ascenseurs

Depuis 2010, Créteil Habitat a engagé un dispositif d'actions relatif à la maintenance des ascenseurs qui vise au meilleur respect des obligations contractuelles des prestataires. Cela a conduit à la désignation de 3 techniciens de notre prestataire, exclusivement affectés sur le patrimoine de Créteil Habitat.

Les systèmes de téléalarme qui équipent l'intégralité du patrimoine ont été développés et fiabilisés.

Parallèlement un référentiel destiné à améliorer la qualité de service des ascenseurs et la sécurité a été mis en place. Il porte sur 5 thèmes :

- La sécurité (remplacement de 23 armoires de commande)
- L'information des locataires en cas de dysfonctionnement
- La prévention des incidents par la mise en place d'un contrôle mensuel des appareils
- Les modalités de dépannage
- Le service de portage



Ascenseur Résidence Montaigut

La mise en place des détecteurs de fumée

En mars 2015, la mission d'équipement des logements a été finalisée, conformément au décret du 10 janvier 2011.

S'engageant au-delà de ses obligations réglementaires, Créteil Habitat a pris en charge l'intégralité du coût de cette opération spécifique.



GÉRER LES COPROPRIÉTÉS, LES COMMERCES ET LES LOCAUX D'ACTIVITÉ





*Contribuer
à la
dynamique
économique*

LES MISSIONS DE SYNDIC ET LA GESTION D'UNE ASL

Créteil Habitat Semic porte au 31 décembre 2015, le patrimoine suivant :

- 100 locaux d'activité
- 1 immeuble de bureaux situé dans le Centre Ancien (3 700 m²)
- 1 immeuble de bureaux situé dans la ZAC EUROPARC (3 600 m²)
- 1 pépinière d'entreprises
- 1 hôtel d'entreprises

■ Les missions de syndic

Créteil Habitat Semic assure les missions de gestionnaire de 29 copropriétés et de 12 AFUL à travers 41 contrats pour les résidences suivantes :

Les copropriétés

Parvis Saint Christophe
Côteaux du Sud
Orbigny
Du Bellay
Echat 31
Palais
Réfugniks
Bordières 3
Ormetteau
Centre commercial l'Echat
Port M
Dupeyroux
Eau Vive
Corbières

Montaigut
Square Martinez
Champeval
Lacharrière
Quai du Port
Michelet
Charpy
Jean Mathey
Le Colombier
Nymphéas
Falkirk
Verdun
Portes du Village
Egène Dupuis
Les Abymes

Les AFUL

Les Portes du Village - ASL Créteil
Mont-Mesly
Brossolette
Verdun
Acti-Cité
Toison d'or
Michelet
Nymphéas
Sarments
33 Billotte
Ilot M
Falkirk

■ La Gestion d'une ASL (Association Syndicale Libre)

Depuis 2010, le Directeur général de Créteil Habitat Semic assure la présidence et la gestion de l'ASMM (Association Syndicale du Mont-Mesly), l'une des plus importantes de France (5 000 logements dont 2 700 appartenant à Créteil Habitat).

En 5 ans, les actions conduites ont permis d'obtenir une baisse des dépenses globales à hauteur de 28%.

Ces économies, qui impactent directement le pouvoir d'achat des locataires et plus globalement celui des habitants du Mont-Mesly, ont pu être réalisées grâce à la baisse substantielle des charges de chauffage qui représentent 90% des dépenses. Cela a été rendu possible grâce à :

- La fourniture de plus de 50% d'énergie calorifique à partir de sources d'énergie renouvelable ou de récupération permettant d'abaisser le taux de TVA à 5,5%,
- Les importants travaux réalisés sur les réseaux,
- La gestion rigoureuse des consommations et des températures de chauffe.

Tableau de charges de l'ASL

	Reprise en gestion par Créteil Habitat Semic						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Total Charges Générales	648 206,03 €	627 547,30 €	691 868,27 €	558 558,28 €	583 560,12 €	651 713,51 €	694 084,54 €
Total Charges Chauffage	5 371 458,92 €	5 077 532,82 €	4 792 557,67 €	4 839 763,97 €	4 848 861,21 €	3 952 733,15 €	3 836 933,78 €
Charges À L'unité		7 311,11 €					2 153,06 €
Total Dépenses Asl	6 019 664,95 €	5 712 391,23 €	5 484 425,94 €	5 398 322,25 €	5 432 421,33 €	4 604 446,66 €	4 533 171,38 €

Evolution Charges Chauffage

Réelles 2009/2015

-28,57%

Evolution Charges Globales

Réelles 2009/2015

-24,69%

LES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET LES COMMERCES

Créteil Habitat développe une démarche proactive, aux côtés de la Ville, en direction des commerces de proximité, des TPE et des PME.

Quand cela est possible et en fonction de l'offre existante, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions de logements bénéficient de surfaces réservées aux commerces.

Ainsi, la résidence Christophe Colomb, livrée cette année, dispose d'une surface commerciale de 246 m² en rez-de-chaussée.



Créteil Habitat propose une offre variée de locaux d'activité, notamment dans la ZAC Europarc.

LA GESTION LOCATIVE





*Accompagner
les locataires
tout au long
de leur
parcours
résidentiel*

LA GESTION LOCATIVE

Au 30 décembre 2015, le patrimoine de Créteil Habitat Semic comprend 4 132 logements dont 25 équivalents aux logements au titre du Foyer d'accueil médicalisé pour autistes situé à la Pointe du Lac, ainsi que 2 853 emplacements de stationnement.

En 2015, les évolutions du patrimoine suivantes ont été observées :

7 ventes ont été réalisées :

- 4 au Montaigut
- 2 au Quai du Port
- 1 à Nympheas

Fin 2015, le taux d'occupation du parc s'établit à 98%.

Conformément à son mandat de gestion, Créteil Habitat Semic gère le parc immobilier de Créteil Habitat OPH, composé au 30 décembre 2015 de :

- 4 475 logements
- 1 363 emplacements de stationnement
- 39 locaux d'activité
- 3 résidences pour personnes âgées.

■ La vie locative

Les locataires partis en 2015

Nombre de congés – Taux de rotation

Créteil Habitat a enregistré 223 départs contre 229 en 2014. Cela représente un taux de rotation de 5,59%. Une tendance stable par rapport à 2014.

Logements vacants en cours et fin d'année

Relocation des logements vacants : on observe une nette différence sur le délai moyen de relocation qui passe à 3 mois et 12 jours, soit 1 mois de plus qu'en 2014.

Cette moyenne s'explique par la mise en application de la loi ALUR qui fixe le délai de préavis à 1 mois en zone tendue d'une part et la mise en place de la nouvelle politique de remise en état des logements suite à congés d'autre part.

Taux de vacance physique au 31 décembre 2015

76 logements étaient vacants au 31 décembre 2015, soit un taux de vacance physique de 1,91%.

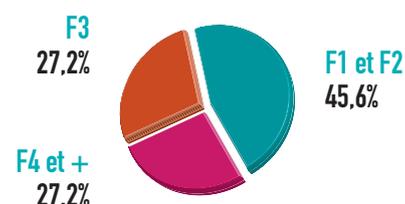
Vacance financière

La perte annuelle de loyer résultant de cette vacance s'élève à 357 K€ en 2015, contre 197 K€ en 2014 et 272 K€ en 2013. La différence (160 K€) résulte principalement de la réduction du délai de préavis et de la politique de remise en état des logements.

Les locataires entrés en 2015

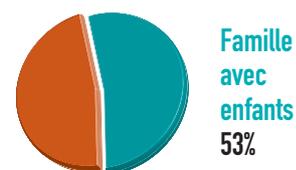
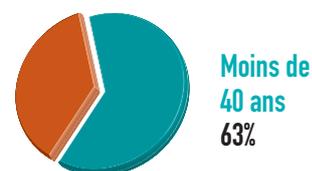
265 logements ont été attribués en 2015 dont :

- 121 logements de type F1 et F2 soit 45,6%
- 72 logements de type F3 soit 27,2%
- 72 logements de type F4 et + soit 27,2%



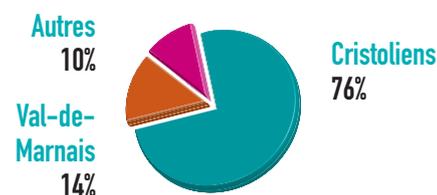
Composition familiale des attributaires

- 63% des nouveaux entrants ont moins de 40 ans. Cette tendance est constante depuis plusieurs années.
- 53% des entrants sont des familles avec enfants, en légère augmentation par rapport à 2014 (49%).
- 15% des attributions sont faites à des familles monoparentales. Cela représente 39 familles parmi lesquelles 56% ont au moins 2 enfants, une tendance similaire à 2014.



Provenance des attributaires

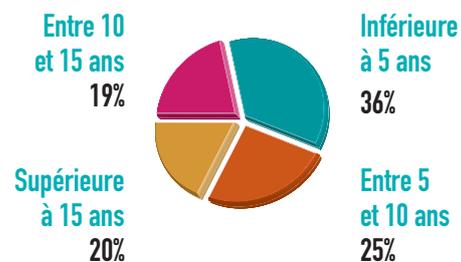
- 76% des attributions sont faites à des Cristoliens et 14% à des Val-de-Marnais. Les 10% restants sont le fait des attributions réalisées par les collecteurs.
- En 2015, 20% des attributions sont consécutives à des demandes de mutations à l'intérieur du parc immobilier majoritairement suite à une évolution de la composition familiale.



La durée des baux

En 2015, la durée moyenne des baux est de 11 ans et 1 mois. Cette durée, est en augmentation de 10% par rapport à 2014.

- 36% des baux ont eu une durée inférieure à 5 ans
- 25% des baux ont eu une durée comprise entre 5 et 10 ans
- 19% des baux ont eu une durée comprise entre 10 et 15 ans
- 20% des baux ont eu une durée supérieure à 15 ans



Le profil des entrants

Les ressources

68% des logements ont été attribués à des foyers dont les revenus n'excèdent pas 60% des plafonds PLUS. Une tendance constante depuis 3 ans. Parmi eux, 55% ont des ressources inférieures de 30% aux plafonds PLAI.

L'aide au logement

45% des entrants sont bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ce qui représente une baisse significative par rapport au 57% de 2014. La livraison du programme Christophe Colomb explique en partie cette baisse puisque seulement 16% des locataires entrants sont éligibles à l'APL.

Parmi les familles entrantes et bénéficiaires de l'APL, 2/3 sont de type monoparental.

Le taux d'effort

Le taux d'effort moyen pour l'année 2015, APL déduite s'établit à 24,67%, un taux équivalent à celui de 2014.



La perception de l'Aide Personnalisée au Logement (APL)

Au 31 décembre 2015, 1 576 locataires ont perçu l'APL, soit environ 39,5% des ménages, cette tendance est constante depuis 5 ans.

Le montant total perçu au titre de l'Aide Personnalisée au Logement, s'élève à 454 000 euros ce qui représente 27,4% des loyers principaux, soit une augmentation de 2,4% sur l'année.

LES LOYERS ET LES CHARGES

Le Conseil d'administration a voté en faveur d'un gel des loyers pour l'année 2015 compte-tenu de la très faible évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) d'une part et de la situation économique des locataires d'autre part.

Le quittancement annuel s'est élevé à 28 292 K€, les encaissements à 28 092 K€ soit un taux d'encaissement de 99,26%.

■ Les impayés de loyers

Le taux d'impayés

Le taux d'impayés issu des locataires présents s'établit à 7,54% pour un montant de 2 132 K€.

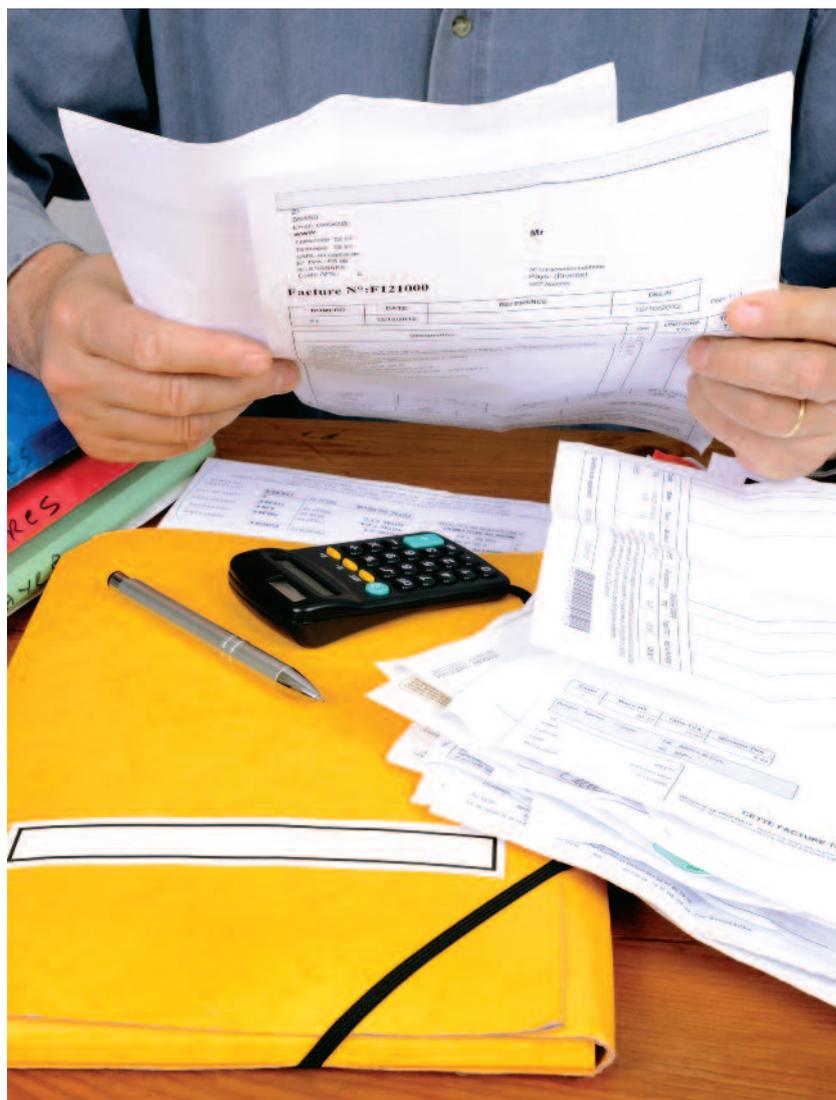
Le taux d'impayés issu des locataires partis s'élève à 3,7% pour un montant de 1 045K€ soit une augmentation d'environ 34% par rapport à 2014. Celle-ci s'explique par l'exécution de procédures d'expulsion à l'encontre de locataires dont le volume des dettes était important.

Les modalités de suivi

Les mesures visant à combiner le suivi social et le suivi contentieux ont été les suivantes :

Suivi précontentieux et contentieux

- 218 commandements de payer ont été délivrés (209 en 2014),
- 56 jugements accordant des délais ont été prononcés (44 jugements en 2014),
- 29 jugements de résiliation de bail ont été pris (23 en 2014),
- 26 expulsions (18 en 2014).



LES MISSIONS SOCIALES

Le service social gère environ 1800 dossiers de locataires dont 600 ont fait l'objet d'un accompagnement particulier cette année. En 2015, 310 familles ont été reçues. 37 visites à domicile ont été effectuées.

Les accompagnements concernent aussi bien les locataires du patrimoine de Créteil Habitat Semic que ceux de Créteil Habitat OPH.

Pour mieux prendre en charge les situations complexes et les locataires fragilisés, Créteil Habitat développe des mesures adaptées à chaque étape du parcours résidentiel.

ACCOMPAGNER VERS LE LOGEMENT

Le service social mobilise le Fonds de Solidarité Habitat (FSH). Cette aide peut intervenir sous forme de prêt et/ou de subvention pour financer : le dépôt de garantie, l'équivalent du premier mois de carence de l'aide au logement, les frais divers consécutifs à un emménagement. Le FSH peut également se porter garant pour une période de 6 ou 12 mois sur les 3 premières années.

En 2015, 51 locataires entrants ont bénéficié d'aides à l'accès dans le cadre du FSH.

La somme de 25 850 € a été perçue par Créteil Habitat au titre du dépôt de garantie et du 1^{er} mois de carence de l'APL.

SOUTENIR LES LOCATAIRES FRAGILISÉS

La problématique des impayés de loyer et le suivi des locataires concernés par ces difficultés constituent des enjeux majeurs en vue de prévenir les expulsions.

■ Les aides au maintien dans le logement

Des mesures adaptées sont prises en fonction de l'origine de l'impayé : perte de revenus, logement inadapté, défaut de gestion, démobilisation de la famille... La mise en place de solutions durables est un objectif : la reprise du paiement du loyer courant, la mise en place d'un plan d'apurement et le rétablissement des droits APL sont les préconisations prioritaires.

- 384 plans d'apurement ont été mis en place en 2015

■ La prévention des expulsions

La commission des dettes locatives du CCAS de Créteil

Elle réunit la Ville de Créteil, les services sociaux départementaux et les bailleurs.

Elle concerne les locataires en difficulté ayant contracté une dette inférieure à 1 000 € et dont le bail n'est pas résilié.

En 2015, 37 dossiers ont été examinés en commission. La totalité des dettes s'élevait à 16 564 € :

- 7 749 € ont été versés par le CCAS.
- 7 279 € ont été abandonnés par le bailleur.
- 1 536 € ont été réglés par les familles.

Le FSH - maintien

Le Fonds de Solidarité Habitat peut solder la dette locative (inférieure à 4 ans) de ménages en difficulté. L'aide porte sur le loyer, les charges et les frais de procédure.

Le FSH prévoit un plan d'apurement avec l'aide du Conseil Départemental, du bailleur, de la CAF (APL et concordat).

Selon les revenus de la famille, l'aide peut être octroyée en prêt et/ou en subvention.

En 2015, 29 dossiers ont été examinés en commission FSH pour un maintien dans les lieux.

- 5 ont fait l'objet d'un refus. Les principaux motifs de refus sont : non reprise régulière du paiement du loyer courant et taux d'effort trop important (supérieur à 40 %).

24 dossiers ont été acceptés et ont permis de solder la dette locative.

- Pour 5 familles le dossier FSH a également permis de débloquer un rappel APL.
- 11 familles ayant bénéficié d'un FSH maintien avaient un bail résilié.

Le montant total des dettes prises en charge dans le cadre d'un FSH maintien s'élève à 107 623 €.



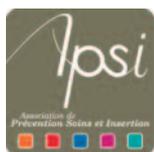
■ Les aides financières ponctuelles

Des partenariats locaux sont engagés pour mieux prendre en compte les difficultés des locataires. Des aides peuvent être accordées par différents organismes en vue de résorber totalement ou partiellement une dette locative. Leur attribution répond à des critères propres à chaque dispositif et s'inscrit dans une démarche globale d'amélioration de la situation de la famille.

En 2015, nous avons perçu des aides du CCAS de Créteil, du Conseil Départemental (Aide Sociale à l'Enfance, Fonds d'Aide Individuelle pour les bénéficiaires du RSA), des associations (Secours Catholique, CASIP, AGOS-PAP).

En 2015, 79 familles ont bénéficié d'aides ponctuelles versées par les différents partenaires :

CCAS : 8 720 € - Conseil Départemental : 10 178 € - Associations diverses : 3 182 €



■ Le partenariat avec les associations Emmaüs et APSI/le Relais 94

Ces deux associations peuvent être mandatées par Créteil-Habitat à travers notamment la convention qui nous lie à l'APSI/Le Relais 94, pour intervenir auprès d'une famille afin de :

- réaliser un bilan diagnostic,
- mettre en place un accompagnement social,
- mettre en place éventuellement un bail glissant, lorsqu'un relogement est nécessaire.

L'intervention de ces associations permet la mise en place d'un suivi social plus complet pour des situations de famille en grande difficulté.

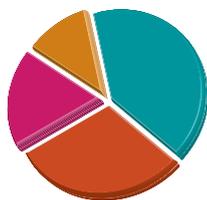
En 2015, 38 familles ont bénéficié de l'intervention de ces associations pour 18 bilans diagnostic, 9 baux glissants ou associatifs, 30 mesures d'accompagnement social lié au logement.

Dans le cadre de la convention qui nous lie, Créteil-Habitat a financé 5 suivis.

L'ÉVOLUTION DES SITUATIONS EN 2015

Situation dégradée
11%

Situation inchangée
18%



Evolution positive
41%

En cours d'évolution
31%

41 % des familles suivies ont une évolution positive. Le problème locatif est résolu (dette soldée) ou la situation locative s'est clairement améliorée (reprise du loyer courant avec un plan, signature d'un protocole de cohésion sociale...).

Pour 31 % d'entre elles, la situation est en cours d'évolution. Le problème locatif demeure mais les démarches visant l'amélioration de la situation sont en cours.

Pour 11 %, la situation s'est dégradée, lorsque la dette s'est aggravée et qu'aucune solution n'a pu être trouvée.

Pour 18 % la situation est restée inchangée.

L'ACCUEIL EN RÉSIDENCE SOCIALE

■ Le Stendhal

La résidence compte 96 logements. Les familles accueillies font l'objet d'un suivi social rigoureux par une conseillère sociale dédiée. Celle-ci reçoit en entretien individuel chaque résident, au minimum 1 fois par mois.

- En 2015, 102 ménages ont été accueillis (y compris les personnes entrées ou sorties en cours d'année).
- 37 ménages ont quitté la résidence en 2015, dont 29 ont été relogés.
- 35 nouveaux ménages ont pu intégrer la résidence.



LA DÉMARCHE QUALITÉ





Des signes forts en matière de qualité de service

■ La plateforme qualité

Créteil Habitat fait de la qualité de service rendu aux locataires, un axe majeur de sa stratégie.

Une Direction de la qualité est créée en 2014. La démarche place la qualité au cœur des priorités de l'organisme. Elle témoigne l'engagement de Créteil Habitat à l'égard des locataires, pour mieux prendre en compte leurs attentes et leurs intérêts.

La plateforme qualité est mise en œuvre avec le recrutement d'une équipe de conseillers et des locaux dédiés.

Celle-ci a pris toute sa mesure durant l'année 2015, avec un triple objectif :

- améliorer et harmoniser la qualité d'enregistrement des réclamations écrites,
- formaliser la traçabilité des réclamations et des informations dans un logiciel dédié,
- instruire les dossiers et apporter une réponse personnalisée à chaque demande des locataires.

En 2015, l'équipe a instruit 1 457 dossiers.

■ Evaluer la satisfaction des locataires

Une enquête mesurant la satisfaction des locataires a été conduite en octobre. Celle-ci permet à Créteil Habitat de définir et de mener des actions prioritaires d'amélioration, d'enrichir le dialogue avec les associations de locataires afin d'améliorer la qualité du service rendu.

L'enquête a été menée auprès d'un échantillon de 1 450 locataires, soit environ 20% du parc.

Elle a porté sur 7 thématiques :

- le cadre de vie
- la propreté des parties communes
- les équipements collectifs
- les équipements du logement
- le traitement des réclamations
- l'accueil et les relations avec Créteil Habitat
- la communication

Les résultats nous encouragent à poursuivre nos actions dans le même sens. En effet, **la satisfaction globale s'établit à 88%** affichant un très bon résultat par rapport aux homologues franciliens.

LES RESSOURCES INTERNES





*Accompagner
les équipes,
renforcer
les procédures*

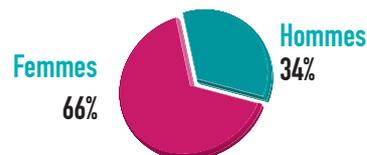
LES RESSOURCES HUMAINES

Au 31 décembre 2015, l'effectif de Créteil Habitat Semic est de 154 collaborateurs.



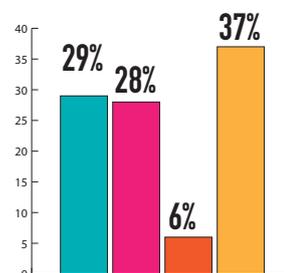
Les effectifs

Nombre total de salariés : 154
Equivalents temps plein : 151
Hommes : 53 (34,42%)
Femmes : 101 (65,58%)



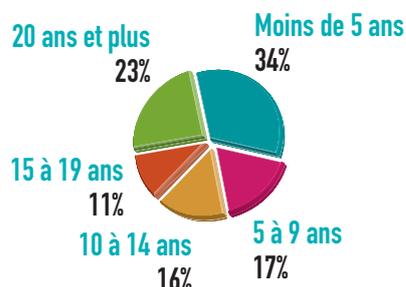
Les catégories

Cadres : 45 (29,22%)
Agents de maîtrise : 43 (27,92%)
Employés/ouvriers : 9 (5,84%)
Gardiens et employés d'immeubles : 57 (37,01%)



L'ancienneté

Moins de 5 ans : 52 (33,77%)
De 5 à 9 ans : 26 (16,88%)
De 10 à 14 ans : 24 (15,58%)
De 15 à 19 ans : 17 (11,04%)
20 ans et plus : 35 (22,73%)



Les équipes de proximité

Les gardiens ont un rôle central dans l'organisation des services de proximité. Premiers interlocuteurs des locataires dans les résidences, ils assurent la propreté des parties communes, gèrent les interventions techniques et règlent les conflits de premier niveau entre locataires. Ils encaissent également les loyers.

Logés au cœur des résidences, les gardiens accompagnent les locataires dans leur vie quotidienne et dans leur parcours résidentiel.

56 d'entre eux travaillent au quotidien dans les résidences :

- 6 Responsables de secteur chargés d'animer et de coordonner l'équipe de gardiennage.
- 39 gardiens et 11 agents d'immeuble et de conteneurs.

SOUTENIR L'EMPLOI LOCAL

■ L'insertion par l'emploi

Collaborer avec des structures d'insertion par l'activité économique est une démarche socialement responsable.

Dès que cela est possible, des clauses sociales sont intégrées dans les marchés. Cela permet de prévoir des heures d'insertion pour des personnes éloignées de l'emploi dans le cadre des appels d'offres. Concrètement, il s'agit de réserver une partie des heures de main-d'oeuvre à l'embauche de ces profils.

En 2015, ces emplois ont notamment été pourvus sur les chantiers de réhabilitation du Mont-Mesly et sur celui de la rue de Brie.

Près de 3 000 heures ont été effectuées en 2015, représentant 2 personnes en équivalent temps plein.



■ Accompagner des jeunes en emploi d'avenir

Créteil Habitat s'est engagé dès 2013 à soutenir le dispositif des emplois d'avenir en recrutant 10 jeunes au sein des différents services.

L'objectif étant de faciliter une insertion professionnelle durable et d'ouvrir l'accès à la qualification à des jeunes sans emploi.

A fin 2015, 6 d'entre eux sont toujours en poste. Ils sont accompagnés par des tuteurs, tous ont bénéficié de mises à niveau et/ou de formations qualifiantes.



LES FORMATIONS



Créteil Habitat établit chaque année un programme de formation visant à développer les compétences des personnels.

44 sessions de formation, individuelles ou collectives, ont été réalisées en 2015 pour un coût de 76 K€. 126 salariés ont suivi une ou plusieurs actions de formation, ils étaient 95 en 2014.

Durant l'année, le programme de formation a notamment été axé sur :

- l'adaptation des connaissances suite à la mise en œuvre de la loi ALUR,
- l'amélioration des conditions de travail avec la formation « prévenir et gérer les agressions verbales et physiques au contact du public ».
- la poursuite des formations à l'informatique et à l'évolution du logiciel interne Ulis NG, pour l'ensemble des personnels.

Pour garantir l'homogénéité des bonnes pratiques et la qualité des services rendus aux locataires, les gardiens nouvellement embauchés bénéficient tous d'un « socle » de formation lors de leur première année d'activité portant sur l'habilitation électrique, les techniques de ménage, la gestion des conflits.

LES NOUVEAUX OUTILS INFORMATIQUES



Le rapprochement de Créteil Habitat Semic et de Créteil Habitat OPH opéré par les équipes tout au long de l'année 2015, les a conduit à poursuivre l'harmonisation des procédures et à procéder aux évolutions techniques internes.

La migration vers une nouvelle version du logiciel ULIS a permis en 2015 :

- Une uniformisation des procédures de gestion
- Un contrôle plus important des actes de gestion
- L'informatisation des 65 loges situées sur le patrimoine

En 2015, la nouvelle version a également permis de développer un module « Etats des lieux » (EDL), sur tablette tactile, utilisé par les techniciens pour :

- La récupération des données (Rendez-vous avec le locataire - équipements du logement) de chaque appartement en vue de la réalisation de l'EDL de sortie.
- La réalisation des EDL de sortie sur une interface graphique conviviale et rapide au niveau de la saisie.
- La facturation des travaux de remise en état, la lecture des index d'eau, l'inventaire des clés.

Les ressources informatiques

En 2015, le module de gestion des opérations de construction a été mis en place au sein de la Direction du développement.



Le rapport financier

Les comptes que nous soumettons à votre approbation portent sur :

- Le bilan de la société et des opérations concédées au 31.12.2015
- Le compte de résultat pour l'exercice écoulé (excédent de 4 131 016 €)

Ils sont présentés conformément aux règles du plan comptable général révisé en vigueur et tiennent compte des nouvelles dispositions comptables applicables aux opérations des sociétés d'économie mixte d'aménagement et de construction.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2015

L'actif

A - L'ACTIF	AU 31.12.2015	AU 31.12.2014
ACTIF IMMOBILISE		
Il est constitué pour l'essentiel des terrains bâtis et des constructions de l'ensemble des groupes immobiliers en gestion (8 607 Logements et annexes)		
L'augmentation de ces actifs par rapport à l'exercice précédent s'élève à : à 321 427 159,05 € et s'explique principalement : par l'acquisition de 4 475 logements à Créteil Habitat-OPH (309 765 221 €) la variation des amortissements de l'exercice (- 2 326 517,66€), et des travaux en cours (13 988 455,71 €)		
	557 802 253,30	236 375 094,25
ACTIF CIRCULANT		
. Requalification du Quartier de l'Echat	2 052 258,33	0,00
. Requalification du Quartier du Palais	22 826,11	50 855,28
. Zac des Sarrazins	0,00	185 371,23
. Zac Créteil Sud - Europarc	8 366 854,65	7 489 443,62
. Zac de la Pointe du Lac	7 798 255,18	10 552 346,76
. Zac du Centre Ancien	13 359 311,76	9 672 737,48
. GPV - PRU Mont Mesly	9 101 337,65	8 944 317,15
. Nymphéas	135 493,29	135 493,29
OPERATIONS STOCKS EN COURS	40 836 336,98	37 030 564,82
Ces montants représentent la valeur des opérations concédées en cours qui n'ont pas encore fait l'objet de cessions. Selon les recommandations réglementaires des instances comptables, le calcul de la valeur des stocks est fonction de l'avancement des opérations.		
CLIENTS	816 318,11	607 497,87
LOCATAIRES ET APL	10 744 794,19	3 228 908,64
LOCATAIRES DOUTEUX	828 136,11	620 277,64
- CREANCES D'EXPLOITATION	12 389 248,41	4 456 684,15
Ces créances illustrent la situation des locataires de notre société et de ceux de Créteil Habitat-OPH au 31 décembre 2015		
LOCATAIRES LOCAUX D'ACTIVITES AMENAGEMENT	78 180,99	204 647,68
CREANCES OPERATIONS CONCEDEES	3 497 400,00	3 497 400,00
AUTRES CREANCIERS DIVERS	232 162 867,58	12 035 506,26
- CREANCES DIVERSES	235 738 448,57	15 737 553,94
Ce poste prend en compte principalement le coût des travaux réalisés sur l'opération de mandat de la Maison des Langues et surtout l'ensemble des créances liées à l'acquisition du patrimoine de Créteil Habitat-OPH		
- CHARGES COMPTABILISEES D'AVANCE	3 870 696,47	4 365 879,99
- COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF	7 205 637,48	5 657 754,99
Pertes enregistrées à ce jour qui seront compensées dans le cadre de l'équilibre final des opérations concédées.		
- COMPTES FINANCIERS	17 175 314,61	27 902 265,26
	317 215 682,52	95 150 703,15
TOTAL DE L'ACTIF	875 017 935,82	331 525 797,40

Le passif

B - LE PASSIF	AU 31.12.2015	AU 31.12.2014
CAPITAL SOCIAL	5 885 955,00	5 885 955,00
PRIME DE FUSION	67 950 195,94	67 950 195,94
ECARTS DE REEVALUATIONS LIBRES	996 073,68	996 073,68
RESERVE INDISPONIBLE	43 910,88	43 910,88
RESERVE LEGALE	588 595,50	588 595,50
REPORT A NOUVEAU	-1 207 525,82	-4 802 719,06
RESULTAT DE L'EXERCICE	4 131 016,05	3 595 193,24
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	27 915 064,64	30 020 992,68
CAPITAUX PROPRES	106 303 285,87	104 278 197,86
Le résultat de 2014 a été imputé en report à nouveau conformément à la résolution de l'A G O de juin 2015		
PROVISIONS POUR IMPOTS	7 488 559,89	7 840 684,87
PROVISIONS GROS ENTRETIEN	6 548 313,78	4 312 522,38
PROVISIONS POUR RISQUES	1 568 288,51	1 196 746,91
PROVISIONS POUR CHARGES	3 122 162,42	1 152 602,22
PROVISIONS POUR INDEMNITES DE DEPART A LA RETRAITE	3 116 884,46	2 300 309,08
PROVISIONS DES DEPENSES A ENGAGER SUR LOTS VENDUS	4 805 472,27	9 348,59
PROVISIONS	26 649 681,33	16 812 214,05
Constitution en 2015 des provisions réglementaires en prévision des travaux gros entretien, des impôts et des indemnités éventuelles intégrant celles de Créteil Habitat-OPH		
Les dettes financières sont constituées :		
- d'emprunts mis en place pour financer les opérations de constructions de logements (353 465 438,57 €) et les opérations d'aménagement concédées (10 818 538,06 €) et la maison de l'enfance (9 217 347,15 €)	373 501 323,78	162 427 233,63
- des dépôts de garantie versés par les locataires et les entreprises	3 632 555,98	1 820 439,58
- et des intérêts courus non échus	5 125 870,82	4 361 233,36
Tous ces montants se rapportent aux emprunts de notre société plus ceux transférés de l'OPH		
DETTES FINANCIERES	382 259 750,58	168 608 906,57
EXCEDENTS D'ACOMPTE SUR PROVISIONS DE CHARGES	7 948 813,81	3 272 527,13
AVANCES DES ACQUEREURS	51 118,33	372 868,33
AVANCES ET ACOMPTE	7 999 932,14	3 645 395,46
Ce poste intègre des acomptes versés par divers acquéreurs avant la signature des actes notariés (51 118,33 €), et enfin des acomptes sur charges locatives versés par les locataires (7 948 813,81 €).		
FOURNISSEURS	1 494 539,69	2 650 647,33
FOURNISSEURS IMMOBILISATIONS	1 206 445,89	1 638 410,57
DETTES SOCIALES ET FISCALES	2 166 647,07	2 146 251,01
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	323 107 084,85	10 199 821,42
DETTES D'EXPLOITATION	327 974 717,50	16 635 130,33
Ce poste prend en compte principalement les dettes liées à l'acquisition du patrimoine OPH au 31/12/2015		
COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF	23 830 568,40	21 545 953,13
Provisions équivalentes aux profits cumulés enregistrés en fin d'exercice dans le cadre de l'équilibre final de l'opération, tel qu'il ressort du bilan financier prévisionnel actualisé en 2015		
DETTES A COURT TERME	359 805 218,04	41 826 478,92
TOTAL DU PASSIF	875 017 935,82	331 525 797,40

09/05/2016

■ Commentaires sur la structure du bilan

C - COMMENTAIRES SUR LA STRUCTURE DU BILAN

La structure du bilan au 31 décembre 2015 est équilibrée.

Les ressources stables (519 561 766,19 €) comparées aux emplois immobilisés (605 844 227,76 €) laissent apparaître une insuffisance de fonds de roulement de 86 282 461,57 €

Le cycle d'exploitation a généré des ressources à court terme de 103 457 776,18 €

La trésorerie s'arrête à 17 175 314,61€ ce qui correspond à l'insuffisance de fonds de roulement de 86 282 461,57 € augmenté des ressources à court terme de 103 457 776,18 €

On peut par ailleurs noter :

- l'évolution du ratio d'indépendance financière :

Année 2014	61,85%
Année 2015	27,81%

- et les délais de paiement des fournisseurs (code de commerce I 441-6-4 et D 441-4)

15 jours	30 jours	45 jours
722 123 €	123 870 €	1 854 992 €

LE COMPTE DE RÉSULTAT

■ Opérations d'urbanisation

A - OPERATIONS D'URBANISATION	AU 31.12.2015	AU 31.12.2014
- PRIX DE REVIENT DES PARCELLES CEDEES	8 897 248,52	1 264 716,14
Il s'agit du coût de revient des produits de l'exercice ainsi que des régularisations sur exercices antérieurs.		
- NEUTRALISATION DU RESULTAT	736 732,76	6 739 665,78
TOTAL DES CHARGES	9 633 981,28	8 004 381,92
- CESSIONS DE L'EXERCICE	9 633 981,28	8 004 381,92
Ce poste concerne essentiellement les opérations de la ZH des Sarrazins (4 083K€), d'Europarc (185 K€) de la Pointe du Lac (4 009 K€), de l'Echat (15 K€) du Palais (21 K€), du Centre Ancien (487 K€) et de GPV PRU Mont Mesly (833 K€)		
- NEUTRALISATION DU RESULTAT		
TOTAL DES PRODUITS	9 633 981,28	8 004 381,92

Opérations d'administration générale et de gestion locative et des autres activités

B - OPERATIONS D'ADMINISTRATION GENERALE ET DE GESTION LOCATIVE ET DES AUTRES ACTIVITES

Au 31.12.2015 Au 31.12.2014

1 - COMPTE DE RESULTAT PAR NATURE DE DEPENSES ET DE PRODUITS

Ce compte de résultat enregistre les charges et produits de la gestion locatif d'une part, les produits générés par les autres activités, et les frais d'administration générale d'autre part.

. Achats	329 110,00	344 347,28
. Récupération des charges locatives	5 573 626,54	5 754 932,35
. Services Extérieurs	4 292 466,95	4 394 439,85
. Autres Services Extérieurs	1 156 155,38	1 248 926,07
. Impôts et Taxes	4 000 633,81	3 852 701,85
. Rémunérations du Personnel	5 554 564,92	5 333 543,16
. Charges Sociales sur Salaires	3 154 493,09	2 972 609,04
. Pertes sur créances irrécouvrables	261 114,83	213 187,38
. Frais financiers	2 428 702,98	2 844 183,91
. Dotations aux Amortissements et aux Provisions.	19 888 326,47	10 001 019,40
. Charges exceptionnelles dont VNC actif cédé : 759 K€	2 419 559,06	2 951 994,69
. Participation des salariés	459 001,78	399 466,00
S/TOTAL DES CHARGES	49 517 755,81	40 311 350,98
BENEFICE DE L'EXERCICE	4 131 016,05	3 595 193,24
TOTAL DES CHARGES	53 648 771,86	43 906 544,22

- PRODUITS DE LA GESTION LOCATIVE ET DES AUTRES ACTIVITES.

Récupération des charges locatives	5 470 234,23	5 698 930,70
Loyers	22 264 664,87	22 303 840,45
Produits des activités annexes	4 433 924,47	3 960 362,90
Production immobilisée	200 943,52	218 642,43
Subventions d'exploitation	50 922,12	22 867,00
Reprises sur provisions	3 117 596,06	3 610 033,25
Transferts de charges	6 794 892,92	2 325 511,63
Produits financiers	756 557,92	699 236,86
Produits exceptionnels sur opérations de gestion dont produits de cession : 1 087 K€	7 723 149,43	3 833 745,76
Quote part des subv. d'investissement virée au résultat de l'exercice	2 835 886,32	1 233 373,24
TOTAL DES PRODUITS	53 648 771,86	43 906 544,22

2 - ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT

L'activité de la sem s'analyse comme suit :

Loyers	22 264 665
Produits financiers	756 558
Produits des activités hors gestion locative	4 899 100
Subvention	50 922
TOTAL DES PRODUITS	27 971 245

Annuités d'emprunts	8 075 185
Total des annuités	8 075 185

Le service de la dette représente 36,27 % des loyers mis en recouvrement.

Taxe foncière sur les propriétés bâties	3 226 767
--	------------------

La taxe foncière sur les propriétés bâties couvre 78,87 % du patrimoine.
Elle représente 14,49 % des loyers

Entretien courant	952 727
Travaux sinistres et remboursement	131 081
Entretien cablage et refacturation	1 147
Garantie totale	181 321
Remise en état des logements	1 111 776
Refacturation des remises en état des logts	-91 639
Travaux gros entretien	815 348
Autres achats et fournitures d'entretien	167 888
Total de la maintenance	3 269 651

La maintenance représente 14,69 % des loyers soit 791 € par logement

Autres achats et charges externes	2 226 278,84
Imp ts et taxes	773 867
Frais de personnel administratif et gardiennage	8 709 058
Récupération des frais de gardiennage	-1 677 255
Avantage en nature	-92 873
Cout de gestion	9 939 075

Le coût de fonctionnement représente 35,53 % des ressources de la société

Pertes s/impayés	1 957 365
Pertes s/charges / vacance	103 392
Total des aléas	2 060 757

Le coût des impayés et de la vacance supporté par l'exercice est égal à 2 060 757 euros soit 9,26% des loyers quittancés

TOTAL DES CHARGES	26 571 435
--------------------------	-------------------

AUTOFINANCEMENT	1 399 810
------------------------	------------------

Dotations et Reprises PGE	-2 235 791
Différence entre amortissements techniques et financiers	2 654 704
Participation des salariés	-459 002
Autres dotations., reprises et transfert, charges et produits divers	2 442 814
Résultats sur cessions	328 481

RESULTAT	4 131 016
-----------------	------------------



PERSPECTIVES DE L'ACTIVITÉ DE CRÉTEIL HABITAT SEMIC EN 2016



Perspectives

■ Le regroupement

Créteil Habitat consolidera l'unification des patrimoines de Créteil Habitat-SEMIC et Créteil Habitat-OPH afin de mettre en œuvre de nouvelles modalités permettant d'optimiser la gestion d'un parc immobilier de 9 000 logements.

Nous étudierons, en cours d'année, les mesures nous permettant de rechercher une certification ISO adaptée à nos responsabilités multiples.

■ L'entretien et la rénovation du patrimoine

Créteil Habitat :

- terminera le ravalement de la résidence du Quai du Port et démarrera celui de la résidence Falkirk.
- poursuivra la rénovation thermique des immeubles du Mont-Mesly et de Chéret. 28 bâtiments seront livrés en 2016 et 30 en 2017.

■ L'adaptation des logements au vieillissement de la population

Créteil Habitat poursuivra l'adaptation de ses logements locatifs au vieillissement de ses résidents :

- en coordination avec la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) qui, après conseils d'un ergothérapeute, prend en charge une partie des travaux liés au remplacement des baignoires par des bacs à douche adaptés,
- en étudiant également la possibilité technique de mettre en place, sur le patrimoine acquis auprès d'ICADE, des ascenseurs. Cet investissement financier pourrait être couvert par la réalisation d'un étage supplémentaire (R+5 au lieu de R+4).

Nous en reparlerons au cours de l'année 2016.

■ La construction d'opérations neuves

Créteil Habitat :

- démarrera, sous conditions d'obtention des accords de financement de l'ensemble de ses partenaires publics État/Région IdF/Département 94, les chantiers de construction de deux nouvelles résidences locatives, l'une de 130 logements pour étudiants dans le quartier du Montaigut et la seconde de 65 logements PLUS/PLUS CD/PLAI dans le quartier Déménitroux.
- livrera en fin d'année 2016, la résidence de 31 logements locatifs sociaux de type PLS, en cours de construction située rue de Brie .

■ L'aménagement urbain

Créteil Habitat :

- poursuivra ses négociations avec la Fondation du Protestantisme dans le cadre de son projet à venir sur l'extension de la Pointe du Lac, à l'entrée du quartier.
- poursuivra les réflexions engagées avec la Ville et l'État sur le dossier ANRU du Mont-Mesly. En parallèle, Créteil Habitat engagera une consultation auprès de promoteurs pour entamer, dans le cadre d'une ZAC, la première phase de travaux permettant le renouveau de ce quartier.
- finalisera, près accord du Conseil d'administration, l'acquisition des 112 logements de la barre Henri Cardinaud afin de procéder au relogement de ses habitants puis à la démolition de ce bâtiment permettant de dégager une nouvelle surface constructible de 9 800 m².

Conçu et réalisé par la Direction
de la communication :

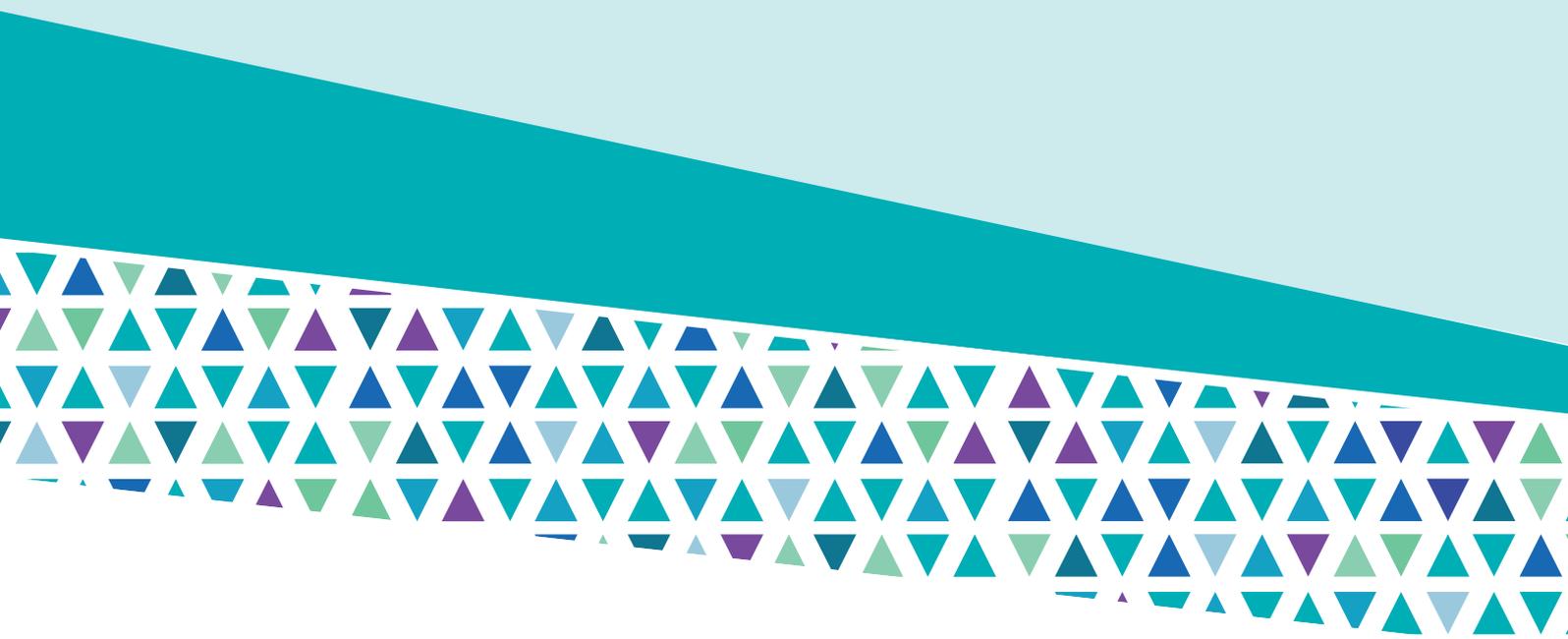
Véronique Benoit, Directrice
Christèle Dubois, adjointe
Sylvie Das Neves, assistante

Création graphique :

Madeleine Sins

Impression :

Créa&Fab



Société Anonyme d'Économie Mixte Locale au capital de 5 885 955 euros
Siège social : Hôtel de Ville - 94 000 Créteil
Bureaux : 7 rue des écoles - 94 048 Créteil Cedex
Tél. 01 45 17 40 00
www.creteil-habitat.com