



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

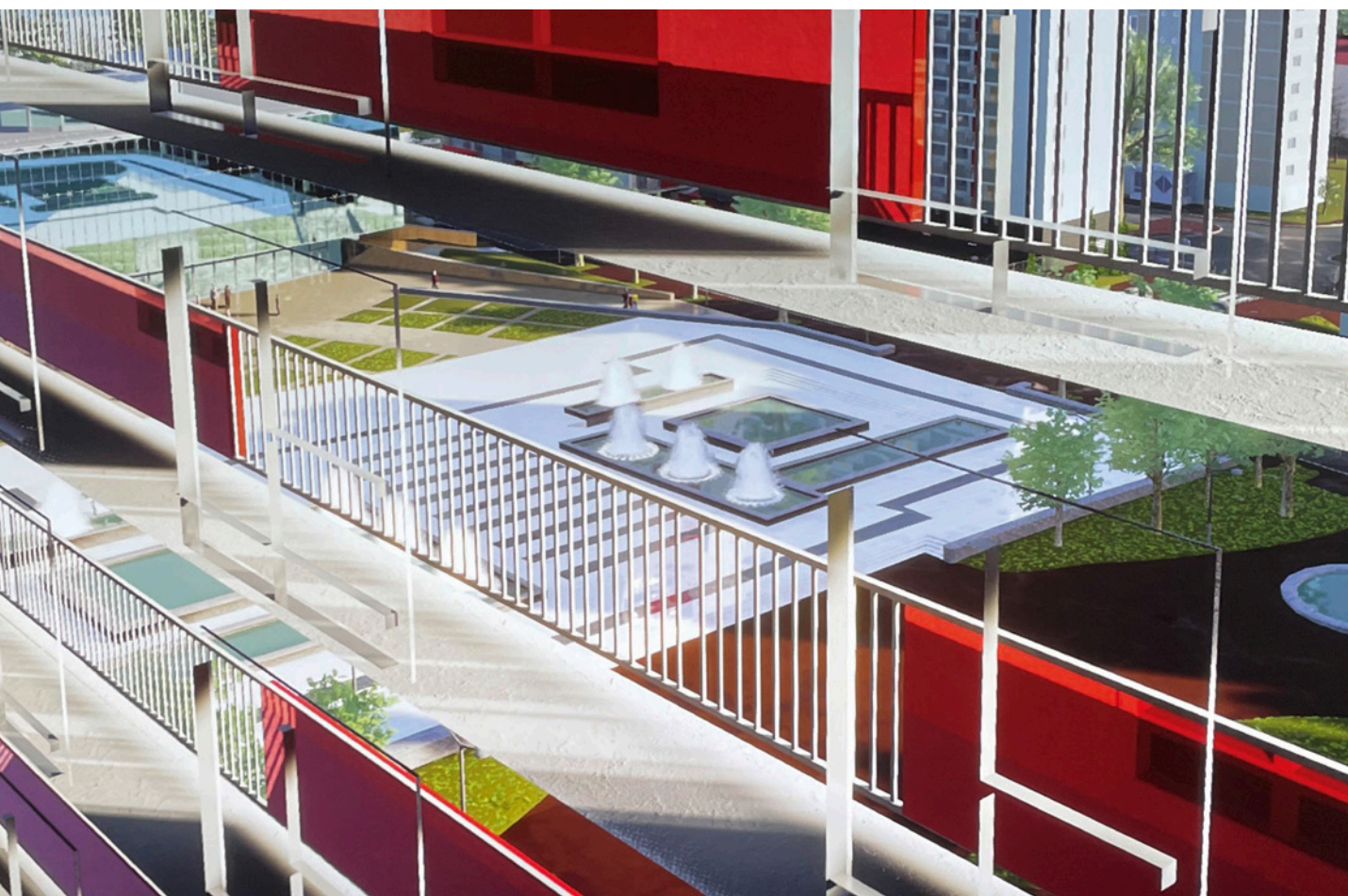


1	GOUVERNANCE	4
2	ÉVOLUTION DU PATRIMOINE	10
3	DÉVELOPPEMENT	14
4	RELOGEMENT DANS LE CADRE DU NPNRU	30
5	EXPLOITATION DU PATRIMOINE	36
6	QUALITÉ DE SERVICE	40
7	GESTION LOCATIVE	48
8	GESTION DES COPROPRIÉTÉS, DES COMMERCES ET DES LOCAUX D'ACTIVITÉ	54
9	COMMUNICATION	60
10	RESSOURCES HUMAINES	68
11	INFORMATIQUE	74
12	BILAN FINANCIER	78
13	PERSPECTIVES 2022	86

1

RAPPORT SUR LA GOUVERNANCE **DE CRÉTEIL Habitat**

(Article L225-37 du Code de Commerce)



LES ADMINISTRATEURS ET LES DIRIGEANTS

Administrateurs Publics *(représentants de la Ville de Créteil)*

- ♦ Monsieur Laurent CATHALA, *Président*;
- ♦ Madame Sylvie SIMON DECK, *Vice-présidente*;
- ♦ Monsieur Joël PESSAQUE, *Administrateur*;
- ♦ Madame Josette SOL, *Administratrice*;
- ♦ Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, *Administratrice*;
- ♦ Monsieur Eric TOLEDANO, *Administrateur*;
- ♦ Monsieur Thierry HEBBRECHT, *Administrateur*;
- ♦ Monsieur Michel WANNIN, *Administrateur*;
- ♦ Madame Marie-Louise CAMARA, *Administratrice*;
- ♦ Madame Nelly DIALLO, *Administratrice*;
- ♦ Monsieur Albert ELHARRAR, *Administrateur*;
- ♦ Madame Murielle CHRISTON, *Administratrice*;
- ♦ Monsieur Moncef MAIZ, *Administrateur*.

Administrateurs privés

Caisse des Dépôts et Consignations :

- ♦ Madame Sophie FERRACCI, *Représentante permanente*;
- ♦ Madame Emmanuelle RUSSEL, *Administratrice*;
- ♦ Madame Inès PETRIS, *Administratrice*;

Action Logement :

- ♦ Monsieur Mathias LEVY-NOGUERES, *Représentant permanent*;

Société KLE 1 :

- ♦ Madame Fedwa KADRI, *Représentante permanente*.

Censeur

SC Crédit Mutuel ARKEA :

- ♦ Monsieur Aurélien DELEU, *Représentant permanent*.

Directeur Général

- ♦ Monsieur Franck JAHANDIER.

Commissaire aux comptes

- ♦ Société DHP EXPERTISE, *Titulaire*;
- ♦ Société ACCOMPLYS, *Suppléant*.

Représentants des locataires

- ♦ Madame Laurette GALICHET, *CNL*;
- ♦ Monsieur Mohamed EL FARKH, *CNL*;
- ♦ Madame Jocelyne CLAVEL, *CNL*;
- ♦ Madame Catherine DEMUTH, *CLCV*;
- ♦ Madame Marie-Josèphe LIBERT, *CGL*.

Rémunération des administrateurs

Les administrateurs de CRÉTEIL Habitat n'ont perçu aucune rémunération ou avantage de toute nature que ce soit au cours de l'exercice 2021.

1° *Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice :*

- ♦ Monsieur Laurent CATHALA, était président du Conseil d'Administration de la société publique locale d'aménagement Grand Paris Sud Est Avenir.
- ♦ Monsieur Albert ELHARRAR, représentant la Ville de Créteil, était gérant de la société AGA.
- ♦ Madame Sophie FERRACCI, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations, détenait les mandats suivants :
 - Membre du Conseil de Surveillance de la CDC Habitat ;
 - Membre du Conseil de Surveillance de la CDC Habitat Social (et membre du comité d'audit) ;
 - Membre du Conseil d'Administration de SEM Pays de Meaux Habitat ;
 - Membre du Conseil d'Administration d'Aménagement 77 ;
 - Membre du Conseil d'Administration de SADEV ;
- ♦ Madame Emmanuelle RUSSEL était administratrice de la SALEM de Nogent-sur-Marne et censeur de la ESM Maison-Alfort.

2° *Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales :*

NÉANT

3° *Un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code du commerce, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice :*

NÉANT

4° *À l'occasion du premier rapport ou en cas de modification, le choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale prévues à l'article L. 225-51-1 du code du commerce :*

Par délibération en date du 11 septembre 2020, le Conseil d'Administration de CRÉTEIL Habitat a confirmé la séparation des fonctions de Président et de Directeur Général.

Les dispositions des alinéas 5° à 9° de l'article L 225-37-4 du code de commerce ne sont applicables que dans les sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé. Elles ne concernent donc pas CRÉTEIL Habitat.

L'ACTIVITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Deux Conseils d'Administration et une Assemblée Générale ont été organisés en 2021

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE CRÉTEIL HABITAT S'EST RÉUNI

LE 28 MAI 2021 POUR DÉBATTRE DES POINTS SUIVANTS :

- ◆ Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 4 décembre 2020 ;
- ◆ Bilan prévisionnel des opérations d'aménagement concédées par GPSEA ;
- ◆ Mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine ;
- ◆ Approbation de la convention de financement de la Maison de l'Enfance du quartier de la Pointe du Lac ;
- ◆ Approbation du rapport d'activités 2020 de la CALEOL ;
- ◆ Projet de rapport d'activités et d'arrêté des comptes de l'exercice 2020 ;
- ◆ Présentation d'un projet de construction de logements en PSLA ;
- ◆ Présentation de l'acquisition de 30 logements en VEFA ; opération de 118 logements portée par le groupe ICADE ;
- ◆ Réhabilitation de la résidence sise 18 bis rue des Mèches ;
- ◆ État d'exécution des marchés conclus par CRÉTEIL Habitat ;
- ◆ Point sur les contrats et marchés conclus ;
- ◆ Cessions ;
- ◆ Préparation de l'Assemblée Générale Ordinaire :
 - projet d'ordre du jour,
 - ratification de la désignation de Mme Emmanuelle RUSSEL en qualité d'administratrice en remplacement de Mme Véronique LAMBERT,
 - renouvellement des mandats d'administrateur :
 - ~ d'Action Logement Immobilier, représentée par M. Mathias LEVY-NOGUERES,
 - ~ de la société KLE 1, représentée par Mme Fedwa KADRI,
 - projet de résolutions ;
- ◆ Questions diverses.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE CRÉTEIL HABITAT S'EST ÉGALEMENT RÉUNI

LE 03 DÉCEMBRE 2021 POUR DÉBATTRE DES POINTS SUIVANTS :

- ◆ Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 28 mai 2021 ;
- ◆ Augmentation des loyers pour l'année 2022 ;
- ◆ Politique de vente de logements pour l'exercice 2022 ;
- ◆ État de réalisation du Budget 2021 – Projet de budget pour l'exercice 2022 ;
- ◆ Approbation du projet de démolition de la résidence Commerce ;
- ◆ Point sur l'état d'avancement des opérations en cours ;
- ◆ Point sur les contrats et marchés conclus ;
- ◆ Cessions ;
- ◆ Questions diverses.

L'activité de l'Assemblée Générale

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES S'EST RÉUNIE LE 18 JUIN 2021 ET A DÉBATTU PRINCIPALEMENT DES POINTS SUIVANTS :

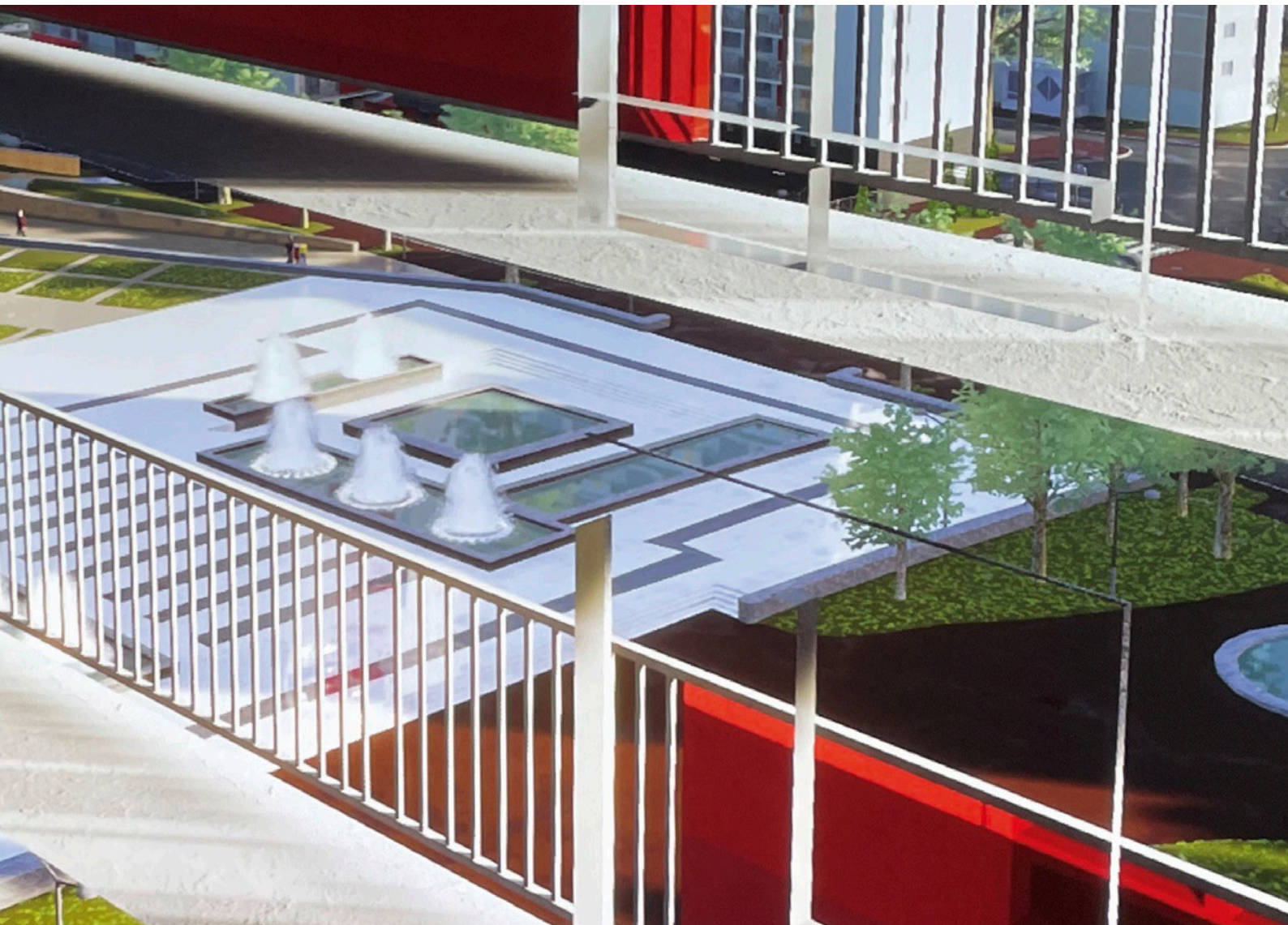
- ◆ Approbation du procès-verbal de Assemblée Générale Ordinaire du 9 octobre 2020 ;
- ◆ Rapport du Conseil d'Administration sur l'activité, la gestion et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- ◆ Bilan et comptes de l'exercice 2020 :
 - rapport du Commissaire aux Comptes sur le bilan et les comptes de l'exercice 2020,
 - examen et approbation du bilan et des comptes de l'exercice 2020, affectation des résultats et quitus aux administrateurs ;
- ◆ Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-40 du Code de Commerce ;
- ◆ Ratification de la désignation de Mme Emmanuelle RUSSEL en qualité d'administratrice en remplacement de Mme Véronique LAMBERT ;
- ◆ Renouvellement des mandats d'administrateur :
 - d'Action Logement Immobilier, représentée par M. Mathias LEVY-NOGUERES,
 - de la société KLE 1, représentée par Mme Fedwa KADRI ;
- ◆ Vote des résolutions.



2

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE





POLITIQUE DE VENTE DE LOGEMENTS

CRÉTEIL Habitat poursuit sa politique de vente de logements aux locataires en place conformément aux orientations du Conseil d'administration. Il s'agit de **favoriser l'accèsion à la propriété**, aux locataires qui en font la demande, sous certaines conditions, entre autres :

- ♦ Être locataire occupant de son logement ;
- ♦ Être titulaire d'un bail CRÉTEIL Habitat depuis au moins 5 ans sans interruption ;
- ♦ Occuper personnellement le logement acquis ou à défaut de louer au montant du dernier loyer qui était pratiqué par le bailleur et en apporter la preuve, obligation maintenue pour 5 ans.

Un abattement pouvant aller jusqu'à 25 % du prix de base est appliqué selon l'ancienneté au sein du patrimoine.

En décembre 2019, le Conseil d'Administration a décidé la mise en vente de nouvelles résidences. Ainsi les autorisations préfectorales ont été demandées pour les résidences :

RÉSIDENCES	NOMBRE DE LOGEMENTS
LE RIVAGE	50 logements
PAUL AVET	58 logements
GEORGE SAND	60 logements
39 VERDUN	39 logements
UNIVERSITÉ	162 logements
COTEAUX DU SUD P et Q	141 logements
CHABRIER	70 logements
Soit au total	580 logements

Les demandes d'autorisations de mise en vente ont obtenu un avis favorable de la DRIHL, dans un courrier du 26 février 2021.

Le lancement se fait progressivement, résidence par résidence.

Des offres de vente ont déjà été faites aux locataires des résidences Le Rivage, Paul Avet et George Sand sur l'année 2021. **Les réponses laissent espérer une concrétisation des ventes sur 2022.**

Les autres résidences devraient recevoir les mêmes propositions sur 2022 ou 2023.

JUSQU'À **25 %**
D'ABATTEMENT DU PRIX DE BASE
SELON L'ANCIENNETÉ

L'évolution du patrimoine

22 LOGEMENTS
ONT ÉTÉ VENDUS

POUR UN MONTANT TOTAL DE
3,7 M€

10 promesses de vente étaient signées
au 31 décembre 2021 ;

7 signatures de promesses de vente
étaient prévues au mois de janvier 2022 ;

ce qui nous donne une perspective
de **18** ventes pour le premier semestre
2022.

SOIT UNE MOYENNE DE
168 K€
PAR APPARTEMENT

Répartitions de ces ventes :

- ♦ Portes du Village : 4 ;
- ♦ Jean Mathey : 2 ;
- ♦ Colombier : 1 ;
- ♦ Abymes : 1 ;
- ♦ Schuman : 1 ;
- ♦ Dupeyroux : 4 ;
- ♦ Champeval : 3 ;
- ♦ Bordières III : 3 ;
- ♦ Cascades : 1 ;
- ♦ Michelet : 1 ;
- ♦ Port llot M : 1.

Nouvelle campagne de vente

De nouvelles campagnes d'information ont été conduites et des **mailings de relance** ont été adressés aux locataires des résidences suivantes :

RÉSIDENCES	DATE
CHAMPEVAL	6 janvier 2021
CASCADES	15 janvier 2021
SARMENTS	3 février 2021
FALKIRK	23 mars 2021
LE RIVAGE	31 mars 2021
QUAI DU PORT	16 avril 2021
DUPEYROUX	29 avril 2021
COTEAUX DU SUD	5 mai 2021
NYMPHÉAS	7 mai 2021
PAUL AVET	4 juin 2021
MICHELET	21 juin 2021
MONTAIGUT	21 juin 2021
SARDANE	7 décembre 2021
GEORGE SAND	9 décembre 2021

Bilan des contacts 2021

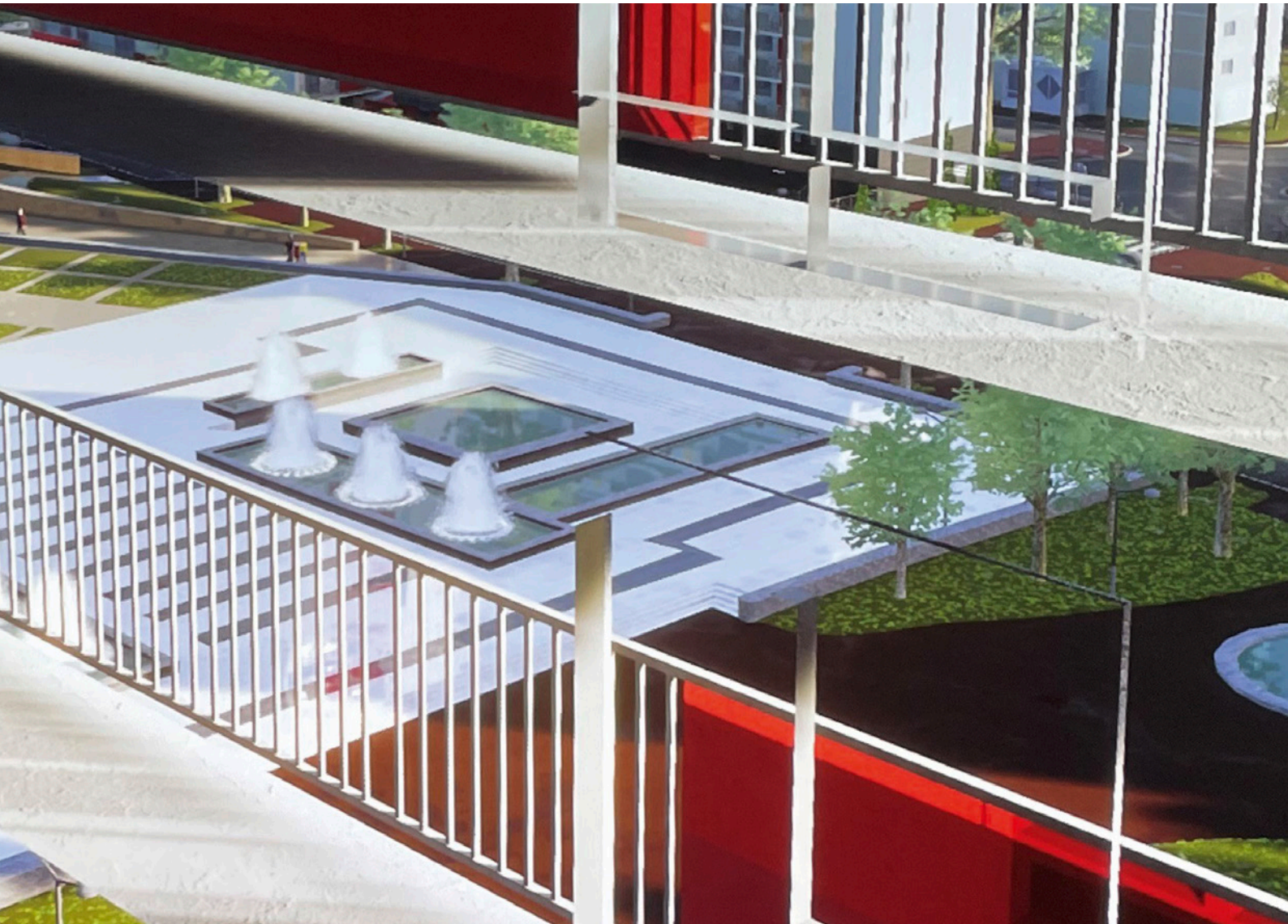
230 locataires ont pris contact avec
Émilie GRILLOT et dans chaque cas, une
étude de faisabilité de l'acquisition a été
réalisée :

- ♦ **66** de ces contacts ont généré un
rendez-vous physique (ou par télé-
phone du fait de la crise sanitaire) ;
- ♦ **22** ont abouti à une vente ;
- ♦ **18** sont en cours (11 promesses de
vente signées au 31/12/2021 et 7 pro-
messes de vente prévues au mois de
janvier 2022) ;
- ♦ **10** locataires se sont rétractés ou leurs
demandes sont restées sans suite.

3

DÉVELOPPEMENT





OBJET : Point sur l'état d'avancement des opérations en cours

L'exposé ci-après présente l'état d'avancement des opérations en cours selon les activités suivantes :

Opérations d'aménagement

ZAC de Rénovation Urbaine du Haut du Mont-Mesly

Opération de Rénovation Urbaine de l'Échat

Opérations Patrimoine de CRÉTEIL Habitat

Constructions neuves

Réhabilitation - Rénovation

OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Zac de Rénovation Urbaine du Haut du Mont-Mesly

ÉTAT D'AVANCEMENT

Rappel des étapes les plus significatives :

- ◆ L'initiation de la ZAC : 20 juin 2018 ;
- ◆ Le bilan de la concertation : 5 décembre 2018 ;
- ◆ L'approbation des enjeux et objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel : 10 avril 2019 ;
- ◆ La désignation de CRÉTEIL Habitat en qualité d'Aménageur le 19 avril 2019 ;
- ◆ Le traité de concession d'aménagement a été signé le 19 avril 2019 ;
- ◆ L'approbation du dossier de création de la ZAC : 19 juin 2019 ;
- ◆ L'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics, ce même 19 juin 2019 ;
- ◆ La signature de la Convention ANRU a été réalisée en mars 2020.

Un avenant au traité de concession est en cours d'élaboration avec le GPSEA afin d'intégrer les modifications du programme de la ZAC, au niveau des surfaces à construire et de la programmation du Carrefour Éducatif.

Les évolutions urbaines développées dans le secteur de l'Allée du Commerce feront l'objet aussi d'un avenant à cette convention, ainsi qu'une remise à jour du bilan financier.

L'étude urbaine de ce secteur a été présentée par la Ville de Créteil aux représentants de l'ANRU le 23 juin 2021.

L'état d'avancement des études est le suivant :

- ◆ Le Dossier d'Autorisation Environnementale est en cours d'instruction. Une enquête publique est programmée par les services de la Préfecture du 15 décembre 2021 au 20 janvier 2022 ;
- ◆ Les travaux préalables de la phase 1 relatifs aux sites Petit-Bois, Martret et Boulard, ont fait l'objet de marchés, à savoir :
 - lot n° 1 : Terrassement, Assainissement, Voirie (TAV),
 - lot n° 2 : Réseau de chaleur à base Géothermique,
 - lot n° 3 : Adduction en Eau Potable (AEP) ;

L'état d'avancement des travaux est le suivant :

- ◆ Les travaux de VRD et d'adduction d'eau potable de la phase préalable sont en cours de réalisation ;
- ◆ Les travaux de chauffage urbain situés sur les rues Savar et Cardinaud sont achevés. Ceux du secteur Cardinaud et Petit-Bois sont en cours.

Cinq dossiers de permis de construire ont été attribués :

- ◆ Lot 1B : ADIM ;
- ◆ Lot 2 : SCCV du Petit-Bois (PROMOSAF) ;
- ◆ Lot 3 : FONCIÈRE LOGEMENT, mais doit faire l'objet d'un permis modificatif ;
- ◆ Lot 4 : SCI Résidence Le Majestique (CARRERE) ;
- ◆ Lot 8 : CRÉTEIL Habitat (PSLA).

Un dossier de permis de construire est en cours d'instruction :

- ◆ Lot 1A : VALOPHIS HABITAT.

L'Enquête Publique qui s'est déroulée du 21 janvier 2022 au 22 février 2022 a fait l'objet de 8 contributions. Les services apportent des réponses afin que le Commissaire Enquêteur puisse présenter ses conclusions.

ÉTAT DES RELOGEMENTS***L'immeuble CARDINAUD***

Analyse des relogements :

La résidence Cardinaud comporte 112 logements répartis sur 7 entrées de 16 logements chacune.

Début mars 2022, il demeure 11 familles et 1 décohabitation à reloger.

Les immeubles BARBUSSE et JOYEN BOULARD appartenant à VALOPHIS Habitat

Les besoins de relogement se répartissent de la manière suivante :

- ◆ 2-8 rue Barbusse : cette opération est totalement inoccupée. Les travaux de démolition sont programmés par VALOPHIS Habitat ;
- ◆ 3-5 rue Joyen Boulard : 14 locataires à reloger.

L'immeuble ALLÉE DU COMMERCE

La résidence comporte au total 28 logements, construits en 1961, répartis sur 2 entrées de 14 logements chacune aux 8 et 20, allée du Commerce.

À ce jour, seuls 19 logements sont encore occupés au 8, allée du Commerce (5 T2, 2 T4, 1 T3), et au n° 20 (9 T2, 1 T4, 1 T3).

Une nouvelle étude sur la composition familiale des familles, notamment celles avec des enfants adultes, doit permettre l'actualisation des données, afin de mieux cibler les typologies de logements nécessaires.

Lors de l'enquête sur l'occupation sociale réalisée chaque année, tous les locataires ont répondu. Cela correspond à leur impatience d'être relogés au plus vite, d'autant plus que des dysfonctionnements techniques commencent à se faire jour, notamment des infiltrations dans les murs.

SUBVENTION ANRU

2 466 736,93 €

VALORISATION FONCIÈRE

5 218 500,00 €

ACQUISITION / DÉMOLITION 1-13 CARDINAUD : INVESTISSEMENT 8 554 K€ TTC

L'immeuble Cardinaud - 112 logements a été acquis le 21 décembre 2016 par CRÉTEIL Habitat en vue de sa démolition dans le cadre du projet NPNRU. Le dossier d'intention de démolir a été validé par le préfet en date du 14 avril 2017.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la ZAC de Rénovation Urbaine du Haut du Mont-Mesly qui prévoit sur cette parcelle la construction des lots 5, 6a, 6b et 6c.

Le relogement des ménages est en cours avec l'objectif de libérer les logements en mars 2022 pour permettre la démolition en 2022.

Les diagnostics techniques et autres études de démolition sont en cours.

Le lancement de la consultation pour choisir une entreprise de démolition est prévu pour la fin mars 2022.

Le Permis de démolir a été obtenu le 10 février 2022.

L'opération bénéficie d'une subvention ANRU de 2 466 736,93 € et d'une valorisation foncière de 5 218 500,00 €.

*Le montant des dépenses est estimé à 7 959 318,81 €HT,
soit 8 554 746,17 €TTC.*



Opérations de rénovation urbaine de l'Échat

CONCESSION

Il s'agit d'une opération d'aménagement initiée par la Ville de Créteil et reprise par le GPSEA.

Le traité de concession d'origine a été signé le 28 juillet 1999. L'opération devait se terminer le 31 décembre 2016.

Un avenant n° 2, signé le 27 mars 2017 a prorogé la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2026.

Cette opération a vu son objet transformé avec la création du Grand Paris Express et de ses nouvelles lignes de métro.

Ainsi en 2014, CRÉTEIL Habitat a cédé à la Société du Grand Paris (SGP), chargée de la construction de la ligne 15 et des nouvelles gares, un grand terrain situé à proximité de la ligne 8 et de la gare Créteil Échat.

Oltre la future gare de la ligne 15 sud, la SGP a prévu de réaliser un programme immobilier connexe de :

22 000 m² de surface de plancher (SDP) :

- ♦ **6 000** m² de SDP de bureaux ;
- ♦ **6 000** m² de SDP de logements ;
- ♦ **6 000** m² de SDP de logements étudiants ;
- ♦ **1** parking public de 190 emplacements en sous-sol ;
- ♦ **4 000** m² de SDP à utiliser librement par le promoteur.

L'ensemble de ce programme devait être livré en 2019 mais les retards pris par la réalisation de la ligne de métro et la crise sanitaire ont considérablement retardé le projet.

Ainsi, la livraison de la gare est prévue désormais pour fin 2025.

Des discussions sont en cours entre les services de la Ville de Créteil et la SGP pour faire évoluer le programme connexe.

Il était en effet prévu la réalisation de 6 000 m² de SDP de bureaux ; or le développement du télétravail rend un tel projet moins attractif.

Il est à noter que le parking d'intérêt régional qui existait sur le terrain vendu à la SGP sera reconstitué en sous-sol. Ainsi, 190 emplacements seront acquis par CRÉTEIL Habitat dans le cadre de l'opération d'aménagement en vue de la création d'un parking public.

Un avenant au contrat de vente du terrain d'assiette de la future gare de la ligne 15 sud est en cours de préparation. Il a pour objet de recadrer le calendrier de réalisation de l'opération.

Compte tenu des glissements de calendrier, il sera nécessaire de repousser la date de clôture de l'opération jusqu'à l'acquisition par CRÉTEIL Habitat des emplacements de parking.

En effet, le projet connexe ne sera réalisé qu'après la livraison de la gare et donc au-delà de la fin de la concession en cours.

OPÉRATIONS PATRIMOINE DE CRÉTEIL HABITAT

Constructions neuves

RÉSIDENCE LES SORBIERS - JOYEN BOULARD - ILÔT 8

Après la démolition de l'immeuble Joyen Boulard constitué de 53 logements et achevé le 11 septembre 2020, CRÉTEIL Habitat a programmé une opération de 60 logements en PSLA sur ce site.

Principe

Le mécanisme de location-accession-PSLA **permet à des ménages, sous plafond de ressources, sans apport personnel, d'acquérir le logement neuf** qu'ils occupent avec un statut initial de locataires.

Les opérations, agréées par l'État, réalisées dans le cadre de ce dispositif, comportent deux phases.

→ Une phase « locative »

Le logement reste la propriété de l'opérateur.

Le locataire accédant verse une redevance constituée d'une indemnité d'occupation, des charges et d'une part assimilable à une épargne et imputable sur le prix du logement.

L'indemnité d'occupation est plafonnée à 10,51 €/m² SU (zone A).

La phase locative est d'une durée comprise entre 6 mois au minimum et 4 ans au maximum.

Lorsque le locataire le souhaite, et selon les dispositions prévues par le contrat de location-accession, il peut lever l'option et devenir acquéreur en respectant les délais impartis (un an en ce qui nous concerne).

→ Une phase accession

Si l'option est levée : Dans ce cas, le **prix de cession** du logement correspond au prix fixé dans le contrat de location-accession, **minoré**, à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux, **d'au moins 1%**. L'épargne constituée lors de la phase locative participe à l'apport personnel.

→ Avantages

- ♦ **TVA : 5,5 % ;**
- ♦ **Exonération de TFPB pendant 15 ans ;**
- ♦ **Prêts aidés possibles.**

La mensualité de remboursement à la charge de l'accédant ne pourra pas excéder le montant de la redevance d'occupation versée au titre du mois précédant le transfert de propriété.

→ Si l'option n'est pas levée

Il peut advenir que l'occupant ne lève pas l'option. Dans ce cas, l'opérateur doit proposer trois offres de relogement successives dans le parc social (dans le respect des plafonds de ressources PLUS et dans un délai de six mois après le refus).

Programme

La résidence les Sorbiers implantée sur l'îlot n° 8 de la ZAC du Haut du Mont-Mesly, porte sur un programme de construction de 60 logements collectifs (19 T2 / 29 T3 / 10 T4 / 2 T5) en PSLA.

Ce bâtiment est en forme de « L » à l'angle de Joyen Boulard et du Mail, sur un niveau de sous-sol en R+4 avec 1 hall d'entrée et 2 cages d'escaliers. Le parking souterrain offrira 61 places de stationnement pour les voitures et 8 places pour les motos.

La surface du foncier est de 3 042 m² pour une surface de plancher de 4 037 m².

Le permis de construire a été déposé le 2 août 2021. Un complément de pièces a été demandé par la Ville de Créteil. Le dossier a été transmis le 28 octobre 2021.

Le permis de construire a été obtenu le 25 Janvier 2022.

Concernant la commercialisation des logements, le lancement est en cours depuis le 27 octobre 2021.

Au 1^{er} mars 2022, on compte 3 contrats de réservation de vente et 3 options.

En amont, CRÉTEIL Habitat a déposé auprès de la DRIHL une demande d'agrément provisoire concernant le PSLA.

Les phases APS et l'APD sont achevées.

Le planning suivant correspond aux objectifs à respecter :

- ◆ Dossier PRO : janvier 2022 ;
- ◆ Constitution du dossier de Consultation des Entreprises : avril 2022.

Les travaux sont prévus de septembre 2022 jusqu'au deuxième trimestre 2024 pour une durée de 20 mois (dont 2 mois de préparation).

PROJET IMMEUBLE EX-GENDARMERIE - CENTRE ANCIEN

CRÉTEIL Habitat a acquis le foncier ainsi que le bâtiment existant le 9 juillet 2015.

L'engagement financier actuel de CRÉTEIL Habitat est d'environ 1 000 K€ TTC.

Dans la perspective du rachat par la Ville de Créteil de ce bien, un acte notarié doit être établi.

RÉSIDENTE ÉTUDIANTE MAUPASSANT

Dans le cadre du référé en expertise de la résidence pour étudiants Maupassant, il est engagé des travaux de reprises dans 130 studios concernant les sols des salles de bains (affaiblissement acoustiques), la reprise des écoulements des douches (débordement) et les calfeutresments des studios (perméabilité à l'air).

10 studios d'accueil ont été immobilisés pour permettre l'exécution des travaux dans le cadre d'une opération tiroir.

L'étudiant est installé dans le studio d'accueil, le temps de la réalisation des travaux dans son propre studio.

L'ensemble des coûts et préjudices déterminé par l'expert s'élève à 747 448,50 € TTC.

L'entreprise GECOP a accepté de procéder au règlement de sa quote-part de 21 188,62 € TTC.

Des négociations sont en cours avec la Maîtrise d'œuvre pour un règlement à l'amiable.

Pour les autres entreprises impliquées, une procédure judiciaire est en cours.

Ces travaux ont commencé le 29 juin 2021 pour se terminer courant mai 2022.

Des tests sont ponctuellement réalisés au cours du chantier pour s'assurer de la conformité des travaux.



Réhabilitation - rénovation

RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE LE MANSART

La résidence Le Mansart est un immeuble de 158 logements. Il s'agit d'une tour composée de « deux masses verticales » : une première R + 18 et une seconde R + 16.

Le positionnement urbain particulier, que ce soit dans le quartier ou en frange de la Ville de Créteil, ainsi que ses caractéristiques architecturales, donnent à cet immeuble haut un caractère particulièrement sensible.

Au-delà du caractère esthétique du projet de ravalement, il convenait de répondre :

- ◆ D'une part, à l'enjeu technique : protection des parties béton (réduire au maximum les possibilités d'apparition ultérieure d'éclats de béton) ;
- ◆ Et, d'autre part, à l'**enjeu réglementaire et sanitaire lié à la présence d'amiante**.

En effet, celle-ci est avérée présente, non seulement en sous-face des balcons, mais aussi et de manière quasi-générale sur toutes les surfaces extérieures (façades courantes, parties béton « trapèzes », garde-corps,...).

Un important chantier de désamiantage est en cours (plafonds des loggias).

En façades, une isolation thermique est en cours, afin de confiner l'amiante dans les enduits des façades et d'améliorer la performance énergétique du bâtiment en passant à l'étiquette C (96 kWh ep / m²/an, permettant d'atteindre la performance BBC Rénovation).

Les ordres de service travaux ont été délivrés le 12 décembre 2019 pour une durée prévisionnelle de chantier de 12 mois.

L'étanchéité des toitures terrasses est réalisée à 100 %.

Il est à noter un arrêt de chantier de plusieurs mois suite au contexte sanitaire de mars 2020 et un retard de 3 mois pour le raccordement électrique ENEDIS pour la puissance nécessaire au désamiantage.

Les travaux de désamiantage et d'Isolation Thermique par l'Extérieur (avancement environ 60 %) devaient s'achever en décembre 2021.

Cependant, le 6 octobre 2021, la société **DAS RAVALEMENT**, titulaire du marché d'Isolation Thermique par l'Extérieur et du désamiantage a été liquidée par décision du Tribunal de Commerce compétent.

Plusieurs scénarios étaient à l'étude pour la reprise des travaux. Selon la décision du liquidateur, soit le lancement d'une nouvelle consultation, soit la désignation du cotraitant de l'entreprise **DAS**, la société **COURTEC**, pour terminer ces travaux.

Après de nombreuses négociations avec le Liquidateur, ce dernier a signé une convention d'occupation des échafaudages avec **CRÉTEIL Habitat** pour que l'entreprise **COURTEC**, désignée repreneuse de cette opération, puisse poursuivre et achever les travaux. Ceux-ci ont démarré le 14 février 2022.

L'achèvement est prévu pour fin juillet 2022.

Le financement de cette opération se compose principalement de prêts Caisse des Dépôts et Consignations.

Le montant de l'investissement est de 2 783 704 €HT.

La participation des locataires sera sollicitée par la mise en place d'une « 3^{ème} ligne de quittance ».

RÉSIDENTIE LE HALAGE : PROJET DE RÉHABILITATION ET RÉIDENTIALISATION

CRÉTEIL Habitat est propriétaire de la Résidence Autonomie Le Halage située en bords de Marne dans le quartier du Halage, ce au 55 quai du Halage à Créteil.

Deux établissements s'inscrivent dans l'unique bâti dans une division en volumes. Il s'agit :

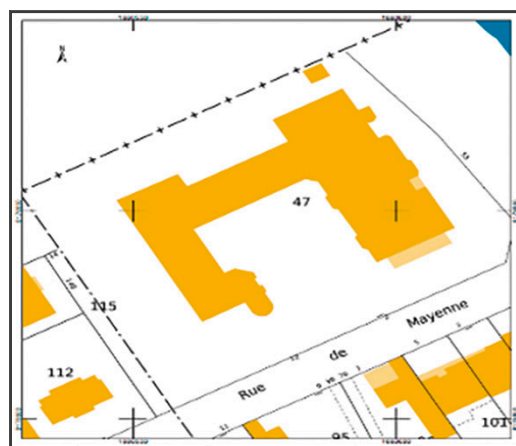
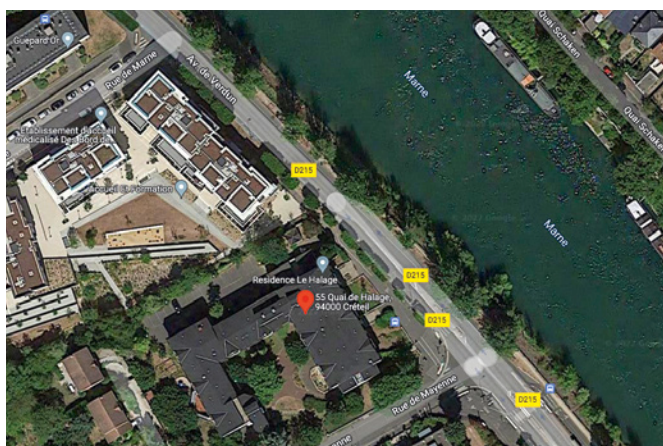
- ◆ D'une part, de la Résidence Autonomie Le Halage, gérée par le CCAS de la Ville de Créteil et dont **CRÉTEIL Habitat** est propriétaire ;
- ◆ Et d'autre part de la Halte-Garderie des Bords de Marne, propriété de la Ville de Créteil.

Cette résidence conventionnée se compose de 51 studios, de 4 logements de type 2 et de 5 chambres d'accueil.

Un logement de fonction de type 3 est attenant à la résidence et en fait partie.

La résidence bénéficie d'espaces de restauration, d'activités et de bureaux. L'enveloppe du bâtiment comme la majorité des équipements des logements sont d'origine de la construction en 1983.

Parcelle cadastrale : G47 d'une superficie de 4 526 m².



Au titre du Plan de relance État ou FEDER et au titre de l'appel à projets de la CNAV, un projet d'amélioration du cadre de vie et de rénovation énergétique est programmé sur ce bâtiment.

L'investissement prévisionnel est estimé à 1 900 000 €HT synthétiquement réparti en :
- 1 000 000 €HT pour la partie rénovation énergétique ;
- 900 000 €HT pour l'amélioration du confort et de la sécurité.

L'objectif de la réhabilitation / résidentialisation envisagée par CRÉTEIL Habitat est double, à savoir :

- ◆ **Amélioration de la performance énergétique** pour atteindre l'étiquette B (82 kWhEP/m²/an) avec l'obtention du label BBC rénovation ;
- ◆ **Répondre aux besoins exprimés** en améliorant la qualité d'usage, le confort et la sécurité.

Calendrier prévisionnel

- ◆ Désignation du Maître d'œuvre Novembre 2021
- ◆ Études de conception Novembre 2021 à Avril 2022
- ◆ Exécution des travaux Septembre 2022 à fin 2023

RÉSIDENTE LES PORTES DU VILLAGE : RAVALEMENT DES FAÇADES ET ÉTANCHÉITÉ DES TOITURES TERRASSES

La copropriété « Les Portes du Village » située 3 et 5 rue de Joly ; 60 et 62 rue du Général Leclerc ; 14 et 20 rue de la Porte de Brie à Créteil comprend 104 logements dont 70 appartenant à CRÉTEIL Habitat ainsi que des commerces et parkings organisés en AFUL.

CRÉTEIL Habitat a programmé dans son Plan Stratégique de Patrimoine, le ravalement de cette résidence et souhaite porter le projet, en sa qualité de syndic, auprès de la copropriété et de l'AFUL en y intégrant l'étanchéité des toitures-terrasses accessibles et inaccessibles présentant un état de vétusté avancé et des infiltrations récurrentes

L'estimation du coût des travaux est de 829 275 € TTC.



Il est précisé que le bâtiment a une bonne performance énergétique (DPE = 87 kWep au m²/an) d'où l'étude de ravalement sans isolation thermique par l'extérieur à ce stade.

Les premières études sont en cours en vue de présenter un projet lors de l'Assemblée Générale prévue au deuxième trimestre 2022. Par ailleurs, le démarrage des travaux est envisagé pour la fin de l'année 2022.

RÉSIDENCE LES BORDIÈRES I : TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET RAVALEMENT DES FAÇADES

Projet de ravalement et d'isolation thermique par l'extérieur de la résidence les Bardières 1 à 5 place des Bolets et 2 rue Henri Koch à Créteil ainsi que le traitement des séparatifs des jardins en pieds des immeubles.

Les premières études sont en cours en vue de désigner une maîtrise d'œuvre au deuxième trimestre 2022 et un lancement des travaux début 2023.

SINISTRE SIS 2 RUE PAUL CÉZANNE

Les désordres ont été constatés le 3 novembre 2019 au 2 rue Paul Cézanne à Créteil.

Le rapport du 3 novembre 2019 établi par le Service des Architectes de sécurité - Sous-direction de la sécurité du public - Direction des transports et de la protection du public :

- ♦ A conclu à une situation de péril au sens de l'article L.511-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- ♦ Et a fait état des préconisations suivantes :
 1. interdiction d'occupation à titre provisoire des cinq logements situés à droite de l'escalier,
 2. interdiction de la voie d'accès réservée aux professeurs du Groupe scolaire des Guiblets,
 3. assurer la stabilité de l'immeuble,
 4. exécuter tous travaux annexes.

Par courrier des 4 et 5 novembre 2019, **la Ville de Créteil a informé CRÉTEIL Habitat de la mise en œuvre de la procédure de péril imminent**, de l'interdiction de circuler et de stationner autour de l'angle concerné par les désordres et de l'interdiction d'accès à tous les logements de l'adresse.

Par ordonnance du 7 novembre 2019, le Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Catherine VIEILLESZAZES en qualité d'expert en vue de procéder aux constatations suivantes :

- ♦ Examiner le bâtiment situé au 2 rue Paul Cézanne à Créteil ;
- ♦ Dresser le constat et décrire la nature et l'étendue des désordres l'affectant ;
- ♦ Indiquer si les désordres constatés créent une situation de péril grave et imminent ;
- ♦ Proposer les mesures propres à mettre fin à l'état de péril éventuellement constaté.

C'est sur ces fondements que s'est déroulée la réunion d'expertise du 12 novembre 2019.

Lors de la visite des lieux, Madame Catherine VIEILLESZAZES a constaté :

- ♦ La fissure déclarée à l'angle nord-ouest du bâtiment ;
- ♦ La mise en place d'étaisements dans les quatre caves situées en pignon nord du bâtiment.

Elle a pris connaissance des actions engagées, à savoir les inspections télévisuelles des réseaux d'assainissement et les campagnes de sondage des sols.

Les résultats partiels suivants lui ont été exposés :

- ♦ Les inspections télévisuelles n'ont pas permis d'identifier de défaut de réseaux d'assainissement ;
- ♦ Les résultats d'un des sondages de sols portent à penser qu'il existerait « une décompression du terrain sous l'angle concerné ».

Les échanges et discussions poursuivis sur ces premières investigations ont laissé entendre que le rapport de l'expert orienterait les interventions techniques vers :

- ♦ Une première phase de consolidation permettant d'assurer la sécurité ;
- ♦ Une seconde phase de reprise en sous-œuvre afin d'effectuer la restauration définitive.



La première phase de consolidation engagée par CRÉTEIL Habitat a permis de lever l'arrêté de péril imminent le 2 décembre 2019 et aux locataires, de réintégrer leurs logements.

La seconde phase consistant en l'élaboration des solutions techniques de reprise en sous-œuvre a démarré en janvier 2020 pour aboutir le 12 mars 2020 à une proposition technique.

La période de confinement n'a pas permis de poursuivre ces études qui ont repris le 18 juin 2020.

Le dossier technique de réalisation de ces travaux nous a été transmis le 27 juillet 2020.

Après étude et négociation auprès de l'entreprise désignée pour la réalisation des travaux, un Ordre de Service sera délivré au quatrième trimestre 2021 pour un montant de 299 914,72 €HT.

Compte tenu des faibles disponibilités de l'entreprise spécialisée dans ce type d'interventions spécifiques, les travaux ont débuté le 24 janvier 2022.

La durée prévisionnelle des travaux est de 6 mois.

RÉSIDENTE 18BIS RUE DES MÈCHES

La résidence se compose de 16 logements collectifs (15 T3 / 1 T4) répartis sur une cage d'escalier (sans ascenseur) pour un R+5 sur un niveau de sous-sol demi enterré (caves).

Le bâtiment s'inscrit comme étant un ouvrage à connotation historique (construction datant des années 40). Son architecture se caractérise de briquettes pleines, de décorations ornant les baies, d'un bow-window, de garde-corps travaillés. Les murs pignons sont en moellons.

Les logements sont isolés par des panneaux intérieurs de polystyrène d'environ 8 cm d'épaisseur et sont équipés de convecteurs. Une rénovation énergétique a été effectuée en 1995.

La couverture, les menuiseries et les persiennes ont été rénovées après la tempête de 1998.

Les études sont actuellement en phase diagnostic, et prévoient principalement :

- ◆ Une Isolation Thermique par l'Extérieur ;
- ◆ La création d'un ascenseur avec une desserte par demi-palier ;
- ◆ Le remplacement des corps de chauffe électrique ;
- ◆ Le remplacement de la ventilation mécanique ;
- ◆ L'installation d'un ballon d'eau chaude sanitaire thermodynamique.

Les travaux se dérouleront en milieu occupé.

L'étiquette énergétique est actuellement de classe F (339 kWep/m²/an) et l'objectif de performance est d'atteindre la classe C (138 kWep/m²/an) soit un gain de 3 classes.

L'ascenseur apparaît comme l'alternative au taux de vacance important des 4^{ème} et 5^{ème} étages.

L'estimation des travaux de l'architecte s'élève à 680 000 €HT.

Il est à noter que le bâtiment est assujéti à la consultation des Architectes des Bâtiments de France dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le planning de l'opération est le suivant :

- ◆ Fin des études : 1^{er} trimestre 2022 ;
- ◆ Consultation DCE : 2^{ème} trimestre 2022 ;
- ◆ Démarrage des travaux : fin 3^{ème} trimestre 2022.

La durée des travaux est de 16 mois.

Enfin, un Conseil de Concertation Locative s'est tenu en juin 2021 présentant les caractéristiques de l'opération de rénovation. L'ensemble des représentants des locataires a donné un avis favorable à la réalisation de ce projet.

RÉSIDENCE LES CASCADES, 17-19 PLACE DES ALIZÉS, 3 AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND

La copropriété « Les Cascades » est érigée sur deux niveaux de sous-sol (stationnement) en R+4 avec des combles aménagés.

Ce bâtiment de 71 logements est composé de 3 cages d'escalier (respectivement de 22, 28 et 21 logements).

CRÉTEIL Habitat engage une opération de rénovation de l'enveloppe du bâtiment en tant que Maître d'Ouvrage et Maître d'Œuvre.

L'étude thermique du bâtiment renseigne un classement en catégorie D, avec des consommations énergétiques du bâtiment s'élevant à 209 kWhEP/m²/an.

Le coût des travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur ne permet pas d'obtenir un retour sur investissement inférieur à 10 ans.

Aussi, les travaux d'isolation thermique ne sont pas envisagés.

Les travaux concernent les principales prestations suivantes :

- ♦ La réalisation d'un ravalement (sans I.T.E.) à l'identique (enduit & carrelage) ;
- ♦ La révision et le nettoyage de la couverture ;
- ♦ La réfection des complexes d'étanchéité des terrasses techniques des R+1, R+4 et R+5 ;
- ♦ L'adaptation des garde-corps des toitures terrasses à hauteur réglementaire.

L'estimation du coût des travaux par CRÉTEIL Habitat s'élève à 458 000 €HT et se répartit comme suit :

- ♦ Ravalement/Couverture : 366 000 €HT ;
- ♦ Étanchéité/Serrurerie : 92 000 €HT.

Une consultation concernant ces 2 lots est lancée et la remise des offres des entreprises était fixée au 17 septembre 2021.

L'objectif est de notifier les marchés de travaux fin 2021. Le démarrage est prévu en mai 2022, ce pour une durée de 12 mois.

RÉSIDENCE SEMEUR, 13 RUE DE COTONOU, 15-19 RUE SAUSSURE, 2 MAIL SAUSSURE, 26 ET 34 RUE DES SARRAZINS

La résidence « Semeur » est composée de 141 logements répartis en 2 lots :

- ♦ Semeur 5 pour 78 logements avec 3 cages d'escalier ;
- ♦ Semeur 6 pour 63 logements avec 2 cages d'escalier.

Tous les bâtiments sont érigés sur un niveau de sous-sol (stationnement) en R+4.

CRÉTEIL Habitat engage une opération de rénovation de l'enveloppe des 3 bâtiments en tant que Maître d'Ouvrage et Maître d'Œuvre.

L'étude thermique du bâtiment renseigne un classement en catégorie D, avec des consommations énergétiques du bâtiment s'élevant à 224 kWhEP/m²/an.

Le coût des travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur ne permet pas d'obtenir un retour sur investissement inférieur à 10 ans.

Aussi, les travaux d'isolation thermique ne sont pas envisagés.

Les travaux concernent les principales prestations suivantes :

- ♦ La réalisation d'un ravalement (à l'identique) ;
- ♦ La révision et le nettoyage des couvertures ;
- ♦ La réfection des complexes d'étanchéité ;
- ♦ La consultation des entreprises est prévue au 3^{er} trimestre 2023.

L'objectif fixé est la notification des marchés de travaux au 4^{ème} trimestre 2023 pour une durée de 24 mois.

RÉSIDENCE UNIVERSITÉ, 7-9-11-13-15-17 IMPASSE L.P.V. RADOT

La résidence « Université » est composée de 162 logements répartis en 3 cages d'escalier de 66, 61 et 35 logements.

Les bâtiments sont érigés sur un niveau de sous-sol (stationnement) de R+3 à R+6.

Le bâtiment est doté de toitures terrasses en cascade et les façades sont toutes isolées par l'extérieur.

CRÉTEIL Habitat engage une opération de rénovation de l'enveloppe du bâtiment en tant que Maître d'Ouvrage et Maître d'Œuvre.

L'étude thermique du bâtiment renseigne un classement en catégorie D, avec des consommations énergétiques du bâtiment s'élevant à 173 kWhEP/m²/an.

Le coût des travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur ne permet pas d'obtenir un retour sur investissement inférieur à 10 ans.

Dans ce cadre, les travaux d'isolation thermique ne sont pas envisagés.

Un diagnostic ETICS a permis de déterminer la qualité des enduits et des isolants.

Son résultat nécessite des solutions consistant à réaliser une deuxième couche d'isolation. Des études complémentaires sont donc nécessaires pour adapter la meilleure solution technique.

En parallèle, une étude de raccordement au chauffage urbain est en cours. La mise en œuvre est prévue pour l'année 2022.

RÉFECTION DE LA DALLE DE LA HABETTE, 3-5-7-9 RUE DU DOCTEUR RAMON

Compte tenu de l'état de vétusté de l'étanchéité de la dalle de la Habette située au 3 à 9 rue du Docteur Ramon, il a été décidé de procéder à sa réfection.

Les travaux ont débuté le 2 novembre 2021 pour se terminer le 17 décembre 2021 concernant l'étanchéité.

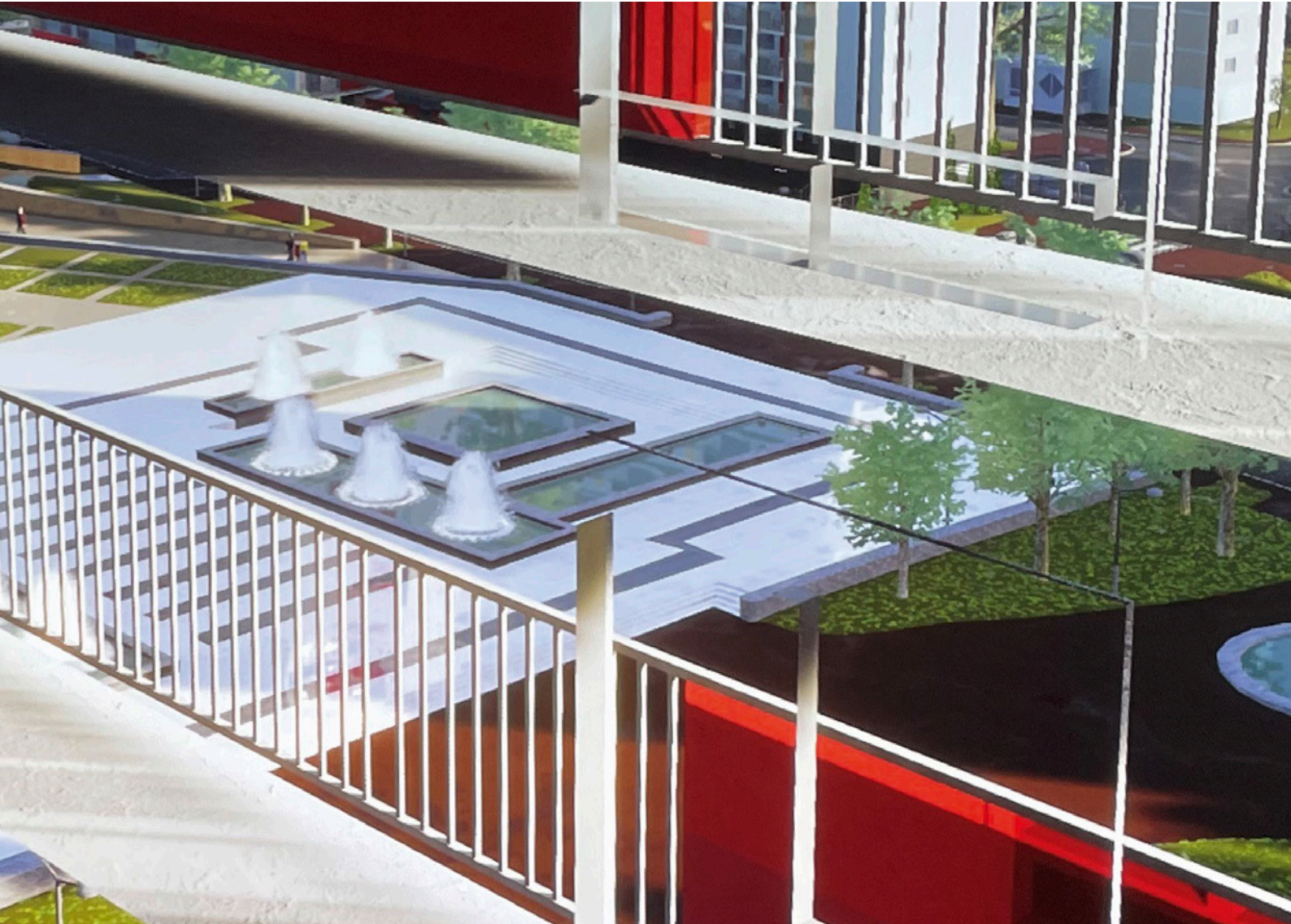
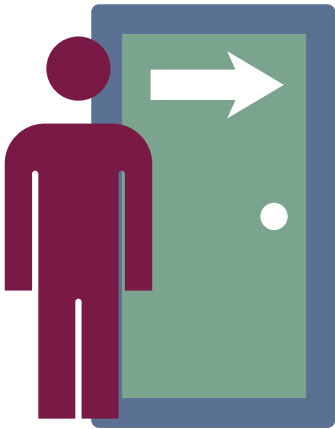
La pose finale des mats d'éclairages s'est achevée début février 2022.

Le coût d'investissement est de 345 000,00 €HT.

4

RELOGEMENTS DANS LE CADRE DU NPNRU



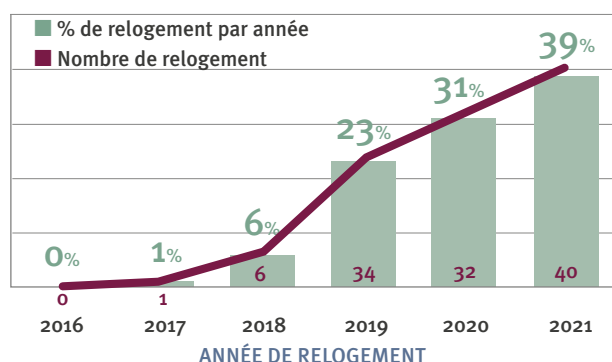


LES RELOGEMENTS DE LA RÉSIDENCE CARDINAUD



L'année 2021 a vu le rythme des relogements ANRU, déjà soutenu en 2020, s'accroître, comme le montre le graphique ci-dessous, avec 40 relogements.

NOMBRE ET % DE RELOGEMENT PAR ANNÉE



Au 31/12/2021, sur les 117 relogements à faire, il en restait 14, dont une seule décohabitation.

Sur les 7 entrées d'immeuble, 2 sont désormais fermées.

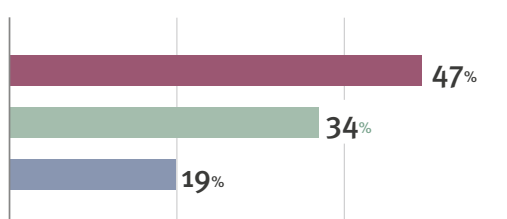
Si le nombre de besoins en relogements pour des titulaires de bail est resté stable, celui de **besoins en décohabitations a augmenté** passant de 27 à 33 au cours de la seule année 2021.

En effet des changements au sein de certaines familles sont intervenus avec notamment, des séparations de couple, ou des prises d'indépendance d'enfants majeurs.

RELOGEMENTS DES TITULAIRES

Depuis le début des relogements des locataires de la résidence Cardinaud, la répartition par typologies est la suivante :

RÉPARTITION AU 31/12/2021 POUR LES RELOGEMENTS DES TITULAIRES						
Typologies	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Nombre	0	18	30	15	8	71



Comme on peut le constater un **effort considérable a été fait pour satisfaire la part importante des demandes en grands logements** qui couvrent 63 % des relogements effectués, en raison des 19 % de ménages ayant 3 enfants et plus.

Les événements familiaux constatés en 2021 ont eu pour conséquence *in fine* la modification des typologies nécessaires.

C'est ainsi que six familles ont revu à la baisse leurs besoins : quatre en raison des décohabitations de leurs enfants (3 passant du T4 au T3 et 1 du T5 au T4).

De même, après réflexion, certaines familles (2) ont préféré, pour des raisons financières, passer d'un T5 à un grand T4 sans être toutefois en suroccupation.

Les besoins en typologie pour les titulaires de bail se répartissent désormais de la manière suivante :

ÉTAT DES BESOINS AU 31/12/2021 POUR LES RELOGEMENTS DES TITULAIRES						
Typologies	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Nombre	0	0	6	3	2	11

RELOGEMENTS DES DÉ-CO HABITANTS

Comme énoncé précédemment, non seulement le nombre de dé-cohabitants a augmenté (passant de 27 à 33), mais encore les besoins en typologies ont évolué : une séparation avec droit de visite des enfants, un couple attendant un enfant, une fratrie quittant ses parents ont nécessité un relogement dans un T3.

Au total depuis le début des relogements en 2017, les 32 décohabitations se répartissent ainsi¹ :

RÉPARTITION AU 31/12/2021 POUR LES RELOGEMENTS DES DÉ-CO HABITANTS					
Typologies	T1	T2	T3	T4	Total
Nombre	12	11	8	1	32

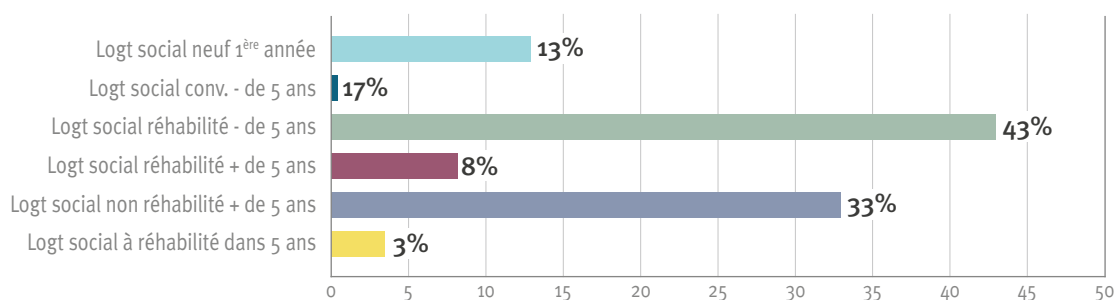
Au 31/12/2021, seule une décohabitation reste à faire et concerne un T2.

1. Le seul T4 attribué n'a qu'une superficie de 58m², plus petit que certains T3 attribués.

Les caractéristiques après relogements

Sur les 103 relogements, 100 ont eu lieu sur la commune de Créteil, 2 sur le territoire de l'EPCI et 1 seul en province.

La répartition des relogements est fondée sur l'offre dans le patrimoine existant. Depuis le début de l'opération de relogements, seule une résidence neuve a été mise en location, ce qui explique les 13 % de relogements dans le neuf en 1^{ère} location.



De la même manière, **pour répondre au mieux à la maîtrise du reste à charge pour les locataires, l'application du prix au m² pour le nouveau logement (hors logements neufs) a permis à 44 % des locataires d'avoir un reste à charge inférieur, et 31 % une augmentation mineure.**

On constate toutefois pour 25 % d'entre eux, une augmentation du reste à charge. Cela est dû essentiellement, soit à une augmentation de la superficie du logement pour une typologie identique, soit, à un relogement dans du neuf sans possibilité de minoration de loyer, compte tenu du financement accordé pour cette construction.²

ÉVOLUTION DU TAUX D'EFFORT	NBRE	%
< -15 points	10	14%
-15 ; -2,5 points	21	30%
-1,5 ; +2,5 points	22	31%
+2,5 ; +15 points	17	24%
+15 points	1	1%
TOTAL	71	100%
NR	68	49%

Pour répondre aux critères de l'ANRU, un effort particulier a été fait pour limiter les relogements dans le périmètre du QPV. Ils sont au nombre de 6 et correspondent pour la moitié à une volonté de la famille d'y être relogée pour des raisons familiales de rapprochement des enfants, ou pour des raisons pratiques liées aux transports notamment.

100
RELOGEMENTS SUR LA COMMUNE DE CRÉTEIL

2
SUR LE TERRITOIRE DE L'EPCI

1
SEUL EN PROVINCE

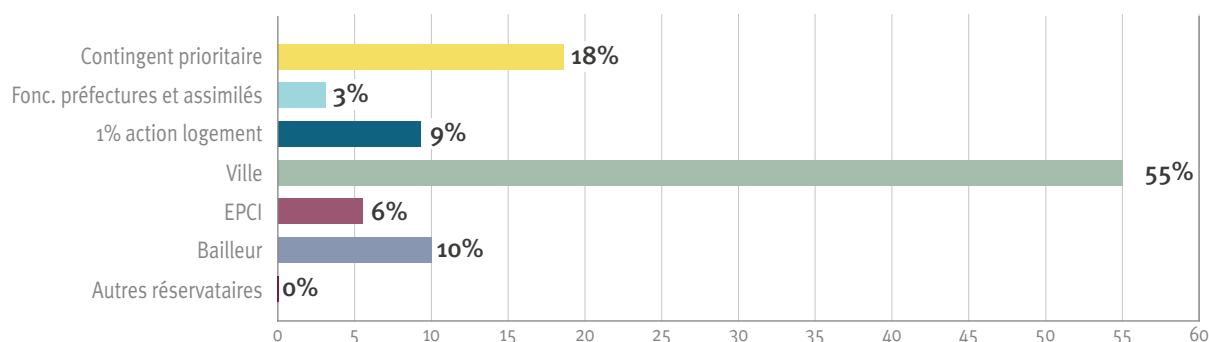
². Dans le cas précis, il s'agit de la Résidence des Oliviers qui financée dans le cadre de l'ANRU1, n'ouvrait pas droit à une minoration de loyer.

40

RELOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DES CONTINGENTS

La mobilisation des contingents

Comme au cours des années précédentes, l'ensemble des contingents sur le patrimoine ont été mobilisés pour arriver à ce chiffre annuel de 40 relogements, comme le montre le graphique ci-dessous :



Cette participation de l'ensemble des acteurs du logement est également visible si l'on s'en réfère à la faible moyenne de propositions enregistrée qui ne dépasse pas 1,4 proposition.

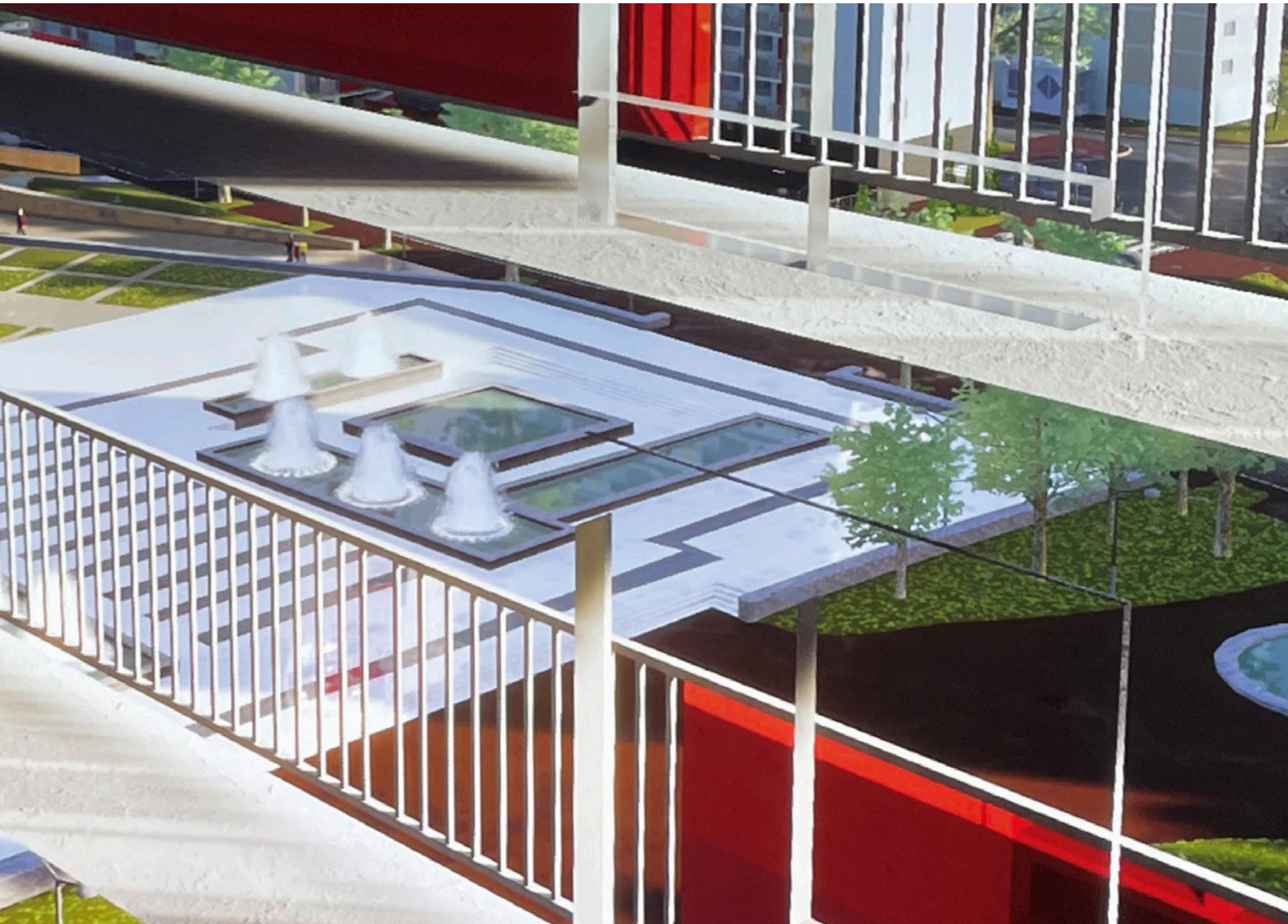
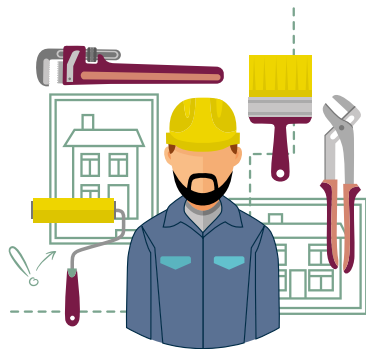
Dans le même temps que les relogements pour la Résidence Cardinaud, CRÉTEIL Habitat a participé au relogement des 6 dernières familles locataires de VALOPHIS Habitat, logées initialement dans la Résidence Barbusse, appelée également à être démolie, pour permettre la construction d'une partie de la Cité Éducative prévue dans le cadre du Programme NPNRU.

Les perspectives pour 2022 reposent sur la fin des relogements de la Résidence Cardinaud (12), de celle de l'Allée du Commerce qui a débuté (15), et certainement de l'aide à apporter à VALOPHIS Habitat pour parachever les relogements de la résidence Joyen Boulard (7).

5

EXPLOITATION DU PATRIMOINE







Travaux de gros entretien

Pour les travaux réalisés, nous retiendrons tout particulièrement les travaux de contrôle d'accès, les travaux partiels d'ascenseurs y compris les réparations ainsi que ceux des peintures dans les parties communes.

Le montant pour l'ensemble de ces opérations s'élève à 1 080 651 € TTC.

EXEMPLES :

- ◆ Réfection en peinture des parties communes de la résidence Simone Signoret (2/4 rue Vincent d'Indy et 2 rue César Franck).
- ◆ Remplacement des portes palières, treuils, armoires de commande et portes cabines sur la résidence César Franck (2/4 rue Vincent d'Indy et 2 rue César Franck).

Travaux d'investissement

On peut retenir la modernisation complète des ascenseurs, la mise à niveau des installations électriques dans les logements, l'adaptation des salles de bains pour les personnes retraitées et le remplacement des caissons VMC **dont le montant global s'élève à 1 020 240 € TTC.**

EXEMPLES :

- ◆ Aménagement de salles de bains pour personnes âgées (nombre 118 réalisées).
- ◆ Modernisation des ascenseurs sis résidence 2 rue César Franck, 2/4 rue Vincent d'Indy, 9 rue de la Plumerette, 2/4/5/9 place de l'Abbaye et 1 place du Clos des Vergers.
- ◆ Mise à niveau des installations électriques dans les logements de la résidence Simone Signoret (1^{ère} phase).

Travaux d'entretien courant

Les dépenses pour les petites réparations et l'entretien courant se sont élevées à 2 601 585 € TTC.

507
LOGEMENTS
REMIS EN ÉTAT

Travaux de remise en état des logements avant location

Le bilan de l'année 2021 fait apparaître le traitement de 507 logements soit une augmentation d'environ de 44 % (année 2020, 343 logements).

Cette augmentation est principalement due à la période de confinement, sont compris les résidences Maupassant et Le Stendhal.

44 %
D'AUGMENTATION

L'ensemble des prestations réalisées représente pour l'année 2021 un coût de 3 557 881 € TTC.

Chauffage collectif 2021

Tous les contrats de chauffage collectif du patrimoine ont été renouvelés au 1^{er} juillet 2021 (patrimoine CRÉTEIL Habitat y compris AS MONT-MESLY et copropriétés) pour une durée de 6 ans.

Les NB ont été renégociés ajustés afin d'affiner les consommations d'énergie et maîtriser les charges de chauffage. La température intérieure des logements reste fixée à 21° (avec +/- 1°).

Des gros travaux ont été intégrés aux marchés afin d'améliorer les installations.

De plus, les nouveaux contrats ont permis d'intégrer la pose de sondes fixes de chauffage dans les logements à raison de 5 % du patrimoine et un minimum de 3 sondes par bâtiment. Ces sondes permettront au prestataire d'avoir un regard sur les températures intérieures des logements en temps réel.

Pour le contrôle légionellose, les réseaux d'eau chaude sanitaire ont été équipés de sondes aux départs et retours des circuits d'eau chaude pour connaître en permanence les températures du fluide (doit être supérieur à 50°). Pour les réseaux présentant des risques de températures inférieures à 50° sur les retours un traitement chloré a été installé.

Service Régie

En 2021, le Service Régie a enregistré **357** demandes d'intervention, **75 %** étaient réalisées dans les **24** heures.

Le programme LED sur le patrimoine CRÉTEIL Habitat est terminé.

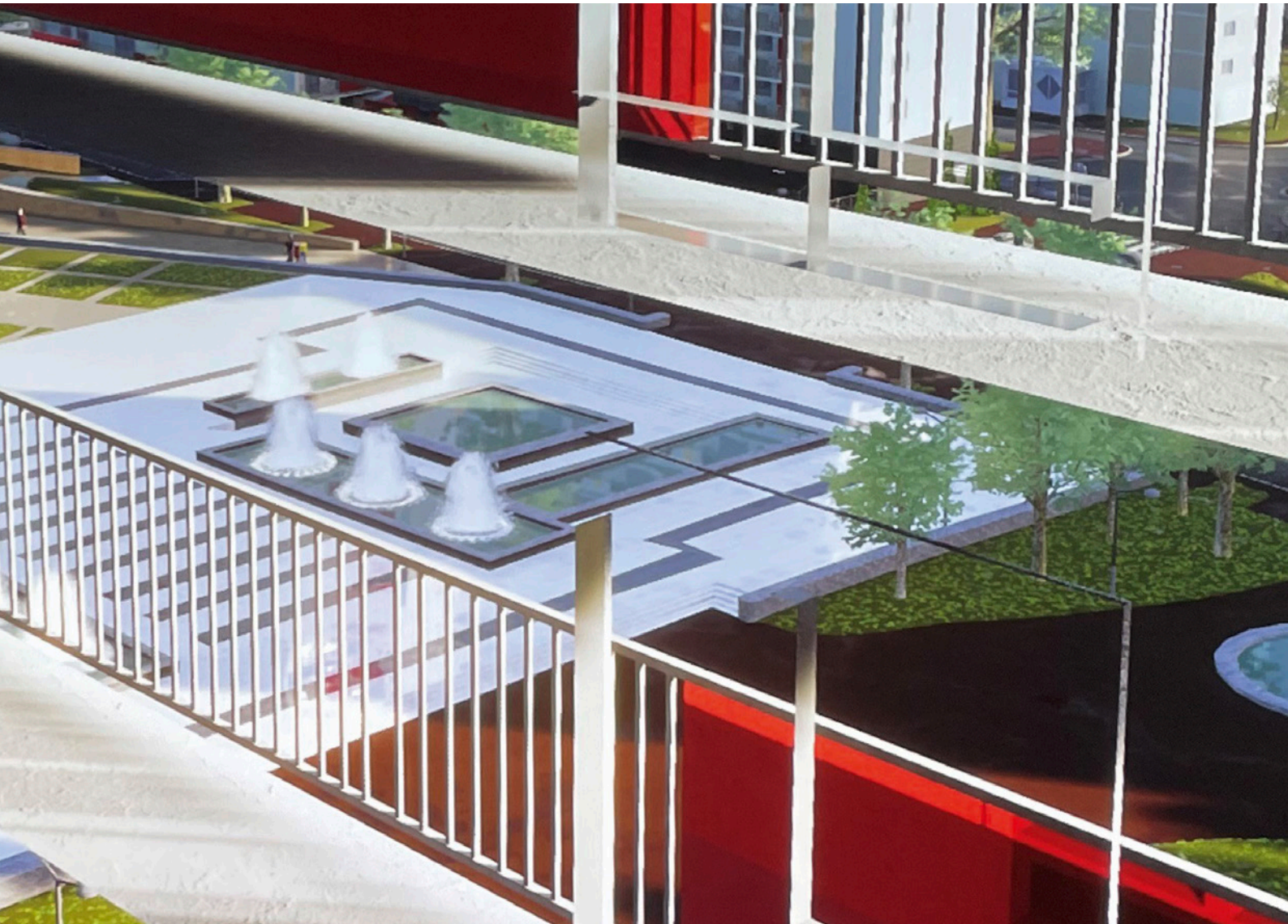
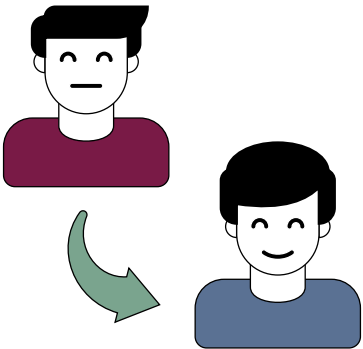
Il reste environ **1 000** globes à poser sur nos copropriétés, la pose de ces globes étant soumise aux votes des copropriétaires en Assemblée Générale.

En 2021, la Régie a entrepris d'étendre ce programme LED à nos parkings, la Régie a également entrepris le contrôle technique de nos résidences, c'est à dire d'intervenir sans demande préalable du gardien pour un contrôle et une remise en état de l'ensemble des éléments techniques d'une résidence (bouton poussoir, globes, fermes portes...)

6

QUALITÉ DE SERVICE





LA PLATEFORME QUALITÉ

46 %
**DES DEMANDES SONT
D'ORDRE TECHNIQUE**

30 %
**DES DEMANDES SONT
RELATIVES AU VOISINAGE**



La Plateforme Qualité, assure l'amélioration de la gestion et du traitement des réclamations.

Tout au long de l'année 2021, la vigilance de la Plateforme Qualité et l'analyse des retours des locataires permettent d'identifier des pistes d'amélioration, des recherches de solutions utiles sur le long terme.

À l'écoute des locataires

La relation avec les locataires est une dimension essentielle de la qualité de service.

La Plateforme Qualité gère plusieurs canaux de contact :

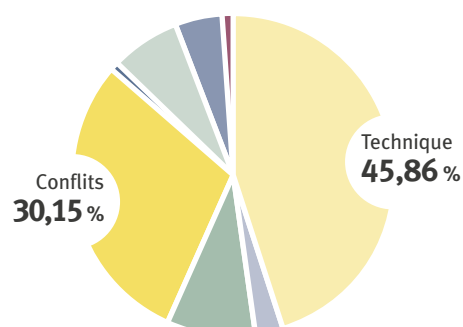
- ◆ Les appels entrants liés au suivi d'une demande enregistrée ou à une relance ;
- ◆ Les signalements transmis par les équipes de proximité ou par les institutions administratives ;
- ◆ Les e-mails et les courriers.

Les demandes des locataires font systématiquement l'objet d'un enregistrement et d'un archivage numérisé grâce à l'outil informatique de gestion de la relation aux tiers (IGRT). Ce support permet la traçabilité des demandes formulées par courrier écrit, par e-mail, par téléphone ou par signalement.

LES RÉCLAMATIONS

En 2021, en lien avec les services internes, la Plateforme Qualité a instruit 2030 dossiers :

- ♦ 46 % des demandes sont d'ordre technique, en hausse de près de 6 % par rapport à 2020 ;
- ♦ les réclamations liées à des conflits de voisinage représentent un volume de 30 % sur la globalité des affaires traitées.



NOMBRE RÉCLAMATIONS	%	CATÉGORIE	NOMBRE RÉCLAMATIONS	%
2021			2020	
931	45,86 %	Technique	769	40 %
56	2,76 %	Gestion locative	85	4 %
180	8,87 %	Proximité	193	10 %
612	30,15 %	Conflits	663	34 %
3	0,15 %	Insécurité	15	1 %
138	6,80 %	Demandes logement	170	9 %
101	4,98 %	Sinistres	23	1 %
9	0,44 %	Divers	19	1 %
2 030		TOTAL	1 937	

Les délais de réponse

- ♦ Les situations urgentes ou les courriers signalés sont traités immédiatement dans un délai maximum de **5** jours ;
- ♦ Pour les autres, un délai de traitement à **2** mois maximum, est un objectif. Par ses échanges transversaux, la Plateforme Qualité encourage également la mobilisation de tous les interlocuteurs internes pour atteindre en commun cet objectif.

Une action adaptée et sur-mesure pour la satisfaction des locataires

Le traitement des réclamations et les réponses faites sont sur-mesure, étudiées pour chaque situation particulière du locataire. **Depuis la prise en charge de la demande jusqu'à la recherche de solutions, chaque étape garantit un dialogue avec le résident.**

LES DÉPLACEMENTS SUR SITE

Pour assurer un meilleur suivi du traitement de la demande du locataire, l'équipe Qualité est amenée à se déplacer sur site.

Le recours aux déplacements sur le terrain apportent, dans les situations les plus difficiles, un angle de vue pluriel pour une réponse plus efficace.

En 2021, malgré la crise sanitaire et ses restrictions, ces déplacements ont donné lieu à 36 visites sur site, le plus souvent en présence des locataires à leur domicile et/ou dans les parties communes du parc immobilier.

PILOTAGE DE NOUVEAUX CRITÈRES QUALITÉ

*Pour le contrat Ascenseurs :
enrichi par le volet «portage des biens en cas de panne»*



Pour 2021, CRÉTEIL Habitat a choisi de reconduire l'opération de « portage » initiée en 2019, en prenant soin de redéfinir les critères de prestations et d'objectifs de satisfaction avec son prestataire ascensoriste.

Dans ce cadre, à chaque panne ciblée, la Plateforme Qualité assure le suivi des prestations en appui du service technique.

Le Service de portage des biens prévoit la mise à disposition d'un agent dédié à un bâtiment afin de préserver la mobilité des usagers suite à l'arrêt d'un ascenseur pour une durée supérieure à 3 jours.

L'agent de portage effectue le transport des courses depuis la porte de l'ascenseur du niveau principal jusqu'à la porte du logement de l'utilisateur.

Pour le contrat « Prestations 3D » : garanties et critères d'efficacité

Le phénomène d'invasion de punaises de lit en région Île-de-France a conduit à un renforcement des moyens, des préconisations et de la vigilance.

Depuis 2015, la Plateforme Qualité assure un suivi rigoureux de chaque signalement en matière de nuisibles ou d'espèces invasives (punaises de lit, blattes, rongeurs, pigeons...). **Afin de soutenir les ménages dans le traitement de ces nuisibles qui peut s'avérer onéreux, CRÉTEIL Habitat a fait le choix de prendre en charge ces frais afin d'éviter une large propagation.**

À titre préventif, en 2021 dans le cadre du suivi du contrat, il a été nécessaire d'améliorer le système de contrôle des prestations de désinsectisation, en lien avec le prestataire. L'objectif du contrôle qualité est d'organiser une « veille sanitaire » sur l'ensemble du patrimoine. Des bilans réguliers sont établis pour vérifier l'obligation de résultat et la qualité du service rendu aux locataires.

Les critères des prestations « diagnostic préventif et curatif » ont été redéfinis pour faciliter le choix de traitement.

Perspectives 2022

PLAN SENIORS

Face aux défis du XXI^e siècle et aux enjeux du vieillissement de la population, de l'autonomie, de la domotique et du maintien à domicile, la Plateforme Qualité a initié une étude et un bilan sociologique des locataires de 70 ans et plus. Cette étude-diagnostic en cours devra permettre d'affiner nos engagements et de proposer la construction de standards de qualité de vie sur notre parc immobilier.

FICHE D'ACCOMPAGNEMENT PRÉSENTANT NOS ENGAGEMENTS ET NOS STANDARDS QUALITÉ

Ce nouveau support accompagne les réponses par courrier ou par courriel, avec une rubrique « Le Saviez-vous ? » : il permet au locataire de mieux découvrir nos missions et nos engagements, notamment en matière de *Propreté*, de *Procédures pour le Chauffage durant l'hiver*, de *suivi de travaux après un dégât des eaux*,... Les attendus et nos standards y sont détaillés pour plus de visibilité et une meilleure compréhension pour le locataire.



TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE, SÉCURISATION DES ACCÈS

Le bailleur est tenu d'installer des systèmes de sécurisation et de prendre des mesures limitant l'accès aux parties communes des immeubles dont il est propriétaire ainsi que celui des caves et parcs de stationnement intérieurs. L'accès libre étant réservé aux résidents et aux personnes autorisées par les résidents ou habilitées.

CRÉTEIL Habitat a opté pour le **système Vigik®**, ce dernier s'est aujourd'hui imposé sur l'ensemble du patrimoine de CRÉTEIL Habitat. Créé à l'initiative de La Poste, le système Vigik permet aux porteurs de badges autorisés d'entrer dans les bâtiments dans des plages horaires définies. **Les droits sont accordés en fonction des profils, locataires ou prestataires... et la mise à jour quotidienne du badge offre une sécurité en cas de perte ou de vol : tout au long de l'année, l'amélioration de cette procédure a été continue.**

Avec la volonté de répondre aux objectifs de tranquillité résidentielle et d'assurer la jouissance paisible des lieux loués, CRÉTEIL Habitat a poursuivi en 2021 sa politique d'investissement en faveur de la sécurisation des accès par l'installation de plusieurs contrôles d'accès neufs.

Que ce soit pour les logements ou les espaces communs, ces dispositifs ont fait l'objet d'une communication auprès des résidents concernés afin qu'ils deviennent à leur tour acteurs de leur tranquillité résidentielle au quotidien. La prochaine étape sera d'accentuer et d'améliorer toujours plus la sensibilisation et la mobilisation.

Point sécurisation des accès

Mise à niveau et amélioration du contrôle d'accès sur 11 résidences du Patrimoine de CRÉTEIL Habitat et 4 Copropriétés.

- ♦ 21 Platines d'interphones ont été changées, comprenant les postes dans les logements et la réfection du câblage interphonie ;
- ♦ 5 locaux Vide-Ordures ont été équipés d'un lecteur vigik avec des restrictions d'horaires ;
- ♦ 5 accès ou locaux Caves ont été fermés et sécurisés avec un lecteur vigik et restrictions d'horaires ;
- ♦ 1 local encombrant a été fermé et sécurisé.

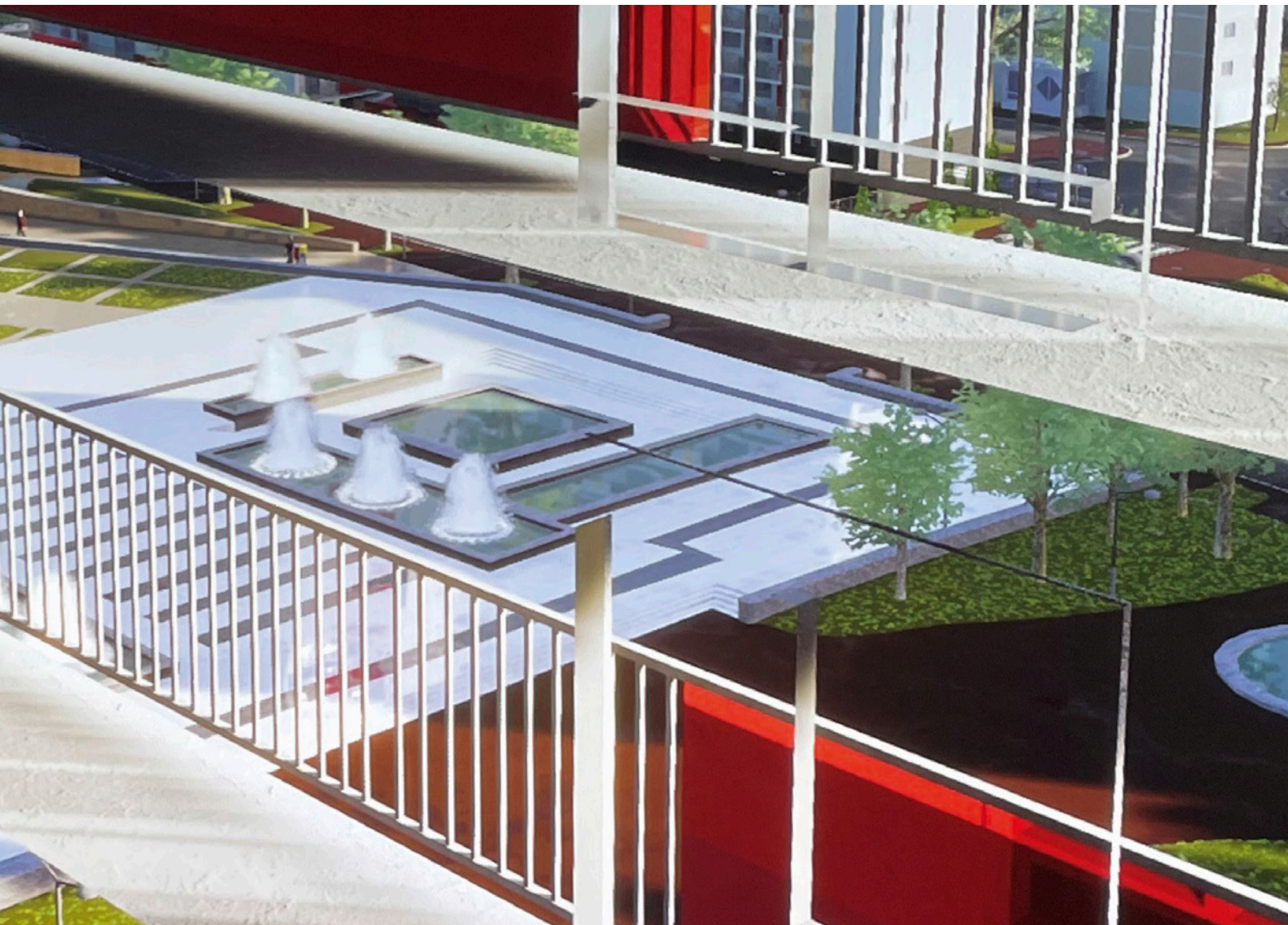
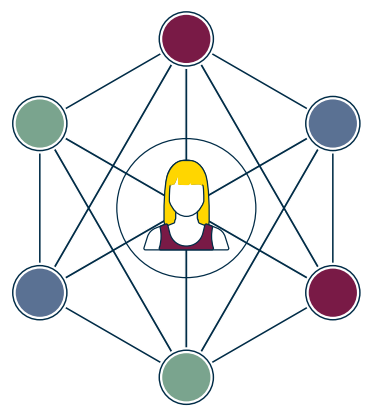
Coût global de 190 000 €.



7

GESTION LOCATIVE





LA VIE LOCATIVE

Locataires partis en 2021

TAUX DE ROTATION – NOMBRE DE CONGÉS

Le taux de rotation de CRÉTEIL Habitat atteint, en 2021, un niveau de 5,17 %. Il revient à un niveau habituel après une année de crise sanitaire.

RELOCATION DES LOGEMENTS VACANTS

Le délai de relocation moyen est de 3 mois et 9 jours, soit un délai en diminution par rapport à 2020. (4 mois et 19 jours en 2020, 3 mois et 5 jours en 2019, 2 mois et 10 jours en 2018).

TAUX DE VACANCE PHYSIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2021

184 logements étaient vacants au 31 décembre 2021, soit un taux de vacance physique de 2,19 % contre 1,95 % en 2020.

VACANCE FINANCIÈRE

La perte annuelle de loyer résultant de cette vacance s'élève à 838 K€ en 2021, contre 739 K€ en 2020, 615 K€ en 2019, 636 K€ en 2018, 769 K€ en 2017 et 896 K€ en 2016.



Locataires entrés en 2021

483 logements ont été attribués en 2021, contre 402 en 2020 (en hausse de 20 %), 487 logements en 2019, 482 logements en 2018, 642 logements en 2017 et 617 logements en 2016.

LES MUTATIONS AU SEIN MÊME DU PATRIMOINE

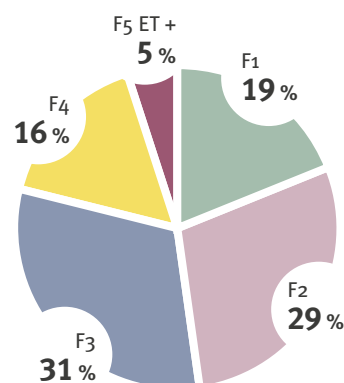
Les mutations internes représentent 27 % des attributions, soit 133 logements en 2021, ce qui démontre une démarche volontariste de CRÉTEIL Habitat pour répondre au mieux aux attentes des familles. Il s'agit bien souvent de reloger dans un logement plus petit, les familles dont les enfants ont quitté le domicile, le logement étant devenu trop grand et le loyer trop élevé.

	2017	2018	2019	2020	2021
Mutations internes	175	118	103	100	133
Logements	642	482	487	402	453

TYPLOGIE DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS

Les attributions en 2021 représentent environ 5,80 % du parc locatif de CRÉTEIL Habitat ; il s'agit d'une année normale après une année 2020 au taux le plus faible depuis plus de 10 ans.

La répartition est hétérogène puisque les 5 typologies se répartissent de la manière suivante : F1 : 19 %, F2 : 29 %, F3 : 31 %, F4 : 16 %, F5 et au-delà : 5 %.



652

NOUVEAUX
LOCATAIRES

469

ENFANTS

1121

NOUVELLES
PERSONNES

COMPOSITION FAMILIALE DES ATTRIBUTIONS

En 2021, 49 % des attributions concernent des familles avec des enfants alors que la proportion des petits logements attribués est toujours majoritaire. 18 % des F2 sont attribués à des familles avec enfants.

Parallèlement, on constate que 30 % des attributions faites aux familles concernent des familles monoparentales.

Il faut par ailleurs noter que les demandes de logements formulées par les familles monoparentales concernent en général, des logements plus petits. **Ce qui change dans le même temps, c'est la composition de ces familles monoparentales.** Elles étaient en moyenne composées d'1 enfant depuis plusieurs années. En 2021, 52 % d'entre elles ont 2 enfants et plus, tendance exponentielle. Enfin, l'âge moyen des locataires de cette catégorie de foyer, est de plus en plus jeune. L'ensemble de ces facteurs conjugués nous incite à accompagner encore mieux ces locataires qui sont bien souvent fragilisés.

Cette année, nous avons accueilli 652 nouveaux locataires ainsi que 469 enfants soit 1121 nouvelles personnes.

LES NIVEAUX DE RESSOURCES

	2017	2018	2019	2020	2021
sup. plafonds	1,60 %	1,50 %	1,84 %	2,00 %	3,10 %
n'excèdent pas les plafonds	8,50 %	8,50 %	6,98 %	7,00 %	7,50 %
n'excèdent pas 80 % des plafonds	15,30 %	12,80 %	14,39 %	16,40 %	15,50 %
n'excèdent pas 60 % des plafonds	74,60 %	77,20 %	76,79 %	74,60 %	73,90 %

Environ 74 % des logements ont été attribués à des ménages dont les revenus n'excèdent pas 60 % des plafonds PLUS. Parmi ces attributions, 54 % d'entre eux ont même des ressources inférieures de 30 % aux plafonds PLAI ; ils rentrent donc dans le cadre des critères des accords collectifs.

75 % des familles monoparentales disposent de revenus inférieurs de 30 % aux plafonds PLAI et pourraient entrer dans le cadre des accords collectifs. Tendance similaire depuis 4 ans.

AIDES AU LOGEMENT

Au 31 décembre 2021, 3 345 locataires recevaient les Allocations Personnalisées au Logement, soit environ 46 % des locataires du parc pour un montant moyen de 239 €. Pour rappel, 57 % des attributaires perçoivent l'APL. APL déduites, un locataire entrant a en moyenne un taux d'effort d'environ 21,38 %. Ce taux est en légère baisse.

		LOYER MOYEN	REVENUS MOYENS	% TOUCHANT L'APL	MT. APL MOYEN	TX. D'EFFORT
Célibataire		378 €	1 445 €	48,00 %	209 €	24,52%
Couple		478 €	2.456 €	37,00%	214 €	21,90%
Famille monoparentale	1 Enfant	448 €	1.708 €	74,00%	260 €	20,80%
	2 Enfants	504 €	1.986 €	69,00%	266 €	22,608%
	3 Enfants et +	545 €	2050 €	77,00%	321 €	19,40%
Famille	1 Enfant	568 €	2 865 €	33,00%	247 €	23,70%
	2 Enfants	569 €	2.881 €	54,00%	277 €	19,11%
	3 Enfants et +	652 €	3.294 €	71,00%	310 €	19,00%
MOYENNE			2 336€	57,88 %	263 €	21,38 %

PROFIL TYPE DU LOCATAIRE ENTRANT

L'allocataire type de notre patrimoine est un locataire dont :

- ♦ Le loyer HC est de 518 €, le montant des APL perçu est de 263 €, le revenu moyen y compris prestations s'élève à 2 336 €

Projection impact RLS

Le nombre de bénéficiaires de l'APL est en baisse pour la deuxième année consécutive, passant de 3 451 allocataires à 3 345 (-1%). Pour l'année 2021, l'impact de la RLS s'élève à 2 021 K€ à la charge du bailleur contre 2 063 K€ en 2020 soit une relative stabilité.

DURÉE DES BAUX

La tendance 2021 est à la stabilité, à l'exception des F3 dont la durée de location baisse de 12 %, toutes les autres typologies gardent la même durée de bail.

	5 ANS ET -	10 ANS ET -	15 ANS ET -	+ DE 15 ANS	TOTAL
F1	34	20	10	12	76
F2	49	38	17	38	142
F3	39	39	22	54	154
F4	12	14	10	54	90
F5 et +	2	2	4	15	23
	136	113	63	173	
	485				

Les baux des locataires donnant congé ont une durée moyenne entre 14 ans et 6 mois :

- ♦ F1 : 8 ans et 4 mois (7 ans et 6 mois en 2020) ;
- ♦ F2 : 12 ans et 4 mois (12 ans et 9 mois en 2020) ;
- ♦ F3 : 14 ans et 8 mois (16 ans et 8 mois en 2020) ;
- ♦ F4 : 22 ans et 3 mois (24 ans et 2 mois en 2020) ;
- ♦ F5 : 24 ans et 4 mois (24 ans et 7 mois).

LOYERS ET CHARGES

Après une augmentation de 0,76 % au 1^{er} janvier 2020, **le Conseil d'administration a décidé de geler les loyers pour l'année 2021**, afin de tenir compte des impacts de la crise sanitaire sur les revenus des locataires. Ce gel s'est ajouté aux six années précédentes sans augmentation des loyers.

En 2021, la mise en recouvrement est de 59 746 K€ pour un encaissement de 57 680 K€, soit un taux de 98,18 % (soit une mise en recouvrement quasi équivalente à celle de 2020, 57 926 K€.)

Impayés de loyers

*Le montant des impayés cumulés
au 31 décembre 2021 est de*

4 716 K€ :

Pour les locataires présents :

2 882 K€

Pour les locataires partis :

1 833 K€

Cela représente un taux d'environ

8,036 % ,

*soit une baisse de l'impayé sur quatre
années consécutives. Le taux d'impayés
est passé de 9,33 % à 8,03 % .*

Maîtrise des charges

*Lors de l'année 2020, le coût total
des dépenses de charges récupérables
était de*

14 834 K€ soit une baisse de
4 % par rapport à l'année 2019,
représentant 622 K€.

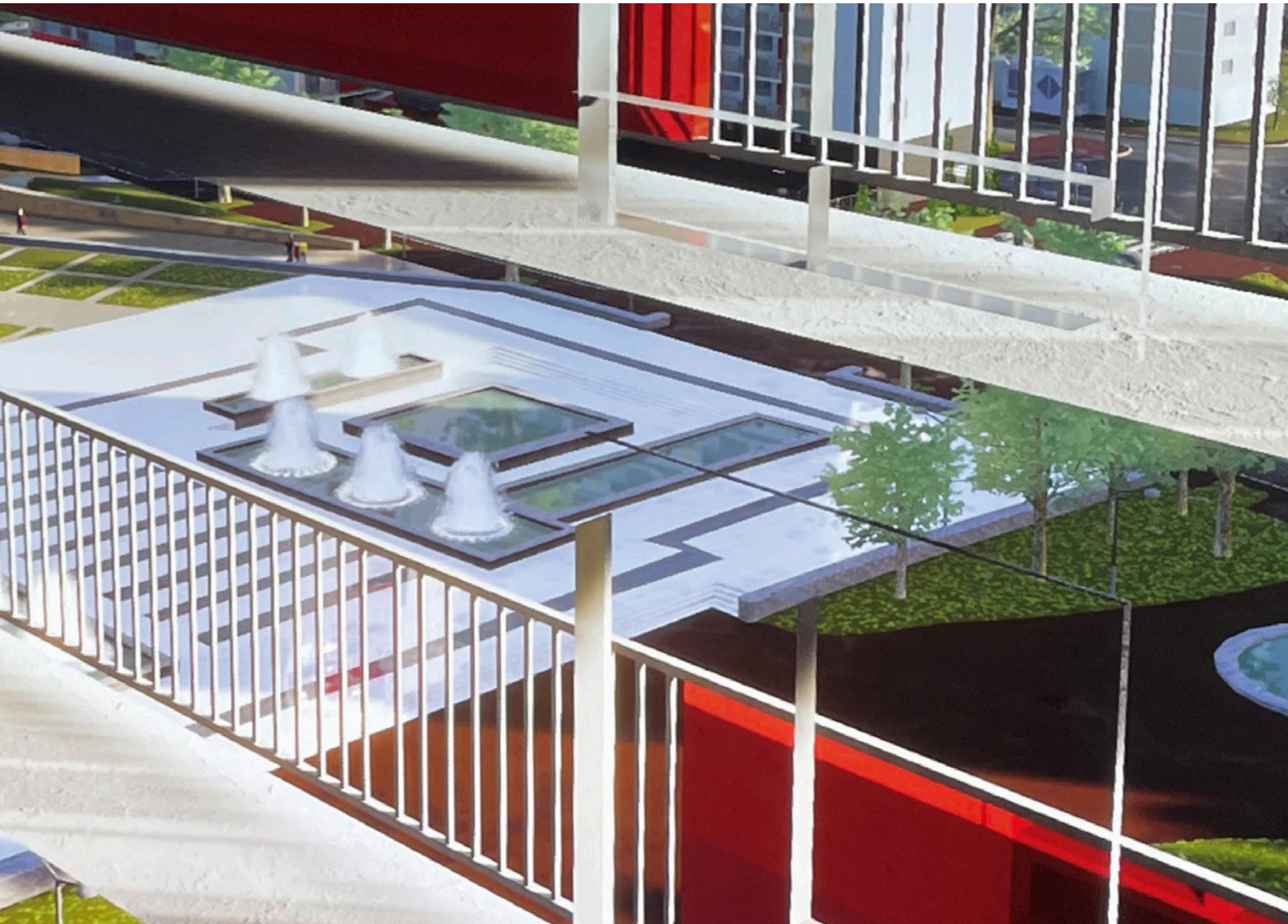
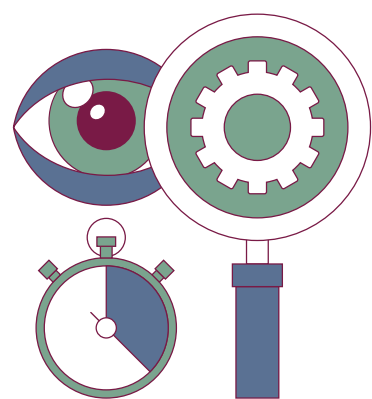
300 K€ ont été retiré des charges
en 2020.

*Cela représentait la prise en charge
des salaires des gardiens durant
la première vague de COVID 19
entre le 15 mars et le 30 avril 2020.*

8

GESTION DES COPROPRIÉTÉS, DES COMMERCES ET DES LOCAUX D'ACTIVITÉ





LES MISSIONS DE SYNDIC

CRÉTEIL Habitat en qualité de syndic gère :

25 copropriétés de logements,

11 associations foncières urbaines libres,

9 copropriétés de locaux,

1 association syndicale libre composée de 5 000 logements.

En 2021, l'activité de Syndic a généré 872 316,72 €TTC au titre des honoraires perçus.

Fin 2021, on compte 478 copropriétaires répartis sur 26 résidences, dont 25 sont gérées par CRÉTEIL Habitat, ce qui représente un patrimoine de 2 618 lots principaux.

CRÉTEIL Habitat Syndic a, dans sa volonté de préserver notre environnement, initié deux programmes s'étalant sur la période 2021/2022.

Ainsi, il a été présenté au vote de la moitié des copropriétés en 2021 le **remplacement des éclairages communs par des luminaires LED**, notamment dans les parkings. Neuf d'entre elles ont d'ores et déjà votées ces travaux. À fin 2022, ce programme aura été mis au vote de l'ensemble des copropriétés.

D'autre part, en lien avec les services techniques et juridiques, une **étude d'électrification de nos parkings** a été lancée **afin de permettre à nos résidents de recharger leurs véhicules** électriques ou hybrides. Une fois aboutie cette étude sera soumise aux votes des copropriétaires.

TABLEAU DU PATRIMOINE COPROPRIÉTÉS DE LOGEMENTS

COPROPRIÉTÉ	CRÉATION	NOMBRE DE LOTS	PERSONNES PHYSIQUES	TAUX DE VENTE
HALAGE (non gérée)	1996	62	37	60%
ORBIGNY	1999	110	55	50%
DU BELLAY	2000	14	14	100%
LES BORDIERES 3	2002	204	27	13%
L'ORMETTEAU	2002	65	32	49%
PORT M	2002	72	11	15%
DUPEYROUX	2009	63	23	37%
L'EAU VIVE	2008	83	22	27%
LES CORBIERES	2008	64	12	19%
VERDUN	2009	79	25	32%
JEAN MATHEY	2008	51	20	39%
LES PORTES DU VILLAGE	2008	104	37	36%
LES NYMPHEAS	2009	77	16	21%
LES ABYMES	2009	142	26	18%
MONTAIGUT	2010	197	24	12%
CHAMPEVAL	2013	89	15	17%
SQUARE MARTINEZ	2011	183	8	4%
LACHARRIERE	2012	71	12	17%
LE COLOMBIER	2013	61	11	18%
LE QUAI DU PORT	2013	178	17	10%
FALKIRK	2013	84	6	7%
CHARPY	2014	85	3	4%
MICHELET	2014	140	9	6%
LA SARDANE	2017	64	5	8%
SHUMAN	2018	204	7	3%
LES CASCADES	2019	72	4	6%
		TOTAL 2618	TOTAL 478	17%

LA GESTION D'UNE ASL (ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE)

BAISSE DES CHARGES

ASL

CHARGES GLOBALES

-46%

CHARGES CHAUFFAGE

-50%

Depuis 2010, le Directeur général de CRÉTEIL Habitat assure la présidence et la gestion de l'ASCMM (Association Syndicale du Créteil Mont-Mesly), **l'une des plus importantes de France** (5 000 logements dont 2 700 appartenant à CRÉTEIL Habitat). Des économies ont pu être réalisées grâce à la baisse substantielle des charges de chauffage qui représentent 90% des dépenses. **Ces résultats ont été rendus possibles par les efforts conjoints de la Ville et de CRÉTEIL Habitat portant sur :**

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

Sur la période 2009/2021, les charges de chauffage ont diminuées de plus de 50 % passant de 5,3 millions à 2,6 millions d'euros.

Pour l'exercice 2022, en lien avec l'exploitant, des sondes vont être placées dans des appartements ciblés sur l'ensemble des immeubles, afin de suivre d'une manière encore plus fine les consommations de chauffage et les besoins des résidents.

À noter cependant pour les exercices à venir, que le coût de l'énergie ayant plus que sensiblement augmenté, les charges de chauffage vont être amené à repartir à la hausse.

Néanmoins, sur la période 2009/2021 les charges globales de l'ASL ont diminué de plus de 46 % passant de 6,01 millions à 3,24 millions d'euros.

Le montant global des honoraires perçus par CRÉTEIL Habitat s'est élevé à 233 190 €TTC.

TABEAU DE SUIVI DES DÉPENSES SUR LA PÉRIODE 2009-2020

	TOTAL CHARGES GÉNÉRALES	TOTAL CHARGES CHAUFFAGE	TOTAL DÉPENSES ASL
2009	648 206,03	5 371 458,92	6 019 664,95
2010	627 547,30	5 077 532,82	5 712 391,23
2011	691 868,27	4 792 557,67	5 484 425,94
2012	558 558,28	4 839 763,97	5 398 322,25
2013	583 560,12	4 848 861,21	5 432 421,33
2014	651 713,51	3 954 585,23	4 606 298,74
2015	694 084,54	3 836 933,78	4 533 171,38
2016	710 412,69	3 628 346,63	4 340 217,25
2017	708 634,13	3 280 087,97	3 988 706,31
2018	678 057,97	3 095 804,73	3 773 862,70
2019	732 754,96	2 901 019,22	3 633 774,18
2020	567 539,97	2 673 541,55	3 241 081,52



LES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET LES COMMERCEs

CRÉTEIL Habitat contribue à l'attractivité économique de la Ville en proposant une offre variée de locaux d'activité ou de commerces, à la vente ou à la location, qu'ils soient situés en hôtel d'entreprises ou en ville. 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.

CRÉTEIL Habitat est à l'écoute des besoins des habitants. Ainsi, les deux locaux situés à l'angle des rues Ledoux et Charles-Gustave Stoskopf ont été vendus, pour le premier à un Cabinet de médecins pluridisciplinaires et pour le second à un Cabinet de chirurgiens-dentistes. Les travaux d'installation sont en cours.

Au cours de l'exercice passé, **afin d'accompagner les entreprises et les commerces touchés par la baisse d'activité liée à la pandémie, nous avons accordé des exonérations de loyers pour un montant total de 47 868 €.**

Les Associations ont également été accompagnées durant cette période et les exonérations accordées se sont quant à elles élevées à 12 171 €.

Dans le centre ancien, au 29 avenue Pierre Brossolette, un bail a été conclu afin d'installer un restaurant de qualité, de niveau gastronomique. Des travaux sont en cours, l'ouverture devrait avoir lieu avant l'été 2022.

**AU 31 DÉCEMBRE 2021,
LE PATRIMOINE DE LOCAUX ET COMMERCEs EST LE 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)**

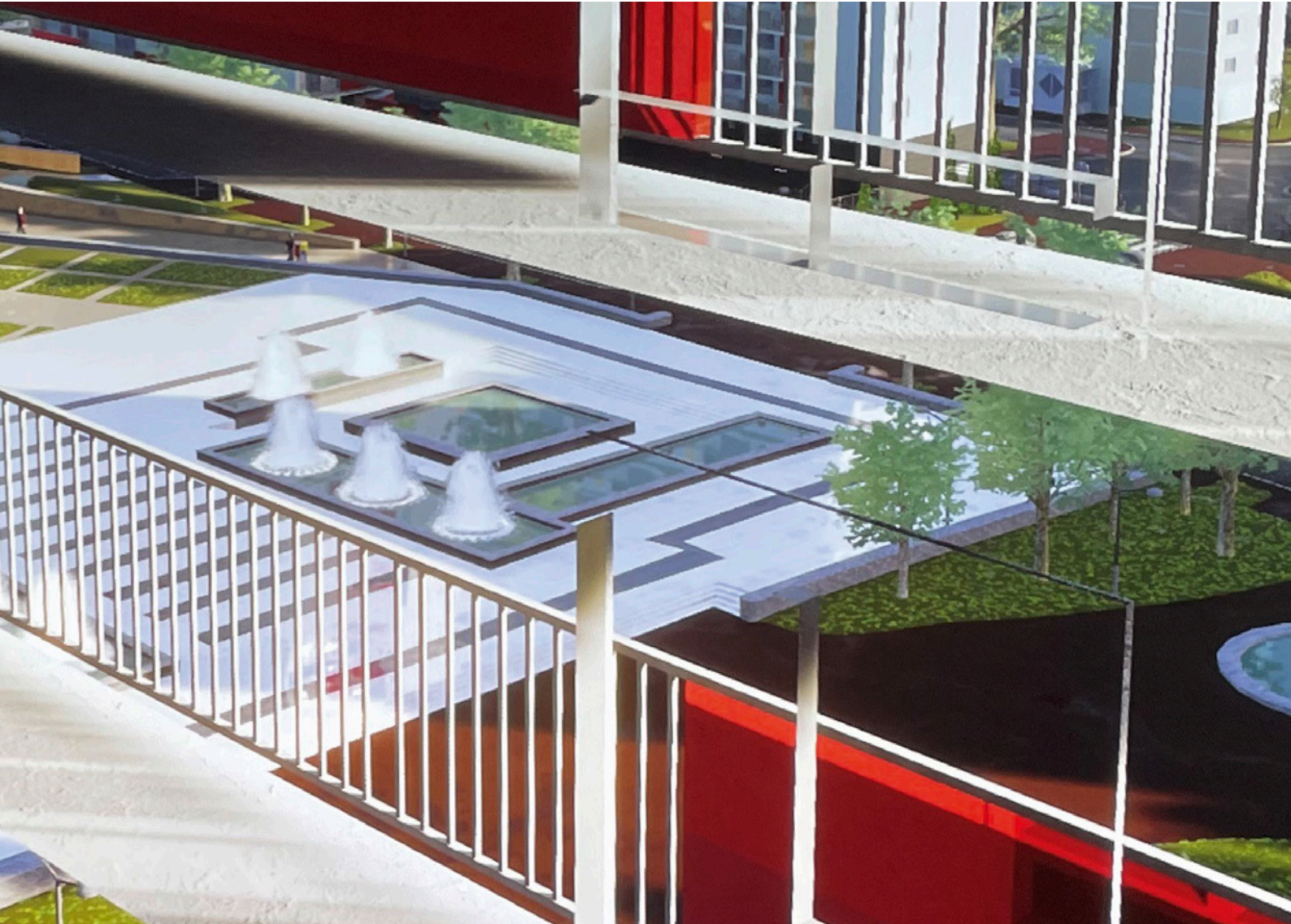
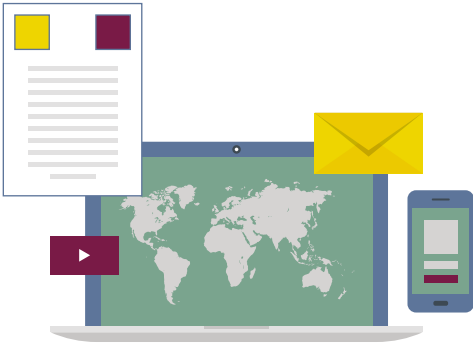
1

HÔTEL D'ENTREPRISES

9

COMMUNICATION





UNE MAQUETTE NUMÉRIQUE AU SERVICE DE LA ZAC DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU HAUT DU MONT-MESLY

Dessiner le quartier de demain

METTRE EN LUMIÈRE ET RENDRE RÉEL LE PROJET

Mettre en lumière et rendre réel le projet d'envergure de renouvellement urbain de la ZAC du Haut du Mont-Mesly, tel est l'objectif que CRÉTEIL Habitat s'est fixé en développant une **Maquette Numérique Urbaine** (MNU). **Interactive, innovante et accessible à tous**, elle permet la découverte du futur quartier et une plongée dans le quartier en devenir.



35 HECTARES MODÉLISÉS EN 3 DIMENSIONS

Véritable outil évolutif d'aide à la décision, à l'information et à la concertation publique, la maquette numérique a réussi la **prouesse technique de modéliser les 35 hectares de la ZAC**.

Des nouveaux équipements au mobilier urbain, **la MNU offre, à chaque échelle, la possibilité de visualiser le nouvel espace urbain dans son entier**, en intégrant toutes les informations qui le compose (éclairages, bâtiments, végétaux...). Ses nouvelles résidences, ses nouveaux axes, ses espaces publics réaménagés, ses projets d'équipements ou encore sa charte paysagère ont

été réalisés avec une précision de haut niveau. Enfin, les projets de construction validés à ce stade ont été modélisés et intégrés afin de se rendre compte des volumes et de la place de chacun dans le quartier et ses alentours, les projets à venir seront quant à eux intégrés au fur et à mesure.

Le futur quartier du Haut du Mont-Mesly a été pensé pour répondre à plusieurs objectifs : favoriser la mixité sociale en proposant une nouvelle offre de logements diversifiés, créer de nouveaux équipements publics et améliorer le cadre de vie avec la conception d'un paysage valorisé et renforcé dans sa dimension écologique et durable.

La Maquette Numérique a voulu saisir et valoriser ces nouveaux enjeux sociaux et écologiques.

DU VIRTUEL AU RÉEL : UN OUTIL HAUTE DÉFINITION POUR LES USAGERS ET LES ACTEURS DU PROJET

Trait d'union entre le projet et le devenir du quartier. Les perspectives créées permettent des projections multiples et variées (échelle piétonne, vue aérienne sous différents angles, « balades » dans le futur quartier) et son accroche avec l'environnement urbain existant.

La Maquette Numérique livre une vision en haute définition du futur projet aux multiples acteurs concernés comme aux usagers. **Elle permet la découverte du futur quartier et l'accès à une dimension supplémentaire en matière d'urbanisme, d'innovation urbaine et de maîtrise des enjeux.**



LA NOUVELLE RÉSIDENCE LES SORBIERS : UNE COMMUNICATION EN OMNISCANAL

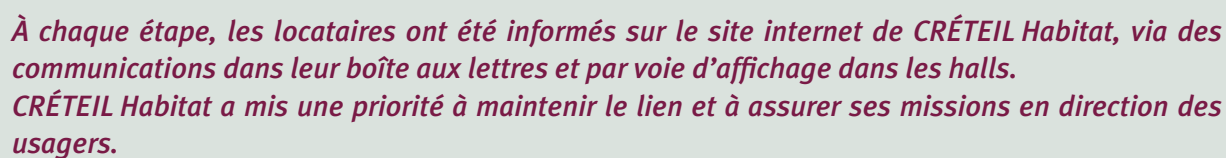


Dans le cadre du NPNRU du Haut du Mont-Mesly, CRÉTEIL Habitat a mis en œuvre le projet de construction d'un immeuble de logements en Prêt Social Location-Accession. **Située rue du commandant Joyen Boulard, cette nouvelle résidence contribue à la valorisation du quartier et permet aux ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaires.** Afin de valoriser cette nouvelle opération, CRÉTEIL Habitat a mis en place une stratégie omniscanal. Il a été question, dans un premier temps, de développer une communication pour les locataires du quartier du Mont-Mesly puis pour les locataires de CRÉTEIL Habitat et enfin, le grand public.

Cette stratégie, développée en ligne et en print, a fait le choix de **donner priorité aux locataires de CRÉTEIL Habitat résidant sur le Mont-Mesly** afin de les inclure pleinement dans la transformation de leur quartier.

Pour cela, plusieurs outils de communication ont été développés et mis en place :

- ◆ Une plaquette, présentant le projet, adaptée en fonction des différentes phases pour : les locataires du Mont-Mesly, les locataires de CRÉTEIL Habitat et le tout public ;
- ◆ Une note adressée à tous les salariés de CRÉTEIL Habitat et une sensibilisation faite aux personnels de proximité (gardiens) pour que chacun puisse parler du projet aux locataires ;
- ◆ Une signalétique installée dans le hall du siège de CRÉTEIL Habitat pour marquer la présence du projet ;
- ◆ Un site internet dédié à la résidence ;
- ◆ Des annonces en ligne sur les sites seloger.com, le bon coin, et le figaroimmo.



DES SUPPORTS DE COMMUNICATION QUI VALORISENT LE CIVISME ET LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

Rappeler à chacun les règles de tri

Le recyclage permet de préserver les ressources naturelles, d'éviter le gaspillage et de limiter les pollutions.

Plus de tri, c'est moins de matières gaspillées, une collecte plus efficace et plus respectueuse de l'environnement.

En 2021, CRÉTEIL Habitat a souhaité renouveler l'ensemble de sa communication à travers la mise en place d'un nouvel affichage dans les locaux vide-ordures. Un renouvellement pour plus de 43 résidences (190 affiches pour les OM, 213 affiches pour le plastique, 170 affiches pour le verre).

Campagnes d'affichage, supports de communication

En 2021, s'est poursuivie la mise en place de campagnes d'affichage relayées par le personnel de proximité et visibles par tous dans les halls et les espaces communs.

Les thèmes les plus fréquemment abordés ont été : la propreté, le vivre ensemble et les incivilités.

L'objectif étant de rappeler les consignes du règlement intérieur des résidences et de sensibiliser les locataires au respect des règles du bien vivre ensemble. Ces outils de communication sont déployés, à la demande des gardiens d'immeuble. Ils permettent d'accompagner les missions des gardiens et favorisent une meilleure communication entre personnel et usagers.

190

**AFFICHES
POUR LES OM**

213

**AFFICHES
POUR LE PLASTIQUE**

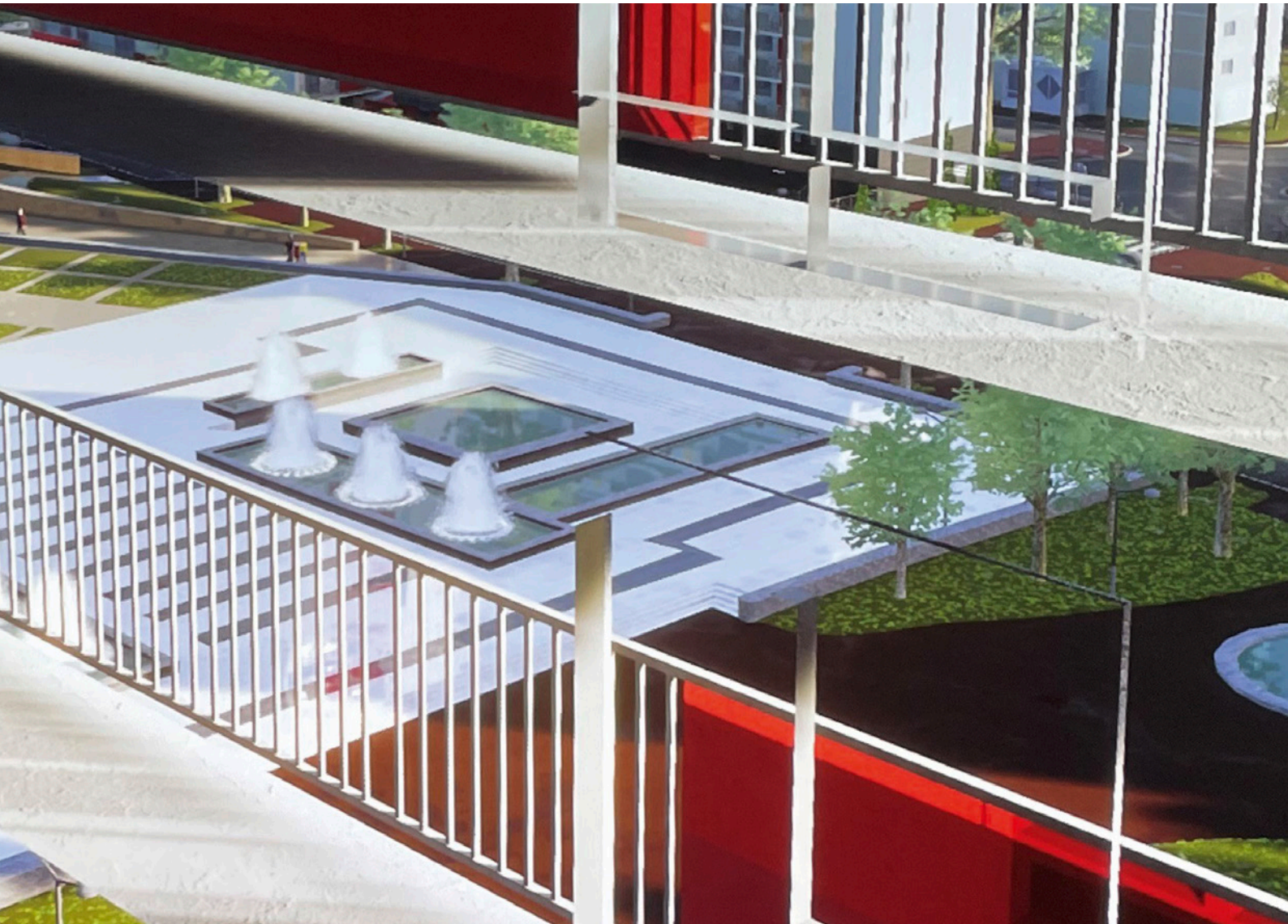
170

**AFFICHES
POUR LE VERRE**

10

RESSOURCES HUMAINES

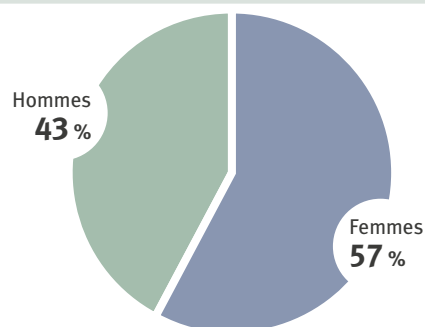




LES RESSOURCES HUMAINES AU 31/12/2021

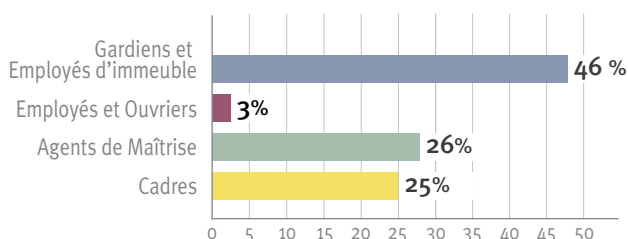
Les effectifs

- ◆ Nombre total de salariés au 31/12/2021 : **218**
- ◆ Équivalents temps plein au 31/12/2021 : **215,43**
- ◆ Hommes : **94** (43 %)
- ◆ Femmes : **124** (57 %)



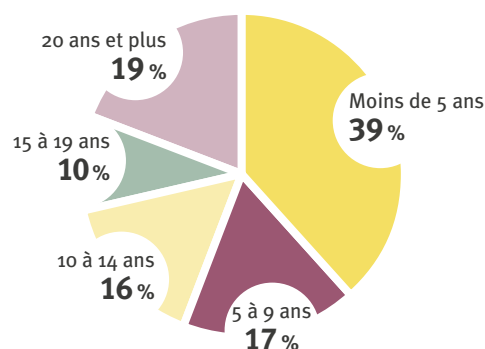
Les catégories

- ◆ Cadres : **54** (24,77 %)
- ◆ Agents de Maîtrise : **57** dont
11 Responsables de Secteur (26,15 %)
- ◆ Employés / Ouvriers : **6** (2,75 %)
- ◆ Gardiens, Employés d'immeubles
et Responsables de Secteur Adjoint : **101** (46,33 %)



L'ancienneté

- ◆ Moins de 5 ans : **84** (38,53 %)
- ◆ De 5 à 9 ans : **38** (17,43 %)
- ◆ De 10 à 14 ans : **34** (15,60 %)
- ◆ De 15 à 19 ans : **21** (9,63 %)
- ◆ 20 ans et plus : **41** (18,81 %)



Le personnel de gardiennage

Au 31 décembre 2021, le personnel de gardiennage est composé de 116 personnes (dont 4 titulaires de la fonction publique) soit :

- ◆ **11** Responsables de Secteur et **11** Responsables de Secteur Adjoint ;
- ◆ **74** Gardiens et **20** Agents et Employés d'immeuble.

Bilan formation 2021

32 actions de formation ont été menées durant l'année. Elles ont permis de former 95 collaborateurs pour un coût total de 72 031 €.

CRÉTEIL Habitat a bénéficié de subventions au titre du FSE pour un montant de 20 478 €.

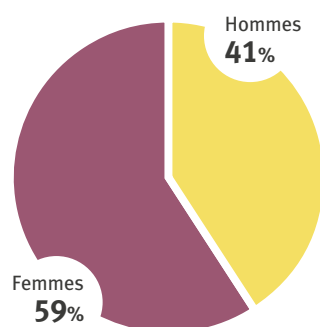
LES FORMATIONS INTRA-ENTREPRISES

16 actions de formation en intra-entreprise ont été réalisées pour un coût total de 53 831 €. Ces formations auront permis de former 86 personnes dont la répartition entre le personnel de proximité et les administratifs est équitable (45 % contre 55 %).

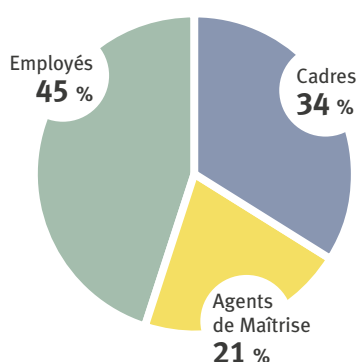
Les formations ont concerné 59 % de femmes et 41 % d'hommes. Concernant la répartition par catégories socio-professionnelles, ce sont les employés qui ont majoritairement été formés (45 %), puis les cadres (34 %) et les agents de maîtrise (21 %).

LES FORMATIONS INTRA-ENTREPRISE								
Nombre de formations	Nombre de salariés formés							Total
	Sexe		CSP			Catégories		
	Hommes	Femmes	Cadres	Agents de maîtrise	Employés	Personnel administratif	Personnel de proximité	
16	35	51	29	18	39	47	39	86

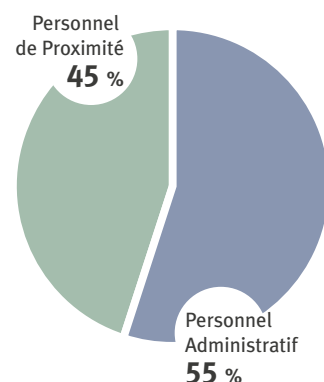
Répartition par sexe des formations intra-entreprise réalisées en 2021



Répartition par CSP des formations intra-entreprise réalisées en 2021



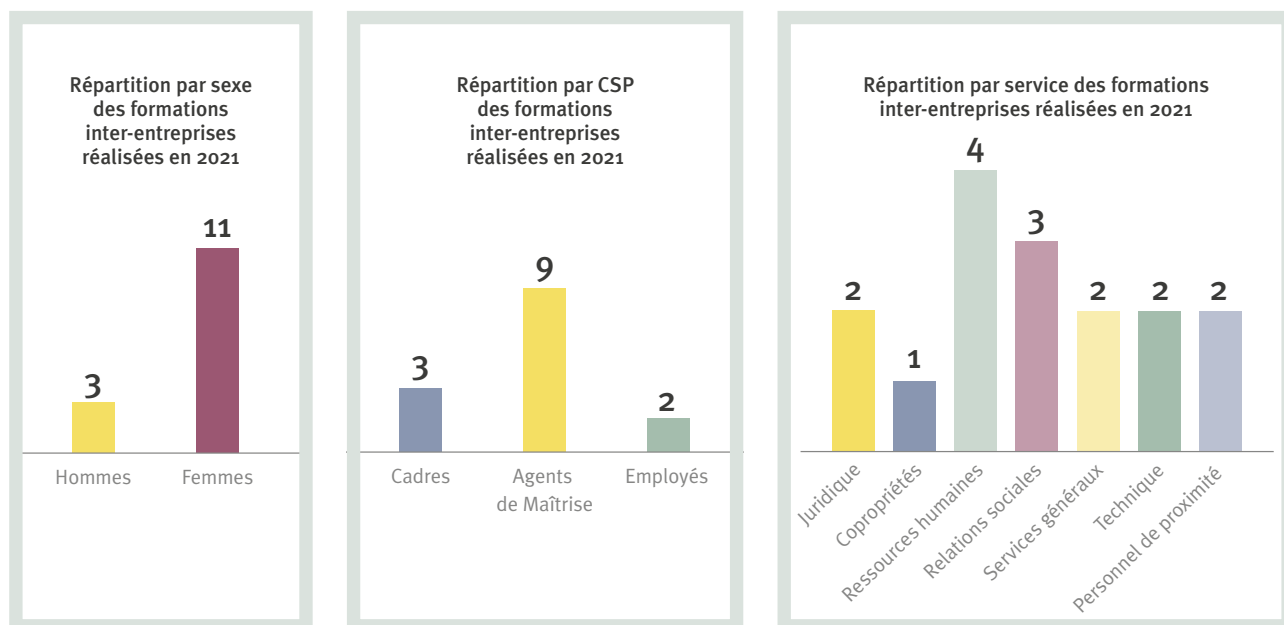
Répartition par catégorie des formations intra-entreprise réalisées en 2021



LES FORMATIONS INTER-ENTREPRISES

16 actions de formation en inter-entreprises ont été réalisées en 2021.

Au total 14 personnes ont été formées par des actions inter-entreprises. Les femmes et les agents de maîtrise sont les catégories en ayant davantage bénéficié. Le coût total des formations inter-entreprises est de 18 200 €.



Incidence des mesures sanitaires

CRÉTEIL Habitat a été moins impactée en 2021 par le contexte sanitaire.

Toutefois, certaines mesures ont dû être prises.

En effet, afin de limiter les contacts et donc les risques de propagation du virus, le siège et les loges ont été fermés et l'accueil ne s'est fait que sur rendez-vous jusqu'au mois de juin.

De plus, CRÉTEIL Habitat a eu recours à l'activité partielle pour un salarié vulnérable ainsi que pour répondre aux fermetures de classe surtout au dernier trimestre 2021.

Mise en œuvre du coffre-fort numérique

CRÉTEIL Habitat a fait le choix de mettre en place les bulletins de paye numériques.

Cette prestation a été proposée aux salariés. Depuis le mois d'octobre 2021, un peu plus de la moitié des effectifs de la société (environ 53 %) a opté pour le bulletin dématérialisé.

Désormais, à la fin du mois, les bulletins sont déposés dans les coffres-forts numériques dont l'activation a été demandée.

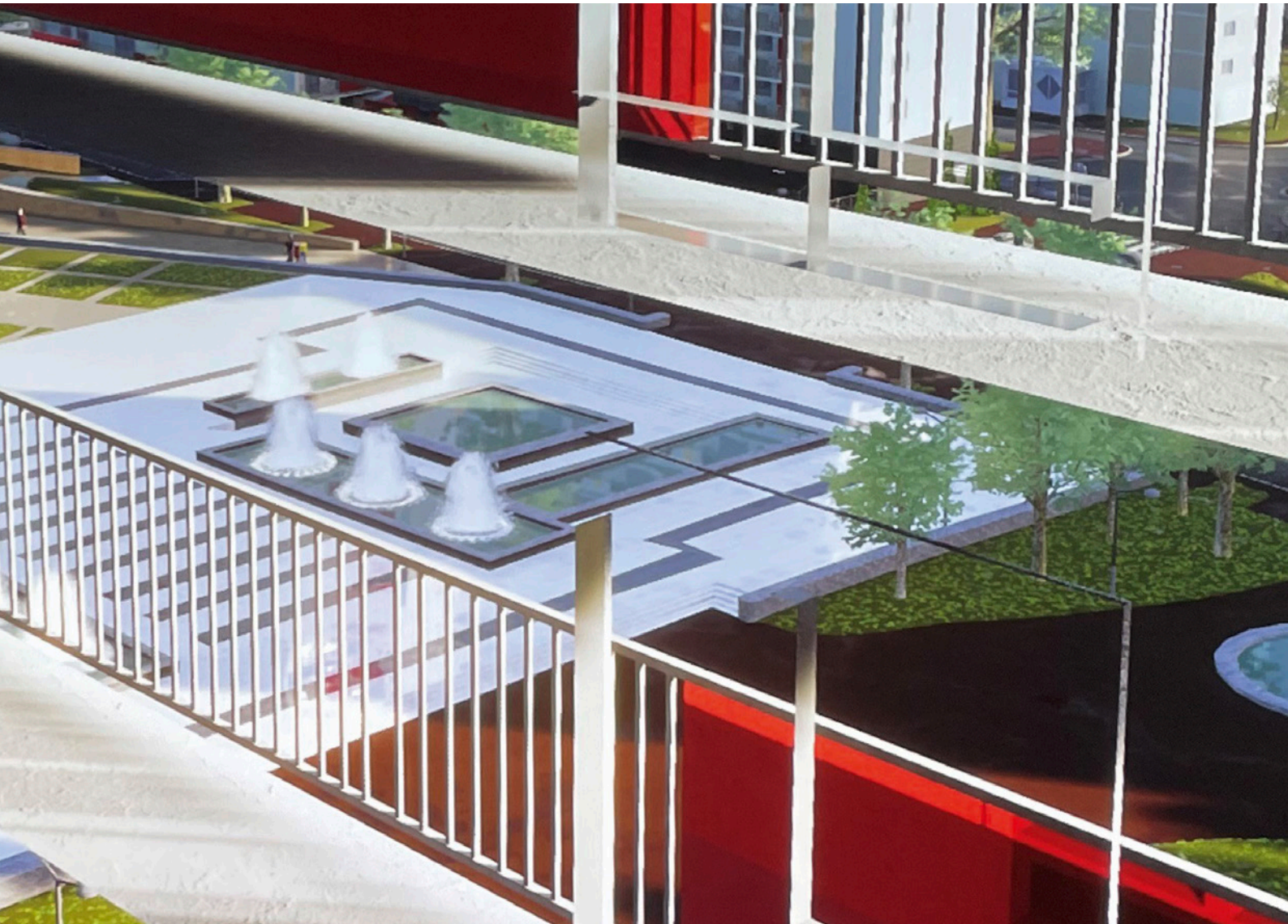
Pour les autres, ils sont adressés par voie postale via notre prestataire Ededoc.

Les coffres-forts sont souscrits pour 50 ans. Ils restent donc actifs même en cas de départ du salarié.



11 INFORMATIQUE





L'INFORMATIQUE

Dans la continuité de ce qui s'est fait l'an dernier, nous avons complété nos achats d'ordinateurs portables pour que tous les administratifs de CRÉTEIL Habitat en soient équipés.

Nos différents projets de digitalisation des processus de gestion ont vu le jour durant cet exercice.

La transformation vers le tout numérique s'est faite par de nouveaux outils techniques et par un accompagnement au changement qui a été globalement apprécié par l'ensemble de nos salariés.

Les projets marquants de 2021 ont été :

- ◆ Le renouvellement de nos VPNs et leurs sécurisations avancées avec une double authentification, cryptage,...
- ◆ La sécurisation avancée par une double authentification (OKTA) de nos outils Office 365 ;
- ◆ L'acquisition d'un logiciel de Cybersurveillance et de conformité RGDP de nos fichiers et de nos mails ;
- ◆ La sécurisation de la flotte de Smartphone par des outils de protection contre les attaques virales ;
- ◆ La sécurisation de notre lien internet par un nouveau lien de secours en Fibre optique ;
- ◆ Le passage à la Fibre optique pour les liaisons informatiques entre les loges et le siège ;
- ◆ Le renouvellement de nos baies de sauvegardes ;
- ◆ L'acquisition d'un logiciel de gestion des courriers entrants et sortant ;
- ◆ L'acquisition d'un parapheur numérique avec signature numérique ;
- ◆ La mise en service du lien IDEAL pour le traitement des dossiers CAF ;
- ◆ La mise en fonctionnement des commissions CALEOL dans notre outils de gestion ULISNG ;
- ◆ La suppression des imprimantes individuelles aux profit de copieurs gros volumes mutualisés et sécurisés par présentation d'un badge de proximité.

En perspective, nous prévoyons pour 2022

- ◆ La consolidation de l'usage des outils du tout numérique ;
- ◆ La mise à disposition d'un extranet locataire, d'une application locataire pour smartphone...

CRÉTEIL Habitat a souhaité, en 2021, mettre en œuvre un partenariat avec des associations implantées sur la Ville de Créteil ou une commune du territoire du GPSEA-T11 aux fins de donner du matériel informatique, électronique, électrique et du mobilier dont elle doit se séparer tout au long de l'année.

Cette démarche s'inscrit dans une préoccupation éco-responsable, de protection de l'environnement en limitant notre empreinte écologique par le recyclage, mais également de contribuer à l'insertion sociale et professionnelle des publics en difficultés et de soutien aux associations dans leur fonctionnement.

En concertation avec Pôle Compétences Initiatives du Territoire GPSEA-T11, association loi 1901 favorisant la mise en place d'initiatives territoriales en faveur du retour à l'emploi, nous avons sélectionné et aidé deux associations cette année.

La régie de quartier à Créteil, entreprise d'insertion



Un lot de bureaux et fauteuils de bureau, chaises visiteurs, tables de réunions, étagères et rayonnage nécessitant réparation, remise en état et/ou nettoyage, ainsi que 4 stations de travail informatique comprenant unité centrale, écran plat, clavier et souris ont été donnés à la régie de quartier pour l'aider à l'installation dans ses nouveaux locaux à Europarc et participer à l'accès au numérique de son personnel dans son parcours d'insertion par l'emploi.

*Espace informatique accessible
au personnel en insertion*

Ateliers sans Frontières à Bonneuil-sur-Marne, chantier d'insertion

700 kilos composés de souris, connectique, écrans d'ordinateurs, 30 unités centrales, 130 téléphones portables, 8 batteries pour onduleur, des badges de proximité ainsi qu'un traceur de plans **ont été donnés pour recyclage ou réemploi.**

C'est la branche «collecte et traitement des DEE informatiques», composée de personnels en situation d'exclusion sociale, qui a pris en charge nos matériels informatiques et électroniques usagés ou obsolètes, et organisé pour nous leur démantèlement et le recyclage des matières limitant ainsi la production de déchets.

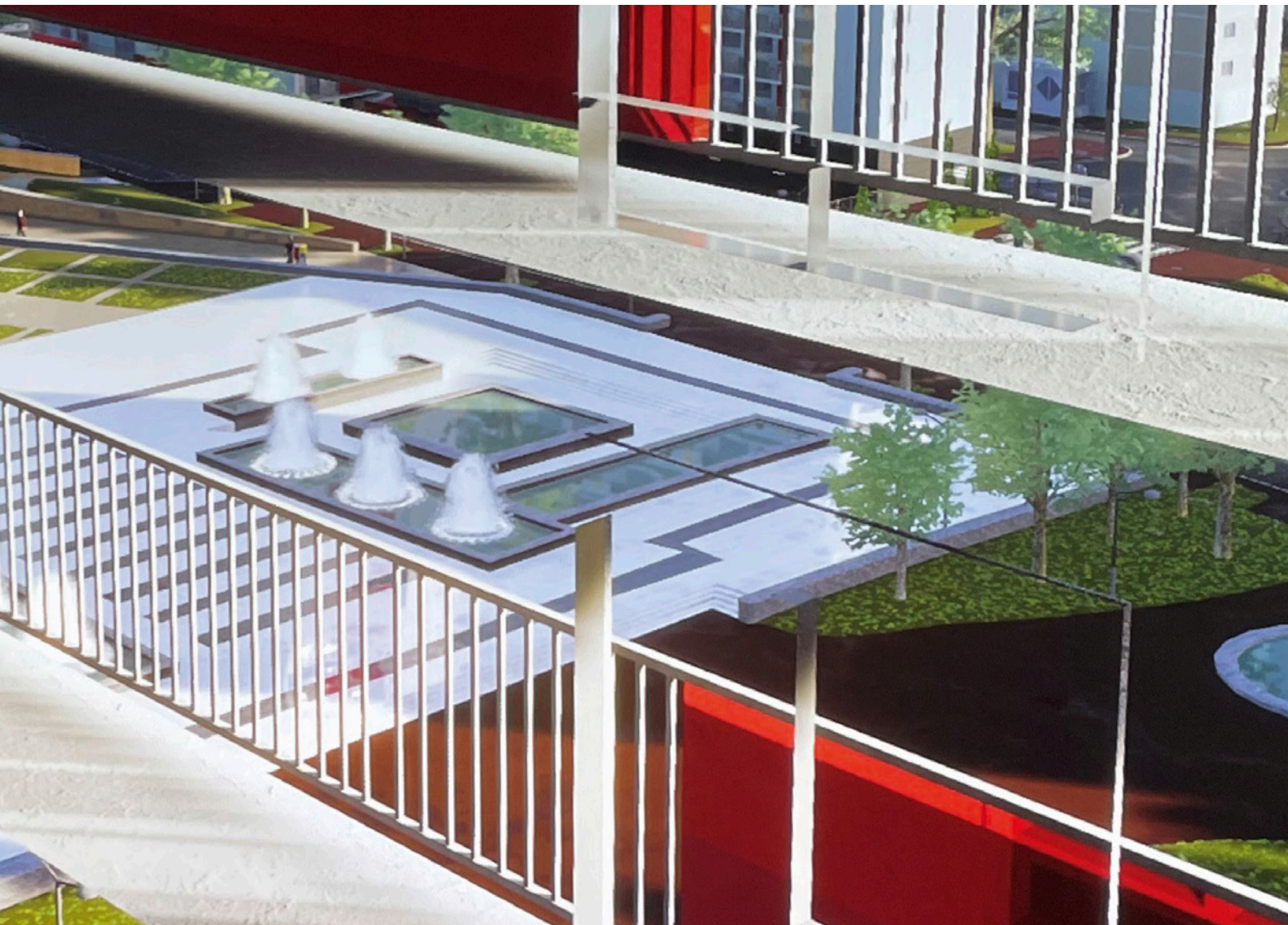
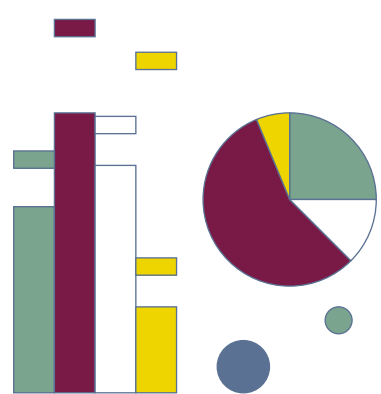
Les téléphones portables seront, quant à eux, remis à une association pour leur réutilisation et réemploi afin d'équiper des projets de solidarité.



Démontage des badges
2 salariés sur 2 jours et demi ; 50 heures de travail
Composants recyclés

12 BILAN FINANCIER





LE BILAN

AU 31 DÉCEMBRE 2021

A - L'actif

au 31.12.2021

au 31.12.2020

ACTIF IMMOBILISÉ

Il est constitué pour l'essentiel des terrains bâtis et des constructions de l'ensemble des groupes immobiliers en gestion (logements et annexes) auxquels il convient de rajouter les trois Résidences pour Personnes Âgées (RPA), un EHPAD, une résidence étudiante ainsi d'un foyer pour Autistes.

TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	547 593 676	561 334 040
-------------------------------	--------------------	--------------------

Actif circulant

♦ ZH des Sarrazins		490 874
♦ Requalification du Quartier de l'Échat	800 554	821 715
♦ ZAC Créteil Sud – Europarc	5 302 546	4 396 482
♦ ZAC de la Pointe du Lac	1 206 165	2 983 862
♦ ZAC du Centre Ancien	4 083 156	4 655 351
♦ GPV – ZAC du Haut du Mont-Mesly	16 026 310	16 145 879
♦ Nymphéas	135 493	135 493
♦ Quai du Port	105 178	105 178
♦ Opération PSLA	141 486	0
♦ Stock régie	14 395	14 395
♦ Autres	1 873	
OPÉRATIONS STOCKS EN COURS	27 817 156	29 749 229

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	1 256 646	1 244 755
♦ LOCATAIRES ET APL	11 488 884	12 735 861
♦ LOCATAIRES DOUTEUX	913 674	276 925
CRÉANCES D'EXPLOITATION	13 659 204	14 257 541

Ces créances illustrent la situation des locataires de notre société au 31 décembre 2021.

♦ LOCATAIRES LOCAUX D'ACTIVITÉS AMÉNAGEMENT	0	118 060
♦ CRÉANCES OPÉRATIONS CONCÉDÉES	3 497 400	3 497 400
♦ AUTRES CRÉANCIERS DIVERS	774 172	1 234 327
CRÉANCES DIVERSES	4 271 572	4 849 787

CHARGES COMPTABILISÉES D'AVANCE	4 130 579	3 522 705
--	------------------	------------------

COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF	7 786 441	7 971 713
---	------------------	------------------

Pertes enregistrées à ce jour qui seront compensées dans le cadre de l'équilibre final des opérations concédées.

COMPTES FINANCIERS	17 931 623	20 767 766
---------------------------	-------------------	-------------------

TOTAL ACTIF CIRCULANT	75 596 575	81 118 7410
------------------------------	-------------------	--------------------

TOTAL DE L'ACTIF	623 190 251	642 452 780
-------------------------	--------------------	--------------------

B - Le passif

au 31.12.2021

au 31.12.2020

♦ CAPITAL SOCIAL	9 555 180	9 555 180
♦ PRIME D'ÉMISSION	116 023 341	116 023 341
♦ PRIME DE FUSION	67 950 196	67 950 196
♦ ÉCARTS DE RÉÉVALUATIONS LIBRES	996 074	996 074
♦ RÉSERVE INDISPONIBLE	43 911	43 911
♦ RÉSERVE LÉGALE	955 518	955 518
♦ REPORT À NOUVEAU	20 499 877	15 706 055
♦ RÉSULTAT DE L'EXERCICE	506 225	4 793 820
♦ SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	36 228 927	37 615 420
CAPITAUX PROPRES	252 759 248	253 639 516

Le résultat de 2020 a été imputé en totalité en report à nouveau conformément à la résolution de l'A.G.O de juin 2021.

♦ PROVISIONS POUR IMPÔTS	5 375 810	5 727 935
♦ PROVISIONS GROS ENTRETIEN	2 961 320	4 325 258
♦ PROVISIONS POUR RISQUES	551 114	747 344
♦ PROVISIONS POUR CHARGES	3 237 276	2 454 924
♦ PROVISIONS POUR INDEMNITÉS DE DÉPART À LA RETRAITE	3 050 339	3 049 742
♦ PROVISIONS DES DÉPENSES À ENGAGER SUR LOTS VENDUS	956 299	15 669
PROVISIONS	16 132 657	16 320 872

Constitution en 2021 des provisions réglementaires en prévision des travaux de gros entretien, des impôts et des indemnités éventuelles.

Les dettes financières sont constituées :

- d'emprunts mis en place pour financer les opérations de constructions de logements les opérations d'aménagement concédées	318 057 048	337 960 742
- des dépôts de garantie versés par les locataires et les entreprises	3 845 089	4 017 537
- et des intérêts courus non échus	1 686 857	2 009 799
DETTE FINANCIÈRE	323 588 994	343 988 077

♦ EXCÉDENTS D'ACOMPTE SUR PROVISIONS DE CHARGES	7 761 846	7 887 852
♦ AVANCES DES ACQUÉREURS	2 402 408	2 486 659
♦ AVANCES ET ACOMPTE	10 164 254	10 374 511

Ce poste intègre des acomptes versés par divers acquéreurs avant la signature des actes notariés (2 402 408 €) et enfin des acomptes sur charges locatives versés par les locataires.

♦ FOURNISSEURS	3 965 304	2 582 241
♦ FOURNISSEURS IMMOBILISATIONS	2 448 481	2 387 732
♦ DETTES SOCIALES ET FISCALES	2 262 467	2 012 107
♦ AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	1 508 183	310 707
♦ DETTES D'EXPLOITATION	10 184 435	7 292 788

COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF	10 360 663	10 837 017
-------------------------------------	------------	------------

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 2021.

DETTE À COURT TERME	30 709 352	28 504 315
----------------------------	-------------------	-------------------

TOTAL DU PASSIF	623 190 251	642 452 780
------------------------	--------------------	--------------------

C – Délais de paiement fournisseurs

ARTICLE D. 441 I.-1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU						
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
(A) Tranches de retard de paiement						
Montant total des factures concernées TTC	2 354 742,75	1 571 709,69	133 341,35	112 993,70	325 735,55	4 498 523,04
Nombre des factures concernées	2 166	1 539	206	66	81	4 058
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	délais contractuels délais légaux	30	30	30	30	30

La date retenue pour l'évaluation des jours de retard de paiement est la date de réception des factures au service comptable.

ARTICLE D. 441 I.-1° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU						
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
(A) Tranches de retard de paiement						
Montant total des factures concernées	160 067,40				3 273,80	163 341,20
Nombre des factures concernées	6				2	8
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	délais contractuels délais légaux	30	30	30	30	30

LE COMPTE DE RÉSULTAT

A - Opérations d'urbanisation

au 31.12.2021
au 31.12.2020

PRIX DE REVIENT DES PARCELLES CÉDÉES

5 926 468
8 223 248

Il s'agit du coût de revient des produits de l'exercice ainsi que des régularisations sur exercices antérieurs.

NEUTRALISATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

TOTAL DES CHARGES

5 926 468
8 223 248

CESSIONS DE L'EXERCICE

5 635 358
5 052 878

NEUTRALISATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

291 120
3 170 371

TOTAL DES PRODUITS

5 926 468
8 223 248

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

COMPTE DE RÉSULTAT

PAR NATURE DE DÉPENSES ET DE PRODUITS

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

au 31.12.2021

au 31.12.2020

Charges de la gestion locative et des autres activités

♦ Achats	565 211	631 651
♦ Opération PSLA	141 486	0
♦ Récupération des charges locatives	10 875 539	10 615 309
♦ Services Extérieurs	9 798 348	8 007 014
♦ Autres Services Extérieurs	3 793 621	2 086 589
♦ Impôts et Taxes	8 236 357	7 918 622
♦ Rémunérations du Personnel	8 406 129	7 953 838
♦ Charges Sociales sur Salaires	4 409 590	4 210 683
♦ Pertes sur créances irrécouvrables	501 686	647 813
♦ Frais financiers	3 533 196	4 145 675
♦ Dotations aux Amortissements et aux Provisions	20 515 635	20 682 013
♦ Charges exceptionnelles dont VNC actifs cédés : 1 904 K€	5 876 790	4 227 238
♦ Participation des salariés	56 247	532 647

TOTAL DES CHARGES

76 709 836

71 659 093

Produits de la gestion locative et des autres activités

♦ Récupération des charges locatives	10 680 341	10 553 348
♦ Loyers	46 565 252	46 247 398
♦ Produits des activités annexes	2 178 933	2 146 335
♦ Production immobilisée	58 104	259 323
♦ Opération PSLA	141 486	0
♦ Subventions d'exploitation	42 870	65 740
♦ Reprises sur provisions	6 361 538	8 630 437
♦ Transferts de charges	4 090 793	4 049 680
♦ Produits financiers	155 528	54 462
♦ Produits exceptionnels sur opérations de gestion dont produits sur ventes de logements : 3 979 K€	4 911 587	2 579 774
♦ Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	2 029 628	1 868 418

TOTAL DES PRODUITS

77 216 061

76 452 914

RÉSULTAT

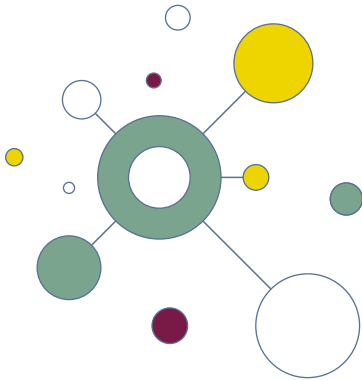
506 225

4 793 821



13 PERSPECTIVES 2022







L'année 2019 aura été celle du démarrage opérationnel du projet de renouvellement urbain du quartier du Haut du Mont-Mesly.

Ce dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le 19 juin 2019.

Peu de temps auparavant, **la candidature de CRÉTEIL Habitat a été retenue en tant qu'aménageur pour la réalisation de cette ZAC.**

Le traité de concession d'aménagement a été signé le 19 avril 2019.

La convention ANRU, y afférent, fera bientôt l'objet d'un avenant qui affinera les éléments de base de cette ZAC, mais également qui prendra en compte le devenir de l'allée du Commerce. Celui-ci devra être présenté et approuvé par une délibération du Conseil du Territoire du GPSEA.

Ces premiers travaux ont débuté en janvier 2022 afin de mettre en œuvre la phase préalable relative à la réalisation de la Voirie et des Réseaux Divers (VRD), et permettre ainsi aux promoteurs, à partir de septembre 2022, de pouvoir commencer leurs propres travaux.

Ces perspectives à venir sur la ZAC, en ce qui concerne CRÉTEIL Habitat, sont les suivantes :

- ♦ La mise en œuvre de travaux d'aménagement qui vont venir en complément de ceux réalisés à l'heure actuelle (VRD préalables, dévoiement du collecteur EP, assainissement...);
 - ♦ Cette phase préalable va se poursuivre avec les travaux relatifs à la problématique des eaux pluviales et leur récupération, dès la fin de l'enquête publique et l'obtention des autorisations environnementales idoines, ainsi qu'à la réalisation des voiries provisoires;
 - ♦ Le lancement du concours d'architecte pour la réalisation du Carrefour Éducatif, opération dans le cadre de laquelle CRÉTEIL Habitat sera maître d'ouvrage.
- Cette opération, d'un montant de travaux d'environ 25 millions d'euros H.T., sera réalisée sur une période d'environ 6 ans, et permettra la réalisation d'un projet ambitieux, à savoir :
- une école primaire,
 - une école élémentaire,
 - des restaurants scolaires,
 - un Service d'Éducation Spéciale et de Soins à Domicile (SESSAD),
 - la rénovation de l'école élémentaire Casalis,
 - un Relais d'Assistants Maternelles (RAM),
 - la restructuration des espaces extérieurs du groupe scolaire Casalis avec exécution de plateaux d'évolution, aires de jeux...

Ce programme se situe sur les sites des Émouleuses et Casalis.

En parallèle à sa mission d'aménageur, CRÉTEIL Habitat réalisera également, pour son propre compte, les opérations suivantes, sur le secteur du Mont-Mesly :

- ♦ La création de 60 logements PSLA sur le secteur Joyen Boulard, la mise en commercialisation de ces logements a été réalisée sous la forme de 3 phases distinctes :
 - fin novembre 2021 : communication auprès des habitants du Mont-Mesly logés par CRÉTEIL Habitat,
 - début janvier 2022 : communication auprès de tous les locataires de CRÉTEIL Habitat,
 - début février 2022 : communication pour une commercialisation ouverte à tous.

Au 15 mars 2022, 6 logements ont été vendus.

- ♦ La démolition de la barre Cardinaud (112 logements) qui devrait avoir lieu au troisième trimestre 2022.
- ♦ La construction de 30 logements en VEFA réalisés par la société Icade.

2

En 2021, une réflexion portant sur l'état de performance énergétique de notre patrimoine a été initiée. L'objet était de faire des études, notamment sur les résidences le plus énergivores (classements E, F, G et fourchette haute du D) représentant environ 700 logements.

Parallèlement à ces études, il a été également appréhendé les problématiques liées à la mise en place, par le Gouvernement, du plan de relance concernant les éventuelles opérations comprenant des travaux de confort et isolation thermique.

D'ores et déjà, nous avons retenu deux opérations relatives à la mise en place de ce plan de relance et qui seront lancées en 2022 :

- ♦ La réhabilitation de la Résidence pour Personnes Agées (RPA) du Halage :
 - isolation thermique par l'extérieur,
 - changement de fenêtres,
 - rénovation des salles de bain,
 - rénovation des peintures des logements.
- ♦ La réhabilitation de 16 logements au 18 bis rue des Mèches :
 - création d'un ascenseur,
 - isolation thermique par l'extérieur,
 - amélioration de la VMC,
 - remplacement des ballons ECS, notamment.

Parallèlement à ces études, il convient de travailler maintenant sur les nouveaux textes à venir. **Il s'agit notamment de la loi « Énergie-Climat » du 8 novembre 2019 et de la loi Climat du 22 août 2021.**

Celle-ci a pour objet de redéfinir les critères de performance énergétique et de lutter contre le dérèglement climatique notamment.

Ces nouveaux textes vont entraîner la mise en application d'un nouveau DPE logements et permettre d'**identifier plus facilement les « passoires énergétiques » classées G, F ou E.**

En ce qui concerne CRÉTEIL Habitat, les logements touchés par cette nouvelle classification sont au nombre de 24, dont 16 seront traités en 2022 au titre de la réhabilitation du 18 bis rue des Mèches.

Ces études inhérentes à la mise en place de ces nouvelles dispositions légales seront présentées ultérieurement au Conseil d'Administration.

Enfin, la réhabilitation thermique en cours, à savoir celle relative à l'immeuble le Mansart, prendra fin en juillet 2022.

3

CRÉTEIL Habitat souhaite étendre les relations auprès des organismes sociaux et associatifs. Ainsi des contacts ont été pris avec :

- ♦ La mission locale pour la problématique de l'insertion par l'économique ;
- ♦ La régie de quartier ;
- ♦ L'association Atelier Sans Frontières, en ce qui concerne la réparation et la revente d'ordinateurs et matériels informatiques déclassés par CRÉTEIL Habitat ;
- ♦ La mise en place d'animation, dans la salle de convivialité située au rez-de-chaussée de la résidence « Le Stendhal » afin de permettre au public concerné, en grande difficulté sociale, de pouvoir se réinsérer plus facilement dans la vie de tous les jours.

Notes



