



## L'OPAC 43, une entreprise locale au service des territoires

**GOVERNANCE** Renouvelé en 2021, le Conseil d'Administration de l'OPAC 43 est régi par des représentants politiques, civils et sociaux locaux.

→ page 2



## L'OPAC 43, au cœur des transformations des quartiers historiques de la Haute-Loire

**RÉHABILITATION** Les travaux de rénovation urbaine du quartier du Val-Vert au Puy-en-Velay débutent.

→ page 5



**OPAC<sup>43</sup>**  
VIVRE ENSEMBLE

# Construire ensemble

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

© David Barros, 2021, Unsplash



## Le mot de la Présidente de l'OPAC 43

**BLANDINE PRORIOIOL**  
Conseillère départementale de la Haute-Loire

### « Concertation et collaboration pour répondre aux grands enjeux actuels »

Pénurie des matériaux, hausse des prix de l'énergie, raréfaction de la main d'œuvre dans le secteur du bâtiment, réduction des surfaces constructibles, paupérisation et accueil de populations déplacées : les réalités sociales, économiques et environnementales nous imposent de réagir de façon concertée. **C'est ensemble, collectivités, entreprises locales et bailleur social, que nous les relèverons.**

Tous mobilisés pour le bien-être et le bien vivre en Haute-Loire, c'est aussi ensemble que nous garantissons un certain niveau d'exigence en proposant des logements de qualité, bien isolés et accessibles, en promouvant la mixité sociale et le respect du cadre de vie.

**Je souhaite que nos partenariats se poursuivent, et même se renforcent, tant nos compétences sont complémentaires.**

*« Tous mobilisés pour le bien-être et le bien vivre en Haute-Loire, c'est ensemble que nous garantissons un certain niveau d'exigence »*

**ANNIVERSAIRE** En 2021, l'OPAC 43 fêtait ses 100 ans, une année marquée de grands changements.

## OPAC New Age !

En 2021, l'OPAC 43 fêtait son centième anniversaire, bien que le contexte sanitaire ait freiné les élans des festivités, plusieurs événements ont marqué cette page d'histoire.



**19 MAI 2021 Création d'Acélia**, la société de coordination entre les OPH de la Haute-Loire, de la Creuse et du Cantal

Sous le nom d'Acélia, l'OPAC 43, Creusalis et Cantal Habitat se regroupent dans une SAC (une Société Anonyme de Coordination), conformément à la loi ELAN. Ces 3 bailleurs sociaux, ruraux et de taille comparable, conservent leur autonomie tout en mettant en place un réseau de compétences, d'entraide et d'achats groupés.



**1<sup>ER</sup> JUILLET 2021 Nomination de David Jonnard** au poste de Directeur général de l'OPAC 43

Jacques Chevaux, Directeur général de l'organisme depuis 2013, prend sa retraite et cède ses fonctions à David Jonnard, qui affiche plusieurs années d'expérience à la direction d'Offices Publics de l'Habitat dans des territoires ruraux similaires à la Haute-Loire.



**4 OCTOBRE 2021 Election de Blandine Proriot** à la Présidence de l'OPAC 43

En juin, les élections départementales entraînent le renouvellement d'une partie du Conseil d'Administration de l'organisme. Ses nouveaux membres élisent Blandine Proriot à la Présidence de l'OPAC 43.

# Une entreprise locale au service des territoires

## GOUVERNANCE

### Un organisme administré par des acteurs locaux



L'OPAC 43 est un établissement public local rattaché au Conseil départemental de la Haute-Loire. A ce titre, ce dernier nomme la majorité des membres du Conseil d'Administration. En juin 2021, les élections départementales ont redistribué les rôles d'administrateurs parmi les Conseillers départementaux qui y siégeaient. **Depuis le 4 octobre 2021, le Conseil d'Administration est présidé par Madame Blandine Proriot**, Conseillère départementale du Canton de Bas-en-Basset et Conseillère municipale de Beauzac. Parmi les 23 membres du Conseil d'Administration de l'OPAC 43, 14 sont désignés par le Conseil départemental de la Haute-Loire, à savoir 6 Conseillers départementaux (dont le Président de l'Office) et 8 personnes qualifiées. 9 autres

membres - représentants des institutions sociales, du 1% logement, des locataires et des syndicats - viennent compléter le Conseil d'Administration.

**Les membres du Conseil d'Administration travaillent étroitement avec les directeurs de pôle de l'organisme au sein de commissions :** la Commission d'Appels d'Offres (CAO), la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), la Commission Patrimoine et le Conseil de Concertation Locative (CCL). **Ces groupes transverses composés d'une diversité de parties prenantes permettent d'apporter des réponses pertinentes aux besoins des territoires et des populations.**

## Les membres du Conseil d'Administration de l'OPAC 43

### 6 CONSEILLERS DÉPARTEMENTAUX :

**JEAN-MARC BOYER**, conseiller départemental du canton de Saint-Paulien et maire de Blanzac

**MICHEL BRUN**, conseiller départemental du canton des Gorges de l'Allier-Gévaudan et Vice-Président de l'OPAC 43

**NICOLE CHASSIN**, conseillère départementale du canton de Sainte-Florine

**BLANDINE PRORIOL**, conseillère départementale du canton de Bas-en-Basset et Présidente de l'OPAC 43

**FANNY SABATIER**, conseillère départementale du canton de l'Emblavez-Meygal et maire de Rosières

**FLORENCE TEYSSIER**, conseillère départementale du canton d'Aurec-sur-Loire

### 8 MEMBRES DÉSIGNÉS PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL EN TANT QUE PERSONNES QUALIFIÉES :

**CHRISTINE CARTIER**, adjointe au maire de Craponne-sur-Arzon

**MARIE-CHRISTINE EYRAUD**, adjointe au maire de Brioude

**GEORGES ROUZAIRE**

**PIERRE ROBERT**

**YVES BRAYE**

**MARC MOURET**

**MICHEL BEYSSAC**

**BERNARD GAUTHIER**, représentant d'Emmaüs 43

### 2 REPRÉSENTANTS D'INSTITUTIONS SOCIALES

**MICHÈLE FAUCHER**, représentante de la CAF

**JOËL GALLET**, représentant de l'UDAF

### 1 REPRÉSENTANT DES COLLECTEURS 1%

**FRANÇOIS GRANDJEAN**, représentant d'Action Logement

### 2 REPRÉSENTANTS DES ORGANISATIONS SYNDICALES

**NORBERT MOURGUES**, représentant de la CFDT

**PAUL VALETTE**, représentant de la CGT

### 4 MEMBRES ÉLUS PAR LES LOCATAIRES POURSUIVENT LEUR MANDAT JUSQU'AUX ÉLECTIONS DE DÉCEMBRE 2022 :

**LAURETTE ARGAUD**, représentante de la CLCV (Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de vie)

**JEAN-LUC ISSARTEL**, représentant de l'AFOC (Association Force Ouvrière Consommateurs)

**DANIÈLE MASSEBOEUF**, représentante de l'AFOC

**LUCIEN PONOT**, représentant de l'AFOC



## Le mot du Directeur général de l'OPAC 43

DAVID JONNARD

« L'avenir, ce n'est pas ce qui va arriver, mais ce que nous allons faire » Henri Bergson

L'année 2021 a marqué une année d'installation pour l'avenir. Il s'agit maintenant de relancer l'activité de construction de l'Office. Ainsi, **les services internes sont réorganisés et une nouvelle culture managériale est proposée afin de poursuivre cet objectif parallèlement à la modernisation de nos outils et de nos procédures de travail.** C'est au sein d'une nouvelle équipe que nous poursuivons cette ambition : devenir un acteur incontournable du logement social, reconnu pour son dynamisme, son professionnalisme et pour la qualité de ses logements. **En 2021 des projets marquants viennent réaffirmer nos compétences d'aménageur du territoire et d'acteur social :** 13 nouveaux logements individuels à Espaly-Saint-Marcel sont construits, 16 à Sainte-Sigolène et 3 à Siaugues-Sainte-Marie. Cet élan se poursuivra en 2022, et dans les années à venir, avec, par exemple, de nouveaux programmes à Sainte-Florine, Aurec-sur-Loire, Coubon et au Puy-en-Velay. Si l'axe « construction » est bien investi par ces projets, **nous continuerons notre travail sur la rénovation énergétique**, largement entamé en 2021 avec le changement de tous les appareils de chauffage

de notre parc. **L'axe « accessibilité » sera également au centre de nos préoccupations**, afin de répondre aux besoins de chaque génération et aux contraintes des environnements de vie. Si la collaboration est une valeur chère que nous mettons au cœur de nos relations avec nos partenaires et nos locataires, **l'inclusion sera aussi un point d'orgue pour garantir notre promesse du vivre ensemble.** Après 100 ans d'existence, l'OPAC 43 connaît bel et bien un nouvel élan. L'actualité et le futur de l'organisme s'apprécieront sous le signe de la construction, de l'expérimentation et de l'action, en association avec les territoires et les populations de la Haute-Loire.

« Notre ambition : devenir un acteur incontournable du logement social, reconnu pour son dynamisme, son professionnalisme et pour la qualité de ses logements. »

## COMPÉTENCES

### Entre constructeur, gestionnaire et acteur social : des compétences et des métiers au service des territoires et des habitants

Notre activité s'articule autour de **trois compétences principales**, pour accompagner les mouvements démographiques et les équilibres des territoires :



**Notre compétence d'aménageur du territoire** participe, avec nos partenaires locaux et avec les services de l'Etat, à la dédensification de quartiers, comme celui du Val-Vert au Puy-en-Velay, et à la requalification de centres bourgs, comme à Retournac et à Monistrol-sur-Loire.



Avec 5 481 logements dans notre parc locatif social, réparti dans 113 communes de la Haute-Loire et de la Lozère, **nous sommes également un gestionnaire immobilier**, avec une activité, certes sociale, mais également commerciale.



Enfin, pour garantir le bien-être de nos locataires, **nous remplissons également les missions de gestion technique et d'accompagnement social.** Sur ces dernières compétences, l'organisme a fait le choix d'être au plus près de ses locataires en déployant la moitié de son effectif « sur le terrain ».



## Notre offre pavillonnaire sociale

**CONSTRUCTION** Afin de dédensifier des quartiers historiques d'habitat social, une nouvelle offre voit le jour dans le bassin du Puy-en-Velay : l'OPAC 43 privilégie la construction de logements individuels pour améliorer le cadre de vie.

→ page 6

MANAGEMENT

## Le décloisonnement : un nouveau mode de management transverse

David Jonnard a souhaité, dès son installation au poste de Directeur général de l'OPAC 43, **créer deux cercles d'échanges auprès des encadrants de l'organisme**, afin de travailler de manière transverse sur les projets de l'entreprise et afin que chaque entité partage les réalités de ses équipes. Ainsi **le Comité de Direction (CODIR)** est une cellule de décision qui rassemble les directeurs de pôle, quand **le Comité d'Exploitation (COMEX)** constitue une assemblée plus opérationnelle en intégrant les fonctions supports telles que l'informatique, le juridique, le contrôle de gestion, les ressources humaines, la cellule achats et marchés et la communication. Sur des thématiques précises, telles que l'élaboration du Plan Stratégique de Patrimoine ou l'actualisation des processus de l'entreprise, des groupes projets associent plusieurs collaborateurs de l'OPAC 43 afin que la réflexion, nourrie de plusieurs apports et points de vue, apporte des solutions les plus pertinentes possibles.

**116**  
collaborateurs

**51%**  
de personnel de terrain

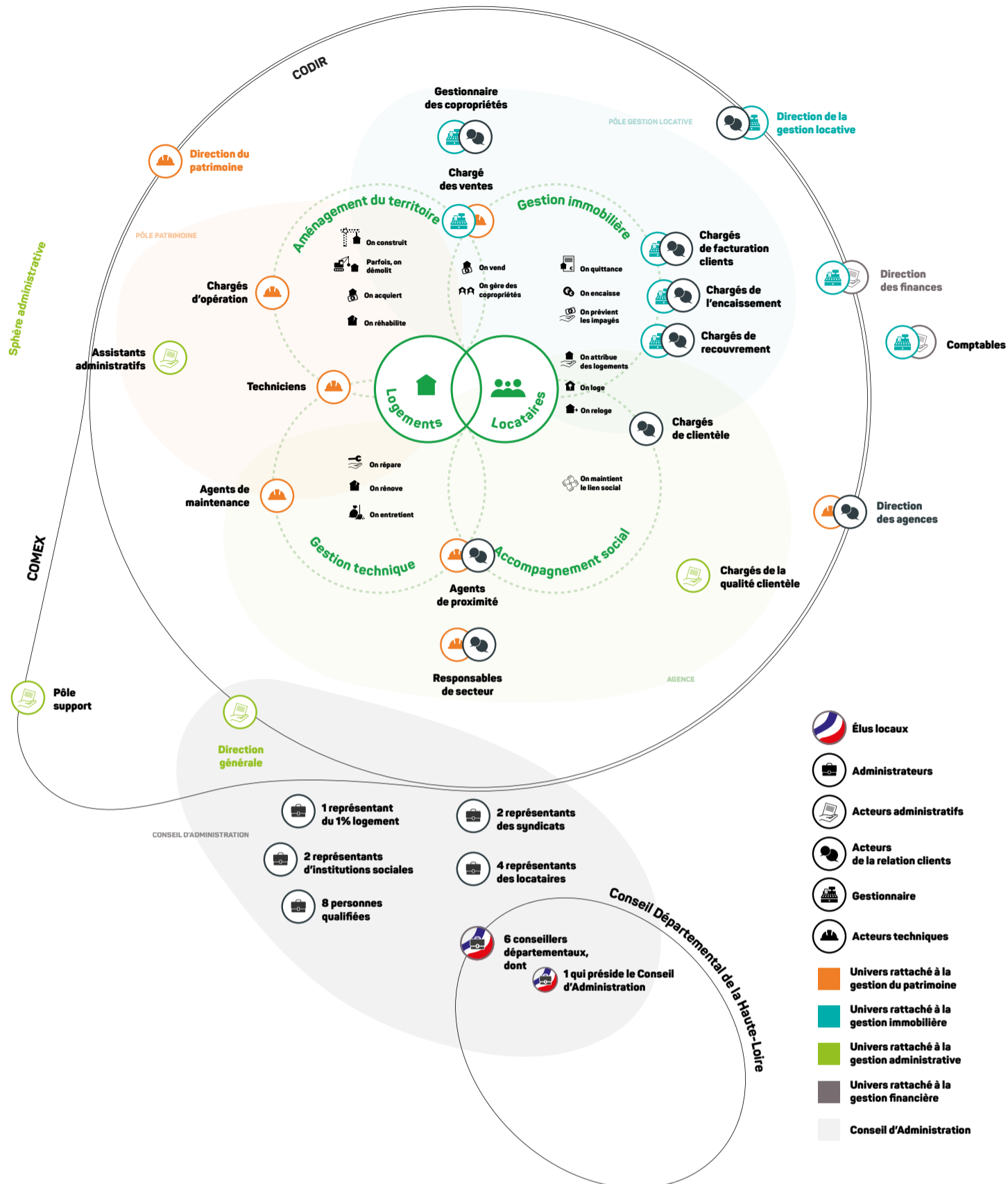
RESSOURCES HUMAINES

### Les professionnels derrière nos métiers

Pour mener à bien l'ensemble de ses missions, l'OPAC 43 peut compter sur une équipe de 116 collaborateurs (111 CDI et 5 CDD), **proche de la parfaite parité avec ses 62 femmes et ses 54 hommes**. Tous possèdent un profil qualifié capable de répondre aux exigences singulières de nos parties prenantes et au bon fonctionnement des services de l'organisme. Par ailleurs, **la formation professionnelle constitue un axe fondamental d'accompagnement et de valorisation des collaborateurs**. Au-delà de la performance individuelle, la politique de formation de l'OPAC 43 s'inscrit dans le renforcement de la performance collective. A l'OPAC 43, **2,18% de la masse salariale est alloué à la formation professionnelle**, alors que l'obligation légale est de 1%. C'est un total de 1743 heures qui a été dédié à la formation en 2021.

**1 743**  
heures dédiées à la formation

ECOSYSTEME



PERFORMANCES

### Notre situation économique et financière

En millions d'euros	2019	2020	2021	Tendance 2020/2021
<b>Chiffres d'affaires</b>	28,2	27,9	28,1	↗
<b>Produits</b>	35,1	36,0	39,6	↗
<b>Charges</b>	34,7	33,5	35,2	↗
<b>Résultat de l'exercice</b>	0,3	2,6	4,5	↗
Résultat d'exploitation	0,3	0,6	3,8	↗
Résultat financier	-2,7	-3,1	-2,7	↗
Résultat exceptionnel	2,6	0,1	1,5	↗
<b>Capacité d'auto-financement net HLM</b>	2,9	3,5	6,8	↗



### Salzuit : nos lots viabilisés à vendre !

**CONSTRUCTION** 13 lots viabilisés entre 400 et 1200 m<sup>2</sup> sont commercialisés à Salzuit, à partir de 22€/m<sup>2</sup>.

→ page 8

# Un aménageur du territoire incontournable en Haute-Loire



## Le mot du Directeur du patrimoine de l'OPAC 43

FRÉDÉRIK MOREL

L'OPAC 43 est **le seul bailleur social ayant son siège sur le département de la Haute-Loire**. Son patrimoine s'étend sur 113 communes et est réparti dans les 11 communautés de communes du territoire. Comme de nombreux OPH centenaires, l'OPAC 43 possède du patrimoine ancien, qui ne correspond plus aux besoins et aux modes de vie actuels. Des actions conjointes de démolitions, de réhabilitations et de constructions sont ainsi menées. Par ailleurs, l'évolution démographique a reconfiguré les bassins de vie ainsi que la sociologie de ses habitants. Plusieurs défis orientent ainsi nos axes de travail, parmi lesquels la désertification de certains territoires, le vieillissement de la population ainsi que la précarité énergétique. **Des stratégies de sobriété énergétique, de revitalisation des territoires et d'accessibilité sont ainsi développées dans le Plan Stratégique du Patrimoine** (PSP) en cours d'élaboration

avec la Direction du patrimoine, la Direction générale, les responsables de secteur et les membres du Conseil d'Administration.

« Comme de nombreux OPH centenaires, l'OPAC 43 possède du patrimoine ancien, qui ne correspond plus aux besoins et aux modes de vie actuels. Des actions conjointes de démolitions, de réhabilitations et de constructions sont ainsi menées. »

### PATRIMOINE

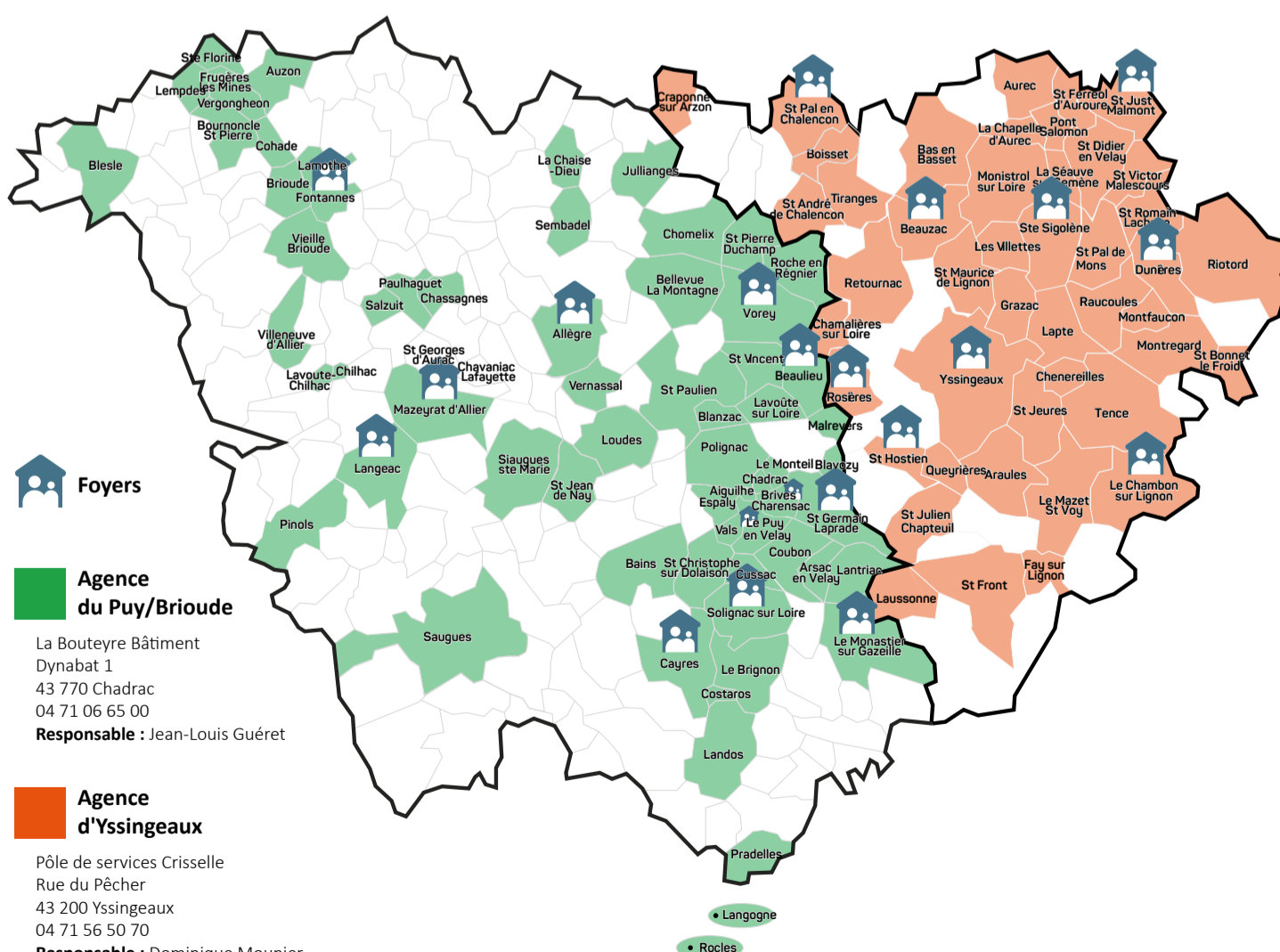
#### L'investissement dans notre patrimoine

En millions d'euros 2021

Montant investi dans le patrimoine	2021
<b>Investissement dans les nouveaux programmes</b>	<b>1,8</b>
Construction neuve	1,3
Acquisition/amélioration	0,08
Démolition	0,4
Foyers	0,01
<b>Renouvellement des composants</b>	<b>6,6</b>
R&D	0,007
Menuiseries extérieures	0,9
Ravalement	0,2
Étanchéité	0,2
Electricité	0,2
Chauffage collectif	0,2
Chauffage individuel	0,8
Plomberie sanitaires	0,02
Équipements de sécurité	0,06
Ascenseurs	1,9
Aménagements extérieurs	0,2
Aménagements intérieurs	1,9
Autres composants	0,05

### PATRIMOINE

#### Carte de répartition du patrimoine



**113**  
communes  
où l'OPAC 43  
est présent

**5 481**  
logements dans  
notre parc locatif social

**1 092**  
logements individuels

**967**  
équivalents  
logements en foyer

## Le renouvellement urbain au Val-Vert

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier du Val-Vert au Puy-en-Velay est un projet de taille dans lequel l'OPAC 43 s'investit aux côtés de l'Etat, la Région Auvergne Rhône-Alpes, le Département de la Haute-Loire, l'Agglomération du Puy-en-Velay, la Ville du Puy-en-Velay, Alliade Habitat, la Caisse des Dépôts et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

**L'ambition de ce projet urbanistique et social est de mieux intégrer le quartier du Val-Vert dans la ville et dans l'agglomération.** Avec ses 2 000 habitants et ses 500 logements locatifs sociaux, le quartier du Val-Vert est le principal quartier d'habitat social de l'Agglomération : l'adaptation du parc existant, pour améliorer le niveau de confort des logements et leur attractivité, la production d'une offre neuve équilibrée sur le territoire et la dédensification de ce quartier sont ainsi identifiées comme des priorités. Les 9 bâtiments au Val-Vert ont été construits par l'OPAC 43 de 1954 à 1970. Notre organisme est un acteur majeur des transformations en cours dans le quartier.



Le Puy 60

© SARL Rouch Mouraire Ressouche & SARL ACH Création, 2021

### CHRONOLOGIE DU NPNRU

## Les avancées depuis la signature de la convention avec l'ANRU en 2019

#### 2019 :

- **Signature de la convention** avec l'ANRU et de la charte de relogement
- **Identification des travaux** par immeuble du quartier du Val-Vert
- **Etablissement d'un plan de financement** : le projet est estimé à 30 millions d'euros dont 2,7 millions d'euros de subventions ANRU. **L'investissement de l'OPAC 43 est estimé à 15,6 millions d'euros**, hors taxes et subventions

#### 2020 :

- **Etude de 3 opérations** : le Puy 20, 50 et 60
- **Déménagement des 12 logements au rez-de-chaussée du Puy 60**, afin de céder l'espace à la ville du Puy-en-Velay, qui projette l'installation de services publics en pied d'immeuble et accompagnement des locataires relogés
- **Début de la construction des 13 pavillons aux Grabeyres** à Espaly-Saint-Marcel. Ce programme fait partie de la reconstitution de l'offre sociale sur le territoire

#### 2021 :

- **Etude de projet** pour les opérations du Puy 36 et 64
- **Phase de diagnostic social** pour le relogement du Puy 40 et du Puy 72, les deux bâtiments prévus à la démolition en 2023
- **Consultation des entreprises** pour les travaux d'amélioration des bâtiments 20, 50 et 60
- **Début des travaux à l'îlot Titaud en novembre 2021 sur le site historique du Pensio**, en plein cœur du Puy-en-Velay où l'OPAC 43 construit une résidence de 22 logements locatifs sociaux. Ce programme fait également partie de la reconstitution de l'offre sociale sur le territoire



Le Puy 50

© Atelier David Fargette, 2021

## Lancement des travaux de résidentialisation et de réhabilitation pour le Puy 20, 50 et 60

Pour ces trois bâtiments, **des travaux de résidentialisation** seront engagés dès fin mai 2022 : l'aménagement des accès extérieurs et des espaces verts ainsi que le mode de collecte des déchets sont à l'agenda des travaux des prochains mois. Par ailleurs, des travaux spécifiques à chacun de ces 3 bâtiments sont prévus :

- Au Puy 20, une pente douce permettra d'accéder au parking à l'arrière du bâtiment, de nouvelles places de stationnement seront créées et normalisées et l'accès sera sécurisé avec une barrière actionnable par badge
- **Au Puy 50, l'accessibilité sera au centre des travaux engagés** : en plus de l'embellissement des parties communes, un ascenseur desservant chaque palier sera installé sur chacune des allées, 48 places de parking seront matérialisées, dont 4 places PMR et 17 en accès direct avec les ascenseurs. En outre, des

interphones avec contrôle d'accès à distance et des éclairages par détection de présence seront mis en place

- Au Puy 60, un parking d'une cinquantaine de places de stationnement sera créé, un ascenseur par allée sera installé, les balcons seront agrandis de 4 m<sup>2</sup> chacun et **d'importants travaux d'économie d'énergie seront engagés dans chaque logement.** En effet, dès le troisième trimestre 2022, toutes les menuiseries extérieures seront changées et équipées de volets électriques, des robinets thermostatiques seront posés sur les radiateurs, le toit sera refait, la façade sera sur-isolée, une VMC sera créée dans chaque pièce d'eau et les chauffe-bains seront remplacés

📍 **Localisation** : Quartier du Val-Vert, Le Puy-en-Velay

📁 **Ordonnancement, Coordination et Pilotage du Programme Urbain (OPCU)** : Setec

€ **Coût de l'opération** : 13,8 millions d'euros\*

→ Pour la démolition des 112 logements : 2,8 millions d'euros dont 70% de subventions

→ Pour les constructions neuves (Opérations Grabeyres et Titaud) : 4,6 millions d'euros dont 10% de subventions

→ Pour les réhabilitations : 6,4 millions d'euros dont 57% de subventions

🏠 **Réception des travaux** : 2024

\*montant des maquettes financières 2019

Interventions dans **228** logements

Desserte de **98** logements par un ascenseur



## L'OPAC 43 construit dans le centre ville du Puy-en-Velay !

**CONSTRUCTION** Le 16 mars 2022, la première pierre du chantier Titaud, dans le quartier du Pensio, a été posée en présence des élus et des artisans locaux.

→ page 7



## Le mot du Directeur général

**AMBITION** « Notre ambition : devenir un acteur incontournable du logement social, reconnu pour son dynamisme, son professionnalisme et pour la qualité de ses logements. »

→ page 2

## Construction de 13 pavillons exemplaires aux Grabeyres



**Le développement de l'offre sociale de l'OPAC 43 s'oriente vers des logements individuels** dont la surface se rapproche davantage des besoins et de la composition des familles actuelles. Dans le quartier des Grabeyres à Espaly-Saint-Marcel, l'OPAC 43 a construit 13 logements individuels groupés avec un espace extérieur privatif de 20m<sup>2</sup> chacun, ainsi que 14 garages. Ce projet s'inscrit dans la reconstitution de l'offre sociale prévue dans le NPNRU.

En ce qui concerne l'architecture, proposée par **l'Atelier David Fargette**, elle se veut contemporaine : les volumétries sont simples et minimalistes et la toiture mono-pente. Cet ensemble s'inscrit dans la continuité urbaine des premiers logements construits en 2015 aux Grabeyres par l'OPAC 43 et Logivelay, sa filiale spécialisée dans l'accèsion sociale à la propriété. Pour ce projet, l'OPAC 43 a fait appel au maximum à des entrepreneurs locaux : du gros œuvre à la

charpente, de la menuiserie en passant par la plomberie et l'électricité, **le projet a irrigué un tissu économique local riche de ses artisans et de leurs savoir-faire.** Les dynamiques de cet ancrage local s'inscrivent pleinement dans les stratégies durables de notre organisme.

**Localisation** : Lotissement Les Frênes, Impasse des Sureaux, Quartier Les Grabeyres, Espaly-Saint-Marcel

**Architecte** : Atelier David Fargette

**Nombre de logements** : 13

**Coût de l'opération** : 1,6 million d'euros TTC dont 10% de subventions

**Réception des travaux** : février 2022



### FICHE TECHNIQUE

Nombre	Typologie	Surface	Loyers PLAI	Loyers PLUS
4	T2	49 à 56 m <sup>2</sup> et 290€	Entre 221€ et 327€	Entre 291€
6	T3	68 m <sup>2</sup> (duplex)	358€	403€
3	T4	82 m <sup>2</sup> (duplex)	431€	486€

## Construction de 16 pavillons à Lachaud à Sainte-Sigolène

L'OPAC 43 construit 16 logements sociaux individuels groupés à Sainte-Sigolène, sur le terrain laissé libre depuis 2018, après la démolition de deux bâtiments. Les futurs logements ont été pensés pour garantir le confort des habitants : des résidences en duplex avec une terrasse individuelle en rez-de-chaussée de 20m<sup>2</sup> et un garage. Encore en cours de construction, les logements seront proposés à la location en 2023.

**Localisation** : Lachaud, Sainte-Sigolène

**Architecte** : Berger Granier

**Nombre de logements** : 16

**Coût de l'opération** : 2,5 millions d'euros TTC dont 5% de subventions

**Réception des travaux** : 2023



© Berger Granier, 2021

### FICHE TECHNIQUE

Nombre	Typologie	Surface	Loyers PLAI	Loyers PLUS
9	T3	69 m <sup>2</sup>	330€	393€
7	T4	94 m <sup>2</sup>	474€	536€

## 3 nouvelles maisons étoffent l'offre pavillonnaire sociale à Siaugues-Sainte-Marie !



© Logivelay, 2022

Sur le quartier de la Condamine à Siaugues-Sainte-Marie, l'OPAC 43 et sa filiale Logivelay ont construit 3 pavillons pour accueillir de nouvelles familles dans cette commune dynamique. **Dessinés par Logivelay, la coopérative spécialisée dans la construction de maisons individuelles**, ces trois pavillons sont des modèles inédits, dotés d'un garage et d'un jardin, qui seront proposés à la location à l'automne 2022.

**Pin localisation** : Siaugues-Sainte-Marie

**Architecte** : Logivelay






**Nombre de logements** : 3

**Coût de l'opération** : 455 000 € TTC dont 10% de subventions

**Réception des travaux** : juin 2022

### FICHE TECHNIQUE

Nombre	Typologie	Surface	Loyers PLUS
2	T3	73 m <sup>2</sup>	452€
1	T4	88 m <sup>2</sup>	544€

-  **Localisation** : Quartier du Pensio, Le Puy-en-Velay
-  **Architecte** : W architectes
-  **Nombre de logements** : 22
-  **Coût de l'opération** : 3 millions d'euros TTC dont 10% de subventions
-  **Réception des travaux** : 2023

## RÉINVESTIR LES CENTRES-VILLES

### 22 logements locatifs sociaux sur le site historique du Pensio au Puy-en-Velay

Sur l'îlot Titaud du quartier du Pensio au Puy-en-Velay, **Eric Vocanson** a dessiné, pour le compte de l'OPAC 43, une résidence collective comprenant 22 logements sociaux, **pensée pour s'intégrer parfaitement dans ce quartier historique**, d'abord désaffecté, puis requalifié depuis plusieurs années par des architectures contemporaines. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la reconstitution de l'offre sociale de rénovation urbaine (NPNRU).

Répartis sur 3 niveaux, ces logements seront desservis par 2 ascenseurs et s'intégreront parfaitement dans ce nouveau quartier. Pour compléter cette offre, 14 garages seront également construits en dessous du bâtiment. Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur privatif de 7 à 19 m<sup>2</sup> ainsi que d'une orientation est/ouest pour le confort des futurs habitants. La performance énergétique des constructions neuves



© W Architectes, 2021

et la fiabilité des chaudières posées dans les logements peuvent assurer une facture énergétique et un impact environnemental maîtrisés avec un mode de chauffage individuel au gaz.

Pour cette opération, les travaux ont commencé le 28 novembre 2021 : les fondations ont été réalisées, le terrassement et l'architecture des réseaux sont en cours et la maçonnerie a débuté le 28 février 2022. Ce chantier se poursuivra jusqu'en juin 2023 pour une mise en location de ces logements à la fin de l'été 2023.



« Ce projet a trois objectifs principaux : s'intégrer dans la politique de rénovation de la ville ; se fondre dans le quartier historique du Pensionnat Notre-Dame-de France et **offrir aux habitants des logements de qualité en plein centre-ville.** »

Blandine Proriot, Présidente de l'OPAC 43

#### FICHE TECHNIQUE

Nombre	Typologie	Surface	Loyers PLAI	Loyers PLUS
5	T2	45 m <sup>2</sup>	260€	300€
13	T3	66 m <sup>2</sup>	380€	420€
4	T4	87 m <sup>2</sup>	495€	560€



-  **Localisation** : 10 rue Via Les Combes, Espaly-Saint-Marcel
-  **Architecte** : Berger Granier
-  **Nombre de logements** : 6
-  **Coût de l'opération** : 457 000 € TTC dont 4% de subventions
-  **Réception des travaux** : octobre 2020

## RÉHABILITER DES BÂTIMENTS PUBLICS

### Réhabilitation de l'extension de l'école

La commune d'Espaly-Saint-Marcel a confié à l'OPAC 43 **la réhabilitation de l'extension de l'école primaire** située Rue Via Les Combes. Initialement, ce bâtiment regroupait des appartements de fonction pour le personnel de l'école, mais il est resté trop longtemps inhabité pour qu'il puisse à nouveau accueillir des locataires. Grâce à un bail emphytéotique

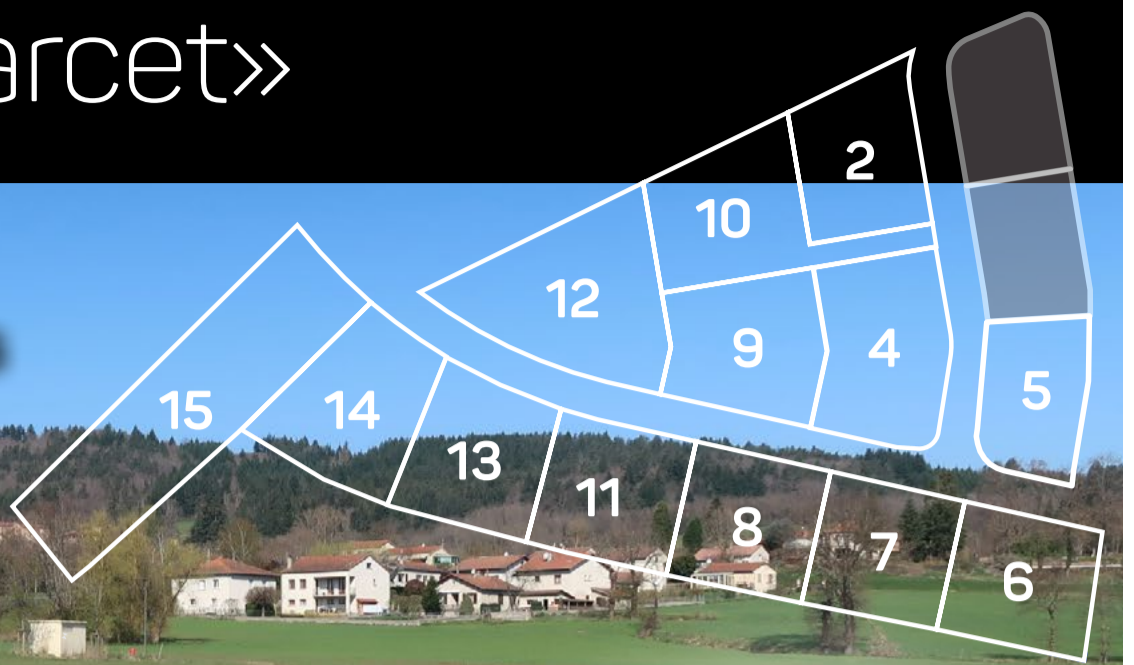
avec la mairie, l'OPAC 43 a pu exploiter ce bâtiment, en contrepartie de sa réhabilitation. Les nouveaux logements, 6 T2 d'une surface allant de 37 à 42 m<sup>2</sup>, ont accueilli les premiers locataires en février 2021.

#### FICHE TECHNIQUE

Nombre	Typologie	Surface	Loyers PLAI	Loyers PLUS
6	T2	entre 37 et 42 m <sup>2</sup>	entre 221€ et 266€	entre 260€ et 313€

# Salzuit, «Le Marcet»

**13** lots viabilisés libres de constructeurs de 400 à 1200 m<sup>2</sup>



à partir de  
**22€/m<sup>2</sup>**

Renseignements à la Mairie de Salzuit ou auprès de Christelle Verdoire de l'OPAC 43 au 04 71 09 17 88

**OPAC<sup>43</sup>**  
VIVRE ENSEMBLE

## ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

### Ventes et ancrage territorial

L'accession sociale à la propriété fait partie du parcours résidentiel : elle permet à certains locataires de s'installer durablement en Haute-Loire. En 2021, 20 ventes ont été réalisées pour un montant total de 1,1 million d'euros.

**20**  
ventes réalisées pour un montant de **1,1 m€**

## COPROPRIÉTÉ

### Le pôle Syndic de l'OPAC 43 : une compétence complémentaire à nos activités d'habitat

L'OPAC 43 dispose de la compétence de gestion des copropriétés. Cela permet de **sécuriser les premières années de transition de la gestion pour les locataires devenus copropriétaires**. Le pôle Syndic de l'OPAC 43 assure la gestion des mandats de copropriété sur le plan administratif, juridique, comptable et technique. Garant de la bonne gestion des immeubles, il assure l'application des décisions votées lors des assemblées

**95**  
copropriétés sont gérées par notre organisme

générales ainsi que la gestion du budget du syndicat de copropriété. L'organisme compte 95 copropriétés sur l'ensemble du Département et 17 associations syndicales libres. En 2021, une assemblée générale par immeuble a été organisée, soit 112 manifestations au total.

**17**  
associations syndicales libres



Le rapport d'activité est une publication annuelle de l'OPAC 43, Office Public de l'Habitat de la Haute-Loire, dont le siège social est situé 29 avenue de Tonbridge, 43 000 Le Puy-en-Velay | **Directeur de la publication** : David Jonnard, Directeur général de l'OPAC 43 | **Conception et réalisation du support** : Anaëlle Barnier, Responsable de la Communication de l'OPAC 43 | **Imprimeur** : Imprimerie Coopérative des Sucrs, Z.A. La Guide 43200 Yssingaux | **Photos sans crédit** : OPAC 43 et Adobe Stock | Juillet 2022.

**112**  
Assemblées générales organisées en 2021



### 16 pavillons en construction à Sainte-Sigolène

**CONSTRUCTION** L'OPAC 43 construit des duplex sur le site Lachaud. Ils seront proposés à la location en 2023.

→ page 6



### Découvrez notre seconde édition « Habiter en Haute-Loire »

**HABITAT SOCIAL** Une seconde édition de notre rapport d'activité est dédiée à notre mission d'utilité sociale.





## Comment faire sa demande de logement social ?

**HABITAT SOCIAL** Remplissez le formulaire de demande en ligne sur <https://opac43.dlauvergne.fr> afin que nous vous propositions un logement dans la commune de votre choix !

→ page 2



## 87,8% de nos locataires satisfaits des services proposés par notre organisme

**ENQUÊTE** En septembre 2021, l'OPAC 43 a sondé ses locataires.

→ page 5



**OPAC<sup>43</sup>**  
VIVRE ENSEMBLE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

# Habiter en Haute-Loire



## Le mot de la Présidente de l'OPAC 43

**BLANDINE PRORIOT**  
Conseillère départementale de la Haute-Loire

### Un logement accessible à tous et adapté à chacun »

A l'OPAC 43, nous veillons au bien-être de nos locataires, en proposant des logements qui permettent à tous de profiter d'un confort intérieur et d'un espace extérieur, dans une Haute-Loire encore préservée. Notre stratégie repose sur une offre croissante de logements individuels, qui correspond aux modes de vie ruraux et semi-urbains. **En 2021, un quart de notre patrimoine se compose de pavillons**, proposés à la location sous condition de ressources. En 2022, des pavillons exemplaires ont été construits à Espaly-Saint-Marcel et d'autres le seront bientôt à Siaugues-Sainte-Marie et à Sainte-Sigolène. **Nous mettons aussi l'accent sur la rénovation thermique des bâtiments et leur accessibilité.** S'il fait bon vivre en Haute-Loire, c'est aussi grâce au réseau tissé entre partenaires sociaux et locaux. Historiquement, notre organisme collabore avec les communes,

les professionnels et les artisans de la région ainsi qu'avec les associations et les structures d'accueil spécialisées, afin de répondre à chaque besoin et à chaque difficulté, car nous croyons en un modèle universaliste du logement social, accessible à tous et adapté à chacun.

« Nous veillons au bien-être de nos locataires, en proposant des logements qui permettent à tous de profiter d'un confort intérieur et d'un espace extérieur, dans une Haute-Loire encore préservée. »

**ENERGIE** En 2021, l'OPAC 43 a réalisé de profonds travaux de rénovation énergétique.

### Rénovation énergétique des logements : un investissement triplement gagnant !

1. Une moindre consommation
2. Une maîtrise des charges
3. Des impacts sociaux permettant de lutter contre la précarité énergétique et de garantir le confort pour tous.



**6 000 radiateurs changés** dans notre parc fonctionnant au chauffage électrique



**50 000 m<sup>2</sup> de combles isolés**



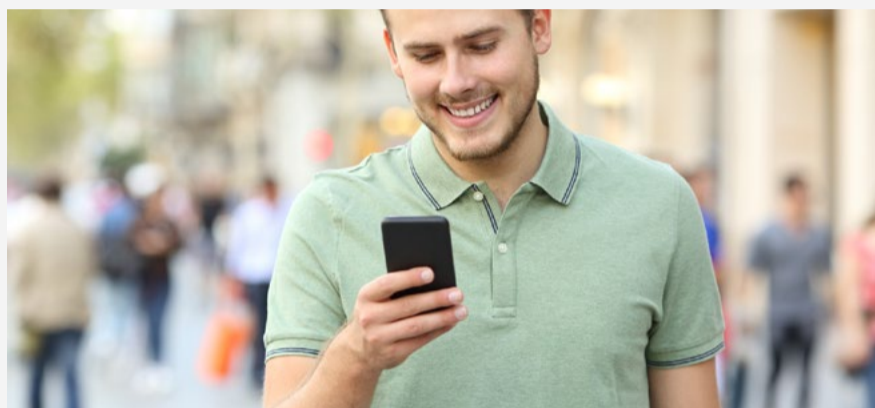
**70 000 m<sup>2</sup> de planchers bas isolés**

→ page 5

# L'accès au logement pour tous, notre mission d'utilité sociale

## Comment faire sa demande de logement social ?

Pour louer votre future maison ou votre futur appartement à l'OPAC 43 :



1

Remplissez le formulaire de demande en ligne sur



<https://opac43.dlauvergne.fr>

2

Contactez nos agences : ou écrivez à [support@opac43.fr](mailto:support@opac43.fr)

### AGENCE DU PUY/BRIOUDE

La Bouteyre  
Bât. Dynabat 1  
43770 Chadrac  
04 71 06 65 00  
Responsable :  
Jean-Louis GUERET

### AGENCE D'YSSINGEAUX

Pôle de services Crisselle  
Rue du Pêcher  
43200 Yssingeaux  
04 71 56 50 70  
Responsable :  
Dominique MOUNIER

## HABITAT SOCIAL Rappel des plafonds de ressources 2022 pour accéder au logement social

### Plafonds de ressources : qui peut bénéficier d'un logement social ?

Le logement social a pour vocation de loger en particulier les foyers qui ont des ressources modestes. Afin de les servir en priorité, l'Etat a mis en place un système de plafonds de ressources. Le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement HLM est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2, soit 2020 pour 2022. Vous pouvez prétendre à un logement social en Haute-Loire si vous entrez dans l'une de ces catégories :

Catégorie de ménages	Plafond de ressources PLUS	Plafond de ressources PLAII
Une personne seule	21 139€	11 626€
Deux personnes sans aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une personne seule en situation de handicap	28 231€	16 939€
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une en situation de handicap	33 949€	20 370€
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge ou trois personnes dont au moins une en situation de handicap	40 985€	22 665€
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge ou quatre personnes dont au moins une en situation de handicap	48 214€	26 519€
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge ou cinq personnes dont au moins une en situation de handicap	54 338€	29 886€
Personne supplémentaire	+ 6 061€	+ 3 333€

## PATRIMOINE

### Où trouver nos logements ?



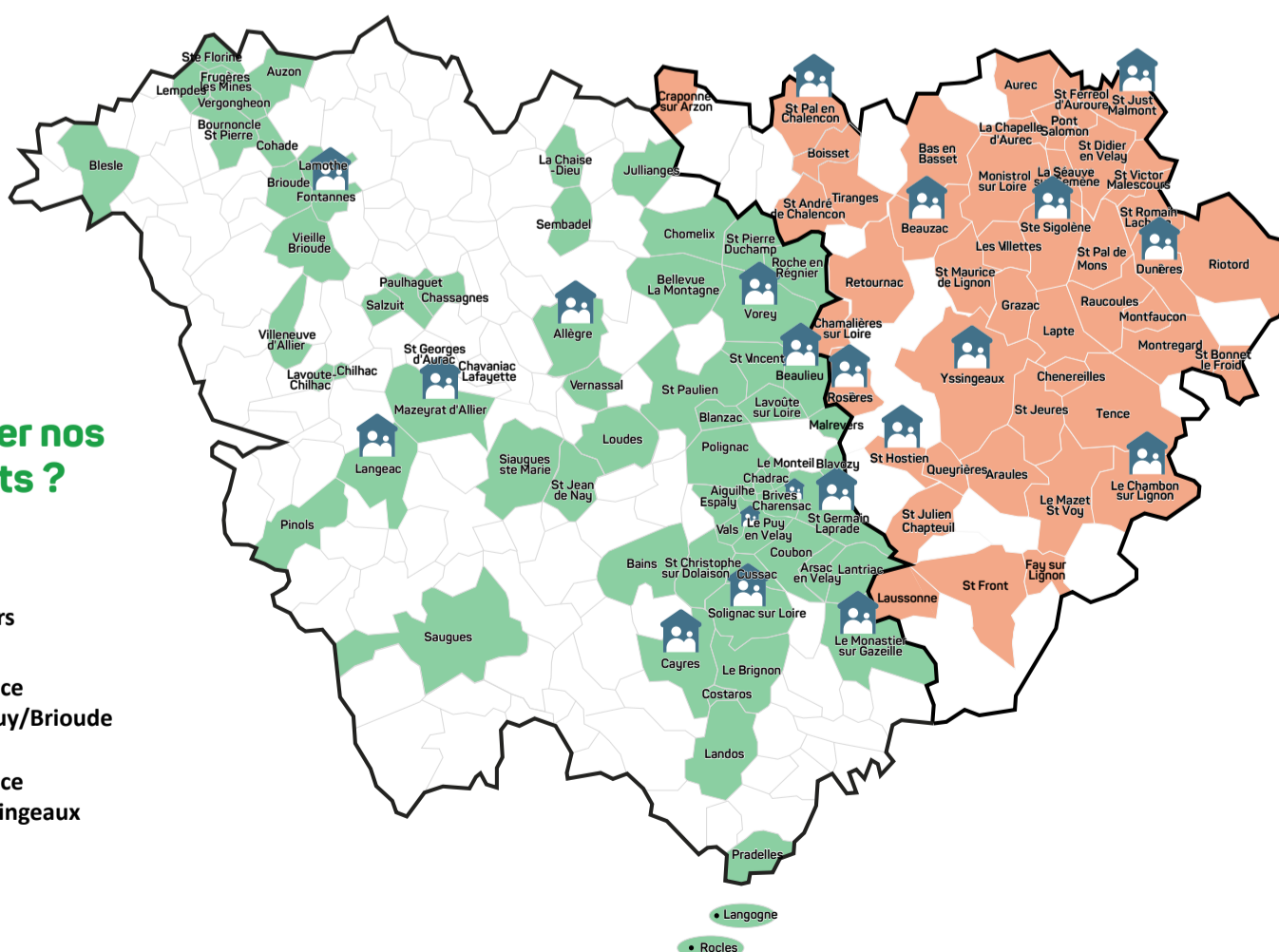
Foyers



Agence du Puy/Brioude



Agence d'Yssingeaux



113

communes où nous sommes présents

5 481

logements dans notre parc locatif social

L'OPAC 43 assure une mission d'intérêt général en permettant à chacun d'accéder à un logement décent et approprié à ses besoins. Nos publics les plus précaires et les plus âgés attirent particulièrement notre attention. Avec ses équipes de proximité et de gestion locative, l'OPAC 43 fournit un accompagnement de qualité et intervient fortement dans la prévention des impayés. En outre, l'OPAC 43 s'engage auprès d'associations d'aide au logement et à l'insertion sociale.

### Comment s'effectue l'attribution des logements sociaux ?

**Une fois que vous avez déposé votre demande de logement social en ligne :**



Votre dossier est vérifié par nos chargés de clientèle



Votre dossier est présenté en Commission d'Attribution des Logements, selon les préférences que vous nous avez indiquées



Vous recevez une réponse par le chargé de clientèle qui a suivi votre dossier



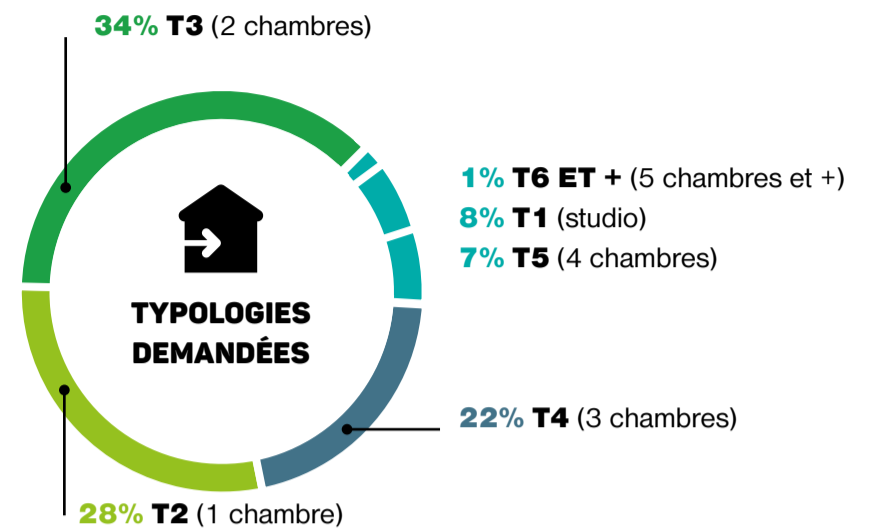
### Un partenariat historique pour favoriser la réinsertion sociale

**RÉHABILITATION** Chaque année, l'OPAC 43 confie des travaux de réhabilitation aux équipes des Resto du Cœur.

→ page 7

## LOGEMENT

### Quels sont les logements sociaux les plus demandés ?

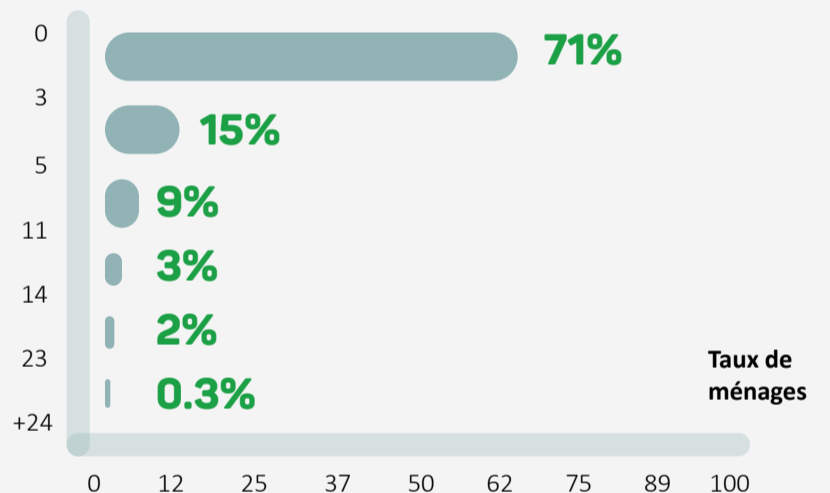


## HABITAT SOCIAL

### En combien de temps est traitée votre demande de logement social ?

A l'OPAC 43, les trois quart des ménages qui font une demande de logement social **sont logés dans les trois mois** suivants le dépôt de leur demande.

Intervalle entre le dépôt de dossier et l'emménagement (en mois)



**49**  
Commissions d'Attribution de Logements en 2021

**677**  
ménages logés en 2021

**2 153**  
dossiers présentés

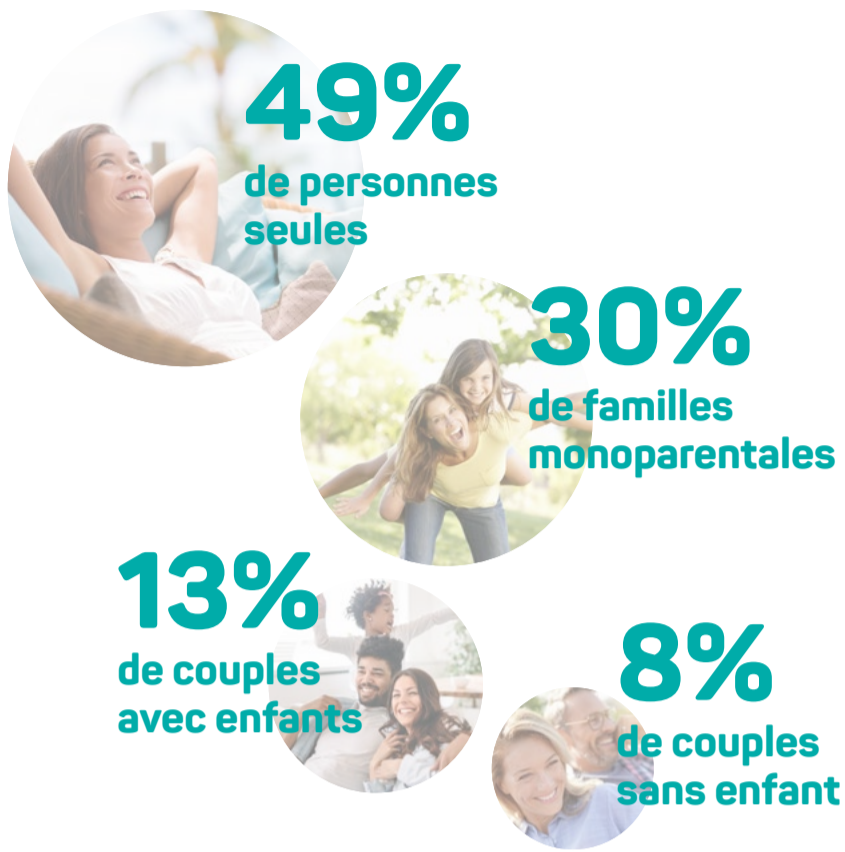
**727**  
départs de nos logements

**1 254**  
logements présentés

**73**  
mutations de logement

FAMILLE

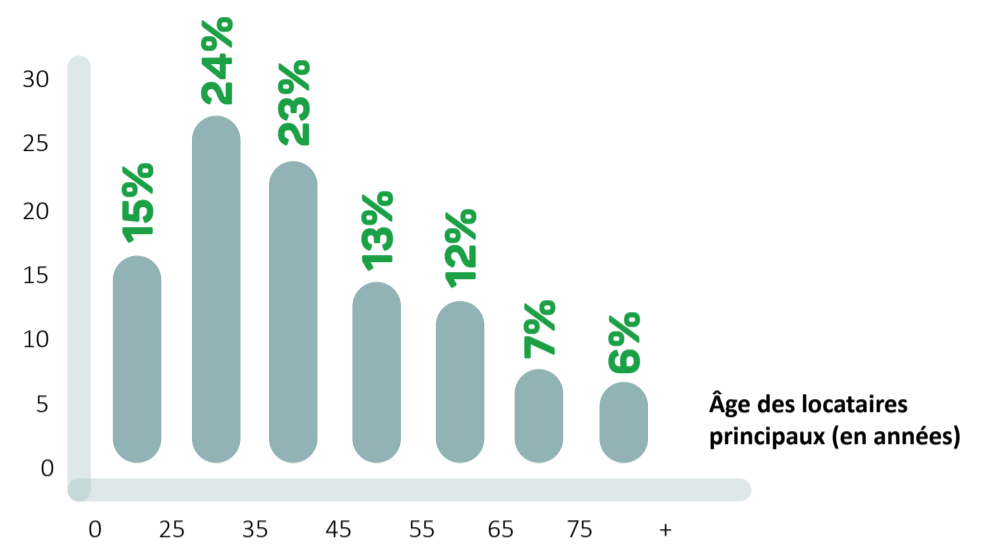
## Quelle est la composition familiale des ménages demandant un logement social ?



FAMILLE

## Quel âge ont nos locataires ?

Taux de locataires appartenant à la même tranche d'âge



### Nos actions pour favoriser le maintien à domicile

**SENIORS** L'OPAC 43 réalise des travaux pour adapter les logements face aux handicaps et au vieillissement.

→ page 7

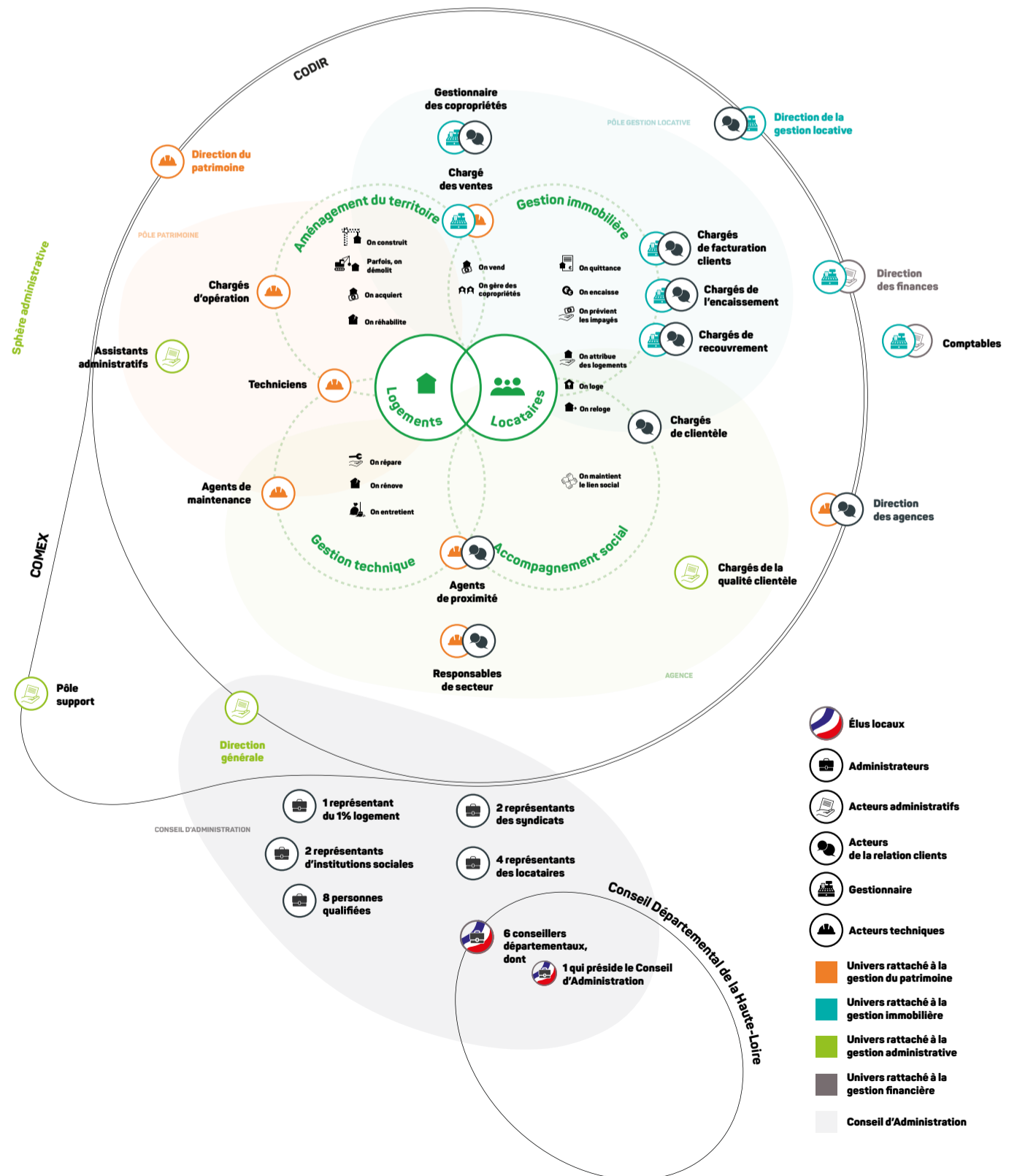
PROXIMITÉ

## Le choix de la proximité avec nos locataires

Avec plus de la moitié de son effectif directement affectée « sur le terrain », ses 2 agences à Chadrac et à Yssingaux, son antenne à Brioude et son maillage territorial en 8 secteurs, l'organisme a fait le choix d'être au plus près de ses locataires. Chaque secteur est géré par un responsable qui assure le suivi au quotidien de nos locataires. Il est au cœur de la vie des immeubles et gère les questions de panne d'équipement, les problèmes de voisinage, constate les incivilités, entretient les résidences et réalise des travaux techniques. Pour cela il s'appuie sur du personnel de proximité, des gardiens et des techniciens qui garantissent la pérennité d'un cadre de vie agréable et le bon fonctionnement des équipements de l'immeuble. Un service plébiscité par les locataires : 77,9 % d'entre eux se déclarent satisfaits de la propreté des parties communes intérieures.

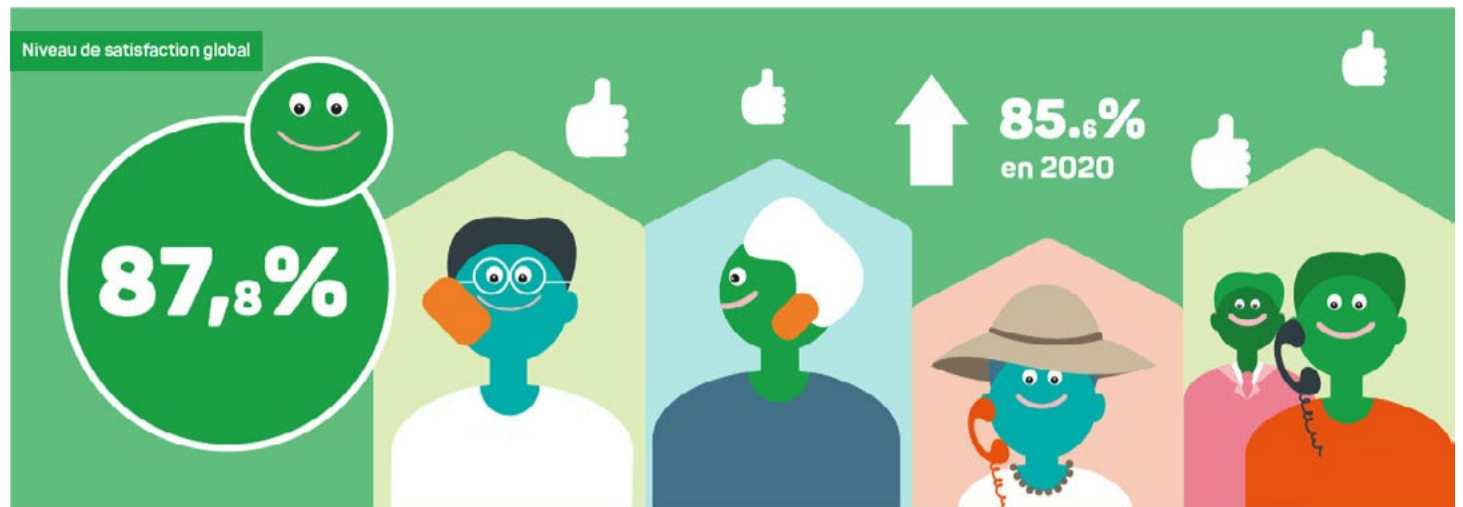
**116**  
collaborateurs

**51%**  
de personnel de terrain



## La satisfaction de nos locataires

En septembre 2021, le cabinet de conseil **Aviso a sondé nos locataires** sur leur niveau de satisfaction de nos prestations. Cette enquête annuelle **volontaire est indispensable** car elle oriente nos réflexions sur les leviers d'action à enclencher pour se perfectionner ainsi que sur les bonnes pratiques à conserver.



### Nos nombreux points forts

**L'entretien des espaces communs toujours au-dessus des normes du secteur :**

**78%**

Taux de satisfaction pour la propreté des parties communes intérieures des résidences de l'OPAC 43 (+11 points) par rapport à la moyenne des résultats des autres bailleurs sociaux en région étudiés par AVISO).

Cette enquête a été réalisée du 20 au 27 septembre 2021 par les enquêteurs d'Aviso Conseil, auprès de **700 de nos locataires** et selon la méthode des quotas. Avec **un niveau de satisfaction global à 87,8%**, notre organisme est fier de compter sur la confiance de ses locataires. Le fait que **82,1% de nos clients recommanderaient l'OPAC 43 à leurs proches** conforte ce constat.

### L'amélioration du confort dans les immeubles

**87,1% des locataires sont satisfaits du fonctionnement des équipements des immeubles.** Les clients interrogés ont cependant attiré notre attention sur 3 éléments perfectibles : les portes des immeubles et leurs éléments électroniques (digicode, badge, interphone), les éclairages et les ascenseurs.

En 2022, l'OPAC 43 prévoit des travaux d'améliorations :

- ➔ Des ascenseurs seront posés ;
- ➔ Dans le cadre du renouvellement urbain sur le quartier du Val-Vert au Puy-en-Velay, le projet comprend la sur-isolation des façades, le remplacement des menuiseries extérieures et des portes d'entrée des immeubles, ainsi que le remplacement des systèmes d'interphonie et d'éclairage des cages d'escaliers ;
- ➔ A Lempdes-sur-Allagnon, Brioude, Chadrac, Sainte-Florine, les éclairages des immeubles seront remplacés avec des LED à détection de mouvement.

### L'appréciation du cadre de vie de nos résidences :

**79%**

Taux de satisfaction des personnes habitant en habitat collectif

### La proximité avec nos clients :

L'amabilité des collaborateurs avec les clients saluée à

**89%**

### L'efficacité du traitement de leur sollicitation :

**85%**

des clients sont satisfaits de la rapidité des réponses qui leur sont faites et

**67%**

sont satisfaits du traitement de leur dernière demande

### L'attractivité de notre patrimoine en terme de rapport qualité/prix :

**83%**

de nos clients trouvent le rapport qualité/prix de nos logements satisfaisant

**7 458**

réclamations traitées en 2021

**94%**

des réclamations traitées portent sur un problème technique



## ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

### L'accompagnement face aux difficultés

En 2021, **382 locataires, confrontés à des difficultés de paiement, ont accepté le plan d'apurement proposé par nos conseillers.** Ce dispositif leur permet d'étaler leur dette de loyer dans le temps.

### Le partenariat avec le Fonds Solidarité Logement (FSL)

Pour venir en aide à toute personne ou famille éprouvant des difficultés pour accéder à un logement ou pour s'y maintenir, en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, un fonds solidarité logement a été créé au 1<sup>er</sup> janvier 2005. L'OPAC 43 contribue à ce dispositif au titre de ses missions de bailleur social public et de sa politique de solidarité, par :

- **Le versement d'une participation financière** d'un montant de 35 000 € en 2021 ;
- **En apportant sa collaboration technique** pour trouver des solutions préventives, pour fournir au locataire débiteur toute information utile sur le FSL et son mode de saisine, pour communiquer aux services instructeurs les informations nécessaires au traitement des demandes.

### Les dispositifs sociaux pour les publics en difficulté

L'OPAC 43 apporte son partenariat à **différentes associations** qui œuvrent dans le domaine du logement et de l'insertion sociale, en leur louant des logements à destination des différents publics gérés et ce, sur tout le département :

**Logements en diffus loués directement aux associations qui sous-louent :**



- **Association Le Tremplin** qui intervient dans plusieurs champs au titre de Centre d'Hébergement et de Réadaptation sociale (CHRS), d'accueil de jour et de nuit, en faveur des femmes victimes de violences conjugales : 41 logements au Puy-en-Velay et ses environs ;
- **Association Trait d'Union**, CHRS qui œuvre pour le logement et l'insertion sociale : 4 logements dans le Brivadois ;
- **Association Hospitalité en Langeadois** qui intervient dans le domaine de l'hébergement et le suivi administratif et social des demandeurs d'asile : 5 logements.

**Logements mis à la disposition de CCAS pour des logements d'urgence :**

- 3 logements à Aurec et à Brioude

Logements regroupés ou en diffus loués à l'Association Entraide Pierre Valdo

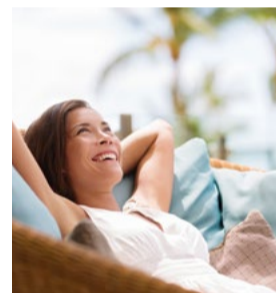


Cette association intervient dans les domaines de l'hébergement, l'accompagnement et l'insertion sociale et professionnelle à destination du public migrant, demandeur d'asile et bénéficiaire de la protection internationale, en faveur de l'inclusion, du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées :

- 12 logements en diffus essentiellement à Yssingaux ;
- Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) de 13 logements au Chambon-sur-Lignon ;
- Centre provisoire d'hébergement de 8 places à Retournac ;
- Centre provisoire d'hébergement de 15 places à Yssingaux.

**+ 100** logements ou places en centre provisoire d'hébergement sont loués dans le cadre de partenariats associatifs

**58%** de nos locataires perçoivent l'Aide Personnalisée au Logement (APL)



**49% des ménages logés sont des personnes vivant seules.**

**FAMILLE** Etude de la composition des ménages logés à l'OPAC 43.

→ page 4

## LOCATION

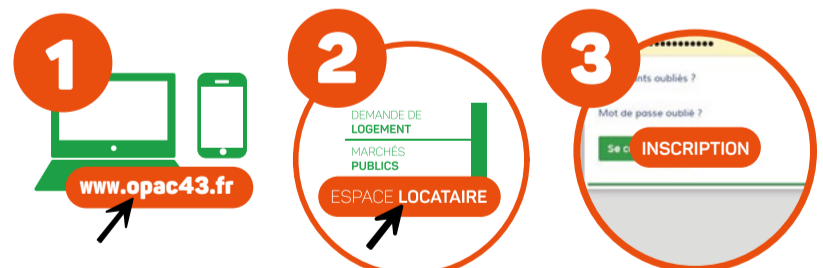
### Que paient 100 € de loyer ?

Remboursement des prêts	41€
Frais de personnel	16€
Taxe foncière	12€
Maintenance	9€
Autofinancement	9€
Frais de gestion	7€
Coût lié à la vacance	3€
Caisse de garantie du logement locatif social	2€
Coût de l'impayé	1€

**Payez en ligne** sur votre espace locataire !



### Comment faire ?



Sur votre ordinateur ou sur votre téléphone, rendez-vous sur le site de l'OPAC 43. Vous pouvez effectuer cette démarche sur l'application mobile « Mon espace locataire OPAC 43 »

Sur l'écran d'accueil du site, en haut à droite, cliquez sur « espace locataire ».

Si c'est votre première visite, inscrivez-vous pour créer votre espace locataire. Vous aurez besoin de votre numéro client présent sur vos avis d'échéance et d'une adresse e-mail valide.

**Payez en ligne, de n'importe où et en quelques clics !**



### Comment s'effectue l'attribution des logements sociaux ?

**HABITAT SOCIAL** Suivez les étapes de votre dossier.

→ page 3

# Des logements accessibles à tous et adaptés à chacun

## Les dépenses de gros entretien

En millions d'euros	2021
Montant des dépenses de gros entretiens	2,5 M€
Gros entretien	1,7 M€
Maintenance technique	0,3 M€
Entretien courant	0,3 M€
Diagnostics techniques	0,2 M€

## L'investissement dans le patrimoine

L'OPAC 43 porte une attention particulière à l'entretien de son patrimoine pour améliorer la qualité de vie de ses locataires. En 2021, **L'OPAC 43 a investi plus de 8,4 millions d'euros pour rénover le patrimoine**, pour améliorer le confort dans les logements et plus largement le cadre de vie, avec une préoccupation essentielle : contenir les charges du logement dans le budget des familles. En outre, ce sont 2,5 millions d'euros qui ont été consacrés aux dépenses d'entretien.

### ACCESSIBILITÉ

## Adapter nos logements pour favoriser le maintien à domicile

Confronté à une population vieillissante et à une demande de logements toujours plus forte de la part des seniors, l'OPAC 43 adapte ses logements pour favoriser le maintien à domicile et prévenir les risques domestiques. En 2021, **ce sont 46 logements qui ont été adaptés aux usagers en remplaçant, à la demande des locataires, les baignoires par des douches.**

# 46

**SALLES DE BAIN  
ONT ÉTÉ ADAPTÉES  
POUR NOS LOCATAIRES**

# 35%

**DE NOS LOCATAIRES  
ONT PLUS DE 65 ANS**

## Quand rénovation rime avec réinsertion



En 2021, l'OPAC 43 a renouvelé son partenariat avec la Régie de Quartiers de la ville du Puy et les Ateliers Chantiers d'Insertion (ACI) des Restos du Cœur. Ainsi **36 sites ont été confiés aux Restos du Cœur pour des travaux d'embellissement** à réaliser au sein de son patrimoine. **La Régie de Quartier est intervenue dans 12 sites** sur le secteur du Puy et réalise tout au long de l'année des enlèvements d'encombrants et des travaux de remise en état d'espaces verts et clôtures. Grâce à ces chantiers, ces associations peuvent former leurs salariés en vue de faciliter leur insertion sociale et professionnelle.

### RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

## En 2021, l'OPAC 43 change tous les convecteurs de son parc locatif

**L'OPAC 43 investit dans la réhabilitation de ses résidences dans une logique de développement durable et de maîtrise des charges.** Maîtriser les consommations énergétiques favorise le maintien d'un faible niveau de quittance pour des occupants confrontés à la précarité énergétique. Cette ambition se matérialise dans les constructions neuves, mais nécessite également des interventions dans le parc existant grâce à la réhabilitation thermique. En 2021, les travaux ont porté sur :

- **le changement de tous les radiateurs de l'ensemble du parc chauffé à l'électrique :** au total, 6 000 nouveaux radiateurs ont été posés dont 2 000 en fonte et 4 000 en panneaux rayonnants.

- **L'isolation de 50 000 m<sup>2</sup> de combles**
- **L'isolation de 70 000 m<sup>2</sup> des planchers bas**, c'est-à-dire des surfaces comprises entre les garages ou les sous-sols et les rez-de-chaussée des bâtiments
- **L'isolation des réseaux eau chaude sanitaire et chauffage** en cas de chaufferie collective ou de production d'eau collective
- **L'isolation des points singuliers**



**6 000 radiateurs changés** dans notre parc fonctionnant au chauffage électrique



**50 000 m<sup>2</sup> de combles isolés**



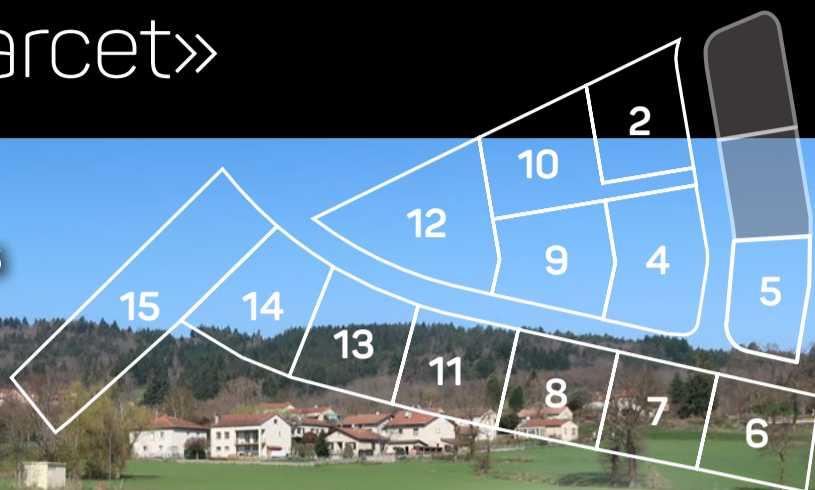
**70 000 m<sup>2</sup> de planchers bas isolés**



Découvrez nos nouveaux biens disponibles à la location et à la vente !

# Salzuit, «Le Marcet»

**13** lots viabilisés libres de constructeurs de 400 à 1200 m<sup>2</sup>



à partir de **22€/m<sup>2</sup>**

Renseignements à la Mairie de Salzuit ou auprès de Christelle Verdoire de l'OPAC 43 au 04 71 09 17 88



Le rapport d'activité est une publication annuelle de l'OPAC 43, Office Public de l'Habitat de la Haute-Loire, dont le siège social est situé 29 avenue de Tonbridge, 43 000 Le Puy-en-Velay | **Directeur de la publication** : David Jonnard, Directeur général de l'OPAC 43 | **Conception et réalisation du support** : Anaëlle Barnier, Responsable de la Communication de l'OPAC 43 | **Imprimeur** : Imprimerie Coopérative des Sucrs, Z.A. La Guide 43200 Yssingaux | **Photos sans crédit** : OPAC 43 et Adobe Stock | Juillet 2022.



**Pont Salomon**  
Les Acacias  
**T4 de 80 m<sup>2</sup>**  
Entièrement rénové, il comprend une loggia, 3 chambres, cave et parking

**Loyer : 393,48€**  
**Charges : 195,64€**  
Les charges comprennent les provisions de chauffage, l'eau, l'électricité, l'entretien de la VMC, de la robinetterie, des parties communes et des espaces verts et la Taxe des Ordures Ménagères

**Virginie Bonnet**  
Chargée de clientèle  
virgiebonnet@opac43.fr  
04 71 56 50 72



**Cayres**  
2 logements à louer !  
**T2 de 50 m<sup>2</sup>** au 2<sup>e</sup> étage  
**T3 de 68 m<sup>2</sup>** au 1<sup>er</sup> étage

**Loyer du T2 : 285,75€**  
**Charges T2 : 18,25€**  
Les charges ne comprennent pas le chauffage et l'électricité

**Loyer du T3 : 351€**  
**Charges T3 : 20,46€**  
Les charges ne comprennent pas le chauffage et l'électricité

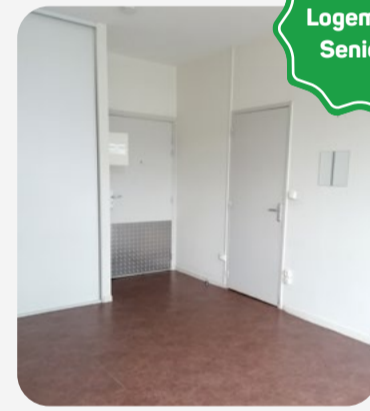
**Khadija Saidi**  
Chargée de clientèle  
khadjasaidi@opac43.fr  
04 71 06 65 09



**Langeac**  
**T3 de 70 m<sup>2</sup>**  
Logement avec cuisine séparée et 2 chambres

**Loyer : 371,32€**  
**Charges : 73,05€**  
Chauffage Individuel gaz de ville

**Béatrice Courivaud**  
Chargée de clientèle  
beatricecourivaud@opac43.fr  
04 71 50 89 18



Logement Senior !

**Aurec-sur-Loire**  
Résidence Les Tilleuls  
Rue du 9 mars 1962

**T1 de 29 m<sup>2</sup>**  
1<sup>er</sup> étage avec ascenseur  
Balcon et coin cuisine

**Loyer : 166,07€**  
**Charges : 73,39€**  
Les charges comprennent les provisions de chauffage, l'eau, l'électricité, l'entretien de la VMC et de la robinetterie et la Taxe des Ordures Ménagères

**Virginie Bonnet**  
Chargée de clientèle  
virgiebonnet@opac43.fr  
04 71 56 50 72

## Comment faire sa demande de logement social ?

**HABITAT SOCIAL** Remplissez le formulaire de demande en ligne sur <https://opac43.dlauvergne.fr> afin que nous vous proposons un logement dans la commune de votre choix !

→ page 2



## Découvrez notre seconde édition « Construire ensemble »

**CONSTRUCTION** Une seconde édition de notre rapport d'activité est dédiée à notre mission d'aménageur du territoire.