

Rapport d'activité

2015





Résidence rue Charles Dupuy à Brives Charensac
Architecte : SCP BONNET & TEISSIER

Directeur de la publication :
Jacques CHEVAUX, Directeur Général

Conception et réalisation :
Dominique-Lise BLANDIN • service
communication

Crédits photos : OPAC 43 • FOTOLIA

Juin 2016

Sommaire

- 3 • Edito
- 5 • 2015 en chiffres
- 6 • 2015 en images
- 8 • Qui sommes nous ?
- 10 • Loger au quotidien
- 12 • Etre au service des locataires
- 14 • Entretien et valoriser le patrimoine
- 16 • Développer une nouvelle offre de logements
- 18 • Agir pour le développement des territoires
- 20 • S'appuyer sur la richesse des ressources humaines
- 22 • Résultats financiers

Edito

L'année 2015 est une année charnière pour l'OPAC 43. De nouveaux enjeux se présentent devant nous :

- développer la qualité et la diversité de notre offre de logement en production neuve et optimiser l'effort de réhabilitation de notre patrimoine existant en l'adaptant aux nouvelles exigences de confort et d'économie d'énergie, tout en maîtrisant les coûts,
- apporter un service adapté aux attentes de nos locataires en intensifiant nos efforts d'accompagnement des plus démunis, tout en offrant à nos locataires la possibilité d'un véritable parcours résidentiel notamment à travers la vente Hlm et l'accession sociale à la propriété,
- développer un nouvel outil de la gestion de la demande de logement, véritable interface avec les collectivités leur permettant une vision fine des besoins de leurs territoires tout en facilitant les démarches pour les demandeurs et locataires.

La mise en place de la demande de logement en ligne et l'avancée de la réorganisation des équipes sont autant de travaux préparatoires qui devront dès 2016 aboutir à la modernisation de notre office pour améliorer la vie des locataires et être plus proche de leurs préoccupations.

Pour ce faire, nos équipes sont pleinement mobilisées par la réussite de ces projets au service des territoires et de la satisfaction de nos résidents.

Yves BRAYE, Président de l'OPAC 43
& Jacques CHEVAUX, Directeur Général de l'OPAC 43



Yves BRAYE



Jacques CHEVAUX



2015 en chiffres

(données au 31/12/2015)



5 726
logements locatifs

2 541
garages

81 %
de logements collectifs

53 %
du patrimoine
construit avant 1980

71
logements locatifs
livrés

169
logements locatifs en
cours de construction

13
lots à bâtir en cours
d'aménagement

39
ventes Hlm



3,7 millions
euros consacrés à l'amé-
lioration du patrimoine
locatif

6,9 millions
euros consacrés à l'amé-
lioration des foyers

10,6 millions
euros investis en 2015
dans la production de
logement



5 058
ménages logés

53 %
des locataires sont des
personnes seules

71 %
des locataires ont des
revenus inférieur à
60% des plafonds de
ressources *

89,2 %
de locataires satisfaits

786
ménages ont emménagé
dans un logement de
l'OPAC 43 en 2015

2015 en images



10 avril • Inauguration des travaux de restructuration de l'EHPAD Marie Goy à Vorey sur Arzon.



29 mai • Inauguration de la résidence La Marmotte à Vorey sur Arzon : 10 appartements, une salle multi-activité et 4 maisons de ville.

Les clés de cet ancien hôtel ont été conservées et sont exposées dans le hall d'entrée de la résidence.



12 juin • lancement de la Semaine Nationale des Hlm (3ème édition). Organisation de tables-rondes à destination des élus et aux côtés des autres bailleurs alti-ligériens sur le thème : Les Hlm créateurs de valeur sur les territoires.



18 juin • Renouvellement des partenariats avec la Régie des Quartiers de la ville du Puy et les Ateliers Chantier d'Insertion des Restos du Coeur.



18 juin • Lancement de l'opération « Les Petits Boulots d'été » en partenariat avec la commune d'Espaly et la MJC.



18 juin • Inauguration de la résidence de Brives-Charensac : 23 logements locatifs au coeur de la ville.



24 juin • Conférence de presse sur le fichier partagé de la demande de logement.



25 juin • Mise en place du nouveau Conseil d'Administration. Le comité de direction de l'OPAC 43 s'est joint à la photo.



14 septembre • Ordre de service de démarrer les travaux pour la requalification de l'ancienne usine Limouzin à Monistrol sur Loire.



19 octobre • Visite du chantier de reconstruction du foyer de Brives Charensac dans le cadre des Coulisses du Bâtiment.



21 novembre • Inauguration du Pôle multi-services Laurent Eynac au Monastier sur Gazeille.



25 novembre • Inauguration du Domaine des Grabeyres à Espaly St Marcel : 11 pavillons en locatifs (OPAC 43) et 10 pavillons en accession sociale à la propriété (Logivelay).

Qui sommes nous ?

Créé en 1921 par le Conseil Général de Haute-Loire, l'OPAC 43 est aujourd'hui le premier opérateur de logement social du département avec un patrimoine de 5726 logements répartis sur 116 communes. L'organisme construit, améliore et gère des logements afin de permettre au plus grand nombre d'accéder à un habitat et un cadre de vie agréables.

5 726
logements locatifs

2 541
garages

81 %
de logements collectifs

116
communes

133
collaborateurs

3
agences de proximité

Notre mission

Notre mission sociale tient d'abord à offrir un toit à tous ceux qui ne peuvent y accéder aux conditions du marché privé. Nous construisons et rénovons le patrimoine pour offrir aux locataires le meilleur cadre de vie. Nous assurons la gestion locative des logements, de leur attribution à leur entretien, en passant par l'accompagnement des locataires au quotidien.

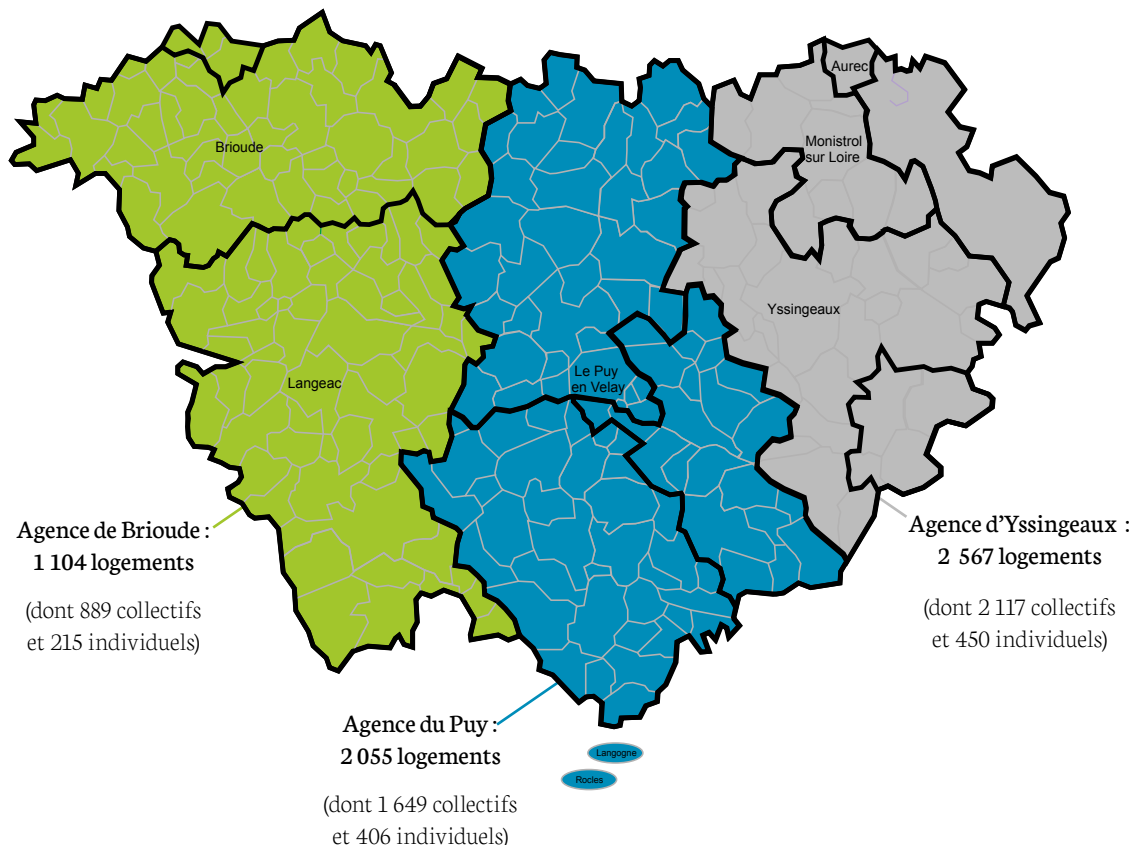
Nous mettons également notre savoir-faire au service des projets des collectivités

locales et accompagnons le développement économique du département.

Notre action s'inscrit dans les valeurs que porte le mouvement HLM : le sens de l'intérêt général, la promotion de la mixité sociale comme ciment de la cohésion sociale, le développement harmonieux de la ville, l'intégration réussie des locataires par un vivre ensemble respectueux de chacun.

Notre patrimoine

au 31/12/2015



Gouvernance

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Instance collégiale, le Conseil d'Administration détermine la politique générale de l'OPAC 43. Il approuve les comptes, vote le budget, fixe les évolutions en matière de loyers et de patrimoine, décide des programmes d'acquisition foncière, de construction et de réhabilitation.

En 2015 les élections cantonales du mois de mars ont modifié sa composition.

Constitué de 23 membres, le Conseil d'Administration de l'OPAC 43 est présidé par Yves BRAYE, conseiller départemental des Deux Rivières et Vallées. Il compte :

6 membres désignés par le Conseil Départemental en son sein :

- François BERGER, maire de La Chapelle d'Aurec
- Yves BRAYE, conseiller départemental et président de l'OPAC 43
- Nicole CHASSIN, maire de Ste Florine
- Pierre ROBERT, conseiller départemental
- Marie-Thérèse ROUBAUD, maire de Langeac
- Marie-Pierre VINCENT, conseillère départementale

8 membres désignés par le Conseil Départemental en tant que personnes qualifiées :

- Michel BEYSSAC, président de la CPAM de Haute-Loire
- Jean-Marc BOYER, maire de Blanzac
- Bernard GALLOT, maire d'Yssingeaux
- Laurent GOYO, adjoint au maire de Monistrol s/ Loire
- Elisabeth MIANES, retraitée
- Marc MOURET, retraité
- Georges ROUZAIRE, retraité
- Bernard GAUTHIER, représentant Emmaüs

2 représentants d'institutions sociales :

- En cours de nomination
- Michèle FAUCHER, CAF

1 représentant des collecteurs du 1% :

- Gilles DA COSTA, Amallia

2 représentants des organisations syndicales :

- Norbert MOURGUES, CFDT
- Paul VALETTE, CGT

4 membres élus par les locataires :

- Jean BOUTHERON, CLCV
- Sylvie CREPINGE, CNL
- Jean-Luc ISSARTEL, AFOC
- Lucien PONOT, CLCV

LE BUREAU

Le Conseil d'Administration a donné au Bureau les délégations nécessaires à la bonne marche de l'organisme et à la prise de décision rapide. Ainsi, le Bureau autorise les transactions et décide notamment de l'engagement des programmes d'aménagement, de construction et de réhabilitation.

Ses membres sont : Yves Braye, Nicole Chassin, Bernard Gauthier, Laurent Goyo, Jean-Luc Issartel, Marc Mouret et Georges Rouzaire.

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Cette commission attribue nominativement les logements en fonction des demandes en attente et des logements qui se libèrent, dans le respect des objectifs et des critères fixés par la réglementation. Le maire de la commune où sont implantés les logements à allouer participe avec voix délibérative aux séances pour ce qui concerne l'attribution de ces logements.

Ses membres sont : Michel Beyssac, Jean-marc Boyer, Michèle Faucher, Bernard Gauthier, Lucien Ponot et Pierre Robert.

LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le Conseil de Concertation Locative est composé des associations représentatives des locataires et de leurs représentants, et des membres de la direction de l'OPAC 43. Cette instance de dialogue traite de nombreux thèmes liés à la vie quotidienne des résidents tels que les conditions d'habitat et de

cadre de vie, les interventions sur le patrimoine, les charges locatives ou encore les actions de communication entreprises auprès des résidents.

LA COMMISSION D'APPELS D'OFFRES

Pour ses travaux d'entretien, de réhabilitation ou de construction notamment, l'Office relève du Code des Marchés Publics. La Commission d'Appels d'Offres analyse les propositions faites par les prestataires ayant répondu aux consultations de l'OPAC 43 et désigne le bénéficiaire du marché à passer.

Sont membres de cette commission : Jacques Chevaux, Directeur Général de l'Office et Président de droit, Elisabeth Mianes, Marc Mouret et Georges Rouzaire. Leurs suppléants sont respectivement Norbet Mourgues, Pierre Robert et Jean-Marc Boyer.

23

membres au Conseil d'Administration

4

Conseils d'administration

23

Commissions d'attribution des logements

10

Commissions d'appels d'offres

Loger au quotidien



Ménages à ressources modestes ou à revenus intermédiaires, personnes âgées, jeunes travailleurs, étudiants, ou personnes à mobilité réduite... L'accès au logement pour tous, en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, est la raison d'être de l'OPAC 43.

2492

demandes de logement enregistrées dans le fichier départemental

23

Commissions d'Attribution des Logements

4

mois de délais moyen d'attribution des logements

786

ménages ont emménagé dans un logement de l'OPAC 43 en 2015

26 %

de mutation parmi les nouveaux entrants

La demande de logement facilitée

La mise en place du fichier unique de demande de logement par les bailleurs de Haute-Loire, en juin 2015 a grandement facilité les démarches des demandeurs. Désormais, la demande de logement, son suivi et son renouvellement se font en ligne. Un véritable gain de temps pour les futurs locataires mais aussi les locataires déjà en place qui peuvent modifier leur demande à tout moment.

En 2015, 2492 demandes ont été enregistrées dans le fichier départemental que se partage les bailleurs sociaux alti-ligériens.

Une attribution dynamique des logements

Si la demande de logement est aujourd'hui informatisée, son mode de traitement ne change pas. Les dossiers sont toujours étudiés individuellement par la CAL, la Commission d'Attribution des Logements de l'OPAC 43 qui a pour objectif de rechercher le logement le mieux adapté aux souhaits et à la situation du demandeur.

En 2015, la CAL s'est réunie en moyenne tous les quinze jours pour attribuer les logements libérés ou mis en service. La CAL a pu délibérer sur 2522 dossiers, 1466 propositions ont été faites pour 786 acceptations, soit un taux d'acceptation de 54%. Il faut en moyenne 1,8 propositions de logement pour satisfaire une demande. Les refus de logement sont motivés par des exigences toujours plus grandes de la part des demandeurs.

Parmi les 786 nouveaux entrants, 26% concerne des mutations.

Qui sont nos locataires ?

Au 31/12/2015, l'OPAC 43 loge 5058 ménages, soit 9541 personnes.

L'analyse des ressources des locataires marque une accentuation de leur paupérisation. 71% d'entre eux ont des revenus inférieurs à 60% plafonds de ressources PLUS* et appartiennent ainsi au tiers le plus modeste de la population.

On constate également une augmentation significative des personnes seules et des familles monoparentales.



Les départs

Le nombre de départs reste stable mais toujours important en 2015. Avec 830 départs, l'OPAC 43 enregistre un taux de rotation de 14,5 %. Le taux de rotation est le rapport du nombre de départs sur le patrimoine total de l'Office.

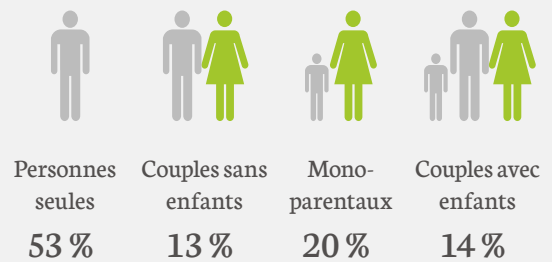
La vacance

9% de notre patrimoine est vacant. Un taux important, toutefois très disparate d'un secteur à l'autre.

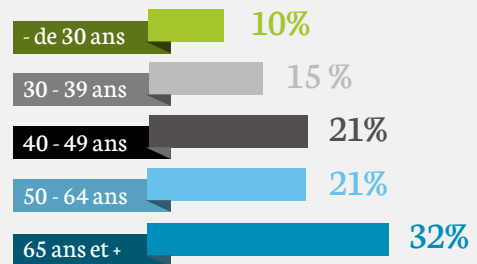
Face à l'évolution des profils des demandeurs de logement et à la diminution de la taille des ménages, notre patrimoine peut s'avérer inadapté notamment en termes de typologie et d'accessibilité.

5 058 ménages logés

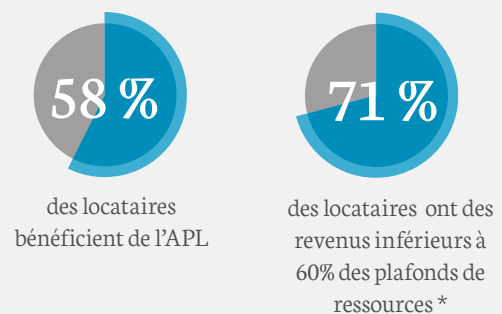
Composition familiale



Age des locataires



Ressources



* Au 1er janvier 2015, le plafond de ressources PLUS équivaut un salaire mensuel net de 1 675 € pour une personne seule, 3 249 € pour un couple avec 2 enfants.

60% des plafonds de ressources PLUS équivaut à un revenu mensuel net de 1005 € pour une personne seule, 1949€ pour un couple avec deux enfants.

Etre au service des locataires

La qualité du service rendu est une priorité pour l'OPAC 43 qui se concrétise par plus de 89 % de locataires satisfaits en 2015. Un taux en augmentation qui nous encourage à poursuivre nos efforts et à améliorer sans cesse notre démarche qualité.

52 %

des salariés sont au service direct de nos locataires

3

agences de proximité

89,2 %

de locataires satisfaits

6 127

réclamations techniques traitées

Une présence au quotidien

Si la qualité de service porte à la fois sur le bâti, la propreté, la maintenance et le cadre de vie, force est de constater que la «proximité» est l'un des pivots de la qualité de service rendu aux locataires.

Avec une organisation décentralisée et un maillage territorial important, l'OPAC 43 assure une présence quotidienne dans les quartiers, indispensable pour répondre aux attentes des locataires. Au total, près de 52% des salariés sont au service direct de nos locataires. Rattachés à l'une de nos trois agences, ils prennent en charge le locataire de son entrée jusqu'à son départ et assurent le suivi de la vie locative : panne d'équipements, problème de voisinage, constat d'incivilité, entretien et propreté des résidences, réalisation de travaux techniques...

En dehors des plages d'ouverture de l'organisme, une permanence téléphonique est à la disposition de nos clients assurant un service supplémentaire en cas d'urgence.

Un accueil personnalisé pour les nouveaux locataires

L'OPAC 43 veille à la bonne installation de ses locataires. La visite de courtoisie est proposée aux nouveaux arrivants, un mois après leur installation, afin de leur présenter l'agence, le quartier et revenir sur le fonctionnement des équipements du logement. Un moment privilégié pour apprendre à mieux connaître les habitants et leurs attentes.

Le traitement des réclamations

Un service de qualité passe par la réactivité de nos équipes dans la gestion des réclamations. En 2015, 6565 réclamations techniques ont été enregistrées en agence et 93% d'entre elles ont pu être traitées. Réalisées par nos équipes ou par des entreprises dans le cadre de marchés, toutes les interventions techniques concourent au confort et à la sécurité des locataires. Les équipes de proximité y veillent quotidiennement.

L'enquête de satisfaction 2015 a révélé par ailleurs de très bons résultats quant à la relation client. Des chiffres en augmentation par rapport à 2014. Notons par exemple que 74,5% des locataires sont satisfaits des échanges qu'ils entretiennent avec l'OPAC 43 et 82,3 % sont satisfaits de la rapidité des réponses apportées à leurs sollicitations.



L'information des locataires

D'une manière générale, les locataires sont satisfaits à 86,3% des informations données par l'OPAC 43, que ce soit par courrier ou par voie d'affichage dans les halls d'immeuble.

Pour compléter ces dispositifs, deux numéros du journal Clé'OPAC ont été diffusés aux locataires et collaborateurs. Cette publication semestrielle permet de présenter les projets de l'organisme. En 2015, une attention particulière a été portée sur le Conseil d'Administration nouvellement installé et sur le renouvellement urbain, à venir, de nos quartiers. Une tribune est également réservée aux associations représentatives de locataires.

Des règles pour bien vivre ensemble

Le règlement intérieur des résidences a été revu et corrigé en fin d'année. Complémentaire au contrat de location, ce document contractuel accompagne l'habitant tout au long de sa location. Il précise un certain nombre de principes de vie collective et vise

à soutenir les interventions des services de l'organisme en cas de non respect de celui-ci. Le règlement insiste également sur la responsabilité entière des locataires lorsque les désordres sont commis par des personnes qui leur rendent visites ou qu'ils hébergent. Il est affiché dans les halls d'immeuble.

Solidarité et convivialité

Plus que jamais, la Fête des Voisins organisée au sein des résidences, a prouvé que le pari de la convivialité pouvait être relevé. Le 29 mai 2015, plusieurs centaines de locataires de l'OPAC 43 se sont retrouvées une nouvelle fois au pied de leur résidence, l'occasion de rompre l'anonymat et l'isolement.



Fête des voisins avec l'association Passerelle 43

Accompagner les locataires les plus fragiles

En raison de la crise économique et sociale, la part des locataires en difficultés ne cesse de croître. Une des spécificités du logement social est d'accompagner les locataires fragilisés et mener des actions pour enrayer la spirale de l'endettement.

A l'OPAC 43, les Conseillères en Economie Sociale et Familiale tentent d'identifier le plus en amont possible les familles en difficulté afin d'apporter une aide à la gestion de leur budget et les accompagner dans la recherche de solutions efficaces. En relation permanente avec les services sociaux, elles veillent à instaurer une relation de confiance avec le locataire, qui permettra un travail positif.



En 2015, 624 locataires se sont vus proposés d'étaler leur dette dans le temps.

En dépit des actions coordonnées des services de recouvrement et services sociaux, 4 procédures d'expulsions ont été réalisées.

549

ménages en situation d'impayés de plus de 2 mois

624

plans d'apurement mis en place

224

dossiers en contentieux

4

expulsions



Entretenir et valoriser le patrimoine

La qualité du cadre de vie des locataires est une préoccupation constante de l'OPAC 43. L'Office consacre 3 762 000 euros aux travaux d'amélioration du patrimoine. Un investissement nécessaire pour assurer la pérennité des bâtiments et renforcer l'attractivité de son parc immobilier.

5 726

logements locatifs

53 %

du patrimoine construit avant 1980

142

logements réhabilités thermique en 2015

82

logements adaptés aux personnes mobilité réduite en 2015

3,7 millions

euros investis dans l'amélioration du patrimoine locatif

318 000

euros de dépenses d'entretien courant

6,2 millions

euros consacrés à la mise aux normes et à la modernisation des foyers

Maintenir l'attractivité du parc locatif

Avec plus de la moitié du patrimoine construit avant 1980, l'OPAC 43 doit faire face à un enjeu majeur : renforcer l'attractivité de son parc immobilier en l'adaptant aux nouvelles exigences de confort et d'économie d'énergie.

En 2015, l'organisme a donc engagé une réflexion sur la réorganisation des équipes et des moyens nécessaires pour optimiser l'effort de réhabilitation. Le service «Patrimoine», dédié à l'entretien et l'amélioration du parc existant, a été renforcé. Les équipes sont dédiées notamment à :

- la sécurité des logements et au confort de nos locataires avec le remplacement et la mise aux normes régulière des équipements,
- l'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite,
- au suivi de la réhabilitation thermique des résidences (isolation, menuiseries, étanchéité, chauffage)

Assurer la sécurité des locataires

La loi ALUR, publiée au Journal Officiel en mars 2014, vise à rendre obligatoire l'installation de détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF) dans tous les lieux d'habitation. Ainsi, l'obligation d'installer au moins un détecteur normalisé dans le logement incombe à son propriétaire.

Pour le confort et la sécurité de ses locataires, l'OPAC 43 a fait le choix d'assurer la pose de ce matériel, pour tous les locataires

en place. Cette vaste campagne d'installation s'est achevée au printemps 2015.

L'année 2015 a également été marquée par une campagne d'entretien des équipements de sécurité incendie des bâtiments.



Renforcer la performance énergétique des logements

Soucieux d'améliorer le cadre de vie des locataires et de conforter durablement l'attractivité de son parc, l'OPAC 43 investit dans la réhabilitation de ses résidences, dans une logique de développement durable et de maîtrise des charges.

La rénovation énergétique du patrimoine passe avant tout par des travaux d'isolation avec notamment le renforcement de l'isolation des combles et le remplacement de menuiseries.

Autre poste important, l'installation d'équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire plus performants. A Tence par exemple, l'OPAC 43 a fait le choix de raccorder 40 logements (quartier Leygat) au réseau de chaleur communal.

En 2015, 142 logements ont bénéficié de ces travaux d'amélioration thermique.

Favoriser le maintien à domicile

Confronté à une population vieillissante et à une demande de logements par des personnes âgées toujours plus forte, l'OPAC 43 adapte ses logements pour favoriser le maintien à domicile et prévenir les risques domestiques.

En 2015, ce sont 82 logements qui ont été aménagés essentiellement par l'adaptation des salles de bain, en remplaçant les baignoires par des douches. L'action de l'Office se concentre également sur les dispositifs facilitant l'accès aux logements avec notamment la pose de rampes d'accès et la création d'ascenseur pour 32 logements.



Améliorer le cadre et la qualité de vie

Les opérations de réhabilitation dépassent bien souvent les seuls aspects thermiques. L'OPAC 43 en profite presque systématiquement pour améliorer le cadre de vie des locataires. En général, une part des travaux consiste à embellir les façades, les cages d'escaliers et à réaménager les espaces extérieurs de sorte qu'ils soient plus sécurisés et plus agréables à vivre.

2015 marque la fin du programme ANRU pour le quartier de La Bouteyre à Chadrac. C'est un véritable lifting qu'a subi le quar-

tier, à commencer par les logements dont la rénovation s'est achevée en fin d'année. Les loggias ont été fermées et isolées offrant aux locataires un espace de vie supplémentaire. Des jardins privatifs ont également été aménagés pour les logements situés en rez-de-chaussée.

Il y a aussi les espaces extérieurs, qui ont été traités et aménagés. Parkings, espaces verts, chemins piétonniers... Les entrées d'immeubles ont quant à elles été sécurisées et embellies.

138 logements ont ainsi été résidentialisés. Le quartier de La Bouteyre est aujourd'hui métamorphosé : plus moderne, plus agréable à vivre.



Les nouvelles entrées d'immeuble / La Bouteyre

L'hébergement spécifique : les foyers

À l'écoute de chaque population, l'OPAC 43 contribue également à l'accueil et au logement des publics spécifiques à travers notamment les foyers pour personnes âgées ou handicapées. L'organisme est propriétaire de 24 résidences spécialisées sur le département (soit 1095 lits).

De vastes campagnes de mise aux normes et de restructuration ont été engagées afin d'améliorer et de moderniser l'ensemble des foyers. 6 294 443 euros ont été investis en 2015.

Sont en cours, les chantiers de restructuration-extension des foyers de Beauzac, Brives-Charensac, Solignac sur Loire et du Monastier sur Gazeille.

Le foyer pour personnes âgées Marie Goy à Vorey a quant à lui été inauguré, après 4 années de travaux. L'établissement, mieux adapté à la prise en charge de la dépendance, a doublé sa surface passant de 2100 à 5270 m². Il dispose d'une capacité d'accueil de 76 lits, contre 71 avant travaux, avec notamment une unité de vie Alzheimer (CANTOU).



Le foyer Marie Goy

Développer une nouvelle offre de logements

Principal acteur du logement social dans la Haute-Loire, l'OPAC 43 développe en continu la production de logements neufs, l'acquisition-amélioration de logements existants et la vente Hlm afin de proposer une offre diversifiée et adaptée à tous les parcours résidentiels.

71

logements locatifs
livrés

169

logements locatifs en
cours de construction

13

lots à bâtir en cours
d'aménagement

10,6
millions

euros investis en 2015
dans la production de
logement

39

ventes Hlm

1,8 millions

euros issus
de la vente Hlm

Produire une offre locative diversifiée

La société est actuellement traversée par des mutations sociales importantes : évolutions démographiques, évolution de la composition des familles et des modes de vie, précarisation des ménages... Des besoins particuliers s'expriment. Pour y répondre, l'OPAC 43 maintient son activité de production à un rythme soutenu.

En 2015, 169 logements sont en cours de construction (dont 106 PLUS, 42 PLAI et 21 autres) notamment à Chadrac, Bains, Monistrol sur Loire, Saint Just Malmont, Brioude, Coubon, Yssingaux, Aurec, Dunières, Blavozy et Raucoules.

Parmi eux, 74 logements ont fait l'objet d'un démarrage de chantier en cours d'année.

En parallèle, 71 logements ont été livrés.

1. LE PUY EN VELAY / 4 PAVILLONS

L'OPAC 43 a réceptionné 4 nouveaux pavillons destinés à la location, au Puy en Velay. Ces logements, un T3 de plain pied accessible aux personnes à mobilité réduite, deux T4 et un T5, se situent au sein du lotissement Les Portes Occitanes (zone de Chirel).

2. BRIOUDE / 8 LOGEMENTS

Faire du neuf dans un quartier ancien, tel est l'un des enjeux de ce programme. L'opération se situe dans le secteur sauvegardé de la vieille ville, rue de la chèvrière. L'immeuble neuf se compose de 7 T3 ainsi qu'à une maison de ville de type 4 et 8 garages.

3. VOREY / 14 LOGEMENTS

A Vorey, l'OPAC 43 a réhabilité l'ancien hôtel de la Gare, dit « La Marmotte ». Ont été créés 10 logements destinés aux seniors (6 T2 et 4 T3) et une salle multi-activités. Cette opération séduira également les familles. 4 maisons de villes (T4 duplex) ont été construites sur le terrain attenant. Un bel exemple de mixité intergénérationnelle !

4. BRIVES CHARENSAC / 23 LOGEMENTS

Ce programme locatif de 23 logements se situe en plein coeur de Brives Charensac, en lieu et place d'une ancienne maison bourgeoise. Le projet a permis d'intégrer l'ancienne bâtisse au sein d'un complexe nouveau, répondant aux exigences en vigueur en matière d'accessibilité et de confort. Il y a au total : 12 T2, 4 T3 et 5 T4.

5. MONISTROL / 6 LOGEMENTS

La nouvelle résidence Le Bon Edouard II vient compléter l'offre locative de l'OPAC 43 déjà présente dans le quartier du Monteil, à Monistrol sur Loire. Elle est composée de 6 logements. 5 T3 d'une surface moyenne de 75 m² et 1 T5 de 106 m.

6. ESPALY ST MARCEL / 11 PAVILLONS

C'est un véritable lotissement qui est sorti de terre sur les hauteurs d'Espaly, à proximité du Val de Riou. L'opération compte 11 pavillons en locatif (2 T2, 5 T3 et 4 T4), réalisés par l'OPAC 43, ainsi que 10 pavillons en accession sociale à la propriété, réalisés par Logivelay. Un bel exemple de mixité sociale !



1. Le Puy • Architecte : Carine BERNARD



2. Brioude • Architecte :SARL BADA



3. Vorey • Architecte :Laurent THOMASSIN



4. Brives • Architecte :SCP BONNET & TEISSIER



5. Monistrol • Architectes : Anne MONTREUIL & Vincent BRUGEROLLES



6. Espaly • Architecte : Guillaume FIARD

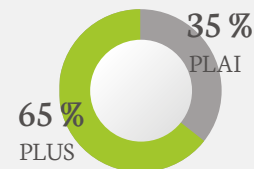
71 logements livrés

dont 46 logements collectifs
et 23 logements individuels

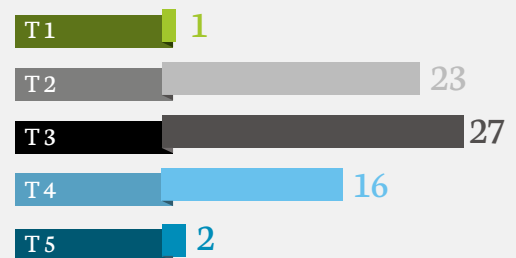
Type de construction



Financement



Nombre de logements
par typologie



Favoriser le parcours résidentiel

L'attribution d'un logement social est adaptée à la composition de la famille et à ses revenus. Avec le temps les besoins évoluent (naissance, séparation, perte d'emploi, vieillissement...) et le logement devient alors inadapté. La diversité de notre patrimoine locatif nous permet de répondre à ces attentes évolutives. En 2015, 206 ménages ont pu déménager, au sein du parc de l'OPAC 43, dans un logement plus adapté à leur situation.

L'organisme favorise également l'accession à la propriété de ses locataires et met régulièrement en vente, sur décision du Conseil d'Administration, des logements de son patrimoine à tarif préférentiel. En 2015, 39 logements ont été vendus pour un total de 1 840 114 euros.

L'OPAC 43 répond également à la demande d'accession à la propriété par la mise en vente de terrains. A Salzuit, 13 lots à bâtir, en cours d'aménagement, seront prochainement proposés à la vente.

Agir pour le développement des territoires

Porteur d'une mission d'intérêt général, l'OPAC 43 contribue, à travers ses activités, au développement économique et social des territoires sur lesquels il est implanté. En 2015, l'OPAC 43 a investi 20,5 millions d'euros dans l'économie locale, principalement pour l'offre de logement et l'amélioration du parc locatif.

20,5
millions
euros investis dans
l'économie locale

Aux côtés des collectivités

L'OPAC 43 est véritablement un partenaire des collectivités, pour le bénéfice de tous. Sur chaque territoire, nous assurons une présence auprès des collectivités afin de travailler ensemble à la mise en oeuvre des politiques de l'habitat.

Développer des quartiers nouveaux, revitaliser un centre bourg avec ses commerces et ses services, mettre en valeur un patrimoine historique et son environnement, aménager des espaces publics et des équipements, ou encore améliorer un habitat devenu vétuste... Nous disposons d'une expérience et d'une expertise qui nous permettent d'accompagner les collectivités dans leurs projets de développement.

LA MAITRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE

Afin d'accompagner les collectivités dans la réalisation de leurs opérations, l'OPAC 43 propose une mission de prestation de service, qui prend la forme d'un mandat de maîtrise d'ouvrage.

En mandat de maîtrise d'ouvrage (ou maîtrise d'ouvrage déléguée), l'OPAC 43 assiste le maître d'ouvrage dans toutes les phases de l'opération, de la définition du programme à la réception des travaux et au parfait achèvement ; il accomplit au nom et pour le compte de la collectivité toutes les tâches d'un maître d'ouvrage :

- Préparation et gestion des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux
- Examen des avant projets et des projets
- Suivi et réception des travaux
- Gestion financière de l'opération
- Règlement des dépenses.

LE PÔLE MULTI-SERVICES LAURENT EYNAC, AU MONASTIER SUR GAZEILLE

En partenariat avec la commune du Monastier, l'OPAC 43 a transformé l'ancienne maison de retraite en pôle multiservices. L'idée était de regrouper en un même lieu, pôle administratif, centre de loisirs et professions médico-sociales, tout en offrant des solutions de logement. 5 logements locatifs destinés aux seniors sont proposés par l'OPAC 43 (1 T1, 3 T2 et 1 T3).

Réalisée par l'OPAC 43 en maîtrise d'ouvrage déléguée, la restructuration de cet immeuble s'inscrit dans le cadre d'une politique de revitalisation des bourgs, et plus globalement d'une stratégie souhaitée par la commune pour dynamiser le centre-ville.



Le pôle Laurent Eynac, côté logements
Architecte : Pierre GRANIER

Soutenir l'insertion sociale et professionnelle

LUTTE CONTRE LE CHÔMAGE ET LES EXCLUSIONS

L'OPAC 43 s'engage en faveur de l'emploi et de l'insertion. En 2015, l'office a renouvelé ses partenariats avec la Régie des Quartiers de la ville du Puy et les Ateliers Chantiers d'Insertion (ACI) des Restos du Coeur. Toutes deux sont des structures dites de l'Insertion par l'Activité Economique. Elles ont pour objet de permettre à des personnes sans emploi, rencontrant des difficultés particulières, de bénéficier de contrats de travail en vue de faciliter leur insertion sociale et professionnelle. L'OPAC 43 leur confie notamment une vingtaine de chantier d'embellissement de logements par an.

LES COULISSES DU BÂTIMENT

A l'occasion de la 13ème édition des Coullisses du Bâtiment (initiées par la FFB), l'OPAC 43 a exceptionnellement ouvert les portes du chantier de restructuration du Foyer Vert Bocage à Brives- Charensac. Cette opération qui s'inspire du principe des portes ouvertes, propose de faire visiter des chantiers qui, d'habitude sont interdits au public et d'échanger avec les professionnels présents pour partager leur métier. Les jeunes du collège de Corsac, les jeunes SEGPA et des stagiaires du GRETA ont ainsi pu découvrir le projet ainsi que l'ensemble des corps de métier qui interviennent sur le chantier.



Les élèves de la Chartreuse, section SEGPA visitent le chantier de Brives

Investir dans l'économie locale

Par notre activité de constructeur et de gestionnaire nous investissons dans l'économie locale et créons des emplois directs et indirects dans le secteur du BTP et chez les artisans.

En 2015, nous avons investi 20,5 millions d'euros dans l'économie locale.

On peut estimer que près de 160 emplois par an sont générés dans le secteur du BTP par nos programmes de construction, de rénovation et d'entretien.



Commerces et vie associative

L'OPAC 43 gère 28 locaux d'activités sur son patrimoine. Ils sont implantés le plus souvent en pieds d'immeubles, et intégrés au patrimoine dans le cadre d'opérations de construction de logements sociaux. Ces locaux accueillent des commerces, des associations, des activités professionnelles (cabinet médical...) et des équipements publics (crèches, administrations). Ils contribuent au dynamisme et à la qualité de vie recherchés dans chaque quartier. L'Office se mobilise pour que cette offre de proximité réponde aux besoins des habitants.

A Pont Salomon par exemple, l'OPAC 43 a apporté son soutien à la Maison des Assistantes Maternelles «O'temps dé z'enfants» qui souhaitait déménager afin de pouvoir s'agrandir. En prenant en charge quelques travaux d'adaptation, l'office a permis à l'association de rester dans la même résidence, mais un étage plus bas. Un véritable plus pour les familles du quartier des Acacias !



Un goûter partagé à la maison des assistantes maternelles de Pont Salomon

S'appuyer sur la richesse des ressources humaines

L'OPAC 43 s'appuie sur des équipes compétentes, mobilisées pour accompagner les projets et le développement des différentes activités de l'organisme.

Se réorganiser pour s'adapter aux enjeux de demain

UNE NOUVELLE ÉQUIPE DE DIRECTION

L'année 2015 est marquée par un renouvellement important du comité de direction ; une équipe reconfigurée en raison de nombreux départs en retraite et remaniements dans l'entreprise. Un accompagnement a été initié afin de réussir l'intégration, favoriser la cohésion et clarifier les règles

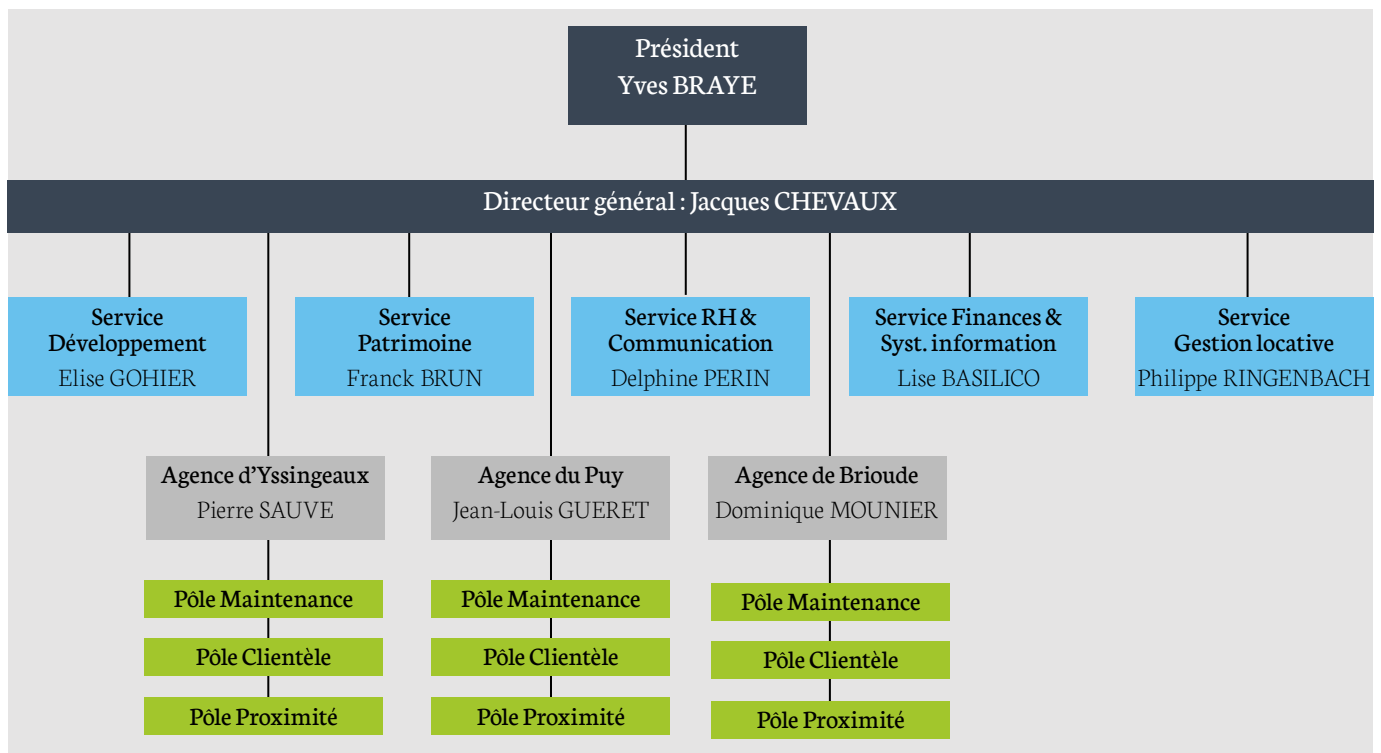
de fonctionnement au sein de cette équipe nouvellement constituée et entre les différents services.

SERVICE PATRIMOINE / DÉVELOPPEMENT

Face à l'évolution démographique actuelle de la Haute Loire (vieillesse de la population, augmentation des familles monoparentales, diminution de la taille des familles), nous devons agir pour transformer notre patrimoine..

Nous ne pourrons plus répondre la demande de nos futurs locataires uniquement en construisant de nouveaux logements

Organigramme



mais il faudra également envisager d'augmenter notre effort sur la rénovation et la restructuration du patrimoine existant.

Pour cela, il est nécessaire d'accroître les moyens pour travailler sur le patrimoine existant sans pour autant réduire notre capacité de construction. Il a été décidé de scinder en deux le service maîtrise d'ouvrage, laissant ainsi place à un service patrimoine, dédié à l'entretien et la réhabilitation du patrimoine, et un service développement, dédié à la construction. Cette évolution majeure de notre organisation nous donnera les moyens de répondre aux adaptations dont notre patrimoine à besoin pour faire face aux attentes des populations de la Haute Loire.

CRÉATION DU SERVICE FINANCIER

Il est nécessaire de développer les outils de suivi et d'anticipation de notre activité à venir de façon à optimiser la visibilité financière de nos projets et de mesurer l'efficacité de nos actions. La complexité de la fiscalité et des montages des opérations nécessite par ailleurs un travail collaboratif entre les services. Nous constatons que notre organisation actuelle ne répond pas, en temps et en heure, aux nombreux appels à projets permettant d'obtenir des subventions.

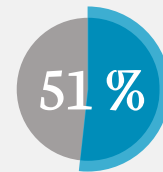
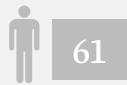
Pour relever ces challenges, il a été procédé au regroupement des services comptabilité et contrôle de gestion en début d'année en un seul service financier.

133 salariés

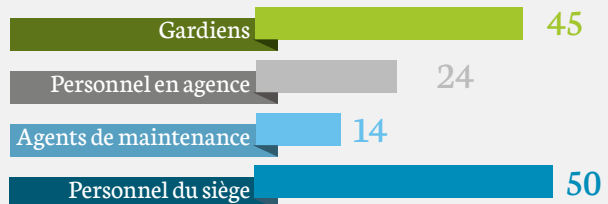


5 recrutements

9 départs dont 6 en retraite



des salariés dédiés à la proximité (gardiens + agence)



1,8 %
de la masse salariale alloué à la formation professionnelle

1295
heures de formation professionnelle continue (FCP) dispensées

Résultats financiers

27,9
millions
euros de chiffre
d'affaire net

1,8
millions
euros de résultat net

23,7
millions
euros de loyers perçus

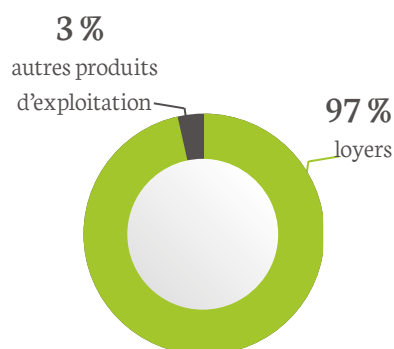
11,3
millions
euros d'annuités
d'emprunts

5,13 %
de ratio
d'autofinancement net

Les produits 2015 (en €)

Les loyers constituent la recette essentielle de l'Office, à hauteur de 97%.

Loyers	23 771 904
Autres produits d'exploitation	659 429
Produits financiers	51 615
Subventions	12 100
Total des produits	24 495 049



La structure de l'exploitation

L'autofinancement net ou financement par «ses propres ressources» est constitué par l'ensemble des ressources nettes dégagées chaque année par l'activité de l'organisme et épargnées. Il permet de mener à bien les projets patrimoniaux de l'Office notamment, opérations de constructions neuves et d'amélioration du patrimoine existant, en complément des emprunts et autres subventions.

En 2015, l'autofinancement courant ressort à 1,2 millions d'euros, avec un ratio de 5,13% sur l'année. Sur les 3 derniers exercices le ratio est de 4,91%*.

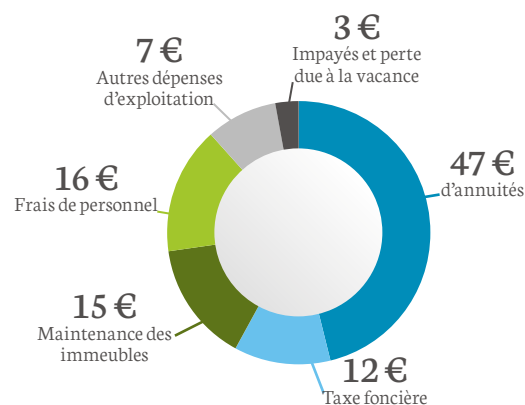
* Le ratio d'autofinancement net doit obligatoirement être supérieur à 3% sur 3 années consécutives (seuil de fragilité déterminé par arrêté depuis le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014)

Les charges 2015 (en €)

Le remboursement de la dette contractée dans le cadre des opérations de construction et de réhabilitation est le premier poste de dépense de l'organisme. Il représente 11,3 millions d'euros soit 46 % des charges.

Annuités	11 394 896
Taxe foncière	2 924 724
Maintenance	3 649 062
Personnel	3 862 518
Autres dépenses d'exploitation	1 705 747
Cotisation CGLLS	305 294
Mutualisation	155 862
Coût des impayés	155 826
Perte de charges due à la vacance	550 620
Total des charges	24 704 549

Que finance 100 euros de loyer ?





SIEGE SOCIAL

29 avenue de Tonbridge
CS 90128
43000 LE PUY Cedex
Tel · 04 71 09 98 70
Fax · 04 71 02 81 09

AGENCE DU PUY

La Bouteyre
Bât. Dynabat
43770 Chadrac
Tel · 04 71 06 65 00
Fax · 04 71 02 48 39

AGENCE DE BRIOUDE

39 avenue Victor Hugo
43100 Brioude
Tel · 04 71 50 89 15
Fax · 04 71 50 02 39

AGENCE D'YSSINGEAUX

Pôle de services de Crisselle
rue du Pêcher
43200 Yssingaux
Tel · 04 71 56 50 70
Fax · 04 71 56 50 69