



Rapport d'activité

2016



En 2016 l'OPAC 43 c'est...

Un patrimoine de

5 731

logements locatifs

80%

de logements
collectifs

74 logements
locatifs livrés

86 logements
locatifs en cours
de construction

17,5 millions € investis dans
la production de logements locatifs

4,5 millions € consacrés à l'entretien,
la maintenance et l'amélioration du
patrimoine

0,9
millions €
consacrés à
la démolition

13
millions €
consacrés à l'améliora-
tion des foyers

4 879
ménages logés

741 nouveaux
entrants

88% de locataires
satisfaits

137
salariés

Edito

Parce que notre environnement évolue, l'OPAC 43 s'est engagé dans une nouvelle dynamique. 2016 marque l'achèvement d'un important travail de modernisation et d'évolution de l'Office. Un changement de cap important pour l'OPAC 43 qui vise à replacer le locataire au centre des préoccupations et à améliorer la qualité de service. Parmi les chantiers mis en oeuvre :

- la restructuration interne de l'Office. Nous avons mis en place un nouveau maillage territorial et de nouvelles équipes tournées d'une part vers les demandeurs de logements, et d'autre part vers les locataires. Cette organisation offre l'avantage de spécialiser les différents métiers, donc de mieux répondre aux demandes.
- l'optimisation du dispositif de demande de logement en ligne. La mise en place de la version 2 du "fichier partagé" nous permet d'aller vers plus de transparence sur les attributions et l'information due aux demandeurs.

Face à l'évolution significative de la société, nous devons être capables d'innover pour être au plus proche des préoccupations de nos publics et continuer à assurer une mission de qualité.

Plus qu'un bilan, ce rapport reflète notre engagement au service du logement pour tous en Haute-Loire. Vous pourrez mesurer au fil des pages, les actions et les efforts déployés par l'ensemble des équipes de l'OPAC 43 pour entretenir et réhabiliter le patrimoine, accompagner les locataires en difficulté, développer la production de logements neufs et contribuer ainsi au développement local.

Cela est possible grâce à une gestion financière rigoureuse qui nous permet de poursuivre une stratégie de développement. Grâce à l'implication de l'ensemble de nos équipes, nous avons su faire face aux difficultés financières rencontrées et 2016 signe la confiance retrouvée de nos financeurs. Nous sommes aujourd'hui capables de proposer des projets de développement équilibrés qui nous permettent d'envisager l'avenir avec confiance.

Yves BRAYE, Conseiller Départemental
des Deux Rivières et Vallées, et Président de l'OPAC 43
& Jacques CHEVAUX, Directeur Général de l'OPAC 43



Sommaire

3 • Edito

4 • Construire une offre diversifiée

6 • Loger les familles les plus modestes

8 • Accompagner les locataires au quotidien

10 • Préserver la qualité des logements

12 • Agir pour le développement local

14 • Développer les ressources humaines

16 • S'appuyer sur les instances gouvernantes

18 • Mener une gestion maîtrisée

Directeur de la publication :
Jacques CHEVAUX, Directeur Général

Conception et réalisation :
Dominique-Lise BLANDIN,
chargée de communication

Crédits photos : OPAC 43 • FOTOLIA
Juillet 2016

Construire une offre diversifiée

Logements locatifs

En 2016, l'OPAC 43 maintient son activité de production à un rythme soutenu. L'organisme souhaite répondre aux attentes de ses publics en construisant des logements diversifiés, confortables, respectueux de l'environnement et dans un cadre de vie de qualité.

74 logements locatifs ont été livrés représentant un investissement de 17,5 millions d'euros.

De nos jours, les logements de petite typologie s'avèrent davantage adaptés aux besoins actuels des familles monoparentales et des personnes seules. Ainsi, 80% des logements livrés en 2016 sont des T2 et des T3.

Les chantiers suivants se poursuivent sur l'année 2016 :

- Monistrol Limouzin : 58 logements
- Yssingeaux Eternité : 18 logements
- Blavozy Val de Riou : 10 logements

La livraison de ces 86 logements est prévue courant 2017.

En parallèle, 8 opérations sont à l'étude pour un total de 65 logements locatifs. Citons par exemple Salzuit, Espaly, Langeac, Yssingeaux, Pont Salomon, Monistrol Beauvoir, Le Brignon Ecole, Coubon.

Des logements de qualité

Contrairement aux idées reçues, le logement social est d'une très grande qualité. Ses réalisations sont d'un niveau d'exigence identique à celles de la promotion privée, intégrées dans un cadre de vie harmonieux et écologiquement responsables.

«De belles finitions», «habitat de qualité», «à taille humaine», «belle intégration dans son environnement»... sont autant de qualificatifs partagés par les élus et les personnalités lors des visites officielles et inaugurations de logements.

Selon Jacques CHEVAUX, Directeur Général de l'OPAC 43, «c'est une volonté de proposer une qualité architecturale élevée même si le coût de construction reste modeste».

Accession à la propriété

Concernant l'accession sociale à la propriété, le projet de 13 logements «Les Terrasses de Coloin» au Puy progresse. Les études arrivent à leur terme et l'organisme a obtenu en fin d'année le nombre de pré-commercialisation nécessaire au démarrage du chantier. Celui-ci devrait pouvoir débuter en 2017.

Lots à bâtir

Egalement aménageur-lotisseur, l'OPAC 43 réalise et commercialise des parcelles libres de constructeur.

A ce titre, une nouvelle offre s'apprête à voir le jour dans le quartier de Coloin, au Puy. La création d'un lotissement viabilisé de 20 lots est à l'étude. Le programme est baptisé «Les Hauts de Coloin».

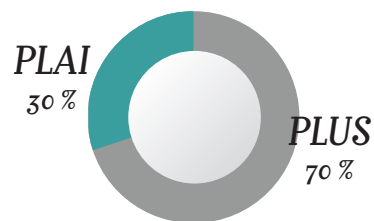
En 2016, 15 lots à construire ont quant à eux été livrés sur la commune de Salzuit et leur commercialisation est en cours.



La résidence Les Terrasses de Coloin proposera 13 logements en accession sociale à la propriété. Les appartements du T3 au T4, profiteront d'une terrasse avec vue sur la ville, d'une cour, d'un jardin et d'un emplacement de parking.

74 logements locatifs

Financement



Typologie des logements



Au lieu-dit « sous la roche » à Coubon, c'est un véritable lotissement qui est sorti de terre. Ce nouveau programme immobilier appelé « Le Petit Bois » compte 27 logements locatifs dont 13 T2, 9 T3 et 5 T4. Architecte : C. MASSART.



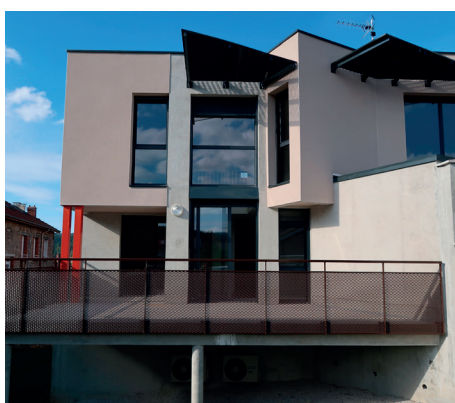
Les deux pavillons individuels, conçus par l'architecte G. BERNARD, se situent dans le centre bourg de Raucoules, à proximité immédiate de la bibliothèque et de la Mairie. Il s'agit de deux T3 avec jardin, terrasse et garage.



Ces 8 nouveaux logements locatifs se situent dans le lotissement La Crouzette à Bains. Les espaces de vie se prolongent sur d'agréables terrasses-jardins et les logements sont équipés de pompes à chaleur. Architecte : J.C. JUGE.



Sur les hauteurs de Chadrac, l'OPAC 43 a construit un ensemble immobilier de 20 logements locatifs. L'opération conçue par le cabinet Yes Architecte est composée de 5 petits ensembles regroupant chacun 3 à 5 logements individuels.



L'immeuble situé rue de Bellevue à Dunières a été totalement réhabilité de façon à proposer aujourd'hui 3 logements locatifs. Deux maisons de ville ont également été construites sur le terrain adjacent. Architecte : P. RASCLE.



A Brioude, rue des Francs Maçons, l'OPAC 43 a construit 5 nouvelles maisons de ville en lieu et place d'anciens bâtiments en ruine, démolis dans le cadre du projet. Architectes : V. et A. BESANCON.



L'OPAC 43 a aménagé 4 nouveaux logements locatifs à Saint Just Malmont. La résidence est marquée par un parti pris original, un mariage audacieux entre le neuf et l'ancien, la pierre et le bois. Architecte : P. RASCLE

Loger les familles les plus modestes

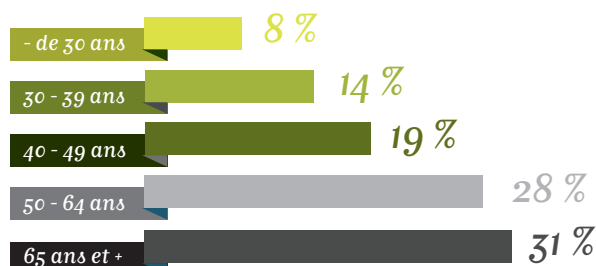
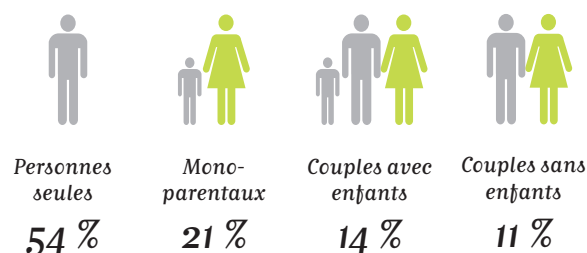
Qui sont nos locataires

L'OPAC 43 oeuvre à offrir un logement de qualité à ceux qui ne peuvent se loger au prix du marché. Une mission essentielle pour préserver notre cohésion sociale et un meilleur vivre ensemble.

Au 31/12/2016, l'OPAC 43, 1er bailleur social de la Haute-Loire loge 4 879 ménages.



4 879
ménages logés



4 879
ménages logés

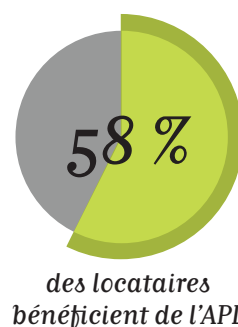
6 089
demandes
de logement
enregistrées en
2016 dans le
fichier départe-
mental

741
ménages ont
emménagés dans
un logement de
l'OPAC 43

28 %
de mutation
parmi les nou-
veaux entrants

66 %
des nouveaux
entrants ont obte-
nu un logement en
moins de 3 mois

45
ventes Hlm



Les demandes

Les bailleurs sociaux de Haute-Loire ont mis en place en juin 2015 le fichier partagé de demande de logement. En permettant aux candidats d'effectuer leur demande de logement en ligne, les offices ont largement contribué à faciliter les démarches des demandeurs.

En 2016, 6 089 demandes ont été enregistrées dans le fichier départemental que se partagent les bailleurs sociaux alti-ligériens.

Les attributions

En 2016, l'OPAC 43 va plus loin dans sa volonté d'améliorer le service rendu. L'année a en effet été marquée par la mise en service de la version 2 du fichier partagé qui permet d'aller vers plus de transparence sur la demande de logement, les attributions et l'information due aux demandeurs.

A l'OPAC 43, la Commission d'Attribution des Logements (CAL) se réunit tous les quinze jours pour analyser les demandes et procéder à l'attribution des logements disponibles. Dans la mesure du possible, 3 candidatures sont présentées pour un même logement à attribuer. L'étude des dossiers s'effectue selon les critères suivants : composition des ménages, ressources, situation professionnelle, lieu de résidence actuel, ancienneté de la demande, reste à vivre et taux d'effort.

Après analyse, la commission procède au classement des candidats. Cela permet en cas de refus du premier, de proposer immédiatement le logement aux suivants.

Ces résultats sont aussitôt inscrits au dossier du candidat. Ainsi, en se connectant sur son compte en ligne, le candidat peut désormais connaître en temps réel les décisions d'attribution le concernant.

Au cours des 23 séances des commissions d'attribution des logements qui se sont tenues en 2016, près de 2 215 dossiers ont été examinés et 741 logements attribués.

72 % des attributions ont été décidées au profit de demandeurs externes, et 28 % concernent des mutations au sein de patrimoine de l'OPAC 43.

66% des nouveaux ménages ont obtenu un logement en moins de 3 mois et 23% entre 3 et 11 mois.

Les nouveaux entrants

Parmi les 741 nouveaux entrants, on compte :

- 183 couples avec enfant
- 187 familles monoparentales
- 371 personnes seules

75% des nouveaux ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources Hlm.

Les départs

Avec 768 départs en 2016, l'OPAC 43 enregistre un taux de rotation de 13,6%. Le taux de rotation est le rapport du nombre total de départs sur le patrimoine total de l'Office.

La vacance

L'OPAC 43 enregistre ainsi un taux de vacance de 10%. Un taux important, toutefois très disparate d'un secteur à l'autre et qui s'abaisse à 7% si l'on écarte les logements maintenus vacants pour raison technique (prévision de vente, prévision de démolition).

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.



Favoriser le parcours résidentiel

L'attribution d'un logement social est adaptée à la composition de la famille et à ses revenus. Naissance, séparation, perte d'emploi, vieillissement... avec le temps les besoins évoluent et le logement devient alors inadapté. La diversité de notre patrimoine locatif nous permet de répondre à ces attentes. En 2016, 207 ménages ont pu déménager, au sein du parc de l'OPAC 43, dans un logement mieux adapté à leur situation.

L'OPAC 43 propose également différentes solutions à ceux qui souhaitent devenir propriétaires. Au delà de la commercialisation de logements neufs en accession à la propriété et de parcelles à bâtir, l'OPAC 43 met régulièrement en vente des logements de son patrimoine à tarif préférentiel. En 2016, 45 logements ont été vendus pour un montant total de 1 774 220 euros.

Accompagner les locataires au quotidien

Une présence au quotidien

Pour assurer une gestion locative de qualité, au plus proche de ses locataires, l'OPAC 43 s'appuie sur un réseau d'agences et de secteurs de proximité dont les équipes sont un véritable atout pour l'organisme.

Le gardien d'immeuble, en contact quotidien avec les locataires, assure l'entretien et la propreté des résidences. Grâce à une mobilisation très forte de nos collaborateurs, la propreté des résidences est d'ailleurs l'un des points forts de notre organisme : 83.2% des locataires de l'OPAC 43 sont satisfaits de la propreté des parties communes.

Le responsable de secteur quant à lui est l'interlocuteur privilégié des locataires concernant la vie de leur résidence. Il est au cœur de la vie des immeubles et gère notamment les questions de panne d'équipements, problème de voisinage, constat d'incivilité, entretien des résidences, ou réalisation de travaux techniques.

Par leurs actions et leur contact journalier avec les locataires, les équipes de proximité participent fortement à l'amélioration de la qualité de service rendu.

Une assistance 24/24

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 24/24 et 7/7. L'assistance répond rapidement à n'importe quel incident technique grave s'étant produit à l'intérieur du logement ou dans les parties communes.

55 %
de salariés
dédiés à
la proximité

87,7 %
de locataires
satisfaits

7 336
réclamations
traitées

633
plans
d'apurement
mis en place

93
dossiers en
contentieux

5
procédures
d'expulsion

Le traitement des réclamations

Un service de qualité passe par la réactivité de nos équipes dans la gestion des réclamations. En 2016, 7872 réclamations ont été enregistrées en agence et 94 % d'entre elles ont pu être traitées.

L'enquête de satisfaction 2016 a mis en évidence une nette évolution quant au traitement du problème signalé. 71% des locataires se déclarent satisfaits du traitement du problème signalé contre 64 % lors de la précédente enquête triennale de 2013, et 70% déclarent obtenir une réponse en moins d'une semaine.

Ces bons scores ne doivent pas nous faire perdre de vue nos points de progrès. Un groupe de travail est à l'œuvre pour optimiser le processus de traitement des réclamations et notamment la prise en charge, la réactivité des équipes, la traçabilité et le suivi des demandes.

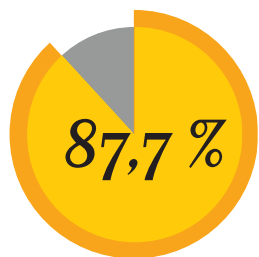
L'accompagnement des locataires les plus fragiles et la prévention des impayés

A l'OPAC 43, les Conseillères en Economie Sociale et Familiale accompagnent les locataires nécessitant un suivi afin de trouver des solutions pérennes aux problèmes d'impayés, et éviter, chaque fois que possible, la résiliation du bail et favoriser le bien-être dans son logement.

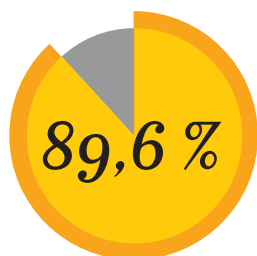
La disponibilité et la proximité des collaborateurs permettent d'apporter une réponse personnalisée aux problématiques des locataires. Les conseillères tiennent des permanences au sein des bureaux de secteur de l'OPAC 43 et effectuent des visites au domicile des résidents. Leur approche territoriale assure la continuité de la prise en charge sociale en lien avec l'ensemble des partenaires locaux.

En 2016, 633 locataires se sont vus proposés d'étaler leur dette dans le temps.

En dépit des actions coordonnées des services de recouvrement et des services sociaux, 5 procédures d'expulsions ont été réalisées.



*des locataires
sont globalement
satisfaits des
services de l'OPAC 43*



*des locataires
recommanderaient
l'OPAC 43 à une
connaissance*



88,6 %
*de satisfaction
quant au logement
et à ses équipements*

90,8 %
*de satisfaction quant à
la qualité de l'accueil
et l'amabilité
des interlocuteurs*



83,2 %
*de satisfaction
quant à la propreté
des parties communes*

83,9 %
*des locataires
sont satisfaits de
l'information donnée
à travers les courriers,
l'affichage et le journal
des locataires*

Vivre ensemble

Au fil des ans, la fête des voisins ne cesse de faire de nouveaux adeptes !

La Maison des Jeunes et de la Culture d'Aurec (MJC) a organisé un pique-nique géant et un concert de blues sur la place de la Liberté. Un emplacement central, qui permet de faire le lien entre le quartier des Ecoles et le quartier des Echaneaux car c'est bien là l'objectif principal : renforcer les liens de proximité et de solidarité entre les habitants.

« On voulait aussi dépasser les clivages qui peuvent exister entre les générations. D'ailleurs, les jeunes se sont largement investis dans l'organisation. Ils ont même fait du porte à porte pour inviter tous les gens du quartier » confie fièrement Mohamed, animateur à la MJC. « Quelque soit notre âge, quelque soit nos origines, on peut passer un bon moment ensemble ! »



La Maison des Jeunes et de la Culture d'Aurec a frappé fort pour sa première fête des voisins !

Préserver la qualité des logements



Notre patrimoine

5 731
logements locatifs



2 539
garages



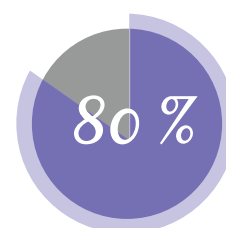
24
foyers
d'accueil



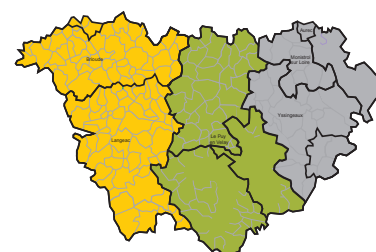
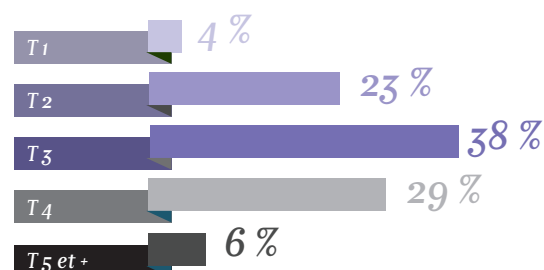
30
locaux profession-
nels (commerces
et bureaux)



116
communes



de logements collectifs



Agence de
Brioude
1 051
logements

Agence
du Puy
2 131
logements

Agence
d'Yssingeaux
2 549
logements

5 731
logements
locatifs

53 %
du
patrimoine
construit
avant 1980

4,5
millions €
d'entretien,
maintenance
et améliora-
tion du parc

0,9
millions €
consacrés à
la démolition

408
logements
réhabilités
thermique

83
logements
adaptés au
handicap

13
millions €
dédiés aux
foyers d'hé-
bergement
spécifique

Maintenir l'attractivité du parc locatif

L'OPAC 43 mène une politique constante d'entretien et d'amélioration de son patrimoine afin d'en assurer la pérennité et de garantir la qualité de service due à ses locataires.

Réalisées par la régie ou par des entreprises dans le cadre de marchés, toutes les interventions concourent au confort, à la sécurité des locataires et aux économies d'énergie. Les équipes de proximité et du service patrimoine y veillent quotidiennement.

Les travaux engagés par l'OPAC 43 poursuivent plusieurs objectifs :

- entretenir durablement les résidences,
- améliorer la performance ou la fiabilité des équipements,
- assurer la sécurité des bâtiments,
- améliorer le cadre de vie,
- réparer dans l'urgence suite à un incident.

Les dépenses en entretien et amélioration du patrimoine engagées en 2016 sur le parc existant s'élèvent à 4,5 millions d'euros dont :

- 3 millions d'euros dédiés au gros entretien et à l'investissement,
- 732 400 euros dédiés à la maintenance des équipements techniques et aux espaces verts,
- 690 200 euros dédiés à l'entretien courant.

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 2016, ce sont 83 logements qui ont été aménagés essentiellement par l'adaptation des salles de bain, en remplaçant les baignoires par des douches.

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.

408 logements ont été concernés par les travaux de réhabilitation. Les travaux ont porté sur :

- le remplacement de chaudières individuelles ou intervention sur les installations de chauffage (148 lgts)
- l'isolation des combles (104 lgts)
- le remplacement des menuiseries extérieures et des portes palières (156 lgts).

Les foyers d'hébergement spécifique

Outre les logements sociaux, l'OPAC 43 a aussi dans ses attributions la gestion de 24 résidences spécialisées sur le département pour une capacité d'accueil de 1095 personnes. E.H.P.A.D., foyer d'aide médicalisé, centre d'accueil pour personnes handicapées, pour adolescents en difficultés, pour demandeurs d'asile... Ces structures ont vocation à accueillir et accompagner les populations les plus fragiles, pour qui le logement classique n'est pas une réponse appropriée.

En 2016, l'organisme poursuit sa campagne de modernisation, reconstruction et extension des EHPAD. Un investissement qui s'avère nécessaire pour se conformer aux différentes évolutions réglementaires visant à «humaniser» le cadre de vie des résidents, à sécuriser et à médicaliser les établissements.

L'EHPAD de Solignac a été inauguré en octobre 2016. Mieux adapté à la prise en charge de la dépendance, l'établissement dispose d'une capacité d'accueil de 65 lits contre 45 avant travaux et possède une unité de vie Alzheimer entièrement sécurisée.

Les travaux se poursuivent pour les EHPAD de Brives-Charensac et de Beauzac et devraient s'achever en 2017.

Déconstruire pour donner un nouvel avenir

Malgré un entretien et des travaux d'amélioration réguliers, force est de constater que le patrimoine de l'OPAC 43 vieillit. La demande locative quant à elle a évolué. Les grands appartements construits dans les années 60 pour accueillir les familles ouvrières ne répondent plus aux exigences actuelles. Le patrimoine devient moins attractif et l'image des quartiers en souffre. Il apparaît donc nécessaire de s'adapter. Lorsque des travaux de rénovation s'avèrent trop conséquents, l'OPAC 43 a fait le choix d'entreprendre des travaux de démolition et de reconstruction de l'offre de logements.

A Aurec, quartier des Echaneaux, la démolition de l'immeuble Daphné (38 logements), intervenue en fin d'année, marque le départ symbolique d'une réflexion sur le projet de rénovation du quartier.

En décembre, c'est à Langeac, quartier du Val Fleuri, que l'OPAC 43 a engagé les travaux de démolition des 5 immeubles Aubépine, Jonquille, Pensée et Pivoine (72 logements). Sur une partie de l'espace libéré, un projet de logements individuels est à l'étude.

Agir pour le développement local

Aux côtés des collectivités : la maîtrise d'ouvrage déléguée

L'OPAC 43 est 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.

A cet égard, l'OPAC 43 propose aux collectivités 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.

Construction de la nouvelle gendarmerie de Vorey

Le chantier de la nouvelle caserne de gendarmerie se situe route de Brigols, sur le terrain d'une ancienne scierie achetée par la commune en 2009.

Les travaux ont débuté en décembre 2016. Ils mobiliseront 11 entreprises sur une durée estimée à 14 mois.

La caserne conçue par l'architecte Noëlle MARGOT, comprendra, outre les locaux à usage de bureaux et les locaux techniques, 5 pavillons dont 3 T 4 et 2 T 5 avec des espaces de jardins collectifs, et une chambre pour le gendarme adjoint volontaire. Des places de parking seront également aménagées pour les gendarmes et le public.

Cette nouvelle gendarmerie constituera pour Vorey la plus grosse réalisation depuis la construction de l'Embarcadère. Ce nouvel équipement permettra d'assurer un service public de proximité et une efficacité opérationnelle en offrant aux gendarmes des conditions optimales pour l'exercice de leurs fonctions mais aussi pour l'accueil de leurs familles.

La construction de la nouvelle caserne de gendarmerie est réalisée par l'OPAC 43 dans le cadre d'un bail emphytéotique. L'organisme met ainsi les locaux à la disposition de la commune moyennant le versement d'un loyer et la commune les sous-louera à l'Etat.

Au-delà de ses compétences de constructeur et de gestionnaire de logements sociaux, l'OPAC 43 porte une mission d'aménageur du territoire. Ce projet en est l'exemple. En tant qu'entreprise de service public, l'OPAC 43 oeuvre pour la qualité de vie et le développement des territoires.



Un acteur économique responsable

L'OPAC 43 s'engage en faveur de l'emploi et de l'insertion. En 2016, l'OPAC 43 a renouvelé son partenariat avec la Régie des Quartiers de la ville du Puy et les Ateliers Chantiers d'Insertion (ACI) des Restos du Coeur. L'OPAC 43 leur confie des prestations de second oeuvre à réaliser au sein de son patrimoine. Cela représente une vingtaine de chantiers par an grâce auxquels les associations d'insertion peuvent former leurs salariés et les mettre en situation de travail sur des chantiers réels en vue de faciliter leur insertion sociale et professionnelle.

Dans les coulisses du Bâtiment

A l'occasion de la 14ème édition des Coulisses du Bâtiment, initiée par la FFB, l'OPAC 43 a exceptionnellement ouvert les portes du chantier de Monistrol sur Loire où 68 logements locatifs et 6 locaux commerciaux sont actuellement en cours de construction.

80 collégiens de Monistrol sur Loire, d'Aurec et du Chambon sur Lignon ont pu visiter le chantier et aller à la rencontre des hommes du BTP, sous les commentaires éclairés de Simon Tyssaen, architecte et des entreprises Moulin TP, M2I Fayard et Energeco.

L'occasion de découvrir les différents corps de métier qui oeuvrent sur un chantier et susciter, pourquoi pas, quelques vocations !



Les collégiens devant les fondations de la halle centrale

Commerces et vie associative

L'OPAC 43 gère 30 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.



Etre un levier pour l'économie locale

En 2016, l'OPAC 43 a conclu 158 marchés publics au titre des activités de travaux, services et fournitures pour un montant de 5 804 862 euros avec une forte représentation d'entreprises départementales ou régionales, ce qui en fait un acteur économique et social important sur le territoire.

Fortement impliqué dans la vie économique et le développement local, l'OPAC 43 génère plusieurs centaines d'emplois sur le Département de la Haute-Loire.

Développer les ressources humaines

137 salariés



10 recrutements

7 départs



2,4 %
de la masse salariale
alloué à la formation
professionnelle
(obligation légale 1%)

1508
heures de formation
professionnelle
continue (FCP)
dispensées

Se réorganiser pour améliorer la qualité de service

En 2016, l'OPAC 43 a opéré une importante réorganisation au sein de ses équipes afin d'améliorer la qualité de service due à ses locataires et répondre toujours mieux aux attentes des demandeurs de logement.

Afin d'optimiser notre présence sur le terrain, l'organisme a mis en place un nouveau maillage territorial et a organisé le département autour de 9 secteurs secteurs, contre 7 auparavant. Ceux-ci restent placés sous la responsabilité des agences.

Ce nouveau découpage géographique permet de tendre vers un service de proximité plus réactif, avec des agents au plus près des résidents.

En parallèle, et pour chaque territoire, des équipes tournées vers les demandeurs de logements et la relation avec les locataires ont été créées.

Ainsi les chargés de clientèle gèrent le processus de location, de la demande de logement à son attribution. Les responsables de secteur, quant à eux, prennent en charge le suivi des locataires dans leur vie quotidienne. Ils garantissent une veille technique régulière des logements et agissent activement en faveur de la tranquillité et du cadre de vie des habitants.

Cette organisation offre l'avantage de spécialiser les différents métiers et donc, de mieux répondre aux demandes.



1. Agence de Brioude

39 avenue Victor Hugo
43100 Brioude
Tel : 04.71.50.89.15

*17 collaborateurs
1 051 logements*

2. Agence du Puy

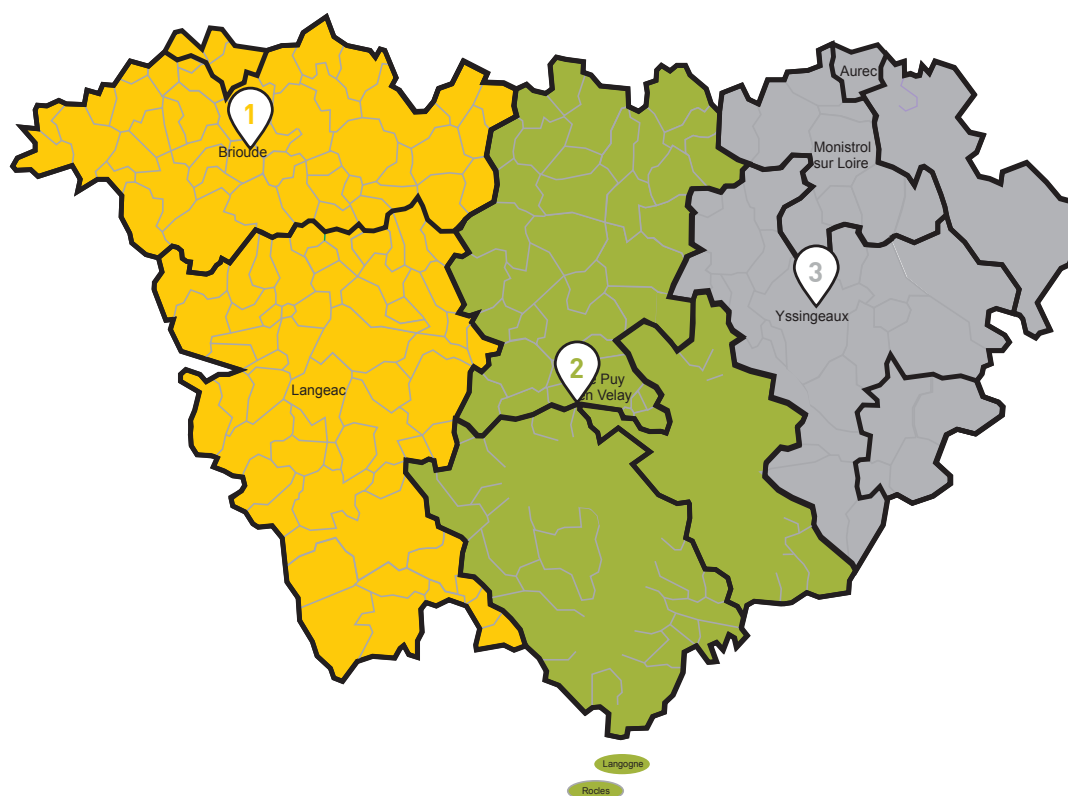
La Bouteyre
Bât. Dynabat 1
43770 CHADRAC
Tel : 04.71.06.65.00

*31 collaborateurs
2 131 logements*

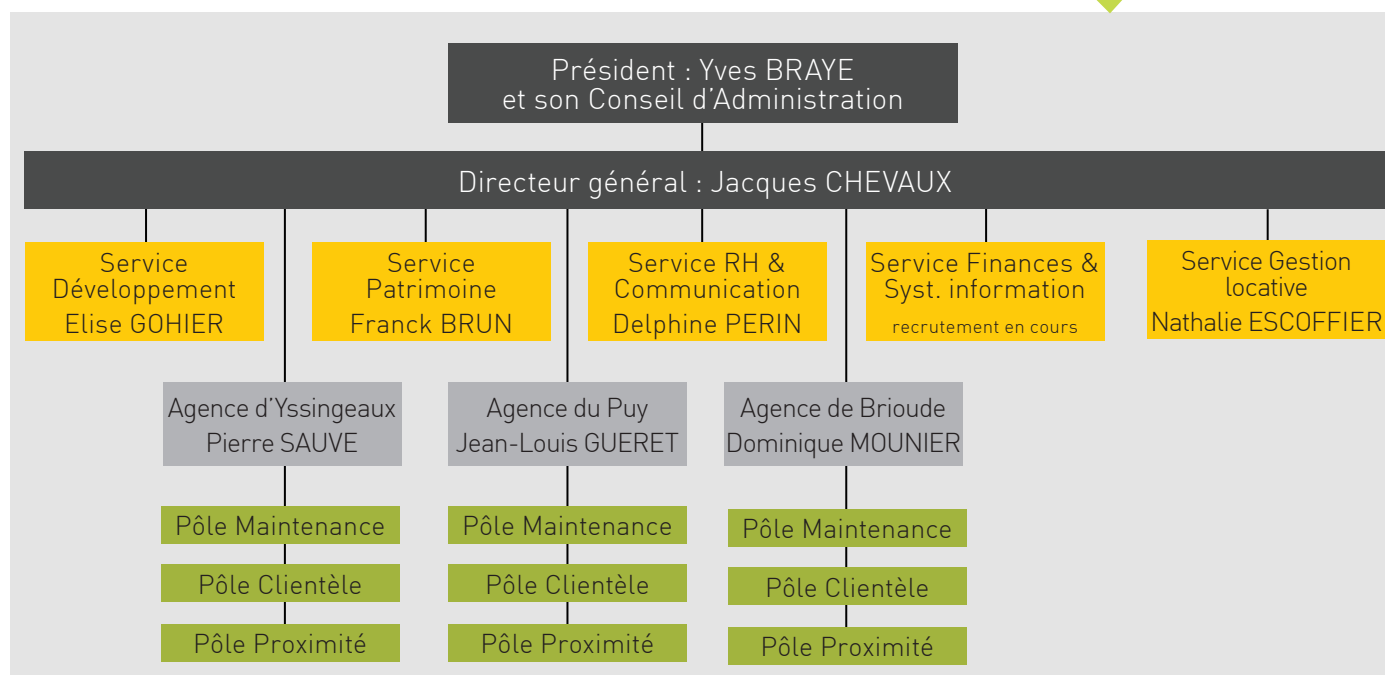
3. Agence d'Yssingeaux

Pôle de services Crisselle
Rue du Pêcher
43200 Yssingeaux
Tel : 04.71.56.50.70

*41 collaborateurs
2 549 logements*



Organigramme



S'appuyer sur les instances gouvernantes

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 5 731 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.

L'OPAC 43 est un Établissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC) et relève du statut d'Office Public de l'Habitat (OPH).

Ce qui fait la force et la place des OPH, c'est leur implication sociétale qui répond aux besoins différenciés des territoires. C'est la raison pour laquelle les OPH sont présidés par des élus locaux et rattachés à une collectivité territoriale.

Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration définit la politique générale et les grandes orientations de l'OPAC 43 : politique d'acquisition foncière, de construction de logements neufs, de réhabilitation des résidences. Il décide des emprunts, vote le budget et approuve les comptes de l'Office. Il est constitué de 23 membres, dont 7 siègent au Bureau.

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'Appels d'Offres

Pour chaque prestation (travaux, achats de matériels, contrats d'entretien...), l'OPAC 43 lance un appel public à la concurrence. La Commission d'Appels d'Offres vérifie l'égalité de traitement entre toutes les entreprises candidates et choisit la meilleure offre en s'appuyant sur l'avis d'experts dans le cas de commandes à caractère technique. Elle garantit le respect des principes du code des marchés publics ainsi que la rigueur et la transparence dans le traitement des achats.

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.

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 (CCL)

Le Conseil de Concertation Locative est composé des représentants élus par les locataires 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.

2 <i>Conseils d'Administration dans l'année</i>	23 <i>membres au Conseil d'Administration</i>	11 <i>Bureaux</i>
10 <i>Commissions d'Appels d'Offres</i>	23 <i>Commissions d'Attribution des Logements</i>	

Les membres du Conseil d'Administration

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'Yssingaux
- 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 :

- Joël GALLET, UDAF
- 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
- Jean-Luc ISSARTEL, AFOC
- Lucien PONOT, CLCV
- Sylvie CREPINGE, CNL - démissionnaire



Inauguration des 5 logements à Dunières en présence de M. le Maire et des administrateurs de l'OPAC 43



Inauguration du programme Le Petit Bois à Coubron en présence de M. le Maire, des entreprises et des administrateurs de l'OPAC 43



Inauguration des 2 logements à Raucoules aux côtés de M. le Maire, des entreprises et des administrateurs de l'OPAC 43

Mener une gestion maîtrisée

Les produits

39,4 millions €

Loyers	23 682 835 €
Subventions	16 398 €
Autres produits d'exploitation	8 471 852 €
Produits financiers	26 057 €
Produits exceptionnels	7 233 592 €
Total des produits	39 430 734 €

Les charges

35,1 millions €

Annuités	11 668 377 €
Taxe foncière	2 809 443 €
Maintenance	2 196 420 €
Personnel	4 637 600 €
Autres charges d'exploitation	6 736 247 €
charges financières	3 464 863 €
charges exceptionnelles	3 676 235 €
Total des charges	35 189 185 €

La structure d'exploitation

L'autofinancement net est constitué par l'ensemble des ressources nettes dégagées chaque année par l'activité de l'organisme et épargnées. Il reflète sa capacité à contribuer de lui-même au financement de ses opérations. En 2016, l'autofinancement courant ressort à 1,2 millions d'euros, avec un ratio de 5,37 % sur l'année. Sur les 3 derniers exercices le ratio est de 5,27 %*.

* 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)

27,7
millions €
de chiffre
d'affaire

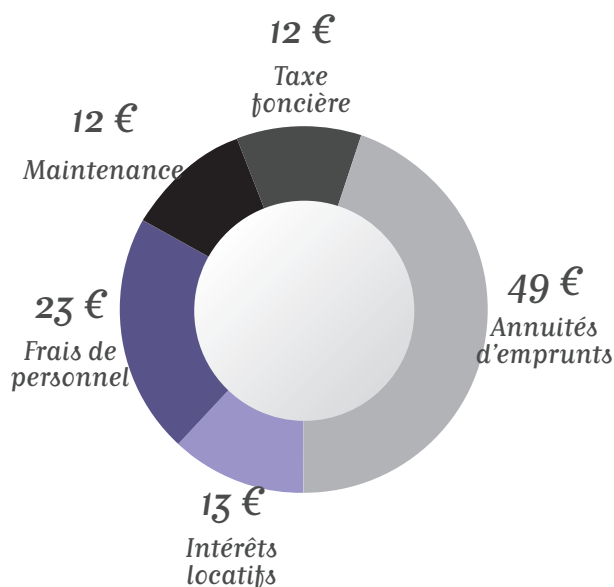
4,2
millions €
de résultat net

23,6
millions €
de loyers perçus

5,37 %
de ratio
d'autofinancement
net

11,6
millions €
d'annuités
d'emprunt

Que finance 100 € de loyers ?





**SIEGE SOCIAL**

29 av. 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 1
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
Crisselle
43200 Yssingeaux
Tel : 04 71 56 50 70
Fax : 04 71 56 50 69

