

CHIFFRES CLÉS

m€	Chiffre d'affaires	Produits	Charges	Capacité d'autofinancement
2020	27,9	36,0	33,5	3,5
2021	28,1	39,6	35,2	6,8
2022	28,6	37,6	33,9	5,9

m€	Résultat de l'exercice	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Résultat exceptionnel
2020	2,6	0,6	-3,1	0,1
2021	4,5	3,8	-2,7	1,5
2022	3,8	2,4	-2,1	3,6

5457
LOGEMENTS DONT L'OPAC 43 EST PROPRIÉTAIRE EN HAUTE-LOIRE

967
ÉQUIVALENTS LOGEMENTS DANS LES 22 FOYERS DONT L'OPAC 43 EST PROPRIÉTAIRE

7444
PERSONNES RÉSIDANT DANS NOS LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

HÉBERGEMENT DES FAMILLES UKRAINIENNES

D'après le Ministère de l'Intérieur et des Outre-mer, en France, ce sont près de **65 358 déplacés ukrainiens** qui ont été recensés à l'entrée du territoire national par la police aux frontières entre le 24 février et le 1^{er} décembre 2022. La majorité des arrivées en France s'effectue dans les Alpes-Maritimes, dans la région Grand Est, dans la région Ile-de-France et en Auvergne-Rhône-Alpes. A ce titre, le département de la Haute-Loire et l'OPAC 43 se sont fortement mobilisés pour accueillir des familles ukrainiennes. Début 2023, **la Préfecture de la Haute-Loire recense 455 personnes déplacées présentes dans 52 communes de son territoire.** La coordination du dispositif d'accueil des déplacés ukrainiens en Haute-Loire a été confiée à **l'association Entraide Pierre Valdo**, qui a installé sa permanence dans nos bâtiments à la Bouteyre à Chadrac, aux côtés de la Maison Départementale de l'Habitat.

Concrètement, l'OPAC 43 accompagne les familles déplacées grâce à l'intermédiation locative (IML), c'est-à-dire que nous louons des logements à des associations, habilitées par l'Etat (La Clef 43, ASEA « Le Tremplin », Habitat et Humanisme, A.L.I.S. Trait d'Union) qui sous-louent ensuite ces logements. **En 2022, 51 baux pour intermédiation locative ont été signés pour accueillir les déplacés ukrainiens dans nos logements de 27 communes de Haute-Loire** (Allègre, Araules, Aurec-sur-Loire, Cayres, Chomelix, Craponne-sur-Arzon, Espaly-Saint-Marcel, Langeac, Laussonne, Le Brignon, Le Chambon-sur-Lignon, Le Mazet-Saint-Voy, Le Monastier-sur-Gazelle, Le Puy-en-Velay, Monistrol-sur-Loire, Montfaucon, Pont Salomon, Retournac, Saint-Just-Malmont, Saint-Pal-en-Chalencón, Sainte-Florine, Sainte-Sigolène, Saint-Georges-d'Aurac, Saint-Pal-de-Mons, Saint-Victor-Malescours, Saint-Vincent).

51
FAMILLES UKRAINIENNES ACCUEILLIES DANS UN LOGEMENT DE L'OPAC43



SATISFACTION DES LOCATAIRES

Chaque année, l'OPAC 43 missionne un cabinet d'études pour sonder un échantillon représentatif de ses locataires sur sa perception de la qualité de service. Pour les équipes et les administrateurs, **c'est un outil indispensable à l'identification des points forts et de ceux que l'organisme doit renforcer.** En 2022, les sondages se sont déroulés d'octobre à décembre et les résultats ont cette année, plus que les autres, une force singulière : ils forgent des leviers d'actions concrètes suggérés pour l'élaboration du projet d'entreprise. En outre, les résultats 2022 sont complétés à l'échelle régionale et nationale, comme tous les trois ans, pour établir le baromètre de la qualité du logement social en France.

Cette année, **l'OPAC 43 obtient 86,4% de satisfaction**, après avoir sondé **1 locataire sur 5.** Derrière cet indice de satisfaction globale, se cachent des points forts. **La proximité est un atout :** la qualité de vie est un paramètre qui gagne presque 6 points d'appréciation supplémentaire par rapport à l'enquête de 2021 pour atteindre 85,5% de satisfaction. **La réactivité face aux demandes de nos locataires est également un point fort :** comparativement aux autres bailleurs sociaux de la région, l'OPAC 43 apparaît comme une référence dans les interventions administratives et techniques, même si l'organisme a une marge de progression à investir. Cette dimension donne lieu en 2023 à une révision du processus de traitement des demandes d'interventions techniques, qui sera instauré en 2024. Concernant nos points faibles, la perception d'un manque de chauffage et d'une mauvaise isolation thermique figurent en tête de liste. Bien que nous travaillions depuis quelques années à la rénovation énergétique de notre parc, nous avons encore du travail à accomplir. Les efforts de sobriété énergétique qui ont été demandés parallèlement à une hausse des prix des énergies ont également terni le confort et le pouvoir d'achat de nos locataires.

86,4%
TAUX DE SATISFACTION GLOBALE SUR LA QUALITÉ DE SERVICE DE L'OPAC 43

L'OPAC 43 : PREMIER EMPLOYEUR DE GARDIENS



Postes clés de la relation clients, de la qualité de service et de la cohésion sociale, les agents de proximité sont essentiels à nos missions de bailleur social. Avec un quart de notre effectif représentant cette profession, l'OPAC 43 est le premier employeur de gardiens en Haute-Loire. Plus largement, la proximité pour nos locataires est :

39 AGENTS DE PROXIMITÉ
8 RESPONSABLES DE SECTEUR SUR TOUT LE DÉPARTEMENT
11 AGENTS DE MAINTENANCE RÉPARTIS DANS 3 RÉGIES À CHADRAC, BRIOUDE ET YSSINGEAUX

2+1+1
AGENCES, ANTENNE ET SIÈGE SOCIAL POUR ACCUEILLIR LE PUBLIC
Au total, plus de 60% de notre effectif occupent des postes « de terrain » pour répondre aux sollicitations de nos locataires.

GESTION DE COPROPRIÉTÉS

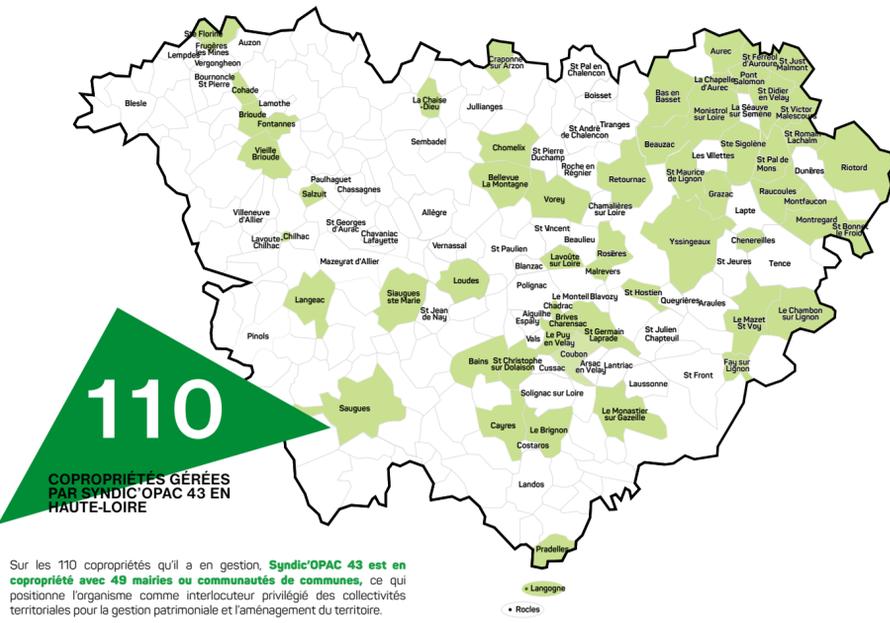


Depuis 2017, l'OPAC 43 a son propre syndic de copropriétés : **Syndic'OPAC 43.** Il exerce les missions classiques d'un syndic, avec de réels atouts supplémentaires :

- **Syndic'OPAC 43 exerce sur tout le territoire de la Haute-Loire** et gère 93 copropriétés et 17 Associations Syndicales Libres (ASL).
- Le syndic de l'OPAC 43 peut compter sur les compétences déjà présentes dans l'organisme : une connaissance du patrimoine, des services juridique et comptable spécialisés dans le secteur de l'immobilier
- Les copropriétés gérées par le syndic de l'OPAC 43 bénéficient d'un suivi d'interventions par les techniciens du bailleur, qui connaissent le territoire, les logements et les entreprises locales.

Nous pouvons **vous assister à la Maîtrise d'ouvrage** pour l'ingénierie et la réalisation des projets de votre collectivité !

Nous pouvons également **gérer vos biens communaux !**



110
COPROPRIÉTÉS GÉRÉES PAR SYNDIC'OPAC 43 EN HAUTE-LOIRE

Sur les 110 copropriétés qu'il a en gestion, **Syndic'OPAC 43 est en copropriété avec 49 mairies ou communautés de communes**, ce qui positionne l'organisme comme interlocuteur privilégié des collectivités territoriales pour la gestion patrimoniale et l'aménagement du territoire.

UNE PAR CALEOL SEMAINE

En 2022, 44 Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) ont été organisées, soit presque une par semaine. La CALEOL est composée :

6 du **préfet**
REPRÉSENTANTS DE L'ORGANISME BAILLEUR, DONT UN REPRÉSENTANT DES LOCATAIRES
OU DE SON REPRÉSENTANT

du **président de l'EPCI**
PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES OU D'AGGLOMÉRATION

du **maire**
DE LA COMMUNE D'IMPLANTATION DU LOGEMENT QUI A VOIX PRÉPONDERANTE EN CAS D'ÉGALITÉ DES VOIX

Peuvent également participer, sans voix délibérative :

- un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ;
- les réservataires qui ne seraient pas membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Vous êtes Maire ou Président d'EPCI ?
Vous avez un siège aux commissions d'attribution de logement !

PARTENARIATS AVEC LES CENTRES D'HÉBERGEMENT

Sur le même principe que le dispositif déployé pour l'accueil des déplacés ukrainiens, **l'OPAC 43 loue historiquement plus d'une centaine de logements à des associations** qui accueillent temporairement des publics en difficulté :

- 41 logements sont loués dans le bassin ponot au 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**
- 4 logements sont loués dans le Brivadois à l'association A.L.I.S. Trait d'Union, également **Centre d'Hébergement et de Réadaptation sociale**
- 5 logements sont loués à l'Association Hospitalité en Langeadois qui intervient dans le domaine de **l'hébergement et le suivi administratif et social des demandeurs d'asile**
- 48 logements sont loués à Yssingeaux, au Chambon-sur-Lignon et à Retournac à l'Entraide Pierre Valdo, association qui 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.**

L'ENGAGEMENT POUR LA RECHERCHE ET LA SANTÉ

En juillet 2022, l'OPAC 43 a sponsorisé **les courses des Boucles de la Loire**, organisées à Brives-Charensac. Tous les bénéfices de cet événement ont été reversés à **deux associations antitumorales œuvrant auprès d'enfants malades.** En octobre 2022, 16 collaborateurs et collaboratrices ont couru ou marché pour la **lutte contre le cancer du sein**, un engagement soutenu financièrement par l'OPAC 43 et qui sera reversé à 100% en don à **la Ligue contre le Cancer.**

LA CRISE DES ÉNERGIES

Dès l'été 2022, l'OPAC 43 met en place une politique de sobriété pour faire face à la crise mondiale des énergies. Plusieurs actions ont été menées :

- **La hausse des provisions de charges des locataires a été lissée** sur plusieurs mois afin d'éviter une régularisation excessive en mai 2023 ;
- Dans nos locaux d'entreprise comme dans les logements en chauffage collectif, **la température de chauffe maximale était de 19°C**, tel que recommandé dans le Code de l'Énergie (article R241-6) et par les pouvoirs publics ;
- **Les bases chauffantes ont été coupées dans les logements chauffés collectivement à l'énergie électrique.** En effet, ces logements bénéficiant de deux sources de chaleur (des bases chauffantes et des radiateurs muraux) l'OPAC 43 a conseillé à ses locataires de n'utiliser que ce deuxième dispositif, soumis à la tarification individuelle et donc potentiellement au tarif bleu et au bouclier tarifaire. Les tarifs de l'électricité du bailleur sont ceux que connaissent toutes les sociétés, le tarif jaune : multiplié par 3, ce tarif a fait l'objet d'un dispositif de réduction tardivement mis en place par l'Etat. A partir d'octobre 2022, l'OPAC 43 a donc décidé de ne pas faire porter cette différence tarifaire à ses locataires ;
- **Des actions de communication ont été régulièrement menées en automne et en hiver 2022** pour promouvoir des actions simples que chaque locataire peut mettre en place dans son foyer pour économiser de l'énergie et maîtriser ses factures.

ACTION CULTURELLE



Chaque année au printemps, l'OPAC 43 soutient la **Fête des Voisins organisée par la MJC d'Aurec-sur-Loire**, pilier de l'animation sociale dans le quartier des Echaneaux et des Ecoles, deux quartiers denses en offre de logement social. Lors de cet événement, les habitants sont invités à partager un repas composé de leurs propositions culinaires, avant d'assister à un concert : en mai 2022, c'était Sarah Mikovskii qui a fait vibrer l'esplanade aurécoise !



En septembre 2022, **Tulipes et Roses, deux de nos immeubles à Aurec-sur-Loire ont accueilli respectivement les œuvres de Dan23 et d'Aero.** Munis de leurs bombes de peinture, ils interrogent notre rapport au monde et notre rapport aux autres : Dan23 milite pour la préservation du vivant quand Aero nous livre sa passion pour les échanges et les rencontres. **Une invitation à prendre soin de notre habitat collectif, de la Terre, et de ses habitants, fait sans nos façades et à Aurec-sur-Loire**, la première commune dans laquelle l'office a construit des logements en 1957 et dans laquelle l'OPAC 43 compte plus de 500 logements sociaux aujourd'hui.

ET SOIN SOCIALE



En décembre, **le centre Zado de Sainte-Sigolène fêtait ses 20 ans !** Pour cette occasion, les équipes de l'OPAC 43 ont participé au tournage d'un **court-métrage, présentant la richesse et la diversité de la commune et réalisé par les enfants du centre.** Ces derniers ont d'abord été invités à visiter le chantier du quartier Lachaudi, où l'OPAC 43 construit 16 pavillons. La ils ont posé leurs questions à Blandine Proriot, Présidente de l'OPAC 43. Yves Braye, Ancien Président de l'OPAC 43 et médecin à Sainte-Sigolène et Thomas Berthois, Responsable de secteur, qui leur ont présenté leurs rôles et leurs missions pour le territoire et les habitants. La suite du reportage s'est porté sur le quartier emblématique de La Cumine, où le centre a réalisé plusieurs fresques sur les immeubles de l'OPAC 43.

PRENDRE SOIN DES AINÉS ET DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

L'OPAC 43 est propriétaire de 22 foyers en Haute-Loire. Les chargés d'opération et les techniciens sont amenés à réaliser des travaux sur le bâti afin d'améliorer la qualité de vie des résidents. En 2022, à l'EHPAD de Rosières, une extension a été apportée à l'établissement pour le confort des aînés. A Sainte-Sigolène, au foyer Les Roches, la chaufferie a été remplacée pour le bien-être des 26 personnes prises en charge par l'établissement.



Dans nos logements locatifs sociaux aussi, les équipes techniques de l'OPAC 43 sont à l'écoute des besoins des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite. Pour favoriser le maintien à domicile des personnes présentant des problèmes de mobilité, les responsables de secteur s'engagent à changer les baignoires en cabine de douche, installer des barres de maintien ou surélever les toilettes. En 2022, une cinquantaine de salle d'eau ont été adaptées. Ces interventions sont de plus en plus fréquentes sur notre patrimoine et s'envisagent au cas par cas, selon les besoins des locataires.