



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2018

OPAC⁴³
VIVRE ENSEMBLE

Le rapport d'activités est
une publication annuelle de l'OPAC 43,
Office Public de l'Habitat de la Haute-Loire,
dont le siège social est situé
29 avenue de Tonbridge, CS 90128,
43009 Le Puy-en-Velay Cedex.

Directeur de la publication :
Jacques CHEVAUX,
Directeur Général, OPAC 43

Conception et réalisation :
Dominique-Lise BLANDIN,
Responsable communication OPAC 43

Photos et Illustrations :
OPAC 43 ; Adobe Stock.

Juin 2019

“ Le mot de la Direction



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 5 553 logements répartis sur 116 communes.

L'organisme gère des logements, construit, améliore et réhabilite dans l'exigence de réduire les charges, afin de permettre au plus grand nombre d'accéder à un habitat et un cadre de vie agréables.

Une mission passionnante mais pour laquelle nous devons redoubler d'efforts en raison des différentes mesures législatives qui touchent le secteur Hlm.

Notre secteur d'activité se restructure rapidement, notamment sous l'effet de la loi Elan et de la Loi de Finance 2018. Au rang des principales réformes se trouve l'application de la Réduction de Loyer de Solidarité qui a généré, pour l'OPAC 43, un manque à gagner de près de 900 000 euros pour 2018.

Cet environnement contraint a nécessité de réduire le budget de l'Office. Grâce à une gestion

rigoureuse et à la mise en place rapide de mesures d'économies, nous sommes parvenus à limiter les effets de la Réduction de Loyer de Solidarité. Nous pouvons ainsi réamorcer une dynamique de construction et reprendre notre action de premier opérateur de logement social.

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, améliorer la qualité de service et développer les territoires.

Tout ceci est rendu possible grâce à l'implication des salariés que nous remercions, ainsi que l'ensemble des membres du Conseil d'Administration qui ont su nous donner les moyens de notre action.



Sommaire

- 03 Edito
- 04 Développer l'offre de logements
- 06 Réhabiliter et entretenir le patrimoine
- 08 Améliorer la qualité de service
- 10 Les locataires
- 12 Les équipes
- 14 Les finances
- 15 La gouvernance

Développer l'offre de logements

L'année 2018 est marquée par une forte baisse de l'activité de production, sous l'effet conjugué de la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité et des incertitudes quant aux mesures de réorganisation du secteur Hlm prévues par la loi Elan.

Logements locatifs

Après une année 2017 productive - 89 logements locatifs livrés - l'OPAC 43 ne livre que 13 logements locatifs sociaux en 2018.

- Le Brignon «ancienne école» : 3 logements. (Architecte : David Fargette)
- Coubon «Le Petit Bois» : 5 logements (Architecte : Les ateliers Girerd-Massart)
- Vorey - gendarmerie : 5 logements (Architecte : Noëlle Margot)

Si la quantité est en baisse, la qualité quant à elle reste au rendez-vous. L'organisme reste animé par la volonté de proposer

des logements confortables, respectueux de l'environnement et économiquement abordables.

Les chantiers de construction suivants se poursuivent sur l'année 2018 :

- Yssingeaux «avenue de la Marne», résidence d'accueil pour la Croix Rouge : 15 logements (Architecte : David Fargette)
- Langeac «Val Fleuri» : 18 logements (Architectes : Boris Bouchet Architectes & David Fargette)
- Monistrol «Limouzin» : 15 logements acquis en VEFA. (Architectes : Le Compas Dans l'Oeil & Cusy-Maraval architectes)

La livraison de ces 48 logements est prévue courant 2019.

En parallèle, 3 opérations sont à l'étude pour un total de 43 logements locatifs. Parmi elles : Espaly «ancienne école» (6 logements), Sainte Sigolène «La Chaud» (14 logements), Le Puy «Titaud» (23 logements).

Accession à la propriété

L'OPAC 43 accompagne ceux qui souhaitent devenir propriétaire en proposant une offre en accession à la propriété.

Sur les hauteurs du Puy en Velay, l'organisme a réceptionné «les Terrasses de Coloin», une résidence de 13 logements, du T3 au T4. La commercialisation des logements, lancée avant le démarrage des travaux, se poursuit. Fin 2018, 4 d'entre eux ont été vendus.

Lots à bâtir

Egalement aménageur-lotisseur, l'OPAC 43 réalise et commercialise des parcelles à bâtir (libres de constructeur) pour habitat individuel.

En 2018, l'organisme poursuit ainsi la commercialisation de :

- 20 lots viabilisés de 400 à 600 m² au Puy en Velay, quartier de Coloin
- 15 lots viabilisés de 400 à 1200 m² sur la commune de Salzuit.

Vente de logements

Au delà de la commercialisation de logements neufs en accession à la propriété et de parcelles à bâtir, et afin d'accompagner tous les parcours résidentiels, l'OPAC 43 met régulièrement en vente des logements de son patrimoine à tarif préférentiel.

En 2018, 20 logements ont été vendus pour un montant total de 1 082 000 euros.



LE BRIGNON, ANCIENNE ÉCOLE, ENTRÉE



LE BRIGNON, ANCIENNE ÉCOLE, FAÇADE



JOURNÉE PORTES OUVERTES AU BRIGNON



LE BRIGNON, ANCIENNE ÉCOLE, PIÈCE DE VIE

➤ Réception de la nouvelle gendarmerie de Vorey



TOUS LES ACTEURS DU PROJET RÉUNIS POUR LA RÉCEPTION TECHNIQUE

Vendredi 25 mai, Jacques CHEVAUX, Directeur Général de l'OPAC 43, Cécile GALLIEN, maire de Vorey, l'adjudant-chef NABONNAND, représentant la gendarmerie, Noëlle MARGOT, architecte et les 11 entreprises qui ont participé au chantier, ont procédé à la réception technique de la nouvelle caserne de gendarmerie.

Pour un service public de proximité

Située route de Brigols à Vorey, la nouvelle caserne de gendarmerie comprend, outre les locaux à usage de bureaux et les locaux techniques, 5 pavillons dont 3 T4 et 2 T5 avec jardins collectifs, et une chambre pour le gendarme adjoint volontaire. Des places de parking ont également été aménagées pour les gendarmes et le public.

Ce nouvel équipement permettra d'assurer un service public de proximité et une efficacité opérationnelle. Il offrira aux gendarmes des conditions optimales pour l'exercice de leurs fonctions mais aussi pour l'accueil de leurs familles.

L'OPAC 43, partenaire des collectivités

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.

A l'OPAC 43, nous mettons nos compétences au service des collectivités pour réaliser des équipements publics, développer des quartiers nouveaux ou encore revitaliser un centre bourg. En tant qu'entreprise de service public, l'OPAC 43 oeuvre pour la qualité de vie et le développement des territoires.

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-loue à l'Etat.



LES TERRASSES DE COLOIN, AU PUY EN VELAY



LES TERRASSES DE COLOIN, VUE DEPUIS LOGEMENT

Réhabiliter & entretenir le patrimoine

5 553

logements locatifs

2 530

garages

28

locaux professionnels
(commerces, bureaux...)

22

foyers d'hébergement
spécifique

116

communes

L'OPAC 43 maintient ses investissements sur l'entretien et l'amélioration du patrimoine afin d'en assurer la pérennité et de garantir la qualité de service due à ses locataires.

L'entretien du parc locatif

Les dépenses d'entretien et d'amélioration du patrimoine engagées en 2018 sur le parc existant s'élèvent à 4,7 millions d'euros dont :

- 3,3 millions d'euros dédiés au gros entretien et à l'investissement,
- 770 800 euros dédiés à la maintenance des équipements techniques et aux espaces verts,
- 630 000 euros dédiés à l'entretien courant.

Ces travaux visent à :

- 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.

L'efficacité énergétique

L'OPAC 43 investit dans la réhabilitation de ses résidences, dans une logique de développement durable et de maîtrise des charges.

Ainsi, en 2018, 415 logements ont été concernés par les travaux de réhabilitation pour un investissement de 1,9 millions d'euros. Les travaux ont porté sur :

- le remplacement de chaudières individuelles ou l'intervention sur les installations de chauffage,
- l'isolation des combles,
- le remplacement des menuiseries extérieures et des portes palières.

en 2017 par l'OPAC 43 arrive aujourd'hui à sa fin. Ce programme visait une partie de son patrimoine la plus obsolète ; Des immeubles construits dans les années 60, ne répondant plus aux standards locatifs actuels (taille, situation géographique, ancienneté) et pour lesquels des travaux de rénovation se seraient avérés trop conséquents.

Sur l'année 2018, 81 logements ont ainsi été déconstruits sur les communes suivantes : Langeac Lilas (16 logements), Sainte Sigolène La Batie (15 logements), Tence (16 logements), Saint Romain Lachalm (11 logements), Riotord (9 logements) et Craponne (14 logements).

Le budget dédié à la déconstruction s'élève à 1 million d'euros.

Les foyers d'hébergement spécifique

L'OPAC 43 est propriétaire de 22 résidences spécialisées sur le département pour une capacité d'accueil de 1 026 lits. EHPAD, foyer d'aide médicalisé, centre d'accueil pour personnes handicapées, pour adolescents en difficulté, pour demandeurs d'asile...

Ces structures ont vocation à accueillir les populations les plus fragiles pour qui le logement classique n'est pas approprié.

Les travaux de restructuration de l'EHPAD de Beauzac ont été réceptionnés fin 2018. Ils marquent la fin de la vaste campagne de modernisation, restructuration et extension des EHPAD menée par l'organisme pour sécuriser et médicaliser les établissements.



LE BRIGNON, ANCIENNE ÉCOLE, VUE DEPUIS LA TERRASSE D'UN LOGEMENT

La déconstruction

Le programme de déconstruction engagé

Favoriser l'insertion professionnelle

Pour les adultes

En 2018, 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 travaux d'embellissement à réaliser au sein de son patrimoine. Cela représente une trentaine de chantiers par an grâce auxquels ces associations peuvent former leurs salariés en vue de faciliter leur insertion sociale et professionnelle.

Pour les adolescents

Pendant les vacances scolaires, et en partenariat avec les maisons de quartier, les centres de loisirs et les communes, l'OPAC 43 propose aux adolescents de participer à des chantiers éducatifs. L'occasion pour eux de valoriser leur quartier par des actions d'embellissement et d'entretien, tout en découvrant le monde du travail. La rémunération est fonction de leur âge : salaire et fiche de paye ou bourse de loisirs.

➤ Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine



AU COEUR DU QUARTIER, L'ÉGLISE DU VAL-VERT CLASSÉE MONUMENT HISTORIQUE

Métamorphose en vue pour le quartier du Val-Vert

Après les quartiers de la Bouteyre et de Guitard, c'est au tour du quartier du Val-Vert au Puy en Velay d'entamer une longue métamorphose!

Le quartier a été retenu dans le Nouveau Programme de renouvellement Urbain. Un projet de taille dans lequel l'OPAC 43 s'investira aux côtés de l'Etat, la Région, le Département, l'Agglomération, la Ville, Alliadé Habitat, la Caisse des Dépôts et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Les réflexions autour de ce projet urbain se sont poursuivies tout au long de l'année 2018 et la signature de la convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine devrait intervenir au 1er semestre 2019.

A quoi ressemblera le Val-Vert en 2025 ?

La question de l'habitat prend une place prépondérante dans ce projet. Et avec un patrimoine de 500 logements locatifs sur le quartier, l'OPAC 43 est un acteur majeur de ce nouveau projet urbain.

L'ambition poursuivie pour le quartier du val vert est de mieux l'intégrer à la ville et à l'agglomération par une requalification globale (logements, espaces publics, services) et de le rendre attractif pour toute la population de l'agglomération. Il s'agira donc de :

- valoriser le parc locatif social en améliorant la performance énergétique des logements,
- dédensifier l'habitat par la déconstruction et la création d'espaces publics conviviaux et paysagers,
- compléter et diversifier l'offre de logement dans et hors périmètre du quartier,
- faciliter et sécuriser les déplacements au sein du quartier que ce soit pour les automobilistes, les cyclistes et les piétons,
- ouvrir le quartier sur le reste de la ville et au-delà avec notamment la création d'un équipement structurant à rayonnement intercommunal.

Améliorer la qualité de service

La qualité de vie des locataires est une préoccupation constante de l'OPAC 43. L'organisme répond à cet enjeu en proposant, en complément de son offre de logements, des prestations de services visant à améliorer et faciliter le quotidien des locataires.

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.

Ainsi, les 2/3 du personnel de l'OPAC 43 interviennent directement sur le terrain, au service des locataires.

Le responsable de secteur 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'équipement, problème de voisinage, constat d'incivilité, entretien des résidences, ou réalisation de travaux techniques.

Une assistance 24h/24

En dehors des plages d'ouverture de l'organisme, une permanence téléphonique est à la disposition de nos locataires assurant un service en cas d'urgence 24h/24 et 7j/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.

Des équipements sous contrats

Pour accompagner les locataires dans leur obligation d'entretien et de réparation, l'OPAC 43 a souscrit des contrats de maintenance avec des entreprises pour les équipements suivants : robinetterie, chauffage (sauf pour le chauffage individuel électrique), Ventilation Mécanique Contrôlée.

Grâce à ces contrats, dont le coût est inclus dans les charges, les locataires bénéficient ainsi d'un entretien régulier des équipements (visite annuelle) et d'un dépannage illimité pour réparer les pannes et les dysfonctionnements des équipements sous contrat.

L'entretien et la propreté des parties communes

A l'OPAC 43, la propreté des résidences est assurée majoritairement par les gardiens d'immeuble. Au delà des prestations de nettoyage, les gardiens participent à un entretien plus pérenne du bâtiment. Garants du cadre de vie, ils s'assurent notamment du bon fonctionnement des équipements de l'immeuble.

Un service plébiscité par les locataires: 76,5 % des locataires sont satisfaits de la propreté des parties communes intérieures.

Le traitement des réclamations

En 2018, 7 755 réclamations techniques ont été enregistrées en agence et 95 % d'entre elles ont pu être traitées.

L'enquête de satisfaction 2018 a révélé par ailleurs de bons résultats quant à la relation client. Notons par exemple que 70,6% des locataires sont satisfaits de leur dernier échange avec l'OPAC 43 et 81,9%

[L'espace locataire



Après la mise en ligne de son nouveau site Internet, et l'utilisation de sms pour informer ses locataires, les équipes de l'OPAC 43 oeuvrent pour développer un nouveau média de communication digitale : l'extranet locataire.

Cet espace personnel en ligne, gratuit, sécurisé et accessible 24h/24 et 7j/7 permettra de simplifier les démarches des locataires. En 1 clic, ils pourront régler leur loyer, mettre à jour leur dossier locatif, déposer une demande d'intervention...

Ce nouveau service sera opérationnel au 1er semestre 2019.

sont satisfaits de la rapidité des réponses apportées à leurs sollicitations.

Ces bons scores ne doivent toutefois pas nous faire perdre de vue nos points de progrès. Un groupe de travail est à l'oeuvre 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.

Le recouvrement des loyers par l'OPAC 43

L'année 2018 est marquée par la mise en place du passage en comptabilité commerciale au 1er janvier 2019. Ce changement comporte de nombreux avantages pour le fonctionnement de l'Office en terme de réactivité, mais également pour le locataire.

En effet, l'Office devient l'unique interlocuteur pour toute question relative au paiement du loyer ou en cas de difficultés de paiement.

L'accompagnement face aux difficultés

Les locataires confrontés à des difficultés de paiement peuvent à tout moment prendre contact avec l'OPAC 43 pour trouver une solution. En 2018, 282 locataires se sont vus proposés d'étaler leur dette de loyer dans le temps. Cela porte à 731 le nombre de plans d'apurement actifs.

Le «vivre ensemble»

L'OPAC 43 soutient toutes les initiatives qui permettent de créer du lien social. A commencer par la Fête des Voisins qui est devenue au fil des ans un rendez-vous incontournable pour les locataires. Cette année encore le pari de la convivialité a été relevé. Le vendredi 25 mai 2018, plusieurs centaines de locataires de l'OPAC 43 se sont retrouvés au pied de leur résidence.

► Les locataires satisfaits des services de l'OPAC 43



Réalisée tous les ans par l'OPAC 43, l'enquête de satisfaction est une aide précieuse pour orienter l'action des équipes. Elle permet d'identifier les besoins des locataires et de mesurer leur satisfaction sur des thématiques précises : entrée dans les lieux, équipement du logement, propreté des parties communes, traitement des réclamations...

L'enquête 2018 a été réalisée par la société AVISO du 25 septembre au 2 octobre 2018 sur un échantillon représentatif de 700 locataires.

L'organisme maintient un bon niveau de satisfaction globale.

85,4 %
de locataires
satisfaits
des services
de l'OPAC 43

86 %
des locataires
recommanderaient
l'OPAC 43 à une
connaissance.

85,4 %
de locataires
satisfaits de
leur **logement**

76,5 %
de locataire
satisfaits de la
propreté des parties
communes intérieures

Les locataires

5 030
ménages logés

962
demandes de logement
enregistrées en 2018
en Haute-Loire

559
ménages ont
emménagés dans
un logement OPAC 43

68 %
des nouveaux entrants
ont obtenus un logement
en moins de 3 mois

56 %
des locataires
bénéficient de l'APL

L'OPAC 43 loge 5 030 ménages. Etudiants, jeunes travailleurs, familles à revenus modestes ou intermédiaires, personnes âgées, 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.

La demande de logement

En 2018, 962 demandes ont été enregistrées dans le fichier départemental que se partagent les bailleurs sociaux alti-ligériens.

Eu égard à la composition familiale, les demandes concernent majoritairement des logements de petite typologie :

- T1 et moins : 8,7 %
- T2 : 26,7 %
- T3 : 33,4 %
- T4 : 22,1 %
- T5 et plus : 9,2 %

La situation de logement actuel des demandeurs est la suivante :

- 32,7 % sont locataires du parc HLM,
- 25,4 % sont locataires du parc privé,
- 29 % vivent chez un particulier, hébergés à titre gratuit ou chez leurs parents ou enfants,
- 6,7 % sont propriétaires occupants,

L'attribution des logements

En 2018, la Commission d'Attribution des Logements (CAL) s'est réunie 44 fois pour examiner les dossiers de demande et procéder à l'attribution des logements disponibles.

Composition des ménages, ressources, situation professionnelle, lieu de résidence actuel, ancienneté de la demande, reste à vivre et taux d'effort, tels sont les critères pris en compte dans l'examen des dossiers.

Au cours de ces séances, près de 2 112 dossiers ont été examinés et 559

logements attribués.

68% des nouveaux ménages ont obtenu un logement en moins de 3 mois et 25% entre 3 et 11 mois.

Les nouveaux entrants

La composition familiale et les ressources des nouveaux entrants restent identiques à 2017.

Parmi les 559 ménages ayant emménagés dans un logement de l'OPAC 43 en 2018, on compte :

- 311 personnes seules
- 194 familles monoparentales
- 93 familles
- 77 couples sans enfants
- 7 colocataires

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

Les départs

Avec 826 départs en 2018, l'OPAC 43 enregistre un taux de rotation de 14,87 % Le taux de rotation est le rapport du nombre total de départs sur le patrimoine total de l'Office.

► Qui sont nos locataires ?

Leur composition familiale



44 %
personnes seules



26 %
famille
mono-parentale



21 %
couples
avec
enfants



9 %
couples
sans
enfants

Leur âge



8 %
ont moins de 30 ans



59 %
ont entre 30 et 64 ans



33 %
ont 65 ans et plus

Les équipes

Les 133 collaborateurs constituent la première ressource sur laquelle s'appuie l'Office pour remplir sa mission au service des locataires. L'objectif majeur pour l'OPAC 43 est de les accompagner vers de nouvelles pratiques et de nouvelles compétences afin de s'adapter aux évolutions législatives et structurelles que connaît l'organisme.

La formation professionnelle : fil conducteur de l'évolution de l'Office

2018 aura été une année déterminante dans la mise en œuvre effective au 1er janvier 2019 de projets structurants pour l'Office : passage en comptabilité commerciale, dématérialisation des factures, formalisation des procédures de travail...

Ces mutations se sont traduites par une réorganisation des équipes (nouvel organigramme) et par une restructuration des services (adaptation des bureaux), demandant l'implication de l'ensemble des collaborateurs.

Pour accompagner les équipes, 1 218 heures de formations ont été dispensées. Facteur-clé du développement des compétences individuelles et collectives, la formation contribue à la performance globale de l'organisme. L'OPAC 43 y consacre 2,93 % de sa masse salariale.

2,93 %

de la masse salariale
alloués à la formation
professionnelle



➤ Des projets structurants pour l'OPAC 43

Le passage en comptabilité commerciale

Réuni en séance le 28 juin 2018, le Conseil d'Administration de l'OPAC 43 a adopté le projet de passage en comptabilité commerciale au 1er janvier 2019.

Ce changement de régime comptable répond aux évolutions à venir du secteur du logement social ; Le projet de loi ELAN prévoit le passage en comptabilité de commerce de tous les Offices Publics de l'Habitat d'ici le 1er janvier 2021. Pour anticiper ces mutations et garder le contrôle de la mise en œuvre d'une telle réforme, le Conseil d'Administration a donc jugé pertinent de prévoir dès aujourd'hui ce changement.

L'objectif pour l'OPAC 43 est de disposer de ses propres structures comptables et de maîtriser intégralement toute la chaîne de la comptabilité, des règlements et des encaissements. Des missions qui étaient jusqu'à présent gérées par le Trésor Public.

L'objectif est de faciliter l'action de l'OPAC 43 par une circulation plus fluide de l'information entre les différents acteurs de la chaîne comptable et financière permettant des réajustements opérationnels plus rapides.

Ce projet d'entreprise a mobilisé l'ensemble des équipes de l'OPAC 43 et de nombreuses réorganisations ont du être opérées au sein des services. De nouvelles fonctions ont vu le jour avec notamment la création d'un pôle pour l'encaissement des loyers.

Le pôle recouvrement a également été impacté avec un renforcement du suivi pré-contentieux, contentieux et juridique.

Le service comptable et financier a quant à lui fait évoluer son organisation pour assurer le paiement des fournisseurs, la gestion directe de la trésorerie et la gestion des placements.

[Un réseau de proximité au service des locataires

133

salariés
en CDI

63 %

des salariés
interviennent sur
le terrain, au service
des locataires

8

secteurs pour
plus de proximité
et de réactivité

46

gardiens assurent
la propreté de nos
résidences

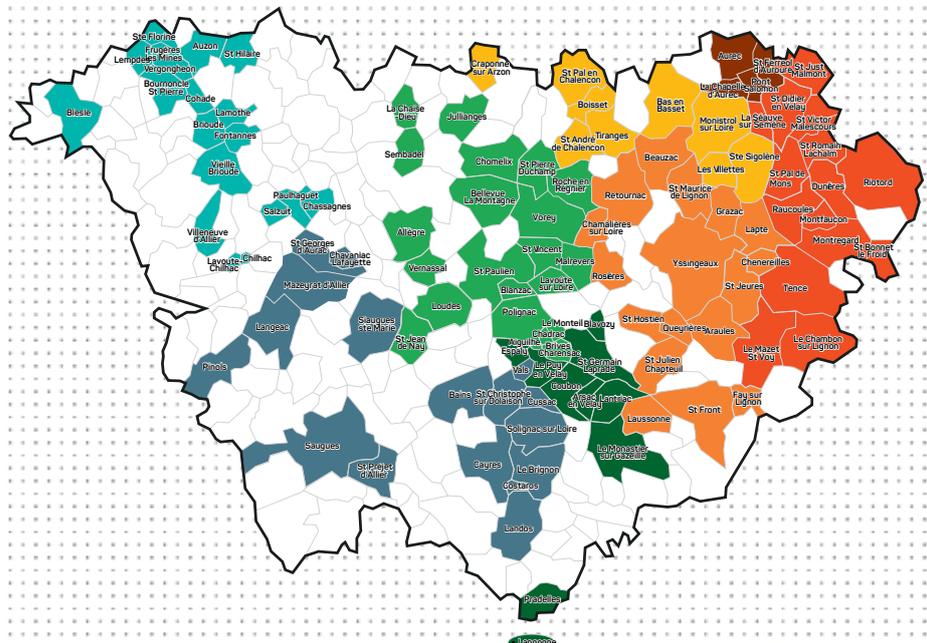
La dématérialisation des factures

Entre 2017 et 2020, selon la taille de l'entreprise, les fournisseurs de l'ensemble des établissements publics et collectivités territoriales seront progressivement dans l'obligation de transmettre leurs factures en format électronique sur la plateforme Chorus Pro.

Si depuis le 1er janvier 2017, l'OPAC 43 accepte les factures électroniques, l'organisme se prépare à une nouvelle vague plus importante qui nécessitera de revoir nos process internes pour la validation et le paiement des factures.

En effet, au 1er janvier 2019, l'obligation porte pour les petites et moyennes entreprises (10 à 250 salariés et CA < 50 millions €), soit la majorité de nos fournisseurs.

Au delà de s'inscrire dans une démarche environnementale et tendre vers l'objectif zéro papier, la dématérialisation des factures permet de réduire les délais de paiement.



Agence du Puy/Brioude

- Brivadois
- Le Puy/Langeac
- Le Puy/La Chaise Dieu
- Le Puy/Langogne

Agence d'Yssingeaux

- Monistrol/Craponne
- Yssingeaux/Laussonne
- St Just/Le Chambon
- Aurec

Les finances

Les produits

Loyers perçus	23 654 241 € €
Subventions	7 649 € €
Autres produits d'exploitation	7 209 271 € €
Produits financiers	147 947 € €
Produits exceptionnels	7 170 812 € €
Total des produits	38 189 920 € €

Les charges

Taxe foncière	2 874 091 € €
Maintenance des logements	1 869 069 € €
Frais de personnel	4 783 717 € €
Autres charges d'exploitation	19 065 698 € €
Charges financières	2 879 095 € €
Charges exceptionnelles	3 652 619 € €
Total des charges	35 124 289 € €

28,4
millions €
de chiffre d'affaires

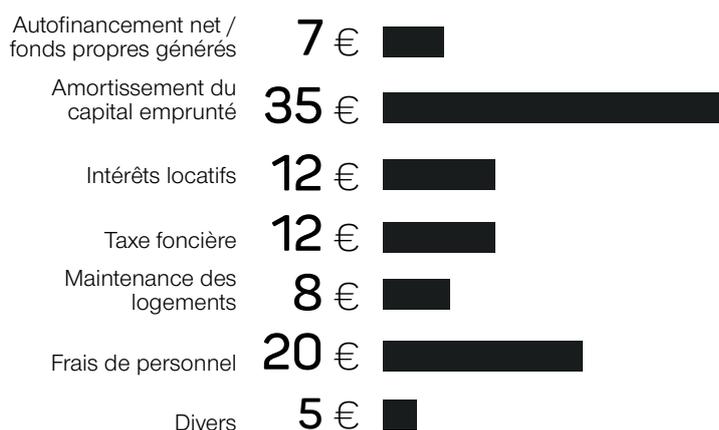
3
millions €
de résultat net

8,3
millions €
d'annuités d'emprunt

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 2018, l'autofinancement courant ressort à 1,7 millions d'euros, avec un ratio de 7,16 % sur l'année.

Que finance
100 € de loyers ?



La gouvernance

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.

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

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

Le Bureau

Le Conseil d'Administration donne 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.

- Les membres : 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 matériel, 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.

- Les membres : Marc Mouret (Président de la Commission), Elisabeth Mianes et Georges Rouzaire. Leurs suppléants sont respectivement Pierre Robert, Norbet Mourgues et Jean-Marc Boyer.

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'Yssingieux
- Laurent GOYO, adjoint au maire de Monistrol s/ Loire
- Elisabeth MIANES, retraitée
- Marc MOURET, retraité
- Georges ROUZAIRE, retraité
- Bernard GAUTHIER, représentant les associations d'insertion

2 représentants d'institutions sociales :

- Joël GALLET, UDAF
- Michèle FAUCHER, CAF

1 représentant des collecteurs du 1% :

- François GRANDJEAN, Amallia

2 représentants des organisations syndicales :

- Norbert MOURGUES, CFDT
- Paul VALETTE, CGT

4 membres élus par les locataires :

- Jean-Luc ISSARTEL, AFOC
- Danielle MASSEBOEUF, AFOC
- Lucien PONOT, AFOC
- Laurette ARGAUD, CLCV

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.

- Les membres : Michèle Faucher (Présidente de la Commission), Michel Beyssac, Jean-marc Boyer, Bernard Gauthier, Lucien Ponot et Pierre Robert.

Le Conseil de Concertation Locative

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.



OPAC 43
Office Public de l'Habitat de la Haute-Loire
Siège social
29 Av. de Tonbridge
CS 90128
43009 Le Puy-en-Velay Cedex
T. 04 71 09 98 70

www.opac43.fr

OPAC⁴³
VIVRE **ENSEMBLE**