



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

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

→ page 2



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

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

→ page 5



OPAC⁴³
VIVRE ENSEMBLE

Construire ensemble

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

© David Barros, 2021, Unsplash



Le mot de la Présidente de l'OPAC 43

BLANDINE PRORIOU
Conseillère départementale de la Haute-Loire

« Concertation et collaboration pour répondre aux grands enjeux actuels »

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

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

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

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

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

OPAC New Age !

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



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

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



1^{ER} JUILLET 2021 Nomination de David Jonnard au poste de Directeur général de l'OPAC 43

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



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

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

Une entreprise locale au service des territoires

GOUVERNANCE

Un organisme administré par des acteurs locaux



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

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

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

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

6 CONSEILLERS DÉPARTEMENTAUX :

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

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

NICOLE CHASSIN, conseillère départementale du canton de Sainte-Florine

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

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

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

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

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

MARIE-CHRISTINE EYRAUD, adjointe au maire de Brioude

GEORGES ROUZAIRE

PIERRE ROBERT

YVES BRAYE

MARC MOURET

MICHEL BEYSSAC

BERNARD GAUTHIER, représentant d'Emmaüs 43

2 REPRÉSENTANTS D'INSTITUTIONS SOCIALES

MICHÈLE FAUCHER, représentante de la CAF

JOËL GALLET, représentant de l'UDAF

1 REPRÉSENTANT DES COLLECTEURS 1%

FRANÇOIS GRANDJEAN, représentant d'Action Logement

2 REPRÉSENTANTS DES ORGANISATIONS SYNDICALES

NORBERT MOURGUES, représentant de la CFDT

PAUL VALETTE, représentant de la CGT

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

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

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

DANIÈLE MASSEBOEUF, représentante de l'AFOC

LUCIEN PONOT, représentant de l'AFOC



Le mot du Directeur général de l'OPAC 43

DAVID JONNARD

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

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

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

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

COMPÉTENCES

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

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



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



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



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



Notre offre pavillonnaire sociale

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

→ page 6

MANAGEMENT

Le décloisonnement : un nouveau mode de management transverse

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

116
collaborateurs

51%
de personnel
de terrain

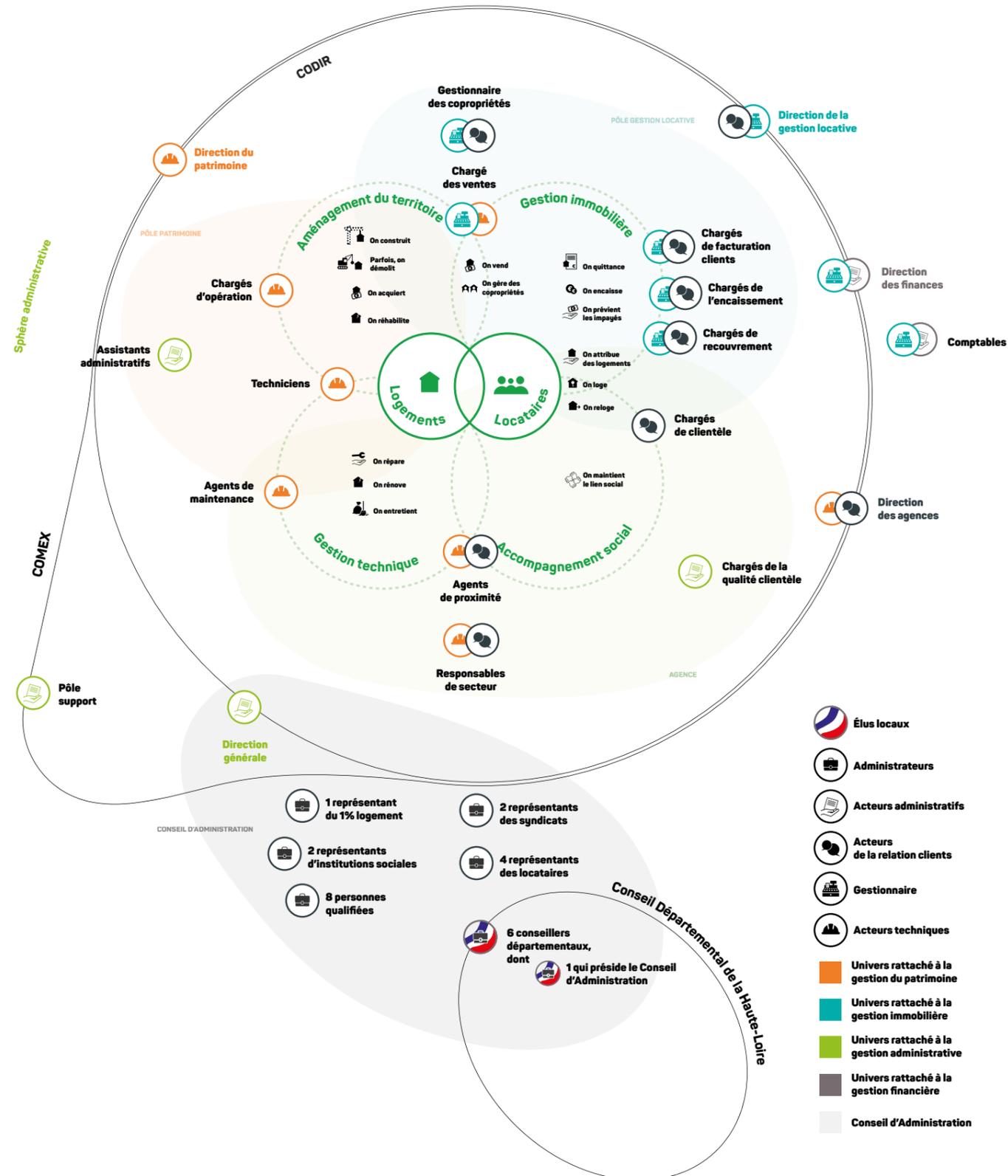
RESSOURCES HUMAINES

Les professionnels derrière nos métiers

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

1 743
heures dédiées
à la formation

ECOSYSTEME



PERFORMANCES

Notre situation économique et financière

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



Salzuit : nos lots viabilisés à vendre !

CONSTRUCTION 13 lots viabilisés entre 400 et 1200 m² sont commercialisés à Salzuit, à partir de 22€/m².

→ page 8

Un aménageur du territoire incontournable en Haute-Loire



Le mot du Directeur du patrimoine de l'OPAC 43

FRÉDÉRIK MOREL

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

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

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

PATRIMOINE

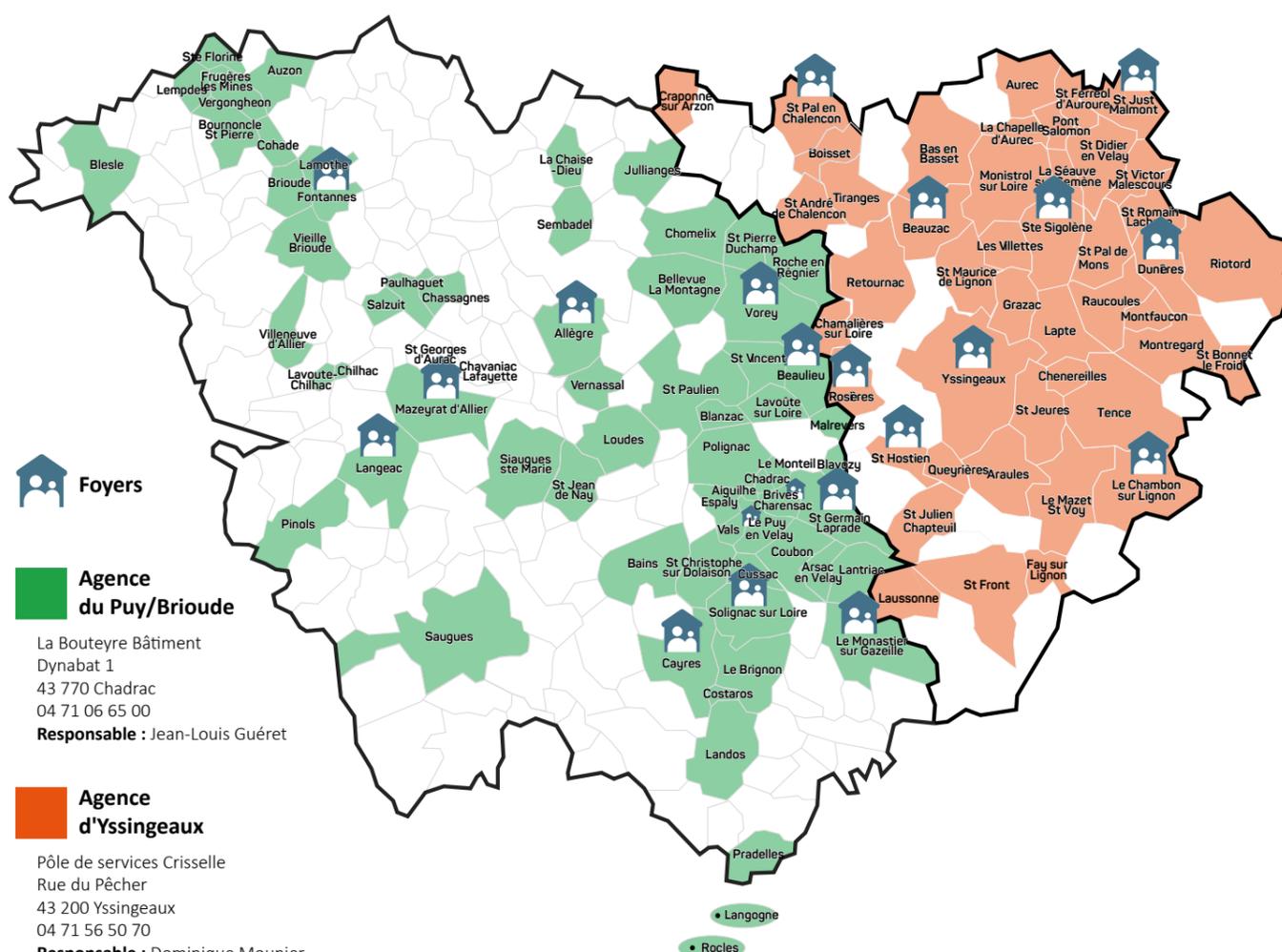
L'investissement dans notre patrimoine

En millions d'euros 2021

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

PATRIMOINE

Carte de répartition du patrimoine



113
communes
où l'OPAC 43
est présent

5 481
logements dans
notre parc locatif social

1 092
logements individuels

967
équivalents
logements en foyer

Le renouvellement urbain au Val-Vert

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

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



Le Puy 60

© SARL Rouch Mouraire Ressouche & SARL ACH Création, 2021

CHRONOLOGIE DU NPNRU

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

2019 :

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

2020 :

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

2021 :

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



Le Puy 50

© Atelier David Fargette, 2021

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

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

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

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

- Au Puy 60, un parking d'une cinquantaine de places de stationnement sera créé, un ascenseur par allée sera installé, les balcons seront agrandis de 4 m² chacun et **d'importants travaux d'économie d'énergie seront engagés dans chaque logement**. En effet, dès le troisième trimestre 2022, toutes les menuiseries extérieures seront changées et équipées de volets électriques, des robinets thermostatiques seront posés sur les radiateurs, le toit sera refait, la façade sera sur-isolée, une VMC sera créée dans chaque pièce d'eau et les chauffe-bains seront remplacés

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

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

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

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

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

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

🏠 **Réception des travaux** : 2024

*montant des maquettes financières 2019

Interventions dans **228** logements

Desserte de **98** logements par un ascenseur



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

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

→ page 7



Le mot du Directeur général

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

→ page 2

Construction de 13 pavillons exemplaires aux Grabeyres



Le développement de l'offre sociale de l'OPAC 43 s'oriente vers des logements individuels dont la surface se rapproche davantage des besoins et de la composition des familles actuelles. Dans le quartier des Grabeyres à Espaly-Saint-Marcel, l'OPAC 43 a construit 13 logements individuels groupés avec un espace extérieur privatif de 20m² chacun, ainsi que 14 garages. Ce projet s'inscrit dans la reconstitution de l'offre sociale prévue dans le NPNRU.

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

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

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

Architecte : Atelier David Fargette

Nombre de logements : 13

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

Réception des travaux : février 2022



FICHE TECHNIQUE

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

Construction de 16 pavillons à Lachaud à Sainte-Sigolène

L'OPAC 43 construit 16 logements sociaux individuels groupés à Sainte-Sigolène, sur le terrain laissé libre depuis 2018, après la démolition de deux bâtiments. Les futurs logements ont été pensés pour garantir le confort des habitants : des résidences en duplex avec une terrasse individuelle en rez-de-chaussée de 20m² et un garage. Encore en cours de construction, les logements seront proposés à la location en 2023.

Localisation : Lachaud, Sainte-Sigolène

Architecte : Berger Granier

Nombre de logements : 16

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

Réception des travaux : 2023



FICHE TECHNIQUE

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

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



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

Pin localisation : Siaugues-Sainte-Marie

Architecte : Logivelay

Nombre de logements : 3

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

Réception des travaux : juin 2022

FICHE TECHNIQUE

Nombre	Typologie	Surface	Loyers PLUS
2	T3	73 m ²	452€
1	T4	88 m ²	544€

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

RÉINVESTIR LES CENTRES-VILLES

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

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

Répartis sur 3 niveaux, ces logements seront desservis par 2 ascenseurs et s'intégreront parfaitement dans ce nouveau quartier. Pour compléter cette offre, 14 garages seront également construits en dessous du bâtiment. Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur privatif de 7 à 19 m² ainsi que d'une orientation est/ouest pour le confort des futurs habitants. La performance énergétique des constructions neuves



© W Architectes, 2021

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

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



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

Blandine Proriot, Présidente de l'OPAC 43

FICHE TECHNIQUE

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



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

RÉHABILITER DES BÂTIMENTS PUBLICS

Réhabilitation de l'extension de l'école

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

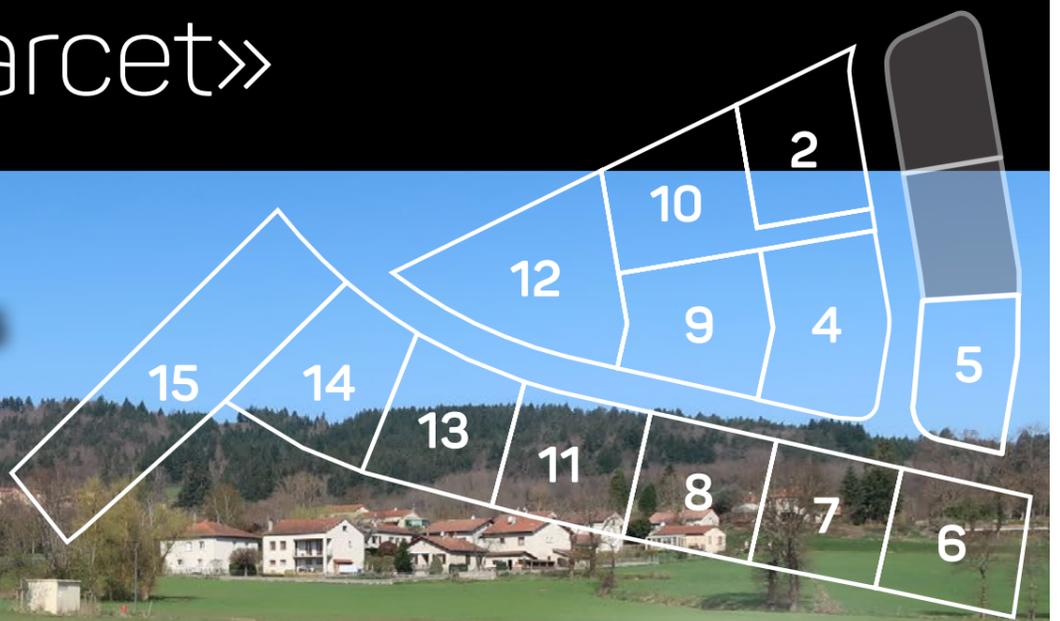
avec la mairie, l'OPAC 43 a pu exploiter ce bâtiment, en contrepartie de sa réhabilitation. Les nouveaux logements, 6 T2 d'une surface allant de 37 à 42 m², ont accueilli les premiers locataires en février 2021.

FICHE TECHNIQUE

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

Salzuit, «Le Marcet»

13 lots viabilisés libres de constructeurs de 400 à 1200 m²



à partir de
22€/m²

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

OPAC⁴³
VIVRE ENSEMBLE

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Ventes et ancrage territorial

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

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

COPROPRIÉTÉ

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

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

95 copropriétés sont gérées par notre organisme

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

17 associations syndicales libres



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

112 Assemblées générales organisées en 2021



16 pavillons en construction à Sainte-Sigolène

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

→ page 6



Découvrez notre seconde édition « Habiter en Haute-Loire »

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