

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

Cette année encore, nous vous proposons le rapport de notre activité 2023 sous une forme inédite et concentrée !

Si chaque année est dense, nous poursuivons toujours la même mission : **garantir, non seulement l'accès au logement pour tous, mais également le bien-être de chacun de ceux qui y ont élu domicile.**

Grâce à notre énergie, conjuguée avec celles de nos partenaires, nous sommes fiers de vous partager nos réalisations 2023 : nos nouveaux programmes, un taux de satisfaction à 84%, l'accueil croissant de publics déplacés, contraints et en difficulté, ou encore notre investissement dans la réhabilitation.



Image(s) de l'entreprise



Acteur du territoire



Développement du potentiel humain



Développement durable



Relations clients



Evolution des moyens



Innovation patrimoniale



## Image(s) de l'entreprise

La voix d'un bailleur social du monde rural  
Installer une nouvelle culture d'entreprise



## Acteur du territoire

OPAC 43, un groupe immobilier incontournable  
en Haute-Loire  
Le bon logement au bon endroit  
Construire mieux : de l'architecture verticale aux pavillons  
La rénovation urbaine du Val Vert  
L'accueil des personnes en difficulté



## Développement du potentiel humain

Les collaborateurs, premiers partenaires de l'entreprise  
Partager sa réalité pour mieux collaborer



## Développement durable

Construire mieux : rénover notre patrimoine  
Exemple de réhabilitation à Retournac  
Exemple de réhabilitation à Cussac-sur-Loire



## Relations clients

Accompagner les locataires en perte de mobilité  
Accompagner les locataires dans la gestion  
de leur budget  
La lutte contre la vacance  
La satisfaction des locataires  
L'OPAC 43, créateur de liens dans les quartiers



## Evolution des moyens

Les chiffres clés des ressources financières  
Partager les mêmes espaces pour mieux collaborer



## Innovation patrimoniale

Sélection de chantiers en cours

# LA VOIX D'UN BAILLEUR SOCIAL DU MONDE RURAL



## Blandine Proriot

Présidente de l'OPAC 43 et  
Conseillère départementale

En 2023, le logement a été **au cœur des préoccupations, aussi bien locales que nationales** : performance énergétique, réhabilitation des centres-bourgs et Petites Villes de Demain (PVD), rénovation urbaine et politique de la ville, renchérissement des crédits et ralentissement de l'accèsion à la propriété... sans oublier les 6 mois consacrés au Conseil National de la Refondation (CNR) dédié au Logement et qui a rassemblé tous les acteurs du secteur. Dans son rapport final, le CNR souligne d'ailleurs **l'urgence d'équilibrer les territoires, de les connecter et, surtout, de valoriser leurs compétences pour résoudre ces tensions**, de la grande métropole aux territoires les plus détendus, comme celui de la Haute-Loire.

En tant que bailleur social du monde rural, l'OPAC 43 a la chance d'être proche des collectivités et des habitants, permettant ainsi un aménagement rapide et pertinent. Notre défi, depuis plus de deux ans déjà, est **de construire mieux et de rénover plus**. Nous pouvons d'ailleurs être reconnaissants envers les équipes de l'OPAC 43 et des



Image(s) de l'entreprise



**Rencontre d'Acélia et de la FOPH au Puy-en-Velay, 22.02.23**

entreprises partenaires qui parviennent à réaliser des travaux de rénovation en sites occupés, un challenge qui n'a d'image que leur sérieux et leur implication.

Mais faire mieux et plus demande des moyens, tant en ingénierie qu'en ressources financières. **Faire ensemble est une nécessité.** Ainsi, pour que les centre-bourgs retrouvent vitalité, il faut la ténacité d'une municipalité, un renfort de dispositifs d'Etat, comme celui des Petites Villes de Demain et la capacité locative de bailleurs. Ce sont ces spécificités rurales que nous avons eu la chance d'affirmer et de défendre, de concert avec nos confrères des Offices de la Creuse et du Cantal, lors de **la visite du Président et du Directeur général de la Fédération des OPH** que nous avons invités au Puy-en-Velay en février 2023.

L'habitat trouve ses solutions localement, là où vivent les citoyens. C'est pourquoi, je tiens à remercier l'ensemble des collaborateurs et des administrateurs, qui travaillent au plus proche de nos locataires et qui s'impliquent pour rendre la campagne altiligérienne confortable et attractive.

# INSTALLER UNE NOUVELLE CULTURE D'ENTREPRISE



## David Jonnard

Directeur général de l'OPAC 43  
et de Logivelay

Cette année en particulier, l'ambition de notre organisme s'est affirmée dans **le premier projet d'entreprise, écrit à 52 mains** pour les 7 années à venir.

Fin 2023, après plus d'un an de gestation, notre projet d'entreprise 2024-2030 a été validé par le Conseil d'Administration, donnant un cap à notre équipe, collaborateurs comme administrateurs pour les 7 années à venir. **Notre ambition est d'être un acteur incontournable du logement social, reconnu pour la qualité de ses réalisations.** Les 7 dimensions, dans lesquelles nous avons transformé notre aspiration en actions, s'inscrivent pleinement dans l'impulsion de cette année de réflexion :

- Pour affirmer notre rôle d'acteur du territoire, nous avons renforcé nos liens avec les élus locaux, les représentants de l'Etat, les gestionnaires d'établissements d'accueil, les entreprises du bâtiment et les partenaires sociaux. Ce rapport de confiance nous a permis d'**accueillir un maximum de déplacés ukrainiens** dans nos logements. C'est une fierté pour notre organisme, qui a été partagée par le corps préfectoral.



Image(s) de l'entreprise

- Notre politique interne et le dialogue social avec les représentants des salariés a vu naître des accords et des négociations ambitieuses, incitant au développement du potentiel de chacun dans l'entreprise.
- Outre les travaux du NPNRU au Val Vert qui suivent leurs cours, **la rénovation transforme nos bâtiments, au profit du confort thermique, de l'intégration paysagère et de l'accessibilité.** Moins de 6% de notre parc immobilier est identifié comme énergivore, ce qui nous laisse présager un positionnement marquant en matière de développement durable.
- Notre rapport de confiance avec nos locataires, conforté par **un taux de satisfaction de 84,4%**, nous encourage à maintenir à un haut niveau notre relation clients.
- A dessein de modernisation, nos moyens informatiques ont évolué vers des outils plus performants, mieux intégrés pour plus de transversalité et de fluidité dans nos pratiques internes et externes.
- La notoriété de l'OPAC 43 grandit en Haute-Loire : 83% de nos locataires recommanderaient nos services à leurs proches et notre savoir-faire en matière de logement en milieu rural est reconnu par nos partenaires et les institutions.

Plus qu'un outil de pilotage, ce projet se veut être le reflet d'un changement culturel dans l'entreprise, là où chacun devient partenaire de l'entité et de sa destinée, et l'incarnation d'une proactivité en matière de logement et de qualité de vie dans notre territoire.

### Les 4 piliers de l'OPAC 43

ETHIQUE

EXIGENCE

SOLIDARITE

DYNAMISME

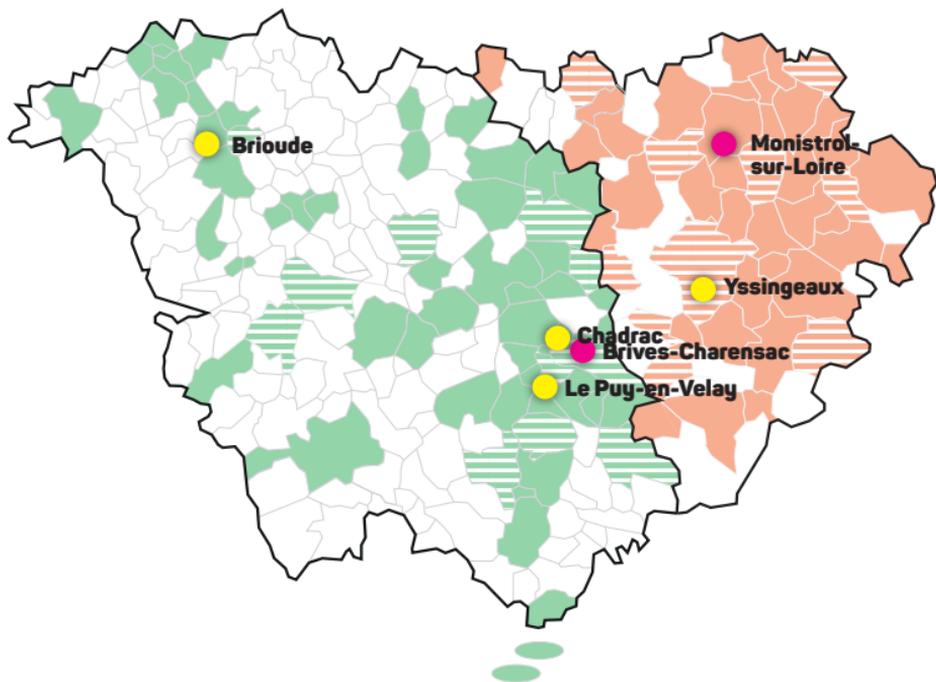
# OPAC 43, UN GROUPE IMMOBILIER INCONTURNABLE EN HAUTE-LOIRE

L'OPAC 43 est **un groupe** formé du bailleur social éponyme et de sa filiale Logivelay. L'organisme social se positionne sur cinq prestations immobilières : la location, la construction, la vente, l'entretien de logements et le syndic de copropriétés. La coopérative Logivelay, quant à elle, concentre son activité sur la construction de maisons individuelles, l'accession sociale à la propriété et les lotissements. Avec ses deux structures, le groupe OPAC 43 est donc une figure prédominante de l'immobilier et de l'aménagement du territoire en Haute-Loire. Il propose une large **panoplie de solutions de logements et de parcours résidentiels** aux collectivités et à leurs populations.

Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	5 303
Nombre d'équivalents-logements en propriété non gérés par l'organisme	315
Nombre de logements gérés pour le compte d'un autre organisme	26
Nombre de locaux commerciaux en propriété gérés par l'organisme	29
Nombre de copropriétés en gestion par syndic OPAC 43	110
Nombre de maisons individuelles construites par Logivelay	+700

Données arrêtées au 31.12.23





### 113 communes d'implantation pour l'OPAC 43

- Patrimoine géré par l'agence Le Puy-Brioude
- Patrimoine géré par l'agence d'Yssingeaux
- ▨ Communes sur lesquelles l'OPAC 43 est propriétaire d'un foyer

### 6 agences sur le territoire

- Agences Logivelay
- Agences OPAC 43 (dont le siège social)

# 2/3

L'OPAC 43 DÉTIENT  
LES 2/3 DU PARC SOCIAL  
DE LA HAUTE-LOIRE

# 1/5

L'OPAC 43 DÉTIENT  
ENVIRON 1 EHPAD SUR 5  
EN HAUTE-LOIRE

# LE BON LOGEMENT AU BON ENDROIT

**Partenaire des collectivités**, l'OPAC 43 intervient dans les territoires altiligériens par des actions de déconstruction, de construction et de rénovation pour accompagner leurs besoins, leurs évolutions démographiques et leurs identités sociologiques.

**A Aurec-sur-Loire par exemple**, l'OPAC 43 redessine le visage de plusieurs quartiers avec 1 programme de démolition réceptionné en 2023 et 3 programmes de construction en phase d'étude que sont les projets de La Grande Terre, des Echaneaux et d'Habitat inclusif proche de la gare.



AVANT

**Bâtiment Daphnée  
Aurec-sur-Loire**

40 logements

déconstruits en 2015 par Malia

Coût de la démolition : 250K€ TTC



APRÈS

**Construction de 12 pavillons  
Aurec-sur-Loire**

12 logements

en cours de construction

Maîtrise d'œuvre : W Architectes

Coût de l'opération : 2M€ TTC





### Constructions et déconstructions réceptionnées en 2023

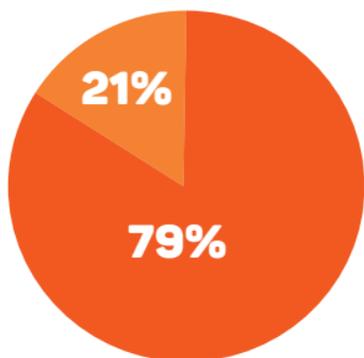
- **Déconstruction de 15 logements + 1 local**  
Craponne-sur-Arzon — réceptionnée en octobre 2023
- **Déconstruction de 110 logements + 2 locaux**  
Le Puy-en-Velay — réceptionnée en décembre 2023
- **Déconstruction de 12 logements**  
Le Chambon-sur-Lignon — réceptionnée en juillet 2023
- **Construction de 16 logements**  
Sainte-Sigolène — réceptionnée en octobre 2023
- **Déconstruction de 8 logements**  
Saint-Didier-en-Velay — réceptionnée en décembre 2023
- **Déconstruction de 16 logements**  
Aurec-sur-Loire — réceptionnée en février 2023

Déconstructions	161 logements et 3 locaux
Constructions neuves	16 logements

Données arrêtées au 31.12.23

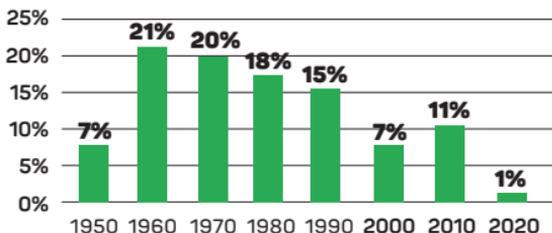
# CONSTRUIRE MIEUX : DE L'ARCHITECTURE VERTICALE AUX PAVILLONS

Les habitants de la Haute-Loire ont un mode de vie rural : c'est-à-dire qu'à la campagne, on vit autant dedans que dehors ! C'est pourquoi l'OPAC 43 attache une importance à convertir son patrimoine collectif le plus ancien et le moins attractif en habitat offrant **un espace extérieur à chaque famille**. Au Val Vert, au Puy-en-Velay, par exemple, le programme de rénovation urbaine a doté le bâtiment 60 de balcons. A Sainte-Sigolène, deux petits collectifs ont cédé leur place à 16 pavillons.



- Logements individuels
- Logements collectifs

**Ancienneté du parc immobilier de l'OPAC 43**



Le site de La Chaud à Sainte-Sigolène accueillait auparavant deux immeubles de logements sociaux collectifs, l'un comprenant 24 logements et l'autre 16. Ces constructions ont été démolies respectivement en 2018 et 2012, pour des raisons techniques, d'image du quartier et de vacance. Aujourd'hui, en lieu et place de l'ancien immeuble de 24 logements, se dresse **16 nouveaux pavillons, incarnant la renaissance de ce site emblématique.**



AVANT

**2 bâtiments  
Sainte-Sigolène**

16 + 24 logements  
déconstruits en 2012 et 2018



APRÈS

**Construction de 16 pavillons  
Sainte-Sigolène**

16 logements  
réceptionnée en octobre 2023  
Maîtrise d'œuvre : Berger Granier  
Coût de l'opération : 2,5M€ TTC



# LA RÉNOVATION URBAINE DU VAL VERT AU PUY-EN-VELAY

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), lancé en 2019, a franchi une nouvelle étape en 2023 dans la transformation du quartier du Val Vert au Puy-en-Velay. **Deux bâtiments, localement appelés « le 40 » et « le 72 », ont été déconstruits en fin d'année. Parallèlement, la construction de la résidence Titaud en centre ville du Puy** et les opérations de réhabilitation dans le quartier du Val Vert ont suivi leur cours : la moitié des travaux sera réceptionnée en 2024.



Réhabilitation du « 60 »



Construction de la résidence Titaud

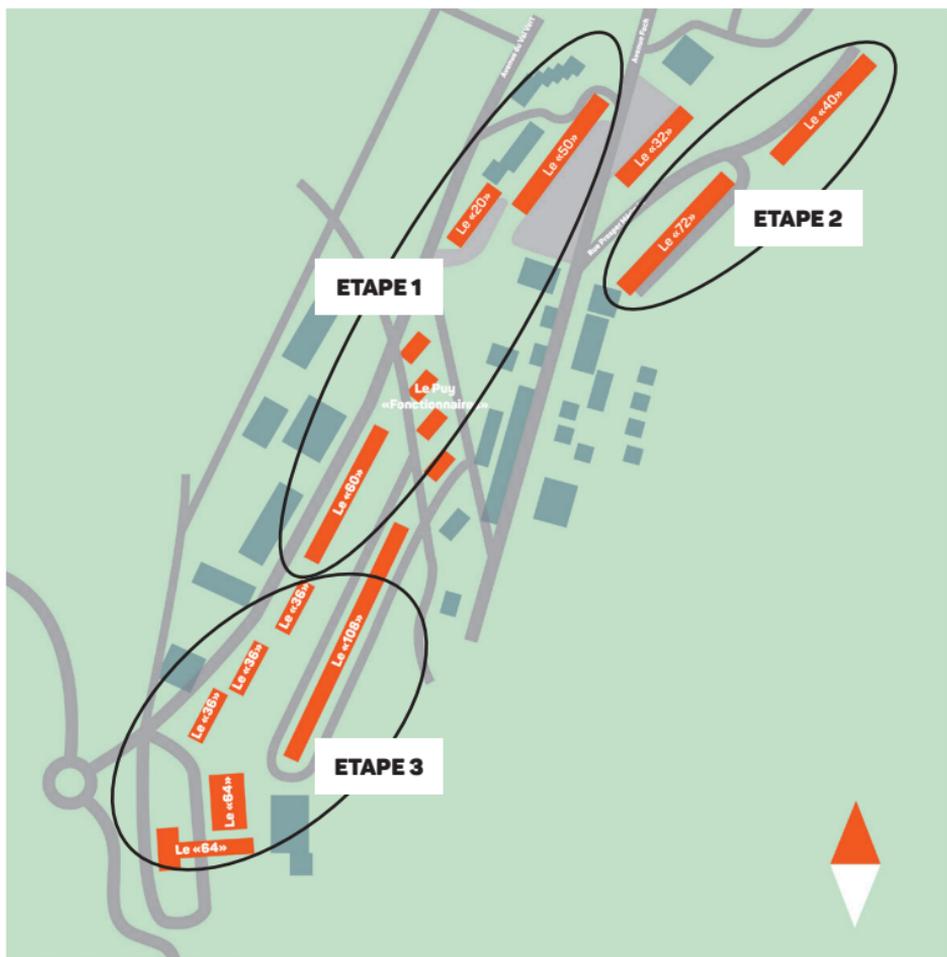


Réhabilitation du « 50 »



Démolition du « 72 »





ETAPE 1 : Requalification et résidentialisation des 20, 50 et 60	5,2M€
ETAPE 2 : Démolition des 40 et 72	2,1M€
ETAPE 3 : Requalification et résidentialisation des 36 et 64	3,3M€
Reconstitution de l'offre à Espaly-Saint-Marcel (13 logements)	1,6M€
Reconstitution de l'offre au Puy-en-Velay (22 logements)	3M€
Total de la rénovation pour les opérations de l'OPAC 43	15,2M€

Données HT de la  
maquette financière 2024

### **Le coût des grandes étapes de la rénovation du Val Vert**

# L'ACCUEIL DE PERSONNES EN DIFFICULTÉ

L'OPAC 43 loue historiquement plus d'une centaine de logements à des associations qui accueillent temporairement des publics en difficulté.

En 2022, quand l'Etat a lancé un appel humanitaire **pour accueillir les familles ukrainiennes, la réponse de l'OPAC 43 a été prompte et évidente.** L'intermédiation locative (IML) est l'outil approprié pour ces situations : 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, Entraide Pierre Valdo) qui les sous-louent aux publics en difficulté.



Association	Nombre de communes	Nombre de familles
Alis Trait d'Union	4	10
ASEA 43 «Le Tremplin»	14	29
Habitat et Humanisme	4	4
La Clef 43	14	39
<b>Total au 24.01.24</b>	<b>36</b>	<b>82</b>

### **Nombre de familles ukrainiennes déplacées et accueillies dans un logement de l'OPAC 43**

- En 2023, **32 baux d'intermédiation locative** ont été signés pour accueillir les déplacés ukrainiens dans nos logements. Au total ce sont 82 familles que nous hébergeons avec ce dispositif depuis le début du conflit.
- **68 logements sont loués à l'ASEA 43**, 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
- **16 logements sont loués à l'association A.L.I.S. Trait d'Union**, également Centre d'Hébergement et de Réadaptation Sociale
- **9 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
- **44 logements sont loués à 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
- **41 logements sont loués à la Clef 43**, Agence Immobilière à Vocation Sociale.



# LES COLLABORATEURS, 1<sup>ERS</sup> PARTENAIRES DE L'ENTREPRISE

Le travail sur la culture d'entreprise amène avec elle une nouvelle vision des relations professionnelles : **les collaborateurs sont acteurs de l'entreprise, au niveau opérationnel et au niveau stratégique.** En 2023, 26 collaborateurs volontaires, soit 1 collaborateur sur 5, représentant un large panel des métiers présents dans l'organisme, ont élaboré le projet d'entreprise. 12 réunions de travail ont eu lieu de mai à décembre 2023. Ces temps de réflexion ont permis de définir :

- ↳ l'ambition du projet d'entreprise,
- ↳ les piliers de l'organisme,
- ↳ les comportements professionnels attendus au quotidien,
- ↳ le plan d'actions pluriannuel.

Lors du dernier Conseil d'administration de l'année 2023, c'est un projet écrit à 52 mains qui a été présenté aux membres du conseil d'administration et approuvé par ces derniers, tant pour son contenu que pour sa méthodologie d'élaboration.

Collaborateurs en équivalent temps plein	111
Index égalité Hommes/femmes	99/100
Nombre de métiers du logement social représenté	≈ 20

## Chiffres clés 2023 des ressources humaines de l'OPAC 43



Développement du potentiel humain

# PARTAGER SA RÉALITÉ POUR MIEUX COLLABORER

En janvier 2023, le service communication de l'OPAC 43 a lancé **le challenge « Vis ma Vie » qui a donné lieu à 25 rencontres entre collaborateurs** tout au long de l'année. Le principe est simple : le temps d'une journée, chaque participant est accueilli ou accueille un de ses collègues à partager sa réalité au travail.

En octobre et novembre 2023, 2 rencontres ont donné lieu à **des portraits métiers filmés**, afin de valoriser la richesse des métiers de l'organisme et mettre en avant des personnes investies pour l'intérêt général mais souvent anonymes pour le grand public. Ces vidéos ont été réalisées par un de nos locataires et vidéaste exerçant sous le nom d'Engivy Production.

© Engivy Production



Découvrez le portrait de  
**Delphine, chargée de clientèle**  
sur Youtube @OPAC 43



Découvrez le portrait de  
**Julien, agent de maintenance**  
sur Youtube @OPAC 43



Développement du potentiel humain

# CONSTRUIRE MIEUX : RÉNOVER NOTRE PATRIMOINE

A l'OPAC 43, nous nous **concentrons sur la qualité du bâti, plutôt que sur la quantité des constructions**. C'est pourquoi, l'OPAC 43 veille perpétuellement à la réhabilitation de son patrimoine et met un accent sur **les travaux d'accessibilité et de confort thermique**. A la fin de l'année 2023, **3 opérations d'envergure, représentant 56 logements, ont été réceptionnées** quand 3 autres, de 90 logements au total, étaient en cours de rénovation. Au-delà du défi écologique que la rénovation thermique peut recouvrir, il s'agit d'un défi économique et social qui consiste à facturer des charges les plus maîtrisées possibles pour nos locataires.

## 5,9%

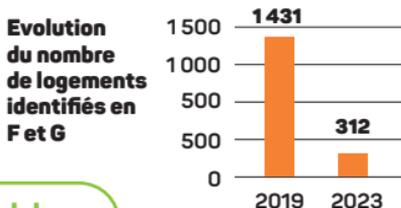
TAUX DE LOGEMENTS  
IDENTIFIÉS COMME F ET G SUR  
LE PATRIMOINE DE L'OPAC 43

## 6,6 M€

MONTANT DES DÉPENSES DANS  
LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION  
ET DE REMPLACEMENT DE  
COMPOSANTS EN 2023

Logements identifiés en A	0
Logements identifiés en B	52
Logements identifiés en C	473
Logements identifiés en D	2 867
Logements identifiés en E	1 599
Logements identifiés en F	290
Logements identifiés en G	22

### Répartition énergétique 2023



**Développement durable**

# EXEMPLE DE RÉHABILITATION À RETOURNAC

«L'OPAC 43 investit significativement dans ses bâtiments, à Retournac et dans l'ensemble de son patrimoine en Haute-Loire, pour proposer une offre de logements qualitatifs, économes en énergie et accessibles à ses locataires.. » **B. Proriol**



**Immeuble après réhabilitation, rue Sainte-Barbe à Retournac**



**Immeuble avant réhabilitation  
à Retournac**

Nombre de logements	32
Travaux d'accessibilité	✓
Amélioration de la performance énergétique	✓
Amélioration de la sécurité	✓
Travaux d'embellissement	✓
Coût des travaux	800 k€

# EXEMPLE DE RÉHABILITATION À LAUSSONNE



**Immeuble après réhabilitation, rue des Noisetiers à Lausanne**



**Immeuble avant réhabilitation, à Lausanne**

Nombre de logements	12
Réfection des abords	✓
Amélioration de la performance énergétique	✓
Amélioration de la sécurité	
Travaux d'embellissement	✓
Coût des travaux	485 k€



**Développement durable**

# EXEMPLE DE RÉHABILITATION À CUSSAC-SUR-LOIRE

« La stratégie patrimoniale de l'OPAC 43 consiste désormais à réhabiliter l'intégralité de l'enveloppe des bâtiments de notre patrimoine, pour renforcer le confort des habitants mais également l'attractivité de notre parc immobilier. » **D. Jonnard**



**Pavillons après réhabilitation, hameau des Alouettes à Cussac-sur-Loire**

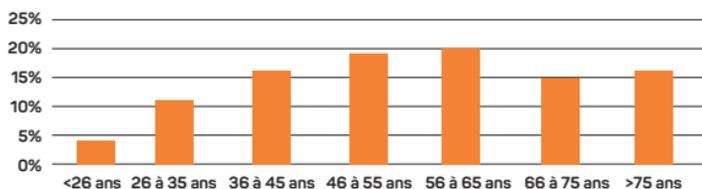


**Pavillons avant réhabilitation à Cussac-sur-Loire**

Nombre de logements	12
Travaux d'accessibilité	
Amélioration de la performance énergétique	✓
Amélioration de la sécurité	
Travaux d'embellissement	✓
Coût des travaux	390 K€

# ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES EN PERTE DE MOBILITÉ

Le vieillissement de la population altiligérienne est un réel défi pour l'OPAC 43 : 1 résident sur 3 a plus de 66 ans.



**Proportion des ménages par tranche d'âge en 2023**

Année	Nombre de SdB adaptées
2011	267
2012	59
2013	10
2014	5
2015	31
2016	35
2018	73
2020	8
2021	9
2022	21
2023	22
Total	540

**10% du parc immobilier de l'OPAC 43 possède une salle de bains adaptée aux personnes à mobilité réduite.**

L'OPAC 43 assure l'adaptabilité des salles de bains des locataires en perte de mobilité sur la base de certificats médicaux. Les travaux ne sont pas conditionnés par l'ancienneté ou l'âge du locataire. Les équipes techniques s'assurent que la demande d'adaptation est en adéquation avec la situation du logement (s'il est situé en étage, s'il n'y a pas d'ascenseur, la typologie du logement et l'accessibilité des abords).



# DES LOCATAIRES ACCOMPAGNÉS DANS LA GESTION DE LEUR BUDGET

Pour aider les locataires les plus précaires dès leur entrée dans le logement, l'OPAC 43 a mis en place **un paiement possible du dépôt de garantie en 3 mensualités.**

Une fois dans les lieux, les locataires connaissant des difficultés sont systématiquement contactés afin de faire le point sur leur situation et de trouver ensemble les solutions le plus adéquates : le règlement amiable des situations est privilégié via la mise en place **de plans d'apurement réalistes.** Le prélèvement automatique des échéances de plan est proposé.



## Montant des impayés en 2023

**-92 K€**

MONTANT DE LA RÉDUCTION  
DES IMPAYÉS 2023 PAR  
RAPPORT À 2022

**62%**

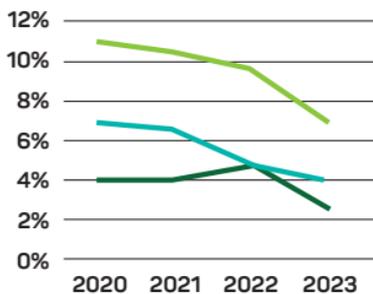
TAUX DU MONTANT GLOBAL  
DES IMPAYÉS REPOSANT SUR  
DES LOCATAIRES PARTIS



Relations clients

# LA LUTTE CONTRE LA VACANCE

Face à un niveau d'attractivité hétérogène de ses territoires d'implantation, l'OPAC 43 rencontrait depuis longtemps des difficultés pour optimiser l'occupation de son parc de logements. Pour lutter plus efficacement contre la vacance, l'office a entrepris de **revoir son processus de commercialisation en 2022**. Le processus a été mis en place en avril 2023 : il a permis de revoir les grandes phases de la location et d'intégrer **trois standards de location** selon la difficulté de commercialisation. En 2023, ces mises en place ont porté leur fruit puisque **le taux de vacance a connu une réduction de 0,78 point** par rapport à 2022.



Taux de la vacance au 31.12.23

- Taux de vacance globale
- Taux de vacance commerciale
- Taux de vacance volontaire

## 4,13%

TAUX DE LA VACANCE  
COMMERCIALE ET TECHNIQUE  
AU 31.12.23

## -0,78pt

REDUCTION DE  
LA VACANCE EN 2023

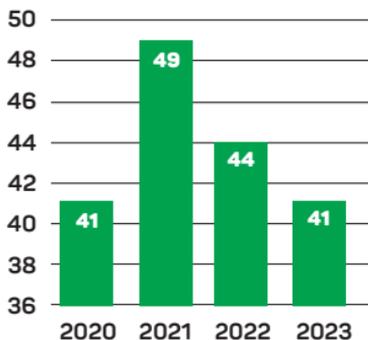
## 25

SOLDE ARRIVÉE/DÉPART

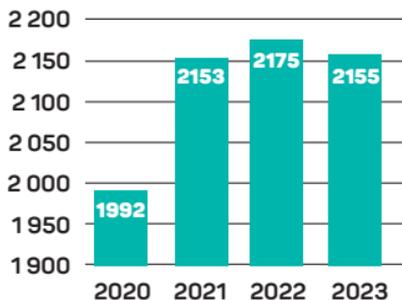


Lutter contre la vacance passe également par **une régularité des Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)**.

Le délai entre le dépôt de la demande de logement social et l'entrée dans les lieux est réduit : à l'OPAC 43, **78% des foyers emménagent dans les 5 mois suivant le dépôt de leur demande.**



**Nombre de CALEOL**



**Nombre de dossiers examinés en CALEOL**

**648**

NOMBRE D'ENTRÉES DANS  
UN LOGEMENT DE L'OPAC 43  
EN 2023

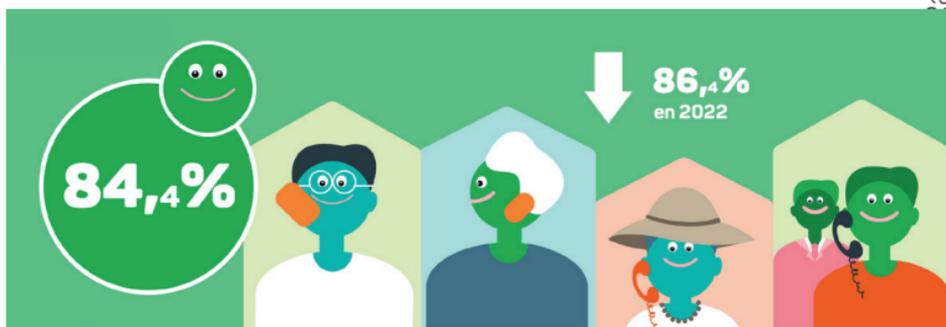
**11,66%**

TAUX DE ROTATION 2023

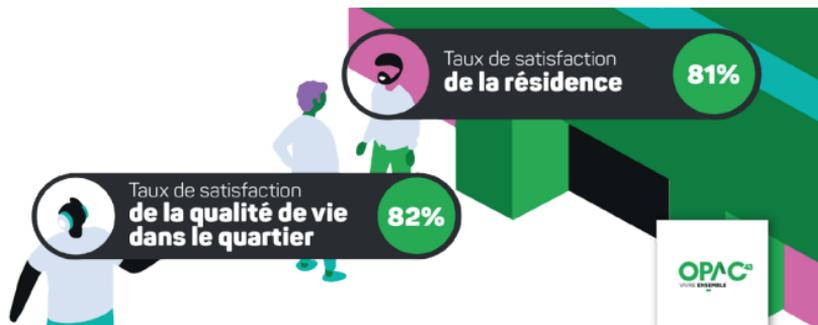
# LA SATISFACTION DES LOCATAIRES

A l'automne 2023, **+800 locataires de l'OPAC 43 ont été interrogés** par le cabinet Aviso sur une soixantaine de questions afin d'évaluer leur perception des biens et des services que leur propose l'organisme.

Sur l'évaluation globale des prestations de l'OPAC 43, **84,4% des locataires sont satisfaits** et leur capital confiance est toujours maintenu à un niveau élevé : 83% des personnes interrogées recommanderaient l'OPAC 43 à leurs proches.



Niveau de satisfaction globale en 2023





### Embellissement et sécurisation de la résidence à Retournac, réhabilitée en 2023

L'état et le fonctionnement des équipements des immeubles est satisfaisant à 76% selon notre échantillon interrogé. Les équipements qui apparaissent les moins satisfaisants sont les portes d'immeuble : sur ce point, **l'OPAC 43 travaille à l'harmonisation des installations dans les résidences** lors des réhabilitations, notamment au niveau des portes d'entrée, de leur contrôle d'accès et de l'interphonie.



# 1<sup>er</sup>

L'OPAC 43 EST LE PREMIER  
EMPLOYEUR D'AGENTS  
DE PROXIMITÉ DANS  
LE DÉPARTEMENT

**Renaud, agent de proximité au Val Vert**  
© Engivy Production

Le taux de satisfaction de la propreté des parties communes connaît un léger recul, par rapport aux résultats des enquêtes précédentes, pour atteindre 76% de satisfaction. **Les agents de proximité sont un réel atout** pour le maintien de la propreté, du civisme et de la proximité, puisque **leur présence fait gagner 10 points à l'indicateur de propreté** des résidences par rapport aux immeubles non gardiennés.

# L'OPAC 43, CRÉATEUR DE LIENS DANS LES QUARTIERS

En avril 2023, l'OPAC 43 a accueilli une nouvelle collaboratrice, Meri, agente de développement social et urbain. Les enjeux majeurs de l'action du développement social et urbain sont de :

- **renouer le partenariat avec les communes et les partenaires de l'action sociale** au Val Vert, à La Bouteyre et à L'Arbousset
- **contribuer à un climat positif** dans les quartiers où les habitants sont acteurs de leur cadre de vie



**Fête des Voisins à L'Arbousset, Espaly-Saint-Marcel, juin 2023**





**« Des Marches et Démarches »  
La Bouteyre, Chadrac**



**Fête des Voisins à l'Arbousset,  
Espaly-Saint-Marcel, juin 2023**

Cette ouverture de poste a permis à l'OPAC 43 de s'investir davantage dans la création de liens. En outre, chaque année, l'organisme accompagne des Fêtes des Voisins à L'Arbousset à Espaly-Saint-Marcel, au Val Vert au Puy-en-Velay, à Aurec-sur-Loire en partenariat avec la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) et dorénavant à La Bouteyre à Chadrac.



**MJC en Fête, Aurec-sur-Loire, septembre 2023**

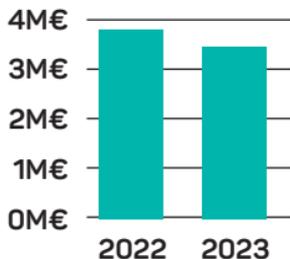
# LES CHIFFRES CLÉS DES RESSOURCES FINANCIÈRES

**3,4M€**

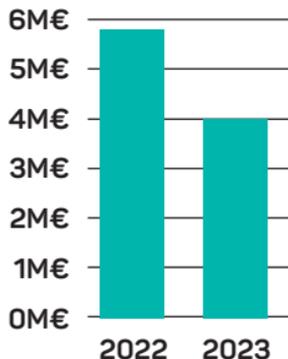
RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023

**16%**

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT  
DE L'OPAC 43 EN 2023



**Evolution du résultat  
de l'exercice**



**Evolution de l'autofinancement HLM**

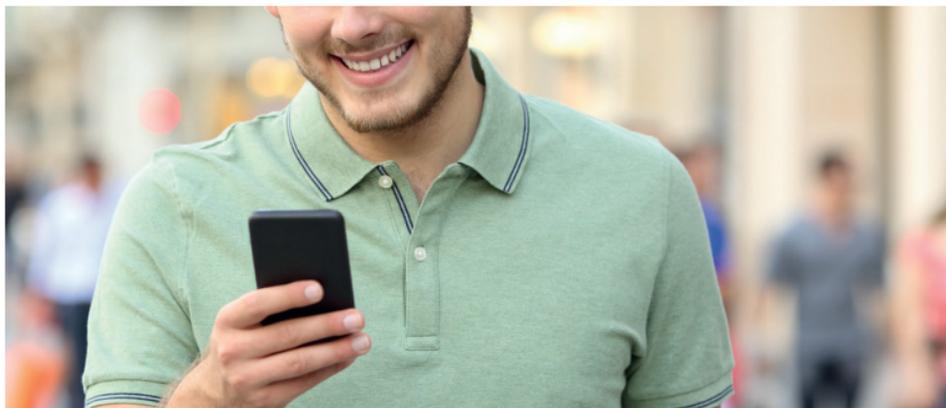
en €	2021	2022	2023
Dépenses	35 196 746	33 861 638	43 262 941
Recettes	39 648 728	37 653 474	46 650 874
Solde	4 451 982	3 791 836	3 387 933

**Evolution des dépenses et des recettes de l'OPAC 43**



**Evolution des moyens**

# PARTAGER LES MÊMES ESPACES POUR MIEUX COLLABORER



**L'un des fils rouges du projet d'entreprise 2024-2030 est la modernisation.** Ainsi en 2023, tous les collaborateurs exerçant un métier de « terrain » ont été équipés d'un smartphone. L'entreprise est devenue cliente de Microsoft pour ses outils de bureautique principaux, ce qui lui permet de créer un espace de travail et d'échange numériques en commun avec l'ensemble de son personnel.



# SÉLECTION DE CHANTIERS EN COURS



**Résidence accueil à Sainte-Florine** – MOE : Atelier David Fargette  
20 logements – Maçonnerie en cours



**Domaine des Aulnes à Dunières** – We Prom  
13 pavillons – Réception le 28.06.24



**Les Echaneaux à Aurec-sur-Loire** – MOE : W Architectes  
12 pavillons – Maçonnerie en cours





**Réhabilitation d'Espaly 1 à Espaly-Saint-Marcel – 32 logements**



**Réhabilitation de Saint-Didier 1&2 à Saint-Didier-en-Velay – 28 logements**