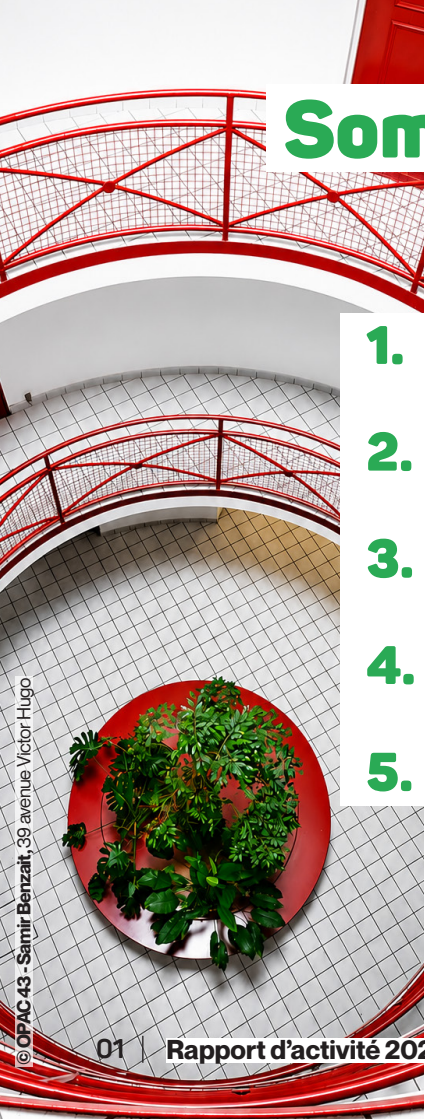


The background of the entire page is a photograph of a modern, multi-story residential building. The building has a light beige facade, numerous windows, and balconies with vertical metal railings. A large, wide staircase with a solid concrete railing leads from the ground level to an upper floor. The building is surrounded by a well-maintained green lawn. The sky is blue with scattered white clouds.

ENSEMBLE développons le logement de **DEMAIN**



Sommaire

Editosp.2

1. Les temps forts 2025 p.3

2. La politique patrimoniale p.5

3. Moderniser pour mieux servir . p.9

4. Syndic de copropriété p.13

5. Les projets 2026 p.15

2025

en un coup d'œil

13 M€

investis dans le patrimoine (hors construction neuve)

+200

logements (ou équivalents) réhabilités

660

entrées dans les logements

82,6%

de satisfaction globale

30

marchés ouverts (travaux, MOE et contrats d'entretiens)

S'adapter, évoluer, agir



L'année 2025 marque une étape clé dans la transformation de notre Office. Avec le projet CAP 2030, nous engageons une mutation profonde de notre organisation, de nos méthodes de travail et de notre relation aux ailligériens.

Réorganisation, approche davantage tournée vers le « aller vers », mais aussi volonté affirmée de digitaliser nos pratiques et de moderniser nos habitudes, traduisent notre ambition : gagner en efficacité, en réactivité et en qualité de service.

À horizon 2027, CAP 2030 se concrétisera par une organisation plus agile et plus proche des besoins, au service des locataires, en dépassant progressivement certaines pratiques devenues moins adaptées à nos enjeux actuels.

2025 s'impose ainsi comme une année charnière, résolument tournée vers l'avenir.

Frédéric Morel, **Directeur Général**

Dans un département comme le nôtre, le défi n'est plus seulement de produire du logement, mais de rendre notre parc désirable, performant et durable.



D'une rare intensité, l'année 2025 a été marquée par :

- des **réhabilitations** pour plus de 470 logements aussi bien au Val Vert qu'à Craponne ou encore à Aurec, afin d'apporter une meilleure enveloppe énergétique aux bâtiments, de contenir les factures et d'améliorer le confort des locataires ;
- des **constructions neuves**, notamment de maisons individuelles, par exemple à Retournac, à Chaspuzac ou à Saint-Vincent, mais également de logements très spécifiques, comme la résidence d'accueil à Sainte-Florine ;
- une **revue de la gouvernance**, avec une direction renouvelée et une autonomie retrouvée avec la dissolution de la SAC Acelia ;
- une **invitation à la prudence financière** dans un contexte incertain afin de garder des marges de manœuvre pour l'avenir, notamment avec un niveau d'autofinancement rassurant.

Dans ce contexte particulier, les équipes de l'Office ont su faire preuve de stabilité, de responsabilité et de continuité, en maintenant le cap au service des locataires, des partenaires et du territoire..

Blandine Proriot, **Présidente et conseillère départementale**

1. LES TEMPS FORTS 2025

Janvier

1^{er} Dématérialisation des avis d'échéance

21 Journée des vœux aux collaborateurs



© OPAC 43 - Journée des collaborateurs

Février

6 Atelier «Du Légume à la Soupe»

24 Anniversaire des 100 ans d'une Locataire



© OPAC 43 - Atelier «Du Légume à la Soupe»

Mars

10 Lancement des travaux à Espaly 1

20 Bilan « Des Marches et Démarches » avec les partenaires

26 Inauguration des travaux à Yssingeaux 1

ALIS Trait d'Union : visite du sous-préfet



© OPAC 43 - Inauguration des travaux Yssingeaux 1

Juillet

7 Signature de la convention de groupement de commandes avec Espaly-Saint-Marcel pour la rénovation de l'Arbousset

7 Lancement de l'audit interne avec entretiens individuels

10 Nettoyage géant à l'Arbousset

10 Nomination du nouveau Directeur Général



© OPAC 43 - Convention de groupement de commandes

Août

Dispositif Ville Vie Vacances



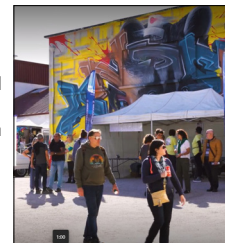
© OPAC 43 - xxx

Septembre

1^{er} Lancement de l'enquête de satisfaction triennale portée par AURA HLM

23 au 25 Participation au congrès HLM

27 et 28 Festival de la Teinturerie Aures-sur-Loire



© Festival de la Teinturerie - Festival de la Teinturerie

POUR LA FILIALE LOGIVELAY



Projet de vente avorté avec la CIFV
(Compagnie Immobilière)

Avril à octobre

Rachat de fonciers dans les territoires SRU
(Solidarité et Renouvellement Urbain) et tendus de
la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay

Novembre

Lancement de l'audit flash avec le
cabinet Grand Thornton

Décembre

Avril

10 Réception
des travaux à
Craponne 1

23 Cérémonie
de pose de
1^{ère} pierre -
Résidence
inclusive Aurec
Gare



© OPAC 43 - Pose 1^{ère} pierre de la résidence à Aurec Gare

Mai

12 Lancement des travaux à
Espaly 4

21 Inauguration des travaux à
La Chapelle- d'Aurec et Aurec
Lilas/Jacinthes

22 Inauguration des travaux à
Sainte-Florine 3 & 4

24 Fête des voisins à l'Arbousset



© OPAC 43 - Fête des voisins à l'Arbousset

Juin

5 Fête des voisins de la Bouteyre

6 Salon des Maires de Haute-
Loire

19 Inauguration des travaux à
Saint-Didier 1 & 2

Lancement de la
dématérialisation des états des
lieux (EDL)



© OPAC 43 - Salon des Maires de Haute-Loire

Octobre

1^{er} au 31 Octobre
Rose

6 Lancement du
concours photo
interne «Patrimoine
Remarquable»

17 Lancement des
travaux à Beuzac 4



© OPAC 43 - Octobre Rose at OPAC 43

Novembre

25 Présentation de la
programmation 2026
aux entreprises et du
guide «Nos marchés
publics»

Avancement des études
- Portail d'Avignon au
Puy-en-Velay



© OPAC 43 - Présentation de la prog. des travaux 2026 aux entreprises

Décembre

1^{er} Lancement
du concours
de dessins
«Imagine le
quartier de tes
rêves»

Dissolution de
la SAC Acelia



© OPAC 43 - Lauréats du concours de dessin

2

LA POLITIQUE PATRIMONIALE DE L'OPAC 43

Dans un contexte marqué par les tensions économiques et l'évolution des besoins des locataires, l'OPAC 43 poursuit une stratégie patrimoniale fondée sur un principe simple : investir utilement dans la transition énergétique et l'accessibilité.

Réhabiliter le patrimoine existant, produire des logements adaptés et accompagner les projets structurants des communes constituent les trois piliers d'une politique pensée dans la durée.

5,9M€
d'investissement



RÉHABILITER

pour améliorer durablement

Améliorer la qualité de vie des locataires tout en préparant le patrimoine aux exigences de demain, telle est l'ambition portée par les opérations de réhabilitation engagées par l'OPAC 43 en 2025.

Face à l'augmentation du coût de l'énergie et aux attentes croissantes des habitants en matière de confort, la **réhabilitation du patrimoine** reste un axe prioritaire de l'action de l'OPAC 43. Bien au-delà d'une simple remise à niveau technique, les opérations engagées répondent à plusieurs objectifs complémentaires : améliorer les performances énergétiques, réduire les charges locatives,



renforcer l'attractivité des résidences et préserver durablement la qualité du patrimoine.

Les programmes conduits sur les résidences de Sainte-Florine 3 et 4, Yssingeaux 1, La Chapelle-d'Aurec, Aurec-sur-Loire, Saint-Didier 1 et 2, et Espaly-Saint-Marcel 4 traduisent cette approche globale. Isolation thermique, modernisation des équipements, amélioration du confort intérieur et réfection des parties communes : chaque intervention a été pensée pour produire des bénéfices concrets pour les locataires.

L'Office affirme ainsi une conviction forte : la transition énergétique doit avant tout se traduire par des améliorations visibles et mesurables dans le quotidien des habitants.

Dans un contexte de fortes contraintes économiques et foncières, l'OPAC 43 privilégie une production raisonnée, adaptée aux besoins des communes et des habitants.

Produire du logement aujourd'hui suppose de concilier ambition territoriale, qualité d'usage et équilibre économique. L'Office fait le choix d'opérations ciblées, conçues en lien étroit avec les collectivités et intégrées à leur environnement.

Une conviction guide cette stratégie : construire moins, mais construire mieux, en répondant à des besoins clairement identifiés.

UNE PRODUCTION CIBLÉE

Produire du logement aujourd'hui implique d'adapter chaque projet aux réalités du territoire. L'OPAC 43 privilégie des opérations à taille humaine, conçues en concertation avec les collectivités et répondant à des besoins clairement identifiés.

Le choix d'un habitat adapté aux territoires

Le logement individuel conserve toute sa pertinence dans les territoires ruraux comme la Haute-Loire, où il répond aux attentes de nombreux ménages en matière de cadre de vie.

En 2025, l'OPAC 43 a poursuivi le développement de programmes à Retournac (4 maisons individuelles), Chaspuzac (4 maisons individuelles) et Saint-Vincent (2 maisons individuelle).

Ces réalisations proposent des logements fonctionnels, adaptés aux modes de vie des habitants et intégrés à leur environnement. Elles contribuent à maintenir une offre diversifiée et à renforcer l'attractivité des communes.

Chaque opération fait l'objet d'une analyse des besoins locaux afin de garantir la pertinence de l'investissement.

7,5M€
alloués à la construction

Diversifier pour répondre aux enjeux locaux

Résidences spécialisées, équipements publics, projets partenariaux : en 2025, l'OPAC 43 a réaffirmé sa capacité à accompagner des opérations au service de l'équilibre territorial.

L'évolution des besoins des Altiligériens conduit l'Office à diversifier ses interventions afin d'apporter des réponses adaptées aux réalités du territoire. Cette capacité d'adaptation constitue aujourd'hui un véritable marqueur de son action.

La **résidence spécialisée ALIS Trait d'Union à Sainte-Florine** illustre cette volonté d'accompagner des projets à forte dimension humaine et sociale. En lien avec les acteurs médico-sociaux et les collectivités, cette opération répond à des besoins spécifiques d'accompagnement.

L'OPAC 43 intervient également dans la réalisation d'équipements publics structurants, comme des **gendarmeries**. Ces projets participent à l'attractivité des communes, au maintien des services publics et à la vitalité des territoires ruraux.

Cette diversification traduit une conception élargie du rôle de bailleur social : être un partenaire de proximité au service des collectivités.





0,5M€

pour la digitalisation

MODERNISER POUR MIEUX SERVIR

La modernisation de l'OPAC43 ne se résume pas à l'adoption de nouveaux outils. Elle traduit une ambition plus large : améliorer la qualité du service rendu, renforcer la proximité avec les locataires et conforter le rôle de l'Office comme acteur de référence du territoire. En 2025, cette transformation s'est poursuivie à travers des évolutions concrètes au service de l'efficacité, de la réactivité et de la satisfaction des locataires.

ACCÉLÉRATION de la digitalisation

La transformation numérique engagée par l'OPAC 43 poursuit un objectif simple : simplifier les démarches, améliorer la réactivité des services et faciliter la relation avec les locataires.

En 2025, l'Office a poursuivi la modernisation de ses outils et de ses modes de fonctionnement afin d'améliorer la qualité du service rendu. Cette évolution numérique répond à un double enjeu : simplifier les démarches pour les locataires et permettre aux équipes de gagner en efficacité au quotidien.

La **dématérialisation des avis d'échéance** constitue une avancée importante dans cette démarche. Plus rapide, plus sécurisée et plus respectueuse de l'environnement, elle facilite la transmission de l'information tout en réduisant les délais de traitement.

Le lancement des **états des lieux dématérialisés** s'inscrit dans cette même logique de simplification. Cette évolution permet de fluidifier les procédures, de fiabiliser les échanges et d'améliorer le

suiti des interventions.

L'Office a également développé de nouveaux outils de communication avec le déploiement de campagnes SMS destinées à renforcer l'information des locataires. En parallèle, **l'installation d'équipements connectés Intratone** contribue à moderniser la gestion des accès et à améliorer le fonctionnement quotidien des résidences.

Enfin, le lancement du projet de refonte du site internet marque une étape structurante. L'objectif est de proposer un outil plus intuitif, plus accessible et davantage centré sur les besoins des locataires, des partenaires et des collectivités.

© OPAC 43 - Courrier aux locataire pour la dématérialisation des avis d'échéance



5 PROJETS STRUCTURANTS

Services numériques

Gestion locative

Relation locataire

Communication

Contrôle des accès



LA PROXIMITÉ

au cœur de l'action

Moderniser ne signifie pas s'éloigner. L'OPAC 43 continue d'affirmer un modèle fondé sur la présence de terrain, l'écoute et la qualité de la relation avec ses locataires.

Cette proximité s'incarne au quotidien à travers la présence des collaborateurs (agents de proximité, responsables de secteur, chargés de clientèle) sur le terrain, l'écoute des besoins exprimés et l'accompagnement des situations individuelles. Dans un contexte où les attentes des habitants évoluent, la qualité de la relation de service demeure au cœur des priorités de l'Office.

Parce qu'un bailleur de proximité se mesure avant tout à sa capacité à être présent, réactif et à l'écoute, l'Office poursuit ses efforts pour maintenir une relation de confiance durable avec ses locataires

82,6%
de satisfaction globale

Résultat de l'enquête de satisfaction menée auprès des locataires en 2025.



Un bailleur ancré

DANS UN ÉCOSYSTÈME

L'OPAC 43 agit au quotidien avec les collectivités, les institutions, les entreprises et l'ensemble des acteurs qui contribuent au développement du territoire.

Tout au long de l'année 2025, l'OPAC 43 a poursuivi un travail étroit avec ses partenaires institutionnels et financiers, parmi lesquels la CAPEV, Caisse d'Épargne, ou encore Action Logement, notamment dans le cadre des opérations de Craponne-sur-Arzon, Espaly et Lantriac. Ces collaborations permettent de construire des réponses adaptées aux réalités locales et de sécuriser les projets.

L'année 2025 a également marqué une évolution importante dans l'organisation institutionnelle de l'Office avec la dissolution de la SAC Acelia. Cette étape permet à l'OPAC 43 de retrouver une pleine autonomie stratégique et de renforcer sa capacité à piloter directement ses orientations au service de la Haute-Loire.

L'Office contribue également à la vitalité économique du département en privilégiant le recours à des entreprises locales et non délocalisables. Ce choix participe au maintien de l'emploi, au développement des savoir-faire locaux.

Etre un bailleur ancré dans un écosystème, c'est faire le choix du partenariat, de la coopération et de l'action collective au service de l'attractivité et du développement local.

4 SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ : UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE

110

ensembles immobiliers administrés

18

ASL (Associations Syndicales Libres)

92

copropriétés gérées

49

copropriétés avec des collectivités

Au-delà de son rôle de bailleur, l'OPAC 43 accompagne également les copropriétés avec une approche fondée sur la proximité, l'expertise et la sécurisation des décisions collectives.

La gestion d'une copropriété nécessite un accompagnement rigoureux, capable de conjuguer maîtrise technique, suivi administratif et qualité du dialogue entre copropriétaires. A travers son activité de syndic, l'Office apporte une réponse de proximité adaptée aux

réalités du territoire et assure la gestion administrative, technique et financière des résidences qui lui sont confiées.

Au quotidien, son rôle consiste à faciliter la vie de la copropriété, à garantir une gestion transparente et à accompagner les copropriétaires dans leurs prises de décision. Cette mission prend une dimension particulière lors de la préparation et du suivi de projets importants, notamment en matière de rénovation et d'amélioration du patrimoine.

Dans un contexte marqué par les enjeux de transition énergétique, de maîtrise des charges et d'entretien des bâtiments, l'Office apporte son expertise pour aider les copropriétaires à construire des projets adaptés à leurs besoins, à sécuriser leur financement et à assurer leur bonne réalisation.

Cette mission repose sur trois principes essentiels : la proximité, la pédagogie et la confiance.

Une gestion **SIMPLE, CLAIRE** et **EFFICACE**



Vous connaissez cette copropriété depuis longtemps. Quel regard portez-vous sur l'accompagnement de l'OPAC 43 en tant que syndic ?

Je suis copropriétaire depuis l'origine de la copropriété et l'OPAC 43 en assure la gestion depuis le début. Au fil des années, nous avons toujours bénéficié d'un

accompagnement sérieux et de proximité. Nous avons un interlocuteur identifié, ce qui facilite le suivi des dossiers et les échanges au quotidien.

Comment l'OPAC 43 vous a-t-il accompagnés dans le projet de rénovation de la copropriété ?

Le syndic a joué un rôle essentiel dans la préparation du projet. Lors de l'assemblée générale, le dossier a été présenté de manière claire, avec le détail des travaux, leur coût et la répartition des charges. Les équipes ont ensuite assuré le suivi du chantier et la coordination des entreprises.

Cette organisation a permis de faire adopter à l'unanimité un programme de travaux de 207 000€, comprenant notamment l'isolation thermique par l'extérieur, la rénovation de la toiture, le remplacement des garde-corps et l'installation d'Intratone.

Quels sont selon vous les principaux atouts du syndic de l'OPAC 43 ?

J'apprécie avant tout la clarté de la gestion et la qualité de l'accompagnement. Les assemblées générales sont efficaces, les décisions sont préparées en amont et les équipes savent répondre aux questions des copropriétaires.

L'OPAC 43 apporte également une expertise technique précieuse tout en veillant à la maîtrise des coûts. Le patrimoine est bien entretenu et les travaux sont suivis sans facturation complémentaire, ce qui représente un véritable avantage pour les copropriétaires.

« Les dossiers sont préparés, expliqués et suivis avec sérieux. Cela facilite les décisions et contribue à préserver la valeur de notre patrimoine. »



5

LES PROJETS 2026



Résidence inclusive d'Aurec-sur-Loire,

30 logements adaptés seniors (24 T2 / 6 T3)
100 % logements accessibles PMR
Proximité gare, commerces et services de santé

5,2M€

En partenariat avec



Gendarmerie de Saint-Julien-Chapteuil

Construction des locaux de services et techniques de la brigade + logements

1 brigade/locaux techniques
11 logements

3,8M€



OPAC 43 • Office Public de l'Habitat de la Haute-Loire
Siège social • 29 avenue de Tonbridge • CS 90128 • 43009 Le Puy-en-Velay Cedex
04 71 09 98 70 • opac43@opac43.fr • www.opac43.fr