

Rapport d'activité — 2020



ÉDITO



La crise sanitaire, qui au moment où nous rédigeons ce rapport d'activité 2020 continue de sévir, nous a permis, une fois de plus, de répondre à notre mission d'intérêt général, notamment en ayant tout au long de cette année 2020, assuré notre rôle de proximité au profit des personnes âgées.

Si ce rapport d'activité est l'occasion de rendre compte pour l'année qui vient de s'écouler de la mise en œuvre d'un budget de plus de 56 millions d'euros, il affiche surtout, à travers ce volume, l'effort porté sur les moyens humains et sur l'amélioration constante du patrimoine en vue de fournir le meilleur service aux locataires.

L'année 2020 a été marquée par notre volonté d'ouverture vers d'autres bailleurs afin de nous conformer aux obligations de la loi ELAN. Ces échanges, formalisés à l'automne 2020, ont abouti à une signature et à l'entrée de l'OPH de la Meuse dans la Société Anonyme de Coordination Plurial Novilia – Saint-Dizier – Meuse le 16 décembre 2020.

Ce rapprochement a permis un apport supplémentaire de 20 millions d'euros versés à parts égales par le Conseil départemental de la Meuse et le Groupe Action Logement. Cela a eu pour effet immédiat de doper les investissements prévus et votés au Plan Stratégique de Patrimoine 2019 en y intégrant une meilleure qualité de service, une amélioration du cadre de vie de nos locataires particulièrement au niveau de la réduction des charges et l'engagement affiché de l'OPH de la Meuse à lutter et agir contre le changement climatique en favorisant notamment l'économie circulaire.

Tout ceci ne saurait cependant être possible sans les compétences professionnelles et la mobilisation de l'ensemble des collaborateurs de l'Office.

Sylvie MERMET-GRANDFILLE
Directeur général

Nos valeurs



Engagement



Equité



Solidarité



Diversité

LA GOUVERNANCE DE L'OPH DE LA MEUSE

Le conseil d'administration s'est réuni 7 fois en 2020 sous la présidence de Serge NAHANT pour définir la politique générale, voter le budget, approuver les comptes mais aussi envisager et concrétiser l'entrée de l'office dans la SAC Plurial Novilia – Saint-Dizier – Meuse. Son rôle est aussi de décider des programmes de réhabilitation et de construction, d'arrêter les évolutions en matière de politique de loyers et de ventes.

● CONSEILLERS DÉPARTEMENTAUX

Serge Nahant, *Président*
Gérard Abbas, *Vice-Président*
Jean-François Lamorlette
Claude Antion
Martine Joly
Danielle Combe

● PERSONNES QUALIFIÉES

Jean-Marie Bradfer
Thierry Deglin
Catherine Dumas
Jean-Louis Dumont
Michel Jubert
Marie-Alice Plard
Emmanuelle Simon

● REPRÉSENTANTS LOCATAIRES

Corinne Peridon
Alain Couturier
Bernard Adrian
1 poste en attente de nomination

● REPRÉSENTANTS INSTITUTIONS

Hubert Bodet
Michel Huard
Philippe Peltier
Marie-Hélène Simon-Beauxerois

● ORGANISATIONS SYNDICALES

Gérard Bertier
Bernard Delawoevre



DONNÉES RH



Nombre d'entrées
en 2020 :

14



Nombre de collaborateurs
au 31/12/2020 :

159



Index égalité de rémunération entre les
femmes et les hommes :

87/100

MAITRISE D'OUVRAGE

• Constructions neuves

Une réactualisation du PSP a été engagée en fin d'année 2020 afin d'intégrer les évolutions calendaires et financières des opérations.

L'accélération des opérations de constructions neuves se traduit par une augmentation du nombre de logements : plus de 300 logements seront réalisés, représentant 46 M d'€ d'investissement sur la durée du PSP.

Cette ambition se traduit opérationnellement par le lancement des études de maîtrise d'oeuvre pour les réalisations dont les travaux de construction doivent démarrer en 2021 :

- 10 logements à Dieue-sur-Meuse
- 6 logements ZAC des Capucins à Commercy
- 8 logements à Ligny-en-Barrois
- 5 logements à Spincourt
- 4 logements à Verdun



• Réhabilitations lourdes

“ Une opération emblématique :
réhabilitation de 68 logements
Allée de Bourgogne à Bar-le-Duc ”

L'année 2020 a été marquée par la réception des travaux des tranches 1 et 2 de la réhabilitation lourde des logements situés *allée de Bourgogne* à Bar-le-Duc. Objectif de l'opération : réhabiliter 68 logements, répartis dans 4 immeubles identiques construits dans le milieu des années 1960. Les travaux ont été décomposés en 4 tranches (une par immeuble), et réalisés en site non-occupé.

Programme des travaux

- Rénovation complète des logements
- Installation d'un ascenseur dans chacun des 4 immeubles
- Rénovation des parties communes
- Amélioration thermique de l'enveloppe des bâtiments

Opération certifiée NF HABITAT HQE

La certification NF Habitat- NF Habitat HQE est notamment le moyen de proposer des **logements de qualité certifiés avec de nombreux bénéfices pour les locataires** : un habitat sain, sûr, confortable avec des dépenses maîtrisées et un environnement respecté – **en adéquation avec leurs attentes**.

Planning des travaux

Tranches 1 et 2 réceptionnées en mars 2020.

Les travaux des tranches 3 et 4 ont démarré pour une durée prévisionnelle de 10 mois, soit une réception des travaux avant fin 2021.



Prix de revient global
de l'opération :

Près de
4 900 K€ TTC



Le programme de réhabilitation a été fortement impacté par la crise sanitaire de la Covid-19. L'OPH de la Meuse, principal acteur de la commande publique sur le département, s'est attaché à maintenir cette activité.

Les consultations des entreprises concernant les travaux de réhabilitation de 20 logements, *rue de Lisle* et *rue de la Gare* à Commercy et 16 logements, *49 rue de Strasbourg* à Ligny-en-Barrois ont été lancées en fin d'année 2020, les travaux démarreront au second trimestre 2021.

• Démolitions

Toujours dans le but d'adapter son parc de logements à la demande, l'OPH de la Meuse poursuit son programme de démolition.

L'année 2020 aura vu la mise en chantier de 2 opérations de démolitions :

- Démolition de **162** logements *impasse des Ardennes* à Bar-le-Duc (juillet 2020)
- Démolition de **34** logements *rue de la Voie Romaine* à Vaucouleurs (décembre 2020)



Ces opérations représentent la démolition de **196** logements.

La démolition de **241** logements est programmée en 2021.

PATRIMOINE

En dehors des opérations de réhabilitations lourdes, c'est à la **Gestion du Patrimoine** qu'il incombe de faire procéder au ravalement d'une façade, au remplacement d'une toiture ou de fenêtres d'un immeuble, de moderniser les chaufferies ou de remplacer les chaudières murales.

Avant la remise en location c'est aussi le Patrimoine qui reconditionne les logements, change les sols... Une fois ses clés remises le locataire pourra solliciter le service de proximité pour un dépannage rapide et multiservices.



Nombre de sollicitations techniques : **12 540**

Principales sollicitations par corps d'état :



1 176
Électricité



4 016
Plomberie / sanitaire



745
Serrurerie / Quincaillerie

Montant des investissements



Nombre de logements remis en état avant relocation

972 pour **3 209 K€**

Activité du pôle Gros Entretien



705 K€
pour 769 logements
Gros entretien



1 090 K€
pour 553 logements
Renouvellement de composants



286 K€
pour 77 logements
Aménagement des PMR

RELATIONS CLIENTS

• L'offre commerciale

9 660
Logements



7 359
Logements collectifs



2 301
Logements individuels



10 - 388
équivalents logements
Foyers-logements



157
Locaux divers



1 139
Garages

• Mouvements au sein du parc



1 797
Évolution du stock des demandes



1 195
Modules présentés en CALEOL*



2 018
Dossiers présentés en CALEOL*



976
Bilan entrées



1 013
Bilan sorties



203
Mutations

• Nombre de ventes en 2020



13 LOGEMENTS

7 emplacements de parking

6 box fermés // Plusieurs terrains

• Taux de vacance en 2020

Total **1 198** soit 12,40 %

Stratégique **425** soit 4,40 %

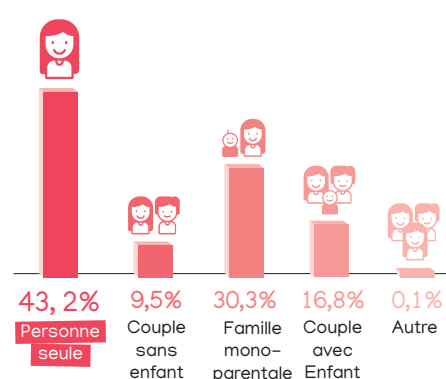
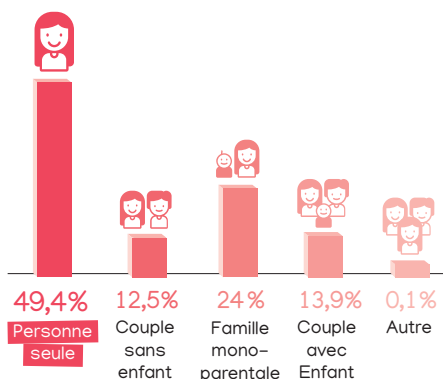
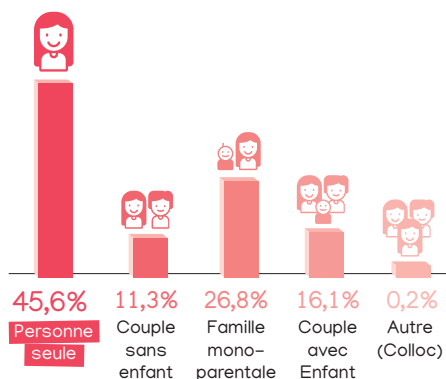
Courant **773** soit 8 %

DEMANDEURS

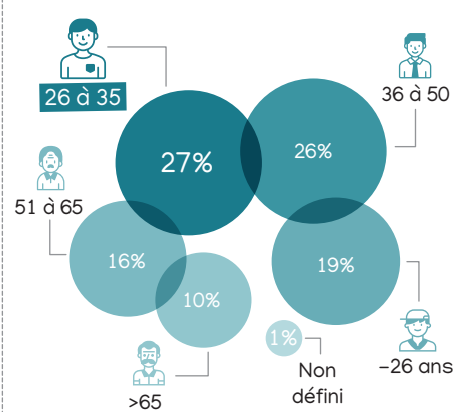
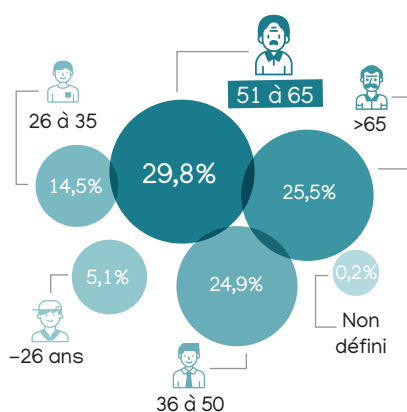
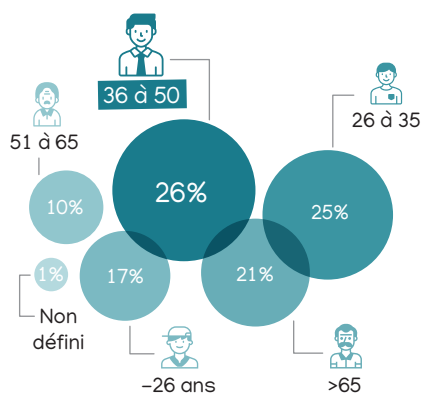
LOCATAIRES EN PLACE

NOUVEAUX LOCATAIRES

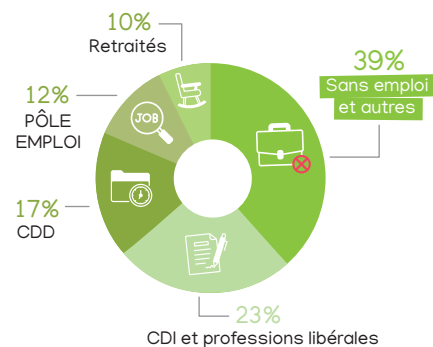
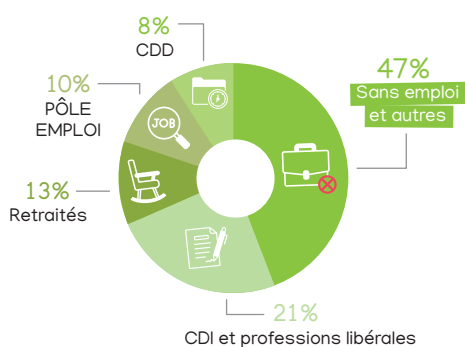
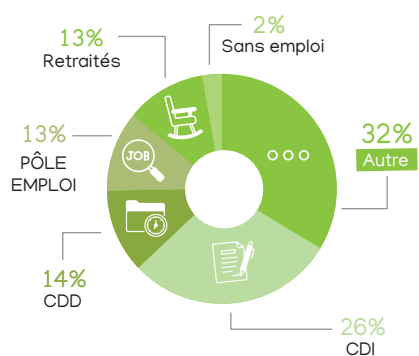
Composition familiale



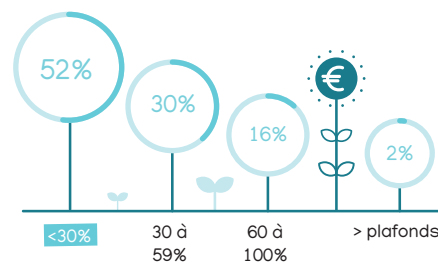
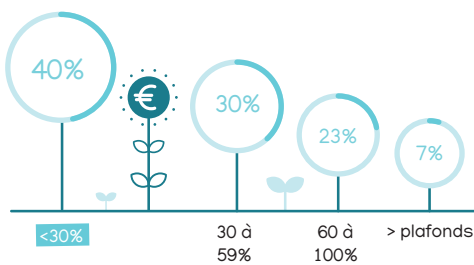
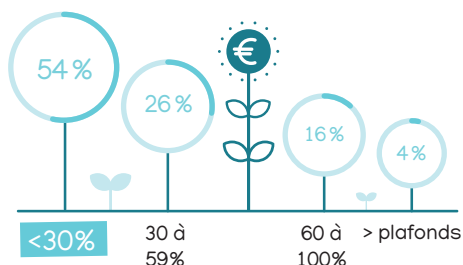
Âge du chef de famille



Activité professionnelle



Revenus par plafonds de ressources



• Réclamations

Médiation



573

Tapage



263

Non respect de contrat



148

Animaux



110

Relationnel



93

Entretien du logement



76

Incivilités



34

Véhicules



11

Hygiène



Nombre de
réclamations
traitées en 2020 :

1 308



Nombre
d'interventions
logistique :

2 515



1 451

Logements



285

Parties communes



173

Couloirs/caves



170

Espaces verts



134

Abords bâtiments



110

Paliers



107

Locaux divers



64

Départs



21

Notes locataires

Logistique

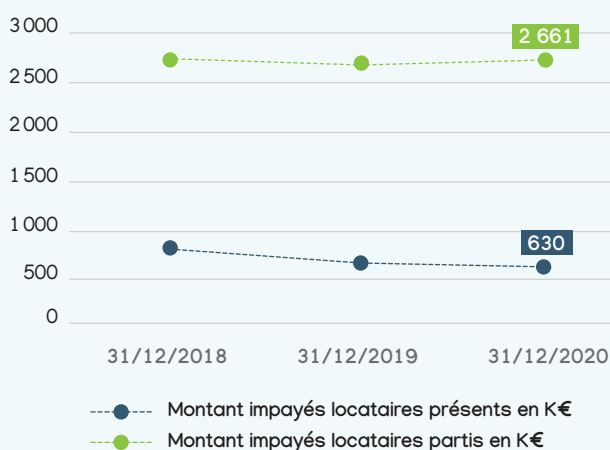
EXPLOITATION

• Impayés au 31/12/2020

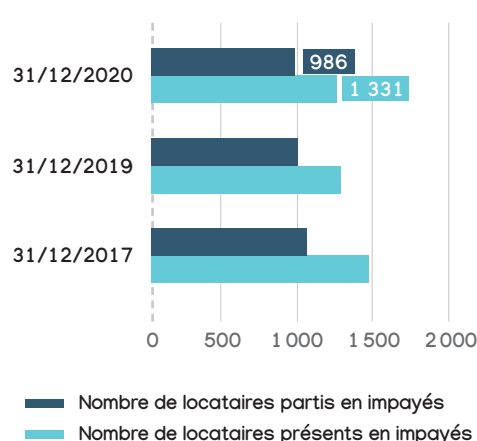
Prévenir et recouvrer la dette locative de nos locataires tout en les accompagnant pour assurer leur maintien dans les lieux reste une priorité absolue de l'OPH de la Meuse. L'objectif est de repérer le plus en amont possible les ménages confrontés à une difficulté financière et de réagir dès les premiers signes de défaillance.



Montant des impayés en K€



Nombre de locataires en impayés



Éviter les expulsions par une procédure graduelle

En 2020, la trêve hivernale a été prolongée jusqu'au 10 juillet 2020, au lieu du 1^{er} avril habituellement.

A noter qu'aucune expulsion n'a été exécutée sans solution de relogement, la DDCSPP (Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations) s'étant assurée en amont des possibilités d'accueil dans les structures d'hébergement.

Plans d'apurement	1 792
Commandements de payer	115
Assignations à comparaître	79
Commandements de quitter les lieux	33
Protocoles d'accord	4
Départs suite à proc. d'expulsion	15
Expulsions effectives	11

TEMPS FORTS



• Echos de chantiers

L'OPH de la Meuse a initié en partenariat avec la Direction Territoriale de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DTPJJ) des chantiers d'insertion à destination de jeunes de 13 à 18 ans. Remise en état des peintures de halls d'immeuble, entretien d'espaces verts... des missions qui permettront de participer à leur parcours d'intégration sociale et d'insertion professionnelle.

• Office digital

L'OPH de la Meuse souhaite davantage miser sur le numérique pour permettre de faciliter l'accès des locataires à l'information, mais également pour réduire son impact écologique. C'est pourquoi, l'Office a lancé la dématérialisation des avis d'échéance. Réservé dans un premier temps aux locataires en prélèvement automatique, le service gratuit et sécurisé sera rendu accessible à l'ensemble des locataires en 2021.

• Une veille active

À l'initiative de la Direction, l'Office a mis en place durant le confinement une veille téléphonique visant à maintenir un lien social avec les locataires isolés. Cette veille sociale a concerné 674 locataires de plus de 75 ans sur l'ensemble du département de la Meuse.

Mieux vivre ensemble,
tout un art !

Sensibiliser les locataires aux nuisances sonores, au dépôt sauvage d'encombrants ou encore aux gestes écoresponsables, des sujets clés qui ont fait cette année l'objet de la campagne d'affichage axée sur le détournement d'œuvres classiques visant à favoriser le bien vivre ensemble.



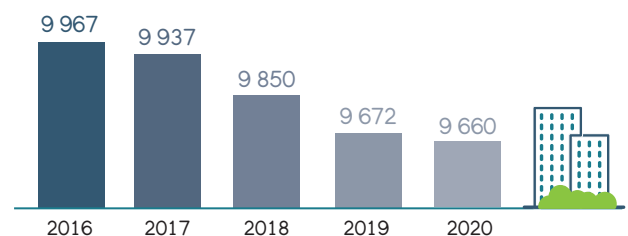
BILAN FINANCIER

• Évolution du patrimoine

Évolution du parc locatif par nature d'opération

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Constructions	95	29	16		42	
Ventes	-54	-24	-41	-32	-28	-13
Démolitions	-58	-32		-57	-192	
Transformations	-9	-8	-5	2		
Achats	70					1

Nombre de logements sociaux à la fin de la période



RÉSULTAT DE L'EXPLOITATION 2020

Produit de l'activité courante
40 089 K€

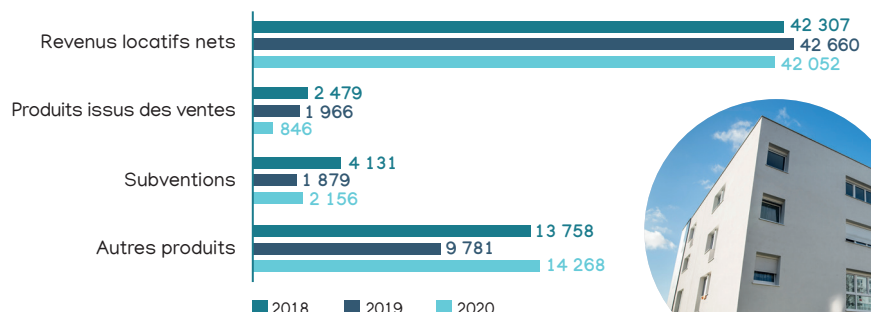


Charge de l'activité courante
32 290 K€



AUTOFINANCEMENT COURANT
7 799 K€

• Évolution des produits par catégorie en K€



• Composition des charges de l'Autofinancement courant (en K€)



ÉVOLUTION DU PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE (PSP) 2018 – 2028



L'OPH de la Meuse investira près de 170 M€ en 10 ans*

*Prévisionnel étant susceptible d'évoluer

Constructions neuves	Réhabilitations	Travaux de restructuration et renouvellement de composants	Démolitions	Interventions sur les foyers
302 logements	2 500 logements	3 200 logements	761 logements	361



OPH DE LA MEUSE

16, rue André Theuriet – CS 30195

55 005 Bar-le-Duc Cedex

03 29 45 12 22 – contact@groupeophmeuse.fr

www.oph-meuse.fr

Rapport d'activité – exercice 2020

Directeur de publication : Sylvie Mermet-Grandfille

Rédaction : OPH de la Meuse

Images : Laurent Nembrini / Sara Robin / David Boureau /
photothèque

Création graphique : C'est tout comme

Impression : Lorraine Graphic Imprimerie

Avril 2021