



2021

# Rapport d'activité



## MAITRISE D'OUVRAGE

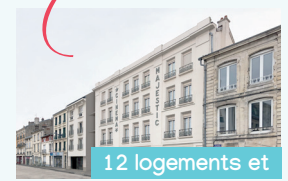


Place Chevert, Verdun

### Transformation de l'ancien cinéma le Majestic en logements et cellule commerciale.

L'ancien cinéma « le Majestic », bâtiment emblématique situé Avenue de Douaumont à Verdun, fera l'objet de travaux conséquents. Cette première opération éligible au programme Action Cœur de Ville menée par l'OPH de la Meuse et le Cabinet PACE Architectes, consistera à démolir l'intégralité des anciennes salles de cinéma afin de créer une cellule commerciale au rez-de-chaussée et 12 logements répartis sur 3 niveaux, seule la façade existante sur rue sera conservée. L'exploitation de la profondeur de la parcelle permettra de créer un parking, la toiture végétalisée de cette zone de stationnement participera à créer un ensemble architectural qualitatif.

Le contexte urbain très singulier du site, à la fois sa façade remarquable sur l'Avenue de Douaumont, son lien direct à l'Hôtel de Ville et ses jardins, ont invité le Cabinet PACE à développer une architecture sobre, intemporelle et aux proportions élégantes.



12 logements et 1 cellule commerciale

Caractéristiques principales du programme :  
12 logements (8 PLUS – 4 PLAI) : 6 T2, 3 T3 et 3 T4,  
Surface habitable : T2 de 52 m<sup>2</sup>, T3 de 68 m<sup>2</sup>, et T4 de 85 m<sup>2</sup> / 10 places de stationnement

Date d'OS : 04/2022  
Durée des travaux : 13 mois  
Réception prévisionnelle : 05/2023

Financement de l'opération :  
PdR : 2 320 000€ TTC  
Financement Action Cœur de Ville : Subvention 761 000 € – Prêt AL 372 000€

Budget global 2021 maîtrise d'ouvrage  
9 296 k€

1 construction neuve

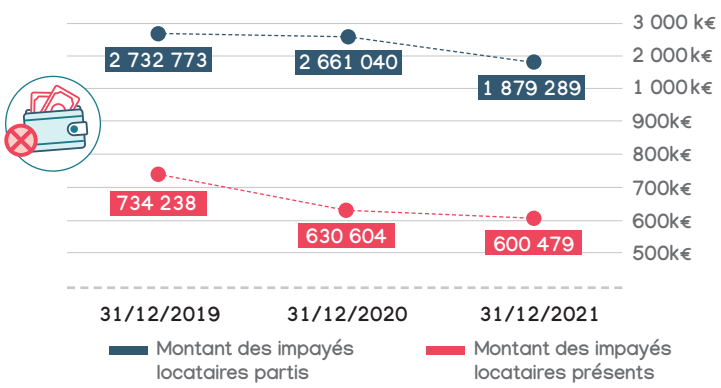
345 démolitions

286 réhabilitations

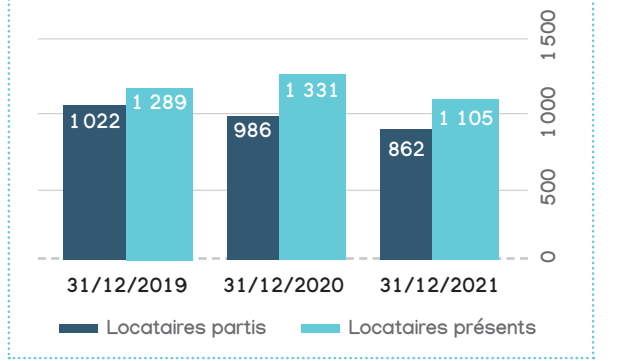


## EXPLOITATION

### Montant des impayés locataires



### Nombre de locataires en impayés



1 618 plans d'apurement ouverts sur l'année

12 protocoles d'accord

12 expulsions effectives

## FOCUS QUALITÉ

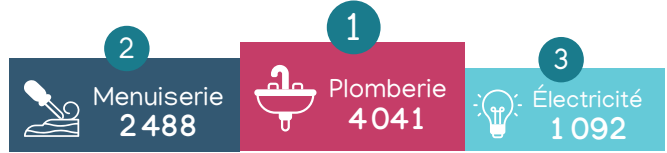
La qualité de service apportée à nos locataires est au cœur de nos préoccupations. C'est pourquoi, nous avons entrepris, dans le cadre de notre démarche d'amélioration continue, le renouvellement de notre label Quali'HLM et ce, afin d'améliorer la satisfaction de nos locataires et renforcer l'attractivité de notre parc immobilier.

### Les étapes clés du renouvellement du label Quali'HLM :



# PATRIMOINE

12 677  
Demandes d'interventions techniques



Budget global 2021 patrimoine  
13 698 k€

Remises en état de logements

1 049 Logements

3 216 k€ Investissements sur l'année

3 066 € Montant moyen/logement

Activité du pôle Gros Entretien

- Opérations de gros entretien : 874 logements pour un investissement global de 1 313 k€
- Renouvellements de composants : 1 050 logements pour un investissement global de 5 784 k€
- Aménagements PMR : 102 logements pour un investissement global de 500 k€

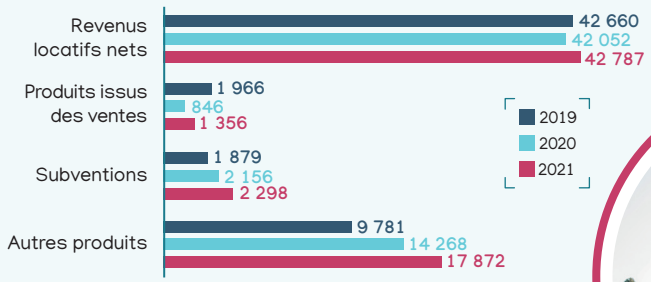


# BILAN FINANCIER

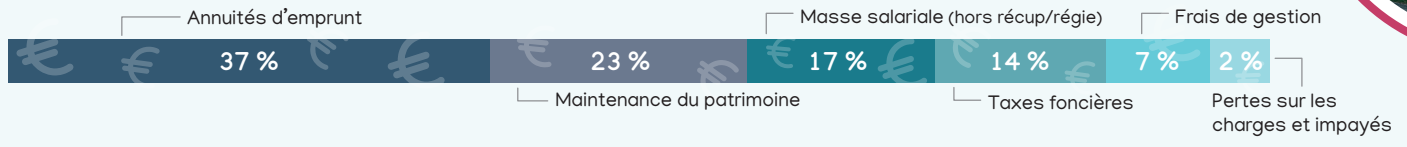
Évolution du parc locatif par nature d'opération

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Constructions	29	16		42		1
Ventes	-24	-41	-32	-28	-13	-21
Démolitions	-32		-57	-192		-345
Transformations	-8	-5	2			
Achats					1	

Évolution des produits par catégorie (en €)

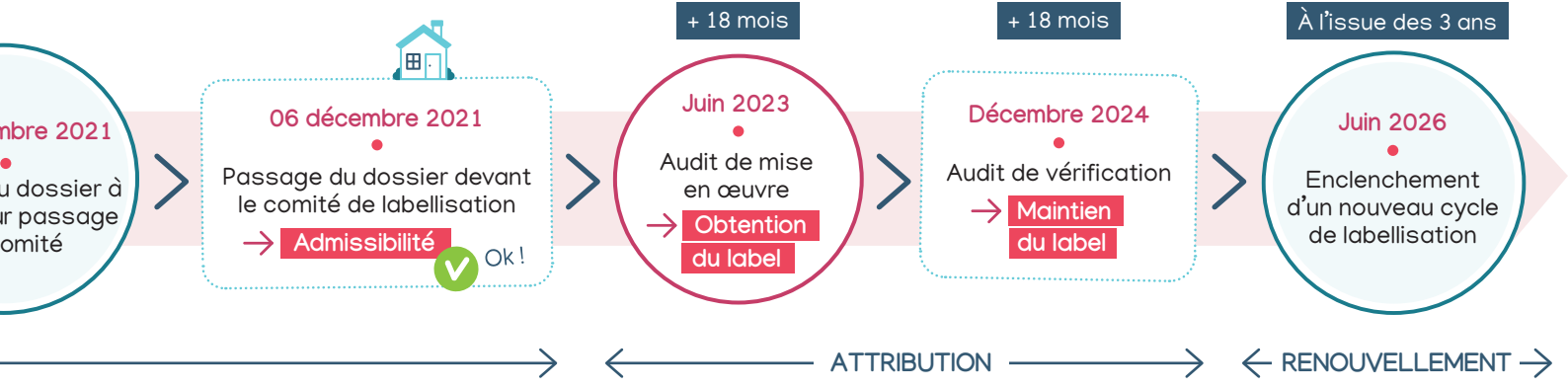


Composition des charges de l'Autofinancement courant (en k€)



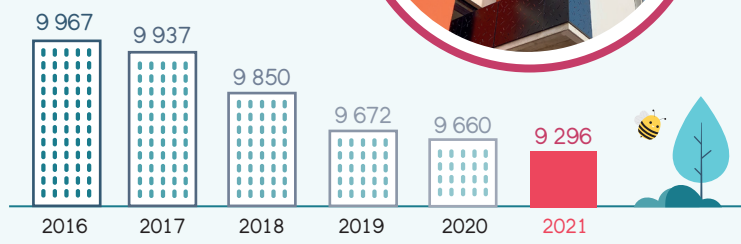
RÉSULTAT DE L'EXPLOITATION 2021

Produit de l'activité courante 39 178 k€ - Charge de l'activité courante 34 955 k€ = AUTOFINANCEMENT COURANT 4 223 k€



# RELATIONS CLIENTS

→ Nombre de logements  
au 31 décembre 2021



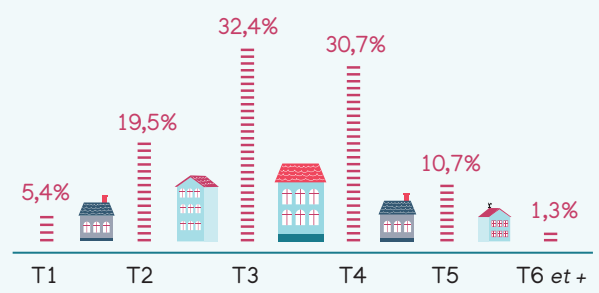
Logements collectifs :  
7 008

Nombre de logements  
-  
9 296

Logements individuels :  
2 288

388 Foyers-logements  
1 032 Garages  
153 Locaux divers

→ Type de logements / Nouveaux locataires



## • Mouvement au sein du parc :

- Évolution du stock des demandes : 2 015
- Nombre de modules présentés en CALEOL : 1 400
- Nombre de dossiers présentés en CALEOL : 2 889
- Bilans entrées (logement) : 1 077
- Bilans sorties (logement) : 1 027
- Mutations : 191

- Ventes : 21 Logements
- 4 Emplacements de parking
- 2 Box fermés

## Taux de vacance en 2021

Stratégique : 217 soit 2,33 % | Courante : 576 soit 6,20 % | Total : 793 soit 8,53 %

## • Réclamations médiation

- Tapage : 528
- Non respect contrat : 150
- Animaux : 141
- Autres : 244

Total : 1 063

## • Demandes d'interventions logistiques

- Logements : 1 165
- Parties communes : 122
- Fermetures bâtiment : 117
- Autres : 458

Total : 1 862

DEMANDEURS

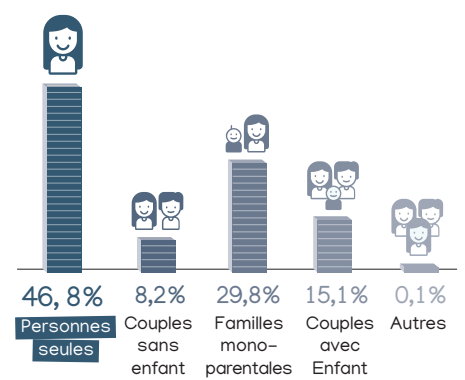
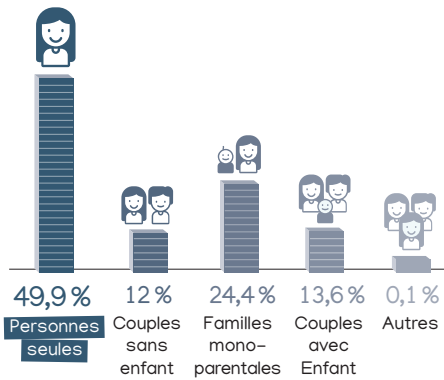
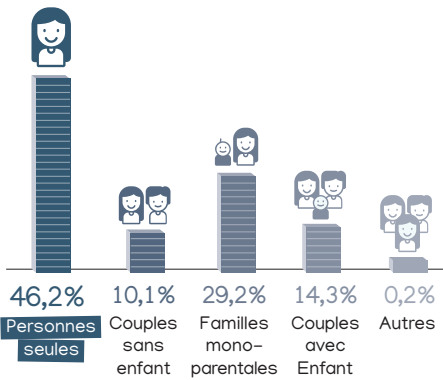


LOCATAIRES EN PLACE

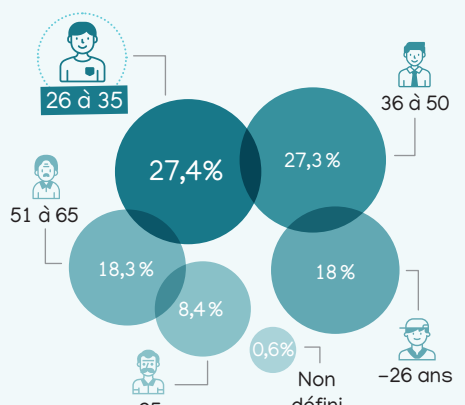
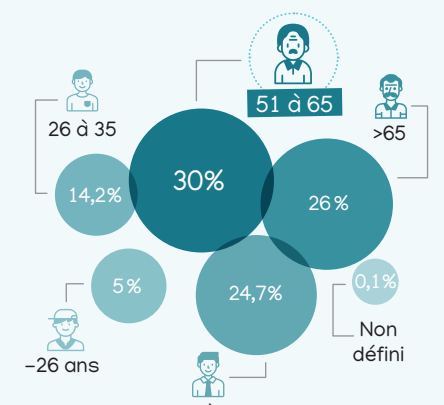
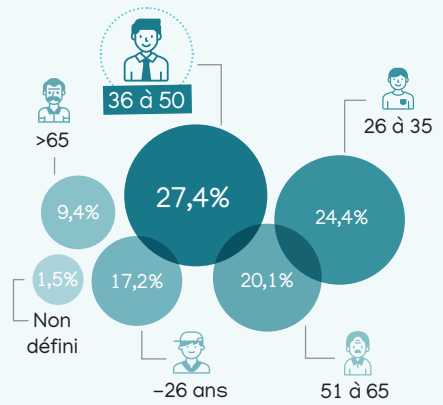


NOUVEAUX LOCATAIRES

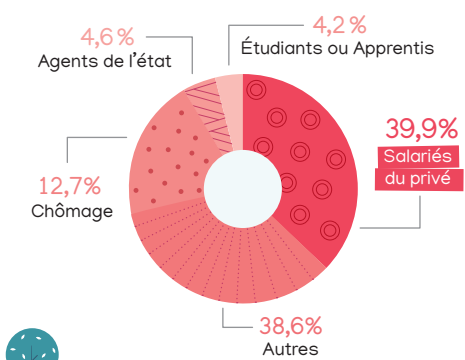
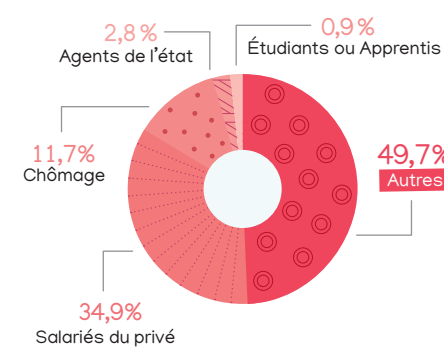
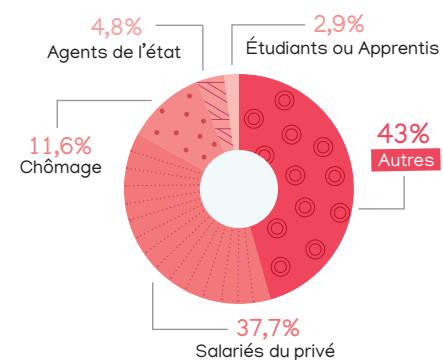
→ Composition familiale



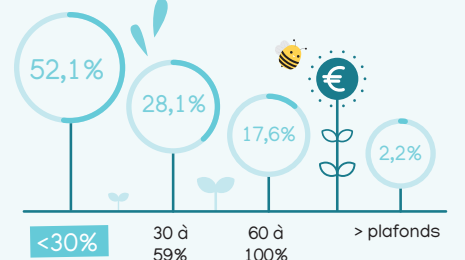
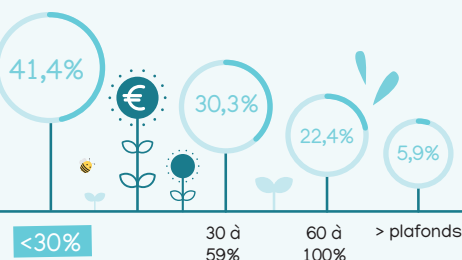
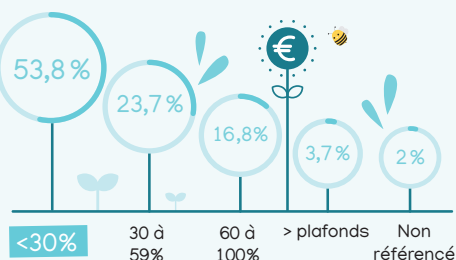
→ Âge du chef de famille



→ Activité professionnelle



→ Revenus par plafonds de ressources



## REACTIFS ENSEMBLE !

Ce rapport d'activité traduit à nouveau une année riche en projets, bien que nous ayons dû composer en 2021, comme en 2020, avec la crise sanitaire. Les évolutions successives des décisions gouvernementales ont impacté notre environnement et notre cadre de travail. Cependant, à chaque fois nous avons su réagir pour trouver des solutions et toujours nous adapter.

Nous nous sommes investis pour mettre en œuvre un plan stratégique de patrimoine audacieux et engagé avec l'appui sans faille de notre conseil d'administration, de nos collaborateurs et de nos partenaires, pour faire que nos résultats atteignent nos ambitions.

Des résultats oui, mais jamais au dépit de nos engagements sociaux et sociétaux. L'actualité nous rappelle d'ailleurs aujourd'hui à ces valeurs avec l'accueil dans notre parc de nos voisins Ukrainiens afin de leur témoigner notre soutien.

Une réalité face à laquelle nous nous devons une fois de plus d'être réactifs. Comme nous le sommes dans la gestion de notre patrimoine, dans nos réponses aux locataires et dans l'organisation de nos chantiers. Le renouvellement de notre label QualiHLM témoigne justement de cette volonté d'être plus attentifs aux besoins de nos locataires.

L'année 2022 s'annonce pleine de perspectives et de challenges à relever pour notre Office. Les récentes élections auront sans nul doute un impact sur le logement social, mais nous saurons être au rendez-vous pour assurer la continuité de notre action et nous engager au service du territoire.



Sylvie MERMET-GRANDFILLE  
Directeur général

## GOUVERNANCE

### • CONSEILLERS DÉPARTEMENTAUX

Serge NAHANT, *Président*  
Martine JOLY, *Vice-Présidente*  
Jérôme DUMONT  
Samuel HAZARD  
Jean-François LAMORLETTE  
Marie-Christine TONNER

### • PERSONNES QUALIFIÉES

Michel JUBERT

### • REPRÉSENTANTS INSTITUTIONS & COLLECTIVITÉS

Hubert BODET  
Michel HUARD  
Sébastien FOURNET-FAYARD  
Martine MARCHAND  
Jean-Marie MISSLER  
Anne ROUSSEL  
Emmanuelle SIMON  
Marie-Hélène SIMON-BEAUXEROIS  
Olivier TOLETTI

### • REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Bernard ADRIAN  
Alain COUTURIER  
Corinne PERIDON

### • ORGANISATIONS SYNDICALES

Gérard BERTIER  
Gilles VAUTRIN



Les valeurs  
de l'OPH  
de la Meuse

Engagement DIVERSITÉ  
Équité SOLIDARITÉ



## DONNÉES RH



Nombre d'entrées  
en 2021 :  
**25**



Ancienneté dans  
l'entreprise :  
**16 ans**



Nombre de  
collaborateurs  
au 31/12/2021 : **162**



Index égalité F/H :  
**87/100**

OPH DE LA MEUSE  
16, rue André Theuriet - CS 30195  
55 005 Bar-le-Duc Cedex  
03 29 45 12 22 - [contact@groupeophmeuse.fr](mailto:contact@groupeophmeuse.fr)  
[www.oph-meuse.fr](http://www.oph-meuse.fr)

Rapport d'activité - exercice 2021  
Directeur de publication : Sylvie Mermet-Grandfille  
Rédaction : OPH de la Meuse  
Images : Sara Robin / photothèque  
Création graphique : C'est tout comme  
Avril 2022

Ce rapport d'activité  
en vidéo !

