

Rapport d'activité 2024



OPII
DE LA MEUSE

www.oph-meuse.fr



Rapport d'activité – exercice 2024
Directeur de la publication : Matthieu COP
Rédaction : OPH de la Meuse
Crédit photos : Sara Robin
Création graphique : Speedi Rychi Nylon
Impression : Marc Aubriot Imprimerie
Avril 2025

Sommaire

4>5

Edito de la Direction Générale de l'Office Public de l'Habitat de la Meuse

6>7

Organigramme de l'OPH de la Meuse et Gouvernance

8>9

Direction Générale

10>11

Département Administratif et Financier

12>13

Département Ressources Humaines
Département Systèmes d'Informations

14>15

Département Maitrise d'Ouvrage

16>17

Département Gestion du Patrimoine

18>19

Département Relations Clients

20>21

Ingénierie sociale & Logistique

22>23

Rétrospective 2024 des évènements



Édito

L'édition 2024 du Rapport d'Activité de l'OPH de la Meuse vous permettra d'appréhender l'éventail des missions menées par nos équipes.

Au-delà des données que vous retrouverez dans les pages à venir, transparaissent les enjeux que nous rencontrons.

La qualité de nos logements est au cœur de nos préoccupations. Elle se reflète dans nos investissements en matière d'opérations immobilières et dans les efforts d'entretien et de réhabilitation de notre parc menés au profit de nos locataires meusiens.

La mise à niveau thermique de notre parc locatif existant ainsi que l'effort de construction mené par l'OPH de la Meuse nous mobilisent pleinement dans un contexte économique pourtant très contraint.

L'amélioration de la qualité de service, les réponses apportées à nos locataires et notre relation de proximité constituent le socle de service que porte nos équipes quotidiennement.

Nos indicateurs financiers reflètent une gestion rigoureuse permettant de faire perdurer nos investissements et l'attractivité de notre patrimoine.

Enfin, nous logeons près de 18 000 locataires soit environ 10% de la population du département de la Meuse, ce qui fait de l'OPH un acteur essentiel au service du territoire et de ses locataires.

Nos activités ne peuvent se mener que grâce au partenariat étroit que nous entretenons avec les entreprises et les collectivités.

Nous en profitons pour les remercier de leur implication à nos côtés.

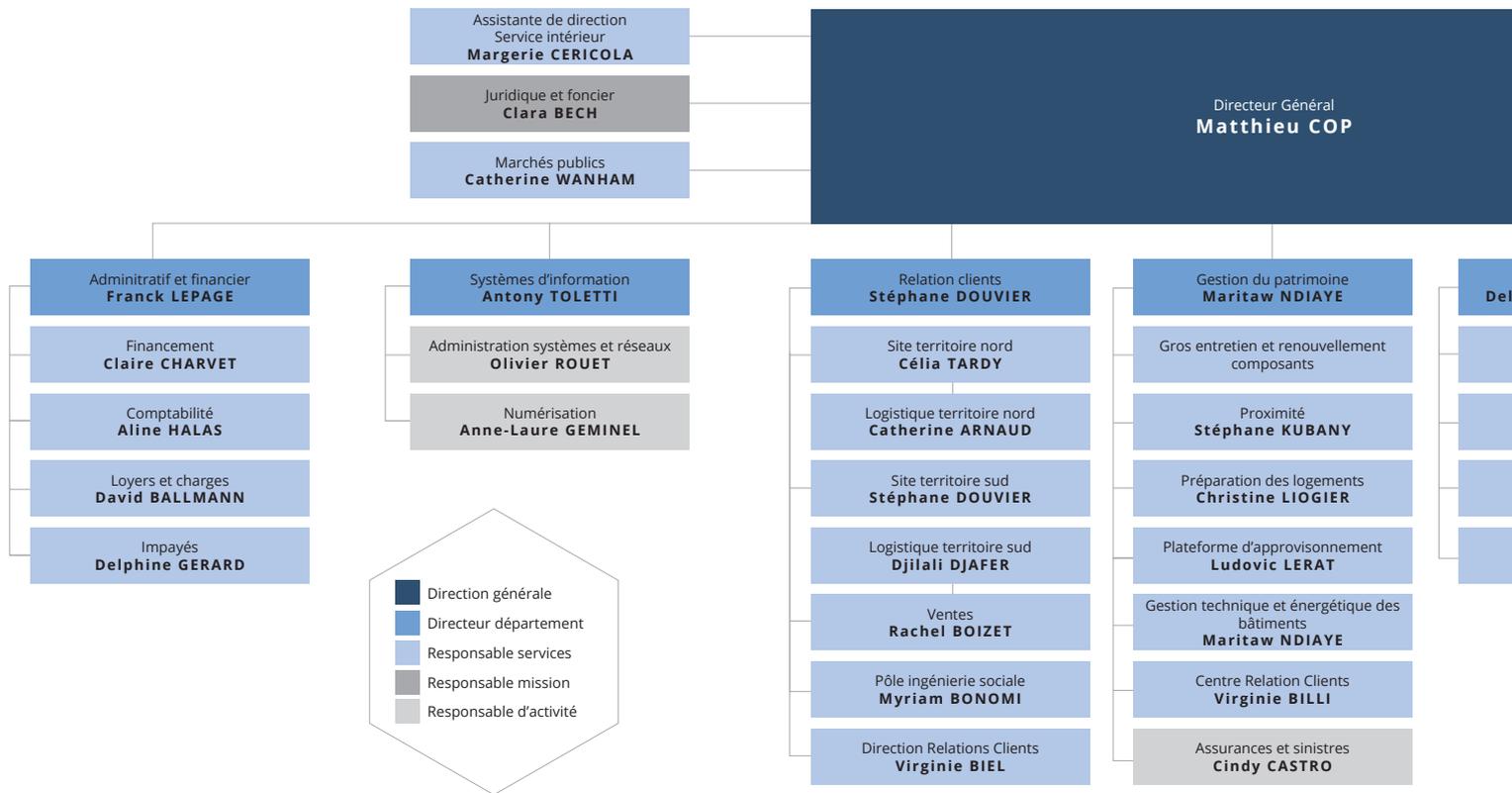
Nous vous souhaitons une bonne lecture et espérons pouvoir compter sur chacun d'entre vous pour continuer à contribuer au bien vivre ensemble.

Matthieu COP,
Directeur Général

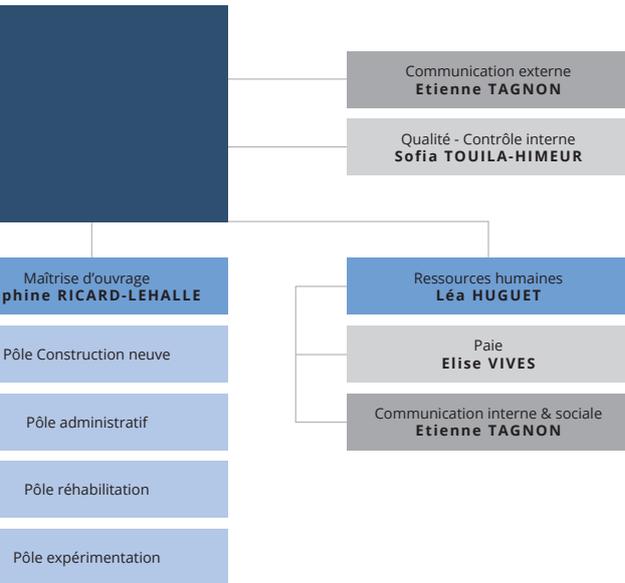




Organigramme général



La Gouvernance de l'OPH de la Meuse



Serge NAHANT > Président de l'OPH de la Meuse

Jérôme DUMONT > Président du Conseil départemental de la Meuse

Jean-François LAMORLETTE > Conseiller départemental

Samuel HAZARD > Conseiller départemental

Marie-Christine TONNER > Conseillère départementale

Martine JOLY > Conseillère départementale

Anne ROUSSEL > Présidente de la COPARY

Jean-Marie MISSLER > Président de la Codecom Damvillers-Spincourt

Martine MARCHAND > Adjointe au maire de Commercy

Emmanuelle SIMON > Adjointe au maire de Ligny-en Barrois en charge du logement

Gérard BERTIER > Représentant de la CGT

Hubert BODET > Représentant de l'AMIE

Michel HUARD > Représentant Action Logement

Jacky HUGARD > Représentant des locataires - AFOC

Alain COUTURIER > Représentant des locataires - Confédération générale du logement

Corinne PERRIDON > Représentant des locataires - Confédération générale du logement

Christophe COLLIN > Personnalité qualifiée

Thierry DEGLIN > Personnalité qualifiée

Michel JUBERT > Personnalité qualifiée

Marie-Hélène SIMON-BEAUXEROIS > Personnalité qualifiée

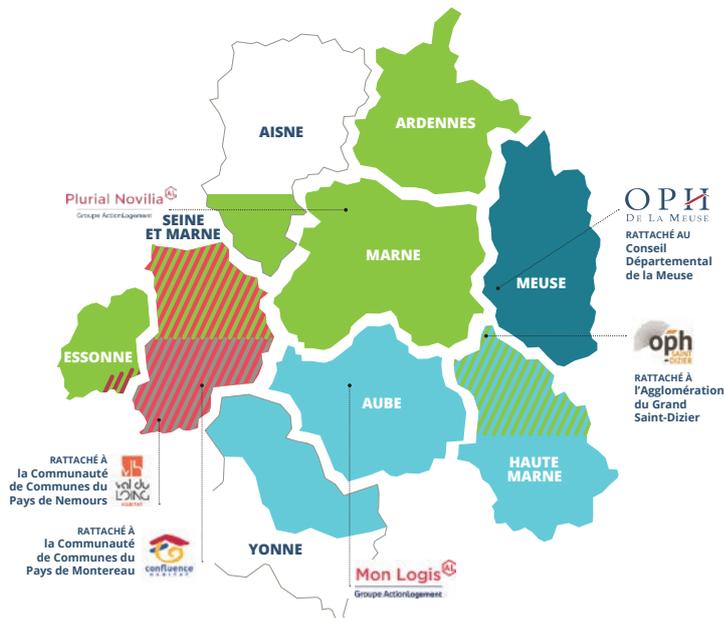
Gilles VAUTRIN > Personnalité qualifiée

Direction générale

La Direction Générale de l'Office Public de l'Habitat de la Meuse porte les grands axes stratégiques de l'organisation. Cette gouvernance quotidienne touche à de nombreux domaines qu'ils soient humains, sociaux, financiers, immobiliers ou encore techniques, vous le verrez tout au long de ce rapport d'activité.

Focus sur la SAC Plurihabitat

Depuis 2020, l'OPH de la Meuse fait partie de la Société Anonyme de Coordination Plurihabitat créée dans le prolongement de loi Elan afin de répondre aux nouveaux critères fixés par l'Etat. Celle-ci, forte d'environ 1 000 salariés et 70 000 logements dans 450 communes, réunit : Plurial Novilia – OPH de la Meuse – OPH de Saint Dizier – OPH Confluence Habitat – Val du Loing Habitat – Mon logis Groupe Action Logement.



Service Intérieur, Qualité, Contrôle Interne, Marchés, Juridique, Communication

La Direction Générale s'appuie sur des services supports variés qui traitent de champs spécifiques. Tout d'abord, l'intendance générale qui permet aux salariés de s'épanouir sereinement au sein de l'Office. Nous y retrouvons aussi la qualité et le contrôle interne qui contribuent à l'efficacité de toute notre organisation. Quant aux marchés publics, ils appliquent aux grands chantiers de l'OPH de la Meuse les procédures adaptées aux passations et notifications de marchés. En outre, nous bénéficions des conseils et des différentes rédactions du service juridique qui permettent de sécuriser les bases de nos actes administratifs et autres formalités de publication. Enfin, la communication donne la touche finale et distille en interne et en externe les grands axes stratégiques que la Direction Générale souhaite mettre en avant.

6

Conseils d'Administrations
et 5 bureaux organisés

59

Délibérations
déposées

7124

Courriers enregistrés

50

Dotations de
vêtements de travail

85

Véhicules

139* marchés notifiés en 2024 dont 105 marchés de travaux, 15 marchés de maîtrise d'œuvre, 19 marchés de fournitures et services.

Opérations de construction

- › 4 opérations
- › 55 lots
- › 3 938 538,83 € HT

Opérations de réhabilitation et de restructuration

- › 5 opérations
- › 36 lots
- › 5 149 658,25 € HT

Opérations de démolition

- › 3 opérations
- › 3 lots
- › 768 040,80 € HT

138
avenants conclus

*Ce chiffre ne comprend que les marchés ayant fait l'objet d'un appel public à la concurrence. Par « marchés », il faut comprendre « lots » notamment en cas de consultation allotie. Ce chiffre ne tient pas compte des marchés lancés dont la procédure a été abandonnée ou relancée.

Communication



2500
abonnés Facebook



1000
abonnés LinkedIn

Grâce à deux rendez-vous ponctuels que sont #MardiBâti et #JeudiImmo, une communauté s'est mise en place sur les réseaux sociaux afin de suivre nos dernières actualités. Une dynamique digitale qui nous permet de développer notre image en ligne afin d'être toujours plus proches de nos résidents et de nos partenaires.

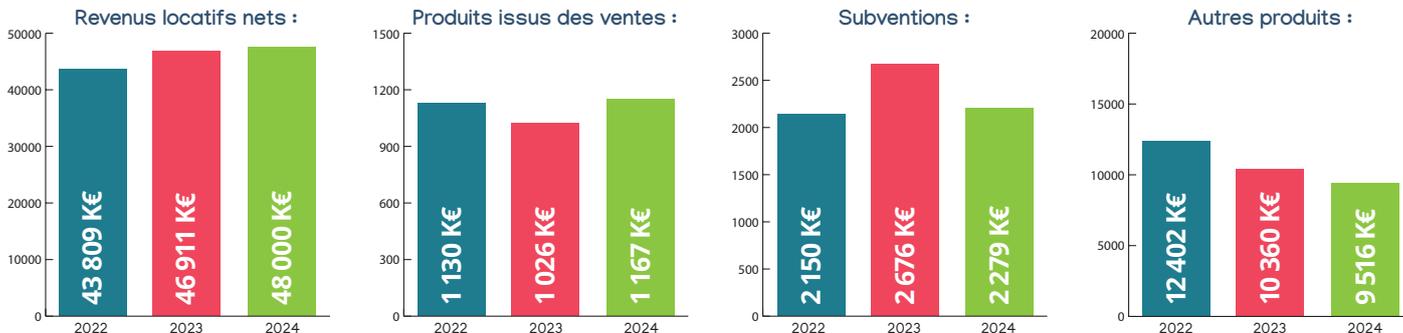
Département Administratif et Financier

Au travers du service financement et du service comptabilité, le Département administratif et financier travaille au **bon équilibre budgétaire de l'Office**. Un exercice attentif qui consiste à optimiser les recettes que sont les revenus locatifs, les ventes, les subventions et autres produits face aux dépenses constituées des emprunts, des frais de maintenance du patrimoine, de la masse salariale, des taxes foncières, des frais de gestion et des pertes sur charges. Grâce à une **gestion comptable saine de ses capitaux**, l'Office peut poursuivre la mise en œuvre de son Plan Stratégique en matière de réhabilitation, de construction et de démolition sur le territoire tout en assurant sa mission sociale et solidaire auprès des Meusiens.

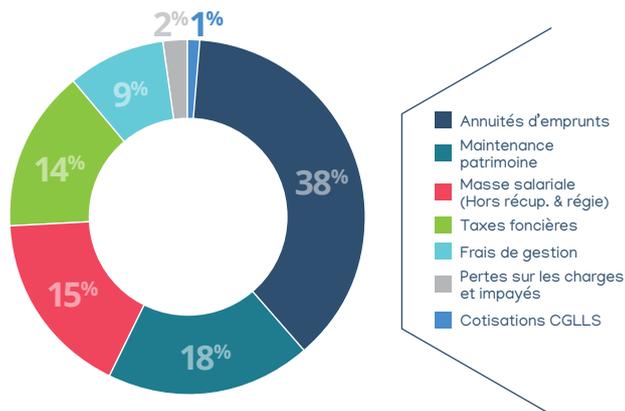
Toutes ces opérations ne pourraient voir le jour sans le **soutien de nos partenaires financiers** au travers du versement de subventions et de prêts bancaires. Action Logement, Plurial Novilia, le FEDER, L'Etat au titre des « Aides à la pierre », le Fonds Vert, la Région Grand Est, Le Conseil départemental de la Meuse, le GIP objectif Meuse, la Banque des territoires, la Banque Postale, la Caisse d'Épargne, EDF au titre des « Certificats d'économies d'énergie », l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, accompagnent l'OPH de la Meuse dans différents projets.



Evolution des produits par catégories (en K€)



Composition des charges de l'autofinancement courant (K€) et en % des loyers hors charges



Autofinancement net HLM 2024 :

Produits de l'activité courante : **44 627 K€**

Charges de l'activité courante : **- 39 617 K€**

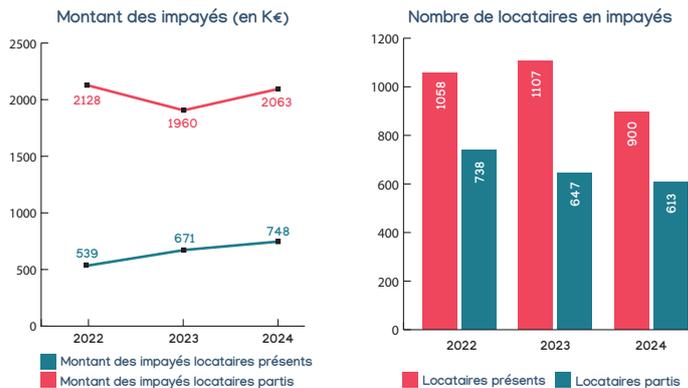
Produits exceptionnels : **+ 3 326 K€**

Charges exceptionnelles : **- 1 025 K€**

Autofinancement net HLM : **= 7 311 K€**

Focus sur les impayés

Toujours à l'écoute de ses locataires, l'Office accompagne aussi celles et ceux qui rencontrent des difficultés de paiement de leur loyer, en lien avec les partenaires sociaux. L'identification des publics à risque est une des missions du service des impayés, toujours dans une volonté de dialogue social. À défaut de pouvoir corriger ces situations à l'amiable, des dossiers contentieux ou de recouvrement sont mis en place afin d'obtenir le paiement des loyers.

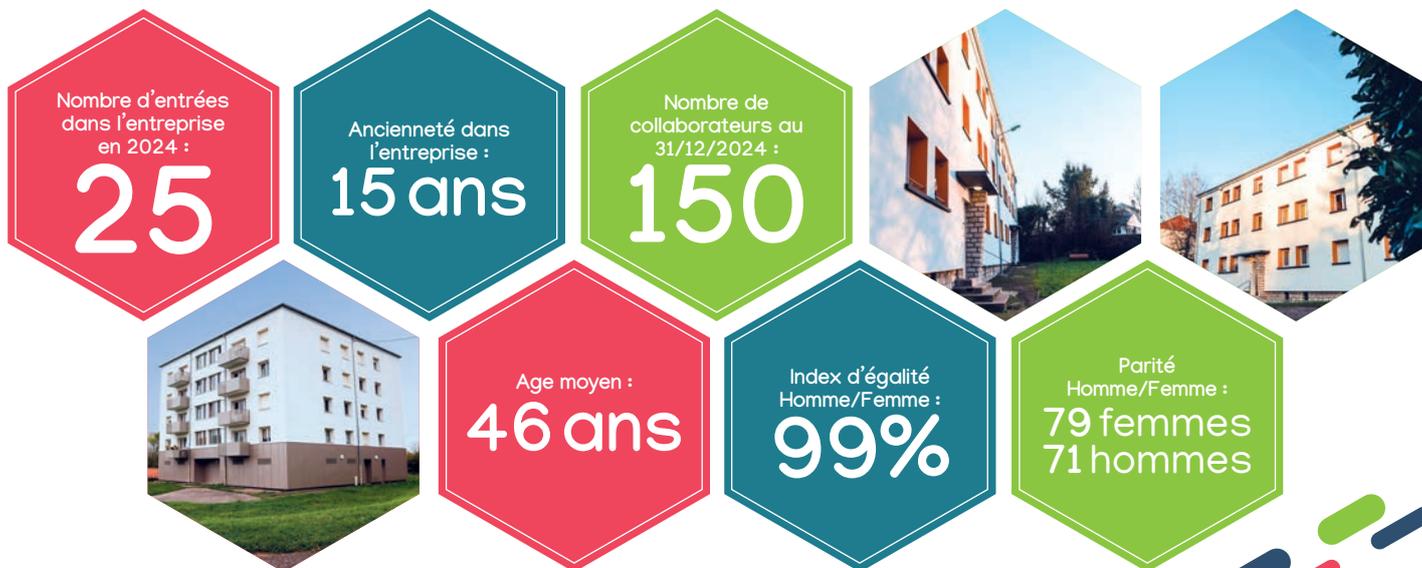


Chiffres 2024

Nombre de plans d'apurement ouverts sur l'année	1937
Nombre de commandements de payer	173
Nombre d'assignations à comparaître	157
Nombre de commandements de quitter les lieux	72
Nombre de protocoles d'accord	4
Nombre de départs suite à une procédure d'expulsion	19
Nombre d'expulsions effectives	34

Département des Ressources Humaines

Les travaux du Département Ressources Humaines sont multiples et variés : recrutement, dialogue social, accords collectifs, marque employeur, gestion des carrières, mobilités, le développement des compétences, la politique de rémunération ainsi que les missions administratives autour de la gestion du temps. Au cœur des enjeux concernant nos salariés, la politique Ressources Humaines permet alors de pérenniser le lien avec les collaborateurs : solidarité, équité, diversité et engagement forment les piliers de notre entreprise.



Département Systèmes d'Informations

Support indispensable à la bonne organisation générale, le Département Systèmes d'Informations offre aux collaborateurs **une expérience numérique complète**. Administration de l'infrastructure informatique, systèmes et réseaux et bien entendu entretien du parc de matériels, la DSI apporte un **accompagnement quotidien et innovant à l'ensemble des équipes** dans l'utilisation des outils.



Département Maîtrise d'Ouvrage

La principale mission du Département Maîtrise d'Ouvrage est la mise en œuvre opérationnelle du Plan Stratégique de Patrimoine voté par le Conseil d'Administration. Les objectifs principaux sont la **réhabilitation énergétique du parc** et le **développement d'une offre nouvelle**, en vue de proposer des logements qualitatifs et thermiquement performants. Le suivi des opérations de démolitions fait également partie des missions du Département de la Maîtrise d'Ouvrage, afin de poursuivre l'adaptation du parc à la demande et aux besoins du territoire.

Plusieurs opérations de constructions neuves sont en phase études en particulier des opérations emblématiques attendues par les collectivités comme l'îlot de la Halle à Bar-le-Duc avec 25 logements et des commerces (voir ci-contre).

Une présence sur toute la Meuse

Nombreux sont les chantiers livrés, en cours et à venir pour les équipes de l'OPH de la Meuse. Une **équité géographique** souhaitée par la Direction générale permettant ainsi des travaux sur des communes réparties sur tout le territoire et en lien étroit avec le Plan Stratégique de Patrimoine. En voici un tour d'horizon :



Crédit photo : BLP-RC



En construction, nous avons livré :

› 8 logements, LIGNY EN BARROIS / Rue Saint-Christophe

et sont en cours les chantiers suivants :

- › 12 logements, VERDUN / Ancien cinéma Majestic
- › 10 logements, BAR-LE-DUC / Boulevard des Ardennes
- › 5 logements, SPINCOURT / Rue Nouvelle
- › 4 logements, VERDUN / Rue Jean Bouin
- › 6 logements, SAMPIGNY / Ruelle des vergers
- › 8 logements, ETAIN / Rue Nouvelle

Investissement 2024 en constructions neuves

> 6 340 K€



Quant aux réhabilitations, voici les opérations livrées :

- › 32 logements, BAR LE DUC / Rue du Moulin
- › 16 logements, BAR LE DUC / Rue de la Piscine
- › 7 logements, GONDRECOURT / Rue du Panorama
- › 16 logements, SAINT MIHIEL / Allée des Roses
- › 60 logements, VERDUN / Carrefour de Rethondes

et sont en cours les réhabilitations suivantes :

- › 86 logements, VERDUN / Rue Alexis Carrel et rue Lavigne
- › 56 logements, TRONVILLE / Rue des Acacias
- › 32 logements, ROBERT-ESPAGNE / Rue de la Tuilerie et rue de Trémont

Investissement 2024 en réhabilitations

> 7 254 K€



Concernant les démolitions effectuées, il y a eu :

- › 1 logement, COMMERCY / Chemin des Verpillères
- › 38 logements, VERDUN / Rue Jean Pache
- › 12 logements, CLERMONT EN ARGONNE / Rue de la Vaux Raguy

et sont en cours les démolitions suivantes :

- › 18 logements, MONTMEDY / Rue Suzanne Salanié
- › 8 logements, TRONVILLE / Rue des Acacias

Investissement 2024 en démolitions

> 620 K€

Soit un total de **14 214 K€** pour 2024

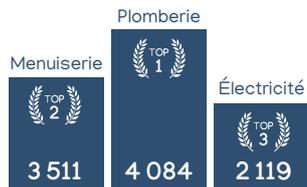
Département Gestion du Patrimoine

L'un des principaux objectifs de la Direction Gestion du Patrimoine est d'assurer la pérennité du patrimoine bâti en gérant les réparations, qu'elles soient mineures ou importantes, ainsi que les travaux de remplacement de composants. Ses missions incluent également la gestion des commandes, le stockage du matériel et la planification des équipements nécessaires à ces interventions. Un travail approfondi est également mené en amont de chaque relocation grâce à l'intervention des préparateurs de logements. Par ailleurs, la gestion des diagnostics et des sinistres constitue également un élément clé pour garantir le bon entretien général de l'ensemble de notre parc locatif.

Dans cette optique, 61 pavillons individuels ont fait l'objet d'une réhabilitation thermique et 30 pavillons sont en cours d'achèvement.



Nombre de demandes d'interventions techniques



TOTAL DE TOUTES LES INTERVENTIONS CONFONDUES : **13 783**

Remise en état des logements



1 022

Nombre de remises en état de logement



3 568 637 €

Montant global pour la remise en état

Dépenses globales pour le Patrimoine



Renouvellement de composants
3 134 K€

+



Gros entretien
1 335 K€

+



Aménagement PMR (Salle de Bains)
440 K€

=



Pour un budget total de
4 909 K€

Répartition des sinistres gérés en 2024

Dommages Ouvrages : **4**

Incendies : **8**

Dégâts Des Eaux : **76**

Vandalisme : **0**

Choc VTM / Bâtiment : **1**

Evènements Climatiques / Catastrophes Naturelles : **0**

Total : **89 dossiers**



Département Relations Clients

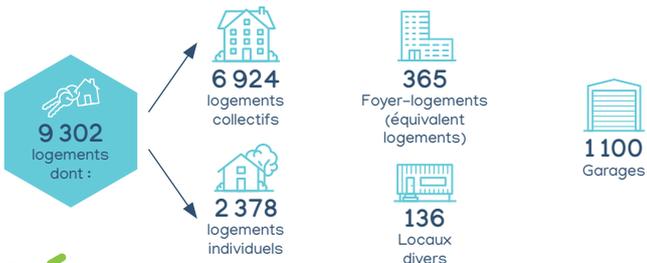
Dans la continuité des actions engagées contre la vacance, l'OPH continue de faciliter l'accès au logement pour tous avec près de 1 000 entrées en 2024. Pour réussir, nos équipes ont présenté près de 3 000 dossiers en commission d'attribution des logements avec de nombreux rendez-vous permettant des accompagnements individualisés selon les besoins de chacun. Une veille active au sein de notre parc locatif de 9 302 logements favorise la mixité sociale et le bien vivre ensemble.

Nombre de contrats
pour les nouveaux locataires

1 920
Occupants

956
Contrats

L'offre commerciale



Nombre de ventes :

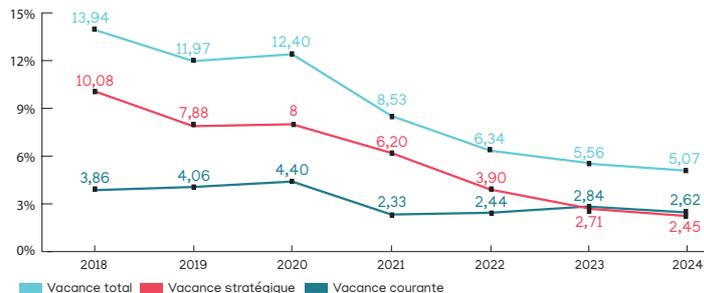
17

12 logements
1 emplacement de parking
2 box fermés
2 plateaux

Mouvements au sein du parc



Taux de vacance



Informations générales sur nos nouveaux locataires

Composition familiale

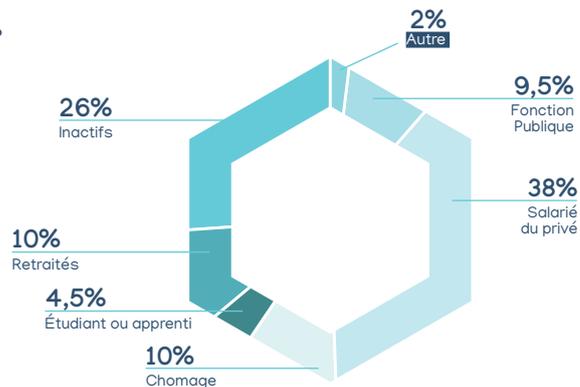
Personnes seules  66,8%

Personnes mariées, pacsées, concubins  18,6%

Personnes divorcées, séparées  13,9%

Personnes veuves  0,7%

Activité du chef de famille



Âge du chef de famille


25,2%


25%


19,4%


18,9%


11,5%

-30 ans

30 à 40 ans

40 à 50 ans

51 à 65 ans

> 65 ans



Service Ingénierie Sociale et Service Logistique

Au quotidien, les collaborateurs de l'OPH se mobilisent pour garantir le bien vivre ensemble et un contact direct avec nos locataires : la qualité du service rendu et la satisfaction client. Le service Ingénierie sociale apporte son soutien pour accompagner les demandeurs les plus en difficultés et développer les actions de médiation sur le terrain. Dans la continuité, afin de garantir la propreté et de renforcer le cadre de vie, les équipes logistiques garantissent l'entretien des communs et des espaces verts toute l'année.

Nature des interventions



Réclamations
médiation :
1 036
dont



Tapage
440
TOP 1



Entretien
du logement
205
TOP 2



Incivilités
193
TOP 3



Interventions
logistiques : **1 859**







JANVIER

Place à la soirée des vœux

L'OPH de la Meuse, dans le cadre de la soirée de vœux 2024, a renoué avec un temps de partage festif et dynamique. Après un discours de remerciement de la Direction Générale et du Président au personnel, la remise des médailles du travail a honoré 2 collaborateurs. La soirée s'est ensuite prolongée dans une bonne ambiance avec buffet, orchestre, magie, boîte à selfie et blind test.



FÉVRIER

Le Majestic se métamorphose

En début d'année 2025, l'ancien cinéma Majestic de Verdun voit une grande page se tourner dans son histoire. En effet, la démolition du bâtiment est à l'ordre du jour, seule la façade est préservée pour garder un souvenir de ce lieu d'exception. Déménagée depuis plusieurs années, la salle de cinéma se trouve dorénavant au Pré l'Évêque. Pour ce qui est des travaux, cette construction va permettre la création de 12 logements et d'une cellule commerciale au cœur de la ville. Un chantier estampillé « Action Cœur de Ville ».



MARS

Les métiers de l'OPH à l'honneur

Pour la campagne Quali'HLM 2024, le choix a été fait de mettre 4 métiers en avant pour expliquer notre accompagnement au quotidien auprès de nos locataires. Ainsi, avec le concours de petits personnages stylisés, nous avons rencontré le chargé d'opération, le chargé de clientèle, le préparateur logement et l'ingénierie sociale. Un affichage en ville doublé d'une campagne sur les réseaux sociaux ont permis de diffuser sur tout le territoire les compétences professionnelles de notre office !



AVRIL

Le tennis à la fête !

Un partenariat fidèle lie l'association « Fête le mur » à l'OPH de la Meuse avec une participation chaque année à leur Assemblée Générale. En effet, notre soutien à cette structure via la Taxe Foncière du Patrimoine Bâti leur permet d'organiser de nombreuses animations dans le quartier prioritaire de la politique de la ville qu'est la Côte Sainte Catherine. Autour du tennis, les jeunes participent à des ateliers sportifs divers et variés et ont même la chance de participer à l'organisation d'un tournoi européen U14 (pour les moins de 14 ans).



MAI

L'OPH sur « Le Bon Coin »

Afin de professionnaliser davantage sa présence sur internet et pour booster sa visibilité, l'OPH se dote d'un nouvel outil avec la remontée automatique de ses annonces immobilières sur la page entreprise du « Bon Coin ». Finie la mise en avant de certains biens identifiés, dorénavant ce sont toutes les offres qui sont visibles et apportent de nombreux contacts à nos chargés de clientèles. En passant d'une cinquantaine d'annonces à près de 150, l'OPH montre toute l'étendue de son parc locatif.



JUIN

Les Olympiades de l'OPH au Lac de Madine

Avec en ligne de mire les Jeux Olympiques de Paris 2024, les 150 collaborateurs de l'OPH de la Meuse ont pu s'entraîner sur différentes activités sportives. Au programme, babyfoot géant, tir au but, tir à l'arc, tir à l'élastique, course d'obstacle et quizz ! Le matin, les salariés avaient participé à une réunion de travail ainsi qu'à un pique-nique au cœur de la nature.



JUILLET/AOÛT

Préparer la rentrée !

Un moment charnière dans l'année qui permet de faire un bilan du premier semestre afin d'adapter ses pratiques. Ainsi, l'Office et tous ses collaborateurs font un point général avant d'entamer la seconde partie de l'année : avancée des chantiers et des interventions techniques, relationnel client et prospective ou encore gestion et suivi des finances entre autres nombreuses tâches quotidiennes. Une organisation qui ne doit pas être impactée par les congés. Heureusement, la solidarité des équipes consolide toutes ses missions au service des locataires.



SEPTEMBRE

Une expo pour l'îlot de la Halle

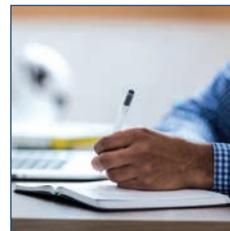
Dans le cadre de la réalisation du diagnostic historique précédent les travaux à venir, l'OPH de la Meuse a proposé à ses partenaires de mettre en place une exposition sur la place Saint-Pierre pour les Journées Européennes du Patrimoine. Ainsi, sur 4 totems triptyques, nous pouvons redécouvrir l'histoire du lieu, le projet immobilier, les partenaires techniques et financiers. Une exposition qui devrait évoluer au fur et à mesure du chantier.



OCTOBRE

Sauveteurs Secouristes du Travail

Deux sessions – une en septembre et l'autre en octobre – ont permis de former certains des salariés de l'OPH de la Meuse aux premiers gestes de secours. C'est grâce à la mise en place de certaines situations d'urgence que les exercices pratiques se sont enchainés. Prévenir, protéger, examiner, alerter et enfin secourir sont les maîtres-mots de cette journée placée, tout de même, sous le signe de la bonne humeur. Au total, ce sont 38 salariés qui peuvent intervenir en cas d'incidents.



NOVEMBRE

Webinaire : travail sur écran

Ce cycle de 3 interventions sur les troubles musculo-squelettiques (TMS) a apporté aux salariés les meilleurs conseils dans l'exécution des bons gestes, adaptés à leur activité. Le 1^{er} webinaire a permis de prendre soin de soi au quotidien, en adoptant les bonnes postures sur son lieu de travail. Les deux autres webinaires concernaient d'une part la fatigue visuelle pour prévenir les mauvaises habitudes à ne pas prendre et d'autre part les étirements afin de ne pas oublier de décompresser en toute détente.



DÉCEMBRE

Une passation émouvante

Lors d'un événement en son honneur, Madame Sylvie JEUNIAUX, Directrice Générale de l'OPH Meuse de 2008 à 2024, a pu revenir sur un parcours inédit au sein de l'Office. Entre anecdotes et émotions, cette passation a permis de retracer les années d'engagement et de solidarité au service des locataires ainsi que dans la gestion quotidienne de plus de 150 salariés. Un challenge applaudi par les collaborateurs présents. Cet événement a été l'occasion d'un passage de relais au futur Directeur Général, M. Matthieu COP en présence du Président de l'OPH de la Meuse, M. Serge NAHANT.





© Street Style Nylon

OPH
DE LA MEUSE

OPH DE LA MEUSE
15 rue du Moulin – CS 30195
55005 BAR-LE-DUC CEDEX
03 29 45 12 22
contact@groupeophmeuse.fr
www.oph-meuse.fr



quali' hlm
La qualité de service
en actions et en preuves