


Rapport d'activité 2025





Rapport d'activité – exercice 2025
Directeur de la publication : Matthieu COP
Rédaction : OPH de la Meuse
Crédit photos : Fred Laurès – OPH de la Meuse
Création graphique : Speedi Rychi Nylon
Impression : en cours d'attribution
Avril 2026

Sommaire

4>5

Édito 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
Maîtrise d'Ouvrage

16>17

Département
Gestion du Patrimoine

18>19

Département
Relations Clients

20>21

Ingénierie sociale
& Logistique

22>23

Rétrospective 2025
des événements



Édito



2025 a été une année charnière pour l'OPH de la Meuse.

Ce rapport d'activité vous en dévoile les preuves concrètes : opérations qualitatives, projets structurants, réussites collectives... Autant d'actions qui ont porté notre organisation vers un nouveau cycle. Portés par un personnel engagé, accompagnés par des services supports, impliqués nos services de terrain – Relations Client, Gestion du Patrimoine, Maîtrise d'Ouvrage – ont rempli leurs missions avec le souci de la qualité du service rendu à nos locataires, au cœur de notre mission.

2025, c'est également l'année fondatrice de notre projet d'entreprise « Ambition 2030 ».

Articulé autour de trois piliers – lancer la dynamique de la transformation patrimoniale, mieux répondre à la réclamation et développer de la satisfaction des locataires – ce projet se construit avec et grâce à nos collaborateurs. En 2026, des team-building ludiques favorisant la cohésion, des ateliers participatifs riches en idées et un séminaire de lancement structurant viennent lancer la dynamique collective qui façonnera notre stratégie globale.

Enfin, 2025 marque la décision de refondre notre Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).

En complément d'« Ambition 2030 », cette refonte en profondeur réévaluera l'ensemble de nos 10 000 logements, selon de nouvelles cotations techniques et commerciales.

Cette feuille de route renouvelée constituera la pierre angulaire de l'entretien, de la réhabilitation et du développement de notre parc. Elle constituera le socle d'une connaissance fine de notre parc et des besoins spécifiques du territoire (jeunes –30 ans, seniors, salariés des grands projets industriels du territoire et salariés du secteur privé). Elle déterminera les priorités d'intervention en particulier sur la résorption des étiquettes E, F, G, permettra de définir notre trajectoire d'investissement et des travaux de réhabilitation restant à mener. Cette démarche collective mobilise de nombreuses équipes de l'entreprise afin de mieux servir notre mission d'intérêt général. Elle viendra consolider la vision innovante de l'OPH pour concevoir, adapter et valoriser le logement social de demain.

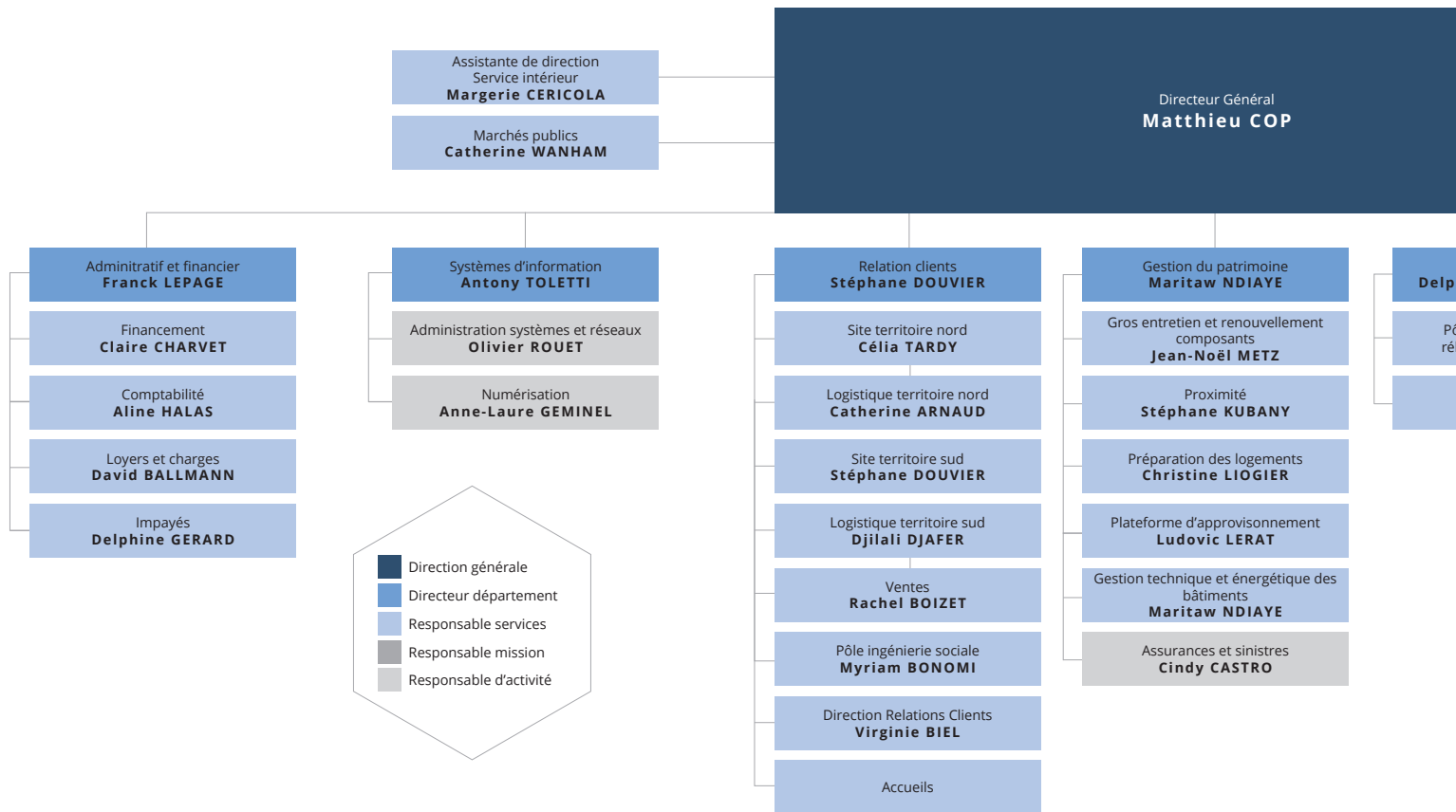
Matthieu COP,

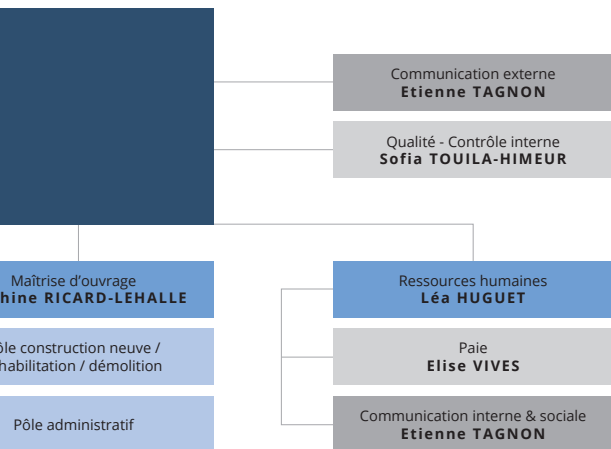
Directeur Général de l'OPH de la Meuse





Organigramme général 2025





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 les besoins en logements du territoire

Afin de mieux cerner les besoins du territoire, l'OPH a lancé une étude sur le logement des jeunes –apprentis, alternants, jeunes actifs– afin de caractériser les besoins en volume, localisation et forme d'habitat. Cette étude menée sur plusieurs mois par l'URHAJ Grand-Est nous aidera à définir nos programmations pour ce segment de clientèle en production neuve ou en transformation du bâti existant, principalement sur les agglomérations, Bar-le-Duc, Ligny-en-Barrois, Verdun et Commercy. A titre d'expérimentation, deux colocations ont ainsi été créées à Ligny-en-Barrois en partenariat avec Action Logement, à destination des jeunes salariés des entreprises du secteur. Une même démarche proactive d'étude est menée pour définir les besoins en logements des salariés des projets industriels du sud meusien: Daimler Trucks à Ligny-en-Barrois et le futur chantier CIGEO à Bure.

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.

3

Conseils
d'Administrations

44

Délibérations
déposées

6983

Courriers enregistrés

50

Dotations de
vêtements de travail

86

Véhicules

78* marchés notifiés en 2025 dont 63 marchés de travaux, 1 marché de maîtrise d'œuvre, 14 marchés de fournitures et services.



141
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

18 000 gazettes diffusées en Meuse & **150** annonces immobilières quotidiennes publiées

Le service Communication informe régulièrement les locataires par différents supports :

- » une diffusion semestrielle papier de la « Gazette du Résident » à 9000 locataires,
- » une mise à jour quotidienne des 150 annonces via le Bon Coin et le site internet de l'OPH,
- » des publications bihebdomadaires sur nos différents réseaux sociaux (Facebook, LinkedIn, Youtube, Instagram)

Département Administratif et Financier

Au cœur du pilotage stratégique de l'organisme, le Département administratif et financier joue un rôle central dans la sécurisation de ses équilibres financiers. À travers ses différentes composantes – financement, loyers et charges, recouvrement et comptabilité – il accompagne au quotidien la mise en œuvre des orientations de l'office.

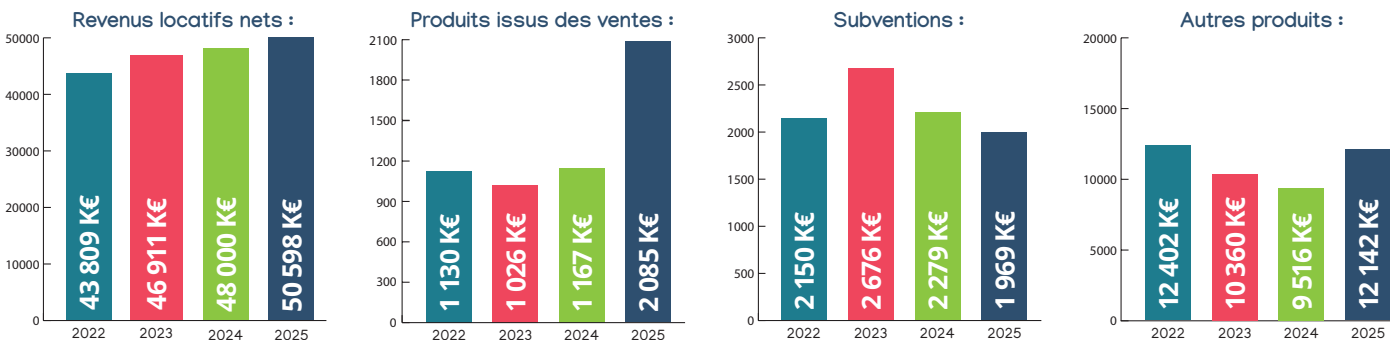
Dans un environnement marqué par de fortes contraintes économiques et réglementaires, les équipes veillent à optimiser les ressources, sécuriser les flux financiers et garantir la qualité de l'information produite. Elles contribuent également à la soutenabilité des investissements engagés, au service du développement et de la valorisation du patrimoine.

Par leur mobilisation, leur expertise et leur sens du service, les collaborateurs du département participent activement à la performance globale de l'organisme et à la qualité de la relation avec les locataires et partenaires que sont Action Logement, Plurial Novilia, le FEDER, l'Etat, la Région Grand Est, Le conseil départemental de la Meuse, la Banques des Territoires, la Banque Postale, La Caisse d'Épargne, la BECM, EDF, les Agences de l'Eau Seine-Normandie et Rhin Meuse.

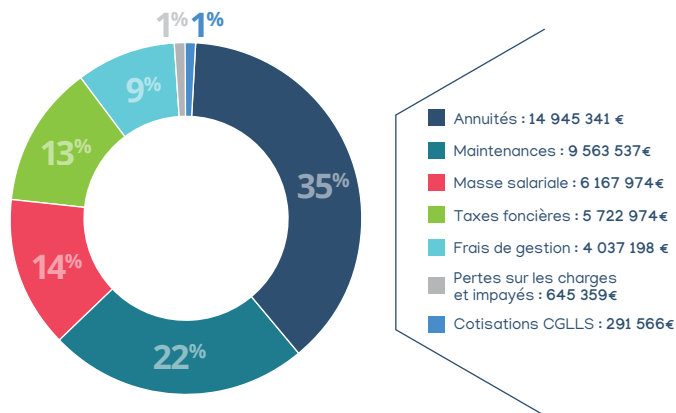


Les principaux indicateurs présentés ci-après traduisent cette dynamique et illustrent les équilibres financiers atteints au cours de l'exercice 2025.

Evolution des produits par catégories (en K€)



Composition des charges de l'autofinancement net HLM (K€) en % des loyers hors charges

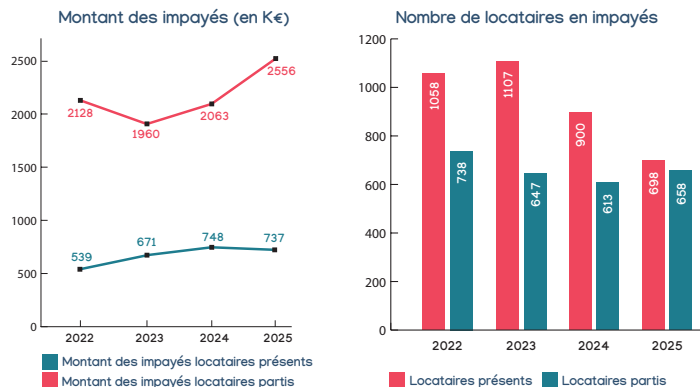


Autofinancement net HLM 2025 :

Produits de l'activité courante :		47 346 K€
Charges de l'activité courante :	−	41 373 K€
Produits exceptionnels :	+	4 685 K€
Charges exceptionnelles :	−	1 319 K€
Autofinancement net HLM :	≡	9 339 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.

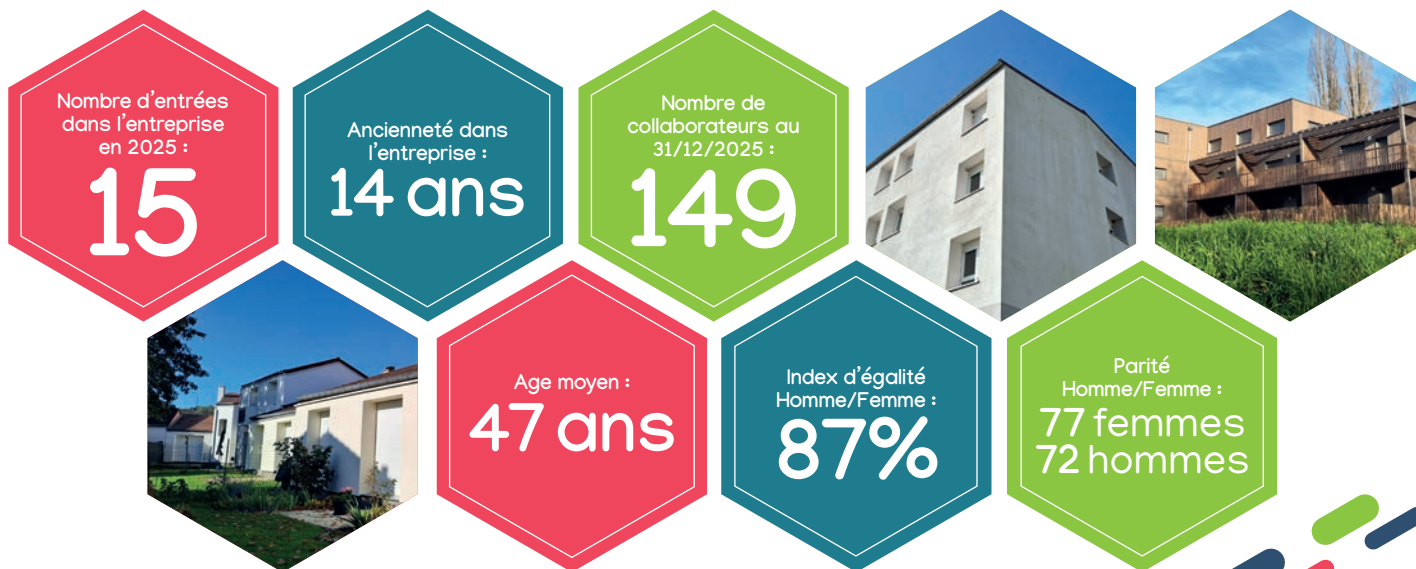


Chiffres 2025

Nombre de plans d'apurement ouverts sur l'année	1678
Nombre de commandements de payer	156
Nombre d'assignations à comparaitre	100
Nombre de commandements de quitter les lieux	76
Nombre de protocoles d'accord	11
Nombre de départs suite à une procédure d'expulsion	11
Nombre d'expulsions effectives	38

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.

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 :





En construction, nous avons livré :

- > 12 logements, VERDUN / Résidence « Le Majestic »
- > 5 logements, SPINCOURT / Rue Nouvelle

et sont en cours les chantiers suivants :

- > 10 logements, BAR-LE-DUC / Boulevard des Ardennes
- > 4 logements, VERDUN / Rue Jean Bouin
- > 6 logements, SAMPIGNY / Ruelle des vergers
- > 8 logements, ETAIN / Rue Nouvelle

Investissement 2025 en constructions neuves

> 7 279 K€



Concernant les démolitions effectuées, il y a eu :

- > 8 logements, TRONVILLE EN BARROIS / Rue des Acacias
- > 18 logements, MONTMEDY / Rue Suzanne Salanié

et sont en cours les démolitions suivantes :

- > 9 logements, HAIRONVILLE / 6 Allée des Prunus
- > 78 logements, VERDUN / 19 Allée du Pré l'Éveque

Investissement 2025 en démolitions

> 936 K€



Quant aux réhabilitations, voici les opérations livrées :

- > 32 logements, TRONVILLE / Rue des Acacias
- > 86 logements, VERDUN / Rue Alexis Carrel et rue Louis Lavigne
- > 32 Logements, ROBERT Espagne / Rue de la Tuilerie et rue de Trémont
- > 1 Cellule, COMMERCY / 54 Bis Stanislas (Agence)

et sont en cours les réhabilitations suivantes :

- > 16 logements, LIGNY EN BARROIS / 32 et 34 rue des Etats Unis
- > 72 logements, COMMERCY / 1 à 9 Rue de Champagne
- > 48 logements, COMMERCY / 1,3 et 5 rue Vaudemont
- > 92 logements, COMMERCY / 1 à 11 rue de la Pocherie et 1 Punevelles

Investissement 2025 en réhabilitations

> 6 762 K€

dont réhabilitations du Département Patrimoine

1 836 K€

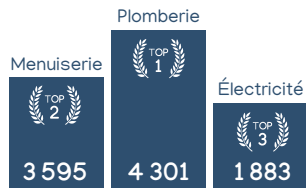
Soit un total de **14 977 K€** pour 2025

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.



Nombre de demandes d'interventions techniques



TOTAL DE TOUTES LES INTERVENTIONS CONFONDUES :
13 007

Remise en état des logements



1 070

Nombre de remises en état de logement



3 996 937 €

Montant global pour la remise en état

Dépenses globales pour le Patrimoine



Renouvellement de composants
2 311 K€

+



Gros entretien
2 393 K€

+



Aménagement PMR (Salle de Bains)
265 K€

=



Pour un budget total de
4 969 K€

Répartition des sinistres gérés en 2025

Dommmages Ouvrages : **8**

Incendies : **5**

Dégâts Des Eaux : **51**

Vandalisme : **10**

Choc VTM / Bâtiment : **1**

Evènements Climatiques / Catastrophes Naturelles : **0**

Garantie Effondrement : **1**

Dommmages Electriques : **1**

Total : **77 dossiers**



Département Relations Clients

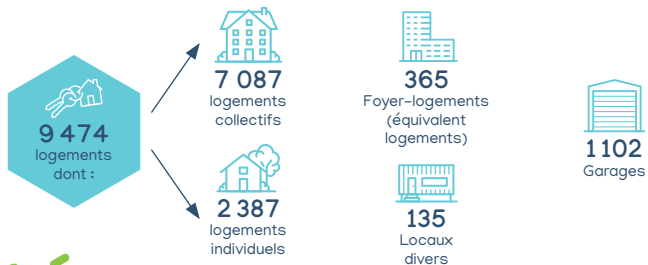
Dans la continuité des actions engagées contre la vacance, l'OPH continue de faciliter l'accès au logement pour tous avec près de 1 000 entrées en 2025. Pour réussir, nos équipes ont présenté près de 2 800 dossiers en commission d'attribution des logements avec de nombreux rendez-vous permettant des accompagnements individualisés selon les besoins de chacun. Une veille active au sein de notre parc locatif de 9 474 logements favorise la mixité sociale et le bien vivre ensemble.

Nombre de contrats
pour les nouveaux locataires

2 075
Occupants

983
Contrats

L'offre commerciale



Nombre de ventes :

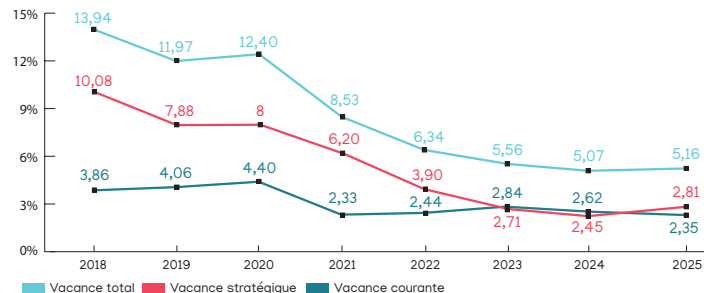
38

25 logements
10 box fermés
3 terrains

Mouvements au sein du parc



Taux de vacance



Informations générales sur nos nouveaux locataires

Composition familiale

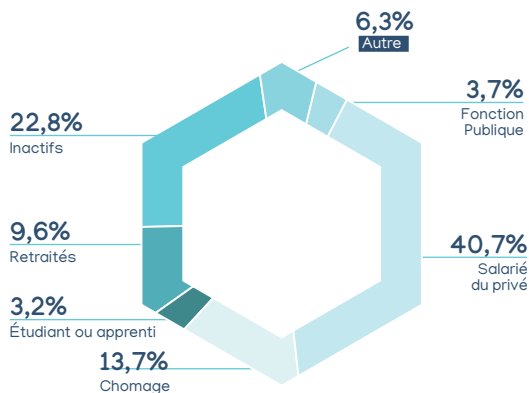
Personnes seules  72%

Personnes mariées, passées, concubins  19,5%

Personnes divorcées, séparées  7,5%

Personnes veuves  1%

Activité du chef de famille



Âge du chef de famille



26,1%

-30 ans



24,8%

30 à 40 ans



19,3%

40 à 50 ans



19,8%

51 à 65 ans



10%

> 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 :
1 394
dont



Tapage
571
TOP 1



Incivilités
323
TOP 2



Entretien du logement
243
TOP 3



Interventions
logistiques : **2451**







JANVIER

Vœux festifs et discours constructifs

Comme chaque année, la cérémonie des vœux au personnel a permis à près de 100 salariés, ainsi qu'à leurs conjoints, de passer un moment convivial avec petit concert, blind test, karaoké et buffet dînatoire très gourmand. L'occasion également de remettre les médailles du travail à certains collaborateurs et d'échanger sur les grands enjeux de notre organisation et de notre métier. Bonne humeur et cohésion étaient au rendez-vous !



FÉVRIER

Des logements à Ligny, un nouveau lieu de vie

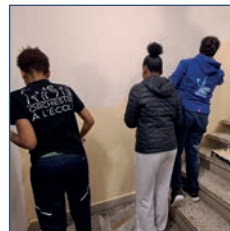
L'année 2025 commence fort avec cette première inauguration à Ligny-en-Barrois. Huit logements de plain-pied sont sortis de terre rue Saint-Christophe. Pourvus d'un carport et d'un jardin privatif, ces habitations montrent la volonté de l'OPH de la Meuse d'adapter son parc locatif aux nouvelles attentes de nos clients : accessibilité du lieu, praticité des extérieurs et modernité des équipements.



MARS

Quand propreté rime avec respect

Nouvelle thématique pour l'affichage en pied d'immeuble de la campagne « Quali'ILM » : la propreté ! Une initiative qui permet de responsabiliser les locataires sur leur comportement citoyen. Quatre affiches, une par trimestre, retracent les écogestes de chacun : l'entretien du logement, le respect des parties communes, le tri des déchets et une sensibilisation aux nuisibles.



AVRIL

Des chantiers d'insertion faits avec passion

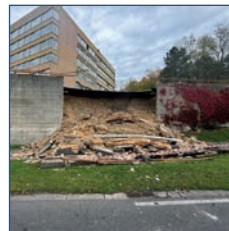
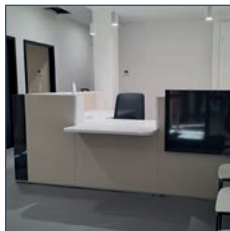
Comme à chaque période de vacances scolaires, l'OPH de la Meuse conclut une convention avec la Protection Judiciaire de la Jeunesse afin de mettre en œuvre un chantier d'insertion. Ainsi, un groupe de 5 à 6 jeunes vient prendre soin de certaines entrées d'immeubles sur Bar-le-Duc. Au programme : préparation du chantier, nettoyage, mise en peinture et ménage, le tout dans une bonne ambiance et avec le goût du travail bien fait. Bravo à eux !



MAI

La Roselière de Spincourt, entre nature et modernité

Deuxième livraison de construction neuve pour l'année 2025 avec la mise en service de 5 logements à Spincourt, rue Nouvelle. Un projet qui a hérité d'un nom porteur de sens grâce à l'implication de notre personnel lors d'un jeu-concours. Ces ouvrages fonctionnels et modernes se fondent parfaitement dans les champs environnants. Une réalisation validée par les heureux locataires !



JUIN

Un rallye urbain qui resserre les liens

C'est toujours un plaisir de partager de bonnes ondes entre collaborateurs. Et cette fois, le courant est bien passé durant les trois moments qui ont ponctué cette journée de personnel.

D'abord, la séance plénière, animée par le Président, le Directeur général et les Directeurs, a permis d'aborder les objectifs et réalisations de nos départements. Ensuite, le cocktail déjeunatoire a prolongé les échanges fructueux du matin. Enfin, place au jeu avec le rallye urbain dans la ville de Verdun par petites équipes. Un défi qui a motivé tout le personnel !

JUILLET/AOÛT

On commence l'été avec un ambitieux projet

C'est sous un soleil de plomb que le séminaire du Comité de Direction s'est tenu début juillet. Une journée de travail qui a permis de poser les bases du projet d'entreprise « Ambition 2030 ». En évoquant les enjeux de l'OPH, en les priorisant puis en les requalifiant avec des objectifs mesurables, la feuille de route commence à se dessiner. Transformation patrimoniale, assistance technique, satisfaction client, sans oublier l'humain avec les équipes, seront au cœur de ce projet !

SEPTEMBRE

Commercy ouvre sa nouvelle agence

C'est le mois des dernières finitions : après quelques mois de travaux, l'agence est terminée ! Rendez-vous désormais au 54 bis avenue Stanislas dans une ambiance moderne et pratique. Avec trois bureaux privatifs, une salle de réunion et un bel espace d'accueil, l'équipe de Commercy bénéficie d'un confort de travail inédit. Une vitrine d'exception pour l'OPH, qui gère près de 2 000 logements dans ce secteur.

OCTOBRE

Une solidarité tout en rose !

Pour la 3^e année consécutive, l'OPH de la Meuse récolte des fonds pour la Ligue contre le cancer Meuse dans le cadre d'Octobre Rose. Les trois agences se mobilisent sur une journée, permettant de faire culminer notre cagnotte à près de 300 €. Ce temps de rencontre fédère les équipes autour d'une thématique solidaire, au cœur des valeurs portées par notre entreprise.

NOVEMBRE

Un mur s'effondre à Bar-le-Duc

À quelques mètres de nos immeubles, rue de Champagne, un mur de soutènement s'est soudainement effondré. Grâce à la mobilisation de nombreux acteurs locaux – Préfecture, Ville, Croix rouge – cet événement marquant s'est transformé en véritable élan de solidarité.

95 de nos locataires ont été relogés en urgence à l'hôtel par la Ville, et nous avons assuré leur accompagnement quotidien en lien avec le CIAS. Depuis, les études ont confirmé la stabilité des structures, et le mur sera bientôt reconstruit par la Ville.

DÉCEMBRE

Rachat de patrimoine sur Verdun et Saint-Mihiel

C'est en fin d'année que l'OPH de la Meuse a effectué ce rachat de patrimoine à la Société Immobilière d'Economie Mixte (SIEM Verdun Saint-Mihiel). Des actions de réhabilitations seront programmées à compter de 2027 sur ces patrimoines : 105 logements au Pré-Lévêque à Verdun et 16 logements rue Charles Péguy à Saint-Mihiel. En parallèle, deux démolitions sont prévues : 48 logements à la Tour 19, sur Verdun (entièrement évacuée) et 32 logements à la Cité Rameau à Saint-Mihiel (conservation du bâtiment, construction préalable de logements neufs pour reloger les locataires puis démolition de la Cité).





Speedi Ryckht Nylan



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