

Laon, le 21 septembre 2019

COMMUNIQUE DE PRESSE

**Conférence de presse de rentrée :**  
**« L'OPAL a maintenu son activité malgré le confinement »**

Freddy Grzeziczak, Président de l'OPAL  
Jean-Denis Mège, Directeur Général de l'OPAL

*Vendredi 18 septembre 2020, 17h, Siège de l'OPAL à Laon*

\*\*\*

**Malgré une année particulière, notre office a poursuivi ses projets en cours et a lancé de nouveaux chantiers. Nos projets de réhabilitations et constructions concernent l'ensemble du département. Cette année est aussi marquée par un important travail sur les charges et la tranquillité au sein de nos résidences : deux thématiques importantes pour nos locataires.**

Avec nos projets, l'OPAL démontre son utilité au sein du département de l'Aisne. Véritable partenaire des collectivités, notre organisme apporte également une activité soutenue aux entreprises avec lesquelles nous travaillons.

### **1. Notre politique de réhabilitation**

Notre objectif : améliorer les conditions de vie des locataires, lutter contre la précarité énergétique (quand une personne consacre plus de 10% de ses revenus pour se chauffer) mais aussi moderniser nos immeubles en travaillant sur l'esthétique.

Sur 2020-2021, plusieurs projets sont programmés :

- A Soissons, quartier Chevreux : réhabilitation de près de 350 logements.
- A Laon, quartier Montreuil et Champagne : plus de 400 logements en réhabilitation notamment thermique. Notons par exemple les 208 logements au sein de la résidence Albert Jamin pour lesquels les travaux devraient débuter en octobre 2021.
- A Hirson : des travaux concerneront prochainement les immeubles situés rue du Jeu de Battoir (24 logements) et rue Henri Martin (14 logements).

⇒ Notre objectif est de parvenir à rénover 400 à 500 logements par an.

#### **Un exemple de réhabilitation : l'immeuble situé au 2 et 4 rue Nestor Gréhan à Laon**

A l'instar de ce qui a été fait il y a plus d'un an au 22 avenue de l'Europe (quartier Champagne), c'est cette fois un immeuble du quartier Montreuil qui s'est métamorphosé entre janvier et septembre 2020, pour un budget de 300 800 euros soit 16 500 euros/logement. « *Nous avons un choix architectural fort, avec des couleurs dynamiques* », souligne Freddy Grzeziczak, Président de l'OPAL.

### Un point sur la situation de l'immeuble situé du 8 au 16 rue Bernard Palissy à Laon

Pour ce bâtiment comprenant 40 logements, nous avons rencontré de nombreux aléas et avons dû faire face à une succession de difficultés : appel d'offre infructueux, découverte d'amiante non repérée, série de diagnostics additionnels qui augmentent à chaque fois le coût de la réhabilitation. Cela nous amène à reconsidérer le projet.

Face à toutes ces difficultés, nous menons actuellement une réflexion avec la Ville de Laon pour avoir une vision plus globale de ce qui pourrait être fait et envisageons pour cela la démolition de ce bâtiment. Nous en reparlerons prochainement.

## **2. Notre politique de construction**

La période de confinement ne nous a pas empêché de poursuivre nos études et d'avancer sur nos dossiers. Nous travaillons notamment sur Soissons avec le nouveau programme national de renouvellement urbain du quartier Saint-Crépin. Nous avons aussi deux projets de grande envergure à Laon (le site Fernand Christ et le Crédit Agricole). Pas moins de 170 logements sont également en projet à Saint-Quentin et nous lançons la construction d'une résidence dédiée aux seniors (un béguinage à Chauny).

### Le projet du Crédit Agricole

« Une belle marque de confiance de l'établissement bancaire pour qui nous allons moderniser le site. Nous l'avons travaillé avec le *Crédit Agricole et la Ville de Laon* », souligne Freddy Grzeziczak. En plus d'avoir un projet d'habitat avec la construction d'une 30<sup>aine</sup> de logements dédiés aux seniors et jeunes actifs, le Crédit Agricole nous a demandé de leur construire un nouveau centre d'affaires. Dans les 12 mois à venir (sous réserve du bon avancement de chacune des phases et notamment des réponses à nos appels d'offres) : 2 bâtiments seront démolis. Nécessitant plus de 6 millions d'euros, le projet pourrait être livré au cours de l'année 2022.

### Le projet sur la rue Fernand Christ (ex bâtiment de l'INRA)

Pour tous ceux qui sont passés à proximité du site, les travaux en cours n'ont pu leur échapper. Un vaste chantier de démolition a été entamé le 31 août pour faire place à un projet ambitieux. A la place, un foyer pour jeunes travailleurs sortira de terre, à la demande de l'association Accueil et Promotion. Sa construction a d'ailleurs déjà démarré. Le bâtiment abritera notamment 50 logements de type T1 et T1 bis.

Une pension de famille rassemblant 25 logements pourrait venir compléter ce programme. Une réflexion est en cours à ce sujet, également avec l'association Accueil et promotion, pour accompagner des adultes en situation de fragilité. Enfin, une réflexion est menée sur la construction d'une maison de santé. Un projet de 12 millions d'euros, c'est plus de 140 emplois. « *Un bel investissement pour le territoire* ».

### Le projet de 170 logements à Saint-Quentin (rue Cocteau)

Une importante opération en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) est programmée sur le site des anciens abattoirs de Saint-Quentin. 120 logements en résidence sociale seront construits pour Coallia. Le projet sera complété par 30 pavillons et 20 logements en collectif. Pour un coût de 14 millions d'euros, c'est un premier projet pour l'OPAL dans cette ville : « *On donne un signe fort d'équité entre les territoires* ».

### Le projet de construction de 42 logements à Chauny (Allée de la justice)

Devant la nouvelle gendarmerie, près du Forum, 42 logements dédiés aux seniors ont commencé à sortir de terre. Ils s'organiseront sous la forme d'un béguinage.

Dotés d'une structure en ossature bois, ces pavillons individuels de plain-pied (25 logements de type 2 d'environ 50 m<sup>2</sup> et 17 de type 3 d'environ 60 m<sup>2</sup> disposeront d'équipements pour faciliter le quotidien des seniors (volets roulants électriques, bac de douche extra-plat, détecteur de présence dans les couloirs).  
Coût total de l'opération : 5 624 819 euros. Fin du chantier prévue pour fin 2021- début 2022.

### **3. Sécurité - Tranquillité**

Insécurité, dégradations, problèmes de voisinage... La sécurité et le bien-être de nos locataires ont toujours fait partie de nos priorités. Afin de les renforcer, nous travaillons sur une politique de tranquillité.

La vidéo-surveillance, les troubles de voisinage les plus sévères et les espaces d'insécurité feront l'objet d'une attention particulière. Pour cela, nous devons nous entourer de professionnels de la question. C'est pourquoi, un responsable tranquillité sera recruté.

### **4. Notre politique de gestion des charges**

En moyenne, nos charges sont 25% inférieures à la moyenne des charges constatées chez les autres bailleurs : 698 euros/logement/an à l'OPAL contre 924 euros/logement/an en moyenne sur des territoires comparables (source : Indicateurs financiers 2018 – FOPH).

*« C'est un point positif mais nous savons que certains bâtiments peuvent présenter de gros écarts : une résidence avec un grand hall, de grandes baies vitrées ou encore des espaces verts importants coûteront plus en entretien qu'un immeuble avec des surfaces rationalisées », précise le Président de l'OPAL. « Aujourd'hui, nous devons donc entrer dans le détail de chaque résidence pour trouver des solutions ».*

On travaille sur un observatoire des charges. Nous cherchons des solutions pour baisser les charges dans ces résidences atypiques. C'est un sujet important, plus de 50% de nos locataires vivent avec moins de 1000 euros par mois.

Un point est toutefois à prendre en compte : lorsque nos contrats d'entretien sont renouvelés, si les entreprises augmentent leur tarif à l'occasion de ces nouveaux marchés, nous ne pouvons pas faire autrement que de répercuter cette augmentation sur les charges des locataires.

*Pour l'ensemble de ces dossiers, nous devons travailler en partenariat avec les villes. Les élus locaux et plus particulièrement les maires sont nos partenaires privilégiés. Comme eux, nous sommes au service des habitants en aménageant le territoire.*

*Afin de déterminer de quelle manière nous pourrions travailler avec les maires qui ont des projets, nous mènerons, avant la fin de l'année, une consultation importante auprès d'eux. Nous souhaitons connaître leurs projets mais aussi leur montrer ce que nous pouvons faire pour eux.*

*A cette occasion, nous leur présenterons un catalogue recensant tout ce que nous sommes capables d'entreprendre. Il est en cours de rédaction.*