

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021



OPAL

Engagé pour ses locataires et son territoire

sommaire

Édito

4 ▽ 5

2021
en images

6 ▽ 7



Qui sommes-nous ?



Promouvoir l'équilibre social sur le territoire



Une implantation dans plus de 125 communes de l'Aisne	9
Nos chiffres clés	9
Le renouvellement de notre Gouvernance	10
Les collaborateurs	12
OPAL'Actions 1, le bilan	14
La force du réseau Canopée	15

La situation des locataires en 2021	17
Maintenir l'équilibre entre l'offre et la demande	18
Zoom sur nos services dédiés	21
Accompagner les locataires	22
Renforcer la cohésion sociale	27





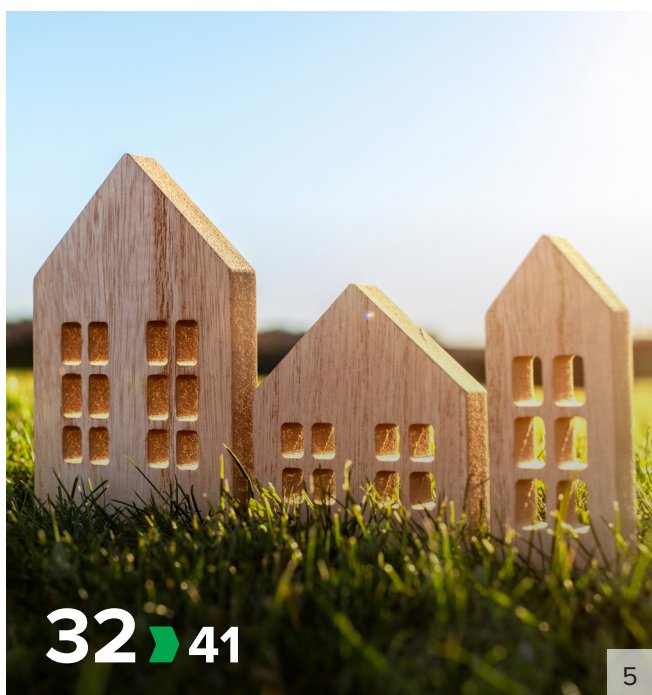
1



2

Aménager et s'inscrire dans la transition environnementale

Agir pour une économie responsable



32 ➤ 41

5



42 ➤ 45

6

Les enjeux majeurs du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)	33
Agir contre la précarité énergétique et améliorer le pouvoir d'achat des locataires	35
La revitalisation des centres anciens et des centres-bourgs	37
L'OPAL acteur du renouvellement urbain à Soissons	38
L'accession à la propriété	39
Innovier : les logements bio-sourcés	40

La Formation Intégrée au Travail (FIT)	43
Un acteur de l'insertion économique	44

Partenariats et synergies

46

Notes

47



Route de la Fère, Laon ©Stavy Architectes



Freddy GRZEZICZAK
Président de l'OPAL



Jean-Denis MÈGE
Directeur Général de l'OPAL

Acteur de l'aménagement du territoire, l'office a pour mission d'offrir un toit à des habitants modestes.

Le logement social n'a que très peu été abordé durant la campagne présidentielle. À l'OPAL, comme sur bien des territoires, les élus locaux sont bien conscients de la priorité du logement pour la qualité de vie et le pouvoir d'achat des locataires.

Beaucoup ont poursuivi leur travail quotidien au sein de leur OPH.

L'année 2021 est une année satisfaisante pour notre organisme.

Les orientations fixées par le Conseil d'administration et le Département portent leurs fruits.

Les réhabilitations thermiques sont massivement en cours, les constructions neuves également, offrant aux villes et bourgs de l'Aisne les typologies de logements attendues.

Les programmes destinés aux seniors font l'objet d'une demande immense.

Le territoire, par endroit, ne peut que s'appuyer sur l'intervention de son OPH. Nous répondons présents.

L'OPAL poursuit ses efforts pour que les élus locaux puissent bien en comprendre le bénéfice et pour que ses interventions soient équitablement réparties sur le département. De nombreuses actions ont été concrétisées et le présent rapport est là pour en attester.

Chaque jour, nous réalisons davantage combien un OPH est utile pour l'aménagement, la qualité de vie et l'économie de son territoire.

Nous innovons sans cesse pour améliorer le service rendu, développer les filières locales, offrir des solutions de logement au plus grand nombre. Notre objectif est de satisfaire de plus en plus les besoins des habitants et des élus locaux.

Parmi les actions prioritaires, la transition environnementale, la tranquillité résidentielle, la qualité du service rendu, et la diversification des activités dans le cadre du nouveau modèle économique imposé aux bailleurs sociaux.

Sur un territoire défavorisé comme l'Aisne, conserver et renforcer l'OPH départemental est aujourd'hui une des priorités de l'action départementale.

Cela n'est rendu possible que grâce à l'investissement des équipes qui portent cette ambition, innover et concrétiser collectivement les progrès attendus.

Rien n'est acquis, les attentes à satisfaire sont encore fortes, mais l'étape 2021 que nous présentons dans ce rapport nous incite à poursuivre nos efforts.

2021 en images



18 janvier

Lancement des travaux de réhabilitation des façades et d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) dans le quartier Chevreux à Soissons.



19 février

Visite du chantier du Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) à Laon, en présence du Préfet et du Président du Conseil départemental de l'Aisne.



19 février

Signature du Plan Départemental de l'Habitat de l'Aisne.



7 juillet

Conférence de presse sur le plan d'aménagement urbain du quartier Champagne à Laon.



13 juillet

Inauguration de 17 logements à Flavy-le-Martel.



20 juillet

Visite de l'entreprise laonnoise Noirot, fabricante de radiateurs permettant l'amélioration de la performance énergétique.



3 septembre

Installation du nouveau Conseil d'administration de l'office.



17 septembre

Inauguration de 5 logements neufs et 5 logements réhabilités dans l'ancienne gendarmerie à Ribemont.



23 septembre

Pose de la première pierre du projet de construction de 26 logements à Villeneuve-sur-Aisne.



29 septembre

Déploiement de la solution « Toutes mes aides » par les membres du réseau Canopée lors du 81^{ème} Congrès HLM de Bordeaux.



30 septembre

Intervention de Jean-Denis Mège, Directeur Général de l'OPAL, lors du 81^{ème} Congrès HLM de Bordeaux.



12 octobre

Inauguration de 45 logements à Crouy et cérémonie d'hommage aux Justes en présence du Comité français pour Yad Vashem.



9 novembre

Signature du Pacte Sambre-Avesnois-Thiérache à Guise, en présence d'Emmanuel Macron, Président de la République.



16 décembre

Pose de la première pierre de 15 futurs logements, dans le cadre de la 2^{ème} tranche du programme de construction à Sinceny.



15 octobre

Participation de l'OPAL au Salon des Maires de l'Aisne de Chauny.



25 novembre

Signature d'une convention sur les solutions de relogement des auteurs présumés de violence avec le Service de Contrôle Judiciaire et d'Enquêtes (SCJE).



17 décembre

Conférence de presse « De l'OPAL 02 à l'OPAL 2.0 ».



15 octobre

Signature d'un nouveau plan d'action et de financement entre l'OPAL et le département, à l'occasion du Salon des Maires de l'Aisne.



30 novembre

Pose de la première pierre de la future résidence sociale COALLIA et des 50 logements à Saint-Quentin.



17 décembre

Dernier Conseil d'administration de l'année.



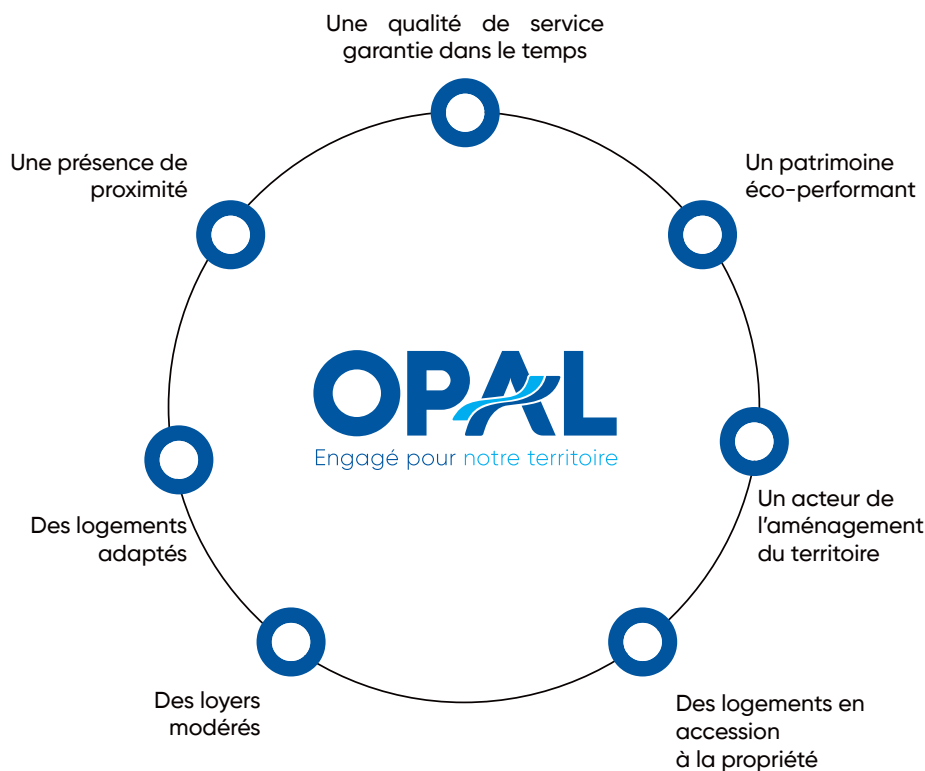
20 décembre

Conférence de presse sur la réhabilitation à partir de matériaux bio-sourcés du 163 boulevard Brossolette à Laon.

Qui sommes-nous ?

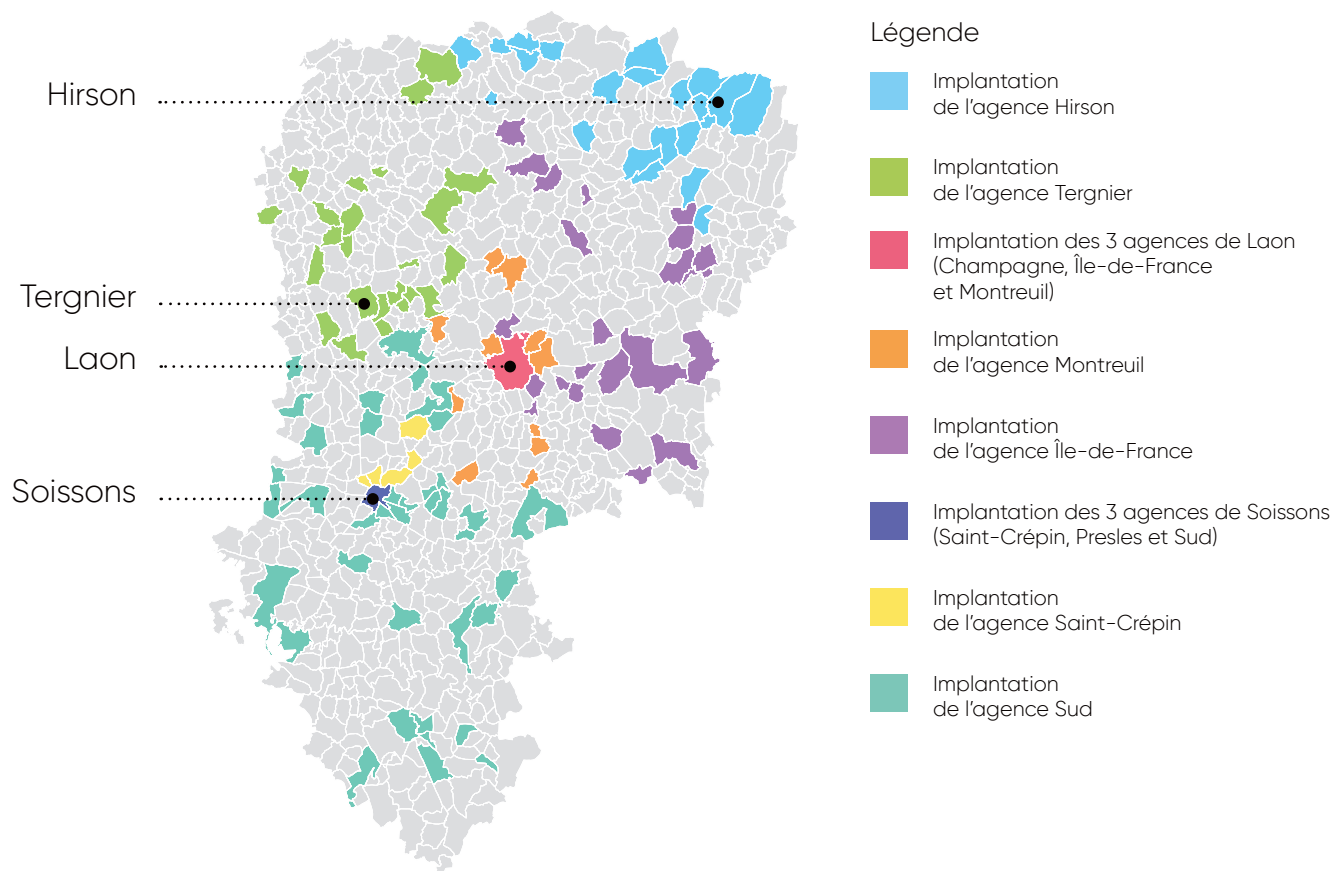
L'OPAL est l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne. Bailleur social engagé depuis bientôt 100 ans, nous sommes au service du « bien-vivre ensemble » sur tout le département. Nous avons à cœur d'accueillir les locataires dans les meilleures conditions possibles en mettant à disposition des logements de qualité, à prix abordables et adaptés à chaque profil. Nos équipes de proximité interviennent au plus près des locataires et par-

ticipent au renforcement de la cohésion sociale au sein des quartiers. En tant qu'outil majeur d'aménagement et de valorisation du territoire, nous proposons un large panel de services et de prestations à destination des collectivités. Acteur de la transition énergétique, nous investissons dans des projets innovants, soutenus par nos partenaires publics et privés, et contribuons au développement économique local.



Boulevard Brossolette, Laon

Une implantation dans plus de 125 communes de l'Aisne



Nos chiffres clés

8 agences de proximité
3 à Laon
3 à Soissons
1 à Tergnier
1 à Hirson

1 agence commerciale à Laon

25 000 locataires

2 espaces dédiés aux étudiants et jeunes actifs
1 à Laon
1 à Cuffies

13 500 logements

Le renouvellement de notre Gouvernance

Suite aux élections départementales de juin 2021, l'OPAL a accueilli de nouveaux membres au sein de son Conseil d'administration. **27 administrateurs** décident de la politique générale de l'office, définissent les orientations stratégiques et votent le budget.

5 conseils
d'administration

11 réunions
de bureau

En 2021
ont été organisés :

Au total,
90 commissions ont impliqué les administrateurs de l'OPAL.



Dernier Conseil d'administration de l'OPAL pour l'année 2021

Notre Conseil d'administration :

6 représentants du **Conseil départemental de l'Aisne**



Freddy **GRZEWICZAK**
Président de l'OPH de l'Aisne
Vice-Président du Conseil départemental



François
RAMPENBERG
Vice-Président



Sébastien
EUGÈNE



Anne
MARICOT



Stéphane
LINIER



Caroline
VARLET

9 représentants
ayant la qualité de personnalité qualifiée
désignés par le Conseil départemental
de l'Aisne



Carole
BODIOT



Alain
CRÉMONT



Éric
DELHAYE



Antoine
LEFÈVRE



Sylvie
LETOT-DURANDE



Hervé
MUZART



Ginette
PLATRIER



Carole
RIBEIRO



Francis
VERDEZ

1 représentante
de l'**Union Départementale
des Associations Familiales**



Maria-Elvira
PASSEMART

2 représentants désignés
par **les organisations syndicales**
les plus représentatives
dans le département de l'Aisne



Jacques
BESANÇON
CGT



Laïla
M'SAKNI
CFDT

2 représentants **des associations**
dont l'un des objets est l'insertion
ou le logement des personnes
défavorisées



Pascale
FRICHET



Jacques
THUREAU

1 représentante
de la **Caisse d'Allocations
Familiales**



Geneviève
BRULÉ

5 représentants **élus des locataires**



Nelly
CHEVALERIAS



Guy
LEBEAU



Pascal
LIEZ



Bernard
PERROU



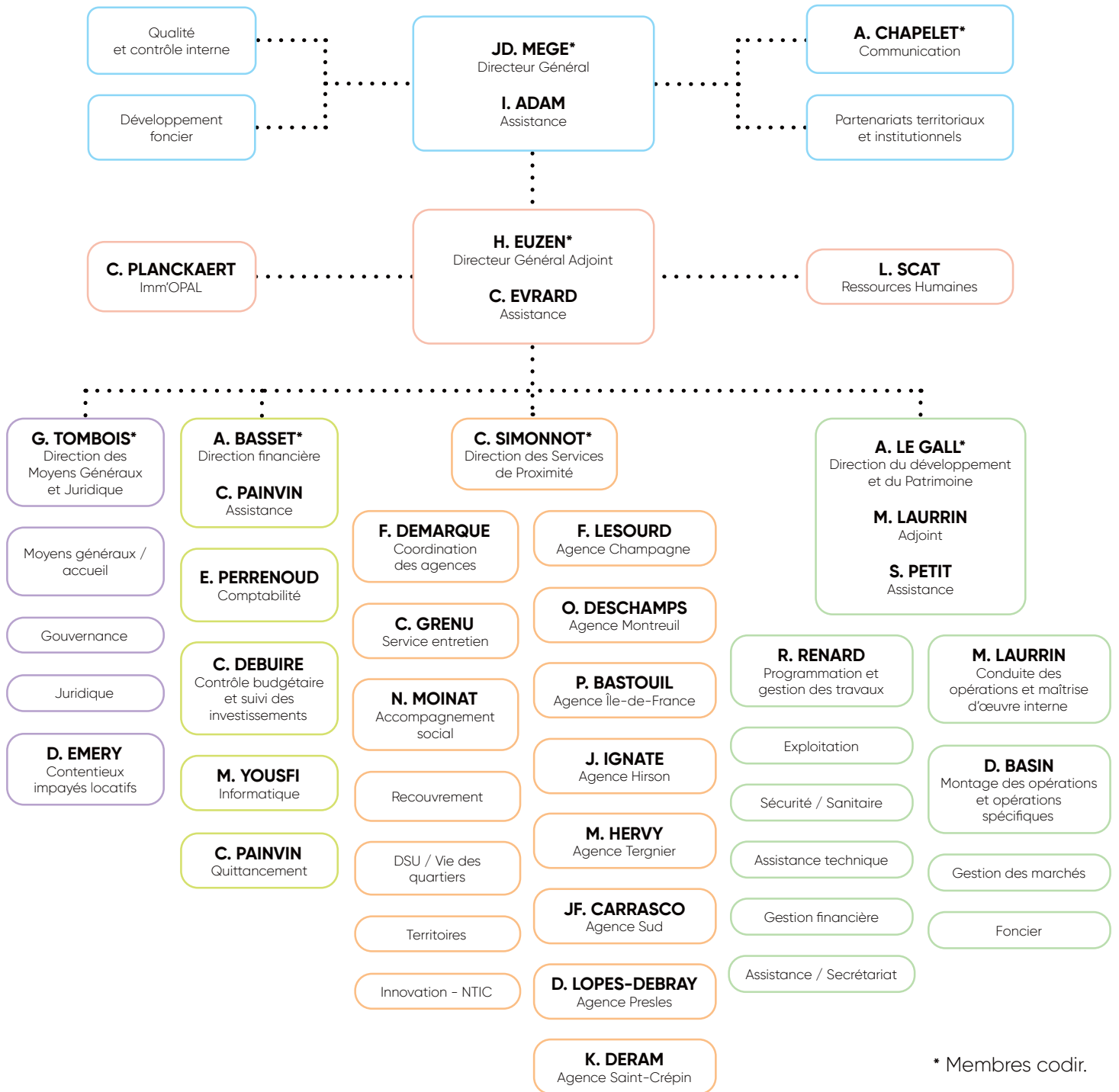
Dominique
VIOLET

1 représentant des organismes
**collecteurs de la participation
des employeurs**

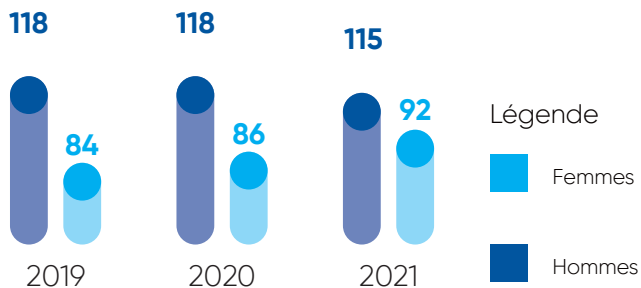


Les collaborateurs

Organigramme au 31 janvier 2022



○ Répartition des effectifs en CDI par genre F/H



Au 31 décembre 2021, l'effectif est de **226 salariés**, dont **210 en CDI**. 63% d'entre eux exercent leur activité en relation directe avec les résidents. Depuis 2020, la proportion des femmes par rapport aux hommes a tendance à

augmenter, avec notamment un taux de féminisation moyen de nos effectifs en CDI de 45%, toutes Catégories Socio-Professionnelles (CSP) confondues. En 2021, **151 collaborateurs ont été formés** sur divers sujets tels que : les techniques et les

expertises métiers, l'esprit client, les compétences managériales, la gestion de projet, les formations bureautiques, juridiques et réglementaires.



OPAL'Actions 1, le bilan

En raison d'un contexte législatif mouvementé (loi ELAN, RLS, etc.), le logement social est en perpétuelle évolution. En 2019, le Conseil d'administration installé à la suite

de la fusion entre l'OPH de l'Aisne et l'OPH de Laon, a fixé **cinq axes stratégiques** pour accompagner cette mutation :

ÊTRE UN ACTEUR INNOVANT

au service de nos locataires,
au sein de notre patrimoine

ÊTRE ACTEUR DE L'AMÉNAGEMENT

du territoire au service
des collectivités

VALORISER LA PROXIMITÉ

auprès des locataires
et des parties prenantes

RENFORCER NOTRE ORGANISATION

et accompagner nos équipes,
au service de notre mission

CAPTER DE NOUVELLES SOURCES DE FINANCEMENT



©Shutterstock

En 2 ans :

- **36** actions
- **19** pilotes
- **85%**
Taux de réalisation malgré la crise sanitaire



EN ATTENDANT LE LANCEMENT D'OPAL' ACTIONS 2

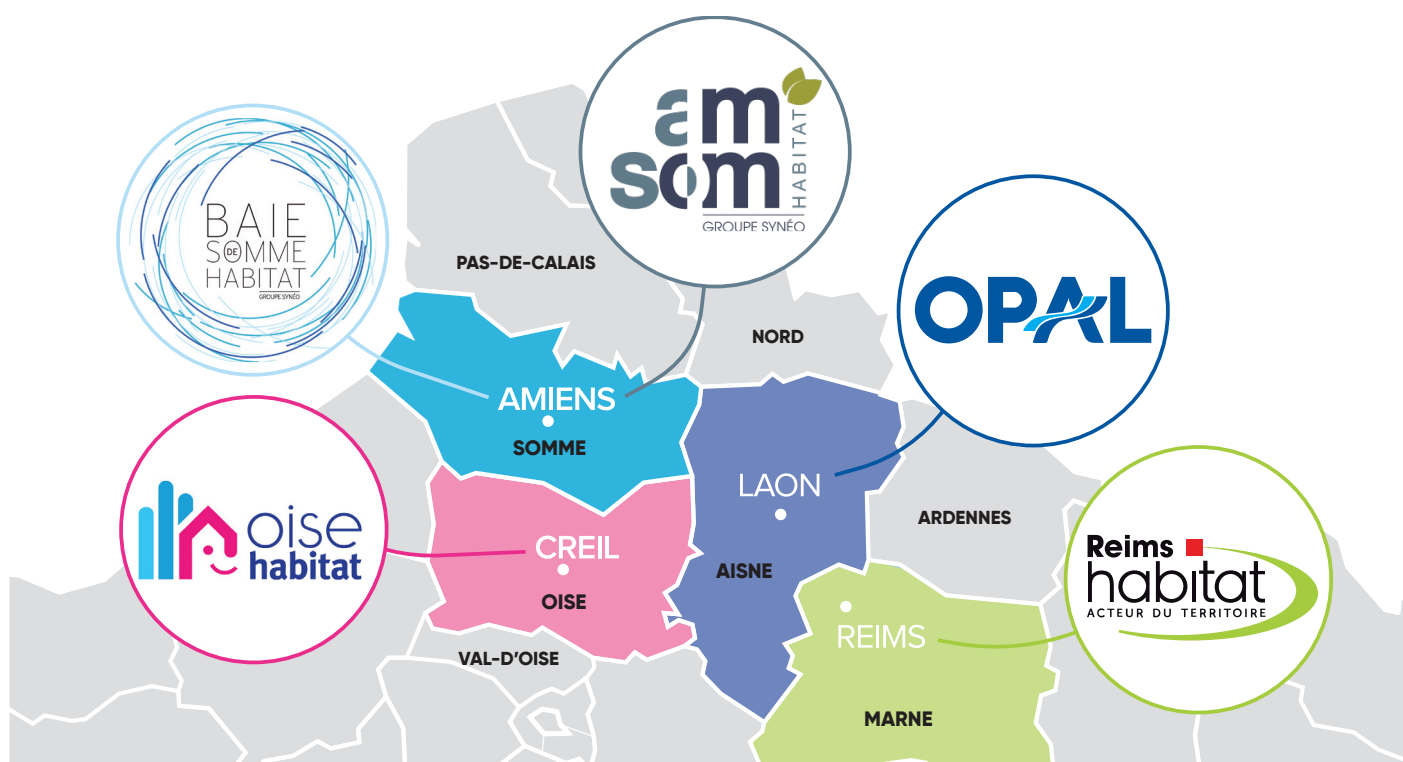
Pour conclure OPAL'Actions 1, un book illustrant le travail réalisé a été distribué à l'ensemble des collaborateurs.

La force du réseau Canopée

L'OPAL fait partie d'un réseau de mutualisation de ressources et de savoir-faire. Composé de bailleurs de départements limitrophes (AMSOM Habitat, Baie de Somme Habitat, Oise Habitat, OPAL et Reims habitat), Canopée favorise le développement des compétences et des moyens de chaque membre. Canopée a constitué des groupes de travail autour de nombreux projets. **55 échanges Canopée ont eu lieu en 2021.**

Parmi les plus significatifs :

- Organisation d'un premier **séminaire consacré à la nouvelle réglementation RE2020** pour réfléchir collectivement à la production d'énergie renouvelable et à l'utilisation des matériaux bio-sourcés.
- Achat groupé pour **externaliser le suivi des dégrèvements de TFPB** et négocier des conditions financières avantageuses auprès du prestataire sélectionné.
- **Plateforme Hesta** : cet outil numérique permet de répondre à la réforme des attributions. En 2021, le contrat a été signé. Il a par ailleurs été décidé de renforcer les fonctionnalités de la plateforme.
- **Formation à la facilitation** : les 5 bailleurs ont opté pour un plan de formation ambitieux axé sur les techniques d'animation en intelligence collective.



Promouvoir l'équilibre social sur le territoire

L'OPAL est plus que jamais mobilisé pour mener une politique de peuplement et d'attribution porteuse de « **bien-vivre ensemble** » et d'une **mixité sociale** affirmée. Notre rôle ne s'arrête pas à l'attribution de logements en recherchant un candi-

dat correspondant à l'offre qui se libère. Nous agissons pour répondre à l'ensemble des besoins sociaux, politiques et environnementaux de notre époque, tout en maintenant l'équilibre financier de notre structure.



La situation des locataires en 2021

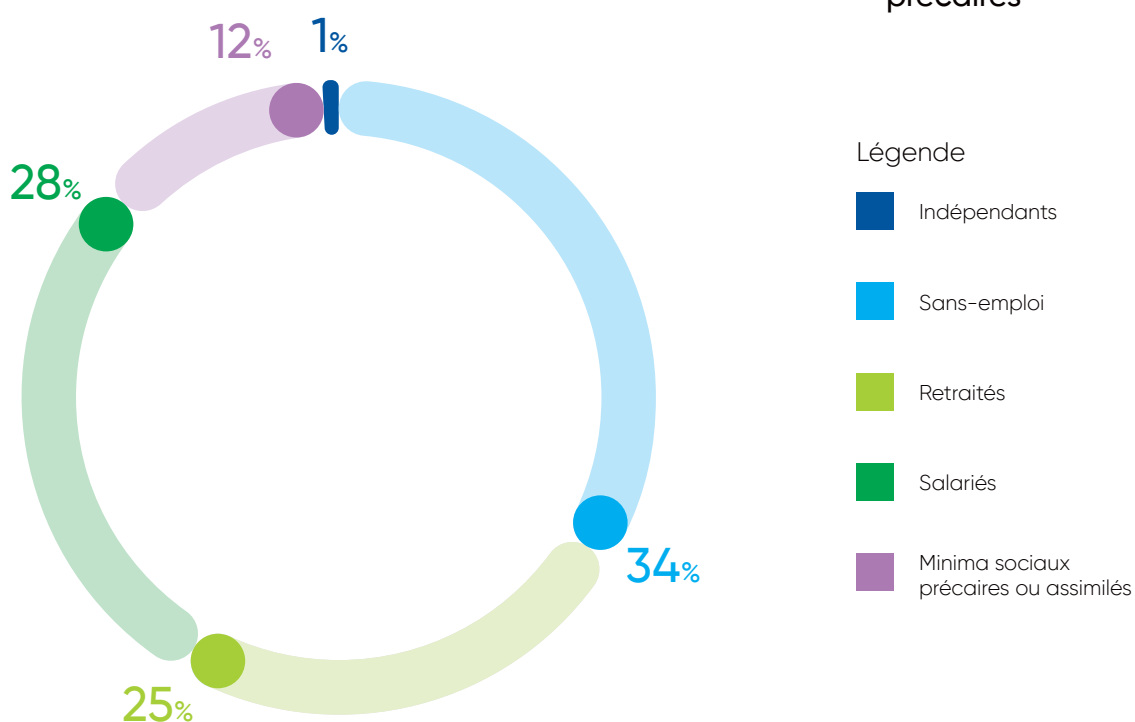
Entre 2020 et 2021, le pourcentage de bénéficiaires de l'APL a diminué. Pourtant, **la situation de nos locataires est de plus en plus fragile** avec une augmentation significative du nombre de familles aux ressources précaires.

869€ Salaire mensuel moyen

1 270€ Ressources mensuelles moyennes

58% de bénéficiaires de l'APL

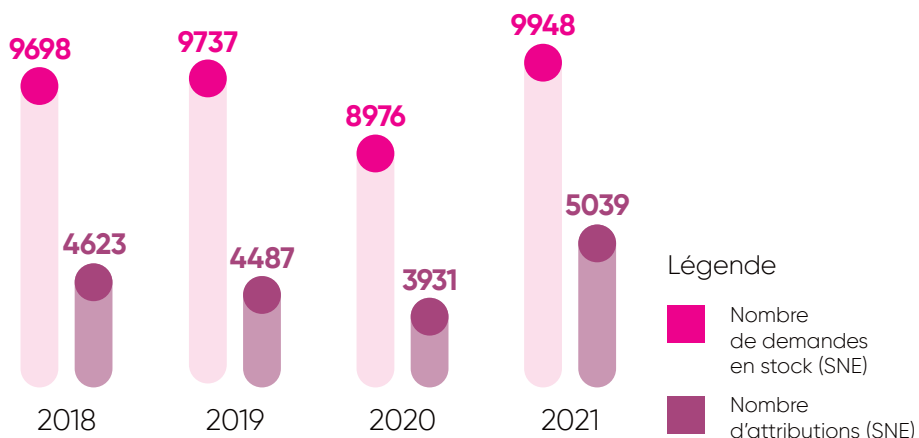
47% de familles avec des ressources précaires



Maintenir l'équilibre entre l'offre et la demande

○ L'attribution dans l'Aisne et à l'OPAL

La **demande de logement social** s'effectue auprès du Système National d'Enregistrement (SNE) d'un territoire. Elle est ensuite traitée en **Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL)**, par 6 représentants désignés du Conseil d'administration de l'OPAL et le Maire de la commune concernée par l'offre de logement. Le délai moyen d'attribution est de 6 mois dans l'Aisne.



36 CALEOL organisées

- 12 pour le territoire de Laon
- 12 pour le territoire de Soissons
- 12 pour le reste du territoire de l'Aisne

2593 attributions par les CALEOL

1322 familles accueillies

(hors mutations internes et étudiants)

○ Comparatif entrées/départs (étudiants compris) sur les 3 dernières années :

	2019	2020	2021
Entrées	1879	1560	1919
Départs	1908	1663	1875
Écarts	-29	-103	44



Quartier Rostand, Tergnier

○ Taux de rotation :

2018	2019	2020	2021
12,89%	12,42%	12,39%	12,55%

○ Taux global de vacance en 2021 : 6,64%

Ce taux regroupe la **vacance commerciale** (logements sans candidats demandeurs), **technique** (travaux en cours ou à venir) et **IDR**, c'est-à-dire des logements **improductifs de revenus** (à démolir, en vente ou réservés à un public en situation d'urgence).

Taux de vacance (hors logements étudiants)	2019	2020	2021
Commerciale	2,32%	2,55%	1,87%
Technique	2,68%	2,32%	2,25%
Ventes, démolitions, ...	1,33%	1,85%	2,52%
Taux global	6,33%	6,72%	6,64%

Nombre de logements vacants (hors logements étudiants)	2019	2020	2021
Sans candidats demandeurs	300	331	245
En travaux	346	301	295
Ventes, démolitions, ...	172	241	331
Nombre global	818	873	871

La **demande reste importante** sur les zones attractives en termes d'emplois et de services. C'est le cas notamment dans **le Sud de l'Aisne**, à Villers-Cotterêts et Château-Thierry où la vacance ne dépasse pas 1%. En revanche, sur certaines communes plus rurales et isolées,

la situation reste difficile. À Tergnier par exemple, le taux de logements vacants est passé de **12,42%** à **16,09%** en seulement un an. Le quartier Roosevelt souffre d'une absence d'attractivité malgré sa proximité avec la gare.



22 avenue de l'Europe, Laon

3 opérations de renouvellement urbain en NPNRU et hors NPNRU.
Ces projets pèsent sur la vacance à court terme.

HIRSON QPV	LAON QPV	SOISSONS
Démolition de 60 logements dans la ZAC Le Taillis. Toutes les familles ont été relogées. En lieu et place seront construits des pavillons seniors.	Projet de démolition de 50 logements dans le quartier Champagne (secteur Descartes). Le relogement est en cours et les bâtiments sont immobilisés. En lieu et place seront construits des pavillons seniors.	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier Saint-Crépin. Le relogement est en cours d'achèvement, à l'exception de 15 logements individuels.

De manière générale, en 2021, on constate une **baisse du taux de la vacance commerciale** sur le patrimoine de l'OPAL. Il est de **1,87%, contre 2,55% l'année précédente**, avec une baisse sur plusieurs secteurs qui cumulaient

des difficultés depuis plusieurs années. **L'offre en adéquation de la demande reste le sujet majeur de la lutte contre la vacance. C'est une préoccupation de tout instant pour les équipes et le Comité de Direction de l'office.**



Avenue de Château-Thierry, Soissons ©Schryve

Zoom sur nos services dédiés

○ Imm'OPAL



Agence Imm'OPAL, Laon

Imm'OPAL
A vos côtés dans votre projet immobilier !

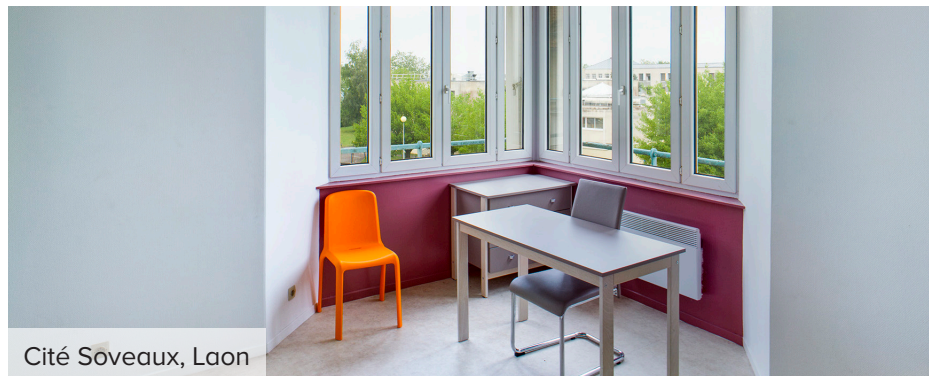
La gestion de l'ensemble de l'offre d'habitat de l'office est assurée par **l'agence Imm'OPAL**, notre agence commerciale basée à Laon. Elle est constituée d'une équipe de

14 collaborateurs qui interviennent sur les domaines suivants : **la vente HLM, l'instruction et la gestion des demandes, ainsi que l'accession à la propriété.**

○ OPAL Études/Actifs

OPAL
ÉTUDES | ACTIFS

L'OPAL contribue à renforcer l'attractivité du territoire en mettant à disposition **plus de 500 logements meublés**, à destination des étudiants et jeunes actifs, à prix abordables et situés à proximité des pôles universitaires et urbains.



Cité Soveaux, Laon

3
Collaborateurs

2 Permanences d'accueil

.....
Cuffies
.....
Laon

Cette offre **facilite l'accès au logement** avec notamment des formalités d'entrée et de sortie plus souples que pour une location classique. Les locataires bénéficient également de nombreux avantages grâce au **partenariat avec Action Logement**.

57,11%
de renouvellement des résidents

265
attributions au cours de l'année

86,85%
de taux d'occupation des logements

Détail de l'offre par commune :

289 chambres à Cuffies

172
studios à Laon

8 appartements à Prémontré
.....
Soit **16** chambres

32 studios à Vervins

Accompagner les locataires

L'OPAL s'engage à **garantir la meilleure qualité de vie possible** à ses locataires. Pour répondre au mieux à leurs

attentes et à leurs besoins, nous avons mis en place une politique de services évolutive, axée sur **la proximité et la réactivité**.

○ Être à l'écoute

Un Conseil de Concertation Locative (CCL) :

- Composé des représentants des associations de locataires et du bailleur.
- Outil opérationnel au service des habitants.

La Mesure de Satisfaction Client (MSC) :

- Évaluation des interventions effectuées au domicile par le biais des secrétaires d'agence.

Entre 2020 et 2021, le nombre de demandes d'interventions auprès des agences est passé de **18 970 à 12 649***.

29 % des interventions réalisées ont été évaluées auprès des locataires, pour une moyenne générale annuelle de **17,91/20** (contre 17,71/20 en 2020).

8 Agences de proximité réparties sur le territoire : Soissons, Laon, Hirson, Tergnier sont les espaces de rencontre et de dialogue entre l'OPAL et les locataires. Elles garantissent la réactivité face à leurs besoins et mettent l'accent sur l'entretien et la maintenance préventive.

En 2021, le CCL s'est réuni à trois reprises (avril, juin et octobre).

Les sujets principaux abordés :

- Relogement dans le cadre du NPNRU de Saint-Crépin à Soissons ;
- Organisation de la Proximité

et présentation du nouveau responsable tranquillité ;

- Marché de travaux d'économie et d'optimisation énergétique ;
- Bilan des charges récupérables.

17,79/20

Respect
des délais
et des rendez-vous

18,29/20

Courtoisie
du prestataire

18,12/20

Propreté et la gêne

17,49/20

Résultat
de la prestation

* Cette diminution s'explique par la mise en place d'un nouveau marché plomberie/chauffage, où les locataires appellent directement l'entreprise en cas de besoin.



Avenue de Château-Thierry,
Soissons ©Schryve

○ Anticiper les situations de fragilité

En parallèle du travail des agences de proximité, le service social de l'office, composé de **5 conseillères sociales**, prend en charge la protection des locataires fragiles, en partenariat avec les acteurs associatifs du territoire.

Leur travail s'étend autour de différents champs d'action :

- l'impayé,
- les seniors et le handicap,
- l'intégration des Bénéficiaires de la Protection Internationale (BPI),

- la santé mentale et l'accompagnement des familles dans le cadre d'une transformation du patrimoine.

○ Le Groupe de Pilotage de l'Action Sociale (GPAS)

Il intervient dans le traitement des situations plus complexes afin d'anticiper les dégradations soudaines et dans le relogement d'urgence des publics prioritaires issus des commissions départementales.

Le GPAS s'est réuni

3 fois en 2021

35 dossiers ont été traités

11 pour des troubles de voisinage

20 pour des problèmes liés à la tenue d'un logement

4 pour des demandes d'échange nécessitant l'intervention du service social

○ Zoom sur OPAL Adapt'

En 2019, le service social de l'office a créé « **OPAL Adapt'Seniors** ».

Ce dispositif propose un référentiel de plusieurs aménagements pour **favoriser le maintien à domicile des personnes âgées de plus de 65 ans**, autonomes et vivant dans le parc social de l'office.

Les aménagements possibles : **douche adaptée** (extra-plate, à l'italienne, etc.), **WC rehaussés, volets roulants motorisés, prises électriques à hauteur, mitigeurs** (lavo-bo, évier, etc.) et **domotique**.

Ils sont présentés aux locataires intéressés au sein des 2 logements témoins situés à Laon et Soissons.

OPAL Adapt'Seniors, c'est aussi des partenariats et animations/ateliers dans le but de **prévenir et rompre l'isolement**.



22%

des locataires de l'OPAL ont plus de 65 ans

174 demandes traitées en 2021

○ Des outils de communication de plus en plus riches

- Courriers (journal des locataires, flyers, affichage dans les halls)
- Réunions de concertation locative
- Site internet (www.opal02.com)
- Application mobile « **OPAL Connect'** »
- Développement des réseaux sociaux



OPAL
Connect'
maintenant disponible !



www.opal02.com

Accompagner les locataires, c'est aussi s'engager dans le logement d'urgence des **publics fragiles et prioritaires**.

Commissions relogement des **BPI** (Bénéficiaires de la Protection Internationale)

17 familles relogées

Convention avec les associations (UDAF, APEI, SCJE)

5 familles relogées

Programme des réinstallés (Sissonne et Villeneuve-Saint-Germain)

1 famille relogée

Commissions logement du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)

20 familles relogées

La Commission de médiation du DALO (Droit Au Logement Opposable)

11 familles relogées

Motifs : logements non décents/locaux insalubres, hébergé/dépourvu de logement, menacé d'expulsion, sur-occupation, délai anormalement long.

N.B : le délai d'attente anormalement long dans le département de l'Aisne est fixé à 16 mois.

○ Relogement NPNRU

Le **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** (NPNRU) mené à Saint-Crépin implique le relogement de **plus de 150 familles sur une période de 5 ans (2019-2024)**.

Année écoulée	2019	2020	2021
Nombre de relogements	28	46	64

Au 31 décembre 2021, un total de 138 relogements a déjà été réalisé.



Chantier de démolition du 22-32 rue Marcotte, Saint-Crépin

○ Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

En 2021, l'OPAL a participé financièrement pour la commission FSL à hauteur de **39 632,40 €**.

Cela a permis à l'office de bénéficier de **719 aides** pour un montant total de **352 609,74 €**.

Les aides financières :

- Aides au maintien dans le logement :

26 accords, soit :

42 549,67 €
afin de baisser
ou solder la dette

- Aides à l'accès au logement :

264 accords, soit :

80 373,07 €
pour le dépôt
de garantie

136 demandes, soit :

20 089 €
pour l'aide
au 1^{er} mois de loyer

293 aides, soit :

209 598 €
pour
le cautionnement

Pour un total de :

310 060,07 €

Les aides à l'accompagnement :

- L'accompagnement budgétaire :

120

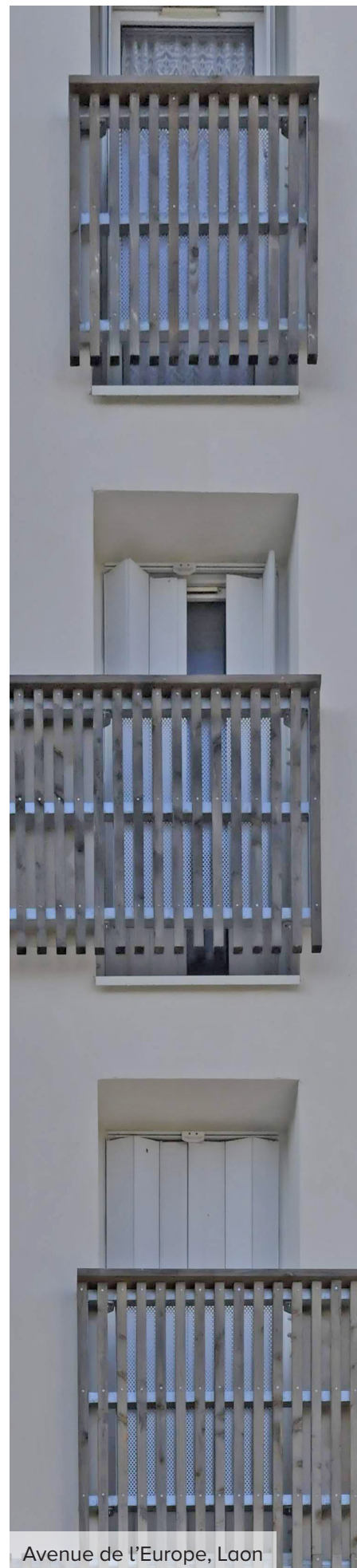
locataires ont bénéficié d'un Accompagnement Social Spécifique Lié au Logement (ASSLL)

- L'accompagnement à l'appropriation et à la tenue du logement :

5

dossiers acceptés

dans le cadre de mesures d'accompagnement d'un Technicien en Intervention Sociale et Familiale (TISF) pour des aides au quotidien (ménage, repas, etc.)



Avenue de l'Europe, Laon

○ Innovation sociale : un dispositif d'accompagnement social des expulsions

Le dispositif « **10 000 logements accompagnés** » s'inscrit dans le principe de la prévention des expulsions sur le département

de l'Aisne. L'objectif ? Reloger des familles avec enfant menacées d'expulsion grâce à **l'intermédiation locative (IML)**. Pour cela, une

convention a été signée entre l'OPAL, Clésence et l'association Accueil & Promotion.

Fonctionnement :



L'association :

- Accompagne dans les démarches administratives et la recherche de solutions individualisées.
- Assure le lien avec les services d'attribution pour un relogement adapté sur le territoire.
- Est titulaire du nouveau bail.

En 2021 :

26 familles ont été identifiées par les bailleurs, dont **25 personnes qui sont rentrées dans le dispositif** (1 refusée

car connue défavorablement par le bailleur pouvant proposer un relogement).

AU TOTAL :

4 relogements effectués chez les bailleurs

1 en cours de recherche

2 solutions de relogement trouvées par les familles

2 départs « cloche de bois »

15 refus ou absence de contact

1 n'ayant pas de disponibilité

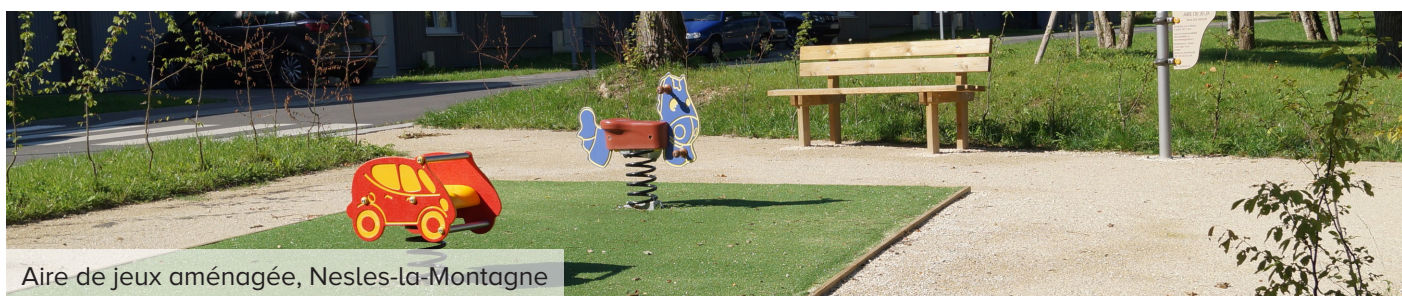


©Shutterstock

Renforcer la cohésion sociale

48% du patrimoine de l'OPAL est situé dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV). Notre action sur ces quartiers est majeure. L'objectif est **d'améliorer l'attractivité et les relations d'entraides entre voisins par le biais d'animations de proximité**, en partenariat avec les acteurs locaux (les associations par exemple). Sur ces quartiers, la signature des contrats de ville permet à l'office de bénéficier d'un **abattement fiscal de 30 % sur la base d'imposition de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).** Les dépenses (minimum) allouées sont destinées à la mise en place d'actions renforcées pour **répondre aux besoins spécifiques de ces quartiers.**

Communes	Quartiers	Montants
Hirson	Gare Verrerie Champ Roland	113 219 €
Chauny	Résidence	65 461 €
Tergnier	Roosevelt	71 117 € dont 6 051 € de report 2020
La Fère	Rue Drouot	25 034 € dont 16 482 € de report 2020
Laon	Champagne Montreuil	630 535 €
Soissons	Saint-Crépin Presles Chevreux	738 257 € dont 86 013 € de report 2020
Villers-Cotterêts	Route de Vivières	120 614 € dont 60 037 € de report 2020
Total		1 764 237 €



Aire de jeux aménagée, Nesles-la-Montagne

Ces sommes ont permis de réaliser :

252 725 €

d'entretien renforcé

- 10 633 € à Chauny
- 20 335 € à Villers-Cotterêts
- 13 092 € à Tergnier
- 10 096 € à La Fère
- 86 312 € à Soissons
- 32 456 € à Saint-Crépin
- 11 273 € à Chevreux
- 42 583 € à Presles
- 5 688 € à Hirson
- 106 569 € à Laon
- 32 456 € à Champagne
- 11 273 € à Montreuil

464 125 €

d'actions sociales
et sécuritaires renforcées

- 22 880 € à Chauny
- 26 100 € à Villers-Cotterêts
- 15 415 € à Tergnier
- 12 465 € à La Fère
- 156 652 € à Soissons
- 52 696 € à Saint-Crépin
- 56 899 € à Chevreux
- 47 057 € à Presles
- 24 272 € à Hirson
- 206 341 € à Laon
- 79 553 € à Champagne
- 126 788 € à Montreuil

592 728 €

d'opérations de maintenance

- 12 389 € à Chauny
- 47 685 € à Villers-Cotterêts
- 12 495 € à Tergnier
- 3 165 € à La Fère
- 364 737 € à Soissons
- 227 369 € à Saint-Crépin
- 26 577 € à Chevreux
- 110 791 € à Presles
- 47 996 € à Hirson
- 104 261 € à Laon
- 72 201 € à Champagne
- 32 060 € à Montreuil

Pour un total de : **233 types d'actions en 2021** sur l'ensemble des quartiers concernés.

Des dépenses sont également affectées à la **présence et à la formation des personnels de proximité**. Elles ont permis :

- Le renforcement du gardiennage et la surveillance,
- Le renforcement du nettoyage et le retrait des encombrants,
- La création d'un poste de Responsable tranquillité et le financement du poste de Chargée de développement social et urbain,
- Le co-financement d'agents de médiation sociale (Chauny, La Fère, Soissons et Laon) ou du service de médiation de la ville (Soissons).



©Sandro di Carlo Darsa

Les animations de proximité phares de 2021

L'OPAL est partenaire des chantiers jeunes et chantiers citoyens dans les 3 QPV de la ville de Soissons (Saint-Crépin, Chevreux et Presles) et aussi

dans les quartiers Saint-Waast et Saint-Médard. Au programme : la réalisation de mobiliers urbains en bois de palettes.



Chantier jeunes, Chevreux



Chantier jeunes, Saint-Crépin



Chantier citoyen, Presles

Du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2021, **la Maison du Projet de la ville de Soissons** proposait un concours photos à destination des habitants du quartier Saint-Crépin, intitulé

« **Saint-Crépin, poumon vert de la ville** ». L'institutrice de la classe de CM2 de l'école Choron, Madame Wally Bruyer, a saisi l'occasion pour faire participer ses élèves. Ces

derniers ont reçu un prix spécial et ont été récompensés à l'occasion d'un goûter organisé au sein de l'établissement municipal.



Concours photos « Saint-Crépin, poumon vert de la ville », Soissons

Les **QPV de Laon et Tergnier** ont accueilli leur 1^{ère} édition des balcons fleuris. Une animation qui avait déjà eu lieu et qui a été reconduite à Villers-Cotterêts, Saint-Crépin

et Chauny. Elle est organisée en partenariat avec les **Centres sociaux ou les Conseils citoyens** des quartiers concernés.



Balcons fleuris, Tergnier



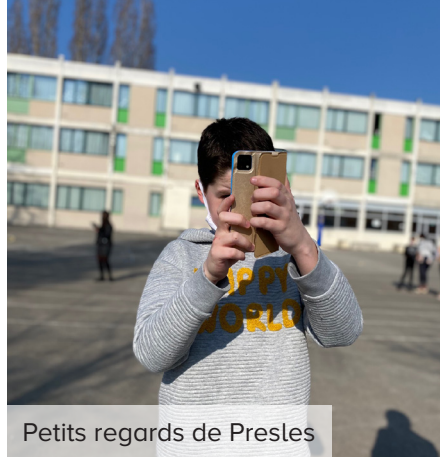
Balcons fleuris, Chauny

« **Petits regards de Presles** » est le projet imaginé et porté par une enseignante de l'école Michelet à Soissons, en collaboration avec Florent Perris, photographe professionnel et financé par l'OPAL et Clésence. 48 élèves de CE2 et CM1

ont sillonné le quartier de Presles afin de prendre en photo ce qui les inspirait. Une façon ludique de découvrir l'art de la photographie et de redécouvrir son environnement proche.



Petits regards de Presles



Petits regards de Presles



Petits regards de Presles

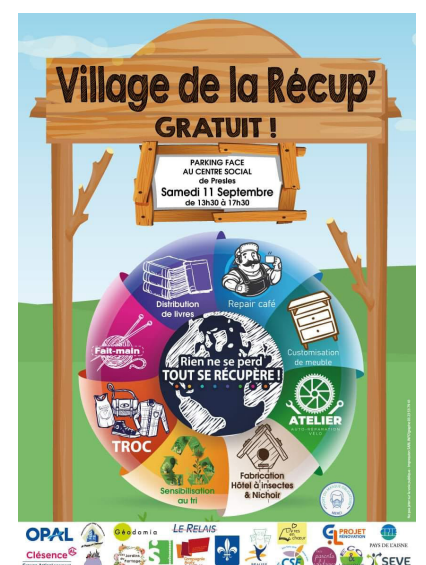


Petits regards de Presles

Le **Village de la récup'** a tenu sa 4^{ème} édition à Soissons. **Organisé par l'OPAL et Clésence**, en partenariat avec de nombreux acteurs locaux, il propose de nombreux ateliers autour du développement durable : sensibilisation au tri, troc, distribution de livres, etc.



Village de la récup', Presles



Aménager et s'inscrire dans la transition environnementale

Présent sur plus de **125 communes du Nord au Sud du département**, l'OPAL doit concilier plusieurs enjeux majeurs :

- Répondre aux besoins en logements sur le territoire;
- Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique et massifier son engagement dans la transition environnementale.

À cela s'ajoute **l'objectif de diminuer le taux de vacance**. L'OPAL, bailleur social départemental, est notamment présent sur

des territoires au marché immobilier particulièrement « détendu ». Sur ces territoires, la reconstitution d'une offre de logement attractive et diversifiée est un enjeu majeur. Cela passe par la construction neuve, l'acquisition / amélioration, la réhabilitation et les démolitions (contraction territoriale).

Cette vision stratégique de l'habitat de demain est au cœur de notre **Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) 2021-2030**.



Avenue de Château-Thierry, Soissons ©Schryve

Les enjeux majeurs du Plan Stratégique de Patrimoine

Les enjeux du PSP sont multiples et complémentaires :

- Réhabiliter thermiquement les immeubles à fort taux de précarité énergétique;
- Garantir un niveau de maintenance préventive exigeant et ambitieux;
- Réaliser des logements adaptés aux attentes des habitants et s'inscrivant en cohérence avec les

- documents d'urbanisme locaux;
- Offrir un panel de logements diversifiés et adaptés aux spécificités locales (forte demande, territoire détendu, centre-bourg, etc.);
- Démolition/reconstruction du patrimoine obsolète quand le taux de vacance est trop élevé.



Les chiffres clés :

13 503
logements

55
commerces
et locaux
professionnels

452
foyers
logements

1484
garages
et parkings

837
programmes

La contraction territoriale

- Répond à l'enjeu d'offrir un parc immobilier en adéquation avec les besoins et les aspirations des demandeurs.
- Consiste à détruire un certain nombre de logements obsolètes et énergivores et à y reconstruire, à la place, un nombre moindre mais davantage adapté à la demande (logements seniors, petites typologies, logements avec balcon, petits pavillons, etc).



○ Livraisons 2021

Confinement, incertitudes, hausse des matières premières, l'année 2021 a subi les conséquences de la crise sanitaire.

75 nouveaux logements ont été réalisés grâce à la mobilisation des équipes et aux échanges avec les entreprises et les représentants des filières de la construction.



Rue des frères Doumer, Anizy-le-Grand

Communes	Nombre de logements mis en location	Types de financement
Anizy-le-Grand Rue des frères Doumer	24	PLUS, PLAI
Flavy-le-Martel Rue Moreau	17	PLUS, PLAI
Ribemont Rue Blondel	10 (dont 5 en Acquisition/Amélioration)	PLUS, PLAI

6 lots livrés

Ma Maison dans l'Aisne (MMA)
à Boué

2 démolitions

à Laon:
• Boulevard Brossolette
• Rue Palissy

24 logements réhabilités

« Résidence de l'Amitié »
à Soissons
Rue Berthelot



Résidence de l'Amitié, Soissons

○ Programmation 2021

La programmation 2021 concerne l'ensemble des projets ayant reçu un avis favorable de l'État. La programmation résulte des **échanges entre l'OPAL et les collectivités** dans le cadre des objectifs du PSP.

Types de financement	Nombre de logements
PLUS	116
PLAI	49
PLS Familiaux	96
Total de logements	261



Agir contre la précarité énergétique et améliorer le pouvoir d'achat des locataires

Face aux énormes défis du pouvoir d'achat et du dérèglement climatique, l'OPAL s'investit pleinement. L'amélioration de la qualité thermique des logements est un enjeu majeur de sa stratégie. Il s'agit désormais de passer à une nou-

velle échelle en intervenant notamment sur l'ensemble du patrimoine construit entre 1960 et 1979, soit sur 50% du parc. C'est aujourd'hui 1/3 du parc qui présente des enjeux de performance énergétique (logements en classes E, F ou G).

Le PSP 2021-2030 programme **l'isolation de 500 logements/an** à partir de 2022. **Soit 5 000 logements en 10 ans.**

En plus de l'isolation de ses logements, l'OPAL est engagé dans une modernisation massive de ses systèmes de production de chaleur. En 2021, l'office a ainsi poursuivi les **travaux engagés en faveur des économies d'énergie** sur son patrimoine. Le 1^{er} juin, un nouveau marché à bons de commande a ainsi été conclu pour une durée de 4 ans. L'objectif : installer des composants plus performants, isoler des combles, des toitures, des planchers et des réseaux de chaleur.



©Shutterstock

○ La maintenance préventive en détail

La **maintenance préventive** désigne le remplacement ou la révision d'un élément matériel avant que celui-ci n'entraîne une difficulté technique. Elle répond à des enjeux multiples de sécurité, d'économie et d'amélioration du cadre de vie.

Sur les **14 470 400 € investis en 2021** pour l'amélioration du patrimoine existant, **9 498 600 € ont été consacrés à la maintenance préventive pour 4 592 logements.**

Types d'interventions	Montants investis
Performance énergétique	1 962 490,69 €
Chaudières	1 700 209,95 €
Façades	1 642 005,02 €
Étanchéité	1 398 733,41 €
Menuiseries	1 013 950,23 €
Réhabilitation thermique	838 119,63 €
Ascenseurs	272 683,39 €
Electricité	261 419,33 €
Couverture	158 134,64 €
Flocage	145 477,16 €
Serrurerie	56 092,92 €
Assainissement et VRD	36 188,09 €
Accessibilité	13 149,18 €
Total	9 498 654 €



©Shutterstock

La revitalisation des centres anciens et des centres-bourgs

Le dispositif « Petites Villes de Demain »

Lancé en octobre 2020 par le Gouvernement, ce programme a pour objectif de **redynamiser les petites villes et les centres-bourgs**. Il s'adresse aux communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité sur leur bassin de vie environnant et ayant une

situation sociale fragile. Dans l'Aisne, 25 communes ont été retenues. Elles vont pouvoir bénéficier de financements de l'Etat et d'un soutien en ingénierie pour une nouvelle attractivité de leur territoire.

L'OPAL est engagé sur 21 de ces 25 PVD du département.



GUISE, rue de la Poterne

L'OPAL porte un projet d'acquisition-amélioration dans le cadre d'une opération de revitalisation en centre-bourg. À proximité des commerces, sur une bâtisse construite

en 1726, dont l'intérieur a été remanié au cours du temps, **L'OPAL va réaliser 9 logements** (du T1 bis au T3) sur une surface de 600 m². Le chantier a démarré en janvier 2021.



BRAINE, rue du jeu de Paume

À Braine, l'OPAL a posé la 1^{ère} pierre d'un **collectif de 25 logements avec balcons et rez-de-jardin**. Ce programme comporte également

6 maisons individuelles. Il est situé à deux pas du centre-ville. Le chantier a débuté en avril 2022.

Le plan national « Action Cœur de Ville »

Il s'agit d'un **plan partenarial d'investissement** élaboré en concertation avec l'association Villes de France, les élus locaux et 3 partenaires financiers (la Banque des territoires, Action Logement et l'Agence

Nationale de l'Habitat). Cinq milliards d'euros ont été mobilisés à destination de 222 territoires en France, pour une période de 5 ans. L'objectif est de faciliter le travail des collectivités locales et d'inciter

l'ensemble des acteurs (logement, commerce, urbanisme) **à réinvestir les centres-villes, renforcer leur attractivité** et ainsi améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

SAINT-QUENTIN, rue Raspail

Ce projet de résidence en plein centre-ville de Saint-Quentin se compose de **28 logements** (12 sont destinés aux seniors et 16 aux jeunes actifs). L'immeuble situé à quelques

mètres de la Basilique et des commerces s'inscrit dans le dispositif « Action Cœur de Ville ». Le chantier a démarré en mars 2022.



LAON, Crédit Agricole, boulevard Brossolette

Ce projet ambitieux porte sur la réalisation d'un **Centre d'affaires et la création en R+4 d'un immeuble de 32 logements** sur le site historique du Crédit Agricole, dans le quartier de la gare et en périmètre « Action Cœur de Ville ». Le chantier a démarré en juin 2021.



L'OPAL acteur du renouvellement urbain à Soissons

Le quartier de Saint-Crépin à Soissons a été sélectionné par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain pour bénéficier du **Nouveau**

Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Historiquement, l'OPAL possède un patrimoine important sur ce quartier à deux

pas du centre-ville de Soissons. **L'OPAL consacre 26 millions d'euros pour la rénovation du quartier Saint-Crépin.**

○ Un programme d'ampleur aux objectifs multiples

- **Requalification des espaces publics et paysagers** (cœurs d'ilots et grands boulevards) par la ville de Soissons ;
- **Actions en faveur du développement économique** (construction d'une Maison de Santé, d'une cellule commerciale et présence de clauses d'insertion dans le marché) ;
- **Intervention sur le patrimoine bâti et diversification de l'habitat avec :**
 - Démolition sur 4 ans de 103 logements individuels et collectifs,
 - Restructuration de 48 logements locatifs sociaux en 24 logements en accession sociale,
 - Résidentialisation de 105 logements locatifs sociaux,
 - Réhabilitation de 163 logements locatifs sociaux,
 - Construction d'une nouvelle offre : 39 PLAI et 15 PLUS et de 31 PLS ou locatif libre,
 - Construction de 17 logements neufs en accession à la propriété.

2021 : Démarrage de l'opération Lamartine

L'opération Lamartine doit être la première construction neuve de l'OPAL dans le cadre du NPNRU sur Saint-Crépin. Le projet porte sur la réalisation de 13 logements, 1 cellule commerciale et 1 maison de santé pluridisciplinaire. Le chantier devrait démarrer au cours du dernier trimestre 2022. La livraison est prévue début 2024.



Projet de la maison de santé Lamartine, Soissons ©Lykken Architecture



Projet du 5-11 rue Marcotte en LEGO®, décembre 2021

Un immeuble de l'OPAL bientôt en LEGO®

Avec le NPNRU, le quartier Saint-Crépin se transforme et se modernise. Pour garder en mémoire quelques traces de ces lieux auxquels nos locataires sont particulièrement attachés, l'OPAL et la ville de Soissons ont fait appel au photo-reporter Thierry Birrer. Suite à la démolition du bâtiment du 5-11

rue Marcotte, il a eu l'idée originale de le reconstituer à partir de briques LEGO®.

Ce projet inédit financé par l'OPAL, a débuté en octobre 2021, avec le service de la Rénovation Urbaine de la ville, les élèves de CM2 des écoles Chronon et Ramon ainsi que plusieurs jeunes en service civique.

L'accession à la propriété

2021 a été marqué par une évolution de notre stratégie commerciale, notamment sur l'ouverture de nouveaux projets en accession et le renforcement des programmes actuels comme MMA. L'idée est **d'accompagner les locataires dans leurs projets de vie et de diversifier l'offre**

d'habitat. Engagé dans le développement de ses produits à la vente, l'office propose plusieurs formules d'accession sécurisée à la propriété. L'objectif premier reste **d'offrir une gamme de produits aux ménages primo-accédants et aux personnes aux revenus moyens et modestes.**



Les ventes sur l'ancien

L'OPAL s'appuie sur un plan de vente délibéré par son Conseil d'administration.

À partir d'études techniques, d'études de marché et d'échanges constructifs avec les collectivités

locales, un nouveau plan de vente a été validé en novembre 2021. Celui-ci a pour but de privilégier la mixité sociale et d'apporter une offre plus fournie dans le parcours résidentiel des locataires.

En 2021, l'OPAL a réalisé 18 ventes à partir de son ancien plan de vente, soit une plus-value de 1,44 millions d'euros, soit une moyenne de 58 000 € par logement.

Les ventes de parcelles dans le cadre de « Ma Maison dans l'Aisne » (MMA):

MMA est un **programme d'aide à l'accession à la propriété.** Porté conjointement par l'OPAL et le Conseil départemental, il permet aux familles répondant aux critères d'accession de faire construire leur résidence principale et de bénéficier de prix très attractifs sur le

foncier. Les parcelles font partie de programmes de construction intégrant à la fois du logement collectif et individuel en location et des logements à la vente. Elles s'inscrivent dans une volonté de créer des quartiers où se mêlent à la fois le bien-vivre et la diversité.

D'autres méthodes d'accession en développement

Par le biais du programme NPNRU de Saint-Crépin à Soissons, de nouveaux programmes sont en cours de création, notamment des maisons individuelles de ville en Vente en État Futur d'achèvement (VEFA), ainsi que la reconversion de petits

logements en maisons familiales de type 4, vendues à des prix attractifs. L'OPAL ne réalise pas de Prêt Social Location-Accession (PSLA) sur son territoire mais a engagé une réflexion sur le **Bail Réel Solidaire (BRS).**

MMA c'est :

300 à
500 m²

Superficie moyenne
des parcelles

70 à
100 m²

de surface moyenne
des maisons bâties

Innover : les logements bio-sourcés

L'OPAL travaille aussi sur l'habitat de demain, plus écologique, mieux isolé et plus sobre énergétiquement. L'innovation technique et environnementale à l'OPAL c'est notamment **la réalisation de logements individuels et collectifs en matériaux bio-sourcés** ainsi que la construction hors site.

Les matériaux bio-sourcés sont des matériaux naturels, le plus souvent d'origine végétale. Les plus utilisés sont le bois, la paille, la chènevotte

(chanvre), la ouate de cellulose ou encore le lin.

Cette ambition vise à **créer une filière bio-sourcée dans l'Aisne**.

Ce projet est porté par la Préfecture, la Direction Départementale des Territoires (DDT), les 3 chambres consulaires (Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat), avec le soutien de la Fédération Française du Bâtiment (FFB), du CODEM et de nombreux autres

partenaires.

L'OPAL est démonstrateur. Le groupe est animé par **Aisne Avenir**, l'association qui rassemble les 3 chambres consulaires. L'objectif est de **valoriser la ressource agricole locale en la transformant en matériaux de construction**. L'enjeu est de s'inscrire dans la transition environnementale et de participer au développement territorial.

Pour la construction neuve, la part de **programmes bio-sourcés** s'élève aujourd'hui à 30%. L'objectif est d'atteindre les 80% dans les prochaines années.

En 2021, l'OPAL a travaillé sur une **dizaine de projets bio-sourcés**, en neuf et en réhabilitation, parmi lesquels :

VILLENEUVE-SAINT-GERMAIN :

Réhabilitation d'un immeuble de 76 logements.

→ Isolant Métisse en panneaux de laine de coton recyclé.

Il s'agit de la 1^{ère} réhabilitation en matériaux bio-sourcés de l'OPAL.



BOULEVARD BROSSOLETTE, LAON :

Réhabilitation d'un immeuble de 6 logements en R+2.

→ Isolation par l'extérieur avec des panneaux isolants thermo-acoustiques à base de chanvre, coton et lin.

Les travaux ont débuté en septembre 2021.



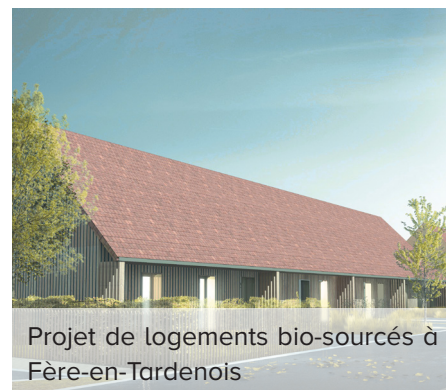
FÈRE-EN-TARDENOIS :

Construction de 4 logements individuels neufs avec jardins en centre-ville.

- Expérimentation et labellisation E+C-.
- Intégration de la Formation intégrée au travail (FIT) sur le chantier.
- Ossature bois + projection de chaux-colza pour le remplissage.

Le lancement du chantier est prévu au 2^{ème} semestre 2022.

Le recours à un procédé avec ces matériaux est une **première en France !**



Projet de logements bio-sourcés à Fère-en-Tardenois

ANIZY-LE-GRAND :

Construction de 2 logements individuels.

- Ossature bois + remplissage paille en préfabrication (utilisation de 450 ballots de paille pour une maison de plain-pied type 3).
- Labellisation « Maison Passive »* (« Passiv Haus » en allemand)

- Recours à la Formation Intégrée au Travail (FIT).

Les travaux ont débuté en avril 2021. Livraison prévue au cours du 3^{ème} trimestre 2022.

Il s'agit de la 1^{ère} construction bio-sourcée de l'OPAL.



Logement bio-sourcé à Anizy-le-Grand en construction en 2021

*Une maison passive est une maison suffisamment performante pour ne pas avoir besoin d'équipements de chauffage.

L'OPAL innove avec le modulaire bois

Dans le cadre de la modernisation des bâtiments du Campus universitaire de Cuffies (à côté de Soissons), l'OPAL a opté pour la réalisation d'un nouveau bâtiment en modulaire bois. Avec ce procédé innovant, les éléments sont fabriqués en usine puis assemblés sur site.

Les avantages de la construction « hors site » en modulaire bois sont multiples: meilleures conditions de travail pour les ouvriers, qualité de réalisation des éléments, durée et impact sonore

et environnemental du chantier réduits.

Ce projet ambitieux porte sur la réalisation de 300 logements (studios essentiellement) mais aussi sur la réalisation d'espaces communs et extérieurs. Le programme s'appuie sur l'existant avec la volonté de contribuer à la conversion du site vers des mobilités décarbonnées.

Le chantier de Cuffies doit démarrer courant 2024.



Projet en modulaire bois à Cuffies

Agir pour une économie responsable

L'OPAL exerce **un rôle économique majeur au sein du département de l'Aisne**, grâce à ses investissements.

En 2021, l'investissement s'est élevé à 37 millions d'euros. Ce chiffre est en constante croissance.

Conscient de sa responsabilité économique sur son territoire, l'office se positionne comme un partenaire des entreprises bénéficiaires de ses marchés.

En innovant avec le bio-sourcé ou en anticipant les exigences environ-

nementales à venir, **nous permettons aux entreprises du territoire de se qualifier pour demain.**

Cet engagement durable se traduit par des démarches de formation et d'insertion, en synergie avec les acteurs locaux (maisons de l'emploi, organismes de formation, etc.).

Dans ce cadre, l'OPAL est en contact régulier avec la Fédération Française du Bâtiment (FFB) et la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB).

L'OPAL a travaillé avec **168 entreprises sur ses chantiers, dont 104 sont axonaises.**

L'OPAL fait également travailler les entreprises d'insertion et intègre systématiquement des clauses d'insertion dans ses marchés. Ces clauses permettent aux Axonais éloignés de l'emploi de renouer avec le monde du travail.



Salon des Maires de l'Aisne 2021, Chauny

223

emplois directs
(collaborateurs)

800

emplois indirects
(liés aux travaux)

8,6 M€

de recettes fiscales
au bénéfice
des collectivités
territoriales



Chantier en cours à Villeneuve-sur-Aisne

La Formation Intégrée au Travail (FIT)

L'OPAL s'engage dans des **partenariats gagnant-gagnant** avec les acteurs du territoire. Pour construire de nouveaux logements et réhabiliter son parc, l'office a besoin de travailler avec des entreprises formées et en mesure de répondre à ses appels d'offre.

L'objectif de la **Formation Intégrée au Travail (FIT)** est de former sur site les salariés des entreprises et de leur permettre, ainsi qu'aux chefs

d'entreprise, de monter en compétence et **d'acquérir une expérience de terrain pratique et qualifiante**. L'OPAL a ainsi accueilli en formation des salariés d'entreprises du territoire sur plusieurs de ses chantiers. La FIT vise aussi à créer les conditions favorables pour une **meilleure synergie des différentes entreprises et corps d'état** qui interagissent sur un chantier.

Pour l'OPAL, l'enjeu global est de **qualifier le tissu local des entreprises**, de **générer de l'emploi local** et de **participer au renforcement économique** du tissu local.

Enfin, la FIT permet de s'assurer de la performance économique et technique des entreprises locales face aux évolutions sectorielles (transition environnementale, RE 2020, etc.).



FIT sur le chantier rue des peupliers, Essigny-le-Grand



Un acteur de l'insertion économique

L'OPAL est engagé de longue date dans l'insertion économique. Nous avons recours, d'une part, à des entreprises d'insertion et d'autre part, à des clauses d'insertion dans nos marchés « classiques ».

Les régies de quartiers

Elles interviennent dans les **Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)**. Les missions confiées sont essentiellement du nettoyage des parties communes des résidences et des extérieurs.

En 2021, l'OPAL a travaillé avec les régies de quartiers à hauteur de **600 009 €**.



Beautor



Quartier Champagne, Laon

La poursuite du travail avec TED

L'OPAL travaille également avec l'entreprise **Travaux Express Dépannage (TED)**, une entreprise d'insertion basée à Laon. Les personnes prises en charge par TED bénéficient d'un contrat à durée déterminée d'insertion (CDDI).

En 2021, 38 CDDI ont pu être conventionnés entre TED et l'office pour travailler sur nos chantiers. Ils ont débouché sur 20 sorties dont 15 « positives » (CDI, CDD de plus de 6 mois, entrée en formation).



1 - 2 - 3 - 4 - Création d'un cheminement pour jardin partagé intergénérationnel, Presles

La montée en puissance des clauses d'insertion

Suite au partenariat mis en place en 2020 entre l'OPAL et le Conseil départemental, **les clauses d'insertion se généralisent sur l'ensemble du territoire**, y compris sur des zones qui n'étaient jusqu'à maintenant pas couvertes. Le Conseil départemental travaille en direct avec les Maisons de l'Emploi et de la Formation (MEF), tandis que l'OPAL les subventionne. L'office intègre également des

clauses d'insertion dans ses différents marchés afin d'encourager le retour à l'emploi sur le département. L'année 2021 a été une année charnière pour l'OPAL qui a massivement augmenté son nombre de marchés clausés.

Ainsi, 36,8% de nos opérations sont désormais clausées. Sur les marchés de la maintenance, on atteint même les 100%.



Partenariats & Synergies

Construire, réhabiliter et gérer des logements au service de ses locataires implique pour l'OPAL de travailler avec les acteurs du territoire et les représentants du monde HLM. Ainsi, nous avons développé des synergies avec un large panel de partenaires publics et privés dont nous saluons l'engagement.



PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
*Liberté
Égalité
Fraternité*



Nous contacter

○ SIÈGE SOCIAL

1, place Jacques de Troyes
02007 LAON Cedex
contact@opal02.com

○ AGENCE TERGNIER

22, rue Victor Hugo
02700 TERGNIER
tergnier@opal02.com
Chef d'agence : Mathieu Hervy

○ AGENCE HIRSON

8, place de la Victoire
02500 HIRSON
hirson@opal02.com
Chef d'agence : Jacky Ignate

○ AGENCE ÎLE-DE-FRANCE

5, place des Maraîchers
02000 LAON
iledefrance@opal02.com
Chef d'agence : Raphaël Renard

○ AGENCE PRESLES

1, impasse de Sapincourt
02200 SOISSONS
presles@opal02.com
Chef d'agence :
Delphine Lopes-Debray

○ AGENCE IMM'OPAL

67, boulevard de Lyon
02000 LAON
commercial@opal02.com
Responsable
de la commercialisation :
Coralie Planckaert

○ AGENCE MONTREUIL

2 bis, rue Nestor Gréhant
02000 LAON
montreuil@opal02.com
Chef d'agence : Olivier Deschamps

○ AGENCE SAINT-CRÉPIN

23, boulevard Pasteur
02200 SOISSONS
saint-crepin@opal02.com
Chef d'agence : Kevin Deram

○ PERMANENCES OPAL ÉTUDES/ACTIFS

- 16, rue Franklin Roosevelt
02000 LAON

- Site universitaire,
avenue François Mitterrand
Bâtiment Claudel (entrée C)
02200 CUFFIES

○ AGENCE CHAMPAGNE MOULIN ROUX

10 bis, rue Blaise Pascal
02000 LAON
champagne@opal02.com
Chef d'agence : François Lesourd

○ AGENCE SUD

23, allée Pierre Mendès-France
02200 SOISSONS
agencesud@opal02.com
Chef d'agence :
Jean-François Carrasco

etudes_actifs@opal02.com
Régisseur : Stéphane Lemerrier