



1924-2024 : 100 ans au service du “Bien-Vivre” ensemble

L’Office Public de l’Habitat du département de l’Aisne vous donne rendez-vous tout au long de l’année 2024, pour célébrer ce moment unique.

M. Freddy Grzeziczak, Président de l’OPAL, Vice-Président du Conseil départemental de l’Aisne, ainsi que les membres du Conseil d’Administration ont souhaité que l’année 2024 symbolise le centenaire de l’Office, en donnant rendez-vous aux Axonaises et Axonais lors d’évènements locataires, de rencontres avec les habitants et d’échanges avec les élus du territoire.

Le coup d’envoi de ce centenaire a eu lieu lors de la traditionnelle cérémonie de vœux de l’OPAL qui s’est tenue le jeudi 25 janvier en présence de Thomas Campeaux, Préfet de l’Aisne, Nicolas Fricoteaux, Président du Conseil départemental de l’Aisne ainsi que de nombreux locataires, collaborateurs, acteurs du territoire et élus locaux.

Ce moment convivial a été l’occasion pour Freddy Grzeziczak, Président de l’OPAL, de rappeler que les missions développées par l’Office vont bien au-delà de la construction, la rénovation ou la gestion d’un parc de logements. Sa contribution sociétale concerne le “Bien-Loger”, l’accession à un logement abordable et de qualité, et naturellement l’intégration sociale.



En étant un moteur de la dynamique économique et du “Bien-Vivre” ensemble, l’OPAL est l’un des acteurs clés du territoire.

Nous avons un pacte de responsabilité qui nous engage pour défendre le “Bien-Loger”. Notre responsabilité est d’une réelle utilité publique.



Il est également revenu sur l’histoire de l’OPH, les crises économiques et conjoncturelles successives et le changement des réglementations qui ont fortement impacté l’évolution de l’OPAL sur ces 100 ans, de la structure elle-même, à son offre, en passant par ses services.



Pour répondre “Présent” auprès de nos locataires, l’Office a dû faire preuve d’agilité pour s’adapter et rester pro-actif dans ses actions. Nous nous sommes adaptés, nous avons innové, nous avons investi, nous nous sommes mobilisés et avons déployé nos actions ambitieuses. Nous avons avancé avec la volonté de renforcer la cohésion sociale.



En dressant le bilan de l’OPAL, Freddy Grzeziczak a souligné l’engagement de l’OPAL à prendre soin de son environnement et de son territoire. L’investissement réalisé au service de la transition écologique, notamment, démontre que l’Office n’a pas attendu la crise énergétique pour débiter la transition écologique de son parc de logements. Une ambition qui passe par des actions concrètes avec la volonté de prendre soin des ressources tout en diminuant l’impact environnemental.

En se projetant sur les 100 prochaines années, Freddy Grzeziczak a parlé d’avenir et des défis qu’il faudra relever : poursuivre la réduction des fragilités sociales et la mixité sociale, s’adapter aux changements des modèles familiaux et démographiques, maintenir un équilibre territorial fragile, préserver notre environnement et continuer à se réinventer.

Il a rappelé que la réussite de l'OPAL est une réussite collective grâce à la mobilisation continue des centaines de collaborateurs, au service des locataires. Il a tenu à remercier leur investissement sans faille et a souligné la fierté partagée de travailler pour un établissement comme l'Office. Il a également remercié l'ensemble de l'écosystème de l'OPAL, en particulier les élus locaux, les services de l'Etat ainsi que les collaborateurs de l'office et les acteurs économiques et sociaux du territoire.

Enfin, il a annoncé que l'année 2024 sera l'occasion de célébrer collectivement ce centenaire aux cours de moments conviviaux qui rythmeront l'année. L'ensemble du programme sera mis en ligne sur le site Internet de l'OPAL, lui-même actualisé au couleur du centenaire.

“

C'est avec une grande joie que nous nous retrouvons tous aujourd'hui pour célébrer les 100 ans de l'OPAL. Et, je formule le souhait que nos enfants, leurs enfants et futurs petits-enfants puissent, à leur tour, se retrouver dans 100 ans pour souffler les 200 bougies de l'OPAL.

”

Retrouvez toute l'actualité du centenaire de l'OPAL sur www.OPAL02.com



L'HISTOIRE DE L'OPAL

Au lendemain de la seconde Guerre Mondiale, les HBM se transforment en HLM : Habitations à Loyer Modéré. Quatre offices HLM voient le jour durant cette période, dans l'Aisne, avec celui de :

- Laon, en 1922
- L'Aisne, en 1924
- Hirson, en 1929
- Soissons, en 1949

Ces quatre établissements deviennent rapidement des acteurs incontournables du territoire ayant pour objet la construction de logements aidés afin de subvenir aux besoins en logement des Axonnais les plus précaires. Le logement social s'inscrit alors comme un élément essentiel des politiques publiques. Les années 50 sont marquées par les premières constructions de logements collectifs à Hirson, Laon, ou Guise...

Au lendemain du choc pétrolier, l'Etat ambitionne d'améliorer le patrimoine existant tout en tentant de solutionner l'insalubrité des logements, et veut reconquérir les centres anciens. Pour répondre à cet objectif, une structure commune est créée en 1990 : l'OPAL est née. Les offices HLM deviennent ainsi des Offices Publics d'Aménagement et de Construction (OPAC). Ce n'est qu'en 2007 que l'OPAC se transforme de nouveau, en Office Public de l'Habitat (OPH). Pour gagner en efficacité, l'OPH de l'Aisne fusionne avec celui de Soissons en 2013, puis avec celui Laon en 2019.



L'OPAL EN CHIFFRES

- **58 Millions d'euros** ont été investis par l'OPAL en 2022, près de **80 millions en 2023**, pour construire, réhabiliter, entretenir, renouveler et sécuriser. L'OPAL est présent sur **120 communes**.
- **13 600 logements** constituent le parc de l'Office aux service des Axonnais.
- **26 000 locataires** bénéficient de l'accompagnement personnalisé de l'OPAL.
- **8 agences de proximité** maillent le territoire pour être au plus près des locataires.
- **232 collaborateurs** de l'OPAL sont au service des locataires
- **En 2022, c'est 47 % de la programmation en biosourcé** ou encore 100% de panneaux photovoltaïques sur le neuf.



LE LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE

Développé pour l'essentiel après la Seconde Guerre Mondiale, le secteur du logement social n'a cessé de vivre et de subir des évolutions profondes structurelles et réglementaires, tout en conservant sa mission première, celle d'offrir des solutions de logements à des personnes aux ressources modestes.

La révolution industrielle bat son plein et voit se densifier très fortement les zones urbaines créant ainsi une tension sur le secteur du logement. La loi Siegfried du 30 novembre 1894, constituera le socle législatif sur lequel se développera la politique du logement social en France.

Marqué par deux grandes guerres mondiales successives, le XXe Siècle voit l'émergence du logement social comme l'assurance de pouvoir loger ou re-loger des soldats de retour de guerre. C'est alors que l'Habitat à Bon Marché (HBM) se développe pour répondre à une demande de logements de plus en plus forte et pour faire face à des loyers en augmentation constante.

Soumis aux aléas économiques et conjoncturels, le secteur du logement social en subit les impacts sans jamais cesser de remplir sa mission. Les années 60-70 deviennent le symbole de constructions massives censées résoudre rapidement le problème des mal-logés. La tâche s'avère immense et au lendemain du premier choc pétrolier, l'Etat est pleinement décidé à mener une politique ambitieuse d'amélioration du patrimoine existant tout en tentant de solutionner l'insalubrité des logements. Il ambitionne également de reconquérir les centres anciens.

Dans un contexte de fortes tensions où la demande ne cesse d'augmenter avec en 2022, près de 2,42 millions de personnes en attente d'un logement social en France, un chiffre jamais atteint. Devons-nous parler de "crise du logement social" ?

Dans le même temps, on observe une baisse drastique des autorisations de permis de construire expliquées par une très forte hausse du prix des matériaux. Et alors que le gouvernement annonce une série de mesures début juin 2023, l'étau est loin de se desserrer car la pression démographique oblige à réadapter l'offre avec de plus en plus de personnes seules dont l'âge moyen est en progression et une proportion grandissante de familles monoparentales au détriment des grandes familles.

Dans un secteur autrefois partagé entre de très nombreux organismes, souvent de petite taille, les rapprochements entre opérateurs, notamment privés, ont abouti ces dernières années, à une concentration et à l'émergence de véritables « majors » (Immobilière 3F, Groupe CDC Habitat, 1001 Vies Habitat, Arcade...). Le secteur nécessitant désormais que les Offices deviennent aussi des opérateurs économiques et financiers. Il en résulte notamment la capacité pour ces acteurs à proposer des prestations ouvertes. Dans le respect des règles de bonne conduite et dans un contexte de baisse des aides publiques accordées au secteur, on peut dire que le comportement des bailleurs sociaux devient de plus en plus concurrentiel, et ce, afin de répondre à la demande pressante de logements des familles tout en devant faire face à la demande croissante de rénovation de qualité prenant en compte les aspects écologiques. Parallèlement, la loi ELAN du 23 novembre 2018, a ouvert aux Offices Publics de l'Habitat la possibilité de fusionner entre eux, ou avec des organismes privés de logement social.