



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



100 **OPAL**

100 ans à vos côtés

SOMMAIRE

Edito	5
Qui sommes-nous ?	6
Chiffres clés	7
Nos agences	8
Gouvernance	10
Organigramme	11

Collaborateurs	12
La formation	13
Les ateliers RH	13
Bien-être et valorisation	14
Faits marquants	16

01

OFFRIR UN LOGEMENT ET UN ACCOMPAGNEMENT ADAPTÉS AUX BESOINS DE CHACUN

Accompagnement social 22

La répartition des attributions de publics prioritaires	22
Le dispositif Fonds de Solidarité pour le Logement	23
Prévention des risques d'impayés via la convention signée avec SOL'AL	23
Favoriser le maintien à domicile des seniors	24
L'Habitat inclusif : vivre ensemble en toute autonomie	25
Ateliers Éco-gestes : Sensibiliser pour Mieux Consommer dans les Appartements Pédagogiques de l'OPAL	26
La fin du relogement du quartier Roosevelt à Tergnier	27

Attributions 28

Qualification des nouveaux entrants	28
CALEOL et gestion locative	30
Bilan de l'évaluation de l'Occupation des Logements	31

Commercialisation 32

La vacance	32
Loyers à la relocation	32
Les ventes HLM	33
Immobilier d'entreprise et commercial	33



02

RENFORCER LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE

Proximité avec les locataires 36

Les agences de proximité	36
Entretien du parc immobilier	37
Associations de locataires	37
L'OPAL Mobil' : un an après, quels enseignements?	38

Tranquillité résidentielle 40

Cohésion sociale renforcée 44

Les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville	44
Les animations phares de 2024	45

Démarche qualité 48

La Qualité : une charte en action	48
Réalisation d'un premier bilan	50

03

ENTREtenir ET VALORISER NOTRE PATRIMOINE POUR UN AVENIR DURABLE

Entretien du patrimoine 54

Maintenance préventive et entretien courant	54
Les réhabilitations thermiques	54

Une offre de logement attractive et diversifiée 56

Nos livraisons 2024	56
Les chantiers réceptionnés en 2024	56
Les chantiers lancés en 2024	57
Les démolitions en 2024	57

Une démarche environnementale forte 58

La requalification des espaces verts	58
Les actions de 2024	59

Acteur de l'économie locale 60

Clause d'insertion	60
Partenariats renforcés avec les acteurs de l'insertion	61
Les régies de quartier	62
Quand l'art urbain sublime les murs de nos résidences	63

04

UN SIÈCLE D'HISTOIRE ET DE PROGRÈS

Les temps forts de 2024 70

Cérémonie des vœux 2024 : lancement du centenaire	70
Les rencontres élus-OPAL : un dialogue ouvert sur l'habitat	70
Concours de dessin : imaginer les logements de demain	71
Journées d'animation pour les petits et les grands	71
Capsule temporelle : un message pour les générations futures	71
Au salon des maires de l'Aisne : découverte du livre des 100 ans	72
Plantation de 100 pommiers OPAL®	72
Un livre en hommage aux collaborateurs de l'OPAL	73
« Saveurs de nos résidences » : un livre de recettes pour célébrer notre centenaire	73



100 OPAL

1924 - 2024

100 ans à vos côtés



EDITO



Eric DOURLEN
Directeur Général de l'OPAL

Freddy GRZEZICZAK
Président de l'OPAL

100 ans d'engagement au service du territoire

Depuis 1924, l'OPH de l'Aisne accompagne les élus et les habitants pour aménager et dynamiser notre territoire. Cette année marque un jalon historique : 100 ans d'actions, de solidarité et d'innovation au service du bien-vivre ensemble.

Face aux évolutions sociétales, environnementales et démographiques, l'OPAL s'adapte en permanence.

Chaque année, plus de 50 millions d'euros sont investis pour moderniser notre patrimoine, développer de nouveaux projets et soutenir l'attractivité des villes et bourgs du Département.

En tant qu'aménageur et acteur de la rénovation urbaine, nous nous engageons sur des enjeux majeurs : logement pour tous, accessibilité,

transition écologique, mais aussi la santé et le vieillissement de la population.

Notre rôle d'acteur public et solidaire n'a jamais été aussi essentiel. En apportant des solutions concrètes aux collectivités et aux habitants, nous contribuons à un cadre de vie plus inclusif et durable pour tous.

Face aux mutations profondes de notre société, nous affirmons avec force que le logement n'est pas un bien comme un autre, mais un droit fondamental et un levier essentiel de cohésion sociale et de dynamisme territorial.

QUI SOMMES-NOUS ?

Implanté au cœur du Département, l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne joue un rôle clé dans l'aménagement du territoire et l'accès au logement. Son engagement premier : apporter des solutions adaptées aux besoins des habitants.

En tant qu'Établissement Public à Caractère Industriel et Commercial, rattaché au Conseil Départemental, l'OPAL entretient une collaboration étroite avec les élus et les collectivités locales pour mener des actions efficaces sur le territoire.

Sa mission repose sur des engagements majeurs comme proposer des logements accessibles et durables et contribuer au dynamisme économique du territoire dans le respect des normes environnementales.



CHIFFRES CLÉS



Plus de
26 000
Locataires



Plus de
13 800
Logements



Présent sur
130
Communes



Plus de
230
Collaborateurs



60 millions d'euros
investis en 2024

Dont 50,2 millions d'euros sur le neuf
& 2,4 millions d'euros sur la réhabilitation thermique



NOS AGENCES



AGENCE TERGNIER à Tergnier



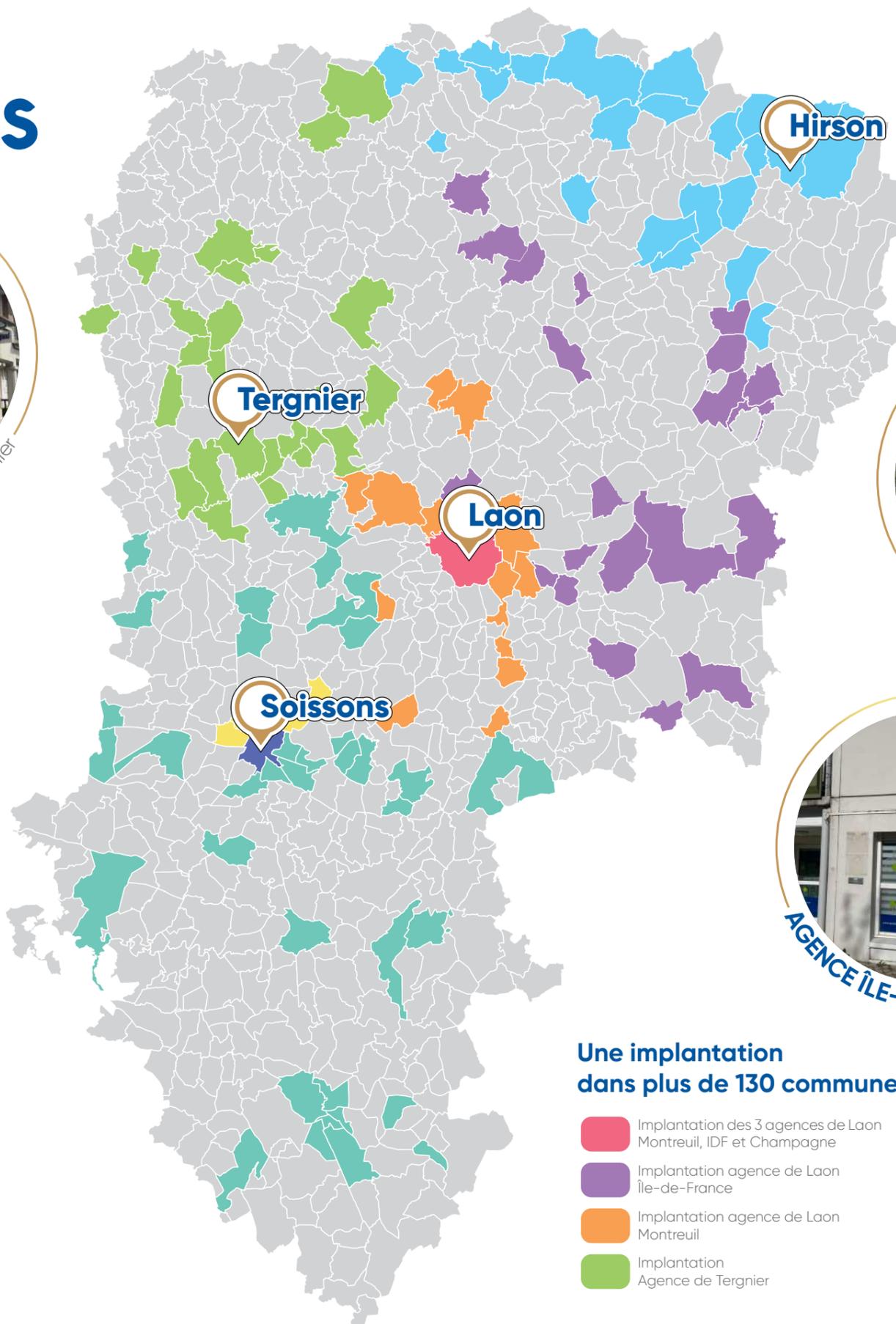
AGENCE SAINT-CRÉPIN à Soissons



AGENCE SUD à Soissons



AGENCE PRESLES à Soissons



AGENCE HIRSON à Hirson



AGENCE MONTREUIL à Laon



AGENCE ÎLE-DE-FRANCE à Laon



AGENCE CHAMPAGNE-MOULIN ROUX à Laon

Une implantation dans plus de 130 communes

- Implantation des 3 agences de Laon (Montreuil, IDF et Champagne)
- Implantation agence de Laon Île-de-France
- Implantation agence de Laon Montreuil
- Implantation Agence de Tergnier
- Implantation Agence d'Hirson
- Implantation des 3 agences de Soissons (Presles, Saint-Crépin et Sud)
- Implantation Agence Saint-Crépin
- Implantation Agence Sud

GOUVERNANCE

6 représentants du Conseil départemental de l'Aisne

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

FRANÇOIS RAMPENBERG
Vice-Président de l'OPH de l'Aisne

SEBASTIEN EUGÈNE
Conseiller départemental

STÉPHANE LINIER
Conseiller départemental

ANNE MARICOT
Vice-Présidente du conseil départemental

CAROLINE VARLET
Conseillère départementale

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**

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

1 représentant de la Caisse d'Allocations Familiales

1 représentant de l'Union Départementale des Associations Familiales

1 représentant des organismes collecteurs de la participation des employés

BERTRAND GALLOO **PHILIPPE DAIN** **ALEXIA DIVE** **MARIA-ELVIRA PASSEMART** **CHRISTOPHE FERRAI**

5 représentants élus des locataires

DANIEL GERVOIS **GUY LEBEAU** **PASCAL LIEZ** **BERNARD PERROU** **DOMINIQUE VIOLET**

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

CARINE GRAFTE (CGT) **LAILA M'SAKNI** (CFDT)

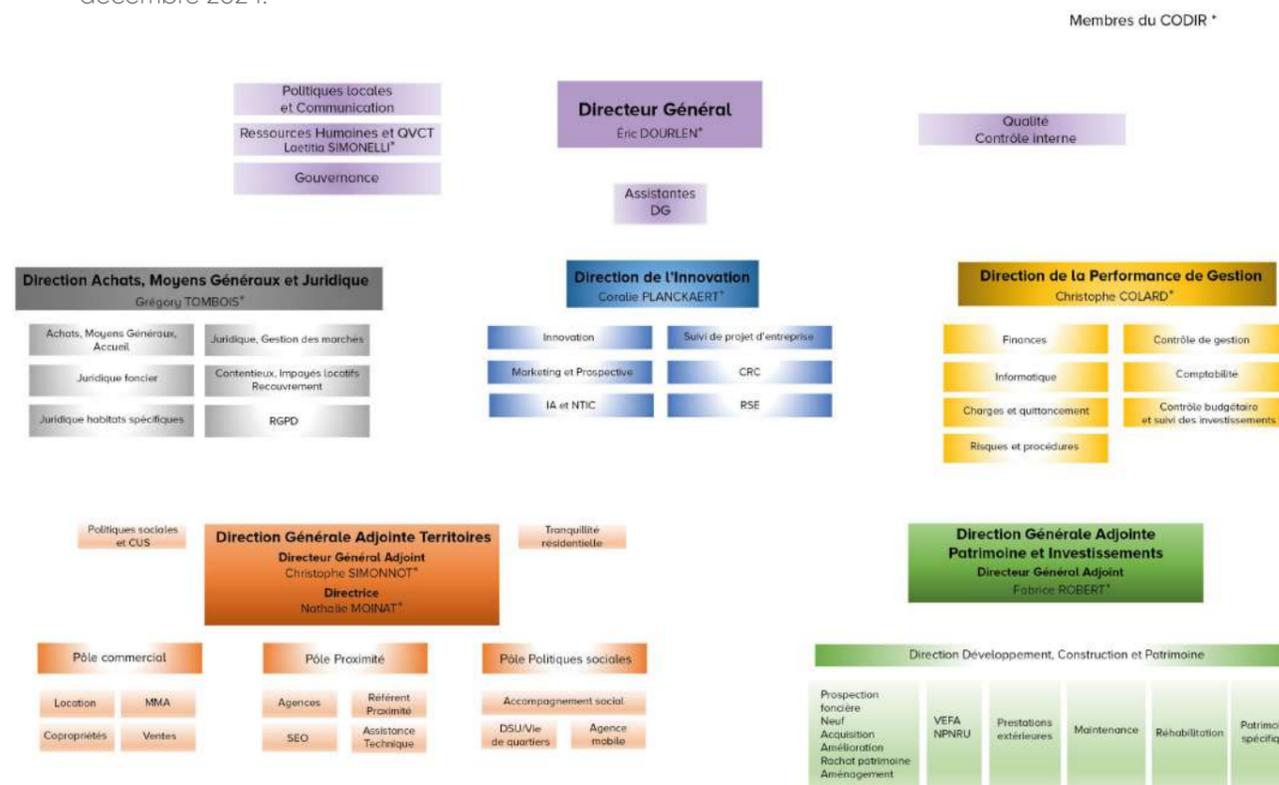
LE RÔLE STRATÉGIQUE DES ADMINISTRATEURS DE L'OPAL

Les administrateurs jouent un rôle essentiel dans la définition des grandes orientations stratégiques de l'Office. Leur engagement et leur vision permettent de tracer les lignes directrices qui guident le développement et les actions de l'organisation. En étroite collaboration avec la dirigeance, leur travail vient renforcer la gestion opérationnelle, garantissant ainsi une gouvernance équilibrée, tournée vers l'intérêt collectif et la réussite des projets.

ORGANIGRAMME

LA MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU MODE DE DIRIGEANCE

Afin de faire face aux enjeux majeurs à relever par l'OPAL (mise en place des nouvelles normes techniques, augmentation du coût des matières premières, la TFPB et l'intelligence artificielle...), une nouvelle organisation de la dirigeance technique de l'organisme a été mise en place au 1er décembre 2024.



Date de mise à jour : 09/01/2025

COLLABORATEURS

En 2024



LA FORMATION



Les types de formation :
développer les techniques et les expertises métiers, sensibilisations/formations internes, informatique

LES ATELIERS RH

PRINCIPE DES ATELIERS

Ces ateliers offrent un espace d'échange et de partage autour d'une thématique professionnelle du quotidien, favorisant ainsi l'acquisition de nouvelles compétences dans un cadre convivial et bienveillant.

Ils sont animés par un collaborateur volontaire, expert dans son domaine, désireux de transmettre son expérience et son savoir-faire sur un sujet spécifique.

Quelques exemples :
Le publipostage, utiliser sa messagerie outlook, utiliser la plateforme javelo, organiser une réunion...



BIEN-ÊTRE ET VALORISATION

Le groupe Qualité de Vie au Travail (QVT) de l'OPAL s'engage à renforcer la cohésion des équipes et à favoriser le bien-être des collaborateurs à travers diverses actions. En mettant en place des initiatives adaptées, il contribue à créer un environnement de travail épanouissant, favorisant l'échange, la collaboration et l'équilibre entre travail et bien-être.

OCTOBRE ROSE

Pour cette nouvelle édition d'Octobre Rose, le groupe QVT a organisé une balade pédestre au départ de l'Abbaye de Vauclair. Les compagnons à quatre pattes étaient conviés à cette édition. Nombre de participants : 19 collaborateurs accompagnés de 5 chiens.

Les collaborateurs de l'Office se sont aussi vêtus de rose tout au long du mois d'Octobre pour l'occasion.



MOVEMBER

Les équipes de l'OPAL ont aussi soutenu la cause Movember en Novembre dernier.

OPAL' ADVENTOUR

Pour cette deuxième année de découverte, c'est le quartier de Chevreux à Soissons qui a reçu les collaborateurs de l'OPAL dans le cadre d'OPAL Adventour. L'occasion de découvrir le patrimoine de l'Agence Sud. Nombre de participants : 38



OPAL CRÊPES

Le 5 avril 2024, pour célébrer la Chandeleur, les collaborateurs ont eu le plaisir de manger des crêpes. Lors de cette journée, le groupe QVT a également organisé une visioconférence collective entre le siège et les agences. Un moyen de partager à distance un moment de convivialité.



FAITS MARQUANTS



25 janvier
Cérémonie des vœux et lancement du centenaire à Rogécourt



10 février
Portes ouvertes à l'IUT de Cuffies



22 février
Inauguration du programme rue Jean Cocteau à Saint-Quentin



12 mars
Fresque de l'Habitat Responsable à Laon



12 mars
Présentation des travaux du quartier Montreuil aux habitants à Laon



15 mars
1ère pierre du programme rue du Nouvion à Boué



24 avril
Rencontre Elus OPAL à Tergnier



03 avril
Signature d'une convention de partenariat entre l'OPAL et ALMEA à Laon



23 mai
1ère Pierre du programme ZAC Auguste Delaune à Gauchy



22 mai
Rencontre Elus-OPAL à Fère-en-Tardenois



05 juin
Concours de dessins «Comment imaginez-vous le logement du futur ?» à Laon



06 juin
Salon Entreprises et Territoires à Soissons



13 juin
Rencontre Elus-OPAL à Gauchy



14 juin
Inauguration d'une fresque romaine à Soissons



19 juin
Inauguration du programme rue Vigneron à Crépy



03 juillet

1ère Pierre du programme
rue des Dames à Vasseny



10 juillet

Réunion publique et présentation
de projet à Château-Thierry



15 au 19 juillet

Des structures gonflables
installées sur notre
patrimoine pour les enfants



03 septembre

Visite chez un locataire – jardin
fleuri à Essigny-le-Grand



19 septembre

Mise en terre de la capsule
temporelle à Laon



16 novembre

Salon de l'Habitat et de
l'Immobilier à Laon



18 octobre

Salon des Maires de l'Aisne
et présentation du livre des
100 ans à Chauny



1 octobre

Rencontre avec les
locataires à Chauny



26 septembre

Salon EPFLO à
Château-Thierry



24 au 26 septembre

Participation au Congrès
HLM à Montpellier



24 septembre

Salon Entreprises et
Territoires à Saint-Quentin

-  Événements 2024
-  Événements centenaire
-  Événements & environnement

À suivre ...



20 novembre

Sensibilisation aux éco-gestes
auprès des locataires étudiants
à Vervins



27 novembre

Dégustation de miel OPAL
à Gauchy



28 novembre

Inauguration du programme
en modulaire bois à Cuffies



20 décembre

Collecte de jouets



16 décembre

Plantation de 100 pommiers
de variété « OPAL » sur le
Département



01

OFFRIR UN LOGEMENT ET UN ACCOMPAGNEMENT ADAPTÉS AUX BESOINS DE CHACUN.

LE CŒUR DE NOTRE MISSION

Offrir un logement adapté et un accompagnement personnalisé, c'est le cœur de la mission de l'OPAL. Au-delà de la gestion des logements, notre action vise à assurer un cadre de vie serein et propice à l'épanouissement.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Conscient que certains locataires peuvent traverser des situations difficiles, l'OPAL s'engage à leurs côtés grâce à un service social dédié. Ce dispositif interne intervient sur de multiples domaines afin de proposer un accompagnement ciblé et individualisé, adapté aux besoins de chacun.

LA RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS DE PUBLICS PRIORITAIRES

14 familles reconnues prioritaires au titre du DALO (Droit Au Logement Opposable) (37.8% de l'objectif fixé réalisé)	35 familles au titre du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) <i>dont...</i> 16 sur le dispositif du CRP (Contingent de réservation préfectoral) 14 sur le dispositif de l'IML (InterMédiation Locative) 4 sur le dispositif de l'AVDL (Accompagnement vers et dans le logement) 1 sur aucun dispositif (à l'origine IML mais relogement "classique" hors IML)
21 familles relogées dans le cadre du Comité BPI (Bénéficiaire de la Protection Internationale)	
57 familles relogées "sortant d'hébergement" Toutes commissions confondues	
32 baux glissants de famille en IML (InterMédiation Locative)	

L'Etat fixe des objectifs d'attribution à un public prioritaire fixés chaque année par la Convention de réservation du Contingent Préfectoral en flux. Les objectifs de l'OPAL s'élevaient à **plus de 400 attributions** en 2024.

422 attributions réalisées
soit
111 % de l'objectif atteint dont **52 logements affectés** aux sortants d'hébergement, priorité régionale.

LE DISPOSITIF FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

L'accès et le maintien au domicile des locataires via le dispositif FSL :

536 dossiers d'aides à l'accès sollicités

répartis comme suit :

389 dépôts de garantie ont été versés pour 127 922 €	216 aides au premier mois de loyer ont été versées pour 35 130 €	516 cautionnements ont été accordés pour 366 046 €
--	--	--

25 demandes d'aides au maintien ont été versées pour un montant de **37 300 €**

À savoir !
L'OPAL a subventionné le FSL à hauteur de **40 300 €** en 2024.

78 demandes d'accompagnement social lié au logement ont été validées par les commissions FSL

et **8** mesures d'accompagnement et d'intégration ont été exercées par les Techniciens Sociale et Familiale (TISF)

PRÉVENTION DES RISQUES D'IMPAYÉS VIA LA CONVENTION SIGNÉE AVEC SOLI'AL

SOLI'AL, association au service d'Action Logement et des opérateurs du logement abordable, accompagne les ménages en difficulté face à l'accès ou au maintien dans leur logement. Grâce à des dispositifs d'accompagnement social de proximité et des aides adaptées, elle apporte des solutions concrètes pour sécuriser le parcours résidentiel des personnes les plus vulnérables.

23 familles ont pu bénéficier de l'ASQ (aide sur quittance) pour un montant total de **16 500 €**

FAVORISER LE MAINTIEN À DOMICILE DES SENIORS

Depuis 2019, le dispositif **OPAL Adapt'Seniors** offre aux personnes de plus de 65 ans des logements et des équipements adaptés, facilitant leur autonomie et leur maintien à domicile.

82 logements aménagés en 2024

L'OPAL poursuit également le développement de l'Habitat inclusif qui s'adresse aux séniors et personnes porteuses d'un handicap.



36 bénéficiaires de l'Aide à la vie partagée (AVP)

dont...

- 6** personnes sur le secteur de Chauny en collaboration avec ALMEA
- 10** personnes sur le secteur de Laon en collaboration avec l'UDAF
- 10** personnes sur le secteur de Soissons en collaboration avec l'UDAF
- 10** personnes sur le secteur de Saint-Quentin en collaboration avec ALMEA



L'HABITAT INCLUSIF : VIVRE ENSEMBLE EN TOUTE AUTONOMIE

L'OPAL renforce son Engagement dans l'Habitat Inclusif avec de nouveaux logements à Saint-Quentin rue Raspail

L'Office Public de l'Habitat de l'Aisne (OPAL) poursuit son engagement en faveur de l'habitat inclusif en inaugurant un nouveau programme de logements rue Raspail à Saint-Quentin.

Ce projet accueille **10 nouveaux bénéficiaires** de l'Aide à la Vie Partagée (AVP), renforçant ainsi l'offre de logements adaptés dans la région.



Qu'est-ce que l'habitat inclusif ?

L'habitat inclusif est une alternative entre le logement individuel et les structures collectives, destinée aux personnes âgées ou en situation de handicap. Il s'agit de logements autonomes, meublés ou non, regroupés autour d'espaces communs favorisant la convivialité et le partage. Les résidents y vivent de manière indépendante tout en participant à un projet de vie sociale partagé, ce qui contribue à lutter contre l'isolement et à renforcer les liens sociaux.

Les initiatives de l'OPAL en matière d'habitat inclusif

Le programme de Saint-Quentin s'inscrit dans une série d'initiatives menées par l'OPAL pour promouvoir l'habitat inclusif sur le Département de l'Aisne.

Parmi ces projets, on compte : 6 bénéficiaires de l'AVP à Chauny, 10 à Laon et 10 à Soissons.

Focus sur le programme de Saint-Quentin

La résidence de la rue Raspail à Saint-Quentin a été conçue pour offrir un cadre de vie adapté et convivial aux résidents. Les logements proposés sont complétés par un espace commun favorisant les échanges et les activités collectives. Ce projet illustre la capacité de l'OPAL à innover et à proposer des solutions d'habitat répondant aux enjeux actuels du logement social.

En poursuivant le déploiement de l'habitat inclusif, l'OPAL affirme son rôle de moteur dans la dynamique économique et sociale du territoire axonais, en offrant des solutions de logement durable et en favorisant le "bien vivre ensemble".

ATELIERS ÉCO-GESTES : SENSIBILISER POUR MIEUX CONSOMMER DANS LES APPARTEMENTS PÉDAGOGIQUES DE L'OPAL

En 2024, l'OPAL a mis en place une série d'ateliers éco-gestes au sein de ses appartements pédagogiques à Laon et Soissons. Destinés aux locataires et collaborateurs OPAL, ces ateliers ont pour objectif d'aider chacun à adopter des habitudes plus économes en énergie et en eau afin de réduire ses charges tout en agissant pour l'environnement.

Une initiative concrète et ludique

Encadrés par l'équipe du service social de l'OPAL, ces ateliers sont conçus pour être à la fois informatifs et interactifs. Chaque session, d'une durée adaptée, propose :

- **Des conseils pratiques** : comment mieux gérer sa consommation d'électricité, d'eau et de chauffage, identifier les appareils énergivores et adopter des réflexes simples mais efficaces.
- **Un jeu pédagogique** : pour tester ses connaissances de manière ludique et renforcer l'apprentissage.
- **Un kit éco-geste offert** : en fin d'atelier, chaque participant repart avec un kit contenant des outils et des supports pour mettre immédiatement en pratique les astuces abordées.



Un impact positif pour nos locataires et collaborateurs

Sur l'année 2024, **8 ateliers** ont été organisés, rassemblant un total de **42 participants**. Grâce à ces actions, l'OPAL poursuit son engagement en faveur du développement durable tout en accompagnant ses locataires dans la maîtrise de leur budget.

Ces ateliers témoignent de la volonté de l'OPAL d'allier sensibilisation écologique et amélioration du pouvoir d'achat, en apportant des solutions concrètes et accessibles à tous. Une initiative à poursuivre et à développer pour un habitat plus durable et responsable.



LA FIN DU RELOGEMENT DU QUARTIER ROOSEVELT À TERGNIER

Finalisation du relogement des locataires des bâtiments Normandie, Bretagne et Auvergne dans le quartier Roosevelt à Tergnier : une étape clé pour la revitalisation urbaine

En 2024, l'OPAL a mené à bien le relogement des familles résidant dans les bâtiments Normandie, Bretagne et Auvergne du quartier Roosevelt à Tergnier, totalisant 60 logements. Cette opération s'inscrit dans le cadre du plan stratégique de patrimoine de l'OPAL, visant à redynamiser le quartier et à valoriser les espaces publics.

Un accompagnement personnalisé pour chaque famille

L'équipe du **service social de l'OPAL**, en collaboration avec l'agence de proximité et **Imm'OPAL**, a pris en charge le relogement de **32 familles** encore présentes sur le site. Chaque famille a bénéficié d'un diagnostic approfondi de sa situation sociale et familiale, permettant de cerner au mieux ses besoins et ses souhaits en matière de relogement. Une fois un nouveau logement proposé, les familles ont été accompagnées tout au long du processus de déménagement et d'installation, assurant une transition en douceur vers leur nouvelle habitation.

Un projet au service de la revitalisation du quartier

Cette démarche de relogement s'inscrit dans une volonté plus large de l'OPAL de revitaliser le quartier Roosevelt. En libérant ces bâtiments, l'OPAL prévoit de réaménager les espaces publics et de redynamiser le tissu urbain, contribuant ainsi à améliorer le cadre de vie des habitants et à renforcer l'attractivité du quartier.

Cette opération témoigne de l'engagement de l'OPAL en faveur d'une politique de logement social responsable et soucieuse du bien-être de ses locataires, tout en participant activement à la transformation positive des quartiers.



Avant



Après

ATTRIBUTIONS

L'attribution des logements sociaux repose sur un processus rigoureux garantissant transparence et équité. Toute demande débute par une inscription au Système National d'Enregistrement (SNE), point d'entrée obligatoire pour l'obtention d'un logement social. Chaque dossier est ensuite étudié par une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), qui veille à répondre aux besoins des demandeurs tout en respectant les priorités réglementaires. À l'OPAL, ces commissions sont réparties sur trois territoires : Soissons, Laon et l'ensemble des autres secteurs de l'Aisne, assurant ainsi une gestion de proximité et une répartition adaptée des logements disponibles.

QUALIFICATION DES NOUVEAUX ENTRANTS

Moins de **30 ans** moyenne d'âge des nouveaux entrants

40/49 ans moyenne d'âge la plus représentée à l'OPAL

Âge du titulaire 1 et 2 entrants en 2023	Nombre de ménages	%
Moins de 30 ans	628	43,22
30-39 ans	353	24,29
40-49 ans	244	16,79
50-59 ans	110	7,57
60-69 ans	74	5,09
70 ans et plus	44	3,03

Âge du titulaire 1 et 2	Nombre de ménages	%
Moins de 30 ans	1979	12,53
30-39 ans	2713	17,19
40-49 ans	2868	18,17
50-59 ans	2805	17,78
60-69 ans	2738	17,34
70 ans et plus	2684	17

Proportion de familles monoparentales très forte

26,72% chez les nouveaux entrants

24,91% pour les ménages en place

La situation de nos locataires reste majoritairement précaire, notamment chez les nouveaux entrants :

- **59,8%** d'entre eux touchent l'APL,
- leur **salaires moyen** est de **554 €**,
- la **ressource moyenne** par famille est de **1 400 €**,
- **58%** des locataires se trouvent **sans ressources**.

	Nombre d'entrants en 2024	%
Autres situations (prestations...)	494	34,14
Salarié du privé	408	28,20
Chômage	162	11,20
Étudiant ou apprenti	233	16,10
Retraité	72	4,98
Agent de l'État	24	1,66
Sans emploi	8	0,55
Indéterminé	7	0,48
Indépendant	6	0,41

Situation des locataires en place :

59,5% des locataires touchent l'APL

1 346€ de ressources moyennes par famille

46,6% de familles sans ressources

774€ salaire mensuel moyen



CALEOL ET GESTION LOCATIVE

	Nb de réunions de la CALEOL	Nb de logements attribués en CALEOL physique	Nb de logements attribués en CALEOL dématérialisée	Nb de logements attribués en CALEOL
Laon	12	141	984	1125
Autres territoires	12	134	721	855
Soissons	12	98	661	759
Total	36	373	2366	2739

1567
entrées
(contre 1853 en 2023)

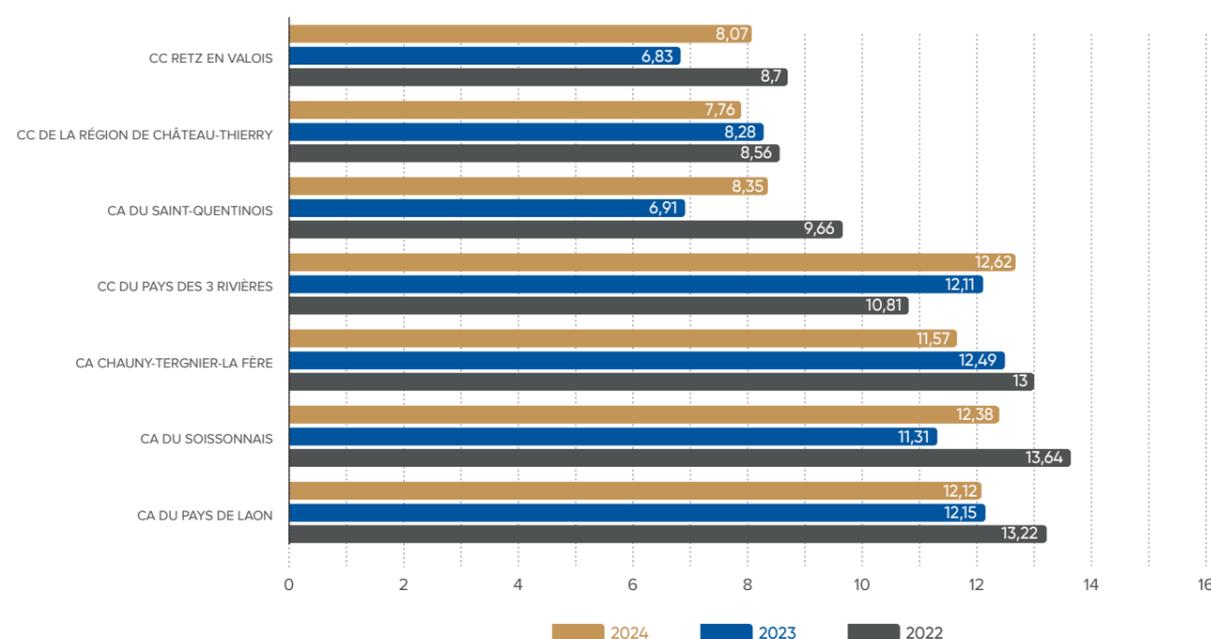
+1,89%
du taux de mutations
par rapport à 2023

26,80%
de refus pour 2175 propositions
Motifs principaux :
logement trop petit,
absence de réponse.

1567
départs
(contre 1610 en 2023)

11,67%
taux de rotation
(contre 11,76% en 2023)

Taux de rotation par EPCI



BILAN DE L'ÉVALUATION DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Depuis 2022, l'OPAL a mis en place un outil d'étude permettant d'évaluer l'adéquation des logements avec la situation des locataires ayant au moins trois ans d'ancienneté. En 2024, un second bilan a été réalisé afin de mesurer l'impact de cette démarche et d'identifier les besoins spécifiques.

- **Familles en situation de handicap** : les 2 familles concernées sont en attente d'un logement mieux adapté à leur situation.

- **Familles en dépassement de plafonds de ressources** : parmi les 20 familles identifiées, 5 ont quitté leur logement.

- **Familles en situation de sous-occupation** : 138 ménages occupent des logements dont la surface dépasse les critères établis, ce qui souligne la nécessité d'un accompagnement vers des solutions plus adaptées.

Par ailleurs, 12 demandes d'échange de logement ont été recensées, mais restent en attente de solutions, notamment en raison d'un fort intérêt pour des pavillons à Villers-Cotterêts et Soissons, des secteurs où l'offre de l'OPAL est plus restreinte. Ce suivi attentif permet à l'Office d'optimiser l'attribution des logements et d'accompagner les locataires vers des solutions mieux adaptées à leurs besoins.



COMMERCIALISATION

L'OPAL ne se limite pas à la gestion locative, mais s'engage également dans la commercialisation de certains de ses logements afin d'accompagner ses locataires vers l'accès à la propriété. Cette démarche s'inscrit également dans une gestion optimisée du patrimoine, incluant la mise en gestion de logements, la lutte contre la vacance et l'immobilier d'entreprise et commercial.

LA VACANCE

4,24%

taux de vacance global
(contre 5.34% en 2023)

1,07%

taux de vacance commerciale
(contre 1.27% en 2023)

1,76%

taux de vacance technique
(même chose qu'en 2023)

1,41%

improductifs de revenus (IDR)
(contre 2.30% en 2023)

LOYERS À LA RELOCATION

En 2023, le Conseil d'Administration de l'OPAL a adopté une nouvelle délibération élargissant le dispositif de **baisse des loyers à la relocation**. Cette mesure permet désormais d'appliquer une réduction dès la première mise en location, offrant ainsi plus de flexibilité pour s'adapter aux réalités du marché et aux attentes des locataires.

Si le montant du loyer constitue un frein à l'attribution d'un logement, **une remise pouvant atteindre 20 %** peut être accordée. Cette réduction est appliquée après une analyse du logement, du profil du locataire et après avis de la CALEOL.

Ce dispositif concerne les logements non conventionnés ainsi que ceux financés en **PLI** (Prêt Locatif Intermédiaire), **PLS** (Prêt Locatif Social) et **PLA** (Prêt Locatif Aidé), sous certaines conditions.



LES VENTES HLM

27 ventes HLM

908 €
prix moyen au m²

1,4 millions d'euros de plus-value

Profil acheteur :

7 occupants

14 tiers

Prospection :

111 visites
soit 4 visites par mois en moyenne

6 locataires du parc social du Département



IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET COMMERCIAL

56 locaux et commerces

89%
d'occupation

6 parcelles vendues soit un chiffre d'affaires de plus de **63 000 €**



Avec le dispositif **"Ma Maison dans l'Aisne"**, l'OPAL accompagne les foyers modestes dans leur projet d'accès à la propriété en commercialisant des parcelles de terrain à des conditions avantageuses. Grâce à des subventions régionales et départementales, cette initiative permet de faciliter l'achat d'un terrain et de soutenir le développement de l'habitat sur le territoire.





RENFORCER LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE.

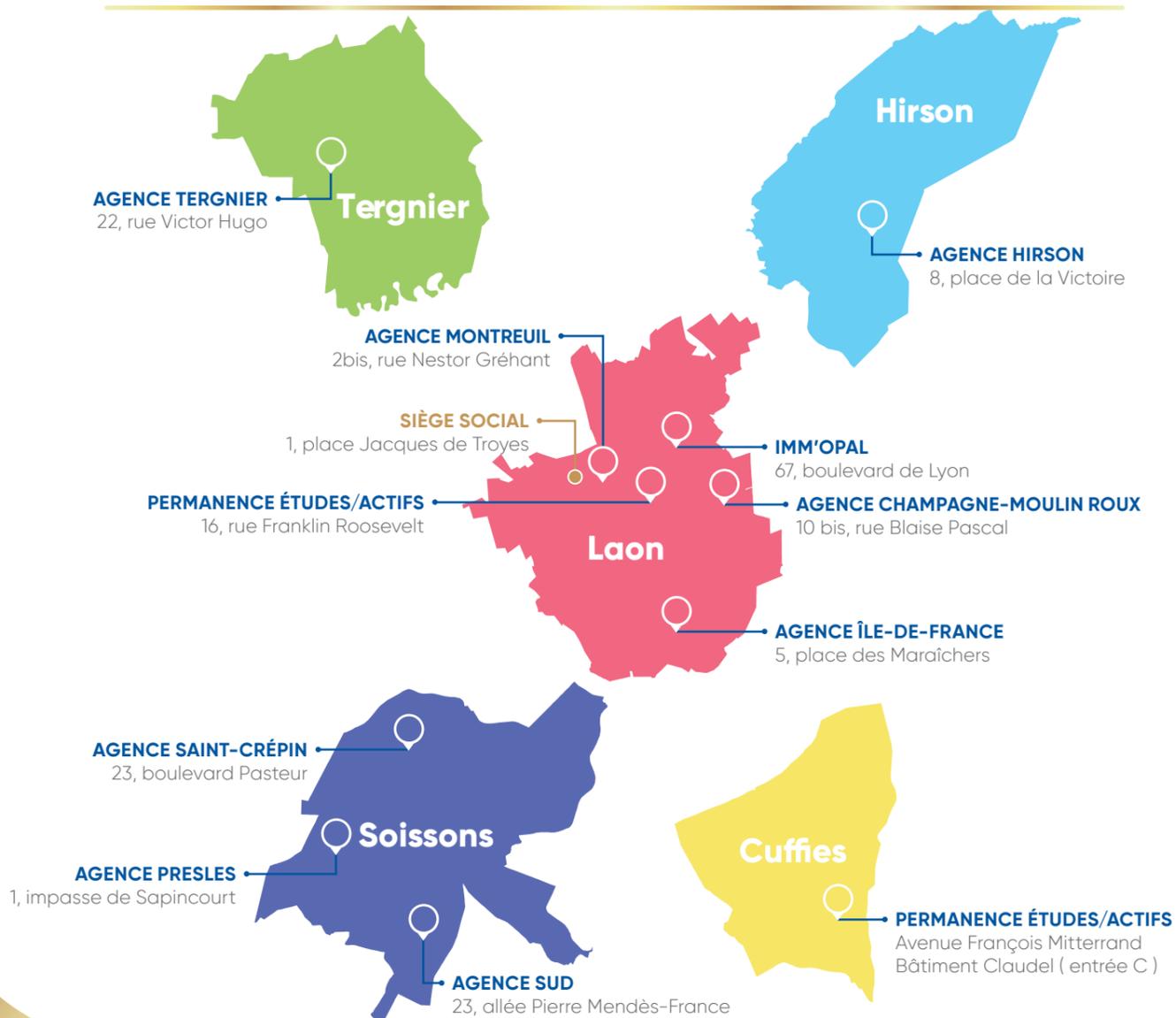
DES LIEUX DE VIE DYNAMIQUES ET SOLIDAIRES

Le logement ne se limite pas à un toit : il doit être un lieu d'échanges, de partage et de solidarité. L'OPAL s'engage à renforcer le bien-vivre ensemble en créant des environnements où chacun trouve sa place. À travers des espaces conviviaux, des initiatives sociales et des partenariats locaux, nous favorisons des dynamiques collectives qui renforcent le lien social.

PROXIMITÉ AVEC LES LOCATAIRES

L'OPAL place la proximité au cœur de son action afin d'offrir à ses locataires un service réactif et de qualité. À travers un réseau d'agences locales, un entretien rigoureux du patrimoine et un dialogue constant avec les représentants des locataires, l'Office veille à garantir un cadre de vie agréable et à répondre efficacement aux besoins de chacun.

LES AGENCES DE PROXIMITÉ

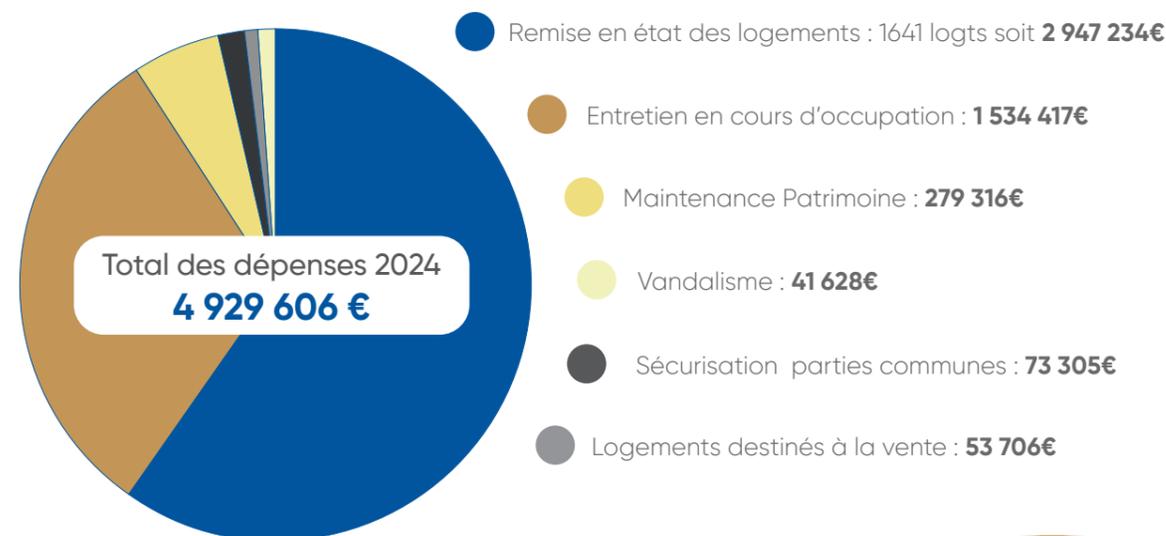


ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER

L'entretien régulier du parc immobilier est une priorité pour l'OPAL, afin d'assurer la qualité des logements et la satisfaction des locataires.

En 2024, près de **5 millions d'euros** ont été investis pour maintenir et valoriser le patrimoine.

Ces efforts constants permettent de préserver un cadre de vie confortable, sûr et durable pour l'ensemble des résidents.

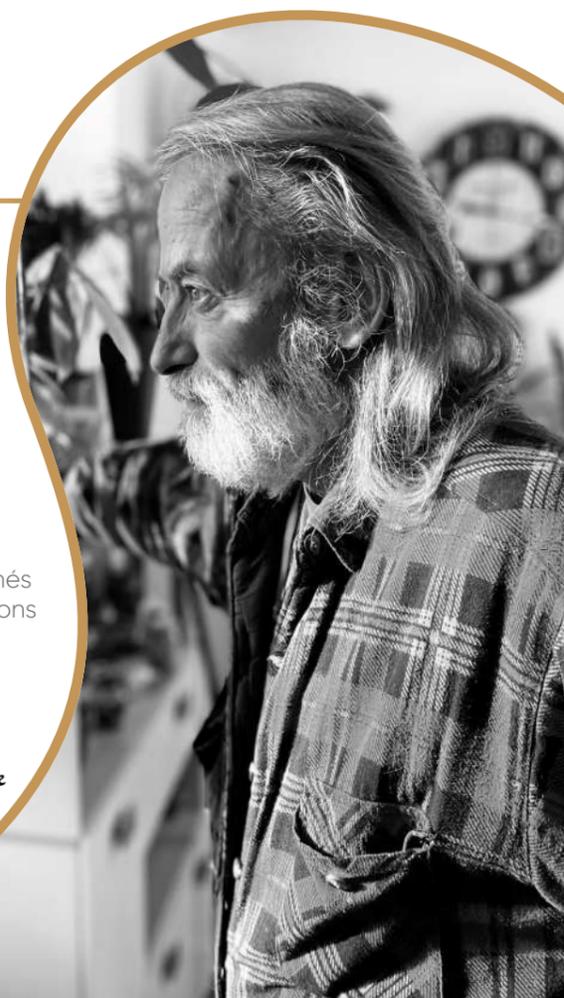


ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

L'OPAL entretient un dialogue régulier avec les représentants des associations de locataires lors des Commissions Consultatives des Locataires (CCL). Ces échanges permettent d'aborder des sujets clés afin d'améliorer la qualité de service et de mieux répondre aux attentes des résidents. Cette concertation renforce la prise en compte des besoins des locataires et contribue à l'évolution des actions menées par l'Office dans leur intérêt.

En 2024, 4 CCL ont été organisées.

Les principaux sujets abordés : le renouvellement des marchés entretien et espaces verts, la charte Quali'OPAL, les régularisations de charges ou encore la Convention d'Utilité Sociale (CUS)



L'OPAL MOBIL' : UN AN APRÈS, QUELS ENSEIGNEMENTS ?

Pour répondre aux besoins de proximité de ses locataires, même dans les zones les plus éloignées, l'OPAL a mis en place une agence mobile : l'OPAL Mobil'. Depuis un an, ce véhicule parcourt les routes de l'Aisne, un département vaste, pour aller directement à la rencontre

des habitants, des élus et des locataires. Cette initiative permet d'assurer une présence concrète sur le terrain, de renforcer le lien avec les résidents et d'apporter des réponses rapides et adaptées à leurs questions.

Le bilan



Mais aussi ...

PRÉSENCE SUR 2 ÉVÈNEMENTS LIÉS AUX 100 ANS DE L'OFFICE :

Plantation de 100 Pommiers
Structures gonflables

RENFORT EN PÉRIODE ESTIVALE POUR LES ÉTUDIANTS :

Journée à VERVINS
pour 12 formalités d'entrée
dans le camion

Journée à CUFFIES
pour la sortie des documents
de formalités

SEMAINE BLEUE :

Sur les communes de
BRAINE, NOGENTEL, TERGNIER et ETRÉUX

Réalisation d'un questionnaire pour le bilan sur 4 jours :
enquête des besoins des locataires, saisies et traitements des
réclamations diverses.

TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE

Garantir un cadre de vie serein et sécurisé à l'ensemble de ses locataires est une priorité pour l'OPAL. Conscient que la tranquillité résidentielle est un enjeu fondamental pour le bien-être des habitants, l'Office met en œuvre une politique proactive et engagée afin de prévenir et gérer les troubles de voisinage, renforcer la sécurité et favoriser le dialogue au sein des résidences.

En 2024, l'OPAL a poursuivi et intensifié ses actions en faveur de la tranquillité résidentielle, en mobilisant ses équipes et en renforçant ses collaborations avec les acteurs locaux. Gestion des signalements, organisation de réunions dédiées, accompagnement des locataires, interventions des agents de sécurité et participation à des dispositifs partenariaux : autant d'initiatives qui témoignent de l'implication constante de l'Office pour assurer un cadre de vie apaisé à ses résidents.

Gestion des troubles de voisinage

314

dossiers de troubles de voisinage gérés par les Agences

48

« réunions tranquillité » organisées au sein des Agences pour faire le point sur les problématiques de troubles de voisinage/tranquillité résidentielle.

31

accompagnements pour des convocations/médiations de locataires.

35

dossiers de troubles de voisinage ayant nécessité un suivi dans la durée.

15

enquêtes de voisinage dans le cadre de recherche d'éléments écrits pour des dossiers de troubles de voisinage.

Bilan 2024 des agents de sécurité

224

patrouilles de 8h

3 866

heures de patrouilles

382

squatteurs évacués

269

signalements de dégradations

57

tapages résolus

21

appels aux forces de l'ordre

Bilan des agents assermentés

9

procès-verbaux dressés pour dépôts sauvages d'ordures/stationnements abusifs.

152

avertissements délivrés à des locataires.



Partenariat pour la tranquillité résidentielle

42

Groupes de Partenariat
Opérationnel
(Pilotés par la Police)

11

Groupes Locaux de
Traitement de la Délinquance
(Pilotés par le Parquet)

40

Conseils Locaux de Sécurité et de Prévention
de la Délinquance (Pilotés par les Communes)

1

convention inter-bailleurs

signée avec la Police/Justice/Collectivités du Saint-Quentinois pour améliorer et cadrer les échanges d'informations en matière de tranquillité publique/résidentielle.

Une convention pour la tranquillité résidentielle signée !

Depuis avril 2022, l'OPAL s'engage en plaçant le **bien-être de ses locataires au cœur de ses priorités**.

En signant cette convention de partenariat, l'Office réaffirme sa mission : **offrir bien plus qu'un toit, offrir à chacun un cadre de vie sûr, harmonieux et digne**.

L'objectif de cette Convention est de faciliter les échanges d'informations entre les différents partenaires : OPAL, PARTENORD HABITAT, CLÉSENCE, les maires des collectivités concernées comme Saint-Quentin, Gauchy, Harly, Rouvroy et Neuville-Saint-Amand et aussi le Tribunal Judiciaire ainsi que la Sous-Préfecture de Saint-Quentin.

Elle va également permettre aux bailleurs de bénéficier d'éléments supplémentaires pour renforcer la tranquillité résidentielle sur leur patrimoine.



COHÉSION SOCIALE RENFORCÉE

Conscient des défis auxquels font face les quartiers prioritaires, l'OPAL mène une politique active pour renforcer la cohésion sociale et améliorer le cadre de vie des habitants. À travers des investissements ciblés, des actions de proximité et des partenariats avec les acteurs locaux, l'Office œuvre pour favoriser le vivre-ensemble et l'inclusion.

LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

45 % du patrimoine de l'OPAL se trouve en Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

Ces quartiers, marqués par une concentration de difficultés socio-économiques, requièrent une attention particulière afin de renforcer le vivre-ensemble et l'inclusion de tous leurs habitants.

Le 1^{er} janvier 2024, la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville est entrée en vigueur dans le Département de l'Aisne. Cette actualisation, officialisée par un décret du 29 décembre 2023, maintient les **17 quartiers prioritaires** répartis dans **9 communes** axonaises et a également permis des ajustements significatifs.

À Hirson, le quartier « Champ Roland et Bords de l'Oise » a été étendu pour inclure l'intégralité des logements collectifs de la ZAC Le Taillis ainsi que ceux de Blangy.

Autre fait marquant : Signature des nouveaux contrats de ville

Le 19 mars 2024, Thomas Campeaux, Préfet de l'Aisne, accompagné des sous-préfets d'arrondissements, a présidé la cérémonie de signature des sept contrats de ville 2024-2030 du Département. Cet événement, organisé au boulodrome de Laon, a réuni les villes et intercommunalités concernées ainsi que divers partenaires institutionnels.



INVESTISSEMENTS ET DÉPENSES POUR LES QPV

Quartier	Personnel de proximité	Entretien renforcé	Actions sociales et sécuritaires	Opérations de maintenance	Nombre d'actions	Dépense totale	Montant abattement	Fonds propres
Laon (Montreuil)	88 797,00 €	41 319,00 €	73 781,00 €	9 951,00 €	24	213 848,00 €	175 727,00 €	38 121,00 €
Laon (Champagne)	167 718,00 €	33 391,00 €	191 936,00 €	52 010,00 €	22	581 320,00 €	454 808,00 €	126 512,00 €
Soissons (Presles)	32 224,00 €	185 696,00 €	41 580,00 €	40 352,00 €	13	299 852,00 €	254 387,00 €	45 465,00 €
Soissons (Chevreux)	45 997,00 €	23 557,00 €	37 252,00 €	36 841,00 €	23	143 647,00 €	124 857,00 €	18 790,00 €
Soissons (St Crépin)	65 482,00 €	56 416,00 €	55 667,00 €	151 049,00 €	17	328 614,00 €	273 000,00 €	55 614,00 €
Villers-Cotterêt	16 824,00 €	8 035,00 €	15 383,00 €	7 500,00 €	8	47 742,00 €	60 577,00 €	12 835,00 €
Hirson	35 215,00 €	18 326,00 €	53 368,00 €	- €	13	106 909,00 €	156 866,00 €	49 957,00 €
Tergnier	46 500,00 €	20 400,00 €	18 660,00 €	768,00 €	10	86 328,00 €	65 066,00 €	21 262,00 €
La Fère	2 201,00 €	4 103,00 €	4 399,00 €	- €	5	10 703,00 €	8 552,00 €	2 151,00 €
Chauny	40 553,00 €	24 221,00 €	23 176,00 €	7 500,00 €	13	95 450,00 €	65 461,00 €	29 989,00 €

Ces dépenses d'un montant total de **1,914,413 euros** bénéficient, grâce aux contrats de ville, d'un abattement fiscal de 30% sur la base d'imposition de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) ce qui représente **1,639,301 d'euros**.

LES ANIMATIONS PHARES DE 2024



LE FESTIVAL « SAINT-CRÉPIN SE MET AU VERT » ORGANISÉ PAR LA VILLE, EN PARTENARIAT AVEC L'OFFICE

24 avril 2024

L'OPAL s'est associé au service patrimoine de la Ville pour proposer, tous les mercredis d'avril, des **initiations aux fouilles archéologiques** gratuites et des **promenades autour des lieux historiques** et des vestiges du quartier.

UNE NOUVELLE ÉDITION DU FESTIVAL DES FAMILLES COURONNÉE DE SUCCÈS !

Du vendredi 24 au samedi 25 mai 2024

L'espace social « Au fil de l'eau » ouvrait gratuitement ses portes à Tergnier, à l'occasion du Festival des Familles.

Un rendez-vous incontournable pour l'OPAL, qui permet à l'Office d'aller à la rencontre des habitants et d'échanger sur leurs problématiques et leurs besoins.

Lancé en 2019, ce Festival regroupe de nombreux partenaires (une vingtaine cette année!) qui proposent des stands d'information sur des sujets en lien avec la vie de famille, comme par exemple le logement, l'emploi, les études, le handicap ou encore le droit.

Des animations et des ateliers ludiques sont également proposés pour divertir les visiteurs (bien-être, cuisine, etc). Cette année, les Clowns de la compagnie Les Vagabondes ont fait leur show, tandis que les Caves à musique proposaient un atelier « doublage en famille ».

Face à l'ampleur grandissante de cet évènement, la prochaine édition promet d'être un nouveau succès. Rendez-vous l'année prochaine !



NOS LOCATAIRES ONT DU TALENT !

18 juillet 2024

Les résidents du quartier Saint-Crépin, accompagnés par l'artiste Clothilde Prévost, ont transformé plusieurs bornes « Le Relais » en véritables œuvres d'art.

Cette opération, menée en partenariat avec la ville de Soissons, la Région Hauts-de-France et l'OPAL, contribue à l'amélioration du cadre de vie et s'inscrit dans une démarche de sensibilisation au tri sélectif.

L'objectif étant d'encourager les habitants à utiliser ces bornes pour le dépôt de leurs vêtements, chaussures, tissus, etc.

Elles seront prochainement installées rue Bara, boulevard E. Branly, avenue de Pasly et avenue du Docteur Marchand.



7ÈME ÉDITION DU VILLAGE DE LA RÉCUP' À SOISSONS

14 septembre 2024

Au cœur du quartier de Presles, se tenait la 7ème édition du village de la récup' organisée par l'OPAL et Clésence avec la ville de Soissons et de nombreux partenaires.

Cuisiner avec des restes, réparer son vélo ou customiser un meuble... Le maître mot de cette journée était de recycler. Une démarche économique mais aussi écologique en évitant le gaspillage.

De nombreux ateliers ludiques ont été proposés aux visiteurs, pour lutter contre l'obsolescence programmée, le gaspillage alimentaire et sensibiliser au tri et au compostage collectif.

Nouveauté cette année : notre agence OPAL Mobil' était sur place et proposait une collecte de jouets qui sera reversée à une association locale pour Noël. En échange, les généreux donateurs recevaient un goodies.

L'objectif est ainsi de diminuer le volume des déchets et d'améliorer la qualité de vie des habitants.



UNE RENCONTRE SUR LE THÈME DE LA GESTION DES DÉCHETS

14 octobre 2025

Pour la 3ème fois dans le quartier de Presles à Soissons, l'OPAL et Clésence organisaient avec la communauté d'agglomération du Grand-Soissons, et la ville de Soissons, une rencontre avec les habitants du quartier sur le thème de la gestion des déchets.

Près de vingt locataires se sont déplacés et ont été sensibilisés aux enjeux de la propreté urbaine, de la gestion des déchets et de la bonne utilisation des containers enterrés.

Avec notre agence OPAL Mobil', les équipes de l'OPAL et de Clésence, accompagnées des ASVP (Agents de Surveillance de la Voie Publique), ont profité de cette rencontre pour rappeler aux locataires où se situent les différents Points d'Apport Volontaire (PAV) présents sur le quartier et le montant des amendes en cas de non-respect des règles.

Ce temps d'échanges a également permis de souligner l'importance d'un engagement commun pour préserver la propreté des lieux et leur cadre de vie.



FESTIVAL « PARENTHÈSE FAMILLES », ORGANISÉ À MONTCORNET

3 octobre 2024

Du stand pour trouver un logement à celui de la lecture de contes en passant par la réunion d'information sur les écrans et les réseaux sociaux... cet évènement organisé à Montcornet était riche et a suscité l'intérêt de beaucoup de parents et d'enfants. A cette occasion, les équipes du Développement Social Urbain (DSU) et de l'OPAL Mobil' étaient présentes pour présenter leurs actions.



DÉMARCHE QUALITÉ

LA QUALITÉ : UNE CHARTE EN ACTION

La charte qualité, composée de **9 thématiques** déclinées en **25 engagements**, continue de vivre et de s'ancre dans nos pratiques. Elle devient un véritable référentiel, garantissant une amélioration continue de nos services.

Parmi les éléments forts de cette démarche, certains documents tels que le Pack Confort, la fiche pratique avant l'état des lieux de sortie et le planning de nettoyage sont particulièrement appréciés. Ils apportent clarté et efficacité dans l'organisation quotidienne, renforçant ainsi la satisfaction des collaborateurs et des bénéficiaires.



Pack sécurité

Il comprend le contrôle électrique, de la plomberie et des menuiseries.



Pack confort

Il correspond à un kit d'accueil reçu par le locataire, incluant un abattant WC, une douchette et son flexible ainsi qu'une étiquette pour la boîte aux lettres.



Pack propreté

Il propose un contrôle de la propreté du logement avant l'emménagement du locataire. En cas de mécontentement, l'OPAL s'engage à réitérer son intervention.

En juillet 2024, un dernier audit blanc a été réalisé avant l'audit final. Cet exercice a permis de mettre en lumière plusieurs axes d'amélioration, notamment la nécessité de renforcer les contrôles et de réagir plus rapidement face aux problèmes rencontrés. Ces ajustements nous permettront de poursuivre notre engagement vers une qualité toujours plus optimale.

LA CHARTE QUALITÉ DE L'OPAL

Afin d'améliorer continuellement votre satisfaction, l'OPAL a lancé sa propre charte qualité « Quali'OPAL ».

NOS ENGAGEMENTS DE SERVICE



1

VOUS CHERCHEZ UN LOGEMENT EN LOCATION

Nous facilitons votre recherche et réalisons pour vous une simulation de vos droits APL/AL.



2

VOUS EMMÉNAGEZ SEREINEMENT DANS VOTRE LOGEMENT

Votre logement a fait l'objet de différents contrôles avant votre aménagement. Nous vous fournissons certains documents utiles destinés à faciliter votre installation et la vie dans votre logement et nous vous assurons que tout se passe bien.



3

VOUS RENCONTREZ UN PROBLÈME DANS VOTRE LOGEMENT OU DANS LES PARTIES COMMUNES

Nous répondons à vos demandes de manière réactive et vous tenons informés des actions entreprises.



4

VOUS ATTENDEZ UNE INTERVENTION DE QUALITÉ

Vous participez à l'évaluation de nos prestataires et nous les contrôlons tout au long de l'année.



5

VOTRE CADRE DE VIE EST IMPORTANT

Nous contrôlons régulièrement les équipements de sécurité de votre résidence. Les prestations de nettoyage de votre résidence et d'entretien des espaces extérieurs (parking, trottoir, aires de jeux...) sont respectueuses de l'environnement et font l'objet de contrôles réguliers.



6

VOUS ÊTES INFORMÉS ET VOTRE AVIS EST PRÉCIEUX

Lorsque des travaux sont prévus dans votre résidence, nous vous informons au préalable. Afin d'améliorer nos prestations et pour répondre au mieux à vos attentes, nous réalisons des enquêtes de satisfaction.



7

VOUS ÊTES CONFRONTÉS À DES PROBLÈMES DE SANTÉ, DE HANDICAP

Nous favorisons votre maintien à domicile ou vous accompagnons pour que vous disposiez d'un logement adapté à l'évolution de votre handicap.



8

DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES ?

Nous vous accompagnons en cas de difficultés financières.



9

VOUS DÉMÉNAGEZ EN TOUTE TRANQUILLITÉ

Avant votre déménagement, vous bénéficiez de nos conseils pour quitter votre logement en toute tranquillité.

POUR EN SAVOIR PLUS

Cliquez sur ce lien : [la charte en version détaillée](#)

Flashez ce QR Code :

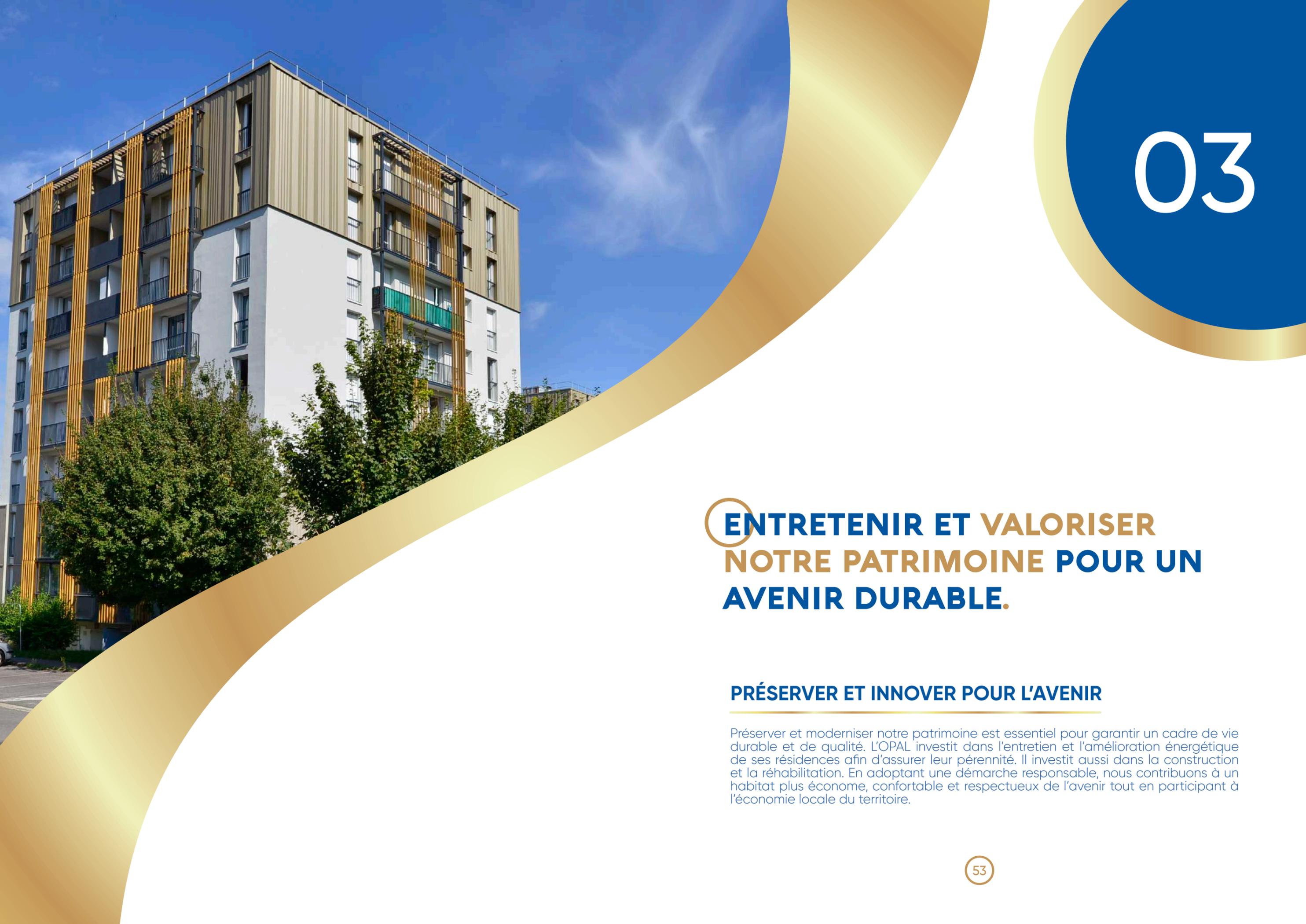


RÉALISATION D'UN PREMIER BILAN

Un an après la mise en place de notre démarche qualité, il est important de faire un premier bilan de la performance de nos engagements. Avec l'infographie ci-dessous, nous avons voulu mettre en lumière les résultats atteints des indicateurs les plus significatifs dans nos échanges avec nos locataires.

Pour plus d'informations, vous pouvez consulter notre page dédiée sur notre site internet <https://www.opal02.com/notre-demarche-qualite/> ou à flasher le QR code ci-contre pour accéder aux résultats complets de notre bilan qualité pour l'année 2024.





ENTREtenir ET VALORISER NOTRE PATRIMOINE POUR UN AVENIR DURABLE.

PRÉSERVER ET INNOVER POUR L'AVENIR

Préserver et moderniser notre patrimoine est essentiel pour garantir un cadre de vie durable et de qualité. L'OPAL investit dans l'entretien et l'amélioration énergétique de ses résidences afin d'assurer leur pérennité. Il investit aussi dans la construction et la réhabilitation. En adoptant une démarche responsable, nous contribuons à un habitat plus économe, confortable et respectueux de l'avenir tout en participant à l'économie locale du territoire.

ENTRETIEN DU PATRIMOINE

MAINTENANCE PRÉVENTIVE ET ENTRETIEN COURANT

Pour garantir le bon fonctionnement de son patrimoine et assurer le confort de ses locataires, l'OPAL met en place des actions de maintenance préventive et d'entretien courant. Ces interventions permettent d'anticiper les problèmes du quotidien, de prolonger la durée de vie des équipements et d'améliorer la qualité des logements.

656 000€

alloués aux travaux de façades

1 400 230€

alloués aux travaux d'étanchéité et de couverture

2 729 600€

alloués à la réhabilitation thermique

300 700€

alloués aux travaux d'électricité

152 220€

alloués à la voirie et aux réseaux divers / Assainissement

540 980€

alloués aux travaux d'économie et d'optimisation d'énergie

LES RÉHABILITATIONS THERMIQUES

Le confort thermique est essentiel à la qualité de vie des locataires. Face à la hausse du coût des énergies, l'OPAL fait de la réhabilitation thermique une priorité. En améliorant la performance énergétique de son patrimoine, l'Office réduit l'impact environnemental des logements tout en maîtrisant les charges pour ses locataires.

En 2024 + de

330

logements sont concernés par des travaux de réhabilitation et verront leur étiquette thermique passer en B

Travaux de réhabilitation thermique en cours en 2024 (tableau)

Communes	Adresse	Nombre de logement	Coût par logement	Livraison
Soissons	53 à 63 rue Victor Hugo	60	51 400 €	Juin 2025
Soissons	2 Rue Paul Strauss	13	51 400 €	Juin 2025
Soissons	4 à 8 Rue Paul Strauss	32	51 400 €	Juin 2025
Laon	1 à 18 Résidence Montreuil	227	26 300 €	Février 2026

En parallèle et pour répondre à l'évolution du cadre réglementaire (PSSD), l'OPAL a lancé en 2024 l'actualisation de son **Plan Stratégique de Patrimoine**.

OBJECTIF FIXÉ :

435 logements en moyenne par an réhabilités d'ici 2034.

La résidence Montreuil à Laon : une modernisation alliant confort et performance énergétique

La Résidence Montreuil à Laon fait l'objet d'un ambitieux **programme de rénovation** visant à améliorer le confort des locataires tout en optimisant la performance énergétique des logements.

Ce projet d'envergure concerne **plus de 200 logements** répartis sur 7 bâtiments, avec **un objectif clair : passer d'une étiquette énergétique D à B.**

D'un montant global de **6,1 millions d'euros**, les travaux incluent :

- L'isolation thermique par l'extérieur des façades,
- La réfection et l'isolation des toitures terrasses des bâtiments « tour »,
- L'isolation des combles des immeubles « barre »,
- Le remplacement des menuiseries extérieures,
- La restructuration des anciens locaux poubelles.

Une particularité de cette rénovation réside dans son implantation partielle en **secteur classé par les Bâtiments de France**.

Pour préserver l'harmonie architecturale, certaines façades seront revêtues de plaquettes de terre cuite imitant la brique "moulée à la main", offrant ainsi un contraste esthétique avec les enduits lisses.



UNE OFFRE DE LOGEMENT ATTRACTIVE ET DIVERSIFIÉE

Attentif aux besoins des élus et des habitants, l'OPAL développe des solutions de logement adaptées à tous. En facilitant les parcours résidentiels et en favorisant la mixité sociale, l'Office participe activement à l'attractivité et à l'équilibre des territoires.

NOS LIVRAISONS 2024

107 logements au total

Cuffies Les Terrasses du Mail 
98 logements

Place Sémard à Laon 
9 logements



LES CHANTIERS RÉCEPTIONNÉS EN 2024

32 logements au total

EAM/MAS (Établissement d'accueil Médicalisé / Maison d'accueil Spécialisé à Laon) 
32 logements (livraison 2025)



LES CHANTIERS LANCÉS EN 2024

Rue Fernand Christ à Laon
Aménagement voiries et réseaux divers (VRD)

186 logements au total

7 à 13 Boulevard Dumas à Soissons
28 logements

VEFA Rue François Mitterrand à Gauchy
58 logements

Les Terrasses du Mail à Cuffies : tranche 2 
100 logements



LES DÉMOLITIONS EN 2024

159 logements au total

Cuffies avenue François Mitterrand
Bâtiment Clovis
94 logements

8 à 16 Rue Descartes à Laon
50 logements

15 à 43 rue Buffon à Soissons
15 logements

UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE FORTE

En 2024, l'OPAL a poursuivi et renforcé ses actions en faveur du développement durable, de la biodiversité et de la sensibilisation environnementale. À travers des démarches concrètes, des partenariats locaux et l'implication de ses équipes comme de ses locataires, l'Office affirme sa volonté de concilier cadre de vie de qualité et transition écologique.

LA REQUALIFICATION DES ESPACES VERTS

La requalification des espaces verts répond à de multiples enjeux : elle contribue à améliorer le cadre de vie des locataires, favorise la biodiversité, participe à la lutte contre le dérèglement climatique et permet, à terme, de réduire les charges liées à l'entretien.



Commune	Adresse	Etat du chantier
Montescourt-Lizerolles	20 rue André Dudot	Travaux terminés
Soissons	26-28 Chevreux	Travaux terminés
Soissons	24-39 rue Alexandre Ribot	Travaux terminés
Soissons	156 allée Pierre Mendès-France	Travaux terminés
Tergnier	Rue Paul Doloy	Travaux terminés
Beautor	Rue Jean Jaurès, Cité de l'Arsenal	Travaux engagés
Belleu	38-52 rue d'Oulchy-le-Château	Travaux engagés
Sains-Richaumont	Rue Susini	Travaux engagés

LES ACTIONS DE 2024

DES ESPACES VERTS PENSÉS AVEC LES LOCATAIRES

Des concertations ont été menées à Belleu, Soissons, Beautor et Sains-Richaumont afin de recueillir l'avis des locataires sur les aménagements paysagers et les fleurissements de leurs résidences. Ces échanges ont permis d'adapter les projets aux attentes des habitants. Par ailleurs, des événements conviviaux en pied d'immeuble ont été organisés sur les sites en requalification, en lien avec l'OPAL Mobil', pour renforcer le lien social autour de ces démarches.

DES RUCHES POUR SENSIBILISER À LA BIODIVERSITÉ

Quatre ruches ont été installées sur un espace vert appartenant à l'OPAL, en partenariat avec un apiculteur local. Deux récoltes de miel ont été réalisées, permettant d'offrir un pot à chaque collaborateur et aux locataires lors d'animations. L'une d'elle, sur site a également été proposée aux habitants, pour les sensibiliser à la préservation des pollinisateurs.



UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DU PATRIMOINE ARBORÉ

L'OPAL a finalisé un livrable dédié à la gestion de son patrimoine arboré, incluant un recensement, des bonnes pratiques et des outils de suivi. Un test de recensement a été réalisé sur le secteur de Soissons-Presles. Cette démarche s'accompagne d'une réflexion globale sur la requalification des espaces verts de l'Office.

UNE PALETTE VÉGÉTALE RESPONSABLE

L'OPAL a conçu une palette végétale destinée à guider les choix d'espèces dans ses projets d'aménagement. Sélectionnées pour leur adaptation au climat, leur faible besoin d'entretien et leur provenance locale, ces plantes contribueront à créer des espaces verts durables et respectueux de la biodiversité.

FORMER LES ÉQUIPES À LA GESTION DURABLE DES ESPACES VERTS

Cinq formations ont été organisées en partenariat avec le CPIE (Centre Permanent d'initiatives pour l'Environnement) pour les collaborateurs de proximité et de la DSU. Ces sessions ont porté sur la biodiversité, l'éco-pâturage, les diagnostics de site ou encore l'entretien et la gestion durable des arbres. L'objectif : faire monter en compétence les équipes sur les enjeux environnementaux de terrain.

RÉFLEXION COLLECTIVE AVEC LA FRESQUE DE L'HABITAT RESPONSABLE

Sept collaborateurs de l'OPAL ont participé à un atelier collaboratif autour de la Fresque de l'Habitat Responsable, un outil conçu pour accompagner les bailleurs sociaux dans leur transition écologique. Ce moment d'échange, organisé avec Canopée, le CD2E, Delphis et Aatiko Conseil, a permis de structurer les réflexions autour de l'empreinte carbone, de la performance énergétique et de la durabilité.



ACTEUR DE L'ÉCONOMIE LOCALE

Engagé en faveur du développement économique de son territoire, l'OPAL privilégie autant que possible le recours aux entreprises axonaises pour la réalisation de ses travaux et prestations. En favorisant l'emploi local et en soutenant les acteurs économiques du Département, l'Office contribue activement à la dynamisation de l'Aisne. Cet engagement se traduit par des collaborations renforcées avec les entreprises, artisans et prestataires locaux, participant ainsi à la création d'emplois et au maintien d'un tissu économique solide sur le territoire.

Cet engagement traduit une volonté forte : faire de chaque projet un levier de développement économique au bénéfice de tous.

En 2024 + de **60 %** des entreprises avec lesquelles l'OPAL a travaillé étaient Axonaises.

CLAUDE D'INSERTION

L'OPAL fait de la clause d'insertion un outil clé pour **favoriser l'emploi et l'inclusion sociale** dans le cadre de ses marchés publics et privés. En collaborant étroitement avec le Département, les Maisons de l'Emploi et de la Formation ainsi que les facilitateurs, l'Office encourage son déploiement sur le territoire. Cette démarche permet d'offrir des opportunités professionnelles aux personnes en recherche d'emploi, tout en contribuant au développement économique local.

19 636 heures réalisées

144% de réalisation
+31% par rapport à 2023
soit + 9 451 heures réalisées
= 95% marchés de travaux, 5% marchés de services

17 opérations analysées

14 opérations clausées

60 marchés suivis

91 participants sur les clauses de l'OPAL
+42 personnes par rapport à 2023 dont 8% de femmes

78% des participants ont un niveau CAP/BEP ou inférieur.

67% des participants sont en emploi ou en formation directement après la sortie du parcours clause.

PARTENARIATS RENFORCÉS AVEC LES ACTEURS DE L'INSERTION

En 2024, l'OPAL a poursuivi sa collaboration avec l'entreprise d'insertion TED

TED Chantiers insertion : sur le Département.

38 postes conventionnés
soit 74 personnes passées sur l'action en 2024.

34 chantiers OPAL

19 sorties dynamiques sur 2024
(dynamique = avec emploi ou formation)



LES RÉGIES DE QUARTIER

L'OPAL soutient aussi l'insertion professionnelle à travers son partenariat avec les régies de quartier de Soissons et de Laon. Ces structures permettent aux habitants des quartiers prioritaires de la ville d'accéder à des emplois locaux tout en améliorant leur cadre de vie. Chaque mois, l'Office rémunère les prestations de nettoyage réalisées par ces régies, renforçant ainsi leur action en faveur de l'emploi.

Régie de quartier de Laon : Quartier champagne à Laon

74 postes conventionnés
soit 139 personnes passées sur l'action en 2024

41% de sorties dynamiques
(dynamique = avec emploi ou formation)

4 chantiers support d'activité
à l'année

Réaliss Quartier – Soissons : Quartier Presles Soissons

20 postes conventionnés
soit 51 personnes passées sur
l'action en 2024

80% de sorties dynamiques
(dynamique = avec emploi ou
formation)

QUAND L'ART URBAIN SUBLIME LES MURS DE NOS RÉSIDENCES

En 2024, l'art urbain a une nouvelle fois sublimé notre patrimoine grâce à la troisième édition du festival des arts urbains, organisée par la ville de Laon. Cet événement a permis la réalisation de 14 œuvres par des artistes de renom sur le patrimoine de l'OPAL, offrant ainsi une mise en valeur unique des bâtiments et un embellissement du cadre de vie de nos locataires.



Bébar
Quartier Ile de France :
15 Place Jacques Prévert



Aero
Quartier Montreuil :
14 rue Fernand Christ



Ankhone
Quartier Montreuil :
31 Rue Nestor Gréhant



Mahn Kloix
Quartier Montreuil :
118 Boulevard Pierre Brosolette



SATR
Quartier Champagne :
28 Avenue de l'Europe



Sophie Mess
Quartier Champagne :
4 place des Frères Lumières



Collin Van Der Sluijs
Quartier Champagne :
7 rue Lavoisier



ISA & MAN
Fère en Tardenois
12 rue Paul Claudel



Leon Keer
Quartier Champagne :
26 rue Pierre Curtil



Sema Lao
Quartier Champagne :
27 rue Pierre Curtil

D'autres fresques ont vu le jour notamment à Soissons, Guise et Fère-en-Tardenois. Ces réalisations témoignent d'une **volonté commune d'intégrer l'art au cœur des espaces de vie**, renforçant ainsi le lien entre patrimoine, culture et habitants.



Mural Studio
Guise
173 rue de Macquigny



Koga
Quartier Champagne :
17 Rue Pierre Curtil



Conse
Quartier Champagne :
7 rue Edouard Branly



ISA & MAN
Quartier Saint-Crépin
20 boulevard Alexandre Dumas



Licéa
Quartier Presles
31 rue Pierre Curie



UN SIÈCLE D'HISTOIRE ET DE PROGRÈS.

CÉLÉBRER NOS 100 ANS

Depuis un siècle, l'OPAL s'impose comme un acteur incontournable du logement et de l'aménagement dans l'Aisne. Bien plus qu'un bailleur, il est devenu un outil stratégique au service du territoire, proposant une offre de logements toujours plus diversifiée et adaptée aux besoins des habitants. Son action s'étend bien au-delà du

logement, contribuant à l'aménagement, à la valorisation du territoire et au dynamisme économique local.

En 2024, cette année de centenaire a été marquée par de nombreux temps forts, mettant en lumière le rôle essentiel de l'OPAL et rendant hommage à celles et ceux qui, depuis 1924, ont œuvré sans relâche pour offrir un

logement accessible à tous et pour faire vivre cet engagement collectif.

Alors que nous tournons une page de notre histoire, nous regardons vers l'avenir avec la même ambition : continuer à innover et à agir pour un habitat au service des territoires et de leurs habitants.

Tout commence ici...



1894

La loi Siegfried crée les Sociétés d'Habitations à Bon Marché (H.B.M.)



1922

Création de l'Office de Laon



1924

Création de l'Office de l'Aisne



1929

Création de l'Office d'Hirson



1949

Création de l'Office de Soissons



1950

La loi modifie l'appellation HBM en Habitation à Loyer Modéré



1990

Transformation de OPHLM en Office Public d'Aménagement et de Construction



2007

Les OPAC deviennent des Offices Publics de l'Habitat



2013

L'OPH de l'Aisne fusionne avec celui de Soissons



2019

L'OPH de l'Aisne fusionne avec celui de Laon



2024

L'OPAL fête ses 100 ans

100 ANS ...

**D'HISTOIRE
D'ENGAGEMENT
D'AMÉNAGEMENT
D'ADAPTATION
AU SERVICE DES AXONAIS
À RÉPONDRE «PRÉSENT»**

LES TEMPS FORTS

de 2024

CÉRÉMONIE DES VŒUX 2024 : LANCEMENT DU CENTENAIRE

Un siècle d'histoire, de travail et d'engagement, ça se fête ! Le 25 janvier 2024, près de 400 personnes se sont réunies au Domaine du Montrouge à Rogécourt pour marquer cet anniversaire.

Thomas Campeaux, Préfet de l'Aisne, Nicolas Fricoteaux, Président du Conseil Départemental de l'Aisne, et Freddy Grzeziczak, Président de l'OPAL, ont rappelé le chemin parcouru et les perspectives d'avenir.

Depuis 100 ans, l'OPAL accompagne les collectivités, investit plus de 60 millions d'euros par an sur le Département et s'engage pour un habitat durable et inclusif.

Il est un acteur incontournable du bien-vivre ensemble et du dynamisme territorial.



LES RENCONTRES ÉLUS-OPAL : UN DIALOGUE OUVERT SUR L'HABITAT

Comment l'OPAL de l'Aisne peut-il accompagner le développement des communes ? C'est la question que Freddy Grzeziczak, Président de l'OPAL, a posée aux élus lors des rencontres organisées à Tergnier, Fère-en-Tardenois et Gauchy.

Ces échanges visent à mieux comprendre les besoins des collectivités en matière de logement et d'habitat, tout en leur présentant le rôle et les actions de l'OPAL. L'Office, acteur de proximité, reste attentif aux attentes du territoire et continue de renforcer sa coopération avec les élus.



CONCOURS DE DESSIN : IMAGINER LES LOGEMENTS DE DEMAIN

À quoi ressembleront les logements de demain ? Pour marquer son centenaire, l'OPAL a lancé un concours de dessin auprès de ses locataires, petits et grands. Résultat : 24 participants ont laissé libre cours à leur imagination.

Les créations, réalisées uniquement avec des techniques manuelles et sur format A4, ont été classées en trois catégories : 6-11 ans, 12-15 ans et 16 ans et plus. La remise des prix a permis de récompenser les gagnants avec des malles de coloriage, des coffrets à dessin et

des cartes culture d'une valeur de 50 euros.

L'environnement a occupé une place centrale dans la majorité des dessins. Une preuve que les enjeux climatiques préoccupent déjà les plus jeunes, qui imaginent la nature comme une solution pour mieux vivre demain.



JOURNÉES D'ANIMATION POUR LES PETITS ET LE GRANDS

Pour célébrer son centenaire avec ses locataires, l'OPAL a organisé plusieurs journées d'animation gratuite et ouverte à tous dans plusieurs communes de l'Aisne. Des structures gonflables ont investi les quartiers de Chauny, Hirson, Laon et Soissons. Babyfoot humain, jeux de kermesse, parcours aventure... Tout était réuni pour permettre aux habitants, de partager un moment festif en famille ou entre amis. Un centenaire placé sous le signe du partage et de la convivialité !



CAPSULE TEMPORELLE : UN MESSAGE POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES

L'OPAL a souhaité laisser une trace pour les générations à venir en ensevelissant une capsule temporelle devant son siège. Un événement fort en symboles, qui s'est déroulé en présence des collaborateurs de l'Office, réunis pour l'occasion.

Chacun a pu y déposer un message, une photo, un objet ou un souvenir, témoignage de notre époque et de l'histoire de l'OPAL.

Autant de fragments de mémoire destinés à être redécouverts dans 50 ans.

En 2074, lorsque cette capsule sera ouverte, elle offrira un précieux témoignage du chemin parcouru et des valeurs qui animent l'OPAL depuis plus d'un siècle.



AU SALON DES MAIRES DE L' AISNE : DECOUVERTE DU LIVRE DES 100 ANS

L'OPAL a pris part à la 22^{ème} édition du Salon des Maires de l'Aisne, organisé au Forum de Chauny. Une occasion privilégiée de rencontrer les acteurs locaux et d'échanger sur nos projets.

Moment fort de cette journée : la visite de Gérard Larcher, Président du Sénat, accueilli par Freddy Grzeziczak, Président de l'OPAL, qui lui a remis l'ouvrage dédié à notre centenaire, en présence de Thomas Campeaux, Préfet de l'Aisne, Xavier Bertrand, Président de la Région Hauts-de-France et Nicolas Fricoteaux, Président du Conseil Départemental de l'Aisne.

Sur notre stand et dans notre agence mobile OPAL MOBIL', élus, collectivités, organismes publics et entreprises locales ont pu partager un moment convivial avec nos équipes. Une belle opportunité d'évoquer nos actions en cours et à venir.



PLANTATION DE 100 POMMIERS OPAL® !

Répartis à Laon, Soissons, Tergnier et Hirson, 100 pommiers ont été plantés à proximité de nos agences et résidences.

De nombreux locataires, collaborateurs, administrateurs et élus ont participé à cette initiative. Un moment de partage fort, renforçant la cohésion des équipes et le lien avec nos locataires.

C'est en cherchant une variété de pommes que nous avons découvert les pommes OPAL® cultivées à Villers-Cotterêts.

Commandés début 2024, ces pommiers font désormais partie du patrimoine de l'OPAL, illustrant concrètement notre engagement en matière de responsabilité sociétale et environnementale.

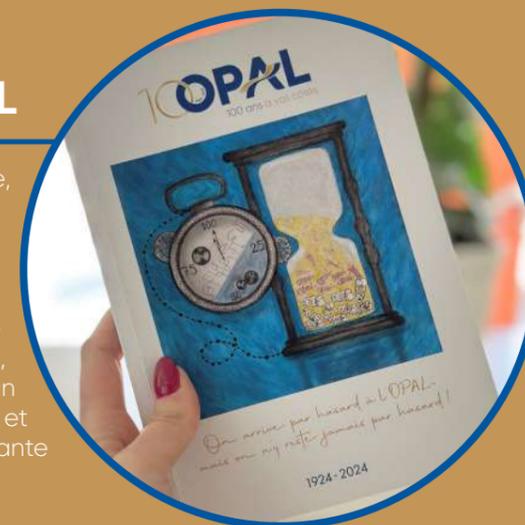
Il faudra toutefois patienter encore quelques années avant de déguster les premières pommes OPAL®... Rendez-vous dans 2 ou 3 ans!



UN LIVRE EN HOMMAGE AUX COLLABORATEURS DE L'OPAL

Tous se sont prêtés au jeu : collaborateurs en poste, anciens salariés, au siège comme en agences...

Cet ouvrage réalisé pour les 100 ans de l'Office se veut avant tout authentique, offrant une vision de l'histoire telle qu'elle a été vécue par chacun d'entre eux. Il ne prétend ni être une chronologie exhaustive, ni une analyse historique, mais simplement partager un moment du parcours professionnel de ces hommes et ces femmes qui ont, ou qui font encore, partie intégrante de la grande famille de l'OPAL.



« SAVEURS DE NOS RESIDENCES » : UN LIVRE DE RECETTES POUR CELEBRER NOTRE CENTENAIRE

L'Office a mis à l'honneur la richesse et la diversité à travers un projet gourmand et convivial. Nous sommes allés à la rencontre de plusieurs locataires, qui ont partagé avec nous leurs spécialités culinaires, reflet de leur culture et de leur histoire. Ces moments d'échange et de partage ont donné naissance à un livre de recettes intitulé Saveurs de nos résidences, véritable témoignage de la diversité et du lien social qui animent nos résidences. Plus qu'un simple recueil culinaire, cet ouvrage illustre les valeurs de proximité et de convivialité portées par l'OPAL.



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 :
Arnaud Demolin

AGENCE ÎLE-DE-FRANCE

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

AGENCE PRESLES

1, impasse de Sapincourt
02000 LAON
presles@opal02.com
Chef d'agence :
Delphine Lopes-Debray

AGENCE IMM'OPAL

67, boulevard de Lyon
02000 LAON
commercial@opal02.com
Responsable :
Yvette Demory

AGENCE MONTREUIL

2bis, 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 :
Jean-François Carrasco

AGENCE CHAMPAGNE

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

AGENCE SUD

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

OPAL ETUDES/ACTIFS

LAON
16, rue Franklin Roosevelt
02000 LAON

CUFFIES

Site universitaire
avenue François Mitterrand
02200 CUFFIES

Régisseur :
Stéphane Lemerrier



100 ans à vos côtés