

Les nouveautés de l'année 2007



Afin de renforcer notre service aux collectivités locales, je suis heureux de vous faire parvenir cette première lettre qui vous

est tout particulièrement destinée et qui, je l'espère, vous apportera quelques éclairages complémentaires sur l'habitat social.

Dans ce premier numéro, j'ai choisi d'aborder la loi sur l'Engagement National pour le Logement ou ENL, le développement durable et l'organisation de l'Opac 38 avec son réseau d'agences.

Mais au préalable, je tiens à vous présenter l'évolution de notre logo. L'Opac 38 choisit ainsi d'affirmer sa position d'organisme ouvert sur les préoccupations sociétales, tout en privilégiant le service à la personne et la notion d'équité, qui sont des valeurs fortes, propres à sa mission d'intérêt général et de service public. Ces éléments se manifestent au travers d'une symbolique des formes que chacun peut s'approprier et par un code couleur particulier qui donne sens à cette identité visuelle. J'ai aussi plaisir à vous indiquer que l'Opac 38 a reçu la certification ISO 9001 : 2000 pour l'ensemble de ses activités, qui fait de la qualité de ses prestations et de sa relation à l'autre, les fondements de son action.

Je vous remercie très sincèrement et très cordialement pour le soutien que vous apportez à notre action et qui permet à l'Opac 38 d'être un organisme qui se renouvelle.

Toute l'équipe de l'Opac 38 se joint à moi pour vous souhaiter une année 2007 toute en nouveauté !

Pierre RIBEAUD
Président de l'Opac 38

Interface

ACTUALITÉ

Flash : Le droit au logement opposable



Une réalité juridique ? Un projet de loi devrait être présenté au Parlement d'ici à fin février 2007. Un éclairage sur ce thème d'actualité vous sera apporté lors de la prochaine parution d'Interface.

Les 3 axes de la loi ENL

La loi portant sur l'Engagement National pour le Logement a été publiée au Journal Officiel du 16 juillet 2006. La loi ENL se veut être la traduction législative du pacte national pour le logement.



Elle vise les objectifs suivants :

- > faciliter la mobilisation du foncier pour le logement,
- > soutenir les communes s'engageant en faveur de la construction de logements sociaux,
- > amplifier l'accès à la propriété,
- > faire évoluer certaines "familles d'organismes HLM",
- > développer l'offre de logements locatifs privés dits à loyer maîtrisés,
- > renforcer la lutte contre l'habitat insalubre ou vacant.

Comprenant 112 articles, la loi ENL est divisée en trois titres.

Suite page 3

ZOOM



Développement durable : un thème quotidien



Réhabilitation
Henri Wallon
à St-Martin d'Hères.

Le développement durable est le résultat de la prise de conscience collective des dégradations de notre planète. Cette préoccupation est aussi au cœur de notre quotidien.

En tant que créateur de lien social, consommateur d'énergie et utilisateur de matériaux ou équipements innovants, l'habitat est fortement concerné par le développement durable, qui repose sur l'équilibre entre respect de l'environnement, performance économique et progrès social. Il s'agit de préserver les ressources des générations futures, tout en poursuivant notre développement actuel.

Suite page 2



SOMMAIRE

- À propos de Les nouveautés de l'année 2007 p.1
- Actualité Les 3 axes de la loi ENL p.1 et 3
- Zoom Développement durable : un thème quotidien p.1 et 2
- Entrevue Guy Fabre, délégué régional de l'ADEME p.4
- Info-service La gestion de proximité p.4

Développement durable : un thème quotidien

L'Opac 38 et le développement durable

Depuis plus de 10 ans, l'Opac 38 se préoccupe des problèmes environnementaux. Il a ainsi mis en place une commission C3E (Commission Europe, Énergie, Environnement) au sein du conseil d'administration et une direction dédiée au développement durable. Un programme d'information des habitants à la Maîtrise de la Demande en Énergie (MDE) a également été créé. L'Opac 38 prône l'introduction des énergies renouvelables dans l'habitat et le suivi des pratiques et usages des consommations.

Le recours à ces énergies est assuré par la mise en place de serres, de cellules photovoltaïques et panneaux solaires thermiques, de démarches bioclimatiques et de chaufferies bois. L'application de la méthode HQE est systématisée dans le cadre des opérations de construction et de réhabilitation. Depuis 2005, ces initiatives sont amplifiées par la réalisation de l'agenda 21 de l'Opac 38 (premier bailleur social à avoir mis en œuvre ce type d'agenda).

La démarche HQE (Haute Qualité Environnementale)

La démarche HQE vise à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement, tout en assurant à l'intérieur du bâtiment des conditions de vie saines



CHIFFRES-CLÉS

Le secteur bâti représente en France :

- 45% des consommations énergétiques
- 22% des émissions de gaz à effet de serre

Le territoire de l'agenda 21 de l'Opac 38 :

- 23 000 logements

Opérations HQE et énergies renouvelables de l'Opac 38 :

- Bois : 425 logements équipés, 390 en cours
- Solaire : 731 logements équipés, 822 en cours
- HQE : 96 logements livrés, 421 en cours de réalisation

et confortables. Elle correspond à l'examen d'une série de critères répartis en 14 cibles : 3 cibles concernent la construction elle-même, 4 la gestion, 4 autres le confort et enfin les dernières cibles traitent de la santé. Au moins 3 cibles doivent faire l'objet d'un traitement optimal (très performant), 4 sont prises en compte pour un traitement particulier (performant) et les autres cibles doivent répondre aux normes en vigueur (base).

L'agenda 21

L'agenda 21 est un plan d'actions qui respecte les principes de développement durable.

Pour l'Opac 38, il correspond à une volonté forte d'accueillir l'ensemble des populations et d'offrir un logement où est inscrite la maîtrise du loyer et des charges, en y intégrant pleinement l'environnement. L'agenda 21 se décompose en 4 thèmes, dont chacun fixe des objectifs à atteindre pour construire, réhabiliter et anticiper, gérer ensemble, inscrire les comportements dans les logiques collectives et verdier l'entreprise.

Décliné en 95 actions, il prend en compte les dimensions suivantes :

- > l'efficacité environnementale : économie des ressources, limitation de l'effet de serre, biodiversité, recyclage, réduction et prévention des risques naturels,
- > la qualité de vie : garantir la santé des habitants et le confort des logements, prévoir des espaces communs et extérieurs,
- > l'équité sociale : maîtrise des charges, lien social, solidarité et réduction des inégalités,
- > la gouvernance : information et sensibilisation des habitants, organisation des partenariats, formation du personnel,
- > l'efficacité économique : création d'emplois locaux, limitation des dépenses et développement local.

Dans le cadre de l'ensemble de ses actions, l'Opac 38 est accompagné par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) avec laquelle une convention a été signée, l'ALE (Agence Locale de l'Énergie), l'AGEDEN (Association Grenobloise d'Études et de Développement des Énergies), le Conseil Régional Rhône-Alpes, le Conseil Général de l'Isère et l'Europe.

Pour en savoir plus :
Direction du développement durable
Michel Gibert - Tél. : 04 76 20 50 74



Panneaux solaires, quartier Surieux à Échirolles.

CONCRÈTEMENT POUR L'OPAC 38

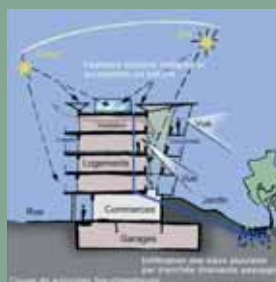


DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Réhabilitation Henri Wallon à St-Martin-d'Hères : réhabilitation thermique et environnementale performante (isolation par l'extérieur, création de serres et panneaux solaires thermiques)
- Échirolles, Chasse-sur-Rhône et St-Martin-d'Hères : mise en place de cellules photovoltaïques et de panneaux solaires thermiques
- St-Alban-du-Rhône, St-Ismier et St-Hilaire de la Côte : mise en place de techniques de récupérations des calories-chaleur (bioclimatique)
- Tullins, Gillonnay, Autrans, Villard de Lans, Bourg d'Oisans et St-Hilaire du Touvet... : mise en place de chaufferies bois
- Bourgoin-Jallieu, Échirolles, Grenoble et Les Avenières : application de la méthode HQE

EXEMPLES D' ACTIONS DE L'AGENDA 21 DE L'OPAC 38

- Équiper chaque année au moins 200 logements existants en énergie renouvelable pour le chauffage et/ou l'eau chaude sanitaire
- Réaliser un audit des risques naturels et industriels sur le patrimoine
- Établir une étude statistique sur la corrélation entre les impayés et les caractéristiques énergétiques des logements
- Accompagner le locataire dans la compréhension et l'usage de son logement
- Faire bénéficier le personnel, chargé de la gestion et de l'entretien des opérations environnementales, d'une formation spécifique
- Valoriser les déchets d'élagage des espaces verts du patrimoine dans les chaufferies bois



Les fiches techniques (HQE, chaufferies bois, agenda 21), sont disponibles sur demande à l'Opac 38.

Les 3 axes de la loi ENL

Avec la loi ENL, est affirmée la nécessité de mettre le logement au centre de l'action pour tenter de résoudre la crise du logement.

(article issu des données de la Tribune Actualités H)

Urbanisme, terrains publics : faciliter la réalisation de logements

La loi marque clairement le retour d'un souci de production foncière. En témoignent notamment les mesures facilitant la création et l'action d'établissements publics fonciers locaux, les dispositions sur la mise à disposition ou la cession avec décote de terrains publics, les mesures renforçant la subordination des documents d'urbanisme aux besoins en logements, des dérogations possibles au COS (Coefficient d'Occupation des Sols) pour le logement social, la consultation des organismes Hlm dans l'élaboration des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme), l'amorce d'un partage, avec la collectivité, de la plus-value sur les terrains rendus constructibles par un document d'urbanisme et enfin, la possibilité d'imposer des pourcentages de différentes catégories de logements dans les PLU.



Entre-Deux-Guiers
"le Montcelet - le clos Roche Vêrand"

Des mesures en faveur de l'accession sociale à la propriété

- > TVA minorée pour l'accession en lien avec une opération ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine),
- > prime complémentaire au prêt à taux zéro pour les ménages en-dessous des plafonds du PLUS (Prêt Locatif à Usage Social),
- > possibilité de décote ou "surcote" de 35% en cas de vente Hlm,
- > création d'un guichet unique pour simplifier les démarches des candidats à l'accession,
- > sécurisation du régime fiscal du PSLA (Prêt Social de Location Accession),
- > amélioration du régime des SCI (Sociétés Civiles Immobilières) de capitalisation.

Les dispositions relatives aux organismes de logements sociaux

Elles se composent de 2 types de mesures :

- > une série de mesures souvent techniques qui améliorent les conditions d'activité des organismes. Il en est ainsi de leurs nouvelles compétences :
 - construction de résidences hôtelières à vocation sociale,
 - vente en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement),
 - construction de logements et locaux annexes pour policiers et gendarmes, personnels pénitentiaires ou pompiers, compétence de syndic et administrateur de bien,
 - avantage de TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) en lien avec la qualité environnementale...
- > une réforme globale qui favorise la modernisation de ces organismes en lien avec les nouvelles responsabilités locales. Les élus seront mieux représentés dans ces instances.

Mixité de l'habitat

Les principales mesures sont la prolongation du programme de rénovation urbaine, l'adaptation des accords collectifs d'attribution à la nouvelle donne de la loi "responsabilités locales"* , le renforcement du dispositif de médiation pour les ménages en attente de logement social, la réforme du surloyer de solidarité.

Enfin, la loi permet d'ajuster la liste des charges récupérables par accord collectif local et adapte cette liste à la loi sur les ascenseurs. Elle prend aussi en compte la dépense réelle (TVA et marge bénéficiaire incluses) du propriétaire dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Les locataires bénéficient d'une interdiction des coupures de fluides pendant la période d'hiver, et d'une baisse de TVA sur les abonnements aux réseaux de chaleur. Enfin la loi développe l'offre locative privée : elle porte des dispositions facilitant le conventionnement privé ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) : conventionnement sans travaux, aides fiscales, et investissement locatif privé. Le texte maintient le dispositif Robien en le "recentrant" et crée un "Borloo populaire".

Nota : Maintien de l'article 55 de la loi SRU La loi crée un dispositif d'examen en commission de la situation des communes qui ne rattrapent pas leur retard sur les 20% de logements sociaux.*

* voir encadré ci-dessous.

Pour en savoir plus :
Direction des affaires juridiques
Gérard Orsini - Tél. : 04 76 20 51 50

LA LOI ENL S'INSCRIT DANS UN VASTE ENSEMBLE JURIDIQUE EXISTANT

Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000	Impose aux communes de plus de 1 500 habitants en Ile de France et 3 500 habitants dans les autres régions, situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, d'avoir 20 % de logements sociaux sur leur territoire, au nom de la solidarité
Urbanisme et habitat	Loi n° 2003-590 du 2/7/2003	Crée un régime d'amortissement fiscal avantageux, le "Robien", pour relancer la construction de logements locatifs privés
Orientation, programmation pour la ville et rénovation	Loi n° 2003-710 du 1/8/2003	Définit un important programme de rénovation urbaine pour les quartiers en difficulté et crée l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)
Libertés et responsabilités locales	Loi 2004-809 du 13/8/2004	Amorce un changement considérable du paysage administratif avec la possibilité pour les EPCI (Établissements Publics de Coopération Intercommunale) à fiscalité propre de signer avec l'État des conventions de délégation des aides à la pierre
Programmation pour la cohésion sociale	Loi n° 2005-32 du 18/1/2005	Donne une valeur législative aux objectifs du plan de cohésion sociale et permet à l'État de céder ses terrains avec une décote, pour permettre la construction de logements sociaux
Développement des services à la personne et diverses mesures en faveur de la cohésion sociale	Loi n° 2005-841 du 26/7/2005	Met en place une exonération d'imposition des plus-values des terrains destinés à la construction de logements sociaux

Une gestion de proximité

L'Opac 38 dispose, depuis plus de 30 ans, d'un réseau de 7 agences, qui gèrent chacune de 2 800 à 3 500 logements.

L'objectif est d'assurer la gestion quotidienne des immeubles, en collaboration avec les services de votre commune et les partenaires locaux, afin d'optimiser la réactivité et les prestations aux habitants.

> Le directeur d'agence, entouré d'une équipe polyvalente, est votre interlocuteur privilégié.
> L'agence est organisée en territoires, eux-mêmes sectorisés, pour être au plus près du terrain. Ils ont pour mission essentielle de favoriser le service au client.



Le chargé de clientèle

Il assure la gestion commerciale, le suivi des attributions

et la prévention des impayés, en liaison avec votre commune et les instances locales.



Le chargé de secteur

Il assume la gestion, la veille technique ainsi que la

sécurité des immeubles, suit les contrats d'entretien, gère les multirisques, établit les états des lieux...

Le technicien de maintenance

Il a en charge les réparations des parties communes.



L'assistant de résidence

Il est chargé de l'entretien des ensembles immobiliers, du nettoyage et des menues réparations. Il est le relais privilégié avec les habitants.



Sous la compétence d'un responsable de territoire, un secteur regroupe la totalité des fonctions nécessaires à une gestion rapprochée



7 agences Opac 38 de proximité

- 1** Agence CHARVIEU-CHAVAGNEUX
20, rue des Provinces
38230 Charvieu-Chavagneux
Tél. 04 78 32 42 19
Fax 04 78 32 46 25
Contact : Claude Montagnon
- 2** Agence VILLEFONTAINE
Les Portiques - 37 C, rue Émile Zola
38090 Villefontaine
Tél. 04 74 96 11 44
Fax 04 74 96 62 69
Contact : Geneviève Mitha-Cornier
- 3** Agence BOURGOIN-JALLIEU
1, rue de la Berjallièrre
38300 Bourgoin-Jallieu
Tél. 04 74 28 11 54
Fax 04 74 28 62 26
Contact : Danièle Huillier

- 4** Agence ROUSSILLON
76, avenue Bel Air
38150 Roussillon
Tél. 04 74 11 11 11
Fax 04 74 86 22 67
Contact : Carole Pruvost

- 5** Agence VOIRON
La Brunetière - 17, rue Henri Barbusse
CS 20249 - 38516 Voiron Cedex
Tél. 04 76 65 77 54
Fax 04 76 65 65 95
Contact : André Bellier

- 6** Agence SUD-ISÈRE
15, place Beaumarchais
38130 Échirolles
Tél. 04 76 22 07 48
Fax 04 76 33 30 40
Contact : Eliane Izoard

- 7** Agence GRÉSIVAUDAN
Henri Wallon - 5, rue Albert Samain
38400 Saint-Martin d'Hères
Tél. 04 76 24 00 59
Fax 04 76 24 25 38
Contact : Fabienne Picot



Un service +

Une écoute téléphonique 24 h/24 (ou service d'astreinte) est à la disposition des habitants pour tous les aléas techniques urgents.

OPAC 38
BP 2549
38035 Grenoble
Cedex 2
Tél. 04.76.20.50.50

- Directeur de la publication : Dominique Gaillard, Directeur Général
- Rédaction : service communication
Tél. 04.76.20.50.71
- Tirage : 1300 exemplaires
Publication gratuite

• Conception graphique : Saraband

www.opac38.fr

Guy Fabre délégué régional de l'ADEME*



L'Opac 38 a signé une convention avec l'ADEME, dans un objectif commun de protection de l'environnement et de maîtrise de l'énergie, associées à l'habitat social.

Vous êtes le nouveau délégué régional de l'ADEME, pouvez-vous nous présenter l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, en quelques mots ?
L'ADEME est un établissement public à caractère industriel et commercial, sous la tutelle des ministres chargés de la recherche, de l'écologie et de l'énergie. Expert public indépendant, l'agence met ses capacités d'expertise et de conseil à disposition des entreprises, des collectivités locales, des administrations et du grand public pour les aider à progresser dans leurs démarches de développement durable (gestion des déchets, efficacité énergétique, promotion des énergies renouvelables, préservation de la qualité de l'air et des sols, management environnemental et éco-conception).

Comment jugez-vous l'action de l'Opac 38, relative au développement durable ?
L'Opac 38 s'est engagé depuis 10 ans dans une démarche volontariste de recours aux énergies renouvelables, et plus largement de maîtrise des charges énergétiques, ce qui s'inscrit dans sa mission de bailleur social. Aujourd'hui, en s'appuyant sur ces acquis et le plan d'actions de l'agenda 21, l'Opac 38 peut nettement afficher l'intégration des principes du développement durable dans ses activités de construction, de réhabilitation et de gestion de son patrimoine.

Quels sont les grands axes de travail contractualisés entre l'ADEME et l'Opac 38, au service de l'habitat social ?
Le programme de collaboration entre l'Opac 38 et l'ADEME porte sur :
> la formation du personnel de l'Opac 38
> la sensibilisation des locataires
> l'évaluation des opérations soutenues financièrement par l'ADEME
> l'évaluation énergétique du patrimoine existant
> l'appui pour la réalisation d'opérations exemplaires

* Agence De l'Environnement et de la Maitrise de l'Énergie