Opac38

Cahier

DE PROJET

Opération immobilière .....

Date .....

Opac38

Un habitat au cœur de la vie

Contacts

Établissement	Nom - Prénom	Fonction	Coordonnées

PRÉSENTATION DE *l'Opac38*

Dans le respect des trois préceptes d'équité sociale, d'efficacité économique, de performance environnementale, et au travers de ses deux valeurs que sont la solidarité et le développement durable, l'Opac38 propose :

- une **expertise** en matière de construction, d'amélioration, de commercialisation et de gestion de biens pour une offre d'habitat complète avec des services adaptés, en proximité,
- une **synergie** avec les collectivités locales,
- une **volonté d'innover et anticiper** pour préserver les ressources, maîtriser les charges, répondre aux évolutions de notre société et aux aspirations des habitants.

Garantir une gestion de proximité

- **Accompagner les habitants** dans leur vie au quotidien et dans leur quartier, avec des équipes présentes sur le terrain, en capacité de répondre aux attentes diverses, et par l'activité de syndic solidaire.
- **Rendre chacun acteur de son cadre de vie** en favorisant les initiatives des habitants et de leurs associations, en organisant des espaces co-gérés, en développant l'habitat participatif et la location active.
- **S'inscrire dans un partenariat avec les territoires** pour promouvoir le lien social, l'insertion et l'entraide, avec tous les acteurs locaux.

Proposer toutes les solutions d'habitat

- **Un habitat adapté aux territoires** par son intégration architecturale et environnementale, en lien avec les souhaits des élus.
- **Un habitat adapté aux besoins** des familles, des jeunes, des jeunes ménages, des seniors ou des personnes à mobilité réduite, et offrant la possibilité de parcours résidentiels.
- **Un habitat mixte** conjuguant logements en location, en accession à la propriété et équipements de proximité.
- **Un habitat respectueux de l'environnement** et économe en énergie, avec prise en compte des normes basse consommation, recours aux énergies renouvelables et à des solutions techniques innovantes.

Contribuer au développement des territoires

- Avec 76 millions d'euros de marchés en 2013 qui bénéficient majoritairement aux entreprises locales et 518 salariés répartis sur l'ensemble des territoires, l'Opac38 est un **acteur de la vie économique.**
- Il concourt à l'attractivité des territoires par la **diversité de son offre.**
- Il contribue à la création et au maintien de l'emploi par son activité de **construction, de rénovation et d'entretien.**

Notre identité

L'Opac38 résulte de la transformation de l'Office Départemental d'HLM de l'Isère dont la création remonte à 1950. Il relève de l'ordonnance de février 2007 relative aux OPH (Offices Publics de l'Habitat). Etablissement public à caractère industriel et commercial, l'Opac38 a compétence sur le territoire de la région Rhône-Alpes et sur les départements limitrophes.

Notre patrimoine (au 31/12/13)

- *24 644 logements familiaux sur 286 communes de l'Isère et 7 communes du Rhône*
- *1 210 logements-foyers*
- *75 commerces*
- *10 497 garages*

L'Opac38 : ***proche de vous***

Un réseau de 8 agences en Isère

Pour une gestion de proximité quotidienne, chaque agence Opac38 est organisée en territoires, eux-mêmes sectorisés avec pour mission essentielle de favoriser le service au locataire et être le partenaire privilégié de la commune.

L'Opac38 : UN HABITAT INTÉGRÉ À SON ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

Des réponses adaptées au programme d'habitat de votre commune par un maître d'ouvrage reconnu.

Tous les types d'habitat

L'Opac38 construit des logements sociaux en location, en accession sociale via sa filiale Dauphilogis et intervient en complémentarité avec la promotion privée qui réalise l'accession libre.

Un objectif de mixité sociale et générationnelle

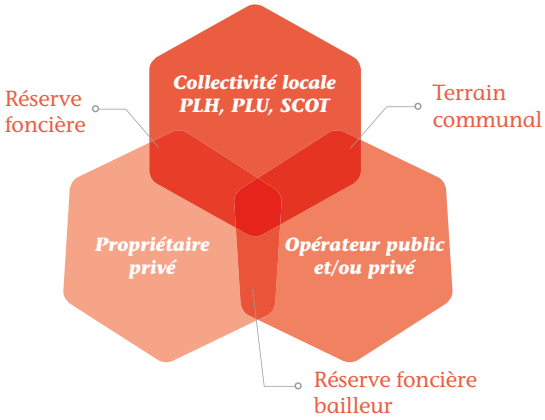
L'Opac38 diversifie ses produits pour répondre aux attentes des collectivités : résidences pour jeunes actifs, logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite intégrés dans chacun des programmes, bâtiments intergénérationnels et services de proximité.

Anticiper VOUS & NOUS

Pour développer de façon maîtrisée un habitat adapté aux attentes des résidents et aux besoins de votre commune, il convient de produire ensemble un projet partagé.

VOUS, VOTRE COMMUNE :
votre connaissance du territoire.

NOUS, BAILLEUR :
notre expertise.



Un travail EN SYNERGIE

Vous avez des objectifs fixés par le PLH (Plan Local de l'Habitat) piloté par l'intercommunalité. Il prévoit le développement du logement par bassin de vie. Il recense le besoin en habitat de votre commune.

Votre volonté politique, votre connaissance et l'expression des vos attentes sont fondamentales.

Nous étudions avec vous la faisabilité de votre projet.

Des outils ESSENTIELS

Le PLH

Le Programme Local de l'Habitat est le principal outil de développement d'une politique locale de logement. Il s'élabore au niveau intercommunal à partir de l'analyse du territoire. Mis en place pour une durée de 6 ans, il a pour vocation de définir les objectifs et les principes d'actions visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifier l'offre de logements locatifs sociaux.

Il prend en compte les enjeux fonciers et la définition d'une stratégie à l'échelle d'un territoire, notamment intercommunal.

Le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est un document créé par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) en 2000. Il succède au Plan d'Occupation des Sols. Il permet aux communes d'établir un projet global d'urbanisme et de fixer les règles générales d'utilisation des sols.

Le PLU doit être compatible avec la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement), le SCoT, le PLH, le PDU (Plan de Déplacements Urbains). Il est élaboré sous la responsabilité de la commune concernée ou de la collectivité compétente.

QUELQUES *règles*

- Un droit à construire bien calibré permet d'accéder à une faisabilité financière tout en assurant une bonne intégration urbaine.
- Il est envisageable d'inscrire dans le PLU des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, et à délimiter des secteurs de mixité dans lesquels un pourcentage devra être affecté au logement social (Art L 123- 2 de la loi ENL).

Anticiper

Les conditions de mise à disposition du terrain

La commune cède au bailleur son terrain soit en pleine propriété, soit au travers d'un bail emphytéotique ou à construction[1].

[1] Ces baux sont de très longue durée. À leur terme, la commune reprend la pleine propriété des terrains et des logements ou peut conclure un nouveau bail.

Saisir les opportunités foncières

- Organiser un portage foncier EPF(L)[2]
- Négocier à l'amiable
- Inscrire un droit de Préemption Urbain sur tout ou partie du territoire de la commune
- Signifier une expropriation (utilité publique)

[2] Établissement Public Foncier (Local).

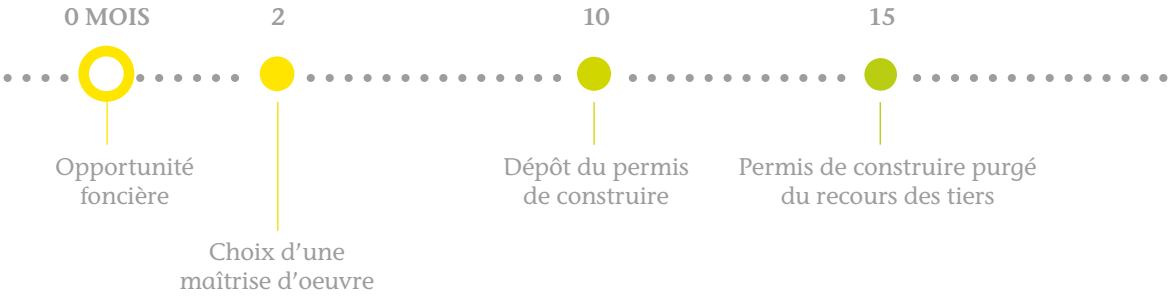
Utiliser les bons outils

- ZAD, Zone d'Aménagement Différé
- ZAC, Zone d'Aménagement Concerté
- PUP, Projet Urbain Partenarial, d'initiative privée
- AFUP (Association Foncière Urbaine de Projet) à l'initiative de propriétaires privés

Aménagement

Les Offices Publics de l'Habitat peuvent réaliser pour leur compte propre ou pour le compte de tiers, avec l'accord des collectivités, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme (article 421-1).

Les différentes phases du projet...



Exemple pour une opération de 20 logements. Durée variable selon l'opération.

...NÉCESSAIRES À SA RÉALISATION

Accompagner

Étape 1 : identifier vos besoins

Dans le cadre du PLH, l'Opac38 participe à la définition du projet avec vous et vos services. Des diagnostics sont établis afin de répondre de façon adaptée au programme d'habitat de votre commune.

Étape 2 : proposer un projet complet et sur-mesure

Après l'analyse-diagnostic de vos besoins, l'Opac38 est en mesure de vous proposer un projet en phase avec vos attentes.

Nous bâtissons avec vous UN PROJET

Étape 3 : prendre en charge la maîtrise d'ouvrage

Une fois le projet validé, l'Opac38 vous apporte son savoir-faire en « maîtrise d'ouvrage ».

Étape 4 : assurer la mise en location et le suivi en gestion

L'Opac38 collabore étroitement avec vos services pour les attributions (conformément à la législation en vigueur), ainsi que sur la gestion des logements.

Accompagner

La maîtrise d'ouvrage directe

Le maître d'ouvrage est le responsable principal de la réalisation du projet. Il définit le programme, fixe l'enveloppe financière prévisionnelle, choisit le processus de réalisation.

C'est aussi celui qui conclut les contrats avec les maîtres d'œuvre (architecte, bureaux d'études) et les entrepreneurs sélectionnés par voie d'appels d'offres publics ou d'achats.

Le groupement de commandes

Lorsque plusieurs maîtres d'ouvrage interviennent sur la même opération, ils ont la possibilité de constituer un groupement de commandes.

La conduite d'opération

L'article 6 de la loi du 12 juillet 1985 permet à un maître d'ouvrage public de recourir à un conducteur d'opération.

Montage juridique D'UNE OPÉRATION LOCATIVE

La co-maîtrise d'ouvrage

Est utilisée lorsqu'un ensemble d'ouvrages relève simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrage publics ou privés.

Le mandat de maîtrise d'ouvrage publique

Le maître d'ouvrage peut confier tout ou partie de ses attributions à un mandataire.

La VEFA

La Vente en l'État Futur d'Achèvement régie par l'article 1601-1 du code civil engage un transfert immédiat du bâtiment à l'acquéreur au fur et à mesure de son exécution.
En contrepartie, l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à l'avancement des travaux.

LE PRINCIPE DU *montage financier*

Prix de revient = ***Plan de financement***

Charge foncière	20 %
Construction (travaux)	65 %
Honoraires	12 %
Révisions actualisations	3 %

Subventions (État,collectivités, Action Logement, ...)	0 à 18 %
Emprunts : • CDC • collecteurs • ...	70 %
Fonds propres de l'Opac38	12 %

Les loyers

Attention : tous les pourcentages indiqués varient en fonction de l'opération.

D'UNE OPÉRATION LOCATIVE SOCIALE

Garanties d'emprunt

Des garanties d'emprunt pour les prêts dédiés au logement social sont nécessaires. Elles sont apportées en partie par le Conseil général de l'Isère (de 30 à 50%) selon la taille de l'EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale).
Le reste à garantir peut être pris en charge par la commune ou l'intercommunalité, si celle-ci en a la compétence. Cette garantie d'emprunt n'affecte pas la capacité de la collectivité à garantir d'autres emprunteurs.

LE PRINCIPE DU *montage financier*

Prix de revient

Charge foncière
- Acquisition du foncier et/ou de l'immobilier
- Frais d'actes
- Démolitions
- Géomètre
- Étude du sol
- Voirie et réseaux divers travaux
- Taxes d'aménagement
- Branchements

Frais divers
- Actualisations[2]
- Révisions de prix[2]

Construction
- Travaux du bâtiment

Honoraires
- Maîtrise d'oeuvre[1]
- Bureau de contrôle[1]
- Coordination sécurité (SPS*)[1]
- Assurance dommages ouvrage[1]
- Frais de conduite d'opération[1]
- Labels Qualitel/Promotelec
- Huissier
- Frais de publicité

[1] Indexés sur les coûts de construction
[2] Directement liés aux coûts de construction

EN DÉTAIL

Plan de financement

Des emprunts principaux

- Caisse des dépôts et consignations
  - Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) : 40 ans
  - Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) : 40 ans
  - Prêt Locatif Social (PLS) : 30 ans
  - Prêt foncier : 50 ans
- Carsat : 20 ans
- Action Logement (en contrepartie de réservation par un organisme collecteur)
- Banques
- ...

Des subventions

Aide à la construction neuve, acquisition- amélioration,

- État (avec ou sans ANRU*)
- Région
- Conseil général (ANRU* et PLAI*)
- Communauté de communes ou d'agglomération
- Commune
- ...

Des aides thématiques

- Europe
- État
- Région
- Conseil général
- ...

Des fonds propres du bailleur

Suivre

Si vous nous confiez votre opération, notre concepteur assume le bon déroulement du projet et vous rend compte de son avancement. Vous l'accompagnez tout au long du projet si vous le souhaitez, lors de la visite de conformité et à la livraison.

Le loyer maximal APPLICABLE

Les loyers sont fonction :

- de la situation géographique de la commune (zone de financement)
- du type d'emprunt mobilisé (les logements financés PLUS[1], PLAI[2], PLS[3] conventionnés ouvrent droit à l'APL[4])
- des majorations locales éventuelles
- et des caractéristiques du logement.

Le type de financement conditionne les plafonds de revenus des futurs locataires.

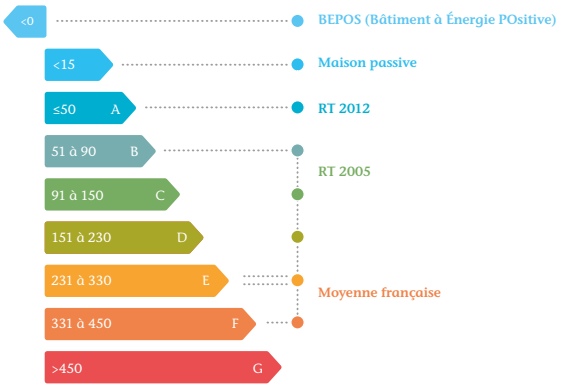
Il existe 3 zones de calcul du loyer :

- région parisienne, région niçoise, Genevois français (zone 1),
- les agglomérations (zone 2),
- le reste du territoire (zone 3).

[1] Prêt Locatif à Usage Social
[2] Prêt Locatif Aidé d'Intégration
[3] Prêt Locatif Social
[4] Aide Personnalisée au Logement

Performance ÉNERGÉTIQUE

- Tous les logements neufs sont conformes à la RT 2012 (Réglementation Thermique)
- Une conception bioclimatique, avec une prise en compte du confort d'été


<0
BEPOS (Bâtiment à Énergie POsitive)
<15
Maison passive
≤50 A
RT 2012
51 à 90 B
RT 2005
91 à 150 C
151 à 230 D
231 à 330 E
Moyenne française
331 à 450 F
>450 G

Les conditions d'attribution

Les attributions de logement sont soumises à certaines conditions

Les candidats doivent disposer d'un montant de ressources inférieur aux plafonds définis par la réglementation, qui tient compte du nombre de personnes à charge, et s'ils sont étrangers, être en règle sur le territoire.

La demande

Il existe un document unique de demande de logement social. Un numéro unique d'enregistrement de la demande est délivré dans un délai d'un mois. Il est valable un an. L'Opac38 expérimente le rapprochement de l'offre de logement avec la demande, dans le cadre de la location active, pour donner à l'habitant un véritable choix de son lieu de résidence, et améliorer ainsi la satisfaction.

DE LOGEMENTS LOCATIFS

Réservation d'un logement social

- Le préfet dispose d'un contingent de réservation à partir de 3 logements qui est au minimum de 25 %. 5 % pour les opérations de plus de 20 logements pour le contingent des fonctionnaires.
  Ce contingent peut être délégué aux commissions sociales intercommunales.
- La commune, si elle a apporté le foncier ou si elle a garanti un emprunt, dispose de 20 %.
- Action logement, en fonction du montant des subventions ou des prêts consentis sur l'opération, réservation pouvant aller jusqu'à 40 %.
- Une rencontre pré-attributions est programmée 6 mois avant la mise en location avec tous les réservataires.

Les conditions d'attribution

Qui décide de l'attribution des nouveaux logements ?

Une commission d'attribution composée de 6 membres désignés par le conseil d'administration de l'Opac38. La commission attribue chaque logement nominativement.

Elle tient compte du niveau de ressources du demandeur, de la composition familiale, des conditions actuelles de logement, de l'éloignement du lieu de travail et de la proximité des équipements indispensables au demandeur.

DE LOGEMENTS LOCATIFS

Le rôle du maire

La commune peut demander à être un lieu d'accueil et d'enregistrement du numéro unique départemental. Le maire intervient au niveau de l'attribution car il est membre de droit avec voix délibérative de toutes les commissions d'attribution statuant sur des logements situés dans sa commune. Il dispose d'un droit de réservation sur certains logements pour lesquels il propose des candidats à la commission d'attribution, en contrepartie des aides et garanties apportées.

Lexique

AFUP : Association Foncière Urbaine de Projet
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL : Aide Personnalisée au Logement
BBC : Bâtiment Basse Consommation
BEPOS : Bâtiment à Énergie POSitive
CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
COS : Coefficient d'Occupation des Sols
DPU : Droit de Préemption Urbain
DTA : Directive Territoriale d'Aménagement
ENL (loi) : Engagement National pour le Logement
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPF(L) : Établissement Public Foncier (Local)
OPH : Office Public de l'Habitat
PDU : Plan de Déplacements Urbains
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Plan Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLS : Prêt Locatif Social
POS : Plan d'Occupation des Sols
PUP : Projet Urbain Partenarial
RT : Réglementation Thermique
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SPS : Sécurité et Protection de la Santé
SRU (loi) : Solidarité et Renouvellement Urbain
VEFA : Vente en État Futur d'Achèvement
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZAD : Zone d'Aménagement Différé

Opac38

Un habitat au cœur de la vie

L'Opac38, proche de vous...

Charvieu-Chavagneux
20, rue des Provinces
38230 Charvieu-Chavagneux
T. 04 78 32 42 19
F. 04 78 32 46 25

Villefontaine
Les Portiques
37 c, rue Émile Zola
38090 Villefontaine
T. 04 74 96 11 44
F. 04 74 96 62 69

Bourgoin-Jallieu
1, rue de la Berjallière
38300 Bourgoin-Jallieu
T. 04 74 28 11 54
F. 04 74 28 62 26

Roussillon
76, avenue Bel Air
38150 Roussillon
T. 04 74 11 11 11
F. 04 74 86 22 67

Voiron
La Brunetière
17, rue Henri Barbusse
CS 20249
38516 Voiron Cedex
T. 04 76 65 77 54
F. 04 76 65 65 95

Échirolles
15, place Beaumarchais
38130 Échirolles
T. 04 76 22 07 48
F. 04 76 33 30 40

St-Martin-d'Hères
Henri Wallon
5, rue Albert Samain
38400 St-Martin-d'Hères
T. 04 76 24 00 59
F. 04 76 24 25 38

Fontaine
30, avenue Jean Jaurès
38600 Fontaine
T. 04 76 23 63 63
F. 04 76 23 63 64

Siège social
47, avenue Marie Reynoard
BP 2549 - 38035 Grenoble
Cedex 2
T. 04 76 20 50 50
F. 04 76 09 43 46

www.opac38.fr