

Opac38  
**Cahier**  
DE PROJET

**Opération immobilière** .....

**Date** .....

**Contact** ..... [developpement@opac38.fr](mailto:developpement@opac38.fr)





# 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 syndicat 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 74 millions d'euros de marchés en 2016 qui bénéficient majoritairement aux entreprises locales et 538 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 Auvergne-Rhône-Alpes et sur les départements limitrophes.*

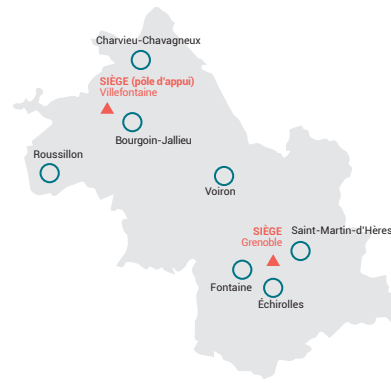
### **Notre patrimoine (au 31/12/16)**

- 25 296 logements familiaux sur 273 communes de l'Isère et 9 communes du Rhône
- 1 542 logements-foyers
- 86 locaux d'activités
- 11 171 stationnements

# L'Opac38 : *proche de vous*

## **Une organisation adaptée à un cadre géographique étendu**

Pour une gestion de proximité quotidienne, chaque direction territoriale Opac38 est organisée en territoires avec pour mission essentielle de favoriser le service au locataire et être le partenaire privilégié de la commune. Le siège social est présent sur deux sites.



A series of horizontal dotted lines for writing.

# 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 afin de répondre aux attentes des collectivités et besoins des habitants en proposant des logements spécifiques ou intégrés dans chacun de ces programmes.



A series of horizontal dotted lines providing a template for text entry.

A series of horizontal dotted lines for writing.

Lined writing area consisting of 40 horizontal dotted lines.

# Construire

Nous construisons :

## **Des résidences familiales locatives comprenant**

- Du logement locatif social : PLUS<sup>1</sup>, PLAI<sup>2</sup> et PLS<sup>3</sup>
- Du logement locatif intermédiaire : PLI<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Prêt Locatif à Usage Social

<sup>2</sup> Prêt Locatif Aidé d'Intégration

<sup>3</sup> Prêt Locatif Social

<sup>4</sup> Prêt Locatif Intermédiaire



A large section of the page consisting of numerous horizontal dotted lines, intended for handwritten notes or additional project details.

## **Des stationnements**

### **Des résidences thématiques**

- Des résidences autonomes intergénérationnelles dédiées aux personnes âgées, pour les jeunes travailleurs, pour les étudiants

### **Des locaux à vocation économique**

- Des locaux commerciaux
- Des locaux d'activités



Lined area for writing, consisting of multiple horizontal blue dotted lines.



Blank lined page for writing.

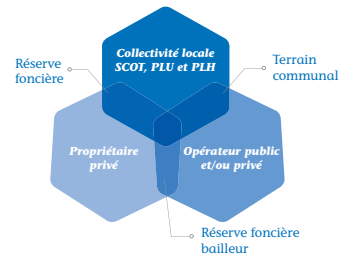
# Anticiper VOUS & NOUS

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.

L'ensemble de la page est constitué de lignes horizontales pointillées pour permettre de rédiger un projet partagé.

VOUS, VOTRE COMMUNE :  
votre connaissance du territoire.

NOUS, l'OPAC38 :  
notre expertise.



A series of horizontal dotted lines for writing.

## **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.

Nos équipes dédiées à la maîtrise d'ouvrage neuf et réhabilitation étudient avec vous la faisabilité de votre projet. Elles sont localisées aux sièges de Grenoble et de Villefontaine.



A large area of horizontal dotted lines for writing.









## 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).



A series of horizontal blue dotted lines providing a template for handwritten notes or additional text.

Lined writing area consisting of numerous horizontal blue dotted lines.



### 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).



A large area of horizontal dotted lines for writing.

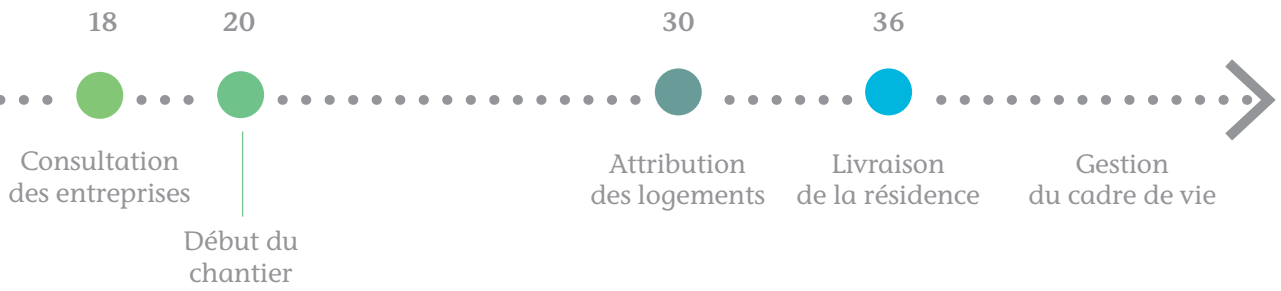
# Les différentes phases du projet...



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

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

# ... NÉCESSAIRES À SA RÉALISATION



A series of horizontal dotted lines for writing notes.





# **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 matière de « maîtrise d'ouvrage ».



A large area of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page and covering most of its vertical space.

## **Étape 4 : assurer la mise en location, la gestion des résidences et du cadre de vie**

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

Blank page with horizontal dotted lines for writing.

A series of horizontal dotted lines for writing.



# 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.

~

Area with horizontal dotted lines for notes or additional information.











## Suivre

Si vous nous confiez votre opération, notre concepteur assure le bon déroulement du projet et vous rend compte de son avancement. Il sera votre interlocuteur privilégié tout au long de l'opération.

Vous l'accompagnez tout au long du projet si vous le souhaitez, lors de la visite de conformité et à la livraison.



A large area of horizontal dotted lines for writing.



# Performance ÉNERGÉTIQUE

- Tous les logements neufs respectent a minima la réglementation thermique en cours.
- Une conception bioclimatique de l'enveloppe et des équipements performants permettent des économies de charges.



A large area of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page below the list of points.



# **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***

L'Opac38 pratique 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.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



# **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 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.



A large area of horizontal dotted lines for writing.







A series of horizontal dotted lines for writing.



Lined area for writing, consisting of numerous horizontal blue dotted lines.



**AFUP** : Association Foncière Urbaine de Projet  
**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine  
**APL** : Aide Personnalisée au Logement  
**ASV** : Adaptation de la Société au Vieillessement  
**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  
**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  
**PLI** : Prêt Locatif Intermédiaire  
**PLU** : Plan Local d'Urbanisme  
**PLUI** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social  
**PLS** : Prêt Locatif Social  
**PPR** : Plan de Prévention des Risques  
**PUP** : Projet Urbain Partenarial  
**RT** : Réglementation Thermique  
**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale  
**SRU (loi)** : Solidarité et Renouvellement Urbain  
**VEFA** : Vente en État Futur d'Achèvement  
**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté  
**ZAD** : Zone d'Aménagement Différé

~

Pour en savoir plus :

"HLM: 12 questions que se posent les maires"

> [www.union-habitat.org/hlm-12-questions-que-se-posent-les-maires](http://www.union-habitat.org/hlm-12-questions-que-se-posent-les-maires)

"10 idées reçues sur les HLM"

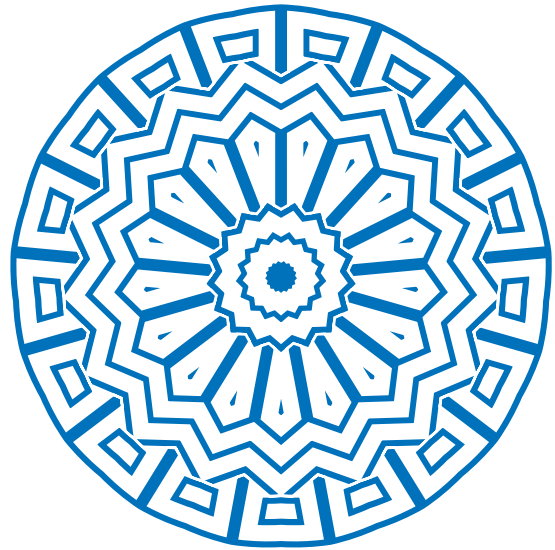
> [www.union-habitat.org/publications](http://www.union-habitat.org/publications)

~  
Aire  
de jeux  
~

*Sudoku facile*

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|   |   | 8 |   | 5 |   |   |   |   |
| 5 | 7 | 9 | 4 | 1 |   | 8 |   |   |
| 4 |   |   |   |   | 6 |   | 7 |   |
|   | 3 |   | 6 |   |   | 4 | 9 | 8 |
|   | 4 |   |   |   |   |   | 2 |   |
| 6 | 8 | 2 |   |   | 1 |   | 3 |   |
|   | 2 |   | 8 |   |   |   |   | 9 |
|   |   | 4 |   | 6 | 2 | 7 | 5 | 1 |
|   |   |   |   | 9 |   | 2 |   |   |

*À vos crayons*



*À vos crayons*



*Sudoku difficile*

|   |   |   |   |  |   |   |   |   |
|---|---|---|---|--|---|---|---|---|
|   |   | 2 |   |  | 9 |   |   |   |
| 4 | 3 |   | 2 |  | 1 |   |   |   |
|   |   | 7 | 3 |  | 4 |   | 1 |   |
| 5 |   | 8 |   |  |   |   | 4 |   |
|   |   |   | 5 |  | 6 |   |   |   |
|   | 6 |   |   |  |   | 2 |   | 9 |
|   | 1 |   | 6 |  | 3 | 9 |   |   |
|   |   |   | 9 |  | 5 |   | 2 | 4 |
|   |   |   | 7 |  |   | 8 |   |   |



## **L'Opac38, proche de vous...**

**Vous souhaitez  
contacter le service  
développement ?**

Par mail à l'adresse:  
**[developpement@opac38.fr](mailto:developpement@opac38.fr)**

Par téléphone au:  
**06 89 20 07 02**

**Grenoble**  
BP 2549  
38035 Grenoble Cedex 2

**Villefontaine**  
37C rue Emile Zola  
38090 Villefontaine

Rendez-vous dans votre  
point d'accueil :

**Bourgoin-Jallieu**  
1, rue de la Berjallière  
38300 Bourgoin-Jallieu

**Charvieu-Chavagneux**  
2 avenue Paul Chengué  
38230 Pont-de-Chéry

**Échirolles**  
15, place Beaumarchais  
38130 Échirolles

**Fontaine**  
52 bis mail Marcel Cachin  
38600 Fontaine

**Roussillon**  
76, avenue Bel Air  
38150 Roussillon

**St-Martin-d'Hères**  
Henri Wallon  
5, rue Albert Samain  
38400 St-Martin-d'Hères

**Voiron**  
La Brunetière  
17, rue Henri Barbusse  
CS 20249  
38516 Voiron Cedex

**[www.opac38.fr](http://www.opac38.fr)**  
**[@Opac38](https://twitter.com/Opac38)**