

Innovant pour élargir sa gamme de logements et de services

Quand l'Opac38 lance des projets de construction et de rénovation, c'est plus de logements et un parc de meilleure qualité. Dans un contexte de tension sur la demande de logements et de recherche de qualité résidentielle, l'Opac38 joue un rôle important dans la production de logements neufs et l'amélioration de logements anciens.

L'Office est de ce fait un acteur indispensable du développement économique de son territoire et un donneur d'ordre important pour les entreprises locales du bâtiment puisque les % des marchés passés par l'Opac38 le sont avec des entreprises de proximité.

Qu'il s'agisse d'amélioration, de construction ou d'acquisition, ces projets intègrent des innovations en matière de conception, de concertation des habitants et de construction-réhabilitation afin de répondre au mieux aux défis de demain et d'accéder aux attentes des résidents. L'objectif est de répondre au plus près aux besoins de la population et des collectivités.

Cela s'est traduit en 2016 par une offre d'habitat en neuf très diversifiée, privilégiant la mixité entre le locatif et l'accession sociale à la propriété, ainsi que la poursuite des programmes d'entretien et d'amélioration du parc existant sur le territoire.

615
marchés passés,
soit **61,80M€**

dont **30%**
liés à la
construction
neuve



282
nouveaux logements
réceptionnés



311
logements neufs
démarrés



> La nouvelle résidence « Le Prélude » à Bourgoin-Jallieu labellisée Effnergie

Lieu : Bourgoin-Jallieu - Le Prélude

Dans le cadre de ses activités de promoteur immobilier, l'Opac38 a réalisé l'immeuble « Le Prélude », situé dans le quartier du Champfleuri, bénéficiant actuellement d'une vaste opération de rénovation urbaine, et connu pour ses immeubles portant des noms de grands compositeurs de musique classique : Chopin, Bizet, Ravel...

Cet immeuble de 31 logements sociaux en locatif a bénéficié d'une conception respectant les standards les plus élevés en matière de consommation énergétique (norme RT 2012). Avec la mise en place d'une sous-station reliée au réseau de chaleur urbain et l'installation de 32 m² de panneaux solaires assurant au moins 40% des besoins en eau chaude du bâtiment, « Le Prélude » a été conçu par l'Opac38 selon une démarche globale de développement durable qui vise à préserver les ressources naturelles en intégrant notamment des énergies renouvelables et induire des « éco-comportements » de la part des usagers et des gestionnaires des équipements. Grâce à sa conception bioclimatique et à ses équipements performants, les logements du « Prélude » ont obtenu la certification Qualité « Effnergie + ».



> Deux nouvelles implantations dans le Rhône



Lieu : Oullins - Givors dans le Rhône

La stratégie de développement de l'Opac38 passe aussi par des acquisitions de résidences hors du département de l'Isère. D'où la prise en gestion depuis le 1er avril 2015 des résidences « La Porte du Parc », des « Campaniles » et des « Iris » (107 logements) à Oullins aux portes de Lyon. Les résidences « Bord de Gier II » et du « Vieux Givors » A et B (182 logements) à Givors, commune située à la frontière des départements du Rhône et de l'Isère, à 15 km au sud de Lyon, ont également été prises en gestion à la même date. Les locataires de ces résidences dépendent de l'Opac38 situé à Charvieu-Chavagneux. Avec l'acquisition d'une résidence Renaudie, l'Opac38 devient ainsi le premier bailleur social à être propriétaire de deux ensembles immobiliers remarquables conçus par le célèbre architecte.

> Des familles heureuses dans un nouveau bâtiment doté d'une micro-crèche

LE DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Lieu : Saint Ismier - Clos Marchand

Fin octobre, la municipalité de Saint Ismier a pu célébrer, avec l'Opac38, l'inauguration de 6 nouveaux logements (dont un spécialement conçu pour personne à mobilité réduite) avec garages, terrasses ou jardinets, réalisés par l'Opac38 en plein cœur de la commune, en lieu et place de l'ancien logement des professeurs des écoles de la commune.

Ces logements s'intègrent dans un cadre de vie privilégié, avec une architecture qui se fond dans ce site magnifique, et des performances thermiques optimisées, qui respectent les dernières normes en vigueur avec un niveau économe à 50 kwh/m²/an.

Mais la spécificité de ce projet, c'est la mise en service en son sein d'une micro-crèche de 10 places, facilitant ainsi la vie des familles de Saint Ismier et confortant les missions de l'Opac38, acteur majeur du logement mais aussi de l'aménagement du territoire et du « mieux vivre ensemble ».



> Une résidence spéciale jeunes actifs !

LE DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE



Lieu : Fontaine - Jean Macé

En 2015, l'Opac38 a livré RESIDACTIFS à Fontaine, dans le quartier Jean Macé en pleine mutation au sein de l'agglomération grenobloise. Une résidence destinée à des jeunes actifs ou à des actifs en mobilité professionnelle pour une durée maximum de 3 ans, à des loyers compétitifs. Au total, 111 studios meublés et 221 m² de locaux communs dotés de services tels que laverie, espace wifi en libre-service, salles de réunion...

Ce projet novateur a pour objectif de répondre aux demandes des jeunes embauchés, des personnels en formation, des personnels en décohabitation ou en situation de mobilité géographique. De même, des entreprises locales pourront loger des jeunes en apprentissage ou en alternance ainsi que des thésards étrangers ou des cadres en mobilité. Sans remettre en cause cette orientation, la résidence pourra aussi accueillir d'autres profils d'occupants. Le choix des bénéficiaires sera réalisé en partenariat avec les organismes collecteurs du 1% logement (CILGERE, AMALIA...). La diversité de ces profils a obligé à imaginer des dérogations au droit commun en matière d'attribution. 25% des studios pourront être attribués à des résidents dont les plafonds de ressources sont compris entre les plafonds PLAI et les plafonds PLUS.

Si l'expérience s'avérait concluante, d'autres projets semblables pourraient voir le jour.

> Faire du neuf dans de l'ancien

LE DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Lieu : Vaulnaveys-le-haut - Centre-bourg

Le cadre de vie de Vaulnaveys-le-haut, des commerces de proximité sur place : les familles qui vivent dans les 7 nouveaux logements de ce joli village ont de la chance !

L'Opac38 les a réalisés dans le cadre d'une opération mixte comprenant trois appartements réhabilités dans le plus ancien bâtiment de la commune et une extension neuve, à l'arrière de la bâtisse, comptant 4 appartements. Le bâtiment ancien, donnant sur la rue principale, accueille une boulangerie, qui complète l'offre de services de commerces de proximité avec une supérette, un bureau-tabac-presse et une pharmacie.

Ce n'est pas la première réhabilitation réalisée par l'Opac38 dans la commune. La maison contiguë, dans laquelle se trouve une épicerie, avait été réhabilitée en 2009.



> L'Opac38 encourage la filière bois locale



TÉLÉCHARGER LA FICHE



Lieu : Ensemble du territoire

Qu'on se le dise, le béton ne sera plus le seul matériau de construction des logements conçus et réalisés par l'Opac38 ! Désormais, toute commune qui souhaiterait faire confiance à l'Opac38 pour accroître ses logements sociaux sur son territoire pourra se voir proposer un projet favorisant la filière bois. C'est en tout cas le sens de la démarche dans laquelle s'est engagé l'Opac38 aux côtés de deux autres bailleurs de la région Rhône-Alpes. Avec en vue, la construction de 200 logements sociaux en bois d'ici 2019 !

Les intérêts de cette démarche sont multiples. Cela permet de soutenir une filière encore insuffisamment développée en France par rapport aux autres pays européens. En s'engageant sur un volume de commande pluriannuel, l'Opac38 et les autres bailleurs donnent de la visibilité à la filière bois et permettent ainsi aux concepteurs, aux constructeurs et aux entreprises de la filière bois de disposer d'un volume adapté pour atteindre la taille critique, optimiser les prix de revient et investir dans l'innovation. Ce qui est un soutien précieux à l'économie locale.

C'est aussi un acte de bonne gestion des projets : les coûts de construction sont maîtrisés, permettant ainsi un engagement financier ferme et définitif dès la première esquisse ; les délais de réalisation sont plus courts et plus faciles à tenir et c'est une démarche de développement durable, ces bâtiments favorisant par exemple une qualité thermique qui va bien au-delà de la réglementation en vigueur.