

Les bailleurs sociaux face à l'IAL : l'exemple de l'OPAC 38

Michel Lapalus, Directeur du Patrimoine, Opac 38.

L'OPAC 38 est un bailleur social important du département de l'Isère. Propriétaire de 23 000 logements situés sur plus de 270 communes, il construit de l'ordre de 300 logements par an.



La Frette - "Le Goubet" centre village - 12 logements neufs

Le Patrimoine concerné est diversifié à plusieurs titres :

- de par son implantation géographique, plus de 750 sites différents en zone urbaine, zone rurale et en moyenne montagne ;
- de par la typologie des constructions : de la maison individuelle au petit collectif, des barres et des tours, mais pas d'IGH (immeubles de grande hauteur) et peu d'établissement recevant du public (ERP)
- de par l'ancienneté des systèmes constructifs mis en œuvre depuis 1950, avec un fort développement

dans les années 70, construction traditionnelle, préfabrication, voire de nombreuses expérimentations caractéristiques du parc social (politique des modèles) ; architecture ambitieuse, ossature bois, ...

Ces implantations ne sont pas neutres vis-à-vis des risques liés à l'environnement naturels ou technologiques.

Ainsi, la nouvelle réglementation relative à l'information des habitants sur les risques naturels et technologiques

“Face à la pression foncière, notamment en milieu urbain, la qualité des services et de l'environnement offerts a évolué, pas toujours vers la qualité optimum, malgré la volonté des décideurs.”

Il est clair qu'au fil des années, les lieux d'implantation des logements sociaux ont fortement évolué. Face à la pression foncière, notamment en milieu urbain, la qualité des services et de l'environnement offerts a évolué, pas toujours vers la qualité optimum, malgré la volonté des décideurs.

Ainsi, s'il existe depuis les années récentes des logements sociaux en centre ville et au cœur des villages, il faut bien constater aussi des implantations plus anciennes à proximité des usines et des zones d'emplois (pour la proximité des logements ouvriers ?), en fond de talweg, dans des zones humides, sur des versants plus ou moins bien orientés.

trouve vraisemblablement un champ particulièrement pertinent d'application dans le patrimoine des logements locatifs sociaux.

Comment l'OPAC 38 a-t-il appliqué la nouvelle réglementation relative à l'information des habitants sur les risques naturels et technologiques ?

Cette information est destinée à tout nouveau locataire entrant dans le parc immobilier :

- soit dans un logement neuf : 300 logements par an environ,
- soit dans le cadre des mutations et des relocations dans les immeubles existants : de l'ordre de 2000 à 2200 logements par an.

Notre travail d'information va donc concerner de l'ordre de 2300 à 2500 familles par an, réparties sur l'ensemble du département de l'Isère (principalement, avec cependant un millier de logements dans le Rhône). Bien sûr, les logements à la relocation ne sont connus des services que 1 à 2 mois avant la signature du bail seulement.

Pour répondre à cette demande aléatoire, il faut donc définir et fournir au personnel en charge de la mise en location des éléments nécessaires sur l'ensemble du territoire (soit 750 sites).



“La nouvelle réglementation relative à l'information des habitants sur les risques naturels et technologiques trouve vraisemblablement un champ particulièrement pertinent d'application dans le patrimoine des logements locatifs sociaux.”

Pour chaque site, deux fiches ont été remplies :

1) Fiche « Etat des risques »

Sur la base des arrêtés préfectoraux, une fiche par site a été remplie et rattachée dans le réseau informatique afin qu'il soit accessible à tous dans l'organisme.

2) Fiche « Catastrophes naturelles »

De même, pour chaque commune, une fiche décrivant la liste des catastrophes naturelles recensées avec l'historique a été établie et mise en ligne sur le réseau.

Ce travail a été réalisé en 6 semaines par une personne à temps plein, affectée uniquement à cette tâche.

Les premières réactions de mise en œuvre de l'information

Les personnes en charge des mises en location, comprennent bien l'intérêt d'une telle information pour les habitants. Elles font cependant remarquer que la signature du bail n'est peut-être pas le meilleur moment pour passer ce message, le locataire ayant bien d'autres préoccupations quand il prend possession d'un nouveau logement.

Cette information s'ajoute aux pièces annexes au bail, déjà importantes, tant en volume qu'en thèmes abordés (les charges locatives, le règlement intérieur, les économies d'énergie ...)

Des interrogations sur la gestion du dispositif d'information dans la durée

La gestion en continu de 750 fiches, qui doivent être accessibles depuis nos sept agences décentralisées par une cinquantaine de personnes différentes, ne peut pas s'envisager sans un outil informatique adapté.

C'est pourquoi le dispositif mis en place "circule" sur le progiciel de gestion technique Patrimonial, installé récemment à l'O.P.A.C. 38 (R.S. Abyla de la Société LABÉO, base interactive intégrant les données physiques du parc).

La question de l'actualisation et de la mise à jour est essentielle :

- pour les nouveaux sites annuellement mis en service
- pour l'intégration des données relatives aux risques technologiques, lorsqu'elles seront définies par les Pouvoirs Publics
- enfin, pour l'évolution de la nature des risques, avec des interrogations sur les sources pour ces actualisations.

Voilà donc les possibilités – et les limites – de la contribution d'un bailleur de logements sociaux à l'information des habitants sur les risques actuels officiellement recensés.

Ainsi l'O.P.A.C. 38 pense faire selon ses capacités pour intégrer au mieux cette nouvelle réglementation et compte bien faire vivre activement le dispositif mis en place. ■



© Photographie IRMA / Sébastien Gominet

Des immeubles de l'OPAC 38 le long du torrent du Doménon, inondés en août 2005

Un mode d'emploi du dispositif a été présenté dans nos agences décentralisées pour les agents concernés et leur hiérarchie, préalablement à la mise en service opérationnelle.

“Cette information s'ajoute aux pièces annexes au bail, déjà importantes, tant en volume qu'en thèmes abordés (les charges locatives, le règlement intérieur, les économies d'énergie ...)”