

FOCUS

Prévention des expulsions

L'OPAC de Paris a mis en place un dispositif permettant de prévenir les expulsions pour les locataires de bonne foi. Le champ d'application de la circulaire du 13 mai 2004, dite « circulaire Borloo », vient compléter et conforter les procédures déployées par l'Établissement. Fruit du traitement social réalisé auprès des familles les plus en difficulté, le stock de contentieux locatifs à l'OPAC de Paris est en baisse régulière depuis cinq ans.

pages 4-5

PARTENAIRES

L'OPAC aménageur

Dans le cadre de sa nouvelle organisation, l'OPAC de Paris s'est doté, il y a quelques mois, d'une direction de l'aménagement. Une évolution structurelle qui traduit la volonté de l'Établissement, parallèlement à ses missions de constructeur et de bailleur, de développer aujourd'hui une compétence d'aménageur sur des sites de renouvellement urbain.

pages 6-7

HISTOIRE VRAIE

Alpe, imprimerie d'insertion

Installée depuis un an au 3/7 rue Albert Marquet (20^e arr.) dans un local commercial de l'OPAC, Alpe offre toute la palette des services d'une imprimerie digne de ce nom. Son truc en plus qui fait la différence ? C'est l'une des plus anciennes entreprises d'insertion de France.

page 8

à la une CONSTRUCTION

Un nouveau visage pour Goutte d'Or et Château Rouge

L'opération Goutte d'Or sud s'achève pour l'OPAC de Paris avec un travail d'aménagement et la construction de près de 900 logements. Le sud du 18^e arrondissement change peu à peu de visage, comme à Château Rouge et Emile Duployé où l'Établissement intervient comme constructeur depuis 1992 et où la rénovation se poursuit.



Le 58-60 rue Myrha fait partie des constructions neuves de l'OPAC de Paris sur le secteur Château Rouge.

Les secteurs Goutte d'Or et Château Rouge associent des problématiques de résorption de l'habitat insalubre, des réhabilitations et des constructions de petite taille, « faubouriennes », qui s'intègrent dans l'environnement urbain et préservent l'esprit de l'architecture existante. Pour l'OPAC, les difficultés tiennent à l'accès aux chantiers en raison des voies exigües et d'une circulation difficile, mais aussi aux particularités du sous-sol qui rendent obligatoires des fondations profondes (plus coûteuses) pour les constructions neuves. En effet, sur ce secteur se trouvait autrefois une carrière de gypse à ciel ouvert.

Mixité sociale

Dans ces quartiers, marqués par la forte présence d'une population africaine, l'enjeu est également d'organiser la mixité sociale. A la Goutte d'Or,

l'OPAC a recherché une diversification des commerces en pieds d'immeubles avec par exemple la mise à disposition des cellules commerciales de toute une rue à de jeunes créateurs de mode. A Château Rouge (où l'OPAC intervient comme constructeur aux côtés de la SEMAVIP, désignée comme aménageur par la Ville de Paris), l'Établissement souhaite également trouver une commercialité complémentaire à l'existant. Sur le secteur Château Rouge, 83 logements neufs ont été livrés entre 2002 et 2004, 29 seront livrés au 2^e semestre 2005 et 103 sont actuellement à l'étude. Rue Emile Duployé, la quasi-totalité de la rue a été démolie. Un relogement est proposé aux familles actuellement sur place. Parmi les autres opérations significatives, une opération d'accueil de personnes lourdement handicapées est en cours rue Marcadet. ■

Edito



L'OPAC, constructeur et aménageur

L'OPAC de Paris développe trois missions : offrir des logements de qualité, assurer une bonne gestion de son patrimoine, aménager des quartiers où il fait bon vivre.

Délaissée ces dernières années, j'ai la volonté de relancer cette dernière.

Dans un souci de cohérence et d'efficacité de notre action tout d'abord, tant les synergies entre les métiers d'aménagement, de construction et de gestion du patrimoine sont fortes.

Par nécessité ensuite. Les très importantes opérations immobilières de requalification urbaine, lancées par les villes d'implantation de notre patrimoine, concernent majoritairement voire exclusivement des immeubles de l'Office. Les opérations GPRU de Paris témoignent de cette réalité.

Par ambition enfin. Premier bailleur social public de France, l'OPAC de Paris se doit d'être à la fois exemplaire et innovant dans son fonctionnement comme dans ses réalisations.

Le métier d'aménageur n'est pas nouveau pour l'Établissement. Il se voit aujourd'hui renforcé par l'apport de nouvelles compétences professionnelles et par notre pratique de la concertation avec les locataires et l'ensemble des acteurs de la vie locale. Il sera enrichi par la prise en compte des exigences du respect de l'environnement lié au développement durable et à la valorisation du cadre de vie.

Les choix urbains qui définiront la ville de demain sont en cours d'élaboration par la Ville de Paris ou par les autres villes avec lesquelles nous travaillons.

Il appartient à l'OPAC de mobiliser l'ensemble de ses compétences au service de ces projets majeurs.

Jean-Yves MANO
Président de l'OPAC de Paris

NOUVELLE ORGANISATION

Pour une plus grande proximité

Afin de mieux répondre aux attentes de ses locataires comme de ses partenaires, l'OPAC de Paris a adopté une nouvelle organisation, « Capitale », qui se traduit notamment par une meilleure gestion de la proximité sur le terrain.

Alors que les mairies d'arrondissement jouent un rôle de plus en plus important, que les administrations parisiennes se déconcentrent et que les partenariats locaux se généralisent, l'arrondissement constitue plus que jamais un échelon de concertation et d'action. L'OPAC s'adapte à ces changements de fond en modifiant son organisation. L'Établissement choisit de cumuler les atouts de sa taille (lui donnant une capacité de production soutenue de logements et la force d'une structure unique) avec le développement de structures déconcentrées, proches, responsables, réactives.

Un découpage cohérent

La nouvelle structure de l'OPAC de Paris repose sur six directions territoriales dont la mission principale consiste à piloter leurs secteurs de proximité et à fournir les moyens de répondre à l'essentiel des demandes de manière plus rapide, plus pertinente et au plus proche du terrain. Ces directions sont dotées de responsabilités leur conférant une autonomie élargie : entretien du patrimoine immobilier, coordination des travaux en milieu occupé, gestion des recettes commerciales liées à la location des parkings et des commerces, sûreté et renforcement de l'action sociale. Elles sont, de fait, des partenaires clés en matière d'animation des quartiers et de développement local. Leurs périmètres géographiques tiennent compte des limites des arrondissements de Paris. Les partenaires (qu'ils soient maire,



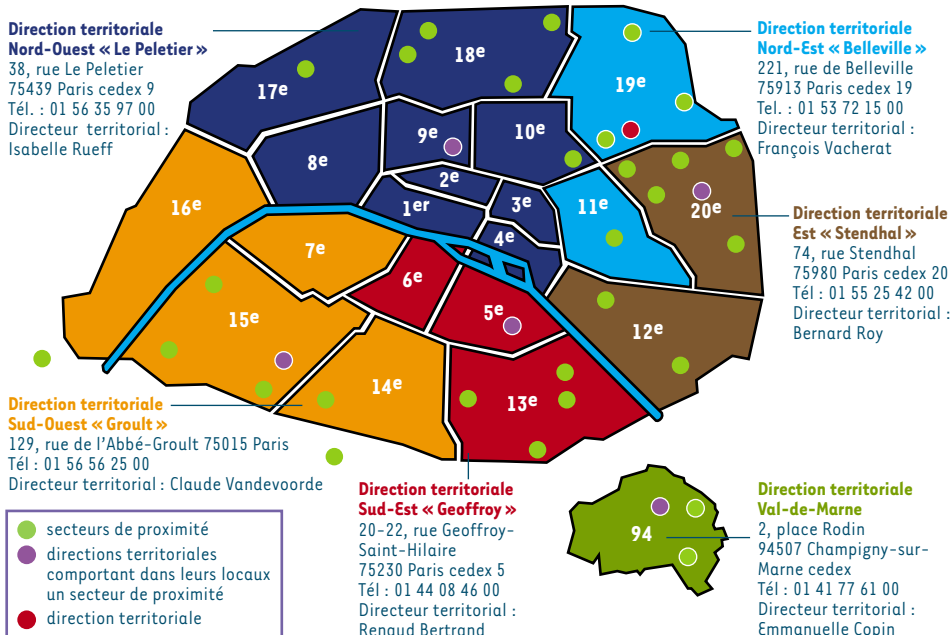
Pour tout savoir sur la nouvelle organisation de l'Établissement et connaître les accueils de proximité au sein des directions territoriales, n'hésitez pas à demander le nouveau « Guide des services de l'OPAC de Paris » ou à consulter le site internet www.opacparis.fr

représentant des locataires ou encore administration publique) n'ont plus qu'un seul interlocuteur territorial à l'OPAC, au sein de la direction territoriale dont ils dépendent. Le patrimoine locatif de chaque direction territoriale est homogène et s'élève à 20 000 logements maximum.

Plus proche pour agir plus vite

Les 14 antennes sont remplacées par 34 secteurs de proximité (qui représentent les unités de proximité de l'OPAC sur le terrain) pour permettre à l'Établissement de se rapprocher encore plus des locataires et du monde associatif. Leur rôle est d'accueillir et d'informer les locataires, gérer dans les meilleurs délais les problèmes rencontrés, suivre les chantiers et les livraisons, contrôler l'entretien, assurer un accompagnement de proximité auprès des populations les plus fragiles. Ces structures de proximité couvrent de 1 500 à 4 000 logements chacune. Dans ce nouveau dispositif, les gardiens restent les principaux interlocuteurs des locataires. ■

6 directions territoriales et 34 secteurs de proximité



Chacune des villes de banlieue sur lesquelles l'OPAC gère du patrimoine est rattachée à la direction territoriale la plus proche géographiquement.

QUITTANCE

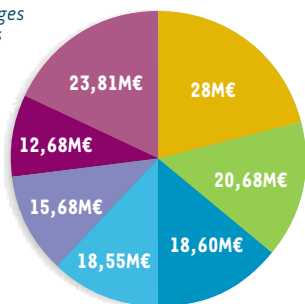
Une évolution maîtrisée

L'OPAC de Paris poursuit sa politique d'évolution maîtrisée de la quittance dans laquelle il s'est engagé depuis juin 2001, en agissant sur l'évolution du loyer ainsi que sur celle des charges.

Les administrateurs réunis en conseil le 16 décembre 2004 ont fixé à 2,5 % la hausse des loyers applicable au 1^{er} juillet. Cette augmentation déjà très sensiblement inférieure au dernier indice du coût de la construction (3,85 %) correspondra en fait pour les locataires à une augmentation de 1,25 % sur douze mois.

Le conseil a également décidé d'appliquer à partir de juillet 2005 une disposition pour supprimer le m² de surface relatif au timbre d'office, ancêtre de l'évier, qui comptait dans le loyer pour l'équivalent de 1 m², soit une diminution globale de 2,9 millions d'euros ou 1 % de la masse des loyers.

Répartition des charges locatives en 2003



- Chauffage 21 %
- Gardiennage 15 %
- Eau froide 14 %
- Taxes de balayage et d'ordures ménagères 12 %
- Nettoyage 11 %
- Eau chaude 9 %
- Autres charges 18 %
Electricité des parties communes, location compteur, ascenseurs, installations techniques diverses, chaudières individuelles, etc.

En matière de charges, l'OPAC veille, là où il peut agir, à éviter les dérapages. En 2003 par exemple, l'augmentation du montant des charges par rapport à l'année précédente était inférieure à 1 %.

La hausse du coût de l'énergie a ainsi été équilibrée par la diminution du coût d'exploitation grâce à la renégociation des contrats par l'OPAC, les modernisations de chaufferies, les travaux d'isolation de façades, les changements de fenêtres... La maîtrise de la consommation d'eau froide s'est également améliorée du fait de la pose de compteurs individuels dans les 1 900 logements qui en étaient démunis. ■

En bref

gestion

OPAC Mag



Le cinquième numéro d'OPAC Mag, le magazine des locataires de l'OPAC de Paris, vient de paraître. Créé il y a deux ans, ce 16 pages en couleurs propose aux locataires des conseils et informations pratiques concernant leur logement (mais aussi leur quartier et leur ville) et présente les actions mises en œuvre par l'OPAC. Edité à 110 000 exemplaires et distribué dans toutes les boîtes aux lettres par les gardiens, OPAC Mag change de périodicité en 2005 avec désormais trois numéros par an au lieu de deux.

Etude qualitative sur l'accueil

Dans le prolongement d'une multiplication des points d'accueil des locataires, l'OPAC de Paris lance une étude sur l'accueil à la fois physique et téléphonique. La direction territoriale Nord-Ouest a été choisie comme terrain test : six groupes de réflexion d'une dizaine de locataires chacun permettront de dégager les points d'amélioration à apporter aussi bien en direction territoriale qu'en secteur de proximité. Les axes de progrès dégagés seront ensuite retravaillés et validés avec les équipes responsables de l'accueil. Au premier trimestre 2005, le déploiement des améliorations et le plan d'actions seront effectués sur l'ensemble des directions territoriales.

La Miilos en contrôle

La Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) a effectué l'été dernier un

contrôle de l'OPAC de Paris sur la période de gestion 2001-2003. La Mission a pu compter sur l'entière collaboration de l'Etablissement pour mener à bien son investigation, portant sur les aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers de l'activité de l'organisme. Le contrôle donnera lieu à la publication d'un rapport définitif à la fin du 1^{er} trimestre 2005, dont Repères publiera les principaux résultats. Le dernier contrôle effectué par la Miilos avait eu lieu en 1999 et portait sur la période d'activité 1993-1997 de l'Etablissement.

social

Quartier Saint-Blaise

L'OPAC de Paris, la SAGI et la SAGECO ont signé en septembre dernier avec la Ville de Paris et la Mairie du 20^e arrondissement une convention de gestion urbaine de



Améliorer la qualité de vie dans le quartier

proximité pour le quartier Saint-Blaise. S'inscrivant dans un cadre institutionnel et opérationnel défini par le contrat de ville de Paris et le projet de territoire GPRU du quartier Saint-Blaise, cette convention permet d'adapter la gestion des services rendus à la spécificité locale afin d'améliorer la vie quotidienne des habitants et l'image de leur quartier. L'enjeu numéro un qui a été défini concerne la propreté, l'entretien et la maintenance du territoire.

institutionnel

Des délégations étrangères à Paris

Plusieurs délégations étrangères de bailleurs

sociaux ont été accueillies cet automne par l'OPAC de Paris. Des rencontres placées sous le signe de l'échange et de la découverte des problématiques et des savoir-faire des uns et des autres. Subissant une régionalisation de la politique du logement, les Italiens se sont intéressés aux relations entre l'OPAC, l'Etat et la Ville de Paris ;



La délégation italienne en visite de terrain

les représentants de la province de Hubei en Chine avaient des interrogations sur le logement des fonctionnaires. Les Québécois ont quant à eux fait part de l'existence dans leur province de logements sociaux spécifiques pour les personnes âgées ne nécessitant pas de médicalisation...

patrimoine

Développement durable, une charte en construction

L'OPAC de Paris travaille à l'élaboration d'une charte du développement durable qui pourrait être signée avant l'été prochain avec la Ville de Paris. L'Etablissement souhaite aller au-delà de ses actions sectorielles (à l'image de la démarche HQE qui a une vocation essentiellement environnementale) en s'engageant dans une logique transversale et globale appliquée à l'ensemble des activités de son métier. Trois thématiques stratégiques seront au cœur de cette future charte : l'utilisation raisonnée des ressources et la maîtrise des coûts, une gestion patrimoniale au service de la qualité de vie des locataires et la promotion de l'intégration urbaine et sociale.

PRÉVENTION DES EXPULSIONS

L'OPAC met tout en œuvre pour aider les locataires de bonne foi

L'OPAC de Paris a mis en place un dispositif permettant de prévenir les expulsions pour les locataires de bonne foi. Le champ d'application de la circulaire du 13 mai 2004 vient compléter et conforter les procédures déployées par l'OPAC.

Le dispositif de prévention des expulsions de l'OPAC de Paris répond à trois objectifs : traiter les situations actuelles d'impayés, éviter les procédures d'expulsions et rechercher des solutions immédiates en mobilisant des outils tels que le FSL ou la Commission de surendettement. Le dispositif exclut cependant les locataires de mauvaise foi, en particulier dans les cas de manquements

graves aux obligations énumérées à l'article 7 de la loi n°89 462 du 6 juillet 1989, dont les troubles de voisinage. Les ménages débiteurs dont les ressources permettent de régler le loyer et d'apurer la dette ainsi que les auteurs d'occupation irrégulière ne peuvent non plus bénéficier de ces mesures.

Le conseiller social en appui

La prévention des expulsions commence dès la signature du bail. Dans l'objectif de solvabiliser au maximum les familles, l'OPAC les informe de leurs droits et les incite à effectuer dans les plus brefs délais leurs demandes d'aides au logement, quelles que soient leurs ressources et leur situation familiale à l'entrée dans les lieux. L'OPAC s'assure ensuite que les demandes ont bien été effectuées.

En cas de premier impayé de loyer, le chargé de gestion locative adresse par courrier dans les dix jours suivant la date d'échéance de paiement du loyer une première relance invitant le locataire à prendre contact avec lui en cas de difficulté particulière. Une deuxième relance

La prévention des expulsions commence dès la signature du bail.

automatique est effectuée vingt-cinq jours après la date d'échéance. Le chargé de gestion locative peut proposer des plans d'apurement si le budget familial le permet. Dans le cas contraire, le ménage est orienté vers l'un des vingt-et-un conseillers sociaux que compte l'OPAC au sein des directions territoriales. Celui-ci étudie la situation et mobilise les aides auxquelles les intéressés peuvent prétendre. Pour des dettes supérieures à deux échéances, le conseiller social prend le relais de façon systématique et invite le locataire à prendre contact avec

lui. « Malgré les relances téléphoniques, par courrier ou encore par l'intermédiaire du gardien, il est assez fréquent que les locataires en situation d'impayé ne se manifestent pas. Si certains font la sourde oreille, d'autres paniquent et se replient sur eux », explique Sylvie Planade, responsable au sein de l'OPAC de Paris du service Action sociale, animation réseau et Relations avec les partenaires institutionnels (Direction des Politiques sociales et de la Ville). Elle ajoute que « certaines familles connaissent de grandes difficultés sociales, psychologiques, financières, voire de surendettement... Pour elles, le loyer constitue souvent le premier poste d'impayé ». La réactivité de l'OPAC est alors essentielle pour détecter ces situations, prendre en charge les problèmes et mobiliser les aides au plus vite. De même, les conseillers sociaux peuvent proposer au locataire un plan d'apurement de la dette et l'aider (avec son aval) à monter un dossier FSL. A ce titre, la présence de l'OPAC au sein de la commission FSL (Fonds de Solidarité Logement) permet à l'Établissement d'argumenter et de défendre les dossiers concernant ses locataires.

Relogement

Certaines aides importantes peuvent également être accordées sous condition de relogement (un logement plus petit pour une famille qui a vu ses enfants quitter le foyer parental...). « Il est certain qu'un relogement n'est jamais psychologiquement simple. Mais les familles qui n'acceptent pas le principe d'un relogement se mettent dans une situation très problématique. Elles ne comprennent pas toujours que c'est pour elles une véritable bouée de sauvetage », souligne Sylvie Planade.

Après relances, si le locataire ne se mani-

Point de vue



Gisèle Stievenard
ADJOINTE AU MAIRE DE PARIS,
CHARGÉE DE LA SOLIDARITÉ ET
DES AFFAIRES SOCIALES

L'OPAC a signé en 1999 un protocole avec la Direction de l'Action Sociale, de l'Enfance et de la Santé de la Ville de Paris (DASES), qui a régulièrement à prendre en charge des problèmes sociaux liés à des expulsions. Ce protocole sera d'ailleurs très prochainement amélioré. Nous constatons avec beaucoup de satisfaction que l'OPAC de Paris se préoccupe fortement de ces problèmes et la collaboration entre la collectivité parisienne et l'OPAC de Paris est de bonne qualité en matière de prévention des expulsions, tant au niveau central que sur le terrain (la déconcentration de l'Établissement sera sans nul doute un facteur d'efficacité renforcée). Pour résoudre le problème des expulsions pour troubles de jouissance (encore relativement importantes), la DASES envisage de créer avec l'OPAC de Paris une cellule unique chargée de ces cas spécifiques. Il nous semble enfin que des améliorations sont souhaitables pour accélérer le relogement de certains locataires débiteurs qui se trouvent dans une situation sociale difficile. Globalement, des efforts sensibles ont été réalisés par l'OPAC au cours des dernières années.

Jean-Bernard Orban
responsable du service Contentieux locatifs au sein de la Direction des Affaires Juridiques de l'OPAC de Paris
« Le paiement du loyer est une dépense obligatoire. C'est une question d'équité sociale vis-à-vis de nos locataires ».



« Le relogement est pour certains locataires débiteurs une véritable bouée de sauvetage »
Sylvie Planade
responsable au sein de l'OPAC de Paris du service Action sociale, animation réseau et Relations avec les partenaires institutionnels





La réactivité des chargés de gestion locative et des conseillers sociaux est essentielle pour prendre en charge au plus vite les problèmes.

Le moratoire Borloo

Le 13 mai dernier, le ministre de la Cohésion sociale, Jean-Louis Borloo, a demandé que les expulsions soient suspendues dans le monde HLM pour tous les locataires de bonne foi qui acceptent de reprendre le paiement du loyer et de rembourser leurs dettes. Le bailleur s'engage en échange à ne pas entamer de procédure d'expulsion (ou à la suspendre si elle était déclarée) dès lors que le locataire respecte ses engagements (l'OPAC appliquait avant la lettre l'esprit de ce protocole).

L'État rétablit pour sa part l'aide personnelle au logement (APL ou AL) qui en principe cessait jusqu'alors d'être versée après un certain nombre de loyers impayés. L'OPAC s'est fixé comme objectif de signer plus d'une centaine de protocoles d'ici la fin de l'année 2004.

festes pas, ne paie pas le loyer en cours ou ne respecte pas le plan d'apurement qui a été défini, le conseiller social informe le locataire que son dossier entre en phase contentieuse avec assignation en résiliation du bail. L'OPAC invite ensuite le locataire débiteur à se présenter à l'audience pour expliquer au juge sa situation et demander des délais. Une réunion de concertation est proposée avec convocation du conseiller social. La décision judiciaire de résiliation du bail étant prononcée, le contentieux informe le locataire de sa teneur et l'invite à respecter les délais accordés par le juge.

Si le plan d'apurement judiciaire n'est pas respecté, un commandement de quitter les lieux est délivré, accompagné d'un courrier informant le locataire de la gravité de la situation. Une deuxième réunion de concertation est alors proposée par l'OPAC. En cas d'échec, l'Établissement est contraint de déposer une demande de concours de la force publique. Il appartient alors à la Préfecture de Paris de décider de l'expulsion.

Loyer en cours

Quelle que soit l'étape où se trouve le locataire dans la procédure de prévention des expulsions déployée par l'OPAC, la consigne de l'Établissement est toujours la même : il est indispensable que le locataire reprenne au plus vite le paiement du loyer en cours ou résiduel. C'est d'ailleurs une condition sine qua non à une prise en charge FSL, de même qu'à la signature d'un protocole « Borloo » (voir encadré).

Équité sociale

Le contentieux locatif répond d'abord à un objectif pédagogique : assurer la crédibilité de la volonté de l'OPAC vis-à-vis des locataires présents ou en partance de ne pas laisser les loyers impayés. Il donne également à l'Établissement les capacités juridiques d'assumer ses responsabilités de bailleur vis-à-vis des locataires, tant au niveau de la jouissance paisible des lieux que du respect des conditions d'attribution des logements.

« L'OPAC ne vit que de ses loyers. Ce que les uns ne paient pas est payé par les autres. Si le droit au logement est un droit fondamental, le paiement du loyer est quant à lui une dépense obligatoire. C'est une question d'équité vis-à-vis de nos locataires », souligne Jean-Bernard Orban, responsable du service Contentieux locatifs au sein de la Direction des Affaires Juridiques de l'OPAC de Paris. La dette de l'OPAC pour les contentieux locatifs concernant des locataires débiteurs présents s'élève malgré tout à plus de 19 millions d'euros, ce qui représenterait - en théorie - une augmentation de six points des loyers pour apurer cette dette locative ! Les loyers impayés pèsent lourd dans l'équilibre financier de l'Établissement.

Fruit du traitement social des impayés réalisé auprès des familles les plus en difficulté, le stock des contentieux locatifs est toutefois en baisse régulière depuis cinq ans. En 2004, le taux mensuel d'encaissement des loyers et charges à l'échéance est de 91,7 % à un mois, 96 % à trois mois et 97,6 % à six mois. ■

Point de vue



Richard Puyal
PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
DE LA CAF DE PARIS

Le dispositif de prévention des expulsions que l'OPAC a mis en place prouve que l'Office fait son maximum pour éviter ces situations. Il est essentiel que les dossiers d'impayés soient pris en charge très tôt (dès la deuxième échéance) avec notamment un encadrement social. Sur le plan de l'accès aux droits et de la solvabilité des ménages, les relations partenariales entre l'OPAC et la CAF sont très étroites (une convention de partenariat a d'ailleurs été signée entre les deux organismes en 2003 pour améliorer les procédures et réduire les délais d'intervention). L'OPAC signale rapidement à la CAF les situations sociales difficiles, et notamment les changements qui sont parfois des ruptures. Nous faisons notre possible pour réétudier les droits de ces familles en matière d'aides au logement. La nouvelle organisation mise en place va permettre à l'OPAC de Paris de se rapprocher encore plus de ses locataires, mais aussi des services sociaux, qui ont un rôle essentiel à jouer en matière de prévention des expulsions.

RENOUVELLEMENT URBAIN

L'OPAC déploie ses compétences d'aménageur

Dans le cadre de sa nouvelle organisation, l'OPAC de Paris s'est doté, il y a quelques mois, d'une direction de l'aménagement. Une évolution structurelle qui traduit la volonté de l'Établissement, parallèlement à ses missions de constructeur et de bailleur, de développer aujourd'hui une compétence d'aménageur sur des sites de renouvellement urbain.

L'OPAC de Paris estime qu'il est de sa responsabilité de gérer son patrimoine dans un sens global et pas seulement en tant que bailleur social. Gestionnaire d'un morceau de ville, l'Établissement a une responsabilité dans le bon fonctionnement de ces cités et groupes d'immeubles.

« Nous souhaitons avoir un rôle actif dans l'évolution de ces secteurs en renouvellement urbain où nous sommes propriétaires de patrimoine et de foncier », explique Philippe Sandevor, directeur de la Construction neuve à l'OPAC de Paris. « Le parc social doit se maintenir dans la course par rapport à son environnement. La qualité de la ville autant que celle du bâti constituent un enjeu de premier plan sur le long terme pour les organismes de logements sociaux. Le bon fonctionnement urbain de notre patrimoine est en effet l'un des meilleurs remparts contre la *ghettoisation* et la ségrégation sociale », ajoute Véronique Barry Delongchamps, directeur de l'Aménagement et du Renouvellement urbain à l'OPAC.

Philippe Sandevor,
directeur de la Construction neuve
à l'OPAC de Paris

« En tant que bailleur, nous sommes déjà impliqués dans ces opérations. Notre compétence nous permet de maîtriser l'ensemble du processus d'aménagement ».



Rénovation urbaine

Autant de raisons qui ont poussé l'OPAC de Paris à réanimer sa compétence d'aménageur (le A de OPAC ne signifie-t-il pas aménagement ?) et à réaffirmer sa légitimité dans ce domaine. « C'est sur des sites bien précis que nous souhaitons intervenir : les quartiers de renouvellement urbain où les habitants sont nos locataires », précise toutefois Véronique Barry Delongchamps.

Véronique Barry Delongchamps,
directeur de l'Aménagement
et du Renouvellement urbain à l'OPAC de Paris



« C'est sur des sites bien précis que nous souhaitons intervenir : les quartiers de renouvellement urbain où les habitants sont nos locataires ».

mière phase, pour reloger les locataires du premier bâtiment démolé (la tour T2), la construction d'un immeuble de soixante-six logements est prévue. Un bon exemple du rôle d'« ensemblier » que l'OPAC peut jouer, en apportant ses différentes compétences en matière d'aménagement et de réhabilitation.



L'îlot Amiral Mouchez (13^e arr)

Envisagée au départ comme une réhabilitation classique, l'opération menée au sein du groupe Joseph-Bédier dans le 13^e arrondissement a engagé l'OPAC dans un travail avec la Mairie de Paris pour la transformation de l'ensemble de ce territoire. Sur ce site en GPRU, l'Établissement a officiellement été missionné par la Ville de Paris sur le suivi des études préalables. Y sont prévus la construction de logements libres et spécialisés, de bureaux et de commerces (afin d'assurer la mixité des fonctions), ainsi que l'aménagement et le réaménagement de l'espace public (voiries, stade, square). Ce projet ambitieux se déroulera sur une période d'au moins dix ans. Dans sa pre-

L'opération d'aménagement sur le secteur Amiral Mouchez (sud-ouest du 13^e arrondissement) constitue pour sa part une opération de renouvellement urbain au titre de la mixité sociale. Problèmes de fonctionne-



Joseph Bédier (13^e arr.), un projet ambitieux qui se déroulera sur une période de plusieurs années.

Michel Neyreneuf

ADJOINT AU MAIRE DU 18^E ARRONDISSEMENT DE PARIS,
EN CHARGE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT

Lorsque ses locataires sont concernés, l'OPAC de Paris est l'aménageur légitime

Sur certains sites, l'OPAC de Paris a de façon évidente une vocation d'aménageur : les tissus urbains où toutes les habitations sont sa propriété. C'est le cas de la tour Montmartre et de l'îlot Binet dans le 18^e arrondissement, où les immeubles sont anciens (héritage des années 60, 70) et où des équipements de la ville ont été installés dans des bâtiments à caractère plus ou moins provisoire. Ce site doit être entièrement réaménagé. L'OPAC de Paris

me semble avoir une légitimité en tant qu'aménageur car ce sont avant tout les habitants des tours (et donc ses locataires) qui sont concernés. Lorsqu'une opération nécessite le relogement de locataires de l'OPAC, il est logique que celui-ci soit l'aménageur. De même, dans le cadre de l'opération Emile Duployé, je regrette que lorsqu'elle a été lancée (il y a 10 ans), la mairie d'alors n'ait pas désigné l'OPAC comme aménageur

(c'est pourtant lui qui a en charge la quasi totalité des constructions). On n'a fait qu'ajouter un échelon supplémentaire qui a ralenti les choses. La nouvelle configuration de l'OPAC de Paris avec la constitution d'une direction de l'aménagement en relation étroite avec les directions territoriales permettra à l'Établissement d'être encore plus efficace dans ses opérations d'aménagement.



ment, de gestion de l'espace, d'ordre public ou encore de propreté nuisaient à ce grand îlot très perméable, dont le bâti vieillissant avait besoin d'être réhabilité. Tout en s'appuyant sur les actions de la Ville de Paris sur l'espace public (comme la création d'une voirie), l'OPAC envisage de mobiliser le potentiel constructible sur son îlot, en inscrivant son action dans une logique de résidentialisation, de diversification des fonctions et de mixité sociale.

Le temps des habitants

Pour ces opérations de rénovation urbaine, l'OPAC bénéficie d'atouts non négligeables. En effet, le temps des projets urbains n'est pas celui des habitants. Entre la formalisation d'un projet, la démolition, la construction et la livraison du programme, cinq ans, dix ans voire plus peuvent s'écouler. Or, dans des quartiers parfois en situation de crise, il faut savoir gérer au quotidien la vie des habitants. A Paris, la pénurie de logements fait qu'il y a très peu de vacance. Il faut donc construire avant de démolir. En raison de la taille de son patrimoine (97 000 logements dont 90 % à Paris même), l'OPAC peut notamment gérer de manière efficace la question des relogements.

Compétence et légitimité sociale

« En tant que bailleur, nous sommes déjà impliqués dans ces opérations. Notre compétence nous permet de maîtriser l'ensemble du processus d'aménagement. L'OPAC a une légitimité sociale à s'impliquer dans ces opérations d'aménagement », souligne Philippe Sandevior. Dans le cadre des projets définis par la Ville de Paris, l'OPAC a la capacité d'allier sa compétence à sa légitimité sociale.

Concertation

En outre, le succès de ces opérations urbaines tient en grande partie à la manière dont



La tour Montmartre (secteur Binet, 18^e arr.)



Plan de référence urbain, GPRU Porte Pouchet, 2004

les opérateurs urbains auront travaillé avec la population. Ainsi, l'OPAC conduit actuellement une procédure de concertation avec les habitants de la tour Montmartre dans le

L'OPAC a une légitimité sociale à s'impliquer dans certaines opérations d'aménagement.

secteur Binet (nord du 18^e arrondissement) en vue de la construction-démolition de cette tour (propriété de l'OPAC), bien entretenue mais très exposée aux nuisances du périphérique. Dans ce quartier à l'environnement dégradé, l'objectif de la Ville de Paris était de reconstruire et d'édifier le centre socio-culturel Binet et de réorganiser l'espace public. L'OPAC a proposé un projet plus global (intégrant les objectifs de la ville) pour lequel il se positionne comme opérateur.

L'Établissement souhaiterait également intervenir en tant qu'aménageur sur le secteur Pouchet (17^e arr. nord) pour lequel il a

été associé à la constitution du dossier ANRU et au montage de l'opération. Il est notamment partenaire de la direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris pour ce qui concerne les logements (études sociales, études techniques sur les immeubles et enquête auprès des locataires).

Sur le GPRU Clignancourt, deux autres tours sont également concernées par des opérations de construction-démolition (la tour Clignancourt et la tour Poissonniers). L'OPAC est par ailleurs propriétaire de plusieurs grands ensembles en proche couronne concernés par des logiques GPRU (Champigny, Villiers-sur-Marne, Boulogne) pour lesquels des dossiers sont en cours de constitution en vue de solliciter des subventions ANRU. En tant que bailleur principal sur ces sites, l'OPAC de Paris est un partenaire privilégié des municipalités. L'Établissement envisage, pour ces opérations de rénovation urbaine, de constituer des structures ad hoc - type SA de coordination, GIP, GIE...- avec les différents bailleurs concernés pour travailler en tant qu'aménageur. ■

Alpe, une entreprise d'insertion qui fait bonne impression

Installée depuis un an au 3/7, rue Albert Marquet dans le 20^e arr. dans un local commercial de l'OPAC de Paris, Alpe SARL offre toute la palette des services d'une imprimerie digne de ce nom. Son truc en plus qui fait la différence ? C'est l'une des plus anciennes entreprises d'insertion de France...



Points de repères

1983

Création de l'Association La Petite Entreprise par la délégation de Paris du Secours Catholique et le Mouvement des Cadres et Dirigeants Chrétiens

1989

Inscription de Alpe dans le cadre législatif appliqué aux entreprises d'insertion

1991

Création de Alpe SARL
Françoise Bernon nommée directrice

2003

Emménagement au 3/7, rue Albert Marquet (Paris, 20^e arr.)

Créée en 1983 par la délégation de Paris du Secours Catholique et le Mouvement des Cadres et Dirigeants

contrat d'insertion que ceux du nettoyage, du bâtiment ou du tri sélectif dans lesquels on les cantonne souvent ». De fait, Alpe est aujourd'hui la seule imprimerie d'insertion en France.

a emménagé en septembre 2003 après de gros travaux. Mais conjuguer chaque jour l'économique et le social en surmontant les paradoxes relève encore souvent du grand écart pour la directrice. Françoise Bernon reste sur ses gardes, prête à défendre son projet devant les banquiers ou les associés : aucune concession ne sera faite sur la dimension sociale de l'entreprise.

« C'est par le travail que l'homme retrouve sa dignité. L'entreprise d'insertion est un outil magnifique pour les plus démunis et j'ai envie de continuer à me battre pour ça, tout comme les salariés permanents de Alpe ». Ses convictions, Françoise Bernon n'hésite pas à les porter au niveau national (elle est trésorière du bureau du Comité national des entreprises d'insertion) pour faire tâche d'huile et inciter les entreprises à revoir leurs priorités. ■

Chrétiens, Alpe était à l'origine une association d'insertion par le travail dont l'activité allait de la petite mécanique au conditionnement en passant par le façonnage. Après plusieurs années d'expérience et malgré les crises, l'Association La Petite Entreprise est devenue Alpe SARL en 1991 pour accompagner son développement.

Écrivant son histoire à l'encre de la solidarité, cette entreprise pas comme les autres s'est choisie une patronne hors norme : Françoise Bernon (au premier plan sur la photo), une ancienne assistante sociale, diplômée d'un

DESA en gestion et administration du personnel. Convaincue qu'« une entreprise d'insertion doit se concentrer sur un seul métier », cette petite fille d'imprimeur a décidé d'axer le développement de la société sur la chaîne de communication écrite « d'abord parce que Alpe avait des compétences dans le domaine de l'impression, mais aussi parce que l'univers du papier est plus valorisant pour les personnes en

Années de galère

Sur 20 salariés, 13 sont en contrat d'insertion pour une durée de 6 mois à 2 ans. À l'inverse d'une entreprise classique, Alpe recrute non pas les personnes les plus compétentes mais au contraire les plus fragiles et démunies, les « bras cassés », tous ceux qu'on qualifie trop souvent d'« inemployables ». Aux candidats à l'embauche, envoyés par l'ANPE, Françoise Bernon ne demande qu'une chose : qu'ils aient envie de travailler. L'ex-détenu, le quinquagénaire victime d'un licenciement économique, le jeune en échec scolaire... en arrivant chez Alpe, les salariés en insertion sont marqués par des années de galère. Cette main tendue permettra à la plupart d'entre eux de se relever et de quitter l'imprimerie -l'emploi ici est nécessairement transitoire- avec un travail (depuis la création de Alpe, 400 personnes ont retrouvé le chemin de l'emploi).

L'entreprise d'insertion est aujourd'hui bénéficiaire. Son horizon s'éclaircit, à l'image des locaux modernes, clairs et spacieux de l'OPAC de Paris dans lesquels Alpe

« C'est par le travail que l'homme retrouve sa dignité »

OPAC

REPÈRES

Lettre professionnelle de l'OPAC de Paris

Directeur de la publication

Marie-Christine Ernout

Edition déléguée

Attentionconsultants

Conception graphique

Atelier des Giboulées

Impression

Taag

N° ISSN : en cours • OPAC de Paris • 49-51, rue du Cardinal Lemoine • 75005 Paris. www.opacparis.fr