



Charte  
d'engagement  
pour le  
développement  
durable





# Préambule

*Le développement durable permet de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Pour cela, il doit être économiquement viable, socialement équitable et écologiquement vivable.*

*La mission d'intérêt général accomplie par l'OPAC dans le domaine du logement social s'inscrit pleinement dans ces valeurs, notamment celles de la solidarité, du respect des personnes et de la responsabilité.*

*L'OPAC a la volonté de s'engager davantage dans cette démarche de développement durable et de qualité environnementale appliquée à l'ensemble de ses métiers : « construire, rénover et entretenir », « gérer au quotidien les logements » et « être exemplaire dans son fonctionnement interne ».*

*C'est dans cet esprit que cette charte a été élaborée. Elle est l'aboutissement d'un travail collégial qui a impliqué l'ensemble du personnel de l'entreprise pendant plus d'un an.*

*Elle vise à créer une dynamique qui mobilisera nos équipes, nos partenaires, nos prestataires et nos clients-locataires avec la préoccupation constante de mieux répondre à notre mission de bailleur social.*

*Au travers de ce document, l'OPAC s'est fixé, pour les 5 prochaines années, des objectifs réalistes et un ensemble d'actions concrètes pour y parvenir.*

*Cette charte d'engagement pour le développement durable est en parfaite cohérence avec notre Plan Stratégique de Patrimoine : elle précise et décline certaines de ses orientations.*

*Pierre-Yves Antras, Directeur général*

# Sommaire



## Construire, rénover et entretenir le patrimoine

Objectif 1 : Optimiser la ressource foncière, maîtriser le développement .....	9
Objectif 2 : Intégrer la performance énergétique et environnementale des bâtiments .....	10
Objectif 3 : Maîtriser les charges dès la conception .....	12
Objectif 4 : Concevoir des bâtiments qui répondent aux besoins des habitants présents et futurs et qui leur apportent une bonne qualité de vie .....	14
Objectif 5 : Faciliter la maintenance et la gestion des bâtiments ainsi que leur utilisation par les habitants .....	16



## Gérer le patrimoine au quotidien

Objectif 6 : Développer la qualité de la relation avec les locataires en les impliquant dans les processus de décision .....	21
Objectif 7 : Améliorer la sensibilisation des locataires aux économies de charges .....	22



## Structurer l'entreprise au service du développement durable

Objectif 8 : Changer les comportements .....	27
Objectif 9 : Agir sur les consommables .....	27
Objectif 10 : Agir sur les équipements .....	29
Objectif 11 : Prendre en compte l'économie sociale .....	29



## Évaluer les résultats

Objectif 12 : Mesurer les impacts des actions engagées .....	31
--	----





## Construire, rénover et entretenir le patrimoine





## Objectif 1 : Optimiser la ressource foncière, maîtriser le développement

- 1 Accompagner les collectivités dans leurs démarches d'aménagement du territoire et de politique de l'habitat.
- 2 S'implanter préférentiellement en centre ville, centre village et centre bourg, à proximité des transports en commun, des réseaux, des équipements et des services.
- 3 Privilégier des solutions d'habitat collectif ou individuel groupé et intégré à l'environnement architectural et urbain.
- 4 Préserver la ressource foncière dans les nouvelles opérations pour éviter le gaspillage de terrain et anticiper de futurs aménagements.
- 5 Faire un inventaire du patrimoine de l'OPAC et rechercher de nouvelles possibilités de constructibilité.
- 6 Proposer des inventaires fonciers aux communes sur leur propre patrimoine.

## Objectif 2 : Intégrer la performance énergétique et environnementale des bâtiments

- 7 Veiller à appliquer et à faire appliquer le cahier des recommandations environnementales.
- 8 Améliorer de façon significative la qualité de l'enveloppe en construction neuve et en réhabilitation.
- 9 Réaliser au moins une opération exemplaire dans chaque programmation annuelle.
- 10 Mettre en place une veille technologique sur les systèmes fiabilisés en matière d'économie d'énergie et de qualité environnementale.
- 11 Hiérarchiser dans chaque groupe les actions qui amènent le meilleur rendement gain thermique / investissement, et les réaliser par ordre d'importance (ex : réaliser du double vitrage avant de remplacer la vêtue).
- 12 Accompagner les communes dans leur projet de mise en place du tri sélectif, en intégrant les contraintes dès la conception.
- 13 Privilégier la mise en oeuvre de matériaux à faible impact environnemental.



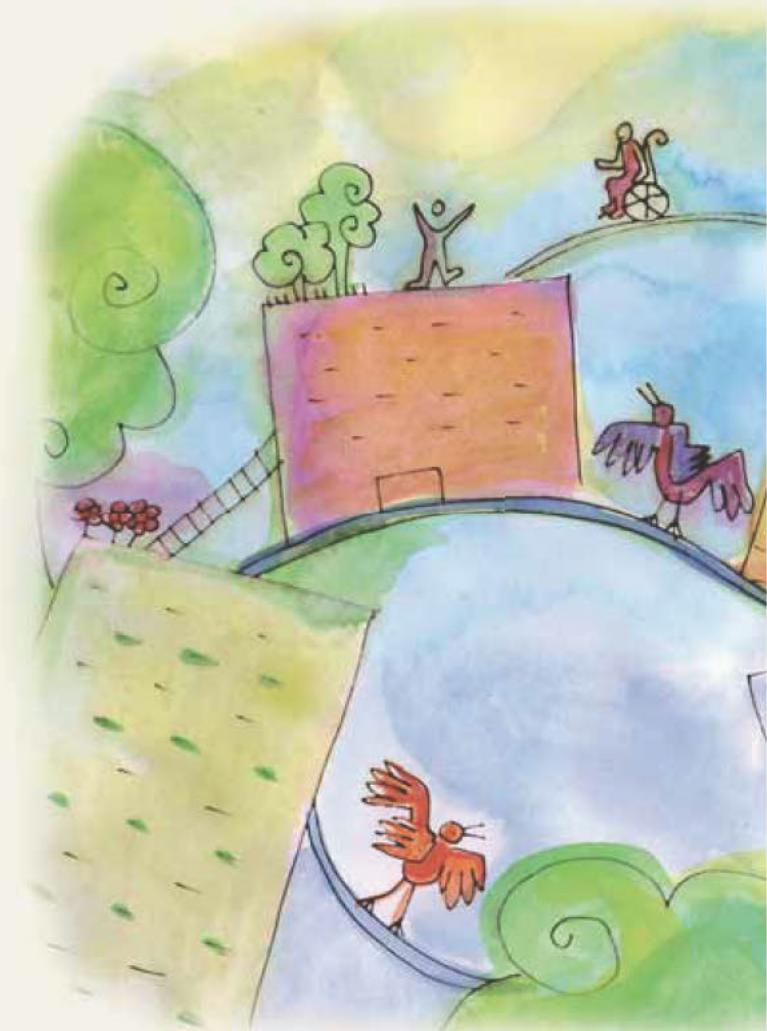
### Objectif 3 : Maîtriser les charges dès la conception



- 
- 14 Veiller à faire prendre en considération par la maîtrise d'oeuvre, le cahier des recommandations environnementales.
  - 15 Favoriser les solutions collectives dès lors qu'elles se traduisent par une réduction des charges pour le locataire, en considérant la facture énergétique globale (ensemble des abonnements, frais de maintenance,...).
  - 16 Favoriser les économies d'eau (chasse d'eau double débit, mitigeur, système de comptage,...).
  - 17 Réaliser systématiquement une étude sur le choix des énergies et privilégier les solutions permettant une réversibilité dans le temps.
  - 18 Développer des techniques offrant fiabilité et performance, dans le cadre de travaux importants.
  - 19 Améliorer les installations de chauffage électrique.
  - 20 Optimiser les contrats de chauffage sur les installations thermiques.
  - 21 Optimiser les contrats d'électricité.
  - 22 Améliorer l'enveloppe.
  - 23 Communiquer sur le coût des charges et sur l'impact des différences de comportement.

## Objectif 4 : Concevoir des bâtiments, qui répondent aux besoins des habitants présents et futurs, et qui leur apportent une bonne qualité de vie

- 24 Veiller à une bonne « résidentialisation » des projets par la différentiation des espaces : privés, publics et semi-publics.
- 25 Soigner le traitement des parties et des équipements communs afin d'augmenter le sentiment de bien-être et de sécurité du locataire.
- 26 Prévoir systématiquement des modalités de stationnement pour les vélos.
- 27 Mieux prendre en compte le handicap en équipant et en adaptant au moins un logement par opération.
- 28 Anticiper et répondre au vieillissement de la population par une politique d'adaptation des logements, de repérage des appartements accessibles et de traitement des demandes de mutations.



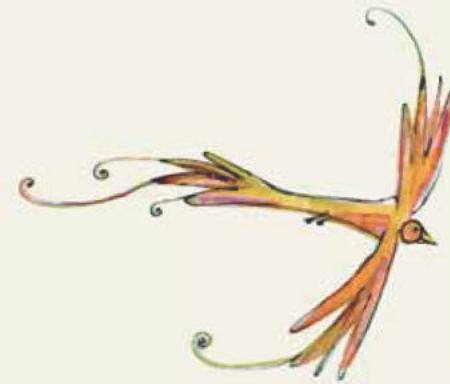


- 29 Promouvoir l'habitat intergénérationnel, en regroupant petits et grands logements, terrasses partagées, et en développant l'accessibilité aux personnes handicapées.
- 30 Compléter chaque programme de construction par un cahier des charges relatif aux espaces verts (préconisations sur le choix des essences, des matériaux à privilégier suivant le lieu et l'altitude).
- 31 Intégrer un paysagiste dans l'équipe d'ingénierie pour les opérations d'aménagement, de renouvellement urbain et de constructions neuves.
- 32 Prendre en compte les données environnementales pour l'aménagement des espaces extérieurs (réutilisation des déblais sur place, infiltration des eaux pluviales, bassins de rétention, limitation des surfaces d'enrobé, utilisation de matériaux recyclés).

## Objectif 5 : Faciliter la maintenance et la gestion des bâtiments ainsi que leur utilisation par les habitants

- 33 Porter une attention particulière au choix des équipements techniques (type d'ascenseur, distribution de chauffage, ...).
- 34 Utiliser des matériaux simples à nettoyer (sol, peinture, enduit, ...).
- 35 Prévoir des locaux techniques facilement accessibles.
- 36 Privilégier une architecture simple et pérenne.
- 37 Privilégier les appareils simples, robustes et de technicité courante pour les équipements directement utilisés par le locataire.
- 38 Maintenir une concertation étroite entre le département construction, le service patrimoine et les agences (comité d'esquisse, comité d'opération, réunion M-2, réunion M+5).
- 39 Veiller à la sécurité du travail des salariés de l'OPAC.
- 40 Prévoir des locaux d'entretien bien situés et alimentés en eau chaude.







## Gérer le patrimoine au quotidien



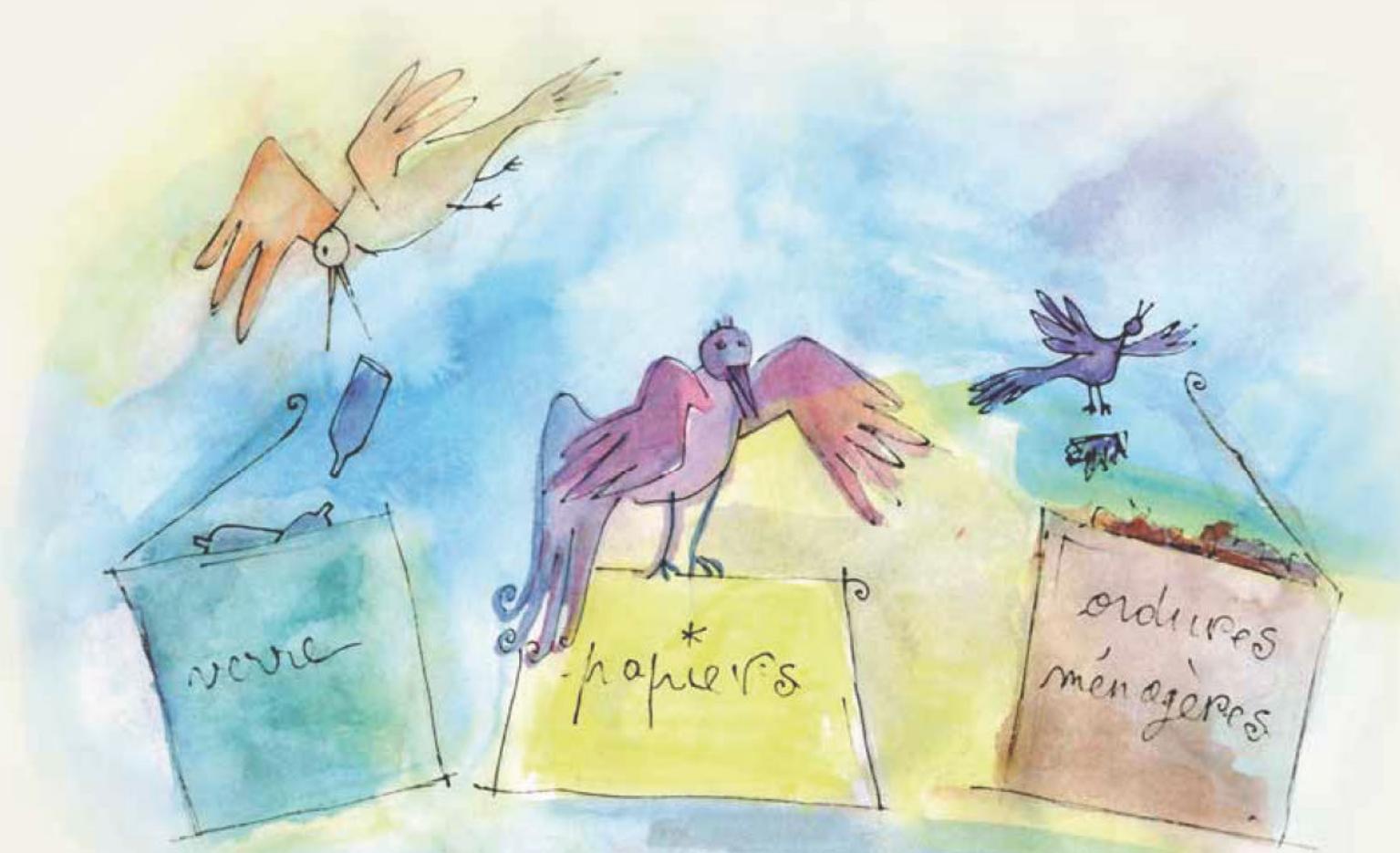


## Objectif 6 : Développer la qualité de la relation avec les locataires en les impliquant dans les processus de décision

- 41 Développer les conseils de concertation locative et ses déclinaisons en agences.
- 42 Organiser, avec les administrateurs de l'OPAC, représentant les associations de locataires, des réunions thématiques (chauffage, propreté, présentation des nouveaux avis d'échéance...).
- 43 Faire participer davantage les locataires référents et les associations dans la gestion des immeubles au quotidien.
- 44 Associer les clients-locataires à la validation des charges, avant le quittancement de la régularisation, à l'image d'un conseil syndical.
- 45 Définir un budget annuel de dépenses validé avec les locataires.
- 46 Développer les outils de communication (Internet, livret du locataire, information sur les avis d'échéance...).
- 47 Déployer les chartes de bon voisinage.
- 48 Initier et soutenir des projets visant à rompre l'isolement, à développer des activités de proximité.
- 49 Renouveler les projets d'amélioration des ensembles immobiliers des responsables de site.
- 50 Accompagner les gros travaux par une concertation avec les habitants et les représentants des locataires.
- 51 Privilégier les rapprochements domicile/travail et tout ce qui concourt à une réduction des déplacements, au travers de la politique d'attribution et du traitement des demandes de mutations.

## Objectif 7 : Améliorer la sensibilisation des locataires aux économies de charges

- 52 Sensibiliser les 100 plus gros consommateurs d'eau du parc existant.
- 53 Accompagner les locataires dans leurs économies d'énergies en les invitant à installer des kits d'économie d'eau.
- 54 Informer les habitants sur le tri sélectif.
- 55 Poursuivre les visites de courtoisie des responsables de site.
- 56 Former et informer les clients sur les nouveaux équipements de chauffage installés (action en lien avec EDF).
- 57 Soutenir les projets, des associations ou groupes de locataires, allant dans le sens du développement durable et des économies de charges.





Office Public de  
l'Habitat



## Structurer l'entreprise au service du développement durable



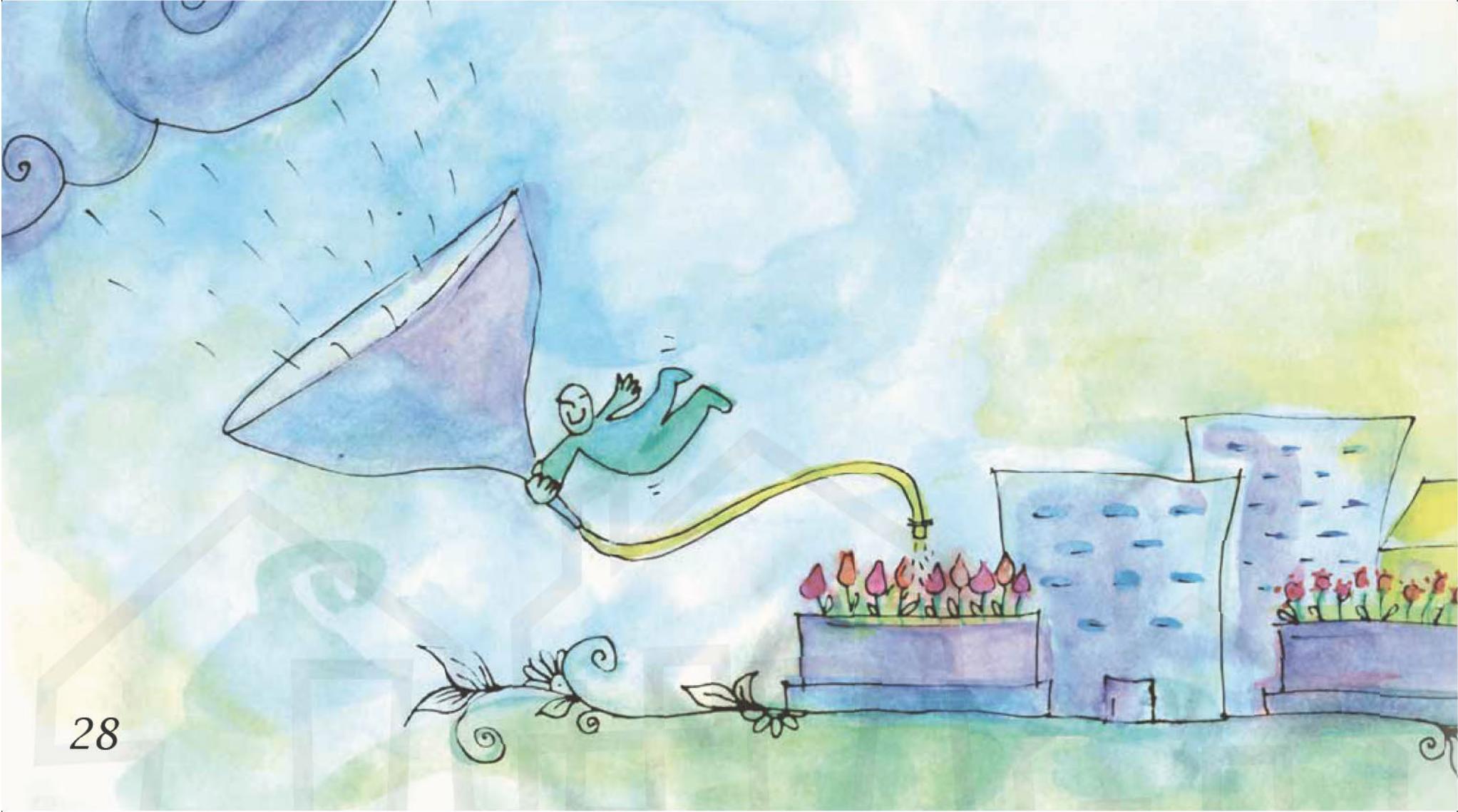


## Objectif 8 : Changer les comportements

- 58 Trier les déchets.
- 59 Engager une réflexion sur la mise en oeuvre d'un Plan Déplacements Entreprise.
- 60 Sensibiliser les salariés aux économies d'énergies.
- 61 Sensibiliser les salariés au développement durable.
- 62 Assurer des formations ciblées pour les employés selon leur métier.

## Objectif 9 : Agir sur les consommables

- 63 Réduire les consommations de fournitures (papier, enveloppes,...).
- 64 Dématérialisation des supports de communication et des marchés publics.
- 65 Favoriser la communication dématérialisée.
- 66 Organiser le recyclage des consommables.



## Objectif 10 : Agir sur les équipements

- 67 Faire baisser les charges d'énergie et d'eau des locaux de l'OPAC.
- 68 Avoir un parc automobile plus « propre ».
- 69 Etudier la possibilité d'achat d'électricité verte sur le modèle de Green Effect.
- 70 Améliorer la performance énergétique des locaux du siège.

## Objectif 11 : Prendre en compte l'économie sociale

- 71 Privilégier les critères environnementaux et sociaux pour l'achat des consommables.
- 72 Opter pour des placements financiers éthiques dans le cadre du Plan Epargne Entreprise.
- 73 Favoriser la démarche d'insertion par l'emploi.
- 74 Permettre l'accueil de personnes handicapées au sein de l'entreprise.





## Évaluer les résultats

### Objectif 12 : Mesurer les impacts des actions engagées

- 75 Mettre en place un comité de suivi de cette charte d'engagement, représentatif de l'ensemble des métiers de l'OPAC, ainsi que des administrateurs locataires.
- 76 Elaborer un tableau de bord avec des critères quantitatifs et qualitatifs pour mesurer l'avancement des actions.
- 77 Réaliser un bilan annuel et le présenter à l'ensemble des salariés pour recueillir les remarques.
- 78 Au vu du bilan annuel, compléter et adapter la charte si nécessaire.





## HAUTE-SAVOIE HABITAT

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA  
HAUTE SAVOIE

N° SIRET : 349 185 611 000 10

■ ■ 2, rue Marc Le Roux - BP 554 • 74055 ANNECY Cedex  
■ ■ TÉL. 04 50 44 74 00 - FAX 04 50 67 78 69  
E-mail : [contact@oph74.fr](mailto:contact@oph74.fr) - Web : [www.hautessavoiehabitat.fr](http://www.hautessavoiehabitat.fr)