

L'Office Public Construction de développé un système et gérer son pionnière dans le social, où la plupart encore dans des



d'Aménagement et de Seine-Maritime (OPAC 76) a thème SIG pour mieux patrimoine. Une application domaine du logement sociales informations sont tables alphanumériques.

# Un SIG au service du logement social

Les OPAC (Offices Public d'Aménagement et de Construction, placés sous le régime juridique d'établissements

des familles de bailleurs sociaux en France. Chaque OPAC est rattaché à une collectivité (commune ou département) qui arrête au travers du Conseil d'Administration de l'organisme la politique poursuivie.

l'établissement de connaître l'intégralité du patrimoine immobilier. D'où l'idée d'optimiser la gestion de l'information géographique, jusque là disséminée dans des bases de données Oracle (accessibles via un progiciel qui nécessite une formation lourde), à l'aide d'un SIG. Un choix d'autant plus pertinent que l'OPAC désirait

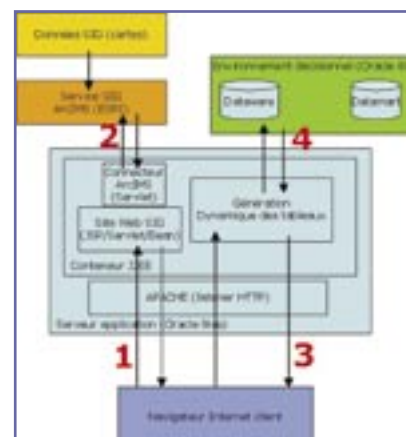


Le patrimoine de l'OPAC comprend des implantations urbaines autour de Rouen et du Havre, mais également un grand nombre de bâtiments en zone rurale.

sements publics industriels et commerciaux) constituent aux cotés des OPHLM et des entreprises sociales pour l'habitat une

déplacements interurbains restent longs. En raison de cette « diaspora », il est très difficile aux collaborateurs de

L'OPAC de Seine-Maritime possède un patrimoine important (plus de 26 000 logements, ce qui en fait le premier bailleur du département), dispersés sur un vaste territoire essentiellement rural, où les



L'organisation fonctionnelle et logicielle du SIG de l'OPAC 76.

également un logiciel performant pour faciliter la production des statistiques et autres tableaux de bords d'indicateurs essentiels tels que la vacance de logements et les impayés de loyers, tout en assurant la compatibilité avec cette base de données Oracle déjà installée.

également envisagé de récupérer le cadastre, mais cette initiative n'a finalement pas abouti : « Nous ne pouvons que déplorer le coût exorbitant de certaines données

comme l'ortho photographie ainsi que l'impossibilité d'obtenir certaines informations telles que le parcellaire cadastral auprès d'un prestataire unique et à l'échelle du départe-

## Un projet poussé par la direction

Dès 2001, la direction de l'OPAC prend la décision de s'équiper d'un SIG dans l'optique de faciliter sa politique de communication. En 2002, elle lance un appel d'offres comportant logiciel et données, avec l'impératif de pouvoir offrir une consultation délocalisée. Ce marché est remporté par ESRI. Il comprend des licences d'ArcIMS/ArcMap et la fourniture de fonds de plans de type Géoroute raster et rue. L'idée d'acquérir la BD ortho a été abandonnée en raison du coût de cette dernière. Il était



Géolocaliser le parc n'a pas été facile, en raison de la faible précision des référentiels.

Commune	Adresse	Lot	Appartenance	Etat	Appoint	Surface
FECCAMP	FECCAMP 2830 RUE VERTE ORSE 75	2590121 01	2590122 01 01	LA	APPT	FECCAMP 2830 RUE VERTE BAT 1 28 RUE VERTE ORES
FECCAMP	FECCAMP BLD DE LA REPUBLIQUE CA	2590101 01	2590101 01 01	HBM	APPT	317 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE
FECCAMP	FECCAMP BLD DE LA REPUBLIQUE CA	2590101 01	2590101 01 02	HBM	APPT	318 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE
FECCAMP	FECCAMP BLD DE LA REPUBLIQUE CA	2590101 01	2590101 01 03	HBM	APPT	319 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE

Sélectionner une ville, ou un emplacement précis, ouvre un ensemble de fenêtres de renseignements alphanumériques, dont le nom, les caractéristiques et des photographies du/des bâtiments.

Menu Edition Affichage Favoris Outils ?

Analyse de la vacance sur les logements de type habitation pour l'année : 2004

MOIS	Nbr locat. N-1	Nbr locat. N	delta en %	Nbr pour N-1	Nbr pour N	delta en %	Nbr générale N-1	Nbr générale N	delta en %
1	145	150	10,3	3956	4120	10,4	145	150	10,3
2	149	152	10,1	3360	3786	11,3	149	152	10,1
3	162	147	-9,3	4061	4064	0,1	162	147	-9,3
4	161	146	-9,3	4628	3770	-8,1	161	146	-9,3
5	166	132	-19,9	4350	3548	-18,4	166	132	-19,9
6	163	0	-100	4225	0	-100	163	0	-100
7	166	0	-100	4338	0	-100	166	0	-100
8	164	0	-100	4354	0	-100	164	0	-100
9	170	0	-100	4223	0	-100	170	0	-100
10	162	0	-100	4122	0	-100	162	0	-100
11	157	0	-100	4001	0	-100	157	0	-100
12	154	0	-100	4093	0	-100	154	0	-100

Terminé

Intranet local

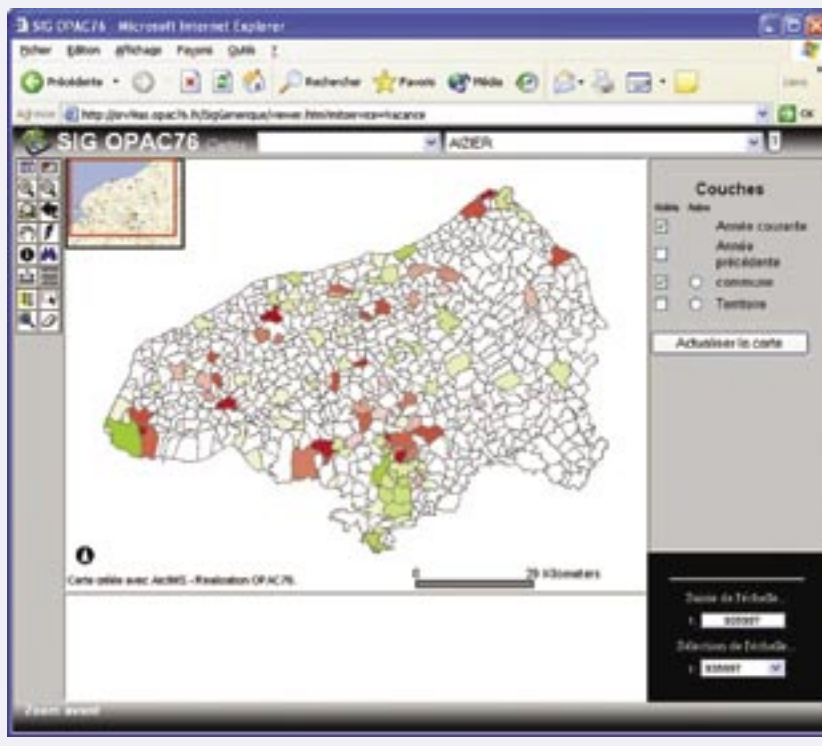
Une analyse fine de la vacance est disponible sous forme de tableaux, la couleur indiquant le sens de la tendance. Les statistiques sont évidemment géoréférencées et affichables sous forme de carte de synthèse.

http://srv/ias.opac76.fr/req/com\_vac\_detail\_xmf.jsp?ANNEE=2004&ENSEE=76157 - Microsoft I...

Menu Edition Affichage Favoris Outils ?

Analyse détaillée de la vacance :

Indicateur	Jan	Fev	Mar	Avr	Mai	Jun	Juillet	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Densité en nbr de jour	4470	3786	4204	3778	3548	0	0	0	0	0	0	0
Densité en nbr EDI	150	152	147	146	132	0	0	0	0	0	0	0
CANTELEU Q.SUD 1ERE TR. APPT. 1570261.03.02.02.662	Jan	Fev	Mar	Avr	Mai	Jun	Juillet	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
TVK				13	15							
CANTELEU Q.SUD 2EME TR. APPT. 1570262.01.01.04.663	Jan	Fev	Mar	Avr	Mai	Jun	Juillet	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
TVK				9	12							
CANTELEU Q.SUD 2EME TR. APPT. 1570263.01.02.01.662	Jan	Fev	Mar	Avr	Mai	Jun	Juillet	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
NR					6							
CANTELEU Q.SUD 2EME TR. APPT. 1570263.01.01.04.661	Jan	Fev	Mar	Avr	Mai	Jun	Juillet	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
TVK					13	14						
CANTELEU Q.SUD 2EME TR. APPT.												



ment », déplore Nicolas Feray, responsable de l'équipe études et développement informatique de l'OPAC 76.

## Consulter, recenser, analyser

Une fois les référentiels acquis, il restait encore à géocoder les adresses des groupes de logements. Le géocodage automatique, difficile en zone rurale, a été vérifié et complété par un placement manuel réalisé par un stagiaire. La DRE, avec laquelle l'OPAC échange désormais des *Shapefiles* lors des Enquêtes sur le Parc Locatif Social (EPLS), a accepté de céder une partie de sa base de données relative aux plans de masse des logements de l'OPAC, ce qui a permis d'améliorer encore la précision.

Par la suite, des couches métier sont venues s'ajouter aux référentiels : nombre et type des logements, vétusté, incidents, type de chauffage, impayés, vacance, etc. Tous ces attributs sont enregistrés sur la base Oracle : « Une fois l'ensemble de ce travail effectué, indique Nicolas Feray, il fallait encore convaincre les utilisateurs de l'intérêt du logiciel. Or, un produit nouveau est souvent ressenti avec méfiance... D'où la nécessité de le rendre aussi simple d'accès que possible. »

Au final, telle qu'elle se présente maintenant, l'application SIG fait partie du portail d'entreprise, c'est-à-dire qu'elle est accessible par *Intranet* ou *Extranet* depuis un simple PC et un navigateur internet. Une fois la phase d'identification terminée, l'utilisateur a accès à un fond de plan général où figurent toutes les implantations. Grâce à des outils de recherche pratiques, il peut centrer la carte sur une commune ou un bâtiment, modifier l'échelle, puis sélectionner un ou plusieurs bâtiments. Un bouton donne alors accès à différentes informations sur la sélection, dont la liste des logements, ainsi qu'une ou plusieurs photographies des façades.

Cette interface « intuitive » a comme avantage de permettre aux nouveaux employés de se familiariser rapidement avec un patrimoine inconnu, sans avoir à apprendre les subtilités du progiciel alphanumérique : « Nous pourrions aller encore plus loin, par exemple attacher les dossiers concernant les contrats de maintenance, de chauffage... et par la même favoriser son appropriation par les agents plus anciens qui connaissent déjà leur territoire », précise Nicolas Feray.

Si l'intégralité des agents de l'OPAC utilisent le SIG en consultation, le siège rouennais mène également des projets importants, comme l'analyse statistique de la vacance ou des amorces de sectorisation. « Le but n'est pas ici de remplacer les tableaux de bord chiffrés que nous utilisons, poursuit Nicolas Feray, mais bien d'y ajouter une composante cartographique qui en permette une analyse plus immédiate, plus didactique. » Pour cela, les statistiques de vacances locatives sont géoréférencées au bâtiment. La génération des tableaux de report est dynamique. Elle remonte deux années en arrière, ce qui permet d'analyser les tendances de fond. L'utilisateur peut demander la génération d'une carte de synthèse (état actuel, tendance, etc.), qui géolocalise les chiffres et les représente sous un format approprié. Cette année, le service informatique a également réalisé une feuille de synthèse du patrimoine et travaillé sur la réalisation de plans de masse et d'ouvrage sous ArcMap, malgré la faible précision des référentiels disponibles.

Pour l'OPAC 76 l'aventure n'en est qu'à ses débuts. Les projets ne manquent pas, tant l'information géographique peut être valorisée dans un secteur tel que le logement social. Dans le domaine statistique, la

directement accès aux caractéristiques du logement et à son adresse en fonction du nom du locataire appelant. Et pourquoi pas également de la gestion de flotte ? « Nous sommes également



Nicolas Feray en compagnie de Yann Laidet.

vacance n'est qu'un indicateur parmi d'autres : il est possible de géoréférencer des quantités stratégiques comme les impayés ou les coûts d'entretien du patrimoine.

En parallèle, une application de sectorisation pourrait aider à découper les zones de compétence des agents de proximité, et à informer les locataires de l'emplacement du bureau du responsable et de ses heures de présence. Les personnels de terrain pourraient améliorer le géoréférencement du patrimoine, encore assez imprécis en campagne, grâce à un relevé systématique effectué avec un GPS.

D'autres idées concernent l'utilisation d'un « SIG enfoui » dans le cadre du CRM, les agents ayant

capables de fournir des cartes pour les rapports d'activité ou la publication sur Internet. Le service foncier reste intéressé par une éventuelle acquisition du cadastre, à terme. Les projets ne manquent pas, poursuit Nicolas Feray ; Un important travail d'identification des projets prioritaires et une planification doivent être réalisés prochainement. En outre, nous avons l'impression d'être le pionnier dans le secteur du logement social car aucun autre organisme, à notre connaissance, n'a déployé son SIG de façon aussi transversale. Nous avons la volonté de valoriser l'information géographique dans tous nos domaines de compétence. Il nous revient donc de défricher le terrain et nous espérons bien, au passage, faire de nombreux émules ! » ■

## L'univers des possibles...

Même si le service ne dispose pas encore de retours quantitatifs en terme de consultation, les utilisateurs sont contents et le ressenti est positif. Pour pouvoir aller plus loin, il est prévu qu'une enquête soit lancée en 2005 en vue de recenser les besoins des services en terme d'information géographique.

## Quelques chiffres sur l'OPAC 76

Le département de Seine-Maritime comporte 179 communes. L'OPAC 76 gère un total de 26 304 logements, dont 13 400 se trouvent dans la proche banlieue de ou à Rouen, et 7 300 dans la région du Havre (chiffres 2003). Sur ce parc locatif, environ 3 600 sont des maisons/pavillons et 22 700 des appartements. 145 logements ont été livrés en 2003, et 134 acquis ; inversement, l'OPAC 76 a vendu 43 logements. L'âge moyen de son patrimoine est de 34 ans. Sur les 13 000 dossiers reçus, 3 000 logements ont été attribués. Le CA 2003 de l'OPAC 76 se monte à 113,7 millions d'euros environ.