

<b>DEPARTEMENT DE SAONE-&amp;-LOIRE</b>  <b>COMMUNAUTE URBAINE</b> <b>CREUSOT MONTCEAU</b>	<b>EXTRAIT DU REGISTRE</b> <b>DES DELIBERATIONS</b>
	<b>RAPPORT N° III-2</b>  <b>19SGADL0243</b>

**SEANCE DU**  
**19 DÉCEMBRE 2019**

<b>Nombre de conseillers en exercice :</b> <b>71</b>
<b>Nombre de conseillers présents :</b> <b>62</b>
<b>Date de convocation :</b> <b>13 décembre 2019</b>
<b>Date d'affichage :</b> <b>20 décembre 2019</b>

<b>OBJET :</b> <b>OPAC Saône-et-Loire - Convention</b> <b>d'Utilité Sociale 2019-2025 -</b> <b>Autorisation de signature</b>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Nombre de Conseillers ayant pris</b> <b>part au vote : 71</b>
<b>Nombre de Conseillers ayant voté</b> <b>pour : 71</b>
<b>Nombre de Conseillers ayant voté</b> <b>contre : 0</b>
<b>Nombre de Conseillers s'étant</b> <b>abstenus : 0</b>
<b>Nombre de Conseillers :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ayant donné pouvoir : 9</b></li> <li>• <b>n'ayant pas donné pouvoir : 0</b></li> </ul>

**L'AN DEUX MIL DIX NEUF, le 19 décembre à dix-huit heures trente** le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle de rencontre de l'ALTO - 2, avenue François MITTERRAND - 71200 LE CREUSOT, sous la présidence de **M. David MARTI, président.**

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Philippe BAUMEL - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Gilles DUTREMBLE - M. Jean-François JAUNET - Mme Sylvie LECOEUR - Mme Frédérique LEMOINE - M. Hervé MAZUREK - M. Daniel MEUNIER - M. Olivier PERRET - M. Alain PHILIBERT - M. Jérémy PINTO - Mme Montserrat REYES - M. Laurent SELVEZ - M. Jean-Yves VERNOCHE

**VICE-PRESIDENTS**

M. Abdoukader ATTEYE - M. Alain BALLOT - Mme Josiane BERARD - Mme Jocelyne BLONDEAU-CIMAN - Mme Catherine BUCHAUDON - M. Roger BURTIN - Mme Edith CALDERON - M. Christian CATON - M. Michel CHAVOT - M. Gilbert COULON - Mme Catherine DESPLANCHES - M. Lionel DUBAND - M. Lionel DUPARAY - M. Bernard DURAND - Mme Marie-France FERRY - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Roland FUCHET - M. Sébastien GANE - Mme Josiane GENEVOIS - M. Jean GIRARDON - M. Jean-Luc GISCLON - M. Pierre-Etienne GRAFFARD - M. Jean-Marc HIPPOLYTE - Mme Marie-Claude JARROT - M. Georges LACOUR - M. Jean-Claude LAGRANGE - M. Charles LANDRE - M. Jean-Claude LARONDE - M. Didier LAUBERAT - Mme Chantal LEBEAU - M. Jean-Paul LUARD - M. Marc MAILLIOT - Mme Laëtitia MARTINEZ - M. Luis-Filipe MARTINS - Mme Catherine MATRAT - Mme Paulette MATRAY - M. Claudius MICHEL - M. Felix MORENO - M. Jean PISSELOUP - M. Cyrille POLITI - M. Dominique RAVAUULT - M. Bernard REPY - M. Marc REPY - M. Enio SALCE - M. Guy SOUVIGNY - M. Michel TRAMOY - M. Noël VALETTE -

**CONSEILLERS**

**ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :**

Mme GRAZIA (pouvoir à M. Noël VALETTE)  
M. GRONFIER (pouvoir à Mme Marie-Claude JARROT)  
M. SIGNOL (pouvoir à M. Charles LANDRE)  
Mme POULIOS (pouvoir à Mme Montserrat REYES)  
Mme GOSSE (pouvoir à M. Jean-Claude LARONDE)  
Mme FRIZOT (pouvoir à M. Jean-Luc GISCLON)  
Mme BUCHALIK (pouvoir à M. Christian CATON)  
Mme ROUSSEAU (pouvoir à Mme Frédérique LEMOINE)  
Mme RAMES (pouvoir à Mme Josiane GENEVOIS)

**SECRETARE DE SEANCE :**

M. Lionel DUBAND



Vu l'article L 445-1 du Code de la construction et de l'habitation relatif à la convention d'utilité sociale

Le rapporteur expose :

« La Convention d'utilité Sociale (CUS) a été instaurée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 dite loi « Molle » pour la période 2011-2016 et prorogée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi « Elan ». Cette dernière fait obligation aux organismes HLM de contractualiser leur CUS avec l'Etat avant le 31 décembre 2019 pour la période 2019-2025.

La CUS est le document par lequel les organismes HLM contractualisent pour une durée de six ans, de manière obligatoire avec l'Etat et leur collectivité de rattachement, et de façon volontaire avec les collectivités tenues de se doter d'un PLH et/ou compétentes en matière d'habitat et/ou ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

La CUS a pour objectif de définir, pour chaque bailleur social :

- La politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme.
- La politique sociale de l'organisme, développée dans un cahier des charges de gestion sociale.
- La politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

Sur chaque aspect de la politique de l'organisme HLM, la CUS comporte :

- Un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service.
- Les orientations stratégiques.
- Le programme d'actions.

C'est ainsi que l'OPAC Saône-et-Loire nous a saisis par courrier du 17 octobre 2019 afin que nous puissions être signataire de sa CUS 2019-2025. Son élaboration a débuté après la décision de son conseil d'administration du 26 mars 2019 et tout au long de celle-ci la communauté urbaine a été concertée, conformément à la réglementation.

Un premier projet de CUS nous a été présenté le 10 avril 2019 et le projet envoyé au préfet le 30 juin 2019 a tenu compte pour partie de nos souhaits. La concertation s'est poursuivie cet automne et entre le projet initial de CUS et le projet actuel on peut noter des évolutions positives, avec notamment la prise en compte des orientations de notre projet de PLH adopté lors du conseil communautaire du 27 juin 2019 et validé par l'Etat et ses partenaires lors du CRHH du 12 septembre 2019, avec notamment :

- L'affichage de besoins patrimoniaux importants sur la CUCM.
- Les clauses concernant les arrêts d'exploitation dans les quartiers ayant connu des actions de rénovation urbaine ont été retirées.
- La volonté de débattre régulièrement avec la CUCM, dans le cadre de l'action n° 1.2 de son PLH « Animer un plan partenarial attractivité » a été ajoutée ainsi que la n° 1.4 « Mettre en œuvre des principes de mixité sociale dans les attributions de logements sociaux ».
- Le rappel des différentes contractualisations intervenues entre la CUCM et l'OPAC récemment en 2018.
- La volonté d'aboutir à une convention de rénovation urbaine sur le QPV d'Harfleur a été ajoutée, validant ainsi l'action n° 1.3 de notre PLH « Poursuivre le renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU ».

Cette contractualisation ne règle pas en totalité les enjeux financiers et de calendrier de ces opérations mais constitue un « premier pas » pour leur mise en œuvre.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL,  
Après en avoir débattu,  
Après en avoir délibéré,  
DECIDE

- D'approuver les termes de la Convention d'Utilité Sociale 2019-2025 à intervenir avec l'OPAC Saône-et-Loire,
- D'autoriser le Président à signer ladite convention.

Certifié pour avoir été reçu  
à la sous-préfecture le 20 décembre 2019  
et publié, affiché ou notifié le 20 décembre 2019

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

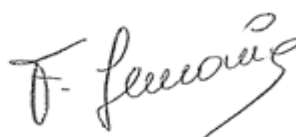
LE PRESIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
La vice-présidente,

Frederique LEMOINE



LE PRESIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
La vice-présidente,

Frederique LEMOINE





## **Convention d'Utilité Sociale 2019-2025**

Etablie par l'OPAC Saône et Loire en date du 29 novembre 2019

# ORGANISATION DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

<b>PARTIE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>p.7</b>
<b>TITRE 1 – INTRODUCTION</b>	<b>p.8</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préambule</li> <li>Méthodologie d'élaboration de la convention</li> <li>Présentation de l'organisme</li> <li>Les grands éléments du contexte</li> <li>De nouveaux enjeux pour l'organisme</li> </ul>	
<b>TITRE 2 – ASPECTS GENERAUX DE LA CONVENTION</b>	<b>p.21</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Article 2.1 – Objet de la convention</li> <li>Article 2.2 – Durée de la convention</li> </ul>	
<b>TITRE 3 – UNE POLITIQUE PATRIMONIALE RALENTIE ET ORIENTEE VERS UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE</b>	<b>p.23</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Article 3.1 – Etat actuel du patrimoine : un parc globalement attractif</b> <span style="float: right;"><b>p.23</b></span> <ul style="list-style-type: none"> <li>Article 3.11 – Le classement du patrimoine selon la qualité de service</li> <li>Article 3.12 – Synthèse du diagnostic du patrimoine au 31/12/2018</li> </ul> </li> <li><b>Article 3.2 – Un programme patrimonial priorisant les opérations rentables et les territoires porteurs</b> <span style="float: right;"><b>p.25</b></span> <ul style="list-style-type: none"> <li>Article 3.21 – Le développement d'une offre nouvelle</li> <li>Article 3.22 – Un rythme modéré de réhabilitation du parc existant</li> <li>Article 3.23 – Un plan de réduction du parc privilégiant les arrêts d'exploitation</li> </ul> </li> <li><b>Article 3.3 – La politique patrimoniale ciblée « publics seniors »</b> <span style="float: right;"><b>p.28</b></span> <ul style="list-style-type: none"> <li>Article 3.31 – Les actions en faveur du « bien vieillir à domicile »</li> <li>Article 3.32 – La création d'une offre intermédiaire dédiée aux seniors</li> <li>Article 3.33 – La modernisation des résidences autonomie</li> <li>Article 3.34 – Le développement de l'offre médico-sociale</li> </ul> </li> <li><b>Article 3.4 – La politique patrimoniale « autres publics spécifiques »</b> <span style="float: right;"><b>p.32</b></span> <ul style="list-style-type: none"> <li>Article 3.41 – La construction de maisons relais</li> <li>Article 3.42 – L'offre jeunes</li> <li>Article 3.43 – La construction de nouvelles gendarmeries</li> </ul> </li> <li><b>Article 3.5 – Une politique énergétique destinée à maîtriser les coûts de chauffage</b> <span style="float: right;"><b>p.33</b></span> <ul style="list-style-type: none"> <li>Article 3.51 – La performance énergétique actuelle du parc</li> <li>Article 3.52 – Les leviers d'amélioration de la performance énergétique</li> <li>Article 3.53 – La volonté d'une politique soutenable</li> </ul> </li> <li><b>Article 3.6 – Un plan de vente massif des logements à usage locatif</b> <span style="float: right;"><b>p.35</b></span></li> <li><b>Article 3.7 – Les indicateurs patrimoniaux relatifs aux volumes de constructions, de réhabilitations énergétiques et de commercialisation des logements</b> <span style="float: right;"><b>p.39</b></span></li> </ul>	

<b>TITRE 4 – UNE POLITIQUE SOCIALE CONCRETE ET VOLONTARISTE CONTRIBUANT AU BIEN VIVRE ENSEMBLE</b>	<b>p.47</b>
<b>Article 4.1 – L’occupation sociale actuelle marquée par la précarisation et le vieillissement des ménages</b>	<b>p.48</b>
<b>Article 4.2 – Un politique d’attribution des logements respectant les obligations réglementaires et conventionnelles</b>	<b>p.50</b>
Article 4.21 – Les engagements d’attributions pour la mixité sociale	
Article 4.22 – Les engagements d’attributions aux publics défavorisés	
Article 4.23 – Une politique d’hébergement reposant sur un partenariat avec les associations de l’insertion	
Article 4.24 – Les attributions aux bénéficiaires d’une protection internationale	
Article 4.25 – Les attributions aux jeunes majeurs de moins de 30 ans	
Article 4.26 - Un relogement garanti pour les ménages visés par une démolition	
Article 4.27 – La gestion du contingent préfectoral	
<b>Article 4.3 – Une politique de maîtrise des loyers et des charges</b>	<b>p.58</b>
Article 4.31 – Des loyers inférieurs de 9% à la moyenne des OPH	
Article 4.32 – La maîtrise des charges locatives	
Article 4.33 – La nouvelle politique des loyers (NPL)	
Article 4.34 – Le supplément de loyer de solidarité (SLS)	
<b>Article 4.4 –Un dispositif efficace de lutte contre les impayés et de prévention des expulsions locatives</b>	<b>p.62</b>
Article 4.41 – Le constat : 12% des ménages en impayés	
Article 4.42 – Les objectifs : prévention et limitation des impayés	
Article 4.43 – Des moyens d’action optimisés	
<b>Article 4.5 – Les actions sociales spécifiques à l’OPAC destinées à lutter contre l’exclusion</b>	<b>p.64</b>
Article 4.51 – L’accompagnement social des locataires	
Article 4.52 – Le développement social local	
Article 4.53 – L’insertion par l’économique	
<b>Article 4.6 – Les indicateurs sociaux d’attribution de logements</b>	<b>p.71</b>
<b>TITRE 5 – UNE POLITIQUE DE QUALITE DE SERVICE ADAPTEE AUX BESOINS DES LOCATAIRES ET DES DEMANDEURS</b>	<b>p.73</b>
<b>Article 5.1 – 84%de locataires satisfaits selon la dernière enquête</b>	<b>p.73</b>
<b>Article 5.2 – Les engagements de l’organisme sur l’ensemble du parc</b>	<b>p.74</b>
Article 5.21 – L’individualisation de la relation client	
Article 5.22 – L’optimisation du traitement des sollicitations	
Article 5.23 – L’accélération de la procédure d’attribution des logements	
Article 5.24 – Des modalités ouvertes de concertation locative	
Article 5.25 – La régulation de la tranquillité résidentielle	
Article 5.26 – Un réseau de proximité fourni	
Article 5.27 – La continuité de service	
<b>Article 5.3 – Rappel des engagements spécifiques en QPV</b>	<b>p.79</b>
<b>Article 5.4 – La certification du système de management de la qualité</b>	<b>p.80</b>
<b>Article 5.5 – Les indicateurs de qualité de service et de gestion</b>	<b>p.81</b>

<b>TITRE 6 – RAPPEL DES ENGAGEMENTS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL</b>	<b>p.83</b>
<b>TITRE 7 – RAPPEL DES ENGAGEMENTS DE L’ETAT DANS LE CADRE DU DROIT AU LOGEMENT</b>	<b>p.84</b>
<b>TITRE 8 – CONTROLE ET EVALUATION DE LA CONVENTION</b>	<b>p.85</b>
Article 8.1 – Suivi de la convention	
Article 8.2 – Evaluation de la convention	
Article 8.3 – Sanctions en cas d’inexécution de la convention	
<b>PARTIE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES</b>	<b>p.86</b>
<b>TITRE 1 – LE GRAND CHALON</b>	<b>p.87</b>
Article 1.1 – Le contexte territorial	
Article 1.2 – Diagnostic du parc de l’OPAC sur le Grand Chalon	
Article 1.3 – L’occupation sociale actuelle	
Article 1.4 – Les enjeux du programme local de l’habitat	
Article 1.5 – Le programme d’actions de l’OPAC	
<b>TITRE 2 – LA COMMUNAUTE LE CREUSOT MONTCEAU</b>	<b>p.94</b>
Article 2.1 – Le contexte territorial	
Article 2.2 – Diagnostic du parc de l’OPAC sur la CUCM	
Article 2.3 – L’occupation sociale actuelle	
Article 2.4 – Les enjeux du programme local de l’habitat	
Article 2.5 – Le programme d’actions de l’OPAC	
<b>TITRE 3 – MACONNAIS BEAUJOLAIS AGGLOMERATION</b>	<b>p.100</b>
Article 3.1 – Le contexte territorial	
Article 3.2 – Diagnostic du parc de l’OPAC sur la MBA	
Article 3.3 – L’occupation sociale actuelle	
Article 3.4 – Les enjeux du programme local de l’habitat	
Article 3.5 – Le programme d’actions de l’OPAC	
<b>TITRE 4 – LE GRAND AUTUNOIS MORVAN</b>	<b>p.104</b>
Article 4.1 – Le contexte territorial	
Article 4.2 – Diagnostic du parc de l’OPAC sur le Grand Autunois Morvan	
Article 4.3 – L’occupation sociale actuelle	
Article 4.4 – Les enjeux du programme local de l’habitat	
Article 4.5 – Le programme d’actions de l’OPAC	
<b>TITRE 5 – BEAUNE COTE ET SUD</b>	<b>p.108</b>
Article 5.1 – Le contexte territorial	
Article 5.2 – Les caractéristiques du parc OPAC sur Chagny	
Article 5.3 – Les enjeux de la politique de l’habitat de Beaune C&S	
Article 5.4 – Le programme d’action de l’OPAC sur Chagny	
<b>TITRE 6 - LE PATRIMOINE HORS SAONE ET LOIRE</b>	<b>p.110</b>
Article 6.1 – Diagnostic du parc	
Article 6.2 – Le programme d’actions de l’OPAC	
<b>ANNEXES</b>	



# CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Entre

**La République Française**

Représentée par Bernard SCHMELTZ, Préfet de la Région Bourgogne-Franche-Comté, agissant au nom de l'Etat, dûment habilité à l'effet des présentes,

**Dit ci-après « L'Etat »**

**D'une part**

**ET**

**L'OPAC Saône et Loire**

Représenté par Cécile MONTREUIL, agissant en qualité de Directrice Générale de l'OPAC Saône et Loire, dûment habilitée à l'effet des présentes,

**Dit ci-après « L'OPAC Saône et Loire »**

**D'autre part**

**En complément des parties principales, interviennent également :**

- au titre de la Collectivité territoriale de rattachement et du Département du siège social de l'organisme:
  - **le Conseil Départemental de Saône et Loire** représenté par André ACCARY, agissant en qualité de Président du Conseil Départemental, dûment habilité à l'effet des présentes,
- au titre des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville :
  - **la Communauté d'Agglomération du Grand Chalons** représentée par Sébastien MARTIN, agissant en qualité de Président du Grand Chalons, dûment habilité à l'effet des présentes,
  - **la Communauté Urbaine Creusot Montceau** représentée par David MARTI, agissant en qualité de Président de la Communauté Creusot Montceau, dûment habilité à l'effet des présentes,
  - **la Communauté d'Agglomération du Mâconnais Beaujolais**, représentée par Jean-Patrick COURTOIS, agissant en qualité de Président de Mâconnais Beaujolais Agglomération, dûment habilité à l'effet des présentes,
  - **la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan**, représentée par Marie-Claude BARNAY, agissant en qualité de Présidente du Grand Autunois Morvan, dûment habilitée à l'effet des présentes,
  - **la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud**, représentée par Alain SUGUENOT, agissant en qualité de Président de Beaune Côte et Sud, dûment habilité à l'effet des présentes.

## **VISAS**

### **Vus**

#### ***Pour la Convention d'utilité sociale :***

- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Le décret n°2017-922 du 9 mai 2017 modifiant le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relatif au régime juridique des logements locatifs conventionnés et le titre IV du livre IV du même code relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires
- Le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitation à loyer modéré

#### ***Pour le supplément de loyer de solidarité :***

- Les articles L 441-3 à L 441-15 et R 441-19 à R 441-31 du Code de la Construction et de l'Habitation
- La loi n°2006-812 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement qui crée l'article L. 441-12 du code de la construction et de l'habitation
- Le décret n°2008-825 du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer de solidarité
- L'article 1388 bis du Code Général des Impôts
- Le décret n°2009-1682 du 30 décembre 2009 relatif au supplément de loyer de solidarité
- Le décret n°2013-1296 du 27 décembre 2013 relatif au supplément de loyer de solidarité

#### ***Pour les logements-foyers :***

- Le décret n°2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitation à loyer modéré pour les logements-foyers

Vu la position des représentants de locataires de l'OPAC Saône et Loire, consultés sur l'ensemble du projet de convention d'utilité sociale,

Vu la position des Collectivités Locales associées à l'élaboration du projet de convention d'utilité sociale en application de l'article L. 445-1 et R 445-2-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

#### **Il a été convenu ce qui suit :**

# **PARTIE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## TITRE 1 : INTRODUCTION

Il est préalablement exposé que :

### ***Préambule***

La présente convention d'utilité sociale est établie sur la base du plan stratégique de patrimoine et fondée sur la mission sociale de l'organisme. Le service rendu aux locataires et la contribution au bien-vivre ensemble en constituent l'enjeu principal. A ce titre, elle confirme la mission d'opérateur du service d'intérêt économique général du logement social qui est confiée à l'Office.

Elle fait suite à la première génération de Convention d'Utilité Sociale instituée par la loi « MOLLE » pour la période 2011-2016, et prorogée jusqu'à la signature d'une nouvelle convention, par la loi « ELAN » du 23 novembre 2018.

L'objectif du renouvellement de cette démarche de conventionnement est de répondre à l'obligation légale qui est faite aux organismes HLM de conclure avec l'Etat avant le 31 décembre 2019, une convention d'utilité sociale pour la période 2019-2025.

Les engagements pris par l'Office dans le cadre de cette convention de deuxième génération sont définis au regard des dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de la signature du présent document. Ils sont directement liés au nouveau contexte induit par la loi de Finances 2018 et par la loi ELAN.

La nouvelle convention reflètera la difficulté de transition forcée dans laquelle s'inscrit l'activité de l'organisme, avec notamment un chiffre d'affaire amputé d'environ 10% à compter de l'année 2020, et des marges de manœuvres qui se restreignent, ainsi qu'une identité stratégique et un ancrage territorial à préserver, dans un contexte de changement de gouvernance et de forte mutation. L'ensemble des charnières qui se jouent en 2019 nécessitent une refonte globale des modes de fonctionnement de l'organisme pour gagner en réactivité et en agilité.

Les objectifs et engagements figurant dans la convention sont élaborés sur la base d'hypothèses à six ans, notamment financières et patrimoniales.

**Compte tenu des évolutions rapides et incertitudes pesant sur le logement social (dues aux profondes réformes en cours), les projections à horizon 2025 seront utilisées comme simple marqueur de tendance et les engagements sont pris sous réserve de principe d'un potentiel financier suffisant et de la constance du cadre d'action.**

Lors des évaluations triennales permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique de l'organisme ont été atteints, l'organisme ne pourra être tenu responsable du non-respect des engagements qui ne serait pas de son fait.

Le Conseil d'administration de l'OPAC Saône et Loire, conformément aux modalités d'approbation de la convention prévues par le décret n° 2017-922 du 9 mai 2017, aura :

- approuvé le plan stratégique de patrimoine actualisé pour la période 2019-2025, par délibération du 17 décembre 2019 ;
- engagé la procédure d'élaboration de convention d'utilité sociale de 2<sup>ème</sup> génération, et précisé les modalités d'association des collectivités territoriales, par délibération du 26 mars 2019;
- adopté le projet de convention d'utilité sociale, par délibération du 21 mai 2019, en vue de sa transmission au préfet de Saône et Loire ;

- autorisé la signature de la convention d'utilité sociale, par délibération du 29 octobre 2019.

## **Méthodologie d'élaboration de la convention**

La convention a été élaborée dans le cadre d'un dialogue avec les collectivités territoriales, les représentants de locataires, et les services de l'Etat.

### **L'association des collectivités territoriales :**

Conformément à l'article L 445-1 du CCH, ont été associés à l'élaboration des dispositions de la convention relatives aux immeubles situés sur leur territoire :

- Pour le département de Saône et Loire :
  - au titre de collectivité de rattachement et de Département du siège de l'organisme: le Conseil Départemental de Saône et Loire,
  - au titre des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : la Communauté Urbaine Creusot Montceau, le Grand Chalon, Mâconnais-Beaujolais Agglomération et la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan, la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud.
- Pour les autres départements :
  - au titre des Conseils départementaux sur le territoire desquels l'Office détient du patrimoine : les Conseils Départementaux de la Côte d'Or, de l'Ain, du Jura et du Rhône,
  - au titre des EPCI, tenus de se doter d'un PLH ou compétents en matière d'habitat, avec au moins un QPV: la Communauté d'Agglomération de Bourg-en-Bresse, la Communauté de Communes Bugey Sud, la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône, Le Grand Dole, Le Grand Lyon et la Communauté de Communes de la vallée du Garon.

L'association des collectivités territoriales s'est déroulée du 22 mars au 15 avril 2019 avec *a minima* une réunion de présentation et d'échanges précédée au moins un mois avant de la transmission du projet de convention selon le calendrier suivant :

<b>Dates</b>	<b>Collectivité de rattachement</b>	<b>Objet</b>
22/03/2019	Conseil Départemental de Saône et Loire	Réunion de cadrage
02/04/2019	Conseil Départemental de Saône et Loire	Envoi de l'avant-projet de convention
08/04/2019 10/04/2019 03/05/2019	Conseil Départemental de Saône et Loire	Réunions de présentation et d'échanges

Dates	Autres Collectivités	Objet
02/04/2019	Conseils Départementaux et EPCI précités	Envoi de l'avant-projet de convention (Document de travail)
10/04/2019	Conseils Départementaux et EPCI précités	Réunion générale de présentation du projet de convention
02/05/2019	EPCI hors Saône et Loire	Réunion d'échanges (annulée pour défaut de participants)
07/05/2019	Le Grand Chalon	Réunion d'échanges
14/05/2019	La Communauté Urbaine Creusot Montceau	Réunion d'échanges
15/05/2019	Mâconnais Beaujolais Agglomération	Réunion d'échanges
18/06/2019	Le Grand Autunois Morvan	Réunion d'échanges

#### La concertation avec les représentants des locataires :

Ont été consultées dans les conditions fixées par le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine de l'OPAC Saône et Loire et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, à savoir :

- la confédération nationale du logement (CNL)
- l'association consommation, logement et cadre de vie (CLCV)
- la confédération syndicale des familles (CSF)
- l'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)

La concertation a eu pour objet :

- l'état du service rendu aux locataires et les engagements pris par l'Office en matière de politique de gestion sociale, en application de l'article L445-1 du CCH,
- et au-delà des obligations réglementaires, l'ensemble du projet de convention d'utilité sociale au titre des conditions générales de concertation prévues à l'article 44 ter de la loi du 23 décembre 1986.

La concertation s'est déroulée selon les phases suivantes :

<b>Dates des conseils de concertation du patrimoine</b>	<b>Représentants des locataires</b>	<b>Objet</b>
19/09/2017	Associations de locataires	Réunion de cadrage (contexte, méthodologie et calendrier)
30/11/2017	Associations de locataires	Réunion d'analyse des données de bilan de la CUS1 et information du report de calendrier de la CUS2.
02/04/2019	Associations de locataires	Envoi de l'avant-projet de CUS 2 (document de travail)
11/04/2019	Associations de locataires	Réunion de présentation et d'échanges autour du projet de convention

### **La négociation avec les services de l'Etat**

<b>Dates</b>	<b>Services de l'Etat</b>	<b>Objet</b>
02/04/2019	Direction Départementale des Territoires	Envoi de l'avant-projet de convention (document de travail)
10/04/2019	Direction Départementale des Territoires	Réunion de présentation du projet
16/05/2019	Direction Départementale des Territoires	Réunion d'échanges préalables
26/06/2019	Direction Départementale des Territoires	Transmission du projet de convention d'utilité sociale de l'OPAC S&L
19 et 20 septembre 2019	Direction Départementale des Territoires	Observations écrites de l'Etat sur le projet de CUS
9 octobre 2019	Direction Départementale des Territoires	Transmission du projet de CUS amendé
11 octobre 2019	Direction Départementale des Territoires	Nouvelles observations écrites de l'Etat sur le projet transmis le 9 octobre

## **Présentation de l'OPAC Saône et Loire et ses grandes caractéristiques au 1<sup>er</sup> janvier 2019 :**

En tant qu'organisme d'habitation à loyer modéré, l'OPAC Saône et Loire, conformément à l'article L.411 du Code de la Construction et de l'Habitation (Loi du 29 juillet 1998), exerce une mission d'intérêt général relative à la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visant à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. A ce titre, l'OPAC Saône et Loire participe à la mise en œuvre du droit au logement.

### **Un organisme départemental important :**

Avec un parc immobilier de près de 30 000 logements dont 27 600 logements familiaux ordinaires et 1 800 équivalents-logements (6% du patrimoine), l'OPAC Saône et Loire gère 64% du parc social du département. Il est un des plus gros Offices Publics de l'Habitat en France et le plus important bailleur de la région Bourgogne Franche Comté.

Créé en 1923, l'OPAC Saône et Loire loge actuellement près de 50 000 personnes, ce qui représente près de 9 % de la population du département de Saône et Loire.

L'organisme compte à ce jour 560 salariés (530 équivalents temps plein) dont les 2/3 exercent leur activité dans les 6 agences ou directement sur le patrimoine. Ajoutés aux 600 emplois indirects générés par les marchés passés localement, et au chiffre d'affaires généré par les entreprises locales, l'OPAC Saône et Loire est un acteur économique majeur du territoire.

### **Un parc ancien majoritairement localisé en territoire détendu :**

La quasi-totalité du patrimoine se situe sur le département de Saône et Loire ; seuls 60 logements sont situés en dehors du département.

Le patrimoine de l'organisme est implanté sur 310 communes dont 295 en Saône et Loire.

Avec une vocation départementale, l'OPAC Saône et Loire est l'unique Office HLM de cette taille à être implanté sur un territoire plutôt rural, maillé de villes moyennes, sans rattachement à une aire urbaine majeure et attractive.

Deux Communautés d'Agglomération concentrent près des 2/3 du parc :

- La Communauté Creusot Montceau : 37% des logements
- Le Grand Chalon : 26% des logements

La majorité des logements (62%) est située en zone 3. Néanmoins, un peu plus d'un tiers du parc relève de la zone 2, selon l'arrêté du 17 mars 1978.

Trois quarts des logements (74%) sont situés en zone C (marché locatif social qualifié de « détendu » par arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> août 2014). Seules les 30 communes définies par l'arrêté pré-cité relèvent d'une zone géographique présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, quoique les taux de vacance y soient parfois à des niveaux caractéristiques des zones détendues.

Un tiers des logements (32%) sont situés en Zones de Revitalisation Rurale (ZRR), zones considérées comme fragiles et bénéficiant à ce titre d'aides fiscales, dont le périmètre est défini par l'arrêté du 22 février 2018. Ils sont implantés dans plus de 100 communes du département de Saône & Loire.

Plus d'un quart des logements (28%) est localisé dans les périmètres de politique de la ville définis par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014. Ils se répartissent sur 5 communes (voir détail p24) : Autun, Chalon-sur-Saône, Le Creusot, Montceau-les-Mines et Torcy.



### **Caractéristiques du patrimoine :**

Le patrimoine est hétérogène avec 60% des programmes qui ont moins de 10 logements, et 2 cités qui ont plus de 1000 logements : les Aubépins (1 148 logements dont 402 logements en cours de démolition et 67 en arrêt d'exploitation) et les Prés Saint Jean (2 056 logements) à Chalon-sur-Saône. La quasi-totalité du parc (98,6%) est conventionné à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et presque la moitié des locataires en bénéficient (48%). Cette moyenne n'est toutefois pas représentative des réalités sociales des quartiers classés prioritaires (QPV), où 59% des ménages bénéficient de l'APL.

- Un patrimoine ancien avec une majorité de financements intermédiaires :

Plus de deux logements sur trois relèvent d'un financement de type PLUS et un logement sur cinq est issu d'un financement PLAI (Prêts locatifs aidés d'intégration).

L'âge moyen du parc est de 42 ans. Deux logements sur trois ont été mis en location avant 1980, et plus de la moitié du parc date des années 1960-1980.

- Un patrimoine majoritairement de type collectif moyen :

Le parc est composé à 83% de logements collectifs avec une forte proportion des types 3 et 4 (72% du parc) et une faible représentation des petits logements (21% de T1 et T2).

Le parc en individuel est proportionnellement plus présent en zone rurale.

### **Caractéristiques de l'occupation du parc au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (enquête OPS) :**

- Une majorité de personnes seules (52%)
- Une population vieillissante : 32% des locataires ont plus de 65 ans
- Une forte proportion d'inactifs : 60% (dont 12% sont à la recherche d'un emploi)
- Des ménages globalement précaires (61% ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources PLAI et 48% sont allocataires d'une aide au logement)
- Une précarité plus marquée en QPV (72% des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI)
- Presque un quart des locataires (22%) occupent un logement en QPV.

## **Les grands éléments du contexte**

(Source INSEE)

### **Une conjoncture économique bien orientée malgré un léger essoufflement**

A l'image de la conjoncture nationale, l'économie de la Saône et Loire est marquée par une évolution de l'emploi globalement favorable depuis 2016, malgré quelques signes de ralentissement :

- Le taux de chômage baisse pour atteindre 7,9% de la population active du département au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 (-0,5 point en un an), un niveau identique à celui de la Bourgogne Franche-Comté, et inférieur au niveau national de même période (9,1%)
- Les créations d'entreprises augmentent (+16,2% en un an), conformément à la moyenne régionale (16%) et nationale (16,9%)
- L'emploi salarié total baisse légèrement (-0,2% en un an), dans une moindre mesure toutefois que celui de la région (-0,6%)
- Le nombre de demandeurs d'emploi est à peu près stable (+0,1%) comparé au niveau national (+0,7%)

Dans l'ensemble, la Saône et Loire a mieux résisté à la crise récente que les autres départements bourguignons, grâce à son industrie encore présente, bien qu'en déclin. Le profil économique du département porte toujours les empreintes de sa longue tradition industrielle : l'industrie regroupe encore 20% des emplois, une proportion plus élevée qu'en Bourgogne (17%) ou en métropole (14%).

### **Une démographie globalement stable masquant un écart qui se creuse entre l'Est et l'Ouest du département**

Avec 555 000 habitants (INSEE 2018), le département de Saône et Loire reste le plus peuplé de la région Bourgogne Franche-Comté.

Les deux-tiers des habitants de Saône et Loire résident dans l'espace sous influence des villes. Le maillage urbain du département s'articule autour de quatre villes de taille moyenne : Chalon-sur-Saône (44 985 habitants), Mâcon (33 456), Le Creusot (21 991), Montceau-les-Mines (18 902) et Autun (13 955).

Marqué par une forte désindustrialisation et souffrant du pouvoir d'attraction des métropoles environnantes (Lyon et Dijon) qui aspirent les populations actives et les plus jeunes, la Saône et Loire connaît une démographie en-deçà de la moyenne nationale et contrastée selon les territoires.

Globalement sur le département, la population n'augmente plus depuis 2009 (contre une croissance moyenne annuelle de +0,5% au plan national).

Seul l'Est du département, mieux desservi par les infrastructures, a gagné des habitants, tandis que l'Ouest est marqué par un phénomène de déprise.

D'ici à 2050, selon les projections de l'INSEE, la population de Saône et Loire devrait connaître une légère baisse, résultat de l'accentuation du déficit naturel enclenché, qui ne serait que partiellement compensé par l'apport migratoire.

### **Une population vieillissante aux ressources modestes**

Cette situation s'accompagnera d'un vieillissement significatif et croissant, surtout en zone rurale, accentué par un flux migratoire des jeunes qui se rapprochent des villes centre ou des métropoles. L'INSEE Bourgogne Franche-Comté prévoit, dans son analyse parue en septembre 2018, une modification substantielle de la pyramide des âges. Elle se trouverait marquée, dans tous les départements de la région, par moins de jeunes et davantage de seniors (en particulier de personnes

âgées de 75 ans ou plus). Ce vieillissement serait plus prononcé en Bourgogne Franche-Comté que dans les autres régions : la part de seniors (65 ans ou plus) atteindrait 34% de la population en 2050 et serait supérieure de 3 points à la moyenne métropolitaine.

En Saône et Loire plus qu'ailleurs, le vieillissement de la population constitue une tendance lourde qui marquera les prochaines décennies. Les effectifs des 75 ans ou plus doubleraient pour atteindre 21% en 2050 (contre 12% en 2014). Parallèlement, moins d'un habitant sur deux (46%) serait en âge de travailler en 2050 (contre 37% en 2013).

Avec une forte proportion de retraités touchant de faibles pensions, et près du tiers de la population active représenté par des profils d'employés et d'ouvriers, le revenu médian des ménages de Saône et Loire est inférieur au revenu médian métropolitain. En 2015, la moitié des ménages du département a déclaré un revenu annuel inférieur à 19 737 euros, contre 20 340 euros au niveau régional et 20 556 euros au niveau national, ce qui classe la Saône et Loire au 52<sup>e</sup> rang des départements français.

Les communes périurbaines de Mâcon et de l'ouest de Chalon-sur-Saône ont les revenus les plus élevés du département. Entre Autun et Digoin, en passant par Le Creusot et Montceau-les-Mines, ainsi que dans les villes centre, les revenus sont plus faibles.

En Saône-et-Loire, le pourcentage de ménages fiscaux vivant au-dessous du seuil de pauvreté (1 000 €/mois pour une personne seule) s'établit à 13,3% contre 14,9% en France métropolitaine (*chiffre INSEE 2015*).

### **Un marché immobilier détendu**

On recense en 2015, sur l'ensemble du département, tous parcs confondus, près de 31 000 logements vacants sur 308 000 logements existants, soit un taux de vacance de près de 10% (contre 8% au niveau national). 4 600 logements sont vacants depuis plus de 5 ans. Malgré d'importantes disparités entre les territoires, la vacance progresse partout. La part la plus élevée se situe dans les aires urbaines d'Autun (13%) et Tournus (17%).

Il existe globalement sur le département de Saône et Loire une suroffre de logements qui génère une concurrence du marché libre et donc une certaine porosité entre les différents segments de marché (locatif privé et social, et accession dans l'ancien). Les ménages, même avec ressources modestes, sont en situation de choix pour se loger.

En conséquence, la mise en œuvre du droit au logement porte des enjeux minorés et la politique de peuplement orientée vers la mixité sociale plus difficile à mettre en application, en raison du nivellement des profils des ménages pouvant accéder au logement social.

### **De faibles besoins quantitatifs en nouveaux logements**

Après une période de surproduction de logements au début des années 2000, le niveau de construction à l'échelle du département a fortement diminué entre 2008 et 2015, passant de 3 900 à 1 300 logements mis en chantier par an. Après ce creux historique, la production immobilière effective est repartie légèrement à la hausse depuis début 2016, avec 1 800 logements annuels commencés en 2017 et en 2018, continuant à entretenir la suroffre, nonobstant les enjeux de renouvellement du parc social auquel l'OPAC Saône et Loire a très largement contribué avec un important programme de démolitions.

Selon les dernières conclusions de l'étude « *Territoires autrement* » (janvier 2019), les besoins de renouvellement du parc (public et privé confondus) sont faibles en raison d'une croissance démographique nulle à horizon 2030, un exode des populations jeunes et un desserrement des ménages qui génère peu de besoins en nouveaux logements.

La prise en compte de ces paramètres fait ressortir une estimation tendancielle d'un besoin annuel de 1 500 nouveaux logements pour le seul besoin démographique (hors renouvellement du parc).

Ces besoins sont répartis différemment selon l'attractivité des territoires :

- Sur les aires urbaines avec une situation démographique favorable, les besoins sont relativement importants (Mâconnais : 250 logements par an et Chalonnais : 340 logements par an),
- Sur les aires moins porteuses, marquées par une déprise démographique avec un fort vieillissement et une vacance importante, les besoins sont modérés (Charollais : 80 logements par an), voire négatifs (Autunois : -35 logements par an et Le Creusot-Montceau : -70 logements par an)
- Les autres territoires nécessitent une attention particulière notamment dans et autour des pôles de services.

### **Une faible pression de la demande locative sociale confirmant la détente du marché du logement** (Source : observatoire de la demande locative sociale - Décembre 2018)

- Une demande en baisse avec un faible taux de pression

Le niveau de la demande a diminué de 25% au cours des dix dernières années et de 10% au cours des cinq dernières années. Au 31/12/2018, le volume de la demande en stock est proche des 7 300 demandes avec une répartition très hétérogène entre les territoires (environ 200 demandes dans le Grand Autunois Morvan contre 2 200 dans le Grand Chalon).

La demande locative sociale représente actuellement 17% du parc HLM, soit 1 demande pour 6 logements. Le taux de pression est faible : 1,4 en Saône et Loire contre 2 au niveau régional et 3,8 au niveau national.

Le parc HLM est quantitativement important en Saône et Loire avec 43 100 logements. Plus de 2 100 logements sont vacants depuis plus trois mois sur le département, ce qui représente un taux de vacance structurelle de 4,9%, (contre 3,5% en région Bourgogne et 1,5% au niveau national), en augmentation de 0,6 point en 2 ans.

La part de la demande des ménages sans solution de logement actuel (sans logement ou hébergés ailleurs que chez des tiers) représente 6% de la demande globale.

- Une part importante de demandes de mutations

35% des demandes émanent de personnes logeant déjà dans le parc HLM du département.

- Des demandes récentes

76% des demandes ont moins d'un an, ce qui vient confirmer la faible pression de la demande.

- Un délai d'attribution rapide

En Saône et Loire, le délai moyen d'accès au parc social est de 4,4 mois, soit trois fois moins élevé que le délai national (12 mois), et 91% des demandes sont satisfaites dans l'année.

### **Des demandeurs majoritairement seuls à faibles revenus, dont une part importante de seniors** (Source : observatoire de la demande locative sociale - Décembre 2018)

- Un âge moyen des demandeurs de 45 ans

L'âge moyen des demandeurs au niveau départemental est de 45 ans. Les moins de 30 ans représentent un cinquième des demandeurs. La part des seniors est élevée avec 13% des demandeurs qui ont plus de 65 ans, soit 5 points de plus que la moyenne nationale (8%).

- Une majorité de personnes seules

Près de la moitié (45%) des demandes sont effectuées par des personnes « isolées » (déclarées comme vivant seules), et un quart des demandes concernent des familles monoparentales. Ces deux catégories de demandeurs sont sur-représentées par rapport à la population départementale qui compte 36% de personnes seules et 12% de familles monoparentales.

- Des demandeurs en situation précaire

68% des demandeurs présentent un revenu inférieur ou égal au plafond PLAI. 13% sont des chômeurs. Seuls 28% des demandeurs ont un CDI, contre 35% en moyenne au niveau national. Les retraités sont sous-représentés parmi les demandeurs (16% contre 34% de la population départementale).

### **Une demande locative sociale orientée vers les petites typologies et les polarités attractives** (Source : observatoire de la demande locative sociale - Décembre 2018)

- Où souhaitent habiter les demandeurs de logements sociaux ?

71% des demandeurs souhaitent habiter dans une agglomération attractive en termes d'emploi et de services (Grand Chalon pour 36%, Mâconnais Beaujolais Agglomération pour 35%).

- Une diminution des typologies de logement souhaitées

La réduction de la taille des ménages entraîne une diminution de la typologie des logements demandés. Les logements en T2 et T3 représentent 62% de la demande. Seuls 5% des demandeurs souhaitent un logement de grande taille (T5 ou plus).

### **Des réformes structurelles impactant le modèle traditionnel du logement social**

En quatre ans, plusieurs lois successives sont venues bouleverser le modèle et le financement du logement social qui doit désormais se réinventer pour garantir sa pérennité.

- La loi « ALUR » du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, et la loi « LAMY » du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et la loi « Egalité Citoyenneté » du 27 janvier 2017 renforcent la place des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) qui se voient dotés d'un rôle de chef de file dans la gestion de la demande de logement social, ainsi que dans le pilotage des attributions sur leur territoire, afin garantir la cohérence entre les politiques locales de l'habitat et les politiques de peuplement. A ce titre, les EPCI définissent, dans le cadre de leur conférence intercommunale du logement (CIL), des orientations et des objectifs d'attributions aux ménages prioritaires et aux ménages les plus démunis, pour chaque bailleur présent sur leur territoire, afin de favoriser la mixité sociale et veiller à la mise en œuvre du droit au logement.

Si ces mesures permettent indéniablement d'introduire plus d'équité, de transparence et d'efficacité vis-à-vis des demandeurs de logement social, elles sont aussi de nature à générer de la vacance sur le patrimoine de l'organisme dans un contexte déjà difficile de détente locative où les ménages ont le choix de leur logement.

Par ailleurs, ces nouvelles dispositions ont nécessité et nécessitent encore aujourd'hui, au regard d'une certaine complexité dans leur mise en œuvre, un investissement de l'organisme dans l'adaptation fonctionnelle de ses métiers et outils, ainsi qu'une mobilisation accrue des équipes et leur accompagnement dans la conduite du changement.

- La loi de finances pour 2018, dans son article 126, a imposé aux organismes HLM, en compensation de la baisse des aides au logement (APL), une diminution substantielle des loyers du parc social sous la forme d'une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) appliquée à certains locataires sous plafond de ressources. La RLS est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2018, parallèlement à une hausse de la TVA de 5,5% à 10% sur les travaux.

Cette décision gouvernementale remet en cause durablement les équilibres d'exploitation des organismes HLM. Pour l'OPAC Saône et Loire, la perte financière annuelle liée à la mise en œuvre de la RLS s'élève à 4 millions d'euros pour 2018 et 2019, et 8 millions à partir de 2020, soit près de 10% du chiffre d'affaire. Contrairement aux idées reçues concernant les réserves du secteur, les effets d'une telle baisse de recettes laissent entrevoir, à volume d'activité constant, une dégradation rapide et durable de la structure financière de l'Office.

Cette contrainte financière imposée aux bailleurs sociaux trouve notamment son origine dans un rapport de la Cour des Comptes publié en 2017 qui fait état de marges financières importantes dégagées dans le secteur du logement social. Ce constat, réalisé à partir de données nationales cumulées, toutes catégories d'organismes confondus, ne fait pas la distinction de la situation des territoires à marché détendu qui n'est pas celle d'un « dodu dormant ». Parmi les 237 Offices Publics de l'Habitat (*source Fédération des OPH*), plus de la moitié, soit 122 organismes dont fait partie l'OPAC Saône et Loire, pourraient ne pas s'en relever à plus ou moins long terme.

- Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) entérine pour les OPH la tendance amorcée par la loi de finances et propose de nouvelles modalités de compensation des pertes dues à la RLS et ainsi que des économies de fonctionnement.

D'une part, elle promeut un grand volume de ventes de logements sociaux (40 000 logements contre 8 000 avant 2018), notamment en assouplissant les conditions de cession, afin de permettre aux organismes de reconstituer leurs fonds propres. Cet axe ne constitue pas un levier suffisant en territoire détendu, et ne peut être envisagé comme un levier durable, sous peine d'amoinrir considérablement le patrimoine locatif social.

D'autre part, elle oblige aussi les organismes HLM possédant moins de 12 000 logements ou réalisant un chiffre d'affaire inférieur à 40M € à se regrouper avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 afin de réduire leurs coûts de gestion en mutualisant les services.

Cette situation inédite a provoqué un bouleversement sans précédent du modèle économique du logement social. Les organismes HLM n'ont pas d'autre choix que de se réinventer pour tenter de résoudre une nouvelle équation sociale et financière.

## ***De nouveaux enjeux pour l'organisme***

Dans un contexte inédit de raréfaction des aides de l'Etat corrélé à des réductions de recettes de loyers de plus en plus importantes, l'OPAC Saône et Loire doit faire face à une profonde mutation de son modèle économique déjà fragilisé par une vacance locative endémique. L'Office n'a pas d'autre choix que de se réinventer, malgré les nombreux efforts portés précédemment.

La mise en œuvre de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), privant l'organisme d'une partie importantes de ses recettes (4M € en 2018 et 2019, puis 8M € à partir de 2020), a rendu nécessaire une remise à plat complète de son fonctionnement et de sa stratégie de développement, avec notamment pour conséquences l'adaptation de la masse salariale, l'augmentation de la vente de logements et la réduction des actions patrimoniales.

L'enjeu majeur pour l'Office réside dans sa capacité à se transformer en profondeur et à élaborer un nouveau modèle économique stabilisé à horizon 2025, avec le souci de continuer à porter ses valeurs sociales et ses finalités publiques, tout en préservant le sens de son action.

Pour l'OPAC Saône et Loire, l'objectif en 2018 a été d'une part d'encaisser le premier choc de la Loi de Finances avec priorité à la limitation de la perte de résultat pour l'année en cours, et d'autre part d'amorcer un plan de redressement, afin d'assurer la pérennité de l'organisme et de retrouver des conditions de développement à moyen terme.

Des premières orientations politiques ont été esquissées, faisant apparaître une volonté forte de préserver les finalités stratégiques de l'entreprise, tout en les adaptant aux différentes transformations et évolutions sociétales :

### **1- Préserver les finalités stratégiques de l'entreprise**

- Offrir des logements de qualité à des loyers accessibles, en réduisant le prix de revient d'un logement et en poursuivant les actions menées en matière de maîtrise du couple loyer/charges.
- Répondre aux attentes et besoins des publics les plus fragiles en maintenant les engagements pris en matière de politique sociale et de qualité de service.
- Poursuivre la diversification de l'activité de l'OPAC pour mieux répondre aux besoins de la population.
- Conserver un avantage concurrentiel en déployant régulièrement des actions innovantes en matière d'attractivité commerciale.

### **2- Restaurer les équilibres économiques et financiers**

La loi de finances 2018 ayant fortement restreint les capacités financières de l'Office, elle impose une vigilance accrue sur les coûts de l'organisme et induit une approche renforcée de la rentabilité, de la performance et de la productivité.

L'Office doit mobiliser des leviers permettant à la fois de réduire les dépenses et d'obtenir des recettes complémentaires :

- Ralentir le volume d'actions patrimoniales
- Réorienter la stratégie patrimoniale vers des opérations rentables et des territoires porteurs
- Augmenter fortement le volume des ventes
- Réduire la masse salariale
- Accélérer la modernisation l'outil de travail par la digitalisation de l'ensemble des processus métiers pour gagner en productivité

### **3- S'adapter aux évolutions sociétales**

- Poursuivre la digitalisation des services aux locataires et demandeurs de logement social dans un objectif de simplification et de rapidité des démarches, de meilleure communication et de personnalisation des services, afin de répondre aux attentes et usages actuels,
- Accompagner les publics les plus fragiles à l'inclusion numérique et à l'usage éclairé d'internet,
- Définir de nouveaux modes organisationnels et collaboratifs pour gagner en réactivité et en agilité,
- Intégrer dans le projet d'engagement sociétal de l'OPAC Saône et Loire les valeurs de développement durable ainsi qu'un équilibre cohérent entre efficacité économique, équité sociale et préservation de l'environnement.

**Un point de vigilance à noter : les orientations politiques décrites précédemment ne sont pas encore stabilisées, et resteront à confirmer. Elles serviront de base pour vérifier et affiner l'efficacité des leviers identifiés, afin de définir les axes stratégiques, adossés à de nouveaux modes de fonctionnement. En conséquence, les engagements figurant dans la CUS pourront être révisés en fonction des évolutions de l'entreprise.**



## TITRE 2 : ASPECTS GENERAUX DE LA CONVENTION

### Article 2.1 – Objet de la convention

La convention d'utilité sociale a pour objet de contractualiser la politique de l'OPAC Saône et Loire à l'horizon 2025, dans ses aspects patrimoniaux, sociaux et de qualité de service, sous forme d'un état des lieux, d'orientations stratégiques et de programmes d'actions, en tenant compte des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Cette convention porte sur 27 600 logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Entrent également dans le champ de la convention d'utilité sociale, les 1800 équivalents-logements qui constituent néanmoins une catégorie autonome.

### Focus sur le nombre de logements de l'Office par EPCI et par QPV :

EPCI	QPV	Nombre de logements OPAC
MACONNAIS-BEAUJOLAIS AGGLOMERATION		<b><u>907</u></b>
	La Chanaye-Résidence	0
	Les Blanchettes	0
	Les Saugeraies	0
	Marbé	0
LE GRAND CHALON		<b><u>7 155</u></b> <b>dont 3 687 en QPV</b>
	Aubépins	1 148
	Prés St Jean	2 056
	Stade Fontaine au Loup	483
COMMUNAUTE CREUSOT MONTCEAU		<b><u>10 231</u></b> <b>dont 1 927 en QPV</b>
	Harfleur-République-Lapérouse	316
	Le Tennis	525
	Rives du Plessis	511
	Bois du Verne	459
	Résidence du Lac	116
GRAND AUTUNOIS MORVAN		<b><u>2 424</u></b> <b>dont 498 en QPV</b>
	St Pantaléon	501
BEAUNE COTE ET SUD (S&L)		<b><u>499</u></b>

Conformément à l'article L 445-1 du CCH, la convention d'utilité sociale comprend :

- l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles (état qualitatif du patrimoine),
- l'occupation sociale des immeubles (en distinguant les immeubles qui sont en QPV)
- la politique patrimoniale, avec notamment un plan de vente de logements
- la politique énergétique
- la politique de gestion sociale
- la politique d'hébergement, notamment le partenariat avec les associations chargées de l'insertion par le logement
- la politique de qualité de service rendu aux locataires

La convention comporte des indicateurs permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique de l'Office.

### **Les indicateurs :**

Définis réglementairement, ces indicateurs sont renseignés, pour la Saône et Loire, à l'échelle départementale et à l'échelle des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Les valeurs des indicateurs mentionnés dans la présente convention, pour chaque aspect de la politique de l'OPAC Saône et Loire, sont fixées pour la période 2019-2024, sous réserve du principe d'annualité budgétaire et du respect de l'équilibre financier de l'organisme.

Elles sont susceptibles d'ajustements au regard de l'évolution des politiques publiques, du contexte socio-économique, du marché de l'habitat et de la demande de logement social, de la vacance et des impayés ainsi que des marges financières et de la stratégie de l'organisme quant aux conditions de mise en œuvre des politiques publiques.

### **Article 2.2 – Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée de six ans et prend effet au 1<sup>er</sup> juillet 2019 (art.104 de la loi ELAN).

Elle fera l'objet d'avenants en vue d'intégrer les objectifs de mixité sociale définis dans le cadre des Conventions Intercommunales du Logement (CIL) et une éventuelle mise en œuvre de la Nouvelle Politique des Loyers (article L.445-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Une nouvelle CUS pourra être conclue à la demande du représentant de l'Etat ou de l'organisme dans un délai de trois ans, dès lors que l'activité de l'organisme HLM aura connu des modifications substantielles non prévue par la présente convention.

## **TITRE 3 : UNE POLITIQUE PATRIMONIALE RALENTIE ET REORIENTEE VERS UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE**

Conformément à l'article L.411-9 du CCH, l'OPAC Saône et Loire a élaboré son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). Il définit la politique de l'organisme pour adapter son offre de logements en quantité et en qualité, aux besoins des territoires où il dispose d'un patrimoine.

« Le plan comprend une analyse du parc existant selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme. »

A la date de signature de la CUS, le nouveau PSP valide pour la période 2019-2024 aura été adopté en Conseil d'Administration du 17 décembre 2019.

Il sera amené à évoluer et à intégrer les actions d'équilibre de parc, dans une logique de renouvellement du patrimoine afin de pallier les risques d'obsolescence et de garder l'offre en phase avec la demande. Ces enjeux seront partagés avec les EPCI afin d'aboutir à une stratégie d'ensemble sur l'offre de logements à reconstituer par territoire et par quartier.

### **Article 3.1 – L'état actuel du patrimoine : un parc globalement attractif**

#### **Article 3.11 – Le classement du patrimoine selon la qualité de service rendu :**

L'OPAC Saône et Loire dispose, pour apprécier l'état du service rendu aux locataires, d'un classement qualitatif de son patrimoine, établi après concertation avec les locataires et mis à jour annuellement.

Ce classement figure dans le plan stratégique de patrimoine adopté par le Conseil d'administration de l'Office pour la période 2019-2025, annexé à la convention.

Il permet à l'organisme de définir, sur les différentes échelles à court, moyen et long terme, les évolutions des différentes composantes de son patrimoine ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent, dans le souci d'une meilleure adaptation de l'offre de logements à la demande locative sociale et en tenant compte des enjeux de pérennité de l'entreprise.

#### **a- La méthode de classement :**

Le classement du patrimoine repose sur une répartition des immeubles en six familles de qualité selon leur niveau d'attractivité, apprécié à l'échelle du bâtiment et à l'échelle du quartier.

Il prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques (axe produit), ainsi que la localisation et l'environnement de l'ensemble immobilier (axe quartier), conformément à l'article R. 445-3 du CCH.

Les familles 1 et 2 sont considérées comme « attractives »

La famille 3 constitue la catégorie « intermédiaire »

Les familles 4 ; 5 et 6 sont « à repositionner »

## b - Corrélation entre le classement du patrimoine et le niveau des actions techniques

Le classement du patrimoine en trois catégories de qualité (« attractif », « intermédiaire », « à repositionner »), préfigure le repérage des actions à conduire.

L'OPAC Saône et Loire a prévu de retenir cinq principes d'intervention sur le patrimoine :

- 1 - la démolition ou l'arrêt d'exploitation,
- 2 - la maintenance de base : actions relevant de l'entretien courant et du gros entretien,
- 3 - la réhabilitation/maintenance : actions ponctuelles de réhabilitation partielle se substituant au gros entretien mais dont le contenu apporte une amélioration pérenne ; l'ouvrage réalisé pourra être conservé dans le cadre d'actions postérieures de réhabilitation,
- 4 - la réhabilitation thématique : plusieurs phases de réhabilitation par thème (fenêtres, sanitaires, isolation, chauffage, installation électrique, ...) pourront se cumuler sur un site et atteindre finalement un niveau de service, de performance énergétique, d'équipement et de confort égal aux réhabilitations lourdes,
- 5 - la réhabilitation lourde : remise à niveau complète des équipements des logements, performance énergétique des rénovations, qualité de services, adaptabilité, ...

Le niveau de ces différents axes d'intervention est directement lié à la capacité financière de l'entreprise

Qualification du patrimoine	Familles	Interventions	Actions d'accompagnement potentielles
ATTRACTIF	F1, F2	2- Maintenance de base	Fidélisation Action commerciale
INTERMEDIAIRE	F3	1- Démolition 2- Maintenance de base 3- Réhabilitation/Maintenance 4- Réhabilitation thématique 5- Réhabilitation lourde	Action commerciale Fidélisation Gestion de proximité Action sociale de soutien : partenariat institutionnel
A REPOSITIONNER	F4, F5 et F6	1- Démolition 2- Maintenance de base 4- Réhabilitation thématique 5- Réhabilitation lourde	Action commerciale, fidélisation Reconquête : promotion, prospection Action sociale de soutien : partenariat institutionnel Gestion de proximité

### Article 3.12 – Synthèse du diagnostic du patrimoine au 31/12/2018

Le patrimoine est principalement situé dans les gammes attractives :

- 49% des logements sont attractifs (contre 22% en 2005)
- 40% des logements sont « intermédiaires » (contre 42% en 2005)
- 11% des logements sont « à repositionner » (contre 36% en 2005)

Ces chiffres mettent en lumière les effets positifs des investissements importants réalisés par l'Office depuis plus de quinze ans. Toutefois, leur lisibilité s'amenuise au fil des années, au regard de la faible épaisseur de la catégorie « à repositionner ». Les années 2019-2020 seront l'occasion de redistribuer les seuils de classement afin de donner une meilleure visibilité d'action, en scindant notamment la catégorie « Intermédiaire », dans laquelle des hétérogénéités deviennent palpables, ainsi que d'intégrer l'obsolescence thermique du parc à horizon 2030.

## **Article 3.2 – Un programme patrimonial priorisant les opérations rentables et les territoires porteurs**

Les programmes d'actions arbitrés en matière de construction, d'arrêt d'exploitation, de démolition, de reconstitution de l'offre, de maintenance, de réhabilitation et d'entretien font l'objet du plan stratégique de patrimoine (PSP). Ils tiennent compte des marchés locaux de l'habitat, du potentiel locatif des immeubles, des politiques publiques locales et nationales, des attentes des locataires, des conditions de gestion et d'occupation sociale des immeubles, ainsi que des possibilités financières de l'organisme.

Dans le cadre de la refonte de la stratégie d'entreprise, le Conseil d'Administration a adopté de nouvelles orientations patrimoniales. Le programme d'actions qui en découle a été arbitré selon trois nouveaux critères prioritaires :

- Le degré de contribution des actions au modèle économique de l'OPAC S&L
- Le niveau de participation des partenaires au financement des opérations,
- La souplesse de pilotage du PSP

### **3.21 – Le développement de l'offre nouvelle (cf Annexe 1 – PSP études constructions provisoire en attente d'adoption en CA du 17/12/19)**

De manière générale, la diminution des recettes, conséquence de la RLS, impose à l'Office un ralentissement de la production et une réorientation de l'offre nouvelle sur des programmes d'investissement plus rentables. Les nouvelles opérations devront non seulement répondre aux besoins des habitants mais aussi contribuer à l'équilibre financier de l'organisme afin d'assurer sa pérennité.

Le choix de contraindre le prix de revient de ces constructions participera à l'amélioration attendue de la rentabilité.

Par ailleurs, dans le cadre de la stratégie de diversification de son offre, destinée notamment à répondre aux besoins émergents d'une population vieillissante, l'OPAC Saône et Loire a fait le choix d'orienter prioritairement sa production de logements vers la création d'une offre intermédiaire à destination des personnes âgées (cf article 3.32).

En croisant les besoins des territoires, les contraintes de consommation de fonds propres et la composante de rentabilité, l'Office a considéré envisageable d'adopter un rythme moyen de développement de 200 nouveaux logements par an (logements classiques et équivalents-logements confondus) à partir de 2021.

Ce rythme de développement, en termes d'ordres de services lancés, sera maintenu sous réserve :

- de la possibilité de mobiliser, le foncier, les financements (emprunts, garanties d'emprunts et subventions) et l'ensemble des partenaires,
- de la capacité en fonds propres de l'organisme
- et de l'engagement des communes concernées.

La construction de logements classiques sera prioritairement fléchée sur les bassins les plus dynamiques du Chalonnais et du Mâconnais afin d'assurer les relais de croissance nécessaires à la pérennité de l'organisme.

Néanmoins, il sera également étudié des opérations spécifiques de renouvellement de l'offre devant être engagées dans les territoires moins porteurs démographiquement (la CUCM, l'Autunois, le Charollais et le Louhannais).

La production de logements-équivalents répondra à des besoins ciblés pour des publics spécifiques préalablement identifiés avec les opérateurs concernés.

## **Focus sur la reconstitution de l'offre après démolition dans le cadre du Renouvellement Urbain :**

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) institué par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, l'effort de l'OPAC Saône et Loire en vue de la transformation des quartiers prioritaires présentant un dysfonctionnement urbain, porte sur la reconstitution d'une offre de logements après démolition pour une meilleure organisation urbaine de l'offre de logements.

A ce titre, l'OPAC Saône et Loire est signataire d'un protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain du quartier d'Harfleur sur le territoire de la Communauté Urbaine Creusot-Montceau. Ce protocole a été conclu avec l'Etat, l'ANRU, l'ANAH, la CUCM, la Ville du Creusot, la Caisse des Dépôts et le Conseil régional de Bourgogne Franche Comté.

Ce protocole prévoit la démolition de la cité d'Harfleur (274 logements) avec reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux, ainsi qu'en plateformes à vocation économique.

### **3.22 – Un rythme modéré de réhabilitation du parc existant (cf Annexe 2 – PSP études réhabilitations provisoire en attente d'adoption en CA du 17/12/19)**

La nécessité de retrouver un équilibre économique a conduit l'Office à réexaminer sa politique de dépense sur le patrimoine existant. La réflexion menée dans le cadre de la préparation budgétaire 2019 a abouti à une réduction du volume de réhabilitations, tout en respectant les contraintes d'ordre sécuritaire, les obligations liées au statut de propriétaire et les priorités de développement de l'entreprise autour de l'offre pour les personnes âgées.

Ces réductions budgétaires ne sont envisageables que compte tenu du bon état global du parc, et ne peuvent être que très temporaires, sous peine d'obérer durablement la capacité locative des logements de l'Office à horizon 2030-2050, notamment au regard des contraintes thermiques et d'amiante, ainsi que d'un point de vue social.

En conséquence, l'OPAC Saône et Loire a adopté dans son PSP, un rythme moyen compris entre 380 et 400 réhabilitations annuelles, en complément des travaux de maintenance et des travaux d'amélioration.

A ces chiffres, s'ajoutent les rénovations des logements-foyers, soit 677 opérations à horizon 2024, portant principalement sur les établissements gérés par des tiers.

Ces actions permettront de répondre aux besoins immédiats du patrimoine en nécessité, et devront être en adéquation directe avec le potentiel locatif attendu, en fonction du bâti et de la démographie locale.

Par ailleurs, elles intégreront, autant que possible sur les projets emblématiques, de nouveaux modes participatifs afin de permettre aux bénéficiaires de s'approprier les transformations et de porter les dynamiques à insuffler dans les quartiers, dans une logique de bien-vivre ensemble.

Le PSP intègre aussi des plans d'actions spécifiques, ciblés sur certains organes techniques tels que les colonnes d'eau par exemple.

### **3.23 - Un plan de réduction du parc privilégiant les arrêts d'exploitation (cf Annexe 3 – PSP études réduction parc provisoire en attente d'adoption en CA du 17/12/19)**

Après avoir mis en œuvre un ambitieux programme de réduction du parc entre 2013 et 2019, de nature à atténuer la suroffre du marché locatif social et privé, avec 2 000 logements démolis pour un coût global de plus de 40 millions d'euros, l'OPAC Saône et Loire n'a d'autre choix aujourd'hui que de réorienter prioritairement la réduction de son parc sur des arrêts d'exploitation, tout en recherchant des

financements pour poursuivre les démolitions, salutaires pour la qualité de vie de locataires et la salubrité du parc existant.

En effet, le coût moyen d'un logement en arrêt d'exploitation (2 000 euros) est dix fois moins élevé que le coût d'une démolition (21 000 euros/ logement).

En l'état actuel de la situation, l'OPAC Saône et Loire prévoit, d'ici à 2024, de mettre près de 900 logements supplémentaires en arrêt d'exploitation dont 286 sont d'ores et déjà programmés à la démolition :

- Harfleur au Creusot (151 logements)
- La Molette Bâtiments G et J au Creusot (68 logements)
- Les Aubépins, bâtiment B1208 à Chalon (67 logements)

La répartition des arrêts d'exploitation prévisionnels (chiffres susceptibles d'être modifiés en fonction de l'état du marché locatif) selon les territoires et leur séquençage annuel est la suivante (voir liste détaillée par programme en annexe) :

	Arrêts d'exploitation (prévision)					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Département de Saône et Loire</b>	<b>103</b>	<b>327</b>	<b>269</b>	<b>95</b>	<b>85</b>	<b>37</b>
CU Creusot Montceau	68	178	44	0	0	0
CA Le Grand Chalon	0	67	164	95	85	37
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération	0	0	0	0	0	0
CC Grand Autunois Morvan	32	52	19	0	0	0
CA Beaune Côte & Sud	0	0	0	0	0	0

Les logements arbitrés en arrêt d'exploitation pourront éventuellement, par la suite, être inscrits au programme de démolition dans les cas d'identification de potentielles marges de manœuvre financières, car les démolitions restent souhaitables, tant du point de vue de l'organisation urbaine que du point de vue social.

Dans ce contexte de raréfaction des ressources et de réduction du plan d'affaires, l'ensemble du programme d'actions du PSP est susceptible d'évoluer en fonction :

- des partenariats financiers et projets de développement que l'Office peut engager auprès des Collectivités Locales ou tout autre organisme,
- des opportunités d'ingénierie financière via la Caisse des Dépôts et Consignations, le mouvement HLM, la Fédération des Offices Publics de l'Habitat...

Ces dispositifs, de nature à réduire la contribution sur fonds propres de l'Office, pourraient permettre de revoir à la hausse les démolitions et la programmation du PSP.

A titre d'exemple, la Communauté Urbaine Creusot Montceau s'est engagée, par convention cadre du 23 décembre 2018, à accompagner l'OPAC Saône et Loire dans le financement de son programme de travaux, en majorant sa participation sur les projets de construction, de réhabilitation et de démolition. Cette dotation a permis de pérenniser la planification des opérations initialement prévues, afin de sécuriser le renouvellement et l'adaptation du parc de logement social sur le territoire communautaire.

### **Article 3.3 – Une politique patrimoniale ciblée « publics séniors »**

Dans le cadre de sa stratégie de diversification de son activité, l'OPAC Saône et Loire développe une offre spécifique de logements destinée à répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées.

Au regard du phénomène de vieillissement qui s'accroît en Saône et Loire, l'Office a engagé une véritable démarche stratégique d'accompagnement de ces publics dans leur parcours résidentiel, depuis le maintien à domicile en logement ordinaire jusqu'à des modes d'habitat alternatifs tels que les résidences séniors.

#### **Article 3.31 – Les actions patrimoniales en faveur du « bien vieillir à domicile » :**

Dans un contexte de vieillissement de la population où 80% des séniors français déclarent souhaiter rester à domicile, l'OPAC Saône et Loire a intégré ces évolutions démographiques et comportementales en adaptant l'offre existante aux besoins de ses locataires âgés de plus de 60 ans.

Actuellement, l'OPAC Saône et Loire loge 9 700 ménages de plus de 60 ans (soit 40% des ménages locataires), dans près de 8 700 logements, soit plus de 30% des logements du parc de l'Office.

Par le renforcement d'équipements et de services, l'OPAC Saône et Loire concourt, depuis plusieurs années, au soutien à domicile des personnes vieillissantes en proposant une offre de logements accessibles et spécifiquement adaptés.

Par ailleurs, l'OPAC Saône et Loire mène actuellement une réflexion sur la mise en place d'une véritable politique globale du « bien vieillir à domicile ».

#### **a- L'accessibilité aux logements par l'installation d'ascenseurs**

Considérant que l'accessibilité des logements à proximité des centres urbains est un maillon nécessaire au maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, l'OPAC Saône et Loire a, par délibération de son Conseil d'administration du 18 décembre 2012, adopté un programme départemental d'installation d'ascenseurs, avec le soutien du Conseil Départemental et des Collectivités Locales.

L'objectif de cet ambitieux programme, inédit en France en termes de volume et de réalisation, a été d'améliorer l'attractivité de l'offre existante par l'installation d'ascenseurs sur les immeubles de plus de trois étages, prioritairement ceux qui sont occupés par des personnes âgées et situés à proximité des centres villes ou centres bourgs.

Au total, sur la période 2013-2017, 172 ascenseurs ont été installés, desservant 2 037 logements, pour un budget global de 44,7 M€, financés en partie par les fonds propres de l'Office.

L'OPAC Saône et Loire a fait le choix de recourir de façon particulière à une contribution au projet par fonds propres, afin de ne pas fragiliser la situation économique des locataires concernés par l'installation d'un ascenseur. Sur ces bases, il a été possible de plafonner le montant des hausses de loyer à 5 € par mois. Les charges mensuelles afférentes aux frais d'exploitation des ascenseurs sont comprises entre 8€ et 21€. Chaque installation d'ascenseur a fait l'objet de concertations préalables avec les locataires concernés.

Ce programme départemental d'installation d'ascenseurs porte à 8 800 le nombre total de logements desservis par un ascenseur, soit 37% du parc collectif de l'Office.

L'accessibilité des logements fait l'objet de l'indicateur SR1 détaillé à l'article 5.5 consacré aux indicateurs de qualité de service.



## **b- L'adaptation des logements par l'installation d'équipements spécifiques**

L'OPAC Saône et Loire s'efforce de répondre favorablement aux demandes des locataires concernant l'adaptation de leur logement. Les demandes qui sont prises en compte sont celles formulées par des personnes identifiées comme prioritaires :

- les personnes handicapées dont le degré de dépendance est établi conformément au codage de la grille nationale du groupe iso-ressources (GIR)
- et les personnes âgées de plus de 70 ans.

La nature des travaux à réaliser est déterminée selon les besoins du locataire demandeur. Ces besoins sont expertisés par un ergothérapeute qui fait état du niveau de prestations nécessaires en fonction du degré de dépendance du demandeur.

Les travaux d'adaptabilité peuvent être réalisés dans le logement et/ou dans les parties communes.

- 90% des demandes d'adaptation du logement concernent le remplacement d'une baignoire par une douche. Les 10% restants portent sur l'électrification de volets roulants, la pose de mains courantes, de barres de maintien, le rehaussement des toilettes, l'option malentendants sur les détecteurs de fumée et sonnettes...
- Dans les parties communes, les travaux concernent l'installation de rampes d'accès aux bâtiments, la motorisation des portes de hall, la création de places de parking handicapés...

En 2018, 302 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptabilité pour un budget total de 1,2M €, dont 216 logements pour l'installation de douches en remplacement des baignoires existantes (hors programme de réhabilitation), et 86 logements pour travaux annexes.

Les réponses techniques aux demandes d'adaptation du logement peuvent être complétées par un accompagnement social (voir volet social de la CUS) ; l'ensemble des réponses contribuant au maintien dans le logement des personnes âgées ou handicapées.

## **c- La mise à l'étude d'une véritable politique du « bien vieillir à domicile »**

L'OPAC Saône et Loire initie actuellement une réflexion sur un projet d'habitat inclusif. L'objectif visé est de mettre au point une stratégie globale de soutien à domicile par rapport au public vieillissant et ne plus gérer les opérations « au cas par cas ». L'Office souhaite proposer aux locataires en perte d'autonomie une offre de logements adaptés avec des services agrégés complémentaires, en fonction des besoins identifiés sur chaque territoire. La réponse aux besoins de ces publics ne saurait être uniquement technique, mais réside dans une coordination optimisée entre l'offre d'habitat adapté et l'accès aux services associés.

### **Article 3.32 - La création d'une offre intermédiaire dédiée aux personnes âgées**

#### **a- La construction de résidences « seniors »**

Dans le cadre de la stratégie de diversification de son offre, et conformément au plan d'action du schéma départemental « Autonomie », l'OPAC Saône et Loire s'est fixé pour objectif de développer la construction de résidences dédiées aux seniors, avec gestion de services intégrée, afin de prendre en compte le besoin croissant sur ce type d'offre.

Ce type d'offre intermédiaire permet de répondre aux exigences d'un contexte démographique qui induit la nécessité de proposer un habitat abordable financièrement à une population senior en attente de nouveaux produits positionnés en amont des structures médico-sociales.

A ce titre, le plan de développement de résidences seniors par l'OPAC Saône et Loire vient enrichir le parcours résidentiel des personnes âgées éligibles au logement social qui jusque-là ne pouvaient y

prétendre, ce marché étant couvert quasi-exclusivement par des promoteurs privés proposant des montants de redevance trop élevés pour une population disposant de retraites modestes.

A ce jour, deux résidences sont en service à Charolles et Montceau (110 logements). Deux autres résidences sont en cours de construction à Chalon (Les Aubépains) et Cluny (entrée de ville). L'observation des résultats, notamment le taux d'occupation, permettra à l'Office d'affiner le développement de cette stratégie sur d'autres territoires qui restent à identifier.

### **b- Les programmes d'habitat groupé**

Afin de répondre à la demande en territoire rural, l'OPAC S&L dédie des petits ensembles de 5 à 10 logements individuels ou collectifs prioritairement à des personnes autonomes âgées de plus de 60 ans ne pouvant plus rester dans leur domicile souvent trop grand, mais souhaitant conserver leur cadre de vie dans un environnement qui leur est familier. Il se compose de maisons individuelles accolées de plain-pied ou de petits collectifs, adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Situés au cœur des bourgs secondaires, à proximité des équipements et commerces, ces petits programmes d'habitat groupé permettent une bonne intégration à la vie locale, sans stigmatisation marquée. Ils répondent à une triple exigence d'accessibilité, de sécurité et de lien social.

Par ailleurs, ils sont souvent associés à un projet de vie co-écrit avec les Collectivités.

Actuellement, l'OPAC Saône et Loire gère 17 logements de ce type, répartis entre :

- Epinac : 6 logements
- Vitry en Charollais : 6 logements
- Semur en Brionnais : 5 logements

L'OPAC Saône et Loire prévoit de développer une offre classique de pavillons groupés ou petits collectifs qui seront prioritairement attribués aux personnes âgées, notamment à Ouroux-sur-Saône, Gergy et Matour, pour un total de près de 60 logements.

### **Article 3.33 – La modernisation des résidences autonomie gérées par l'Office**

A ce jour, l'OPAC Saône et Loire a repris en gestion directe cinq résidences autonomie fléchées seniors ou public handicapé, plus ou moins autonomes mais qui ne relèvent pas d'un EHPAD.

<b>Résidences</b>	<b>Localisation</b>	<b>Type de public</b>	<b>Nombre de logements</b>
« Long Tom »	Le Creusot	Seniors	80
« Couronne »	Le Creusot	Seniors	82
« Parc fleuri »	Autun	Seniors	86
« Le champ Saunier »	Etang-sur-Arroux	Seniors	50
« L'Alma »	Chalon-sur-Saône	Handicapés	32

Les résidences Long Tom, Couronne et Parc Fleuri ont bénéficié, de 2016 à 2018, d'une rénovation (7,5M €) qui leur a permis d'offrir de nouveaux services adaptés aux besoins, et d'améliorer la qualité de vie des résidents espaces communs réaménagés, numérisation de la médiathèque...).

Les résidences affichent un taux d'occupation optimal (97%), avec des listes d'attente sur chaque structure. Le taux de vacance est limité au turn-over.

La résidence du Champ Saunier fait l'objet de travaux thématiques consacrés au remplacement de toutes les baignoires par des douches adaptées.

La résidence de l'Alma, structure « expérimentale » dédiée aux jeunes adultes souffrant d'un handicap, reste très attractive, à la fois auprès des prospects et auprès des partenaires. Le bilan réalisé avec le

Conseil Départemental après trois ans de fonctionnement conclut à une plus-value très positive pour les publics bénéficiaires.

Le besoin en Saône et Loire étant en forte augmentation pour les publics âgés et/ou handicapés, l'OPAC Saône et Loire travaille sur la potentialité d'un élargissement de cette offre.

### **Article 3.34 – Le développement de l'offre médico-sociale pour le compte de tiers**

#### **a- La construction de Petites Unités de Vie (PUV)**

En lien étroit avec le Conseil Départemental de Saône et Loire, un projet de construction d'une PUV de 24 équivalents logements sur la commune de Cronat est en cours d'étude.

Une petite unité de vie (PUV) est une structure d'accueil de petite capacité (inférieure à 25 lits) pour des personnes âgées de plus de 60 ans, et dont la conception est adaptée au monde rural.

Il s'agit d'un établissement médicalisé destiné à recevoir des personnes âgées dépendantes nécessitant une prise en charge quotidienne et dont la gestion est assurée par un Service de Soins Infirmiers à domicile (SSIAD) ainsi qu'un gestionnaire autorisé par le Conseil Départemental.

L'accueil y est permanent mais la structure doit permettre une fluidité des parcours entre le domicile et l'EHPAD « classique ».

La priorité est donnée au bien-être des résidents avec une prise en charge personnalisée. Des animations sont organisées et la structure est intégrée dans sa commune d'implantation afin de contribuer à la qualité de vie des résidents, en leur proposant des actions centrées sur le lien avec les habitants (accès à la bibliothèque, visites, promenades...)

La procédure d'appel à projet, destinée à couvrir les besoins en équipements et en services sur le département, est obligatoire pour la création ou l'extension d'établissements médico-sociaux mobilisant des financements publics et nécessitant une autorisation de gestion.

A ce titre, le Conseil Départemental apporte une subvention à l'investissement de 30 000 € / logement, soit 720 000 € au total.

Sur ce type de projet, l'OPAC Saône et Loire n'intervient qu'en tant que constructeur, et perçoit une redevance annuelle à titre de propriétaire des murs. L'exploitation de la structure (gestion des services et des relations contractuelles avec les résidents) est confiée à un gestionnaire agréé par le Conseil Départemental.

#### **b- La requalification de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de Gueugnon**

L'EHPAD La Fourrier à Gueugnon est une unité médicalisée d'hébergement (72 lits) accueillant des personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie, de 60 ans et plus. Cette structure est gérée par le Centre Hospitalier de Paray-le-Monial.

L'OPAC Saône et Loire envisage d'une part de réhabiliter les 37 chambres existantes et d'autre part de créer une extension de 38 équivalents logements.

## **Article 3.4 – Une politique patrimoniale répondant aux besoins d'autres publics spécifiques**

Ce chapitre concerne la construction pour le compte de tiers.

A noter : cette démarche de l'OPAC Saône et Loire, au titre de constructeur, n'est pas sans risque dans la mesure où la contractualisation avec les établissements gestionnaires est d'une durée limitée, au regard du retour sur investissement.

Afin de réduire le portage du risque, l'Office étudie des solutions anticipées, de type « réversibilité » des logements (logements conçus structurellement pour être évolutifs et se transformer selon les besoins).

### **Article 3.41 - La construction de maisons relais**

Les maisons relais sont destinées à l'accueil de personnes dont la situation sociale et psychologique rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire.

Les maisons relais constituent une modalité particulière de résidence sociale. Elles s'inscrivent dans une logique d'habitat pérenne offrant un cadre semi-collectif composé de logements indépendants et d'espaces communs valorisant l'intégration dans l'environnement social.

L'OPAC Saône et Loire s'est positionné sur une opportunité de construction d'une nouvelle maison relais, qui s'inscrit pleinement dans le cadre du plan de relance de l'Etat. Ce plan concerne la création, à l'échelle nationale, de 10 000 places en maison relais sur la période 2017-2021.

Les besoins sur le département de Saône et Loire en termes de maisons relais ont été confirmés dans le PDALHPD. Il existe actuellement en Saône et Loire 76 places en pensions de famille (Maisons Relais) réparties sur Autun, Saint Marcel, Mâcon et Paray-le-Monial. De nouveaux besoins ont été identifiés sur Montceau-les-Mines et Le Creusot.

En 2019, l'Office s'est engagé dans la construction à Montceau-les-Mines (quartier Salengro) d'une maison-relais répondant au programme suivant :

- 15 logements individuels de type T1bis
- 180 m2 de locaux collectifs et administratifs

L'association PEP71, porteuse du projet, a associé pleinement l'OPAC Saône et Loire pour son savoir-faire dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage et pour son investissement dans l'offre destinée aux publics spécifiques.

La municipalité de Montceau-les-Mines soutient ce projet qui permet de répondre au besoin des familles des personnes en situation de handicap psychique sur son territoire.

La construction d'une autre maison relais est à l'étude.

### **Article 3.42 - La mise en œuvre d'une offre pour les jeunes**

Afin de développer une offre de logements à destination des jeunes sur le département, adaptée aux territoires, et dans une démarche commune avec l'ensemble des acteurs dont le Département et les collectivités territoriales, il s'agira d'identifier les bassins de vie dans lesquels les besoins sont à couvrir.

Sur base d'un diagnostic partagé, l'OPAC S&L étudiera les solutions à mettre en œuvre afin de répondre à cette demande spécifique en fonction du potentiel des patrimoines existants qui pourront selon les cas être adaptés à la démarche, ou bien par la construction éventuelle d'une offre spécifique.

En parallèle et afin de compléter sa stratégie de diversification de l'offre, l'OPAC Saône et Loire a prévu de développer son offre à destination des étudiants dans les sites où des besoins supplémentaires ont émergé.

A Cluny, sur demande de l'ENSAM et de la Commune, la réalisation d'une résidence de 65 logements est à l'étude, dans la perspective d'accompagner la recrudescence des besoins liée à l'ouverture de nouvelles formations.

Au Creusot, en lien avec la Ville et la Communauté Urbaine, la construction d'une résidence de 100 logements, implantée en face de la résidence universitaire, est aussi en cours d'étude pour l'année 2020, afin de compenser l'arrêt d'exploitation par le CROUS de l'offre existante devenue inadaptée.

### **Article 3.43 - La construction de nouvelles gendarmeries**

L'OPAC Saône et Loire a répondu favorablement aux demandes des services de gendarmerie pour construire de nouveaux bâtiments à Cluny et Givry comprenant chacun :

- un local de gendarmerie
- et 10 logements annexés réservés aux professionnels

D'autres projets sont à l'étude pour les années 2021 à 2024. Les sites restent à identifier.

Ces demandes résultent d'un besoin de nouveaux locaux, en remplacement des anciennes gendarmeries trop vétustes dont le bâti est difficilement adaptable d'un point de vue technique et financier, aux normes actuelles de la réglementation, notamment en matière de sécurité.

## **Article 3.5 – Une politique énergétique destinée à maîtriser les coûts de chauffage**

### **Article 3.51 – La performance énergétique actuelle du parc :**

La performance énergétique du parc est évaluée à l'aide de diagnostics rendus obligatoires par la Directive européenne 2002/91/CE du 16 décembre 2002.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur le niveau de consommation d'énergie primaire d'un bâtiment ou d'un logement dans le cadre d'une utilisation normale. Plus la quantité d'énergie nécessaire est faible, meilleure est la performance énergétique de l'habitat.

La performance énergétique (exprimée en kWh/an/m<sup>2</sup>) est liée à :

- La qualité thermique du bâti
- L'efficacité énergétique des équipements
- La nature des énergies utilisées

La lecture du DPE est facilitée par une étiquette à 7 classes de A à G (A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise).

### **DPE au bâtiment :**

L'article premier de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 », dans son article 7, a rendu obligatoire entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2016, la réalisation d'un DPE dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

A ce jour, l'OPAC Saône et Loire a réalisé 100% des DPE au bâtiment sur son parc de logements collectifs. Cette démarche est donc clôturée.

### **DPE au logement :**

Conformément à l'ordonnance du 8 juin 2005 et à l'arrêté du 8 mai 2007, pris en application de la directive européenne 2002/91/CE, l'Office fait établir systématiquement un diagnostic de performance énergétique (DPE) sur ses logements, soit au moment de la construction, soit au moment du renouvellement locatif si le DPE initial date de plus de 10 ans.

Au 01/01/2019, 93% des logements du parc de l'OPAC Saône et Loire ont fait l'objet d'un DPE, soit 20% de plus qu'au 01/01/2010.

Bilan énergétique du patrimoine au 31/12/2018 (en % de logements)

<b>Etiquette DPE</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
Nombre de logements	2%	5%	18%	57%	11%	5%	2%

Le patrimoine de l'Office se situe majoritairement (75%) en classes C et D de consommation d'énergie primaire, ce qui correspond à la moyenne du parc HLM en France et en région Bourgogne Franche-Comté.

Seuls 7% des logements sont énergivores (classes F, G), à comparer aux 20% du panel HLM national.

### **Article 3.52 – Les leviers d'amélioration de la performance énergétique :**

Dans un contexte global de hausse du coût des énergies fossiles et de précarisation des ménages, l'OPAC Saône et Loire agit prioritairement sur la maîtrise des dépenses de chauffage qui pèsent à elles seules 38% du coût total des charges locatives, le but pour l'OPAC Saône et Loire étant de juguler la précarité énergétique de ses locataires.

En France, est considéré comme précaire, un ménage consacrant plus de 8% de son revenu aux dépenses en énergie dans son logement. En suivant cette définition, près de 11,6% des ménages sont considérés en situation de précarité énergétique en 2017, selon l'Observatoire national de la précarité énergétique.

Il est en effet indispensable pour l'OPAC Saône et Loire qui loge des ménages à faibles revenus de tenir compte de ces évolutions en s'appuyant sur tous les leviers possibles L'action de l'Office porte sur les domaines suivants :

#### **a- Les réhabilitations du parc immobilier existant:**

Conscient de son rôle de bailleur très social, l'OPAC Saône et Loire intègre dès que possible dans son programme de travaux, les objectifs de performance énergétique.

Le plan d'affaire prévoit à horizon 2025, la réhabilitation de 400 logements par an dont plus des trois quarts intégreront une réhabilitation thermique (changement des fenêtres, radiateurs, isolation...).

En 2018, 226 logements ont été rénovés sur le plan énergétique. Les retours d'exploitation confirment, pour les réhabilitations énergétiques réalisées, un impact moyen de 30 à 40% d'économie sur les consommations de chauffage des locataires, soit un gain annuel de consommation d'énergie pouvant aller jusqu'à plus de 300€ par logement.

### **b- Les rénovations ou modernisations des équipements :**

En 2018, sept chaufferies ont été changées pour des équipements à meilleur rendement. Ces opérations sont souvent couplées aux réhabilitations pour un gain moyen de 15% sur les charges. A noter que 27% du patrimoine dépend du chauffage urbain (Autun, Chalon, Montceau, Mâcon).

L'Office opère une veille des procédés innovants et des évolutions fonctionnelles dans les logements au regard du développement durable.

### **c- La mise en concurrence des fournisseurs d'énergie :**

L'Office met en concurrence tous les fournisseurs de gaz du marché ouvert pour garantir les tarifs les plus avantageux ainsi qu'un prix fixe annuel. Cette méthode représente une sécurité pour les locataires dans la mesure où elle permet à l'Office de calculer avec précision les provisions sur charges et donc de limiter le montant des régularisations en fin d'année. A noter que 62% du patrimoine est chauffé au gaz naturel.

L'Office a aussi signé une convention avec EDF qui permet, dans le cadre des certificats d'économie d'énergie, de valoriser les travaux liés à la l'amélioration de la performance énergétique. En 2018, le financement obtenu est de 1,3M €.

### **Article 3.53 – La volonté d'une politique soutenable**

L'OPAC Saône et Loire souhaite développer une politique soutenable d'un point de vue économique et environnemental.

Avant chaque réhabilitation ou rénovation thermique, l'OPAC Saône et Loire met à l'étude la possibilité d'installer des équipements à énergie renouvelable et porte une attention particulière à la compétitivité économique des projets en termes de coût supporté par les locataires.

Toutefois, les études concluent rarement dans le sens d'une économie de charges pour les locataires :

- En ce qui concerne la chaleur bois, il ressort que l'importance de la part d'investissement absorbe en totalité (et même davantage) la réduction du coût de consommation d'énergie.
- Pour une raison similaire, il n'est pas intéressant aujourd'hui de développer dans le parc individuel les panneaux solaires thermiques qui génèrent un surcoût lié à l'entretien des équipements, plus important que les gains de consommation d'énergie.

L'OPAC Saône et Loire a donc uniquement recours aux énergies renouvelables lorsque l'intérêt économique est probant pour les locataires et lorsque le coût des installations respecte l'équilibre financier des opérations.

### **Article 3.6 – Un plan de vente massif des logements à usage locatif**

Possible depuis 1965, la vente de logements locatifs sociaux a pour première vocation de favoriser les parcours résidentiels des locataires à travers l'accession à la propriété. La vente aux locataires occupants est ciblée et marquée par des prix attractifs, des mécanismes de sécurisation du contrat de vente, et des garanties à l'après-vente en cas de difficulté de l'accédant.

La question de la vente des logements fait l'objet d'une attention particulière par l'OPAC Saône et Loire depuis l'entrée en vigueur en 2018 des nouvelles dispositions de la loi ELAN.

En effet, les bailleurs sociaux sont incités à vendre leur patrimoine afin d'alimenter les recettes du modèle économique de la construction, en compensation notamment du désengagement de l'Etat dans le financement des aides à la pierre. La loi ELAN fixe un objectif annuel de 40 000 logements vendus au plan national.

L'OPAC Saône et Loire n'échappe pas à ce mouvement de réforme, fragilisé à la fois par la vacance locative, résultante d'un territoire détendu, et par une perte importante de son chiffre d'affaire consécutivement aux mesures imposées par la loi de finances 2018 dans le cadre de la réforme structurelle des APL.

L'ensemble de ces contraintes imposent à l'Office de trouver d'autres ressources financières pour assurer sa pérennité. La vente de patrimoine, identifiée comme un outil « forcé » d'optimisation de sa capacité financière, y aura une forte contribution. Ainsi, l'OPAC Saône et Loire se voit contraint de s'engager dans une politique de vente massive pour accompagner son plan de restructuration, tout en permettant à un maximum de locataires de réaliser leur parcours résidentiel de manière sécurisée.

Jusqu'à présent, l'OPAC Saône et Loire a toujours eu le souci d'une politique de vente raisonnée avec un stock permanent de 400 logements commercialisés et des objectifs annuels moyens de 30 ventes (*cf CUS 1*).

La nécessité actuelle pour l'OPAC Saône et Loire est de mettre en œuvre une toute autre politique de vente adaptée à la fois aux enjeux financiers de l'organisme et aux particularités du marché immobilier local, tout en préservant l'équilibre du parc de logements et son peuplement. Cette politique sera accompagnée de vigilance quant à la reconstitution d'une offre qualitative avec la contribution du produit des ventes.

Dans cette perspective, le Conseil d'administration de l'Office, par décision du 23 octobre 2018, a assoupli les critères de vente qui avaient été adoptés en 2016 afin de relancer la dynamique d'accession sociale à la propriété.

L'ambition pour 2019 est de réaliser une plus-value de cession de 2,4M € avec un maximum de 80 ventes, puis à partir de 2020, une plus-value de cession annuelle de 2.5 M € de l'ordre de 50 ventes par an. Ces objectifs pourront être reconsidérés dans le cadre du déploiement de la nouvelle stratégie de l'organisme eu égard aux constats portés relativement aux difficultés que les locataires acquéreurs rencontrent lors des démarches qu'ils initient afin d'obtenir un prêt bancaire. Malgré des taux bas constatés, bon nombre de nos locataires ne réussissent pas à obtenir de prêts eu égard à la faible épargne qu'ils sont en capacité de constituer relativement à leurs conditions précaires d'emplois.

### **Article 3.61 – L'intégration au plan de vente du patrimoine attractif**

L'OPAC Saône et Loire a souhaité élargir au maximum le champ de sélection du patrimoine commercialisable, et a arbitré son plan de vente sur les seuls critères légaux issus du Code de l'Habitation et de la Construction (CCH).

Le plan vise la vente de logements au locataire occupant ou à ses ayants-droits mentionnés à l'article L443-11 du CCH, ainsi que la vente de logements vacants.

En application des articles L443-7 et L443-11 du CCH, les logements inscrits au plan de vente sont :

- les logements occupés construits ou acquis par l'Office depuis plus de 10 ans, et occupés par le locataire acquéreur depuis au moins deux ans,
- les logements vacants construits ou acquis par l'Office depuis plus de dix ans (quinze ans pour les logements vacants PLS en cas de vente aux personnes morales de droit privé)



Les logements cédés par l'OPAC S&L répondront aux normes minimales d'habitabilité et de performance énergétique, définies par l'article R443-11 et suivants du CCH. Les logements insuffisamment entretenus seront exclus du plan de vente.

En conséquence, et contrairement aux six années précédentes, le patrimoine attractif et contributeur au résultat financier est réintégré au plan de vente.

Au 01/01/2019, le programme de logements mis en commercialisation porte au total sur 4 400 logements (voir annexe).

Dans la phase opérationnelle de vente, les critères de sélection des acquéreurs seront élargis aux prescriptions légales afin de permettre à tous ceux qui ont le droit d'accéder à la propriété, de se positionner s'ils le souhaitent.

### **Article 3.62 – Des demandes d'autorisation de vente au fil de l'eau**

Au regard du volume important de logements commercialisables visés par le plan de vente, l'OPAC Saône et Loire a choisi de continuer à effectuer ses demandes d'autorisation au fil de l'eau, conformément à l'article L443-7, alinéa 5 du CCH. En effet, l'Office ne compte pas réaliser une demande d'autorisation sur l'ensemble des logements de son plan de vente.

Ainsi, le plan de vente annexé à la présente convention d'utilité sociale ne vaut pas autorisation de vente, dans la mesure où l'Office ne peut fournir, pour chacun des 4 400 logements, les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétique (DPE).

En conséquence, l'Office adressera aux services de l'Etat des demandes d'autorisation de vente de logements identifiés au cas par cas et pour lesquels le Bureau de l'OPAC Saône et Loire s'est spécifiquement prononcé pour une signature de compromis de vente. Chacune de ces demandes sera accompagnée des pièces nécessaires à leur instruction.

Ce choix fait l'objet d'un protocole d'accord opérationnel entre l'Office et le représentant de l'Etat, dans un but de simplification et de réactivité optimale correspondant aux objectifs de vente de l'Office.

### **Article 3.63 – Des prix de vente fixés par l'OPAC S&L**

Conformément à l'article L443-11 du CCH, les prix de vente sont fixés librement par l'organisme qui se charge de réaliser ou de faire réaliser l'estimation du bien en prenant pour base le prix d'un logement comparable (étude de marché).

### **Article 3.64 – Des conditions de vente sécurisantes pour les acquéreurs**

Malgré les contraintes économiques qui découlent de la restructuration du modèle HLM, l'OPAC Saône et Loire considère que la vente de logements sociaux n'est pas qu'une affaire patrimoniale et financière, mais représente avant tout une démarche sociale et commerciale d'accession à la propriété. L'Office a donc le souci de :

1/ sécuriser les acquisitions en garantissant le rachat du bien et le relogement de l'acquéreur pendant une durée de 15 ans à compter de la date de l'acte de vente.

Afin de renforcer encore davantage la sécurisation des accédants, l'Office va étudier la possibilité d'une « assurance-revente » protégeant l'acquéreur contre toute décote de la valeur du logement en cas de revente contrainte (faits générateurs similaires à ceux des garanties rachat et relogement) dans les 10 années suivant l'acquisition. Cette assurance serait proposée aux accédants par le biais d'un tiers assureur.

2/ accompagner les prospects au cours des différentes étapes de l'acquisition :

L'Office tiendra compte de la situation économique et sociale de ses futurs acquéreurs pour leur proposer des services et conseils adaptés, notamment :

- Un partenariat avec des établissements qui permettent de solvabiliser les locataires,
- Un accompagnement dans le changement de positionnement (passage du statut de locataire à celui de propriétaire, et surtout à celui de copropriétaire)

Les accédants doivent s'engager, en cas de revente de leur logement dans les cinq années qui suivent l'acquisition, à en informer l'organisme qui peut se porter acquéreur en priorité.

La clause anti-spéculative est maintenue : si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition, l'acquéreur sera redevable de la différence entre les deux montants.

### **Article 3.65 – L'affectation du produit des ventes au budget de fonctionnement de l'Office**

Chaque année, l'organisme transmet au Préfet :

- La répartition communale des ventes de logements sociaux
- Le produit de ces ventes
- Le montant des sommes réinvesties.

Conformément à l'article L443-3 du CCH, en cas de ventes de logements sociaux situés sur une commune déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU, 50% au moins du produit des ventes de l'Office sera affecté :

- au moins 50% du produit de la vente affecté :
  - au financement de programmes nouveaux de logements sociaux
  - ou d'acquisition de logements pour leur conventionnement
  - ou à défaut, pour des travaux de rénovation d'un ensemble d'habitations sociales
- des investissements à réaliser :
  - sur le territoire de la commune concernée par la vente
  - ou après accord de la commune concernée et du préfet de département, sur le département

Le produit des ventes de logements situés en dehors des communes soumises à la loi SRU est affecté au budget de fonctionnement de l'Office, ce qui marque l'enjeu essentiellement économique de la politique de vente de l'organisme.

Dans le cadre du changement de Direction Générale de l'organisme intervenu début 2019, la politique de vente de l'organisme ci-dessus décrite, et les objectifs associés, pourront être reconsidérés dans le cadre du déploiement de la nouvelle stratégie d'entreprise.

### Article 3.7 – Indicateurs patrimoniaux relatifs aux volumes de constructions, de réhabilitations énergétiques et de logements mis en commercialisation

Les chiffres intégrés dans les tableaux sont corrélés aux annexes 1, 2, et 3 du PSP provisoire en attente d'adoption au Conseil d'Administration de l'OPAC S&L du 17/12/2019.

Les indicateurs PP concernent les logements ordinaires

Les indicateurs PP-LF concernent les logements foyers

<b>PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.</b>					
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de 2016 à 2018	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				De 2019 à 2021	De 2019 à 2024
71 - Saône et Loire	<b>Ensemble du département</b>	PLAI	64	154	334
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	97	297	666
		PLS	27	216	247
		% hors QPV	87%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
71 - Saône et Loire	<b>CA Le Grand Chalonnais</b>	PLAI	4	25	60
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	11	54	134
		PLS	1	5	0
		% hors QPV	22%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
71 - Saône et Loire	<b>CU Creusot Montceau</b>	PLAI	15	27	62
		dont PLAI adapté	15	0	0
		PLUS	0	63	143
		PLS	10	100	100
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
71 - Saône et Loire	<b>CA Mâconnais Beaujolais Agglomération</b>	PLAI	23	64	121
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	40	94	191
		PLS	16	46	82
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
71 - Saône et Loire	<b>CC Grand Autunois Morvan</b>	PLAI	2	10	23
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	4	20	47
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%

		% hors RU	100%	100%	100%
71 - Saône et Loire	<b>CA Beaune Côte et Sud</b>	<b>PLAI</b>	0	0	6
		dont PLAI adapté	0	0	0
		<b>PLUS</b>	0	0	14
		<b>PLS</b>	0	0	0
		<b>% hors QPV</b>	0%	0%	0%
		<b>% hors RU</b>	0%	0%	0%
01 - Ain	<b>Ensemble du département</b>	<b>PLAI</b>	0	0	0
		dont PLAI adapté	0	0	0
		<b>PLUS</b>	0	0	0
		<b>PLS</b>	0	0	0
		<b>% hors QPV</b>	0%	0%	0%
		<b>% hors RU</b>	0%	0%	0%
21 - Côte d'Or	<b>Ensemble du département</b>	<b>PLAI</b>	0	0	0
		dont PLAI adapté	0	0	0
		<b>PLUS</b>	0	0	0
		<b>PLS</b>	0	0	0
		<b>% hors QPV</b>	0%	0%	0%
		<b>% hors RU</b>	0%	0%	0%
39 - Jura	<b>Ensemble du département</b>	<b>PLAI</b>	0	0	0
		dont PLAI adapté	0	0	0
		<b>PLUS</b>	0	0	0
		<b>PLS</b>	0	0	0
		<b>% hors QPV</b>	0%	0%	0%
		<b>% hors RU</b>	0%	0%	0%
69 - Rhône	<b>Ensemble du département</b>	<b>PLAI</b>	0	0	0
		dont PLAI adapté	0	0	0
		<b>PLUS</b>	0	0	0
		<b>PLS</b>	0	0	0
		<b>% hors QPV</b>	0%	0%	0%
		<b>% hors RU</b>	0%	0%	0%

PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.			
Numéro et nom du département	Référence : Logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de 2016 à 2018	Engagements <b>en nombre</b> , cumulés à 3 et 6 ans	
		De 2019 à 2021	De 2019 à 2024
71- Saône et Loire	237	174	204
01- Ain	0	0	0
21- Côte d'Or	0	0	0
39- Jura	0	0	0
69- Rhône	0	0	0

Les chiffres tracés dans ces tableaux seront dans la ligne des orientations stratégiques énoncées dans les paragraphes 3.21, 3.32, 3.34, 3.4. Pour chaque projet, il sera étudié les besoins spécifiques des territoires en terme de demande locative sociale afin de déterminer les typologies de logements adéquates (personnes seules, ou familles, ...), ainsi que de privilégier le développement d'une offre sur les communes prioritaires au regard des contraintes SRU.

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
71- Saône et Loire	<b>Ensemble du département</b>	1914	53	80	80	102	80	142	130
71- Saône et Loire	<b>CA Grand Chalonnais</b>	256	5	10	10	14	10	14	30
71- Saône et Loire	<b>CU Creusot Montceau</b>	275	39	20	20	36	20	20	20
71- Saône et Loire	<b>CA Mâconnais Beaujolais Agglomération</b>	93	0	5	5	7	5	5	5
71- Saône et Loire	<b>CC Grand Autunois Morvan</b>	178	4	10	10	10	10	10	10
71- Saône et Loire	<b>CA Beaune Côte et Sud</b>	5	0	0	0	0	0	0	0
01- Ain	<b>Ensemble du département</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
21- Côte d'Or	<b>Ensemble du département</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
39- Jura	<b>Ensemble du département</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
69- Rhône	<b>Ensemble du département</b>	0	0	0	0	0	0	0	0

L'OPAC S&L compte environ 1900 logts classés en étiquette F et G. L'Office se fixe l'ambition de supprimer les étiquettes F et G de son parc à horizon 2030, soit en rénovant thermiquement les logements, soit en arrêtant l'exploitation des logements ne répondant plus à la demande.

Pour cet indicateur, les logements seront considérés comme rénovés dès lors qu'ils auront fait l'objet d'un ordre de service.

En ce qui concerne les logements-foyers, l'OPAC Saône et Loire ne dispose pas dans son parc de logements-foyers en étiquettes F et G. Toutefois, il est à noter que, dans le cadre de la modernisation des résidences autonomes gérées par des tiers, l'OPAC Saône et Loire a intégré les objectifs de performance énergétique.

PP-LF-2. Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année								
Numéro et nom du département	Références :		Engagements <b>en nombre</b> , cumulés à 3 et 6 ans					
	Logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	Logements équivalents F, G rénovés, passés A, B, C, D ou E au cours de l'année 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
71- Saône et Loire	0	0	0	0	0	0	0	0
01- Ain	0	0	0	0	0	0	0	0
21- Côte d'Or	0	0	0	0	0	0	0	0
39- Jura	0	0	0	0	0	0	0	0
69- Rhône	0	0	0	0	0	0	0	0

Données chiffrées territorialisées en <b>accompagnement de l'indicateur PP-2</b> , portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements							2018							2024							
Numéro et nom du département	Sous-ensemble	Prévisions <b>en nombre</b> , par année						Répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques, lors de l'année 2018							Prévision de la totalité du parc de la répartition par étiquettes énergétiques, année 2024						
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
71- Saône et Loire	Ensemble du département	80	483	537	488	475	481	448	1243	4658	14451	2798	1361	553	448	1717	6002	12950	1916	932	368
71- Saône et Loire	CA Grand Chalon	10	109	14	10	164	165	299	775	852	3658	570	184	72	299	1051	902	3550	430	126	42
71- Saône et Loire	CU Creusot Montceau	20	260	201	293	20	216	65	195	2132	5658	886	261	14	65	195	2923	5282	687	139	0
71- Saône et Loire	CA Mâconnais Beaujolais Agglomération	5	69	7	5	5	45	37	64	212	305	143	65	28	37	128	254	226	143	50	11
71- Saône et Loire	CC Grand Autunois Morvan	10	10	131	10	133	10	0	51	347	1618	183	164	14	0	51	581	1444	173	118	0
71- Saône et Loire	CA Beaune Côte et Sud	0	0	0	0	64	0	0	11	95	312	74	4	1	0	11	159	248	74	4	1
01- Ain	Ensemble du département	0	0	0	0	0	0	0	0	14	3	3	0	0	0	0	14	3	3	0	0
21- Côte d'Or	Ensemble du département	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2	0
39- Jura	Ensemble du département	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0	1	3	0	0
69- Rhône	Ensemble du département	0	0	0	0	0	0	1	16	2	1	6	6	0	1	16	2	1	6	6	0

PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
71- Saône et Loire	Ensemble du département	27600	0	0	435	483	439	427	433
71- Saône et Loire	CA Grand Chalon	7155	0	0	98	14	10	14	148
71- Saône et Loire	CU Creusot Montceau	10231	0	0	243	190	273	162	203
71- Saône et Loire	CA Mâconnais Beaujolais Agglomération	907	0	0	62	7	5	5	40
71- Saône et Loire	CC Grand Autunois Morvan	2424	0	0	10	118	10	120	10
71- Saône et Loire	CA Beaune Côte et Sud	499	0	0	0	0	0	64	0
01- Ain	Ensemble du département	20	0	0	0	0	0	0	0
21- Côte d'Or	Ensemble du département	2	0	0	0	0	0	0	0
39- Jura	Ensemble du département	4	0	0	0	0	0	0	0
69- Rhône	Ensemble du département	34	0	0	0	0	0	0	0

PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, par année									
Numéro et nom du département	Références :		Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans						
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
71- Saône et Loire	1800	0	0	0	61	0	0	0	
01- Ain	0	0	0	0	0	0	0	0	
21- Côte d'Or	0	0	0	0	0	0	0	0	
39- Jura	0	0	0	0	0	0	0	0	
69- Rhône	0	0	0	0	0	0	0	0	



PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.					
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2018, parmi le parc total		Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé	
				De 2019 à 2021	De 2019 à 2024
71- Saône et Loire	<i>Ensemble du département</i>	4386	15,90%	15,90%	15,90%
71- Saône et Loire	<b>CA Grand Chalon</b>	375	1,40%	1,40%	1,40%
71- Saône et Loire	<b>CU Creusot Montceau</b>	2060	7,50%	7,50%	7,50%
71- Saône et Loire	<b>CA Mâconnais Beaujolais Agglomération</b>	186	0,70%	0,70%	0,70%
71- Saône et Loire	<b>CC Grand Autunois Morvan</b>	167	0,60%	0,60%	0,60%
71- Saône et Loire	<b>CA Beaune Côte et Sud</b>	45	0,20%	0,20%	0,20%
01- Ain	<i>Ensemble du département</i>	3	0%	0%	0%
21- Côte d'Or	<i>Ensemble du département</i>	2	0%	0%	0%
39- Jura	<i>Ensemble du département</i>	4	0%	0%	0%
69- Rhône	<i>Ensemble du département</i>	21	0,10%	0,10%	0,10%

Le développement qualitatif relatif aux indicateurs PP4 et PP4 complémentaire est exposé dans « l'Article 3.6 – Un plan de vente massif des logements à usage locatif » et suivants du présent document.

Cet indicateur a été établi sur la base du plan de vente 2019 adopté par le Bureau de l'Office le 27 novembre 2018 (voir la liste détaillée par module en annexe). Ce plan de vente, quantitativement important (4400 logements, soit 16% du patrimoine), constitue la traduction opérationnelle de la nouvelle politique de vente adoptée par le Conseil d'administration du 23 octobre 2018, et destinée à alimenter les recettes de l'organisme afin de préserver son équilibre financier.

Sur cette base, l'ambition de ventes pour 2019, consiste à réaliser une plus-value de cession de 2,4M € avec un maximum de 80 ventes en 2019, puis à partir de 2020, une plus-value de cession annuelle de 2.5 M € de l'ordre de 50 ventes par an.

Les ventes seront prioritairement, voire exclusivement réalisées au bénéfice des locataires du parc social.

Toutefois, le plan de vente et les objectifs de ventes associés pourront être reconsidérés dans le cadre de la définition d'une nouvelle stratégie d'entreprise (vente à l'ONV, cession de patrimoine en bloc...).

**Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4 : une prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social, le nombre de ventes réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré**

Numéro et nom du département	Type de vente	Période de référence : Nombre de logements vendus de l'année N-3 à N-1	Prévisions en nombre et % de logements vendus	
			De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année N+5
71- Saône et Loire	Nombre de logements	35	178	311
	% de vente à des locataires du parc social	100%	100%	100%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	0%	0%
01- Ain	Nombre de logements	0	0	3
	% de vente à des locataires du parc social	0%	0%	100%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	0%	0%
21- Côte d'Or	Nombre de logements	0	0	2
	% de vente à des locataires du parc social	0%	0%	100%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	0%	0%
39- Jura	Nombre de logements	0	0	4
	% de vente à des locataires du parc social	0%	0%	100%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	0%	0%
69- Rhône	Nombre de logements	0	2	10
	% de vente à des locataires du parc social	0%	100%	100%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	0%	0%

## TITRE 4 : UNE POLITIQUE SOCIALE CONCRETE ET VOLONTARISTE CONTRIBUTANT AU BIEN-VIVRE ENSEMBLE

Dans un contexte national qui place le logement social au cœur des préoccupations politiques et citoyennes, l'OPAC Saône et Loire développe, au-delà de ses obligations légales, une politique sociale concrète et volontariste afin de contribuer à l'effort de cohésion sociale.

En tant qu'organisme HLM, l'OPAC Saône et Loire a toujours eu pour principales missions d'attribuer et de gérer des logements locatifs à loyer modéré, afin d'améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations de service d'intérêt général « participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité des villes et des quartiers » (article L 411 du CCH).

Dans un environnement socio-économique fragilisé, marqué par une précarisation des locataires du parc social, l'Office a fait le choix, dès 1993 de faire évoluer sa mission sociale historique en l'élargissant aux champs d'actions connexes, afin de s'adapter aux besoins des ménages.

Les actions sociales que l'organisme déploie auprès de ses locataires depuis de nombreuses années, notamment celles relevant de l'insertion, s'inscrivent pleinement dans les priorités du Plan Quinquennal du Logement d'Abord (2018-2022) :

- L'accueil et l'hébergement des publics défavorisés en partenariat avec les associations d'insertion
- L'accompagnement social des ménages en difficultés socio-économiques
- La lutte contre l'exclusion et la pauvreté
- L'insertion des locataires par l'activité économique en créant des passerelles vers l'emploi
- La création et l'animation d'activités relevant du développement social local
- Le développement de solutions de logements adaptés aux besoins des publics spécifiques
- La prévention des expulsions locatives

Pour aider à la définition et à la mise en œuvre de sa politique sociale, l'OPAC Saône et Loire a :

- créé son propre service « développement social et insertion », afin d'accompagner les ménages défavorisés, de signaler les situations sociales fragiles le plus en amont possible et de stimuler la vie sociale et économique des quartiers. A ce titre, l'Office s'est doté de professionnels du travail social : 12 conseillères sociales accompagnent les locataires, et 5 agents de développement social, répartis sur les 6 agences du département, conduisent des actions visant à l'insertion socio-économique des locataires.
- adopté le principe de promouvoir une action sociale concertée avec le Conseil Départemental de Saône et Loire, afin de contribuer à une meilleure prise en charge de ses locataires. Cette démarche partenariale privilégiée avec le Conseil Départemental de Saône et Loire s'est traduite dans le cadre d'une convention triennale signée pour la période 2017-2019 et destinée à être renouvelée à terme. Cette convention vise particulièrement au maintien de la politique d'économie de charges, à la prévention des risques d'impayés et des expulsions, à la contribution aux dispositifs d'aide au maintien dans le logement, à l'insertion par l'activité économique et le développement social local.
- renforcé le partenariat avec les associations du logement temporaire, par la signature d'une convention définissant les modalités de coordination du travail quotidien des professionnels dans l'accueil et l'accompagnement des populations en difficulté d'accès au logement sur le département de Saône et Loire, l'objectif visé étant la réussite durable des parcours d'insertion par le logement.

- Initié et contribué à faire évoluer, en lien avec le Conseil Départemental, les Cellules Locales de l'Habitat (créées en 2007) vers des Concertations Locales de l'Habitat. Ces instances techniques territorialisées pilotées par le Département sont destinées à impulser un travail de réseau entre les services sociaux et les acteurs du logement, de l'hébergement et de l'insertion, autour des difficultés d'accès et/ou de maintien dans le logement.

#### **Article 4.1 – Une occupation sociale du parc marquée par la précarisation et le vieillissement des ménages**

En application de l'article L442-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'OPAC Saône et Loire a procédé à l'enquête biennale d'occupation du parc social auprès de ses locataires, permettant de connaître, au 1er janvier 2018, leur situation socio-professionnelle et familiale, leur niveau de ressources et la composition de leur foyer.

L'enquête OPS 2018 a été renseignée pour chaque commune où l'organisme détient au moins cinq logements locatifs sociaux. Elle distingue les logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Les ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans ont fait l'objet d'un traitement spécifique, afin de connaître la tendance de l'évolution de l'occupation du parc locatif social.

Les résultats de l'enquête ont vocation à contribuer aux diagnostics locaux nécessaires à la définition des orientations d'attributions dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIL).

Sur 23 670 ménages enquêtés, 20 569 ménages ont répondu au questionnaire, ce qui porte le taux de réponse à 87%.

Parmi les ménages ayant répondu à l'enquête, les emménagés récents représentent 24% des locataires et les ménages en QPV représentent 22% des locataires.

##### **a – 52% de ménages isolés :**

Les ménages isolés sont les plus représentés au sein du parc de l'OPAC Saône et Loire, avec en moyenne 52% des logements occupés par des personnes seules (contre 47% en 2009).

<b>Structure familiale des locataires OPAC</b>	Département de Saône et Loire	Dont en QPV	Dont emménagés récents
<i>Personnes seules</i>	52%	46%	45%
<i>Familles monoparentales</i>	18%	19%	27%
<i>Couples sans enfant</i>	14%	14%	10%
<i>Couples avec enfants</i>	16%	21%	18%

##### **b- 41% des locataires ont 60 ans ou plus :**

La tranche d'âge 25-59 ans (population active) est la plus représentée sur le parc (59%), avec toutefois une proportion toujours plus forte des locataires de 60 ans ou plus (41% actuellement, contre 35% en 2009).

<b>Age des locataires OPAC</b>	Département de Saône et Loire	Dont en QPV	Dont emménagés récents
<i>Moins de 25 ans</i>	3%	2%	10%
<i>25 à 39 ans</i>	20%	19%	38%
<i>40 à 59 ans</i>	36%	36%	34%
<i>60 à 74 ans</i>	25%	28%	13%
<i>75 ou plus</i>	16%	15%	5%

**c – 62% des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI :**

Les ménages du parc de l'OPAC Saône et Loire sont globalement précaires : 62% des ménages ont un niveau de ressources inférieur à 60% des plafonds, avec une proportion nettement plus forte chez les ménages en QPV (72%) et chez les emménagés récents (69%).

Ressources des locataires OPAC (en % du plafond PLUS)	Département de Saône et Loire	Dont en QPV	Dont emménagés récents
Inférieures à 40%	39%	51%	46%
De 40 à 60%	23%	21%	23%
De 60 à 100%	30%	23%	26%
Supérieures à 100%	8%	5%	5%

La part des ménages très précaires, ayant des revenus inférieurs à 40% des plafonds de ressources est particulièrement importante chez les emménagés récents (46%), ce qui est le signe d'une précarisation des ménages.

**d – 19% de ménages en dépassement des plafonds de ressources :**

1 660 ménages du parc de l'organisme dépassent les plafonds de ressources, dont 640 les dépassent de plus de 20% et 106 les dépassent de plus de 60%, ancien seuil dérogatoire à partir duquel l'OPAC Saône et Loire appliquait avant 2018 un supplément de loyer de solidarité (*cf article 4.34*).

**e – 61% des occupants sont sans emploi :**

Les occupants du parc sont majoritairement des personnes sans emploi (chômeurs, au foyer, retraités, en invalidité, étudiants, etc), notamment en QPV où ils représentent 67% des locataires. Toutefois, la tendance semble s'infléchir, au regard d'une plus faible proportion des personnes sans emploi chez les emménagés récents (53%).

Catégorie socio-professionnelle	Département de Saône et Loire	Dont en QPV	Dont emménagés récents
Salariés (emploi stable)	30%	23%	34%
Salariés (emploi précaire)	9%	10%	15%
Chômeurs	12%	14%	15%
Sans emploi (autres)	49%	53%	37%

**f – 48% de bénéficiaires des aides au logement ou à la personne :**

Bénéficiaires des aides	Département de Saône et Loire	Dont en QPV	Dont emménagés récents
Bénéficiaires APL ou AL	48%	59%	53%
Bénéficiaires ASPA	3%	4%	1%

APL : Aide personnalisée au logement

ASPA : Allocation de Solidarité aux Personnes Agées

## Article 4.2 – Une politique d’attribution des logements dans le respect des obligations réglementaires et contractuelles

La politique d’attribution actuelle de l’OPAC Saône et Loire est fondée sur la mise en œuvre du Code de la Construction et de l’Habitation, ainsi que les règlements et documents contractuels qui s’y rapportent (arrêté préfectoral de gestion du contingent de réservation de l’Etat, Accord collectif départemental fixant les objectifs d’attributions aux publics défavorisés, sortants de CHRS, CADA et DALO, le règlement intérieur des CAL, les conventions de réservation avec Action logement notamment).

Elle vise à assurer un peuplement équilibré du parc de logements gérés, à apporter une réponse adaptée aux besoins de logements de la population de Saône et Loire et à assurer la pérennité financière de l’organisme en garantissant sa capacité d’intervention à la fois dans le cadre des politiques publiques, et dans le cadre de ses obligations de propriétaire en direction des locataires.

Dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement, l’OPAC Saône et Loire attribue ses logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs et priorités fixés aux articles L441 et suivants du CCH.

Les six Commissions d’Attributions de Logements de l’Office attribuent nominativement chaque logement sur la base des critères suivants :

- Priorité de la demande selon l’article L.441-1 du CCH
- Adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement,
- Adéquation du niveau de ressources du ménage demandeur avec le montant du loyer et des charges afférents au logement, déduction faite de l’APL
- Adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d’habitations,
- Adéquation de la mobilité géographique du ménage avec la proximité des équipements,
- L’ancienneté de la demande,
- La mixité sociale des villes et des quartiers pour un peuplement équilibré (dans le respect du modèle économique de l’Office).

Elles associent les différents acteurs disposant de droits de réservation sur les logements (Préfecture, Collecteur(s) 1% logement, Collectivités territoriales).

Elles tiennent compte des différents dispositifs locaux tels que les Programmes Locaux de l’Habitat, le Plan Départemental de l’Habitat, les Conventions de réservations, le PDALHPD, ainsi que les orientations d’attributions et de peuplement définies dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIL).

L’OPAC Saône et Loire a pérennisé ses commissions d’attribution dématérialisées dont l’expérimentation avait été mise en place en 2012 dans un objectif de performance commerciale (*voir article 5.23 sur l’accélération de la procédure d’attribution*).

Le règlement intérieur des Commissions d’Attribution fixe les règles d’organisation et de fonctionnement des CAL.

### Impact des réformes en cours sur les objectifs d’attribution :

Les importantes évolutions législatives, notamment avec les lois LAMY, ALUR et Egalité Citoyenneté, ont recomposé le cadre juridique des politiques de peuplement et d’attribution en mobilisant les EPCI dans un rôle de chef de file, ayant la prérogative de définir les orientations d’attributions sur leur territoire. A ce titre, **les Conférences Intercommunales du Logement (CIL)** constituent les nouvelles instances territoriales ayant pour objet d’organiser, sur le territoire de chaque EPCI, les contributions des différents opérateurs du logement social, en termes de peuplement et d’attributions, au regard des objectifs de mixité sociale.

La mise en place de cet important dispositif par les EPCI concernés mobilise des groupes de travail auxquels l'OPAC Saône et Loire participe de manière active.

L'Office se positionne comme partenaire des EPCI et joue un rôle moteur sur le portage d'une contribution commune « interbailleurs » permettant de garantir un cadre fonctionnel et efficace du droit au logement, en cohérence avec les enjeux des bailleurs (lutte contre la vacance commerciale, attributions rapides, équilibre de peuplement dans chaque ensemble immobilier...).

L'OPAC S&L fait valoir une approche pragmatique des réformes à mettre en œuvre, adaptée aux moyens humains des différents acteurs concernés et à la réalité des enjeux de nos territoires (pas de problématique de masse pour l'accès au logement ni de dysfonctionnement majeur en termes d'équilibre de parc).

A cet égard, il est nécessaire de rappeler que, dans ce nouveau cadre d'exercice de leur mission d'attribution des logements, chaque bailleur continue de porter la responsabilité des décisions prises par les Commissions d'attribution ainsi que le coût des risques financiers induits.

En effet, si en secteur tendu, ces évolutions peuvent correspondre à des enjeux de rééquilibrage pour une meilleure répartition de l'accès au logement, elles peuvent, en territoire détendu, induire des affectations de ressources disproportionnées au regard des besoins de la population et de la réalité des flux : seuls 37 recours déposés en Commission du droit au logement (DALO) en 2018 pour l'ensemble du département et 90 situations examinées en Commission de relogement des publics défavorisés. Le droit au logement constitue un enjeu particulièrement faible en Saône et Loire.

Ce point de vue fait consensus tant avec les EPCI qu'avec l'Etat pour mettre en œuvre la réforme selon des modalités simples et adaptées à la réalité de la situation du logement en Saône et Loire.

#### **Article 4.21 – Les engagements d'attribution pour la mixité sociale (à définir par les EPCI dans le cadre des CIL)**

La loi Egalité Citoyenneté définit de nouvelles obligations réglementaires par territoire en matière d'attribution aux publics prioritaires au regard des objectifs de mixité sociale :

- 25% des attributions annuelles suivies d'un bail signé doivent être réalisées hors QPV au profit des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile de ressources.
- 50% des attributions annuelles en QPV doivent être faites aux demandeurs des trois autres quartiles de ressources.

Le respect de ces obligations sera apprécié à l'échelon intercommunal au sein duquel l'OPAC S&L, au même titre que chaque bailleur, aura une contribution spécifique, déterminée par les EPCI, selon le poids et la localisation de son patrimoine. Les objectifs propres à chaque bailleur restent encore à définir dans le cadre des CIL.

A cet égard, les engagements que l'Office prendra dans sa CUS seront définis en cohérence avec les orientations du document cadre et les objectifs de la CIA. Ces engagements seront introduits par avenant à la CUS. Dans l'attente, l'OPAC S&L s'attachera à atteindre les objectifs légaux susmentionnés, autant que le permettent la répartition de son patrimoine et les souhaits des demandeurs.

#### **Article 4.22 – Des engagements d'attribution aux publics défavorisés respectés à 200%**

Depuis 1982, les dispositions législatives et réglementaires successives ont affirmé puis renforcé la mise en œuvre du droit au logement reconnu comme un droit constitutionnel. L'accès au logement est défini comme une priorité absolue, notamment pour les personnes et les ménages les plus défavorisés.

Conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, les mesures visant à garantir ce droit font l'objet dans chaque département d'un Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) élaboré conjointement par l'Etat et le Département pour 5 ans.

En Saône et Loire, le nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) a été adopté pour la période 2018-2022.

Ce plan départemental est le cadre de référence quinquennal permettant de mobiliser et de coordonner l'ensemble des partenaires sociaux et acteurs du logement susceptibles d'intervenir dans l'accès ou le maintien dans le logement des publics identifiés comme prioritaires.

Le Plan s'adresse à toutes personnes ou familles qui éprouvent des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence pour accéder à un logement décent et indépendant ou pour s'y maintenir.

Plusieurs instances sont compétentes pour examiner les demandes de logement des personnes et familles en difficulté :

- La Commission d'Orientation du PDALHPD recherche des solutions de logement ou d'hébergement adaptées pour les ménages en situation complexe n'ayant pas pu être résolue dans le circuit de droit commun ou au niveau local dans le cadre des Concertations Locales pour l'Habitat.
- La Commission de médiation du droit au logement opposable (DALO) créée par la loi du 5 mars 2007 permet aux personnes mal logées ou ayant attendu plus de 18 mois le traitement de leur demande de logement, de faire valoir leur droit au logement.
- La Commission de relogement des bénéficiaires de protection internationale et sortants de structures d'hébergement.

Dans le cadre de la déclinaison du précédent Plan Départemental, **un Accord Collectif Départemental** conclu entre les bailleurs sociaux et l'Etat pour la période 2013-2015 puis prorogé sur l'année 2016, a défini les engagements annuels quantifiés d'attribution aux personnes défavorisées reconnues prioritaires par la Commission de médiation DALO ou par la Commission d'orientation du PDALPD, ainsi qu'aux publics relevant du logement de transition (Centre d'Hébergement et de Réinsertion sociale ou Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile). Cet accord n'a pas été renouvelé pour les années 2017 et 2018.

Un **nouvel accord cadre** est actuellement en cours de définition. Il sera articulé avec les accords collectifs intercommunaux qui seront conclus au niveau de chaque EPCI dans le cadre des Conventions Intercommunales du Logement (à venir). Ces accords mentionneront les objectifs quantifiés d'attribution par territoire.

A titre indicatif, il est à noter que les engagements de l'OPAC Saône et Loire en matière de logement très social avaient été fixés à 80 attributions annuelles, sous réserve des disponibilités des logements souhaités par les ménages, et de leur acceptation de l'offre proposée.

NB : Les attributions de logements adaptés aux capacités et besoins des demandeurs, et refusés sans motif légitime par les ménages, ont été comptabilisées au titre de l'Accord Collectif Départemental dans la catégorie de public au titre de laquelle elles ont été faites.

Il convient de signaler que les demandes émanant de ménages défavorisés se présentant directement à l'Office, ne font pas l'objet d'une saisine systématique de la Commission d'Orientation ou de la Commission de Relogement, car l'organisme a les capacités de prendre en charge ces situations spécifiques grâce à son service social interne.

Il est convenu que les Commissions précitées puissent labelliser *a posteriori* le caractère prioritaire de ces demandes ayant fait l'objet d'une attribution directe par l'OPAC Saône et Loire.



Cette réalité est intégrée dans l'analyse du respect des objectifs énoncés dans les accords collectifs. En nombre total d'attributions à des ménages défavorisés, l'organisme répond à ses objectifs de bailleur très social.

Les propositions de logements à des ménages sortant de CHRS et de CADA sont signalées trimestriellement par ces structures aux services de l'Etat. La Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) les comptabilise *a posteriori* dans le tableau de suivi des relogements au titre de l'Accord Collectif Départemental.

Bilan des attributions aux publics défavorisés cumulant des difficultés économiques et sociales sur la période 2013-2018 :

Ménages relogés par l'OPAC	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ménages reconnus prioritaires par la Commission PDALHPD	3	1	2	1	3	0
Ménages reconnus prioritaires par la Commission DALO	6	8	4	2	9	3
Ménages sortant de CHRS ou de CADA (Commission de relogement)	40	43	21	29	27	49
Attributions directes par l'OPAC Saône et Loire aux ménages répondant aux critères de priorité du PDALHPD	52	50	116	131	150	161
<b>TOTAL</b>	<b>101</b>	<b>102</b>	<b>143</b>	<b>163</b>	<b>189</b>	<b>213</b>

En 2018, la Commission PDALHPD ne s'est pas tenue, faute de dossiers présentés.

Sur les 91 situations examinées par la Commission de relogement, l'OPAC Saône et Loire a attribué un logement à 49 ménages, soit 54% des demandes.

L'OPAC Saône et Loire remplit l'objectif qui lui est assigné de 80 attributions annuelles :

- à 127% en 2013
- à 128% en 2014
- à 179% en 2015
- à 204% en 2016
- à 237% en 2017
- à 266% en 2018

#### **Article 4.23 – Une politique d'hébergement reposant sur un partenariat avec les associations de l'insertion :**

Elle prend appui sur un travail partenarial historique avec les associations d'insertion par le logement, et correspond pleinement à la politique gouvernementale du Logement d'Abord.

Le principe et les modalités de ce partenariat ont été formalisés dans une convention signée entre l'OPAC Saône et Loire et les opérateurs historiques du logement d'insertion (Le Pont, Le Secours Catholique, La Croisée des Chemins-exAPAR). Cette démarche de conventionnement contribue à une meilleure efficacité dans l'accueil et l'accompagnement des publics fragiles dans la mesure où elle permet une meilleure coordination des missions et du cadre d'intervention de chacun des acteurs. Elle a vocation à être étendue aux autres opérateurs du logement d'insertion en Saône et Loire.

Dans ce but, le dispositif partenarial :

- est conçu comme un système de transition orienté vers la mise en place de solutions pérennes,
- apporte aux personnes en situation d'exclusion une aide immédiate, globale, qualifiée et adaptée,
- permet une gestion adaptée des risques dans l'intérêt des bénéficiaires et des autres locataires.

A ce titre, l'OPAC Saône et Loire met à disposition des partenaires associatifs une offre de logements destinés à l'hébergement de personnes cumulant des difficultés socio-économiques.

Au 31 décembre 2018, l'OPAC Saône et Loire met à disposition 220 logements en diffus dans son parc (contre 135 en 2015) à dix structures associatives chargées de l'accompagnement social des ménages.

Etat des logements loués aux associations par l'OPAC Saône et Loire au 31/12/2018 :

Associations d'insertion	Nombre de logements				Signataire convention
	Au 28/02/2015	Au 31/12/2016	Au 20/07/2017	Au 31/12/2018	
LE PONT		107	107	112	OUI Le 13/03/2015
La Croisée des Chemins (ex-A.P.A.R)		54	57	59	OUI Le 13/03/2015
SECOURS CATHOLIQUE		0	3	1	OUI Le 13/03/2015
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>135</b>	<b>161</b>	<b>167</b>	<b>172</b>	
L'ECLUSE (PEP 71)			11	16	NON
PRADO			8	11	NON
SAMENTA			4	4	NON
ADOMA			4	0	Protocole en cours
COALLIA			3	9	NON
VILTAIS			0	8	Protocole signé le 8/06/2018
FRANCE HORIZON			-	-	NON
<b>TOTAL</b>	<b>135</b>	<b>161</b>	<b>197</b>	<b>220</b>	

La plupart des logements mis à disposition par l'OPAC Saône et Loire (sauf ceux loués aux Amis du CADA et à SAMENTA) sont recensés à l'échelle départementale.

Si l'Office a la volonté de répondre à cette mission d'utilité sociale, il se doit de veiller à la bonne intégration des publics en difficultés, à une bonne occupation des logements par eux, ainsi qu'au maintien du bien-vivre ensemble dans les immeubles et dans le quartier.

Les Associations de l'hébergement et du logement de transition ont vocation à conduire avec ces publics un travail d'accompagnement et d'apprentissage pour les préparer à l'autonomie dans un parcours d'insertion vers un logement « ordinaire ».

Dans le cadre de cette convention, les parties s'engagent à :

- partager une meilleure connaissance des dispositifs et prérogatives des parties,
- identifier des interlocuteurs dans chacune des structures,
- échanger régulièrement en toute transparence sur les situations rencontrées
- mettre en place des outils communs
- évaluer les actions conduites

A ce titre, des réunions de bilan et de suivi sont conduites périodiquement dans les agences territoriales de l'Office pour échanger sur les problématiques rencontrées.

Ce dispositif est adossé à des mesures d'accompagnement telles que le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), à l'intermédiation locative (ouverte désormais aux bailleurs sociaux) et un accompagnement spécifique bailleur permettant aux personnes accueillies de progresser vers l'autonomie dans la prise en charge de sa situation de logement.

L'accès au logement ordinaire des personnes en sortie des dispositifs de logement temporaire mis à disposition par l'OPAC Saône et Loire s'organise en commun entre l'association et le bailleur, à la suite d'un diagnostic partagé entre les intervenants qui doit mettre en évidence si ces personnes sont en capacité d'intégrer en autonomie un logement. A cet égard, la grille partagée des critères d'accès au logement autonome constitue le support d'échange entre les associations et l'OPAC.

Ce diagnostic vient en appui aux membres de la Commission d'Attribution de Logement (CAL) pour décider d'attribuer ou non un logement.

Depuis plusieurs années, l'OPAC S&L réalise des glissements de bail à des ménages en sous-location avec des Associations. Aujourd'hui, dans le cadre de l'IML, l'OPAC S&L se veut partie prenante. En effet, il apparaît préférable que le ménage accompagné ne soit pas signataire du bail initial mais seulement occupant par l'intermédiaire d'une structure associative, car dans ce cas, l'Office peut évaluer, à l'issue de la période d'accompagnement et avant attribution du logement, la capacité du ménage à assumer les obligations résultant d'un bail à leur nom.

En cas d'attribution d'un logement par l'OPAC Saône et Loire, les associations poursuivent les mesures d'accompagnement existantes le temps d'établir un relais avec les Conseillères sociales de l'Office qui soutiendront le nouveau locataire si besoin dans ses démarches d'accès aux droits et d'appropriation du logement pendant une période minimale de 3 mois (dispositif OPAC « Accompagnement Nouvel Entrant »).

#### **Article 4.24 – Les attributions aux personnes bénéficiaires d'une protection internationale**

Les personnes bénéficiaires d'une protection internationale sont les demandeurs d'asile ayant obtenu :

- soit le statut de réfugié (en application de l'article 1<sup>er</sup> de la Convention de Genève du 28 juillet 1951),
- soit la protection subsidiaire (en application de l'article L712-2 du code de l'entrée et de séjour des étrangers).

La France s'est engagée pour l'année 2018, à accueillir 20 000 ménages bénéficiaires d'une protection internationale via :

- 15 000 logements réservés aux personnes déjà présentes sur le territoire français, dans l'objectif de fluidifier les sorties de Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA)
- 2 500 logements vacants communiqués à la plateforme nationale des réfugiés, afin de répartir équitablement les familles concernées entre les territoires
- 2 500 logements réservés aux migrants « réinstallés » (familles ayant obtenu le statut de réfugiés dans un autre pays que la France)

La déclinaison de ces objectifs 2018 en Saône et Loire fait état de 309 logements à mobiliser dont 271 logements pour les besoins locaux et 38 à faire remonter à la plateforme nationale. Ces objectifs n'ont pas été atteints au regard du faible nombre de demandes de ces publics sur le territoire départemental.

En effet, en 2018, la Commission départementale de relogement n'a examiné que 37 demandes de logement de bénéficiaires de protection internationale.

L'OPAC Saône et Loire participe activement à l'accès au logement de ces personnes. Depuis 2016, l'Office a engagé une démarche proactive de concertation auprès des Collectivités et des opérateurs locaux, pour construire les conditions de relogement des réfugiés.

A titre d'exemples, ont été relogés sur le parc OPAC :

- 7 ménages à Montceau-les-Mines, avec COALLIA
- 3 familles à Ciry-le-Noble, avec LE PONT
- 14 familles syriennes à Autun avec COALLIA
- 2 familles à Tramayes avec LE PONT

Afin de garantir une bonne intégration des familles dans leur logement et dans leur environnement, l'OPAC considère que plusieurs conditions doivent être réunies avant d'attribuer un logement aux personnes bénéficiaires d'une protection internationale :

- l'accord de la Ville au projet d'accueil (nécessité d'un accord écrit du Maire précisant les volumes acceptés)
- la capacité des ménages à intégrer le logement autonome (nécessité de deux avis concordants tels que prévus par les dispositions de la convention de réservation du contingent préfectoral)
- un accompagnement renforcé et durable (mis en place avec les associations d'insertion dès l'entrée dans le logement)

L'accord préalable des Villes, accord écrit et quantifié est indispensable dans la mesure où certaines communes réticentes, voire opposées à accueillir des réfugiés sur leur territoire, créent de fait un blocage au niveau des CAL qui ne peuvent être un lieu de débat politique.

Cette démarche se justifie par la mobilisation des structures d'aide sociale des Collectivités.

En 2018, le bilan de la commission de relogement mise en place en mars 2018 par les services de l'Etat, fait apparaître que l'OPAC Saône et Loire a relogé 30 ménages ayant le statut de réfugiés (dont 26 ménages sortants de CADA et 4 familles réinstallées), soit 81% des réfugiés demandeurs d'un logement sur la Saône et Loire.

#### **Article 4.25 – Les attributions aux jeunes (18-30 ans)**

Dans le cadre de la stratégie gouvernementale de prévention et de lutte contre la pauvreté des jeunes, l'OPAC Saône et Loire facilitera l'accès au logement pour les jeunes majeurs, quel que soit leur statut (étudiants, stagiaires, apprentis, demandeurs d'emploi, salariés...) dans la mesure où le logement constitue un facteur essentiel d'insertion sociale et professionnelle pour ces publics potentiellement vulnérables.

L'OPAC Saône et Loire, en tant qu'acteur du logement social, contribuera aux besoins spécifiques des jeunes en matière de flexibilité, de commodité et d'économie, en développant les dispositifs suivants, sous réserve de la capacité du futur locataire à intégrer un logement autonome :

- **le bail de courte durée**, prévu par la loi ELAN, permet d'attribuer prioritairement des logements, meublés ou non, à des jeunes de moins de 30 ans, pour une durée d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'âge. Ces contrats doivent faire l'objet d'une

autorisation préfectorale spécifique. Les modalités d'octroi de cette autorisation restent encore à définir par décret d'application (à venir).

- **le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire** prévoit la location ou la sous-location, par des personnes de 60 ans et plus, d'une partie de leur logement à des jeunes de moins de 30 ans, afin de renforcer le lien social et de faciliter l'accès à un logement, en contrepartie d'une participation financière modeste pouvant être complétée par de menus services. L'Office pourra accompagner la mise en œuvre de ce dispositif dans le respect de la charte réglementaire qui en définira le cadre général et les modalités pratiques (décret à paraître).

Pour le cas particulier des jeunes majeurs en difficultés qui ne peuvent intégrer un logement sans accompagnement, l'OPAC S&L mettra à disposition des logements pour une **intermédiation locative** en partenariat avec les associations de l'insertion, notamment le CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) ou agence immobilière sociale / à vocation sociale (SOLIHA AIS et ISBA) permettant un accompagnement adapté des jeunes dans leur logement, vers l'autonomie.

S'agissant du **bail mobilité** qui vise la location de logements meublés pour 10 mois maximum à des publics en formation, études, apprentissage, service civique, mission professionnelle temporaire, il est strictement limité aux logements non conventionnés et ne concerne l'Office que de manière marginale.

L'OPAC S&L ne souhaite pas appliquer le **contrat de colocation** tel que défini par la loi ELAN, dans la mesure où ce nouveau dispositif ne permet plus de conclure un contrat unique, mais des contrats de location distincts, portant, pour chaque locataire, sur une pièce en jouissance exclusive et une quote-part des parties utilisées en commun. En effet, la complexité de sa mise en œuvre est dissuasive dans la mesure où elle conduit potentiellement l'organisme à réguler les rapports entre colocataires. Cependant, l'Office maintient les baux en cotitularité.

#### **Article 4.26 - Un relogement garanti pour les ménages visés par une démolition**

L'OPAC Saône et Loire s'est engagé à reloger les locataires visés par toute opération de démolition, qu'elle soit programmée ou non dans le cadre d'un renouvellement urbain.

Les engagements de l'Office sont formalisés dans les chartes individuelles de relogement, signées avec chaque locataire concerné. Ils consistent à :

- Proposer au locataire un relogement adapté à sa demande, en fonction de ses besoins (typologie, localisation) et sa capacité financière (couple loyer/charges adapté) ainsi qu'en fonction des disponibilités sur le parc de l'Office ;
- Prendre en charge les dépenses du locataire liées au relogement, notamment les frais de déménagement ;
- Ecouter et accompagner le locataire dans ses démarches par la mise en place de permanences spécifiques d'accueil et la mobilisation du personnel de proximité.

Parallèlement, le locataire s'engage à participer activement à la recherche d'un logement et à visiter les logements proposés par l'OPAC Saône et Loire.

Le dispositif opérationnel de relogement est mis en œuvre et réalisé en partenariat avec les Collectivités, le Conseil Général de Saône et Loire, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et le cas échéant une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (M.O.U.S).

### **Article 4.27 – Une gestion en flux du contingent préfectoral :**

L'article L. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que « le total des logements réservés par le Préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30% du total des logements de chaque organisme, dont 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. »

En pratique, le droit de réservation préfectoral en Saône et Loire est utilisé dans une très faible proportion et surtout dans des cas reconnus prioritaires par la Commission DALO, la Commission PDALD ou la Commission de relogement. En effet, le droit au logement ne constitue pas un enjeu en Saône et Loire.

L'OPAC Saône et Loire attribue des logements au titre du contingent préfectoral sous réserve que l'organisme dispose de l'offre souhaitée et en rapport avec la situation du demandeur qui doit relever des critères du CCH.

Actuellement, la gestion du contingent se fait en stock au moment des premières mises en service, puis en flux à la relocation. La loi ELAN, dans son article 114, organise le passage à une gestion en flux des différents contingents de réservation de logements sociaux. La prochaine convention de réservation Etat – OPAC Saône et Loire intégrera ces nouvelles dispositions.

### **Article 4.3 – Une politique maîtrisée des loyers et des charges**

La politique des loyers et des charges conjugue des enjeux multiples et parfois contradictoires. Elle est élaborée en tenant compte :

- des contraintes législatives et réglementaires,
- de la qualité et la diversité de l'offre locative,
- de la situation socio-économique des demandeurs,
- de la pression de la demande locative,
- des équilibres d'exploitation,
- et des besoins financiers de l'organisme.

#### **Article 4.31 – Des loyers inférieurs de 9% à la moyenne des OPH**

L'OPAC Saône et Loire porte une politique de loyers intégrée à sa politique sociale avec des niveaux en deçà des plafonds et inférieurs de 9% à la moyenne des Offices Publics.

La moyenne des loyers pratiqués par l'OPAC Saône et Loire reste bien inférieure au secteur privé, y compris pour les logements les plus attractifs. Le prix moyen du loyer au m<sup>2</sup> de l'Office en 2018 est de 4,74 € (niveau PLAI), contre une offre privée à 8,20 € (supérieur au PLS) en moyenne sur le département de Saône-et-Loire (*source Clameur*).

#### **Impact de la RLS**

La mise en œuvre de la Réduction de Loyer Solidarité (RSL) imposée par la Loi de Finances 2018 pour financer la baisse des APL, représente pour l'OPAC Saône et Loire une perte de 4M€ sur l'exercice 2018.

Or, les loyers constituent l'élément central du modèle économique de l'Office dans la mesure où ils représentent plus de 90% des recettes totales.

Par conséquent, pour un Office déjà fragilisé par une vacance locative départementale endémique, cette mesure met directement en cause le modèle économique de l'entreprise.

### Evolution des loyers à l'OPAC Saône et Loire :

Depuis 2014, la dynamique des loyers s'est considérablement affaiblie sous l'effet du référencement à l'IRL et de l'absence de croissance externe permettant d'atténuer l'effet des tendances du marché locatif. La hausse globale des loyers s'élève en 5 ans sur la période 2014-2018 à 2,37%, soit une hausse moyenne annuelle de +0,47% représentant environ 500 K€, ce qui est très faible pour contribuer à l'équilibre d'exploitation d'un organisme de presque 30.000 logements.

	2014	2015	2016	2017	2018
Loyer mensuel moyen en €	323	325	325	328	333

En 2018, l'augmentation des loyers a été intégralement compensée par la maîtrise des charges, faisant passer le niveau moyen du couple loyer/charges de 423€ en 2017 à 416€ en 2018.

Pour l'année 2019, le Conseil d'Administration de l'organisme a adopté une hausse générale des loyers à hauteur de l'IRL (+1,25%), dans la limite des plafonds.

### Variation des loyers à la relocation :

Depuis 2014, l'OPAC Saône et Loire a introduit une modulation de ses loyers en fonction de l'attractivité commerciale des logements, afin de pallier la détente du marché locatif et de réduire le risque important de baisse du chiffre d'affaire induit par la contraction du nombre de baux.

A ce titre, trois mesures sont appliquées :

- Une augmentation des loyers pour le patrimoine le plus attractif du parc (potentiel d'environ 500 logements) dans la limite de 20 €/mois et dans la limite des plafonds applicables.
- Une baisse des loyers pour les logements vacants de plus de trois mois, dans la limite de -30% pour les programmes collectifs de plus de 10 logements où la vacance est supérieure à 15% depuis plus de 3 mois
- Une modulation spécifique à la baisse dans la limite de -20% pour tous les autres logements vacants de plus de trois mois selon opportunité commerciale.

Ces effets demeurent pour autant insuffisants au regard de la situation financière de l'Office et de la détente du marché.

A titre d'exemple, entre 2015 et 2017, sur les sites suivants, la vacance a fortement diminué, suite à la baisse des loyers à la relocation : Autun Croix Verte, le taux de vacance commerciale est passé de 25% à 10%, Le Creusot Cité du Parc (de 15% à 10%), Louhans, Cité St Claude (de 18,7% à 12,5%), Sanvignes Léon Blum (de 25% à 8%), Montceau Capitaine Priet (de 33% à 8%), Paray-le-Monial Les Sables Bât C (de 17% à 8%).

Néanmoins, le gain de cette action a été neutralisé par la progression de la vacance sur d'autres sites tels que Autun St Pantaléon (27% de logements vacants), Le Creusot La Chaume (28%) Montchanin Bois Bretoux et la Gare (20 à 26%), Blanzay Le Rompois (22%), Charolles De Gaulle (28%).

### Article 4.32 - La maîtrise des charges locatives :

Pour être complet, il est nécessaire d'apprécier l'impact de l'évolution des charges locatives sur le coût du logement.

L'Office maintient depuis 2008 un engagement fort concernant la maîtrise des charges locatives, en particulier la consommation d'énergie (voir article 3.5 sur la politique énergétique). Pour mémoire, le poste de chauffage représente 38% des charges locatives.

Sur la période 2011-2016 (CUS 1), la baisse des charges, directement liée aux travaux d'économie d'énergie, a été de 7%, avec une inflexion marquée à partir de 2014 et une baisse de plus de 10% à fin 2016.

Le niveau des charges locatives à l'OPAC Saône et Loire est en moyenne inférieur de 8,5% à celui des autres Offices de plus de 20 000 logements et de 5,5% à celui des autres bailleurs (*source : Observatoire National de l'USH*).

Afin d'ajuster les provisions de charges au plus près des consommations réelles, et ainsi limiter le montant des régularisations, l'OPAC Saône et Loire s'est doté d'un tableau de bord précis qui permet d'assurer un pilotage mois par mois de la période de chauffe.

Même si la période de chauffe dure d'octobre à mai (9 mois), les provisions sont lissées sur 12 mois.

### **Article 4.33 - La nouvelle politique des loyers : un dispositif optionnel non retenu par l'OPAC**

L'article L 445-2 du CCH prévoit la possibilité pour les organismes HLM de fixer une nouvelle politique des loyers afin de favoriser la mixité sociale. La nouvelle politique des loyers (NPL) consiste à redistribuer par ensemble immobilier, à masse constante, les plafonds de loyers et de ressources, indépendamment de leur financement historique, en fonction de l'occupation sociale des immeubles, pour atteindre les objectifs de mixité sociale prévus à l'article L441-1 du CCH.

La NPL est uniquement applicable aux nouveaux baux conclus à la relocation des logements conventionnés depuis plus de 6 ans, et ne peuvent impacter les loyers des locataires en place.

La NPL est optionnelle et peut être introduite par avenant à la présente convention d'utilité sociale, pendant toute la durée d'application de celle-ci.

L'OPAC Saône et Loire ne souhaite pas, à ce stade, utiliser la possibilité de mettre en œuvre la nouvelle politique des loyers en raison de la complexité du suivi qu'elle implique, et en raison de l'incertitude qu'elle génère sur le montant des loyers prévisionnels, ces deux facteurs de risque étant majorés par l'application de la RLS.

En effet :

- d'une part, le dispositif NPL requiert, en tout état de cause, une gestion très fine pour suivre avant et après chaque attribution, le statut en termes de recettes et respect des masses de plafond, ce qui suppose des moyens humains supplémentaires affectés au traitement de ces données,
- d'autre part, il génère une absence de lisibilité pour l'organisme qui ne connaît pas sa future rotation, son importance et les logements concernés, ainsi que les ressources des futurs ménages,
- enfin, la NPL ne peut avoir, sur un territoire détendu, qu'une efficacité limitée dans la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale.

### **Article 4.34 – Les nouvelles modalités d'application du supplément de loyer de solidarité (SLS)**

La loi « Egalité Citoyenneté » du 27 janvier 2017, dans son article 82, a édicté de nouvelles modalités d'application du SLS entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans les zones de revitalisation rurale (ZRR), ni dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).



Enquête SLS :

Conformément à l'article L. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation, l'OPAC Saône et Loire demande annuellement à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer, afin de déterminer si le locataire dépasse ou non les plafonds de ressources, et le cas échéant dans quelle mesure il est redevable du SLS.

Toutefois, les locataires percevant l'APL ne sont pas enquêtés car ils ont *de facto* des ressources inférieures aux plafonds réglementaires.

En septembre 2018, sur les 5 473 locataires enquêtés, 379 sont soumis au régime forfaitaire pour défaut de réponse, et parmi les 5094 locataires qui ont répondu à l'enquête, 326 locataires sont assujettis au SLS calculé.

En moyenne, le SLS mensuel calculé représente 113€ en zone 2 et 37€ en zone 3.

Le SLS mensuel forfaitaire moyen est de 997€ en zone 2 et 258€ en zone 3.

Seuil de déclenchement du SLS :

Le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives est exigible, dès lors qu'au cours du bail, les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20% les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements.

Modalités de calcul du SLS :

Le montant mensuel du SLS est calculé en fonction notamment du supplément de loyer de référence par mètre carré habitable, dont la valeur dépend de la zone géographique où réside le ménage assujetti. La Saône et Loire relève de la zone 3, à l'exception de la Communauté d'Agglomération du Grand Chalon qui compte actuellement plus de 100 000 habitants, et à ce titre, relève de la zone 2.

Plafonnement du montant du SLS :

Le montant maximum applicable du SLS est déterminé quand le loyer principal (hors charges locatives) majoré du SLS atteint 30% des ressources du ménage (au lieu de 25% avant la loi Egalité Citoyenneté)

Barème applicable :

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, seul le barème de droit commun est applicable sous réserve des dispositions dérogatoires prévues dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Les nouvelles dispositions de la loi Egalité Citoyenneté et de son décret d'application du 9 mai 2017 ont abrogé la possibilité prévue par la loi « MOLLE » du 25 mars 2009, de moduler le barème légal du SLS en zone tendue et d'y déroger en zone détendue (zone C).

La seule dérogation prévue par le législateur relève des EPCI qui peuvent inscrire dans leur PLH des exemptions de SLS sur certains quartiers de leur territoire.

Actuellement, trois PLH sur quatre sont en cours d'élaboration en Saône et Loire. Dans l'attente de l'effectivité de ces nouveaux Plans, l'OPAC Saône et Loire ne peut plus appliquer, en zone 2, le barème dérogatoire qu'il avait adopté dans la Convention d'Utilité Sociale 2011-2016.

Pour mémoire, ce barème constituait un des outils de lutte contre la vacance, avec un seuil de déclenchement fixé à 60% de dépassement des plafonds de ressources et un surloyer de référence maintenu très bas pour les logements peu attractifs (barème calqué sur celui de la zone 3).

En conséquence, les locataires de la zone 2 ont été impactés par une augmentation très importante du surloyer, ce qui a généré de nombreux départs de locataires :

- d'une part, le surloyer a été multiplié par 4 pour atteindre en moyenne 106 € (contre 35 € en zone 3) et pouvant aller jusqu'à 913 € (contre 247 € en zone 3), s'agissant du maximum forfaitaire appliqué aux locataires n'ayant pas répondu à l'enquête.

- d'autre part, l'absence de dérogation au seuil de déclenchement du SLS a eu pour effet d'augmenter considérablement le nombre de locataires visés par un SLS (156 locataires visés en 2018 sur la zone 2 contre 14 précédemment, soit 142 locataires supplémentaires).

Depuis mars 2018, l'OPAC Saône et Loire a enregistré 30 départs de locataires de son parc pour motif d'augmentation de SLS. Le SLS peut être considéré comme contre-productif en termes de mixité sociale en territoire détendu.

## **Article 4.4 – Un dispositif efficace de lutte contre les impayés et de prévention des expulsions locatives**

### **Article 4.41 – Le constat : 12% des ménages en impayés**

Depuis 2009, la dégradation de la conjoncture économique et sociale a des répercussions directes sur la précarisation des locataires.

La proportion d'occupation très sociale est importante au sein du parc de l'OPAC Saône et Loire, dans la mesure où 62% des ménages ont des ressources inférieures au plafond PLAI. Au 31 décembre 2018, les locataires concernés par une dette locative représentent presque 12% des ménages du parc, et le stock global des impayés atteint 8,7M €, soit 7,5% du montant des loyers quittancés.

### **Article 4.42 – Les objectifs : prévention des impayés et limitation du stock de la dette**

Etant entendu que la meilleure garantie du droit au logement est un loyer payé, quelles qu'en soient les modalités (le locataire, les tiers-payants, les aides et secours mobilisables), l'OPAC Saône et Loire s'est fixé **deux objectifs** :

- accompagner ses locataires afin de prévenir l'exclusion des familles en difficultés sociales et familiales ;
- réduire le volume des impayés jusqu'à une stabilisation du stock de la dette, afin de préserver le chiffre d'affaire de l'Office.

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre de **deux conventions** :

- La charte départementale de prévention des expulsions locatives dont l'objet est de définir au niveau local une action coordonnée de l'ensemble des partenaires (bailleurs sociaux, Etat, Conseil Départemental, CAF, MSA, ADIL, Chambre Départementale des Huissiers, ...). Une nouvelle charte est actuellement en cours d'écriture, à l'initiative conjointe des services de l'Etat et du Département. Dans ce cadre, l'OPAC Saône et Loire a participé à des groupes de travail en vue de l'élaboration d'un projet de charte qui est en cours de négociation avec les signataires ;
- La convention pluriannuelle de partenariat et d'objectifs signée entre le Département et l'OPAC Saône et Loire pour la période 2017-2019

## Article 4.43 – Des moyens d’actions optimisés

Depuis 2009, l’OPAC Saône et Loire a fait évoluer son dispositif de lutte contre les impayés par :

**1/ La mobilisation des équipes de terrain** (12 conseillères sociales et 16 chargés de recouvrement) le plus en amont possible et de manière coordonnée, pour un suivi proche et adapté à chaque locataire.

Tout au long du parcours résidentiel, l’Office met tout en œuvre pour aider les locataires à gérer leurs difficultés de paiement afin qu’ils ne perdent pas leur logement. En cas d’impayé, les équipes de terrain réagissent très vite. Tous les moyens pour entrer en contact avec le locataire sont mis en œuvre pour comprendre sa situation d’endettement et y remédier le plus rapidement possible : prise de contact par téléphone, visite à domicile, etc...

En effet, plus la dette est repérée en amont, plus la stabilité financière du locataire pourra être retrouvée rapidement.

Ainsi dès le premier entretien avec les demandeurs de logement, l’OPAC Saône et Loire accompagne, en amont de l’attribution, les ménages vulnérables pour anticiper les difficultés à venir.

De même, dès le premier impayé réel détecté, et après une première prise de contact téléphonique, deux relances à l’amiable sont envoyées pour permettre au locataire de prendre connaissance des sommes dues et lui proposer les premières solutions pour résorber sa dette :

- Le plan d’apurement et l’échéancier de paiement  
Il s’agit de déterminer un étalement de la dette, réaliste et calculé mensuellement. Pour s’assurer de la bonne foi du locataire débiteur, l’Office exige le versement d’un acompte préalable significatif. Le chargé de recouvrement assure le suivi mensuel des engagements du locataire.
- La mobilisation des aides publiques pour accéder ou se maintenir dans le logement, notamment le Fonds de Solidarité Logement (FSL) porté par le Conseil Départemental. A ce titre, en 2018, le FSL a permis d’aider 788 ménages de l’OPAC S&L pour un montant total accordé de presque 244 000€. Les aides au paiement des factures d’énergie représentent 50% de ce montant.
- La mutation vers un logement plus adapté  
Il peut être proposé au locataire en situation d’impayés une mutation de logement au sein du parc social vers une offre plus adaptée à sa situation économique et sociale. A l’OPAC Saône et Loire, il est distingué 2 types de mutation pour les personnes en impayés.
  - Les mutations dites « de confort » qui ne sont pas étudiées, sauf à ce que le locataire montre sa capacité à régler un loyer plus important, ainsi que sa dette.
  - La mutation dite « sociale » est une procédure à part entière, portée par le Travailleur Social de l’OPAC, qui consiste à muter un locataire, quelle que soit sa dette, lorsque son logement est inadapté à ses ressources, souvent dans le cas de sous-occupation (décès du conjoint, séparation, départ des enfants). La procédure est bien identifiée. Ces situations sont souvent abordées dans le cadre du FAML (Fonds d’Aide au Maintien dans le Logement) où l’effacement de créance peut être conditionné à un relogement dans un logement mieux adapté aux ressources, notamment dans le cas où les locataires n’acceptent pas de quitter leur logement trop cher.
- Un accompagnement pour répondre aux problématiques sociales :  
Les services contentieux, s’ils détectent un besoin de suivi social chez les ménages en impayés, peuvent orienter ces ménages vers une conseillère sociale de l’Office afin de mettre en place, avec le ménage, la famille et les partenaires sociaux, un accompagnement adapté, essentiellement tourné vers l’éducation budgétaire.

- La saisine de la CCAPEX :

En pratique, la CCAPEX est saisie pour les situations difficiles afin de faciliter la coordination avec les partenaires sociaux.

**2/ Le développement d'un nouvel outil de gestion** permettant davantage de réactivité et de flexibilité avec un suivi plus fin des délais et des procédures, l'objectif étant de passer d'un traitement en masse à un traitement plus personnalisé au fil de l'eau.

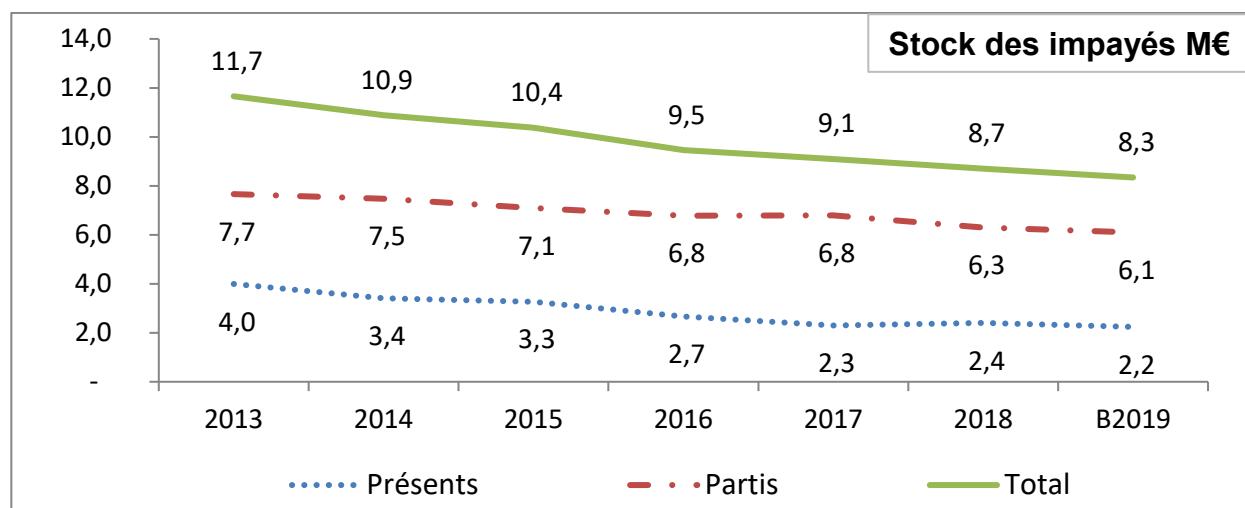
**3/ Le renforcement des plateformes de recouvrement** en professionnalisant les équipes et en maintenant les effectifs des agents de recouvrement et de contentieux pour un total de 20 équivalents temps plein (16 en agences et 4 au siège)

**4/ La diversification des modes de paiements des loyers** (virement, TIP, paiement par carte bancaire via internet, téléphone ou en agence) et favoriser le prélèvement automatique.

**5/ Une dotation budgétaire annuelle de 80 K€ au Fonds d'Aide au Maintien dans le Logement (FAML)** pour contribuer à garantir l'exercice du droit au logement, en complément du FSL.

Le FAML est un dispositif interne à l'OPAC Saône et Loire créé en 2007 et destiné à lutter contre la précarité des locataires les plus en difficulté par l'effacement total ou partiel de leur dette locative. Le FAML apporte un soutien conjoncturel (environ 250 situations annuelles) en complément des aides publiques mobilisables dans des conditions définies par le règlement intérieur du FAML.

Les différentes actions menées depuis plus de 10 ans portent leurs fruits et les conséquences positives sont mesurables à la fois sur les impayés des locataires présents et sur les impayés des locataires partis :



Il convient de préciser que les équipes de terrain ont été fortement mobilisées sur l'année 2018 pour limiter l'impact, sur le stock de la dette, de la suppression du barème dérogatoire du SLS en zone 2 (loi Egalité Citoyenneté). Au 31 décembre 2018, cet impact est de 90.000€ d'impayés supplémentaires dû à l'augmentation du SLS.

#### Article 4.5 – Des actions sociales spécifiques à l'OPAC destinées à lutter contre l'exclusion :

Depuis 2005, l'Office a fait le choix d'orienter son action vers :

- l'accompagnement social des locataires dans l'accès et le maintien dans le logement,
- le développement social local,
- l'insertion par l'activité économique.

#### **Article 4.51 : L'accompagnement social des locataires :**

Pour accompagner les familles les plus en difficultés, 12 conseillères sociales (de formation CESF) interviennent pour l'accès et le maintien dans le logement, en lien étroit avec les assistantes sociales du Conseil Départemental.

En appui quotidien aux locataires dans leur problématiques liées au logement, elles les informent sur les droits et obligations des locataires, elles concourent à l'accès à leurs droits, aident à la gestion des ressources (éducation budgétaire) et mobilisent les aides financières ou autres en cas de difficultés : FSL, dossiers retraite, dossiers de surendettement, dossiers adaptabilité douche, etc...

Face aux situations sociales les plus diverses qu'elles rencontrent, elles activent leur réseau, orientent les locataires vers les interlocuteurs adéquats et suivent les parcours. Elles conduisent des actions collectives en lien avec les locataires dans le but de travailler à leur implication à l'agrément du bâti, de les sensibiliser aux économies d'énergie.

#### **Article 4.52 – Le développement social local**

Afin de répondre aux enjeux du mieux-vivre ensemble, et faire face aux problématiques rencontrées sur les différents territoires (précarité économique, isolement, dégradation du cadre de vie...), l'OPAC Saône et Loire mène, depuis 2010, une politique de développement social relevant d'une économie solidaire plus soucieuse de l'individu et de son environnement, ainsi que de l'émancipation des locataires les plus en difficulté.

En complémentarité de l'accompagnement social individualisé, l'Office a choisi d'étendre son offre de services en impulsant une dynamique collective de revitalisation du tissu social local. Cette dynamique consiste à mobiliser toutes les aides publiques en ce sens, à encourager toutes les initiatives favorisant la prise en compte des problématiques sociales et l'expression du potentiel des habitants.

Le fondement de cette démarche repose sur la participation des locataires-habitants-citoyens (avec leurs habiletés et leurs fragilités) dans des projets qui concourent à stimuler la vie de quartier et l'économie locale. A ce titre, le lien social est identifié comme un facteur déterminant de la qualité de vie sur un territoire.

Dans cette ambition, l'organisme a mis en place, avec le soutien des Collectivités Territoriales, une équipe de 5 agents de développement répartis sur les agences de l'Office pour une plus grande proximité avec les locataires.

Historiquement, sur la base de diagnostics territoriaux menés par les agents de développement, 12 quartiers avaient été ciblés pour bénéficier de ce service innovant : La Croix Verte et St Andoche à AUTUN, La Molette et Harfleur au CREUSOT, Les Aubépins à CHALON, Le Bois du Verne et le Vernois à MONTCEAU LES MINES, Le Carrage à BOURBON LANCY, Les Bruyères à GUEUGNON, La Cité de la Gaulle à CHAROLLES, La Grimaury à PLOTTES et Les 7 Fontaines à TOURNUS.

A partir de 2016, les agents de développement local ont également été déployés sur les quartiers relevant de la politique de la ville : le Tennis au CREUSOT, St Pantaléon à AUTUN et dernièrement le quartier du Plessis à MONTCEAU LES MINES.

Leur mission consiste à promouvoir l'implication des locataires, en lien avec des partenaires locaux, dans le développement de projets destinés à reconstruire le lien social entre les habitants, à restaurer une meilleure image de leur quartier et par voie de conséquence à contribuer à leur insertion socio-professionnelle.

Afin d'asseoir leur action, les agents de développement conduisent régulièrement des diagnostics territoriaux sur les quartiers ciblés. Ce travail de terrain permet d'identifier le vécu et les attentes des locataires sur les thématiques socio-économiques qui les concernent (emploi, mobilité, pouvoir d'achat, formation...) afin de partager avec l'ensemble des acteurs locaux les enjeux propres à chaque quartier.

Les résultats de ces diagnostics font apparaître des constantes communes à tous les territoires : un faible niveau de ressources, des difficultés d'accès à l'emploi et à la mobilité, de l'isolement, des problématiques liées au vieillissement (maintien à domicile...), et un sentiment croissant d'insécurité (y compris dans des quartiers ayant toujours été attractifs).

Ces diagnostics permettent de dégager des axes de travail puis une feuille de route intégrant un programme d'actions élaboré en commun avec les habitants et les partenaires locaux. Pour chacun des sites, des initiatives originales voient le jour :

#### **a- Les projets locaux spécifiques :**

- Le projet « Entraide » à Louhans :

Depuis la constitution du groupe d'habitants sur le quartier St Claude en 2017 à l'occasion de « cafés locataires », les participants ont souhaité s'impliquer d'une part dans l'aide à la mobilité en faisant bénéficier de leurs déplacements les personnes dans le besoin, et d'autre part dans l'amélioration de leur espace de vie (ex : bricolage, embellissement des logements...). D'autres services pourront être agrégés à cette initiative.

- Le projet d'aménagement participatif des espaces verts à Montceau-les-Mines

Ce projet réalisé entre 2015 et 2018 a été décidé, élaboré et produit par les habitants eux-mêmes afin de répondre à leurs besoins de créer des lieux de convivialité et de faciliter les liaisons piétonnes sur le quartier. Il. Plus de 120 locataires ont participé à une vingtaine d'ateliers animés par une Agence de paysage et d'urbanisme et l'agent DSL.

- Le projet « Décore ton quartier » à Montceau

Démarré en 2014 dans le quartier du Bois du Verne, à l'initiative conjointe de l'OPAC Saône et Loire, de la Régie des quartiers du bassin minier, de la Sauvegarde 71 et de la Maison départementale des Solidarités, ce projet a pour objectif de créer des échanges entre les habitants, mettre en lumière leur potentiel de créativité, animer la vie des quartiers à l'occasion des fêtes de fin d'année, et encourager le respect du cadre de vie en le mettant en valeur.

L'édition 2018 s'est élargi aux quartiers du Vernois et du Plessis, impliquant plus de 40 habitants mobilisés autour d'une dizaine d'ateliers créatifs et l'école maternelle du Plessis.

- Projet « « Théâtre » à Harfleur au Creusot

Après quatre saisons animées par l'agent DSL, ce projet a abouti à la création d'une compagnie de théâtre sous la forme d'une association Loi 1901 portée par les habitants. Elle a pour but de lutter contre l'isolement et contre les discriminations. Les comédiens amateurs interviennent dans les établissements scolaires (550 collégiens et lycéens visés en 2018) mais aussi auprès d'autres publics (ex : seniors en EHPAD ou foyers résidences).

- Projet « Cap récup » au Creusot

Basé sur le souhait de locataires de s'impliquer dans une démarche de réduction des déchets et d'agir sur l'impact écologique de leur consommation, ce projet a pour objectif final l'ouverture d'une boutique d'objets de seconde main. En parallèle, un atelier de création d'objets du quotidien à partir de matière

première de type « déchets » (emballage, vêtement, cuir...) est animé chaque semaine par les locataires, dans une démarche collaborative et valorisante de transmission des savoir-faire.

- Projet « Histoire du quartier de la Molette »

Ce projet s'est concrétisé en 2018 sur la volonté des locataires de la Molette de raconter l'histoire du quartier aux enfants des écoles du secteur. Après avoir recherché photos et écrits relatant le quotidien de l'époque, les habitants sont intervenus auprès d'une vingtaine d'enfants de l'école de la Molette (présentation et visite guidée). En 2019-2020, un travail sera organisé avec les classes de CM.

- Evènement convivial associé à « La Grande lessive »

Depuis 2012, l'ensemble des écoles de la Molette s'associent aux habitants du quartier afin de réaliser une exposition éphémère à l'occasion de l'action nationale « La Grande Lessive ». Cet évènement intergénérationnel permet de réunir les habitants de tous âges (environ 300 chaque année) autour des créations de chacun (art plastique) dans un esprit de convivialité et de transmission des savoir-faire.

#### **b- Les actions locales déclinées sur l'ensemble du département**

- Les jardins partagés :

Fondés sur des valeurs de solidarité et de partage interculturel et intergénérationnel, les jardins partagés sont des espaces clos conçus, organisés et cultivés par les locataires au cœur d'un quartier, au plus près de l'habitat et accessibles à pied depuis le domicile.

Ils sont constitués de parcelles individuelles (environ 20m<sup>2</sup>) à destination des locataires jardiniers, d'une parcelle pédagogique destinée à l'école du quartier, et d'une parcelle collective qui permet de cultiver en commun. Les habitants (parfois regroupés en association Loi 1901) gèrent le jardin au quotidien et prennent les décisions importantes collectivement.

Le concept de jardin partagé contribue aussi à promouvoir l'accès à une alimentation saine et à moindre coût. A ce jour, il existe 6 jardins partagés sur le parc de l'OPAC dans les quartiers suivants : La Croix Verte (AUTUN), Les Bruyères (GUEUGNON), Les Aubépins (CHALON), Le Fouettin (CLUNY), Les Sept Fontaines (TOURNUS), Le Bois du Verne et le Vernois (MONTCEAU)

- L'auto-embellissement accompagné :

Ce concept consiste à guider des locataires dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement. Les travaux se font par groupe de six ou huit personnes encadrées par un animateur technique, apportant une dimension collective importante d'entraide et de solidarité.

En amont du chantier, des ateliers sont organisés pour permettre aux participants d'acquérir des connaissances et des compétences techniques dans le domaine du second-œuvre, ainsi que pour initier une dynamique de groupe.

Les travaux sont simples afin de ne pas mettre les participants en difficulté. Il s'agit essentiellement de peinture, pose de papier-peint, pose de céramique, décoration. Le choix des couleurs, des matières, etc... appartient au locataire dans un cadre défini par l'OPAC. Une fois identifiées les anomalies du logement (inconfort, précarité énergétique, installation dangereuse...), l'animateur technique réalise avec le locataire un plan de travaux réaliste. Les bénéficiaires s'engagent à participer non seulement aux travaux de leur propre logement mais aussi à ceux des autres participants.

Ces projets, qui durent en moyenne 3 ou 4 mois, sont des catalyseurs qui peuvent déclencher une « mise en mouvement » des personnes et dont les effets portent tant sur l'appropriation du logement (meilleur entretien du logement, médiation avec le bailleur, apuration de dettes...) que sur l'insertion sociale (consolidation de la cellule familiale, reprise d'emploi, entrée en formation...)

Ces projets sont ouverts à tous les locataires de l'OPAC et prioritairement aux publics les plus en difficulté : familles souhaitant changer de logement, familles en situation d'impayés, locataires dont le logement a été repéré comme dégradé, familles monoparentales, personnes âgées dans le cadre d'un maintien dans le logement. Une attention particulière est portée à la mixité, le groupe doit refléter la population du quartier dans sa diversité. Les bénéficiaires sont souvent orientés par les conseillères sociales qui restent impliquées tout au long du projet.

- Les chantiers jeunes

S'inspirant du dispositif « Ville, Vie, Vacances », l'OPAC Saône et Loire met en place chaque année des Chantiers Jeunes. Les chantiers Jeunes sont des programmes hors temps scolaire, qui ont pour objectif de permettre aux jeunes âgés de 16 à 25 ans d'accéder aux loisirs ou d'obtenir une gratification, en contrepartie d'un travail d'utilité sociale basé sur le civisme et la citoyenneté, dans le but de revaloriser l'image d'un quartier et de créer du lien social.

Le portage de ces chantiers est assuré par les structures sélectionnées par l'OPAC Saône et Loire dans le cadre d'un appel à projet annuel : il peut s'agir de Collectivités ou d'Associations socio-éducatives ayant les moyens d'assurer un encadrement qualifié.

Les supports de travail peuvent être variés (peinture, espaces verts...) et sont essentiellement conditionnés par le fait que les jeunes doivent eux-mêmes être acteurs de l'élaboration des projets.

Depuis 2016, l'appel à projet mobilise chaque année 16 structures partenaires sur l'ensemble du département pour une moyenne de 30 chantiers annuels au cours desquels 433 jeunes ont été mobilisés pour un budget annuel d'environ 30 000 €. Parmi ces jeunes, plus de la moitié (51%) sont des locataires ou enfants de locataires de l'OPAC S&L et deux tiers sont des mineurs.

Un partenariat avec la CAF est actuellement en cours d'étude pour potentialiser le public jeune visé.

- Les journées départementales de rencontre intergroupes

Elles font suite aux réflexions menées par l'équipe des agents DSL sur les problématiques liées à la vie des groupes de locataires en portage de projets. En effet, la communication et la qualité des relations interpersonnelles ont un impact important sur le fonctionnement du groupe, sur la réussite des projets et sur la pérennisation des actions et des structures.

Ces journées ont pour objectif d'inscrire la participation des habitants dans la durée. Elles permettent de soutenir, encourager et former les locataires mobilisés :

- \*en leur offrant la possibilité de rencontrer des habitants porteurs d'initiatives différentes,
- \*en créant des situations d'échanges entre les groupes,
- \*en formant les habitants à la communication.

### **Article 4.53 – L'insertion par l'économique**

Considérant la part croissante des locataires en difficulté, le délitement du lien social dans les quartiers sur un fond de conjoncture socio-économique difficile, conjugué avec le positionnement de l'OPAC S&L comme premier donneur d'ordre public sur le département, le Conseil d'Administration du 21 décembre 2010, a décidé d'orienter le potentiel économique de l'Office vers l'insertion des locataires.

Trois axes principaux ont été développés pour répondre à cette orientation :

- Une meilleure intégration des enjeux d'insertion dans les marchés
- Le renforcement des objectifs d'insertion dans l'activité confiée aux Régies de Quartier
- Un partenariat étroit avec les structures du secteur



### **a- L'insertion dans les marchés :**

La promotion de l'emploi par la commande publique de l'OPAC Saône et Loire, initiée historiquement dans le cadre de l'ANRU, se réalise soit à travers des marchés spécifiques réservés à l'insertion, soit par l'inscription de clauses d'insertion dans les marchés publics. A ce titre, un certain volume d'heures de travail généré par le chantier est réservé par l'entreprise attributaire, aux locataires de l'OPAC qui sont dans un parcours d'insertion, et prioritairement aux résidents des quartiers concernés par les travaux.

La mise en œuvre de ces nouvelles orientations permet à l'organisme :

- D'utiliser le levier de son activité pour favoriser l'insertion et l'emploi des handicapés
- Faire le lien avec les entreprises entre insertion, qualification et emploi
- Répondre à la réglementation qui concernait les conventions ANRU sur la période précédente

Pour y parvenir, l'Office a développé un partenariat avec la Fédération du Bâtiment de Saône et Loire afin de sensibiliser et informer les entreprises à la réponse aux appels d'offres.

En interne, l'Office a mobilisé ses services (marchés, maîtrise d'ouvrage, exploitation et maintenance) sur la thématique de l'insertion.

### **b- L'insertion avec les Régies de Quartier ou de territoire :**

Créées en 1997 sous l'impulsion de l'OPAC Saône et Loire, avec l'appui des Collectivités Locales, les six régies de quartier réparties sur le département contribuent à la mise en œuvre la politique de l'Office en matière d'insertion, de création de lien social dans les quartiers en difficulté pour contribuer au mieux-vivre ensemble.

L'activité économique confiée aux Régies par l'Office a pour fonction de promouvoir l'emploi pour les locataires par le service aux locataires notamment au sein des quartiers en difficultés. Elle permet de salarier des locataires en difficulté dans le cadre d'un contrat de travail, complété parfois par une formation. Ce contrat fait tremplin vers un emploi ordinaire. Chaque année, plus de 60% des salariés en insertion (des Régies) sortent avec un emploi ou une formation.

Les missions confiées relèvent de la gestion de proximité (entretien des parties communes, espaces verts, gestion des encombrants, 2<sup>nd</sup> œuvre bâtiment, gardiennage, animations diverses...)

Les régies sont implantées à Autun, Le Creusot, Montceau-les-Mines, Chalon-sur-Saône et Mâcon. En 2018, elles ont toutes obtenu l'agrément « Entreprise d'Insertion ».

Au cours de l'année 2018, l'OPAC Saône et Loire a travaillé à la mise en place de marchés réservés à l'activité d'insertion par l'économique pour assurer les services de proximité principalement dans les QPV. Les six Régies de Quartiers se sont vu attribuer ces marchés chacune sur leur territoire, avec une date d'effet en janvier 2019, pour 4 ans.

Le bilan 2018 de la politique d'insertion de l'OPAC Saône et Loire (marchés RQ et marchés OPAC confondus) présente un résultat de plus de 132 600 heures réalisées, soit près de 74 équivalents temps plein d'insertion.

Ce résultat, légèrement inférieur à 2017 (-6%), reste très correct dans le contexte de baisse de l'activité de travaux propres à l'Office.

Au total, 77 locataires ont trouvé une sortie positive vers l'embauche. Si la sortie positive est une mesure très concrète de l'impact direct des clauses d'insertion, il convient de prendre aussi en considération les autres locataires qui, à l'occasion de la mise en situation de travail, se remettent en dynamique de recherche d'emploi.

### c- Les chantiers éducatifs :

Afin de favoriser l'insertion des jeunes par l'activité professionnelle, l'OPAC Saône et Loire développe des chantiers éducatifs pour les jeunes locataires (ou enfants de locataires) de plus de 18 ans, en difficulté d'insertion socio-professionnelle.

Ces chantiers d'une huitaine de jours de travail, ont pour objectifs de lutter contre les processus de repli sur soi ou de marginalisation pour permettre aux jeunes de s'inscrire dans un parcours d'insertion, en acquérant les savoir-faire, afin d'être valorisés dans leur réalisation, de réfléchir à un projet professionnel, de se rapprocher des structures de droit commun, de créer de la confiance en soi et du lien social dans leur habitat.

Ils sont développés dans le respect de la réglementation prévue par la Circulaire DGEFP/DAS n°99/27 du 29 juin 1999 relative aux chantiers éducatifs mis en place par les associations de prévention spécialisées, habilitées dans le cadre de l'article 45 du Code de la Famille et de l'Aide Sociale.

Les chantiers éducatifs se réalisent en partenariat avec les intervenants suivants :

- La Sauvegarde 71 et notamment son Service de Prévention Spécialisé qui participe au repérage des jeunes et assure l'encadrement du chantier avec ses éducateurs spécialisés.
- L'association intermédiaire locale porte officiellement le projet auprès de l'Etat. Elle est employeur des jeunes, édite les fiches de paie des participants et procède à leur paiement, puis envoie les factures à l'OPAC.
- La Mission Locale et Pôle Emploi assurent le volet insertion socio-professionnelle de l'action en lien avec les encadrants techniques. Sur la base de l'évaluation individuelle réalisée par les éducateurs, ils mettent à disposition des jeunes, leurs offres de service respectives.
- L'OPAC Saône et Loire fournit le support du chantier dont il est maître d'ouvrage. Il commande les travaux, finance la masse salariale et les fournitures nécessaires. Il coordonne et supervise le chantier.

Ces chantiers bénéficient d'une subvention du Fonds d'Intervention pour la Prévention de la Délinquance.

En 2018, 16 jeunes ont été salariés dans le cadre de deux chantiers réalisés pour un budget total d'environ 25 000 € :

- Aménagement d'espaces verts dans le quartier du Plessis à Montceau-les-Mines
- Sensibilisation des locataires aux bonnes pratiques du développement durable sur le quartier des Prés St Jean à Chalon-sur-Saône.

### d- Un dispositif original et innovant : « OPACTIF' »

Réservé aux locataires de l'OPAC Saône et Loire, « OPACTIF' » est un dispositif permettant d'accompagner les locataires à concrétiser leur projet de création d'entreprise ou d'activité.

Les lauréats se voient attribuer une bourse de 3 000 € chacun, un parrain s'ils le souhaitent, un micro-crédit à taux préférentiel et un démarrage en couveuse si besoin.

Un jury se réunit deux fois par an, au printemps et à l'automne, pour rencontrer les candidats. Le lauréat dispose ensuite de 18 mois pour créer son entreprise ou activité.

L'OPAC Saône et Loire met à disposition un réseau de partenaires pour accompagner les porteurs dans la concrétisation de leur projet :

- La Caisse des Dépôts et Consignations qui finance la bourse
- BGE Perspectives et l'Association pour le Droit à l'Initiative Economique (ADIE) proposent un parcours d'accompagnement à la démarche de création d'entreprise.

## Article 4.6 – Les indicateurs sociaux d’attributions de logements aux publics prioritaires

PS-1. Nombre d’attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l’article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.								
Numéro et nom du département	EPCI tenus de se doter d’un programme local de l’habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
71- Saône et Loire	<b>Ensemble du département</b>	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
71- Saône et Loire	<b>CA Grand Chalon</b>	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
71- Saône et Loire	<b>CU Creusot Montceau</b>	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
71- Saône et Loire	<b>CA Mâconnais Beaujolais Agglomération</b>	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
71- Saône et Loire	<b>CC Grand Autunois Morvan</b>	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
71- Saône et Loire	<b>CA Beaune Côte et Sud</b>	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
01- Ain	<b>CA Bourg-en-Bresse</b>	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
01- Ain	<b>CC Bugéy Sud</b>	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
21- Côte d’Or	<b>Ensemble du département</b>	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
39- Jura	<b>Le Grand Dole</b>	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
69- Rhône	<b>Le Grand Lyon</b>	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
69- Rhône	<b>CA Villefranche Beaujolais Saône</b>	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
69- Rhône	<b>CC de la Vallée du Garon</b>	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Les engagements de l’OPAC Saône et Loire seront introduits par avenant à la présente Convention, en fonction des objectifs territorialisés de mixité sociale dans les attributions, qui restent à déterminer au niveau de chaque EPCI dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIL).

Dans l’attente, l’Office reste attentif par ses attributions, à l’équilibre de peuplement des différents quartiers et applique, dans la mesure du possible (autant que le permettent la répartition de son patrimoine et les souhaits des demandeurs), la réglementation en vigueur, à savoir 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements hors QPV aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile de ressources et aux ménages relogés dans une opération de rénovation urbaine.

Le tableau ci-dessus présente le pourcentage d’attributions hors QPV aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile de ressources et aux ménages relogés dans le cadre d’une opération de rénovation urbaine.

**PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.**

Pour l'indicateur PS-2, l'organisme transmet des engagements relatifs aux attributions aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires, y compris les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, uniquement pour les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
71- Saône et Loire	<b>Ensemble du département</b>	% total	27%	27%	27%	27%	27%	27%
		% hors QPV	20%	20%	20%	20%	20%	20%
71- Saône et Loire	<b>Le Grand Chalonnais</b>	% total	33%	33%	33%	33%	33%	33%
		% hors QPV	11%	11%	11%	11%	11%	11%
71- Saône et Loire	<b>CU Creusot Montceau</b>	% total	35%	35%	35%	35%	35%	35%
		% hors QPV	28%	28%	28%	28%	28%	28%
71- Saône et Loire	<b>CA Mâconnais Beaujolais Agglomération</b>	% total	28%	28%	28%	28%	28%	28%
		% hors QPV	28%	28%	28%	28%	28%	28%
71- Saône et Loire	<b>CC Grand Autunois Morvan</b>	% total	35%	35%	35%	35%	35%	35%
		% hors QPV	27%	27%	27%	27%	27%	27%
71- Saône et Loire	<b>Beaune Côte et Sud</b>	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
01- Ain	<b>Ensemble du département</b>	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
21- Côte d'Or	<b>Ensemble du département</b>	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
39- Jura	<b>Ensemble du département</b>	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
69- Rhône	<b>Ensemble du département</b>	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Le tableau ci-dessus présente le pourcentage d'attributions aux publics prioritaires. Les valeurs ont été projetées à l'identique compte tenu des perspectives démographiques plutôt stables sur le département de Saône et Loire.

Les engagements de l'OPAC Saône et Loire au regard de cet indicateur feront l'objet d'un avenant afin d'intégrer les nouveaux objectifs du futur Accord Collectif Départemental (en cours d'écriture).

## **TITRE 5 : UNE POLITIQUE DE QUALITE DE SERVICE ADAPTEE AUX BESOINS DES LOCATAIRES ET DES DEMANDEURS**

Dans un environnement de plus en plus concurrentiel, notamment en territoire détendu, la qualité du service rendu aux locataires constitue un facteur d'attractivité essentiel dont dépend la stabilité du modèle économique de l'organisme. C'est pourquoi l'OPAC Saône et Loire en a fait un axe majeur de sa stratégie.

Les locataires actuels et futurs ont une expérience en tant que consommateurs qui fait croître leur niveau d'exigence et leur volonté d'être spécifiquement pris en compte en tant que « clients » et non comme administrés. Partant de ce constat, proposer une gamme de services adaptés à l'évolution de leurs besoins constitue un élément déterminant pour fidéliser les locataires en place et attirer de nouveaux locataires.

La pérennité financière de l'organisme, sa capacité à mobiliser des moyens pour renouveler l'offre de logement et entretenir l'existant, passe par ce travail de conquête et de fidélisation qui est susceptible de lui garantir un nombre de baux satisfaisant, afin de pouvoir continuer sa mission de service public.

Pour répondre à cet enjeu et garder son avantage concurrentiel, l'OPAC Saône et Loire a amorcé une mutation importante en se positionnant comme une entreprise de services, et s'est engagé dans une démarche renouvelée de centrage autour de la relation locataire-client et d'amélioration du service rendu aux locataires actuels et futurs, basée sur :

- L'individualisation de la relation locataire-client, organisée et professionnelle
- L'optimisation du traitement des sollicitations
- L'accélération des attributions de logements
- La régulation de la tranquillité résidentielle
- Un réseau de proximité fourni
- La continuité de service

Au préalable, il convient de mentionner les résultats de la dernière enquête de satisfaction (2019).

### **Article 5.1 - Les résultats de l'enquête triennale 2019 : 84% de locataires satisfaits**

Dans le cadre de la démarche d'amélioration de sa qualité de service, l'OPAC Saône et Loire procède tous les trois ans, depuis plus de vingt ans, à une enquête de satisfaction auprès des locataires de son parc pour identifier leur avis sur le produit logement, son environnement, et les services associés.

Cette enquête permet de mieux connaître les besoins et les attentes des locataires, afin de mobiliser les équipes dédiées pour y répondre, mais aussi de faire évoluer les méthodes de travail et l'organisation des équipes.

La dernière enquête s'est déroulée en janvier 2019 auprès d'un échantillon représentatif de 2 400 locataires du parc (soit 11% des locataires). Tous les aspects de la prestation de l'Office ont été évalués (fonctionnement des équipements, propreté des parties communes, ascenseurs, coût du logement, espaces verts, relation locataires...).

Les résultats de l'enquête 2019 confirment les tendances observées depuis 2005 et confortent l'Office dans sa démarche de qualité de service, avec 83,8% de satisfaction globale, taux relativement stable depuis 2013, toujours au-dessus de la moyenne des OPH (82%) et un niveau important de locataires « très satisfaits » (26%).

## **Article 5.2 – Les engagements de l’organisme sur l’ensemble du parc : dans la continuité des actions déjà amorcées**

### **Article 5.21 - L’individualisation de la relation locataires, organisée et professionnelle :**

Mis en place en 2016 après deux ans d’élaboration et d’expérimentation, le nouveau dispositif de gestion de la relation client repose sur trois piliers essentiels :

#### **a- l’externalisation de la prise des appels des locataires, avec un objectif de réactivité et de recentrage des équipes OPAC sur leur travail de terrain.**

Pour les locataires, l’accueil téléphonique assuré par le prestataire *Webhelp* est transparent et la réponse apportée professionnelle.

Les téléconseillers *Webhelp* dédiés à l’OPAC Saône et Loire ont été formés aux métiers de l’Office afin de disposer de toutes les connaissances et informations nécessaires au premier niveau de traitement des demandes.

Les équipes de l’OPAC ainsi délestées des missions d’accueil téléphonique peuvent consacrer davantage de temps (l’équivalent de 12 temps pleins) à leur travail de terrain et aux contacts directs. Au total, 200 collaborateurs sont concernés par l’optimisation de leur poste.

Les chargés d’accueil se focalisent sur l’accueil physique et l’enregistrement des sollicitations.

Les conseillers commerciaux sont désormais les interlocuteurs uniques des prospects-locataires jusqu’à la signature du bail, et fonctionnent par portefeuille clients.

Les chargés de clientèle bénéficient du report de certaines tâches pour assurer de manière optimisée le suivi des sollicitations et des interventions des entreprises.

En 2018, 467 appels par jour en moyenne ont été traités, avec un taux d’efficacité de 79%. En tout état de cause, 100% des locataires ont été rappelés dans les 24h. 68% ont reçu une réponse immédiate et 67% ont été rappelés dans les deux heures.

#### **b- La mise en place d’un nouvel outil informatique de gestion de la relation locataire**

L’outil numérique E-deal permet de tracer les contacts avec les prospects et avec les locataires ainsi que les différentes étapes du traitement des sollicitations, le but étant d’offrir au locataire-client une relation individualisée suivie, avec une qualité d’écoute renforcée, et une plus grande réactivité dans la prise en compte de sa demande. Plus de 200 collaborateurs sont concernés par l’utilisation de l’outil.

Il permet aussi d’optimiser la démarche commerciale en automatisant les rapprochements offres/demandes.

#### **c- La refonte du site internet en une agence virtuelle accessible 7j/7 et 24h/24**

Mis en ligne le 10 avril 2017, le nouveau site internet a été conçu pour garantir une réactivité optimale aux sollicitations des locataires et des prospects. A l’ère du numérique, les usages des clients ont évolué : ils attendent une disponibilité et des réponses immédiates.

Transformé en outil dynamique, le site internet s’adresse aux nouveaux clients, aux locataires en place, aux partenaires institutionnels ainsi qu’aux entreprises.

Les logements disponibles à la location font l’objet d’une annonce avec photo et fiche descriptive précise. Un moteur de recherche guide et accompagne les prospects dans leur recherche de logement. Grâce à la création d’espaces personnalisés, les prospects peuvent déposer un dossier de demande de logement en ligne, en suivre l’avancement jusqu’à la décision d’attribution et échanger avec l’OPAC.

De même pour les locataires, ils disposent d'un espace dédié qui les guide dans leur parcours résidentiel à l'OPAC, avec des informations pratiques, utiles et réglementaires, l'action sociale de proximité, les associations de locataires. Ils peuvent déposer des sollicitations, consulter leurs quittances, payer en ligne, trouver des liens utiles comme celui de la CAF, etc...

Cette dimension interactive du site est essentielle : il devient le point de contact digital entre le locataire-client et l'OPAC, au même titre que l'accueil en agence.

A fin janvier 2019, 8 356 comptes ont été créés dont 5 900 comptes locataires et 706 comptes demandeurs de logement social. Ainsi, 24% des locataires disposent d'un espace personnel, et 57% des locataires connectés ont mis en place un prélèvement automatique, ce qui constitue une certaine garantie contre les risques d'impayés.

### **Article 5.22 – L'optimisation du traitement des sollicitations**

Le terme « sollicitations » recouvre non seulement les réclamations mais aussi toutes les demandes émanant des locataires et des prospects.

Les canaux de sollicitations sont très divers : courrier, site internet, e-mail, téléphone, accueil physique, interpellation sur le terrain. Le téléphone est le canal le plus utilisé et véhicule 69% des sollicitations.

Le traitement des sollicitations fait l'objet d'un enregistrement détaillé de la demande et d'un suivi informatisé des actions permettant d'apporter des réponses rapides et efficaces aux locataires.

La conduite des actions à mener est prédéfinie selon le type de sollicitation mais cette liste de tâche à effectuer peut être modifiée et adaptée selon les besoins.

Les interventions font l'objet d'un chaînage dont la traçabilité est établie à chaque étape de la procédure.

La procédure de traitement est clôturée lorsque toutes les actions de traitement de la réclamation ont été réalisées et après s'être assuré qu'elles ont été effectuées (contrôle d'exécution des travaux) et /ou que la réponse a été envoyée au locataire.

Les délais moyens de traitement des sollicitations en 2018 sont les suivants :

- sollicitations techniques : 13 jours
- sollicitations commerciales : 4 jours
- sollicitations liées au recouvrement : 3 jours
- sollicitations liées à la gestion locative : 6 jours
- sollicitations liées aux troubles de voisinage : 13 jours

### **Article 5.23 – L'accélération de la procédure d'attribution des logements**

Le constat d'une vacance devenant endémique sur certains secteurs du département a fait apparaître la nécessité d'une politique commerciale volontariste, afin de réagir à la perte de baux (-660 entre 2008 et 2012), conséquence directe d'un recul de la demande locative sociale (-34% en 4 ans) sur un marché de l'habitat fortement concurrentiel.

Dans ce contexte, l'OPAC Saône et Loire a décidé, dès 2012, d'expérimenter un fonctionnement plus réactif des Commissions d'Attribution de Logements (CAL), basé sur la dématérialisation du processus de décision. Le développement d'un outil numérique précurseur « *Attriweb* » a permis à l'Office d'attribuer ses logements toutes les 72h.

Au vu des résultats positifs sur l'efficacité commerciale, tant du point de vue des membres de CAL, que des demandeurs de logement, ce nouveau système a été pérennisé.

Pour les usagers, ce mode d'attribution dématérialisé est garant :

- du droit au logement par la réactivité dans l'attribution ;
- de la transparence par la traçabilité du traitement de la demande et la formalisation des règles d'attribution dans le règlement intérieur des CAL ;
- et de l'égalité de traitement des demandeurs par l'homogénéité des pratiques dans les agences.

Pour les membres de CAL, ce mode d'attribution est confortable et pertinent. Ils apprécient :

- la qualité et le nombre élevé (62 items) des éléments transmis pour chaque demande, de nature à éclairer les votes
- la réactivité des services commerciaux dans les compléments d'information transmis
- l'ergonomie des tablettes et de l'application informatique qui permet une utilisation simple et intuitive
- les 48 heures pour voter (facteur de souplesse)

Pour autant, si le travail collégial peut sembler moins convivial, il permet des échanges de qualité au sein de l'espace conversationnel en ligne.

L'efficacité des Commissions numériques d'Attribution de Logement se confirme sur l'année 2018 :

Périodes de janvier à août	Nombre de demandes enregistrées	Nombres de demandes présentées en CAL	Nombre et taux d'attributions	Nombre et taux d'acceptation après attribution
<b>2011</b> (avant la mise en place des CAL numériques)	4523	5554	3853 / 70%	2383 / 62%
<b>2012</b> (après la mise en place des CAL numériques)	3945	4165	3240 / 78%	2344 / 72%
<b>2018</b>	NC	4496	3754 / 83%	3705 / 91%

Entre 2011 et 2018, ces éléments chiffrés montrent, à période identique, une amélioration de la performance d'attribution à la fois en terme quantitatif (+ 13 points sur le taux d'attribution) et en terme qualitatif (+29 points sur le taux de baux signés après attribution).

Ce dernier chiffre confirme aussi les effets positifs du développement de la relation commerciale par les collaborateurs sur le rapprochement offre/demande.

La loi ELAN, dans son article 109 (art. L.441-2 du CCH), a entériné la possibilité pour tous les bailleurs d'utiliser cette technologie numérique. Pour mémoire, cette possibilité avait été ouverte à titre expérimental en 2014 (loi ALUR) pour les bailleurs implantés en territoire détendu, après accord du représentant de l'Etat dans le département.

Néanmoins, les CAL se réunissent physiquement une fois par mois pour étudier les situations les plus complexes. En 2018, le taux d'orientation en CAL physique a été de 6%.

#### **Article 5.24 - Les engagements pris en faveur de la concertation locative**

L'amélioration de la qualité de service rendue aux locataires réside aussi dans la concertation locative.

Les modalités actuelles des engagements de l'Office pris en faveur de la concertation locative font l'objet du Plan de Concertation Locative 2018-2023 conclu entre l'OPAC Saône et Loire et les représentants de locataires (voir annexe). Ce Plan prévoit les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.



A ce titre, les conseils de concertation locatives sont consultés sur les aspects généraux de la gestion des ensembles immobiliers, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition, et plus généralement sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Depuis 2015, un minimum de 11 réunions par an sont organisées, voire davantage en fonction de l'actualité juridique, d'un contexte local ou départemental particulier, ou d'une évolution des pratiques.

Des moyens matériels et financiers sont attribués chaque année aux représentants des locataires pour leur permettre d'exercer leurs fonctions et pour soutenir leurs actions :

- la prise en charge par l'OPAC Saône et Loire des loyers et des charges individuelles et collectives afférentes à l'occupation de locaux par les associations de locataires ;
- le versement d'une dotation financière annuelle de 2 € par logement du patrimoine concerné par le Plan, ce qui représente un total d'environ 55 000 €.

Le bilan du précédent Plan de Concertation locative est positif. Il met en évidence la qualité de la communication et des échanges entre l'OPAC Saône et Loire et les associations de locataires sur l'ensemble des thématiques abordées. Une écoute réciproque et constructive des partenaires entre l'Office et les associations de locataires a permis d'avancer sur de nombreuses situations, au plus proche des problématiques de terrain et des préoccupations des locataires.

## **Article 5.25 – Un dispositif spécifique de régulation de la tranquillité résidentielle**

### **a- Trois constats :**

- La recrudescence des réclamations concernant des troubles du voisinage fait état des difficultés quotidiennes à vivre ensemble pour les locataires eux-mêmes mais aussi pour les tiers et le personnel de proximité de l'organisme. Ce constat est confirmé par les sollicitations en nombre croissant de la part des institutions (Villes, Police, Gendarmeries, Justice) ;
- L'OPAC Saône et Loire fait face, principalement dans des quartiers en secteur urbain, à des situations récurrentes d'incivilités, de dégradations et d'occupation abusive de halls d'immeubles.
- L'article 1719 du code civil fait obligation au propriétaire bailleur d'assurer la jouissance paisible du logement loué au locataire. Selon la jurisprudence, la notion de « jouissance paisible » inclut la sécurité de l'immeuble et de ses parties communes.

### **b- Un dispositif spécifique :**

Afin de pallier ces difficultés et de répondre à son obligation juridique d'assurer la tranquillité résidentielle à ses locataires, l'OPAC Saône et Loire a mis en place un dispositif spécifique destiné à réguler les troubles de voisinage qui sont portés à sa connaissance.

L'OPAC Saône et Loire a choisi de privilégier le règlement amiable des troubles de voisinage par :

- le déploiement de 4 agents chargés de la tranquillité résidentielle.  
Spécialistes des interventions sur le terrain, et expérimentés dans la prise en charge des situations conflictuelles au stade du pré-contentieux, ces professionnels interviennent sur saisie du chargé de clientèle lorsque la première phase amiable a échoué. Ils rencontrent les plaignants, analysent la mésentente et procèdent à une enquête de voisinage, avant de rencontrer les mis en cause afin d'établir un dialogue, rappeler à chacun ses droits et devoirs, et si possible obtenir une reconnaissance des faits puis une prise d'engagements. Sans amélioration ou en cas de récurrence, le chargé de tranquillité résidentielle peut déposer plainte, voire préconiser la résiliation du bail. Au-delà de ces opérations, il effectue des inspections pour

identifier d'éventuels problèmes, il établit des diagnostics de prévention situationnelle sur des secteurs à risque et préconise des aménagements des parties communes et des abords.

- le développement d'un plan vidéosurveillance dans certains halls d'immeubles ciblés : Prés Saint Jean et Aubépins à Chalon, Saint Pantaléon et Croix Verte à Autun, Le Tennis et La Molette au Creusot, Le Plessis à Montceau-les-Mines, Rompois et ancienne gendarmerie à Blanzay. L'installation d'une vidéoprotection n'intervient qu'après un diagnostic de prévention et recherches préalables de solutions alternatives à l'occupation abusive : aménagement de l'environnement (coupes de haies ou d'arbres, condamnation de halls traversants, réduction de halls trop grands, suppression d'auvents, installation d'éclairages...), augmentation des rondes de police, présence d'équipes de médiation sur le terrain, etc... Dans le respect de la réglementation, les images sont conservées pendant 15 jours avant d'être automatiquement détruites. Seules les personnes habilitées peuvent visionner les images. Les caméras ne filment que les parties communes intérieures des bâtiments, pas l'espace public, ni les parkings, ni les portes palières. Un pictogramme accompagné de mentions légales signale leur présence à l'entrée des immeubles.
- un mode opératoire prédéfini et spécifique selon la typologie des troubles constatés dégradation, bruit et tapage, véhicules, animaux, troubles du comportement, hygiène-sécurité-entretien,...
- la formation des collaborateurs en contact avec le public, à la médiation (prévention et gestion des conflits...)
- la sécurisation du personnel et des locaux de travail, avec la mise en place d'une gâche d'accès aux Agences et Bureaux des quartiers sensibles, d'un bouton d'alerte sous le guichet, de vidéoprotection des espaces d'accueil du public et d'une alarme intrusion. En effet, l'OPAC S&L, en tant qu'employeur, doit garantir la sécurité physique et psychologique de ses salariés.
- la création d'une cellule de soutien aux collaborateurs agressés (accompagnement physique et financier du salarié dans ses démarches médicales et judiciaires, aménagement du poste en cas de nécessité,...). On constate en effet une recrudescence du nombre de collaborateurs agressés. En 2018, 71 collaborateurs de terrain ont été agressés, contre 46 en 2017 et 41 en 2016.
- la participation active de l'organisme aux instances locales : Conseils Locaux de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD de l'Autunois, de la ville de Chalon, de la Communauté d'agglomération du Mâconnais, de la ville du Creusot, et de la ville de Montceau), au Groupes Locaux de Traitement de la Délinquance (GLTD) et au réseau VIF (violences intra-familiales).
- la mise en place de partenariats institutionnels pour augmenter l'efficacité et la rapidité de la recherche d'une solution commune adaptée à chaque situation conflictuelle. A ce jour, deux conventions ont été conclues avec les Parquets de Saône et Loire (Mâcon et Chalon), une convention avec l'UDAF, et une convention avec l'association Le Pont.

L'OPAC Saône et Loire souhaite développer, pendant la période 2019-2025, sa démarche de construction de partenariats actifs avec l'ensemble des acteurs concernés par la tranquillité, dans le but de fluidifier et d'optimiser les pratiques professionnelles.

Ces partenariats pourront être développés selon les possibilités locales, avec la police et la gendarmerie, les services psychiatriques, les services pénitentiaires, les services sociaux ainsi que les principales communes et groupements de communes.

Il est essentiel de rappeler ici que l'OPAC Saône et Loire, s'il contribue, de fait, par son action sur la régulation des troubles de voisinage, à améliorer la tranquillité publique, ne saurait se substituer à l'Etat ni aux Collectivités qui restent responsables de l'ordre public sur leur territoire.

### **Article 5.26 – Un réseau de proximité fourni**

L'ossature du réseau de proximité de l'OPAC Saône et Loire est constituée de 6 agences et 30 bureaux de secteurs présents et répartis sur l'ensemble du département : Autun, Chalon-sur-Saône, Le Creusot, Montceau-les-Mines, Mâcon, Paray-le-Monial.

Ce dispositif se complète par une gestion internalisée de proximité autour du personnel de terrain (présentiel au quotidien auprès des locataires) que sont :

- les chargés de clientèle (43 ETP / 8,1% des effectifs)
- les employés d'immeubles (48 ETP / 8,9% des effectifs)
- les agents d'entretien et de nettoyage (74 ETP / 14% des effectifs)
- les agents d'espaces verts (27 ETP / 5%)
- les 12 conseillères sociales
- les 5 agents de développement
- les 4 agents de tranquillité résidentielle

Au total, le personnel de terrain représente 40% des effectifs, soit 212 équivalents temps plein.

La notion de service de proximité recouvre plusieurs dimensions :

- tout d'abord, les services matériels apportés au quotidien aux locataires et à l'environnement dans lequel ils vivent, notamment l'entretien des espaces collectifs,
- ensuite, les services relationnels entre le prestataire et l'usager, par la bonne connaissance des attentes et des demandes des locataires
- enfin, les services de régulation de la vie collective, tels que la médiation.

Depuis 2011, l'OPAC Saône et Loire a renforcé le service de proximité :

- par la valorisation des missions des agents d'entretien et des employés d'immeubles (meilleure outillage des agents, amélioration de leurs conditions de travail, mise en place de formations, lutte contre le sentiment d'isolement, désignation de tuteurs référents, extension de leurs tâches de nettoyage et d'entretien à une veille sociale et relationnelle avec les locataires, ainsi qu'un suivi des travaux)
- par le recrutement de 4 chargés de tranquillité résidentielle et 5 agents de développement social local affectés à des quartiers identifiés comme nécessitant du lien social.

### **Article 5.27 – La continuité de service**

Pour faire face aux incidents en dehors des heures de service, l'OPAC Saône et Loire a mis en place une prise d'appel 24h/24 par le Centre de Relation Clients, ainsi qu'un dispositif d'astreintes qui permettent de réagir à tout moment, et de résoudre de façon efficace et rapide, les situations d'urgence.

### **Article 5.3 – Rappel des engagements spécifiques dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)**

L'article 1388 bis du Code Général des Impôts prévoit l'application d'un abattement de 30% de la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements à usage locatif appartenant à un organisme HLM et situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, cet abattement est réservé aux organismes qui s'engagent à mobiliser des ressources supplémentaires destinées à mettre en œuvre des actions structurantes relatives à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires.

Conformément à l'obligation résultant de l'article 1388 bis du CGI, les engagements de l'OPAC Saône et Loire ont été contractualisés en 2016 avec l'Etat et les collectivités territoriales dans le cadre de quatre contrats de ville.

A ce titre, l'Office a signé des conventions de qualité de service avec les communes d'Autun, Le Creusot, Montceau-les-Mines, Torcy, et les EPCI concernés pour chaque QPV. Les négociations conduites avec la Ville de Chalon au niveau opérationnel n'ont pas permis d'aboutir à la signature d'une convention de qualité de service pour la période 2017-2020.

Les six QPV concernés par une convention de qualité de service sont :

- Saint Pantaléon à AUTUN
- Le Tennis et Harfleur-République-Lapérouse au CREUSOT
- Les Rives du Plessis et Bois du Verne à MONTCEAU
- Résidence du Lac à TORCY

Elaborés sur la base de diagnostics préalables, les plans d'actions négociés avec les partenaires soutiennent les objectifs de qualité de cadre de vie, de cohésion sociale et de développement social. Ils sont organisés autour des axes suivants :

- Le renforcement de la présence du personnel de proximité (ex : présence d'un agent de développement social local)
- Le sur-entretien des espaces verts et l'amélioration de la propreté des espaces communs des immeubles (veille propreté, peinture, vitrerie...)
- La gestion des déchets et encombrants / épaves
- La tranquillité résidentielle (ex : présence d'un agent de tranquillité résidentielle, vidéoprotection)
- La concertation et la sensibilisation des habitants (relogement)
- Les animations en faveur du lien social et du vivre-ensemble (ex : locaux mis à disposition des associations, chantiers jeunes, actions du développement social local...)
- Les petits travaux d'amélioration du cadre de vie (ex : peinture de halls, auto-embellissement...)

Chaque convention fait l'objet d'un bilan annuel sur la mise en œuvre des actions prévues et leur impact sur les quartiers.

Le coût total prévisionnel des actions engagées par l'OPAC Saône et Loire sur l'exercice 2019 au titre de l'amélioration de la qualité de service en QPV s'élève à 535 000 euros.

Les conventions de qualité de service ont été prorogées jusqu'en 2022, au même titre que les contrats de ville. Pour cette période, l'OPAC Saône et Loire prévoit de maintenir les actions initiées (voir les détails par territoire dans la partie II « Dispositions particulières »).

#### **Article 5.4 - Un système de management de la qualité certifié selon la norme ISO 9001**

En mars 2019, comme chaque année depuis 2010, l'OPAC Saône et Loire s'est vu renouveler la certification de son Système de Management de la Qualité (SMQ) par un organisme tiers sur la base de la norme ISO 9001. Cette certification atteste de l'efficacité de l'organisme et de l'amélioration de sa démarche qualité.

Le référentiel ISO 9001 définit des exigences en termes d'organisation dont l'objectif terminal est la satisfaction durable du client et l'amélioration continue de l'Office. Label reconnu par les marchés, il constitue une garantie pour les locataires et pour les collectivités.

L'OPAC Saône et Loire dispose d'un outil normalisé de gestion de la qualité de service et d'un outil de pilotage permettant d'optimiser l'efficacité économique et sociale de l'action ainsi que la qualité de service et l'écoute des locataires.

Le Système de Management de la Qualité (SMQ) de l'OPAC Saône et Loire s'appuie sur :

- des enquêtes de satisfaction des locataires pour adapter ses efforts
- des indicateurs pour piloter les différents métiers
- des procédures pour harmoniser les pratiques professionnelles
- et des actions d'amélioration pour supprimer les dysfonctionnements.

## Article 5.5 - Les indicateurs de qualité de service et de performance de gestion

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2018		Engagements annuels, en %					
				2019	2020	2021	2022	2023	2024
71- Saône et Loire	<b>Ensemble du département</b>	3239	12%	12%	13%	14%	14%	15%	15%
71- Saône et Loire	<b>CA Grand Chalon</b>	783	11%	11%	11%	11%	12%	12%	12%
71- Saône et Loire	<b>CU Creusot Montceau</b>	1215	12%	12%	13%	13%	13%	13%	14%
71- Saône et Loire	<b>CA Mâconnais Beaujolais Agglomération</b>	194	21%	22%	26%	27%	29%	32%	36%
71- Saône et Loire	<b>CC Grand Autunois Morvan</b>	248	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
71- Saône et Loire	<b>CA Beaune Côte et Sud</b>	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
01- Ain	<b>Ensemble du département</b>	14	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
21- Côte d'Or	<b>Ensemble du département</b>	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
39- Jura	<b>Ensemble du département</b>	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
69- Rhône	<b>Ensemble du département</b>	16	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%

Sont pris en compte pour cet indicateur les logements pour lesquels une attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées a été délivrée, à savoir :

- d'une part : les 2 037 logements desservis par les 172 nouveaux ascenseurs et pour lesquels la vérification d'accessibilité avait été demandée expressément par l'Office,
- et d'autre part : les logements ayant fait l'objet d'un permis de construire déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2007 (soumis obligatoirement à la réglementation accessibilité)

Les prévisions annuelles sur la période 2019-2024 prennent en compte la programmation des nouvelles constructions sur chaque période concernée. En complément, les réflexions relatives à l'adaptation de logements pour l'accompagnement au vieillissement à domicile aboutiront à la réalisation de diagnostics qui permettront d'engager des actions, et ainsi majorer les chiffres du tableau SR1 ci-dessus. Sous réserve de dégrèvement lié aux Lois de finances à venir, le volume étudié par l'OPAC S&L est de l'ordre de 500 logements par an, dès 2021.

G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année								
Référence: Coûts de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L.452-4-1 et L.342-21 en euros			Engagements annuels, en €					
Au cours de l'année 2016	Au cours de l'année 2017	Au cours de l'année 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
978 €	965 €	939 €	972 €	999 €	1 009 €	1 021 €	1 036 €	1 037 €

L'OPAC S&L est depuis longtemps attentif à la maîtrise de son coût de fonctionnement. Aussi, l'indicateur des frais de fonctionnement calculé par la Fédération des OPH est en baisse depuis 2 ans sur base du DIS 2017.

Dans la difficulté économique liée à la RLS, l'OPAC S&L doit faire face à un double enjeu :

- d'une part, la nécessité de baisser le coût de gestion par logement afin de trouver des marges de manœuvre financière pour la survie de l'office,
- et d'autre part la nécessité de garder un niveau de qualité de services élevé pour faire face à la concurrence importante sur les territoires détendus.

Dans ce sens l'OPAC S&L a lancé une réflexion sur un plan de transformation de ses outils notamment sur la relation digitale et une optimisation de son organisation, en particulier une présence territoriale repensée. Les variations des projections ci-dessous s'expliquent donc par la prise en compte de ces investissements dont les effets sur la baisse du coût de gestion se feront sentir à moyen terme. La variation à la hausse s'explique aussi par la réduction du parc loué, ainsi que par les augmentations estimées des indices. Elle est cependant limitée par des engagements forts de l'OPAC S&L pour la maîtrise de son coût de fonctionnement comme le non-remplacement d'un départ à la retraite sur deux.

## **TITRE 6 : RAPPEL DES ENGAGEMENTS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE SAONE ET LOIRE**

Le Conseil Départemental a pour rôle de définir, mettre en œuvre et coordonner la politique d'action sociale sur son territoire. A ce titre, le Département dispose de compétences réglementaires en matière de politique du logement et de l'habitat. L'accès et le maintien des Saône et Loiriens dans un logement de qualité, adapté à leurs situations et à leurs besoins est une question prioritaire dans la mise en œuvre des politiques départementales, en lien avec les partenaires sociaux.

En conséquence, le Conseil Départemental soutient financièrement l'OPAC Saône et Loire en tant qu'opérateur du logement social sur les actions du bailleur qui visent notamment :

- l'adaptation de l'offre pour le maintien à domicile des séniors
- le développement d'une offre spécifique à destination des personnes âgées ou handicapées
- l'accès et le maintien dans le logement, notamment pour les jeunes de moins de 30 ans
- l'insertion par l'activité économique
- le développement social local
- la politique de réduction des charges
- la prévention des impayés et des expulsions locatives
- l'amélioration de la qualité de vie des locataires

Une nouvelle convention de partenariat avec le Conseil Départemental est en cours de validation pour la période 2020-2022.

## **TITRE 7 : RAPPEL DES ENGAGEMENTS DE L'ETAT DANS LE CADRE DU DROIT AU LOGEMENT**

Au-delà de la mise en place des différents financements directs et indirects avec l'Etat, les services de l'Etat s'attachent à prendre en compte le contexte local, afin d'accompagner les opérateurs du logement social dans l'application des priorités nationales.

Ainsi, la forte vacance dans le parc public comme dans le parc privé impose des actions spécifiques. Les services de l'Etat accompagnent les opérateurs dans la recherche de solutions de résorption de leur vacance et de tout projet touchant à la restructuration du parc.

Plus généralement les services de l'Etat accompagnent des opérateurs afin de faire coïncider au mieux l'offre avec la demande.

En particulier, les services de l'Etat sont attentifs à la pris en compte des besoins des plus précaires sur la production de logement, notamment de petites typologies en centre-ville de Mâcon et de Chalon-sur-Saône, mais également sur le déploiement des étayages qui s'avèreraient pertinents dans leur parcours logement.

Les services de l'Etat veillent à la bonne mise en œuvre des dispositifs existants pour permettre un accès prioritaire au logement, même des publics les plus fragiles. Les services de l'Etat s'engagent, par ailleurs, à soutenir toutes les actions innovantes en ce sens, telles que l'expérimentation d'une plateforme d'examen de toute situation de personnes rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement, pouvant orienter le ménage vers la solution la plus adaptée que ce soit en termes d'hébergement, de logement adapté ou d'accompagnement.

En parallèle, les services de l'Etat œuvrent à la juste déclinaison des politiques de maintien dans le logement. A travers la charte de prévention des expulsions locatives, ils s'engagent à favoriser, lorsque cela est possible, le maintien dans le logement des ménages et à assurer une coordination constructive de tous les acteurs.



## **TITRE 8 : CONTROLE ET EVALUATION DE LA CONVENTION**

### **Article 8.1 – Suivi de la convention**

Les parties s'engagent sur un suivi périodique de l'évolution des engagements de cette convention sur la base des indicateurs énoncés précédemment et permettant de rendre compte de la réalisation des objectifs fixés.

### **Article 8.2 – Evaluation de la convention**

Le respect des engagements par l'organisme est évalué trois ans après la signature de la convention et à l'issue de la convention, conformément à l'article R. 445-2-8 du code de la construction et de l'habitation.

### **Article 8.3 – Sanctions en cas d'inexécution de la convention**

Si au cours de la durée de la convention, le représentant de l'Etat signataire de la convention constate que l'OPAC Saône et Loire n'a pas respecté les engagements définis par la convention, il se réserve le droit, en application de l'article L. 445-1 du CCH, de mettre l'organisme en demeure de présenter ses observations et, le cas échéant, de faire des propositions permettant de remédier aux manquements constatés, dans un délai d'un mois.

## **PARTIE II**

# **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

## TITRE 1 – LE GRAND CHALON

### Article 1.1 - Le contexte territorial de l'agglomération chalonnaise

#### Article 1.11 – Contexte démographique :

La première communauté d'agglomération du département de Saône et Loire regroupe 51 communes et presque 114 000 habitants (*INSEE 2015*), soit 1/5<sup>ème</sup> de la population du département.

Le Grand Chalon est resté jusqu'aux années 1990 un des moteurs de la croissance démographique locale. Cependant, depuis 1999, la population stagne malgré le dynamisme de son aire urbaine.

La stabilité démographique actuelle, liée au solde naturel positif, a longtemps masqué une forte déprise démographique de la ville centre au profit des communes périurbaines qui, bien qu'elles soient entièrement dépendantes de l'emploi et de l'offre de services de la ville-centre, captent de nombreux ménages.

Les évolutions récentes montrent toutefois une légère inversion de tendance dans la ville centre (+4% en 3 ans). Chalon-sur-Saône reste la ville la plus peuplée de Saône et Loire avec plus de 47 000 habitants (*INSEE 2018*).

Le rythme de desserrement des ménages tend à ralentir mais demeure élevé sur la ville centre, avec la moitié des ménages qui sont des personnes seules.

Le vieillissement de la population est en forte augmentation, avec notamment 7% de la population chalonnaise (ville centre) qui a plus de 80 ans, soit +23% en 5 ans.

#### Article 1.12 – Le contexte socio-économique :

Deuxième pôle économique de Bourgogne caractérisé par une forte empreinte industrielle, l'agglomération chalonnaise a amorcé une diversification de son tissu économique avec la création de zones d'activités nouvelles.

Le Grand Chalon accueille une population marquée par des disparités entre les plus faibles revenus médians des habitants de Chalon-sur-Saône et ceux, plus élevés, de l'ensemble des autres communes. La précarité est concentrée sur la ville centre et ses trois grands quartiers d'habitat social. Leur intégration dans une dynamique de développement urbain constitue un enjeu majeur souligné dans le contrat de ville.

#### Article 1.13 – Le contexte urbain (*source PLUI du Grand Chalon*)

A l'image de beaucoup d'autres agglomérations, l'organisation urbaine du Grand Chalon est caractérisée par un phénomène de périurbanisation, amorcé il y a une trentaine d'années, au détriment de la ville centre. Le PLUI souligne à cet égard un enjeu de réduction d'étalement résidentiel et de mobilisation des terrains libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

#### Article 1.14 - L'organisation de l'habitat (*source PLUI du Grand Chalon*)

Le Grand Chalon connaît une forte spécification territoriale de son parc de logement avec :

- Un habitat collectif très majoritaire sur la ville centre (85%), a contrario du reste du territoire dont le parc est dominé à 85% par la maison individuelle

- une part élevée de propriétaires occupants en périphérie (75%) contre 36% à Chalon-sur-Saône.
- Une forte attractivité des première et deuxième couronnes, voire même des communes périphériques situées en dehors du périmètre administratif de l'agglomération
- Une vacance plus marquée sur la ville centre (12,7%), ciblée sur le parc ancien, sur certains quartiers d'habitat social (ex : les Prés Saint Jean) et sur les grandes typologies (T4 et plus).

### **Article 1.15 – Les caractéristiques du parc social du Grand Chalon (source PLUI)**

Le Grand Chalon recense un parc social important quantitativement, ancien, quasi-exclusivement de type collectif et concentré sur la Ville de Chalon.

Le Grand Chalon regroupe 27% du parc social du département avec plus de 11 300 logements locatifs sociaux.

Le parc social de l'agglomération est concentré à 80% sur la ville de Chalon. Les 20% restants sont répartis sur les 50 autres communes de l'agglomération.

Le parc social de Chalon est un parc ancien, formé à 98% de grands immeubles collectifs, avec des typologies qui ne sont plus toujours en adéquation avec les besoins actuels des ménages (suroffre de grandes typologies et manque de T2). La vacance se concentre essentiellement sur la ville centre.

Les grands quartiers d'habitat social de Chalon-sur-Saône, tous classés au titre de la politique de la ville, logent 40% de la population chalonnaise. Ce parc est composé de tours et barres réhabilitées ou en cours de réhabilitation. Il fait l'objet de projets de restructuration lourde depuis le début des années 1990.

A contrario, les autres communes de l'agglomération disposent d'un parc plus récent et plus qualitatif, formé de programmes individuels ou de petits collectifs, dont les typologies sont davantage adaptées à la demande des ménages.

### **Article 1.16 : La demande locative sociale sur le bassin chalonnais :**

*Source : Observatoire de la demande locative sociale (août 2017)*

- Un marché moins détendu que la moyenne départementale : la demande locative sociale sur le Grand Chalon représente 22% du parc HLM de l'agglomération (contre 17% sur l'ensemble de la Saône et Loire), ce qui représente environ 1 demande pour 5 logements.
- 2 452 demandes sont en instance dont 28% émanent de locataires déjà logés dans le parc HLM.
- Une forte demande des personnes seules, légèrement supérieure à la moyenne départementale (46,5% contre 45%) ;
- Une demande portée à 64% sur les petites surfaces (T2 et T3) ;
- La part des demandeurs de plus de 60 ans représente 17% des demandes, elle est inférieure de 2 points par rapport à la moyenne départementale ;
- Une proportion de retraités qui augmente (14% en 2017 contre 11% en 2009) toutefois plus faible que la moyenne départementale (16%).
- Une forte demande de logements accessibles : 63% des demandeurs ont des revenus imposables inférieurs au plafond PLAI ;

## Article 1.2 - Diagnostic du parc de l'OPAC S&L sur Le Grand Chalonnais (données OPAC)

### a – Un parc important concentré sur la ville de Chalonnais

L'OPAC Saône et Loire gère sur le Grand Chalonnais près de 7 200 logements sociaux, soit 67% du parc social de l'agglomération et 26% du parc total de l'Office.

Le patrimoine de l'OPAC est essentiellement situé (80%) sur la ville de Chalonnais avec près de 6 000 logements, dont 60% en quartier prioritaire de la politique de la ville :

- Les Prés St Jean : 2 056 logements
- Les Aubépains : 1 148 logements
- Stade - Fontaine au Loup : 483 logements

### b – Un parc ancien quasi-exclusivement de type collectif

75% du parc a été construit avant 1980  
 92% des logements sont de type collectif.  
 71% des logements sont des T3 ou T4.

### c – Un parc majoritairement attractif, résultat des réhabilitations lourdes engagées ces dix dernières années

Classement qualitatif du patrimoine de l'OPAC Saône et Loire sur le territoire du Grand Chalonnais au 31/12/2018 :

51% des logements sont « attractifs »  
 31% des logements sont « intermédiaires »  
 18% des logements sont « à repositionner »

## Article 1.3 - L'occupation sociale actuelle du parc de l'OPAC S&L sur le Grand Chalonnais

- Une forte proportion de personnes seules identique à l'ensemble du département :

Structure familiale des locataires OPAC	Département de Saône et Loire	Le Grand Chalonnais
<i>Personnes seules</i>	52%	52%
<i>Familles monoparentales</i>	18%	17%
<i>Couples sans enfant</i>	14%	17%
<i>Couples avec enfants</i>	16%	14%

- Une part importante de locataires d'âge moyen, due à l'attractivité du bassin d'emploi du chalonnois :

Age des locataires OPAC	Département de Saône et Loire	Le Grand Chalonnais
<i>Moins de 25 ans</i>	3%	3%
<i>25 à 34 ans</i>	20%	14%
<i>35 à 59 ans</i>	36%	46%
<i>60 ans ou plus</i>	41%	37%

- Des ménages plus fragiles que sur l'ensemble du département :

56% de ménages bénéficiaires des aides au logement  
 58% de ménages ayant des revenus inférieurs au plafond PLAI

## **Article 1.4 – Les enjeux de la politique de l’habitat du Grand Chalon (source PLUI)**

« L’organisation et le nouvel équilibre territorial recherchés permettront de renforcer la ville de Chalon-sur-Saône, moteur de l’attractivité du territoire, de conforter les pôles équipés de services qui maillent le territoire, tout en assurant a minima le renouvellement de la population pour l’ensemble des communes du Grand Chalon ».

La politique de l’habitat qui en découle est structurée autour d’un enjeu majeur d’attractivité résidentielle et de cohésion sociale. Elle s’articule notamment autour d’une requalification du parc locatif social, d’une adaptation de l’offre de logements aux besoins de la population et d’une répartition sociale plus équilibrée.

## **Article 1.5 - Le programme d’actions de l’OPAC Saône et Loire sur le territoire de l’agglomération chalonnaise**

Depuis une dizaine d’années, l’OPAC Saône et Loire a concentré ses efforts sur la requalification de son patrimoine situé dans les grands quartiers d’habitat social de la ville de Chalon.

L’Office y poursuivra ses investissements de manière plus modérée avec une attention particulière portée sur les enjeux de réduction du parc en QPV.

- La réduction du parc ancien de logements sur les QPV de la ville-centre par la démolition ou arrêts d’exploitation de grands immeubles collectifs : 134 logements dans le quartier Fontaine-au-Loup et 469 logements aux Aubépins.
- La réhabilitation de 1330 logements dont 622 aux Prés Saint Jean et 605 logements au Plateau St Jean.
- La construction de résidences séniors sur la ville de Chalon ainsi que de logements individuels ou petits collectifs sur les communes périphériques de l’agglomération (Saint Loup de Varennes, Gergy, Rully,...)

### **Article 1.51 – Bilan du projet de rénovation urbaine sur le quartier des Prés Saint-Jean :**

Le projet de rénovation urbaine (PRU) a visé essentiellement à rattacher et ouvrir le quartier des Prés Saint Jean (2 000 logements / 15% de la population de la ville de Chalon) sur le reste de la ville.

Il s’est articulé autour de deux volets patrimoniaux et d’un volet social :

#### **a - Le volet habitat (OPAC):**

A ce jour, 1 050 logements ont été réhabilités dont 886 logements au titre du PRU pour 28,4 M€ dans le respect des objectifs de performance énergétique pour offrir des logements économiques et de qualité.

Des programmes de résidentialisation d’immeubles (exclusivement sur le foncier de l’OPAC) sont venus compléter les opérations sur le bâti pour un budget de 2,2M € (financement Région, Agglomération, Ville et OPAC).

#### **b - Le volet aménagement / équipement des espaces publics (Collectivités):**

Dans une logique d’accompagnement des interventions OPAC sur le volet habitat, la Ville de Chalon et le Grand Chalon ont renforcé les services et les équipements pour inscrire ce quartier dans le fonctionnement global du territoire de l’agglomération.

### **c - Le volet social :**

En complément du volet patrimonial, des mesures d'accompagnement social ont fait l'objet d'un partenariat formalisé dans le cadre du contrat urbain de cohésion social (relogement de tous les habitants par l'OPAC, clause d'insertion systématiquement intégrée aux appels d'offres relatifs aux travaux de rénovation urbaine).

#### **Article 1.52 – Bilan du projet de requalification du quartier des Aubépins :**

Initialement conçu avec l'objectif de réhabiliter l'ensemble des logements de la cité, le projet a évolué en 2013 pour prendre en compte le phénomène de vacance qui touche les tours B12 (près de 400 logements vacants).

Le nouveau projet a ciblé les interventions de réhabilitation aux barres A5 / B9 et arbitré les démolitions de 469 logements dans 6 tours B12 pour lesquels un important plan de relogement a été réalisé. La tour B1211 est actuellement en arrêt d'exploitation (67 logements).

Au total, 650 logements ont été réhabilités avec création de 12 ascenseurs, davantage de confort dans les logements, une diminution des charges des locataires et la modernisation de la physionomie des bâtiments.

La construction de la nouvelle agence du chalonnais a renforcé la qualité de services auprès des locataires de la cité. Les 22 logements créés autour de la nouvelle agence ont répondu à la nouvelle attractivité du secteur. Des aménagements paysagers ont été réalisés dans le cadre d'un atelier chantier d'insertion. Le partage et le renforcement du lien social a donné lieu à la création d'un jardin partagé avec 20 parcelles cultivées.

Les abords d'immeubles ont été récemment résidentialisés pour 1,2M € (financement OPAC).

A l'issue de ces interventions, l'image du quartier a complètement changé, elle est aujourd'hui positive et génératrice de bien-vivre ensemble. La mixité sociale s'est améliorée avec l'attribution des logements à des foyers composés d'au moins un actif. Actuellement, le quartier est composé d'actifs et de retraités en proportion à peu près équivalente.

#### **Une vacance commerciale désormais maîtrisée**

Sur les 3 premiers immeubles réhabilités servant aujourd'hui de référence, seul 1 logement est vacant sur 177 logements, ce qui est extrêmement faible en comparaison avec la vacance enregistrée en moyenne sur le parc de l'OPAC Saône et Loire et le parc locatif chalonnais de façon générale. Le turnover sur l'ensemble du quartier est de 7%, ce qui reste très faible par rapport à la moyenne du turnover sur le parc de l'Office (13%).

Bien que le projet de réhabilitation du parc des Aubépins n'ait pas été inscrit au PRU de l'Agglomération chalonnaise, celui-ci a bénéficié d'une subvention de l'ANRU dans le cadre du redéploiement de crédits pour des opérations isolées.

#### **Article 1.53 : Le programme d'actions patrimoniales prévu par l'OPAC Saône et Loire pour la période 2019-2024 :**

D'une manière générale, l'OPAC S&L ressent des besoins patrimoniaux importants à horizon 2030 découlant des évolutions sociétales et réglementaires évoquées dans le présent document. Les moyens réduits par la RLS dont dispose l'office ne suffiront pas à faire face à l'ensemble des investissements patrimoniaux identifiés. Dans ce contexte, le PSP qui intègre des opérations de constructions, de réhabilitations, et de réduction, devra être enrichi. Et il sera nécessaire de partager régulièrement des diagnostics à l'échelle du bassin d'habitat avec l'ensemble des partenaires afin de

pouvoir caler des potentiels projets complémentaires et discuter des modalités de financement permettant de les rendre possibles.

A ce stade, le PSP provisoire en attente d'adoption en CA le 17/12/2019 prévoit les orientations suivantes à l'échelle du Grand Chalon:

### **Constructions : (cf PP1 et PPLF1)**

En cumulant les constructions pour « famille » et les logements fléchés « seniors », il est proposé dans les nouvelles orientations du PSP un volume d'environ 250 logements sur la période de la CUS (2019-2024) donc un volume moyen de 40 à 45 logements neufs par an sur le Grand Chalon.

Les principaux projets à l'étude et/ou programmés sont notamment :

Chalon sur Saône : Une résidence seniors de 30 logements (en complément de la Résidence seniors des Aubépins en cours de construction), et 5 logements avenue P Nugues

St Loup de Varennes : 25 logements

Rully : 10 logements fléchés seniors

Gergy : 9 logements fléchés seniors

Givry : 9 logements

Des projets viendront compléter la liste en fonction des opportunités.

### **Réhabilitations : (cf PP2 comp)**

472 réhabilitations sont envisagées notamment sur les cités de Champ Fleuri et Granges Forestier, sur des individuels Avenue de Paris et cité St Gobain, ainsi que sur des travaux thermiques dans les logements existants.

Des projets complémentaires viendront alimenter le volume de logements « à déterminer » à horizon 2023-2024 en fonction des évolutions du marché et des échanges avec les collectivités.

En moyenne, c'est donc environ 80 logements par an qui seront impactés.

### **Réduction du parc de logements :**

448 logements sont visés sur Bernanos/Pagnol, les Aubépins, et les Prés St Jean.

### **Adaptation du parc au vieillissement :**

En complément des réhabilitations, une étude est en cours sur le parc existant dans lequel des travaux d'adaptation pour favoriser l'accompagnement au vieillissement pourront être programmés.

Plus particulièrement, l'OPAC Saône et Loire prévoit de poursuivre ses efforts d'investissement sur les trois quartiers prioritaires de la politique de la ville :

#### **a- Les Prés Saint-Jean :**

L'OPAC Saône et Loire envisage de réduire l'offre sur le quartier. L'arrêt d'exploitation de 168 logements à horizon 2023 est à l'étude.

L'OPAC réhabilite actuellement les bâtiments A, F, J organisés en R+7 (soit 440 logements) ; les travaux seront réceptionnés en 2020.

La réhabilitation des bâtiments D, G, E (soit 182 logements) est conjonctuellement gelée. Mais des volumes de réhabilitations « à définir » sont fléchés et il conviendra de cibler les priorités en lien avec les collectivités.

Les travaux de réhabilitation consisteront à intervenir à la fois sur le bâti et les abords des bâtiments. Il s'agit d'une part d'améliorer le confort dans les logements et diminuer les charges énergétiques, et d'autre part de proposer un environnement de qualité. A titre d'exemple : isolation par l'extérieur des façades, embellissement des halls et des cages d'escaliers, remplacement des équipements sanitaires des SDB, création d'aires d'ordures ménagères.



**b- Les Aubépins :**

L'OPAC Saône et Loire a adopté le principe de reconstitution du quartier avec la démolition ou l'arrêt d'exploitation de certains bâtiments (tours B1211 et B1208 par exemple) et la reconstruction de projets neufs, notamment une résidence seniors d'une cinquantaine de logements. Des réhabilitations ponctuelles pourront être envisagées, ainsi que la résidentialisation des bâtiments rénovés dans le cadre du PRU.

Le projet de résidence seniors, à destination des personnes autonomes âgées de plus de 60 ans, s'inscrit dans l'objectif de proposer un habitat abordable financièrement à une population senior en attente de nouveaux produits positionnés en amont des structures médico-sociales.

L'implantation de cette résidence aux Aubépins la rend attractive par son intégration dans l'environnement urbain en termes de proximité avec le centre de Chalon et des services accessibles (centre commercial, pôle santé, associations, maison de quartier...)

**c- Stade et Fontaine au Loup :**

Compte tenu du contexte de très forte vacance et d'une grande précarité des locataires, les grandes orientations retenues pour ce quartier consistent en une réduction de l'offre par un programme d'arrêts d'exploitation.

Un projet d'ensemble reste à élaborer avec les Collectivités.

## TITRE 2 – LA COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU

### Article 2.1 - Le contexte territorial de la Communauté Creusot Montceau

#### Article 2.11 – Un territoire industriel reconverti :

Créée en 1970, la Communauté Urbaine Creusot Montceau (CUCM) regroupe aujourd'hui 34 communes organisées autour de deux villes centre, Montceau-les-Mines et Le Creusot qui concentrent plus de 40% de sa population, et deux pôles secondaires Montchanin et Saint Vallier.

Tout en restant fondée sur la production et l'industrie lourde, la CUCM poursuit sa reconversion économique, basée sur la diversification industrielle et sur la contribution du secteur universitaire dans le domaine de la recherche et du développement.

#### Article 2.12 – Une démographie en baisse :

Le territoire connaît une perte de population malgré la stabilisation de l'emploi consécutivement à une reconversion industrielle d'ampleur.

Depuis la fin des « Trente Glorieuses », la CUCM subit de plein fouet le vieillissement de sa population, et l'exode des plus jeunes. Cette tendance est portée principalement par la perte d'attractivité des villes centres au profit des communes périurbaines (-0,8%/an au Creusot et -0,6%/an à Montceau-les-Mines).

La CUCM compte actuellement 95 642 habitants (*source INSEE 2015*), soit 17% de la population de Saône et Loire.

#### Article 2.13 – Une population qui vieillit :

33% des habitants ont plus de 60 ans en 2014, contre 30% en 2009 (*source INSEE*). Parallèlement, l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) s'érode et passe de 0,82 en 1999, à 0,68 en 2011 et 0,64 en 2014.

Les jeunes de 15 à 29 ans représentent 15% de la population du territoire (même proportion que sur le département) mais cette classe d'âge est en baisse.

#### Article 2.14 – Un contexte socio-économique fragile :

- Un taux de chômage supérieur à la moyenne départementale (*source INSEE*)

En 2015, le taux de chômage était de 15,5% sur la CUCM contre 12,8% en Saône et Loire.

- Une population aux ressources modestes (*source INSEE*) :

En 2015, la moitié de la population de la CUCM déclare un revenu par unité de consommation inférieur à 19 067 euros (contre 19 737 euros en Saône et Loire).

Le taux de pauvreté (2015) est particulièrement prégnant sur Le Creusot (19%) et Montceau (20,8%).

#### Article 2.15 – Un habitat ancien aux standards dépassés, marqué par une vacance importante (*source : PLUI*)

L'habitat de la CUCM est ancien (68% construit avant 1975), potentiellement énergivore, et majoritairement individuel (56%). Le parc collectif se situe principalement sur les villes centres (71% sur Le Creusot et Montceau). La part de logements vacants, est relativement importante (12%) et cible le patrimoine ancien aux standards dépassés.

### **Article 2.16 – Un parc locatif social abondant et ancien de qualité moyenne (source : PLUI)**

Avec 12 811 logements, le parc social de la Communauté Creusot Montceau est important, il représente 25% des logements sur le territoire de la CCM et 30% du parc social du département.

C'est un parc ancien datant des années 1950-60-70, majoritairement collectif (74%) et constitué de typologies moyennes (42% de T3). Il est marqué par une vacance importante.

Les différents projets menés depuis la fin des années 1990 (GPV, GPRU, diffus) ont permis la démolition de 1600 logements, la reconstruction de 560 logements et la réhabilitation de 590 logements. Malgré cet investissement massif, la vacance persiste, notamment dans le patrimoine collectif ancien qui ne répond plus à la demande des ménages actuels.

20% du parc locatif social est situé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) :

#### **Article 2.17 : Etat de la demande locative sociale sur la CUCM :**

*Source : Observatoire de la demande locative sociale (août 2017)*

- Globalement, la demande locative sociale est bien inférieure au volume du parc social. Elle représente environ 12% du parc HLM du territoire, soit 1 demande pour 8,5 logements.
- Une forte proportion de mutations internes (55% de la demande locale)
- La demande locative sociale est portée à 44% par des personnes isolées, à 17% par des retraités, et à 13% par des séniors (65 ans ou plus), conformément à la moyenne départementale.
- Une demande de logements accessibles : 62% des demandeurs ont des revenus imposables inférieurs au plafond PLAI ;
- Une demande ciblant les petites et moyennes surfaces (68%), et particulièrement les T3 (41%).

### **Article 2.2 - Diagnostic du parc de l'OPAC Saône et Loire sur la CUCM :**

#### **a – Un parc important concentré sur Le Creusot-Montceau-Torcy :**

L'OPAC Saône et Loire compte près de 11 000 logements sociaux sur le territoire de la Communauté Urbaine, ce qui représente 82% du parc social de la Communauté et 37% du parc total de l'Office.

Trois villes concentrent près de 73% du parc OPAC Saône et Loire sur la Communauté :

- Le Creusot – Torcy : 4 470 logements (dont 954 en QPV)
- Montceau-les-Mines : 3 044 logements (dont 970 en QPV)

#### **b - Un parc ancien de type collectif moyen:**

71% du parc a été construit avant 1980

82% des logements sont collectifs.

72% des logements sont des T3 ou T4.

#### **c - Un parc de qualité moyenne, résultat du marquage du locatif social des années 1950 à 1970:**

39% des logements sont « attractifs »

51% sont « intermédiaires »

10% sont « à repositionner »

### Article 2.3 - L'occupation sociale actuelle du parc de l'OPAC S&L sur la CUCM :

- Une forte proportion de personnes seules, plus élevée que sur l'ensemble du département :

<b>Structure familiale des locataires OPAC</b>	Département de Saône et Loire	La Communauté Creusot Montceau
<i>Personnes seules</i>	52%	60%
<i>Familles monoparentales</i>	18%	13%
<i>Couples sans enfant</i>	14%	18%
<i>Couples avec enfants</i>	16%	9%

- Une faible part de jeunes locataires due au manque d'attractivité du bassin d'emploi :

<b>Age des locataires OPAC</b>	Département de Saône et Loire	La Communauté Creusot Montceau
<i>Moins de 25 ans</i>	3%	3%
<i>25 à 34 ans</i>	20%	12%
<i>35 à 59 ans</i>	36%	41%
<i>60 ans ou plus</i>	41%	44%

- Des ménages fragiles : 54% des ménages bénéficient d'aides au logement (contre 48% sur l'ensemble du département)

### Article 2.4 – Les enjeux de la politique locale de l'habitat de la CUCM (source : PLUI)

La politique locale de l'habitat de la CUCM s'oriente vers les axes d'intervention suivants :

- 1- Requalifier le parc social pour améliorer son attractivité et l'adapter à la demande
- 2- Recomposer l'offre (remplacement des programmes obsolètes par une nouvelle offre attractive)
- 3- Faciliter le parcours résidentiel des ménages fragiles ou à besoins particuliers
- 4- Mettre en œuvre les principes de mixité sociale dans les attributions de logements sociaux
- 5- Consolider le partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire

### Article 2.5 - Le programme d'actions de l'OPAC S&L sur le territoire de la CUCM :

D'une manière générale, l'OPAC S&L ressent des besoins patrimoniaux importants à horizon 2030 découlant des évolutions sociétales et réglementaires évoquées dans le présent document. Les moyens réduits par la RLS dont dispose l'office ne suffiront pas à faire face à l'ensemble des investissements patrimoniaux identifiés. Dans ce contexte, le PSP qui intègre des opérations de constructions, de réhabilitations, et de réduction, devra être enrichi. Et il sera nécessaire de partager régulièrement des diagnostics à l'échelle du bassin d'habitat avec l'ensemble des partenaires afin de pouvoir caler des potentiels projets complémentaires et discuter des modalités de financement permettant de les rendre possibles.

Le PSP sera ainsi amené à évoluer afin d'intégrer des actions d'équilibre de parc, dans une logique globale de renouvellement de l'offre. A ce titre, l'OPAC prendra en compte l'action 1.1 du PLH de la CUCM qui vise la nécessité de reconfigurer l'offre locative sociale du territoire pour qu'elle gagne en attractivité. Ces enjeux seront discutés avec la CUCM afin d'aboutir à une stratégie partagée sur la recomposition de l'offre, en tenant compte des prochaines échéances en termes de réglementation thermique.

A ce stade, le PSP provisoire en attente d'adoption en CA le 17/12/2019 prévoit les orientations suivantes à l'échelle de la CUCM :

**Constructions : (cf PP1)**

En cumulant les constructions pour « famille » et les logements fléchés « séniors », il est proposé dans les nouvelles orientations du PSP un volume de 205 logements sur la période de la CUS (2019-2024) donc un volume moyen d'environ 35 logements neufs par an sur la CUCM, auxquels s'ajoutent les 100 logements étudiants au Creusot.

Les principaux projets à l'étude et/ou programmés sont notamment :

Le Creusot : 10 logements sur la Pépinière, une résidence étudiante de 100 logements, la recomposition d'une offre de logements dans le cadre du projet NPRU, et le devenir des locaux associatifs Chanliau.

Montceau les Mines : 8 logements

Montcenis : 12 logements fléchés séniors

Torcy : 20 à 30 logements dans un mixte de logements classiques et séniors

Des projets viendront compléter la liste en fonction des opportunités.

**Réhabilitations : (cf PP2 comp)**

1011 réhabilitations sont envisagées notamment sur les cités de Montceau le Plessis et Bois Roulot, Blanzly le Rompois, mais aussi sur des logements individuels au Creusot cité Schneider et ex SICN, Torcy Résidence du Lac, ainsi que sur des travaux thermiques dans les logements existants. En moyenne, c'est donc environ 170 logements par an qui seront impactés.

**Réduction du parc de logements :**

282 logements sont visés au Creusot Harfleur, La Molette, La Chaume mais aussi sur Montceau Le Plessis.

**Adaptation du parc au vieillissement :**

En complément des réhabilitations, une étude est en cours sur le parc existant dans lequel des travaux d'adaptation pour favoriser l'accompagnement au vieillissement pourront être programmés.

**Article 2.51 – Les opérations prévues dans le cadre de la convention OPAC – CUCM :**

L'OPAC Saône et Loire et la Communauté Urbaine sont engagés depuis de nombreuses années dans un partenariat dynamique fort, essentiel pour maintenir l'attractivité résidentielle dont les 2 dernières en date sont la convention financière Avenant 5 du 18 juin 2018, la convention financière du 19 décembre 2018.

Cette convention quinquennale a pour but de pérenniser le financement et la planification d'opérations stratégiques envisagées par l'OPAC Saône et Loire sur le territoire. En effet, la CUCM entend poursuivre la dynamique de requalification du parc insufflée ces dernières années et a décidé de majorer sa participation à la programmation de travaux de l'Office pour pallier la réduction de son plan d'affaires, due notamment aux pertes de recettes consécutives à la mise en œuvre de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) imposée par la Loi de Finances 2018.

Grâce au soutien de la Communauté Urbaine, et sous réserve de bouclage financier des opérations, l'OPAC Saône et Loire est désormais en mesure de relancer des opérations de démolition et de réhabilitations qui, compte tenu du contexte de raréfaction des ressources, avaient été gelées fin 2017, mais également de lancer de nouvelles opérations.

**Article 2.52 – La reconfiguration de la cité d'Harfleur dans le cadre du NPRU :**

Inscrite dans les dispositifs de la politique de la ville depuis le début des années 1990, les spécificités de peuplement de la cité d'Harfleur ont montré la nécessité de reconfigurer l'offre : un niveau élevé de précarité financière, un poids important des familles monoparentales et des populations de nationalité étrangère, un chômage très marqué, une faible dynamique d'insertion et d'emploi, un turn-over faible et une vacance très marquée.

Un protocole de préfiguration de la convention de renouvellement urbain a été signé à l'été 2017 par l'ensemble des partenaires : l'Etat, l'ANRU, l'ANAH, la CCM, la Ville du Creusot, la Caisse des Dépôts, le Conseil Régional de Bourgogne-Franche-Comté et l'OPAC Saône et Loire.

Il permet de conduire les études qui définiront l'ensemble du projet. Le protocole de préfiguration découle naturellement des orientations fixées dans le contrat de ville (signé en septembre 2015) et prévoit la démolition de la totalité de la cité d'Harfleur (274 logements) avec reconstitution partielle de l'offre, pour partie en logements locatifs sociaux et pour partie en plateformes à vocation économique.

Actuellement, les bâtiments E-F-G ont été démolis (démolition réalisée hors financement ANRU, pour des raisons de calendrier), 54 familles ont été relogées.

L'OPAC Saône et Loire a cessé les attributions sur les quatre autres bâtiments du quartier (bâtiments H-I-J et K) : 59 familles occupantes ont été intégrées dans le programme de relogement de l'Office. Le devenir du FJT du Creusot et du bâtiment tertiaire Bernard Loiseau (locaux associatifs) est encore à l'étude.

Le protocole doit aboutir à la proposition d'une convention de renouvellement urbain à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

### **Article 2.53 – La restructuration urbaine du quartier Salengro à Montceau-les-Mines**

Le quartier Salengro a une localisation attractive du fait de sa proximité avec le centre-ville et la gare. Il est en train d'être profondément transformé avec la démolition de près de 300 logements de l'OPAC Saône et Loire (tours et barres) qui s'est achevée fin 2017 et la recomposition de l'offre par :

- la construction d'une résidence seniors (56 logements)
- la construction d'une maison relais pour le compte des PEP71
- la construction de 8 pavillons individuels qui s'implanteront le long de l'avenue Salengro permettant de transformer l'image du quartier et de l'intégrer au tissu urbain majoritairement pavillonnaire.

### **Article 2.54 - La restructuration du quartier Le Plessis à Montceau-les-Mines**

Une réflexion d'ensemble est actuellement en cours avec les Collectivités partenaires pour recomposer l'offre de ce quartier.

### **Article 2.55 - La prise en compte des publics spécifiques :**

L'OPAC Saône et Loire et la CUCM s'accordent sur la nécessité de créer une offre adaptée aux publics spécifiques. Cet engagement est d'autant plus fort que l'Office a adopté depuis 2016 une stratégie de diversification de son offre.

D'une part, outre l'adaptation des logements et l'accompagnement des personnes âgées pour favoriser leur maintien à domicile ou leur mobilité résidentielle vers un logement plus adapté, l'OPAC Saône et Loire s'est positionné pour compléter l'offre existante de structures intermédiaires dédiées aux seniors, par la création de :

- une résidence seniors de 56 logements à Montceau-les-Mines (Salengro)
- un habitat groupé de logements à Torcy

D'autre part, l'Office a mis à l'étude :

- la construction d'une structure neuve de 100 logements étudiants au Creusot, soutenue par la Région Bourgogne-Franche-Comté dans le cadre du contrat de développement métropolitain, en remplacement des résidences existantes les plus anciennes (notamment Puebla et Acacias) induisant une réduction du nombre de places pour une offre mieux localisée et dont les prestations seront plus en phase quantitativement et qualitativement avec les besoins du territoire,

- la démolition ou l'arrêt d'exploitation du Foyer des Jeunes Travailleurs au Creusot (Harfleur) et son redéploiement dans une structure nouvelle qui prendra en compte les besoins de diversification et d'agrandissement.

Enfin, l'OPAC Saône et Loire vient de démarrer la construction à Montceau-les-Mines d'une Maison Relais de 15 logements en insertion durable pour les personnes isolées et à faibles ressources, dont la situation socio-psychologique rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. Ce programme répond à une demande des Pupilles de l'Enseignement Public (PEP) qui seront le porteur du projet de vie sociale et gestionnaire de cette structure.

#### **Article 2.56 – Une qualité de service renforcée dans les QPV**

Dans le cadre de la charte de qualité de service (faisant l'objet d'un partenariat avec la Ville du Creusot), l'OPAC Saône et Loire mobilise des ressources spécifiques destinées à améliorer le service rendu aux locataires du quartier, notamment en termes de :

- tranquillité résidentielle (mobilisation d'un agent de tranquillité, vidéoprotection, renforcement de la présence du personnel de proximité...)
- consolidation du lien social par l'animation d'actions collectives d'insertion (chantiers jeunes, développement social local avec présence d'un agent ADSL),
- sur-entretien des espaces communs (gestion des encombrants, propreté des halls, peinture...)

## TITRE 3 – MACONNAIS BEAUJOLAIS AGGLOMERATION

### **Article 3.1 - Le contexte territorial de l'agglomération du Mâconnais Beaujolais :**

#### **Article 3.11 – Le contexte démographique :**

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'agglomération du Mâconnais Beaujolais compte 76 300 habitants (*Source INSEE*) et regroupe à ce jour 39 communes organisées autour de la ville de Mâcon qui concentre 44% de sa population.

La croissance démographique modérée (+1,5% entre 2009 et 2014) est portée par l'attractivité des communes péri-urbaines, au détriment de la ville-centre de Mâcon qui enregistre un solde migratoire négatif de -2,4% entre 2010 et 2015.

Sa population est plutôt jeune (indice de jeunesse à 92). La part des plus de 60 ans est assez faible (26%) au regard du reste de la Saône et Loire (30%). 37% des ménages sont composés d'une seule personne.

#### **Article 3.12 – Le contexte urbain (*source PLH*)**

Le territoire se caractérise par une polarisation de sa population et de ses activités autour de Mâcon, (33 236 habitants en 2015), ainsi que par un phénomène de périurbanisation au profit des communes périphériques.

L'agglomération se trouve au carrefour d'un réseau de communication efficient la reliant aux principales agglomérations voisines. L'intensité des échanges et l'interdépendance des bassins de vie et zones d'emploi se confirme par le nombre élevé de personnes qui résident dans le Mâconnais mais qui travaillent dans d'autres aires urbaines (25% des actifs). A cet égard, l'attraction lyonnaise est particulièrement forte, surtout pour les personnes qui résident dans le Sud de l'agglomération.

#### **Article 3.13 – Le contexte socio-économique :**

L'autonomie de la zone d'emploi de Mâcon repose sur la bonne tenue de son économie avec un taux de chômage plutôt faible (6,8% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018). Les habitants bénéficient globalement de conditions de vie favorables. La précarité et les difficultés sociales y sont relativement peu intenses. Le revenu médian par unité de consommation (1 672 €/mois) est plus élevé que sur la Saône et Loire (1 610 €/mois), et 55% des ménages sont éligibles au logement social (contre 64% sur le département).

#### **Article 3.14 – Le contexte de l'habitat (*source PLH*)**

L'habitat de la MBA compte 40 693 logements en 2013. Il est moyennement ancien (51% construit avant 1974) et occupé en majorité par les propriétaires (54% de propriétaires occupants).

En matière de forme urbaine de la production neuve, le pôle urbain est le seul secteur où il existe une réelle production en collectif. Les autres secteurs se caractérisent surtout par le développement d'une offre de logements individuels en accession.

#### **Article 3.15 – Le parc locatif social de la MBA dans son ensemble (*source PLH*)**

Le territoire est bien doté en logements locatifs sociaux avec 8 230 logements, soit 18% du parc social départemental (*source RPLS*) et 26% du parc total de logements de l'agglomération. Le parc social de la MBA est fortement concentré (à 78%) sur la ville de Mâcon.



37% du parc social de l'agglomération se situe en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). Le parc est ancien avec plus de la moitié des logements construits avant 1975, notamment à Mâcon et en QPV.

La pression de la demande locative sociale est modérée avec 2,5 demandes en attente pour une attribution effective (contre 1,5 demandes à l'échelle départementale). La demande porte en priorité sur le pôle urbain (82% sur Mâcon et Charnay) et les petites typologies. La demande est quasi-intégralement endogène (93% des demandeurs sont originaires de la MBA).

### Article 3.2 – Le diagnostic du parc de l'OPAC Saône et Loire sur la MBA

#### a- Un parc plutôt récent, majoritairement collectif et situé en dehors de la ville centre

L'OPAC Saône et Loire gère, sur l'agglomération Mâconnais Beaujolais, un peu plus de 900 logements locatifs sociaux, ce qui représente 12% du parc social de la MBA et 4% du parc total de l'Office.

75% de ce parc est situé en dehors de Mâcon.

71% du parc a été mis en service après 1980.

76% des logements sont collectifs

74% des logements sont de typologie moyenne (T3 et T4)

#### b- Classement qualitatif du patrimoine de l'OPAC Saône et Loire sur le territoire de la MBA au 31/12/2018 :

83% des logements sont « attractifs »

15% sont « intermédiaires »

1% est « à repositionner »

### Article 3.3 – L'occupation sociale du parc de l'OPAC S&L sur la MBA

- Une forte proportion de personnes seules :

Structure familiale des locataires OPAC	Département de Saône et Loire	MBA
<i>Personnes seules</i>	52%	50%
<i>Familles monoparentales</i>	18%	17%
<i>Couples sans enfant</i>	14%	19%
<i>Couples avec enfants</i>	16%	14%

- Une part plus importante de jeunes locataires due à l'attractivité du bassin d'emploi :

Age des locataires OPAC	Département de Saône et Loire	MBA
<i>Moins de 25 ans</i>	3%	3%
<i>25 à 34 ans</i>	20%	17%
<i>35 à 59 ans</i>	36%	51%
<i>60 ans ou plus</i>	41%	29%

- Des ménages moins fragiles que la moyenne départementale :

44% des ménages du parc de l'OPAC Saône et Loire sur la MBA ont des ressources inférieures au plafond PLAI (contre 62% sur l'ensemble du département)

43% des ménages bénéficient d'aides au logement (contre 48% sur l'ensemble du département)

### **Article 3.4 - Les enjeux du programme local de l'habitat (source PLH)**

La politique de l'habitat sur la MBA, est structurée autour de 3 axes majeurs :

- Rééquilibrer l'offre résidentielle par la reconquête des logements vacants sur la ville centre et la maîtrise de la construction neuve hors polarité.
- Adapter la gamme de logements aux besoins émergents (politique d'attribution favorisant la mixité sociale et développement d'une offre qui pour les publics spécifiques)
- Requalifier le parc en maintenant l'effort de réhabilitation et de « montée en gamme ».

### **Article 3.5 - Le programme d'actions de l'OPAC Saône et Loire sur le territoire de Mâconnais Beaujolais Agglomération :**

L'action de l'OPAC S&L s'inscrit dans le cadre des orientations fixées par le PLH pour répondre aux enjeux du territoire tant en terme de localisation que de volume d'action.

L'Office œuvre depuis plusieurs années déjà pour réduire la vacance affectant son parc de logements, à travers une stratégie commerciale axée sur la qualité des logements et le service rendu aux clients.

L'OPAC Saône et Loire a également développé et continuera à développer une offre de logements abordables de petites typologies, à destination des séniors, en résidence ou sous la forme d'habitat groupé, adaptés aux exigences de ces ménages qui ont besoin de services de proximité et d'accompagnement spécifique.

Comme le suggèrent les pistes d'actions du PLH, l'Office entend mobiliser ses ressources pour réaliser ses opérations les plus structurantes en priorité dans les deux communes carencées en logements sociaux de l'agglomération (Charnay les Mâcon et la Chapelle de Guinchay) et en proposant dans le secteur périurbain et rural des opérations plus ponctuelles adaptées aux besoins et aux profils des demandeurs.

Les objectifs définis dans le PLH prévoient également des actions permettant un meilleur équilibre de peuplement au sein de l'agglomération. Il s'agit de favoriser l'attribution de logements hors des quartiers relevant de la politique de la ville aux demandeurs les plus modestes et de permettre une meilleure mixité sociale au sein même de ces quartiers en favorisant l'arrivée de ménages équilibrants.

La répartition géographique du parc social dans l'agglomération impliquera le renforcement du partenariat déjà existant entre l'OPAC Saône et Loire et Mâcon Habitat dans la mesure où ce dernier possède l'intégralité des logements relevant des quartiers prioritaires.

#### **Constructions : (cf PP1 et PPLF1)**

En cumulant les constructions pour « famille » et les logements fléchés « séniors », il est proposé dans les nouvelles orientations du PSP un volume de 394 logements sur la période de la CUS (2019-2024) décomposé en un volume moyen de 25 logements sociaux « classiques » par an, auxquels s'ajoutent 40 logements (en fonction des besoins du marché) fléchés « séniors » en moyenne par an.

Les principaux projets à l'étude et/ou programmés sont notamment :

Macon : construction de 20 logements

Charnay : construction de 72 logements.

La Chapelle de Guinchay : construction de 43 logements

Hurigny : construction de 40 logements (Résidence Séniors)

Laizé : construction de 3 logements

Verzé : 3 logements

Prissé : 8 logements intermédiaires

Creches sur Saône : 2 logements

Des projets viendront compléter la liste en fonction des opportunités.

**Réhabilitations : (cf PP2 comp)**

136 réhabilitations sont envisagées notamment sur les cités de Charnay les Macon - La Verchère, et La Coupée, sur des logements individuels à Macon Bel Air, ainsi que sur des travaux thermiques dans les logements existants.

**Adaptation du parc au vieillissement :**

En complément des réhabilitations, une étude est en cours sur le parc existant dans lequel des travaux d'adaptation pour favoriser l'accompagnement au vieillissement pourront être programmés.

## TITRE 4 – LE GRAND AUTUNOIS MORVAN

### **Article 4.1 - Le contexte territorial de la communauté de communes du Grand Autunois Morvan (sources INSEE et projet de PLH)**

#### **Article 4.11 – Contexte démographique :**

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan (CCGAM) regroupe aujourd'hui 36 500 habitants sur 55 communes. Elle est organisée autour de la ville centre (Autun) et trois bourgs relais (Epinac, Couches, Etang-sur-Arroux).

Le contexte démographique est caractérisé par :

- Une baisse de la population (-2,7% entre 2009 et 2014) plus marquée dans la ville centre (-3,7% en 5 ans) et les bourgs relais (-3,1%) dues à un solde naturel négatif qui s'accroît et un solde migratoire négatif lié à la périurbanisation ;
- Un vieillissement général de la population se traduisant par une forte proportion de retraités (44%) et de personnes de plus de 75 ans (14%)
- La réduction de la taille des ménages passant de 2,92 en 1968 à 2,08 en 2014, avec une prépondérance des personnes vivant seules (37% des ménages / +6% en cinq ans), principalement sur Autun (46% des ménages) et certains bourg relais comme Epinac (41%).

#### **Article 4.12 – L'organisation de l'habitat (source projet de PLH)**

La CCGAM compte 23 300 logements. Son habitat se caractérise par :

- Une grande majorité (3/4) de maisons individuelles, anciennes pour la plupart. Depuis les années 2000, la construction est presque exclusivement orientée sur l'habitat individuel familial en périphérie de la ville centre et des bourg relais.
- Une concentration des logements collectifs à 85% sur la ville centre. Ils datent majoritairement des années 1970-90 (à 57%), et souffrent d'une certaine désaffection due à leur ancienneté et à de grandes typologies qui ne sont plus adaptées aux besoins actuels.
- Une vacance importante (11,4%) plus marquée à Autun (14,4%)
- Un marché immobilier détendu avec une faible tension sur les prix de transactions et les loyers.

#### **Article 4.13 - Caractéristiques du parc social sur le territoire (source projet de PLH)**

Le parc locatif social offre un total de plus de 3 100 logements, et représente 18% des résidences principales. L'essentiel du parc se localise à Autun (80%) et dans les trois bourgs relais (12%).

Il est composé majoritairement de grands ensembles anciens d'habitat collectif, très concentrés dans certains quartiers. 69% des logements sociaux ont été construits avant 1970.

La typologie des logements correspond surtout aux besoins des familles, (72% de T3 et T4). Les petites typologies (T1 et T2) sont sous-représentées (20%) par rapport aux besoins actuels.

Les taux de vacance importants (jusqu'à 30% dans certains bâtiments) sont révélateurs d'une certaine obsolescence des logements aux standards dépassés, et d'un cycle de peuplement lié à la vieillesse voire la mortalité.

L'occupation sociale est marquée par les populations âgées vivant seules. 52% des ménages du parc social sont constitués de personnes isolées.

Le quartier de « Saint Pantaléon » à Autun a été identifié comme prioritaire au titre de la politique de la ville. Les ménages de catégories modestes y sont très fortement représentés.

#### **Article 4.14– La demande locative sociale (source projet de PLH)**

Elle concerne majoritairement les personnes seules (une demande sur deux) et les petites typologies. La demande de mobilité au sein du parc social est assez forte, souvent liée à des problèmes de voisinage (13,5% sur Autun).

#### **Article 4.2 - Diagnostic du parc de l'OPAC Saône et Loire sur la CCGAM :**

L'OPAC Saône et Loire gère sur la CCGAM près de 2 500 logements locatifs sociaux, ce qui représente 80% du parc social de la communauté de communes et 9% du parc total de l'Office.

Le parc de l'OPAC est principalement situé sur la ville d'Autun (85%), dont 21% en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Il est ancien (76% des logements ont été construits avant 1980) et majoritairement collectif (90%)

#### **Classement qualitatif du patrimoine de l'OPAC S&L sur le territoire de la CCGAM au 31/12/2018**

50% des logements sont « attractifs »

43% des logements sont « intermédiaires »

7% des logements sont « à repositionner »

#### **Article 4.3 - L'occupation sociale actuelle du parc de l'OPAC S&L sur la CCGAM**

- Une forte proportion de personnes seules traduisant le vieillissement de la population :

<b>Structure familiale des locataires OPAC</b>	Département de Saône et Loire	CCGAM
<i>Personnes seules</i>	52%	56%
<i>Familles monoparentales</i>	18%	16%
<i>Couples sans enfant</i>	14%	16%
<i>Couples avec enfants</i>	16%	12%

- Une part importante de personnes âgées due au vieillissement marqué de la population :

<b>Age des locataires OPAC</b>	Département de Saône et Loire	CCGAM
<i>Moins de 25 ans</i>	3%	3%
<i>25 à 34 ans</i>	20%	11%
<i>35 à 59 ans</i>	36%	41%
<i>60 ans ou plus</i>	41%	45%

- Des ménages fragiles

49% des ménages bénéficient d'aides au logement (contre 48% sur l'ensemble du département)

#### **Article 4.4 – Les enjeux de la politique de l’habitat de la CCGAM (source projet de PLH)**

La Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan a choisi d’intégrer sa politique de l’habitat dans une politique communautaire plus globale de restauration de l’attractivité de son territoire.

*« Elle s’inscrit dans une logique de lutte contre le repli démographique et d’accueil de nouveaux arrivants. Elle vise à offrir à tous les habitants du territoire et aux ménages qui souhaitent s’y installer des logements de qualité et un parcours résidentiel adapté à toutes les étapes de la vie. Elle s’attache tout particulièrement à un meilleur accès au logement pour les jeunes et au maintien dans le territoire des aînés. »*

#### **Article 4.5 - Le programme d’actions de l’OPAC S&L sur le territoire de la CCGAM**

D’une manière générale, l’OPAC S&L ressente des besoins patrimoniaux importants à horizon 2030 découlant des évolutions sociétales et réglementaires évoquées dans le présent document. Les moyens réduits par la RLS dont dispose l’office ne suffiront pas à faire face à l’ensemble des investissements patrimoniaux identifiés. Dans ce contexte, le PSP qui intègre des opérations de constructions, de réhabilitations, et de réduction, devra être enrichi. Et il sera nécessaire de partager régulièrement des diagnostics à l’échelle du bassin d’habitat avec l’ensemble des partenaires afin de pouvoir caler des potentiels projets complémentaires et discuter des modalités de financement permettant de les rendre possibles.

A ce stade, le PSP provisoire en attente d’adoption en CA le 17/12/2019 prévoit les orientations suivantes à l’échelle de la CCGAM :

##### **Constructions : (cf PP1)**

En cumulant les constructions pour « famille » et les logements fléchés « séniors », il est proposé dans les nouvelles orientations du PSP un volume de 70 logements sur la période de la CUS (2019-2024) donc un volume moyen de 12 logements neufs par an sur la CCGAM.

A ce titre il sera notamment étudié des projets dans le cadre du plan Action Cœur de Ville. Ceux-ci seront établis en lien étroit avec les collectivités CCGAM et Ville.

Des projets sur la Communauté de communes seront également étudiés dans les communes disposant de services structurés.

##### **Réhabilitations : (cf PP2 comp)**

304 réhabilitations sont envisagées notamment sur les cités de St Andoche, Croix Verte, sur des individuels à St Jean Ancienne, ainsi que pour des travaux thermiques dans les logements existants. En moyenne, c’est donc environ 50 logements par an qui seront impactés.

##### **Réduction du parc de logements :**

103 logements sont visés sur St Andoche et Croix verte, mais aussi sur un bâtiment de St Jean République.

##### **Adaptation du parc au vieillissement :**

En complément des réhabilitations, une étude est en cours sur le parc existant dans lequel des travaux d’adaptation pour favoriser l’accompagnement au vieillissement pourront être programmés.

##### Focus sur quelques quartiers :

**Saint Pantaléon (quartier QPV) :** Cette cité a fait l’objet d’une requalification d’envergure dans le cadre de l’opération globale de rénovation urbaine entre 2008 et 2013. Ainsi, 450 logements ont été réhabilités avec un objectif d’amélioration du confort des locataires permettant notamment de réduire la consommation énergétique des ménages. 20 logements et la nouvelle agence OPAC ont été construits. Ces opérations se sont accompagnées d’une résidentialisation des pieds d’immeubles visant à générer des espaces appropriables.

La vacance y reste toutefois élevée et s’établit aujourd’hui à 19%.

Dans le cadre de la charte de qualité de service (faisant l'objet d'un partenariat avec la Ville d'Autun), l'OPAC Saône et Loire mobilise des ressources spécifiques destinées à améliorer le service rendu aux locataires du quartier, notamment en termes de :

- renforcement du lien social par l'animation d'actions collectives d'insertion (chantiers jeunes, développement social local avec présence d'un agent ADSL),
- tranquillité résidentielle (mobilisation d'un agent de tranquillité, vidéoprotection)
- sur-entretien des espaces communs (réfection des halls,...)

**Saint Jean-République** : Ce quartier de 410 logements connaît des problèmes de tranquillité, de squats et de trafics ciblés sur certains bâtiments. La vacance n'y est pas trop marquée avec 13% de logements non occupés, et la précarité des ménages y est moins prégnante que sur l'ensemble de la ville d'Autun (51% des ménages sont sous plafond PLAI contre 58% sur le parc OPAC de la ville centre). Une réduction du parc est à l'étude.

**Saint Andoche** : Ce quartier de 308 logements connaît aussi des problèmes de tranquillité qui desservent l'image du quartier. Son occupation sociale se caractérise par une très forte proportion de retraités (31%) et des ménages précaires (61% sont sous plafond PLAI). La vacance assez élevée (19%). Une réduction du parc a été engagée avec l'arrêt d'exploitation du bâtiment I qui est fermé et sécurisé à ce jour. Restent encore à l'étude l'arrêt d'exploitation de logements supplémentaires, ainsi que la réhabilitation de 118 logements.

**Croix verte** : Ce quartier de 408 logements est marqué par un problème d'image, dû essentiellement à une concentration de ménages en situation de précarité, ainsi qu'une forte proportion de personnes seules notamment des retraités (26%) et des jeunes en fin d'études ou désireux d'entrer dans la vie active. A ce jour, sont en arrêt d'exploitation les bâtiments K et L (fermés et sécurisés), soit 40 logements. Le PSP prévoit de mettre à l'étude la réhabilitation de 116 logements, et des arrêts d'exploitation pour 32 logements.

**Saint Jean Nouvelle / Ancienne** : L'OPAC a engagé une démarche de réhabilitation de logements individuels. En 2018, 5 logements ont été rénovés. Un rythme de réhabilitation de 5 logements par an (selon libération) est envisagé pour les prochaines années.

## TITRE 5 – BEAUNE COTE ET SUD (S&L)

### Article 5.1 – Le contexte territorial

Créée en décembre 2006, la communauté d'agglomération de Beaune Côte et Sud regroupe 53 communes pour plus de 54 200 habitants.

La particularité de cette intercommunalité est d'être située sur deux départements limitrophes :

- au Sud de la Côte d'Or (49 communes)
- et au Nord de la Saône et Loire (pour 4 communes)

Sa démographie s'est récemment stabilisée après une période de constante progression.

Le parc social public y est quantitativement à la hauteur des moyennes de référence mais concentré à Beaune et à Chagny. Ces deux communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU qui les oblige à respecter un quota minimum de 20% de logements sociaux. Ce taux est atteint dans la mesure où elles comptent respectivement 25% et 26% du parc total.

Le parc social est essentiellement collectif (93%) et peu récent datant des années 1980. Il est en décalage avec la demande locative sociale qui porte surtout sur des logements individuels récents.

### Article 5.2 - Les caractéristiques du parc OPAC sur la commune de Chagny

L'OPAC Saône et Loire dispose de près de 500 logements sur Chagny (71), ce qui représente 89% du parc social de la commune, et 14% du parc social de Beaune Côte et Sud.

Les typologies sont moyennes (68% de T2 et T3)

La part de vacance y est très faible.

L'occupation sociale est marquée par une part importante de retraités (39%), et de ménages précaires (54% ont des revenus inférieurs au plafond PLAI).

### Article 5.3 – Les enjeux de la politique de l'habitat de Beaune Côte et Sud (*source PLH*)

Elle est structurée autour de plusieurs axes :

- Rééquilibrer et diversifier la production de logements sociaux pour une offre adaptée à la demande (développement de l'offre en dehors de Beaune et Chagny, avec des formes urbaines variées)
- Requalifier l'offre sociale publique ancienne
- Permettre le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite
- Développer l'offre intermédiaire à destination des personnes âgées

### Article 5.4 – Le programme d'action de l'OPAC S&L sur Chagny

D'une manière générale, l'OPAC S&L ressent des besoins patrimoniaux importants à horizon 2030 découlant des évolutions sociétales et réglementaires évoquées dans le présent document. Les moyens réduits par la RLS dont dispose l'office ne suffiront pas à faire face à l'ensemble des investissements patrimoniaux identifiés. Dans ce contexte, le PSP qui intègre des opérations de constructions, de réhabilitations, et de réduction, devra être enrichi. Et il sera nécessaire de partager régulièrement des diagnostics à l'échelle du bassin d'habitat avec l'ensemble des partenaires afin de



pouvoir caler des potentiels projets complémentaires et discuter des modalités de financement permettant de les rendre possibles.

**Constructions :**

Sur le plan du développement de l'offre neuve, l'OPAC S&L accompagnera la collectivité sur les projets de construction de logements sociaux en particulier sur la commune de Chagny dans le cadre des dispositions du PLH.

**Réhabilitations : (cf PP2 comp)**

S'agissant du patrimoine existant, après avoir réhabilité 113 logements au centre-ville de Chagny en 2017, l'OPAC S&L procède actuellement à une étude de parc sur la commune, afin d'évaluer sa pérennité ou son obsolescence à plus ou moins long terme, dans le but de programmer d'éventuelles actions de rééquilibrage de l'offre dans la mesure des capacités financières de l'organisme.

Une étude de réhabilitation sur Chagny « Centre - bâtiments G et H » est programmée pour 64 logements.

**Adaptation du parc au vieillissement :**

En complément des réhabilitations, une étude est en cours sur le parc existant dans lequel des travaux d'adaptation pour favoriser l'accompagnement au vieillissement pourront être programmés.

## TITRE 6 – LE PATRIMOINE HORS SAONE ET LOIRE

L'OPAC Saône et Loire gère, en dehors de son département de rattachement, un parc de 60 logements répartis sur 4 départements limitrophes. Ces logements sont exclusivement de typologie individuelle.

Le rattachement de ce patrimoine au parc de l'OPAC Saône et Loire est la conséquence d'une acquisition en bloc auprès d'un opérateur, et ne résulte pas d'une velléité de patrimoine sur ces territoires.

### Article 6.1 - Diagnostic du patrimoine de l'OPAC S&L situé hors Saône et Loire

La répartition du patrimoine est la suivante :

	Nombre de Logements			
	COTE D'OR	JURA	RHONE	AIN
Beaune	2			
Dole		4		
Brignais			1	
Dardilly			1	
Gleizé			1	
Vaulx en Velin			2	
Chassieu			1	
Décines Charpieu			2	
Mions			8	
Saint Priest			2	
Lyon			16	
Belley				1
Bourg-en-Bresse				2
Jassans Riottier				3
Saint Laurent sur Saône				14
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>34</b>	<b>20</b>

100% des logements sont en catégorie « attractive » et situés dans les meilleures gammes de qualité : en famille 1 pour 83% d'entre eux et en famille 2 pour 17%.

### Article 6.2 – Le programme d'action envisagé par l'organisme

L'OPAC Saône et Loire est un organisme départemental qui concentre ses efforts sur la Saône et Loire et ne dispose que de façon très marginale de patrimoine dans les départements limitrophes.

C'est dans cette logique que le Conseil d'Administration de l'organisme a décidé de mettre ces logements en commercialisation dès lors qu'ils répondent aux critères de vente. A ce jour, seuls les 16 logements de Lyon et les 14 logements de Saint Laurent ne remplissent pas ces critères car ils ont été construits ou acquis depuis moins de dix ans.

Le patrimoine hors Saône et Loire ne sera effectivement cédé qu'en contrepartie d'une forte contribution financière au résultat.

Fait en xx exemplaires originaux à Mâcon, le xxx 2019

La présente convention d'utilité sociale est signée par :

- Au titre des parties principales :

<p>La République française Représentée par le Préfet de la région Bourgogne Franche Comté</p>	<p>L'OPAC Saône et Loire Représenté par sa Directrice Générale</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

- Au titre des autres parties :

<p>Le Conseil Départemental Représenté par son Président</p>	<p>Le Grand Chalon Représenté par son Président</p>
<p>La Communauté Creusot Montceau Représentée par son Président</p>	<p>Mâconnais Beaujolais Agglomération Représentée par son Président</p>
<p>Grand Autunois Morvan Représenté par sa Présidente</p>	<p>Beaune Côte et Sud Représenté par son Président</p>