

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 27 Juin 2008

Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DE L'INSERTION ET DE L'HABITAT

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 4/02

OBJET : Convention de partenariat entre le Département et l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne.

- Tous cantons.

RÉSUMÉ : Dans le cadre de la redéfinition de sa politique en faveur du logement et de l'habitat en 2006, le Département a décidé de redéfinir ses modalités d'aides à la pierre afin de disposer d'une véritable stratégie d'intervention et d'éviter un saupoudrage peu incitatif. Une des premières mesures prises par le Conseil général fut de considérer l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (O.P.H. 77) comme son partenaire privilégié pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Ce partenariat renforcé, sous forme d'une convention financière en 2006, puis en 2007, se voit renouvelé pour l'année 2008. La convention présentée porte sur la requalification et la réhabilitation du patrimoine existant d'une part, ainsi que sur le développement de l'offre nouvelle d'autre part.

Le présent rapport a pour objet de vous soumettre le renouvellement de la convention qui a été conclue en 2007 entre le Département et l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (O.P.H. 77) et de prendre position sur le recours à la caisse de garantie du logement locatif social (C.G.L.L.S.).

I – La convention de partenariat :

1 – le contexte initial :

Le Département a choisi, depuis la délibération du 15 décembre 2006, de concentrer les aides à la pierre dans des conventions globales passées avec les bailleurs sociaux. Ce mode opératoire, comme l'illustre la convention que je soumetts à votre validation, à pour objectif de garantir une meilleure lisibilité sur l'ensemble de nos champs de collaboration avec les bailleurs sociaux.

Pour mémoire, il s'agit de la troisième convention passée avec l'Office Public de l'Habitat 77. Ces conventions ont évoluées d'une année sur l'autre. La première année, alors que

subsistaient des lignes de financements par opération de construction et de réhabilitation, la convention a visé à soutenir l'Office dans la remise en état des logements entre deux locataires. Nous y avons consacré 2 M€ pour 600 logements. Il s'agissait d'amorcer une politique spécifique de soutien vis à vis de ce bailleur dont la collectivité de rattachement est le Conseil Général. Il représente en effet environ 15.000 logements répartis sur l'ensemble du département et est caractérisé par un parc ancien, de faibles loyers et un retard considérable sur le gros entretien du parc. Cette aide a contribué à faire diminuer le taux de vacance qui est passé sur la période de 2,48 % à 1,80 % prévu en 2008 (pour mémoire, il était à 10 % en 2003, à 4,48 % en début d'année 2005). L'Office a donc beaucoup progressé sur cet aspect et cela représente mécaniquement des recettes en plus.

2 – Premiers éléments de bilan sur la convention 2007 :

La convention 2007 a été bâtie sous la forme prévue dans le cadre de l'évolution de la politique départementale de l'habitat. Le montant attribué s'est élevée à 2.6 M€. Sur cette somme, 2 M€ étaient de nouveau consacrés à la remise en état entre 2 locataires pour 600 logements, 300.000 € à la réhabilitation du patrimoine (en substitution à l'ancienne aide appelée retour sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) et 300.000 € consacrés à l'aide à la construction, là encore en substitution des aides traditionnelles. Du fait d'un passage tardif dans l'année (octobre 2007), le bilan n'en est pas encore complètement dressé et un comité de pilotage doit avoir lieu prochainement. En l'état actuel des choses, les 2 M€ consacrés à la remise en état ont été dépensés. Les sommes attribuées au développement de l'offre, ont permis de participer à la construction ou à l'acquisition amélioration de 128 logements au titre de l'année 2007. Les sommes attribuées au titre de la réhabilitation, ont permis de soutenir pour 2007 les travaux pour 402 logements sur un total de travaux de 18.860.000 €.

3 – Le projet de convention 2008 :

Je vous propose, pour cette nouvelle convention, d'accroître notre soutien à l'O.P.H 77. Comme vous le savez, les bailleurs publics ont vu leur statut évoluer au cours de l'année 2007. Ils se sont transformés en Office Public de l'Habitat. Cette évolution, voulue par le législateur d'application immédiate dès février 2007, a des conséquences de plusieurs natures qui visent principalement à en améliorer les conditions de gestion mais également à modifier la gouvernance de ces établissements. Ainsi, la position du Département va être renforcée au sein de l'O.P.H. 77 puisqu'il aura la majorité au Conseil d'administration. Il semble donc légitime de maintenir et d'amplifier notre soutien au redressement de cet organisme qui est déjà bien amorcé.

La collaboration entre les services de l'O.P.H. 77 et les services du Département se traduit par des échanges réguliers entre les techniciens concernés et une présence de la Direction de l'Insertion et de l'Habitat D.I.H.) au Conseil d'Administration. Le niveau de partage d'information est aujourd'hui tout à fait satisfaisant et il y a une réelle transparence dans la gestion de l'Office.

Deux nouveautés principales dans cette convention :

- le montant consacré à la remise en état des logements entre 2 locataires diminue : 1,5 M€ au lieu de 2 M€ en 2006 et 2007. Cette aide a permis d'amorcer un processus de meilleure prise en charge de ces travaux, qui relève par nature de la gestion quotidienne d'un bailleur. Les agences (services déconcentrés de l'Office) ont mis en place, avec l'appui du siège, une procédure de traitement adapté de ces petits travaux. Elle peut donc dorénavant se mettre en œuvre progressivement sans notre aide, et ce d'autant plus que la meilleure gestion du bailleur permet globalement de faire face à ces dépenses ;
- un nouveau poste de dépense est créé concernant le soutien à des opérations de démolition en dehors des quartiers labellisés par l'A.N.R.U.. En effet, le dispositif national de reconstruction de quartiers entiers d'habitat social tels que l'on peut les connaître sur notre département à Meaux, à Montereau et à Melun Val de Seine, ne prend pas en compte les projets ponctuels hors zones A.N.R.U. qui pour autant peuvent constitués de réelles "poches

d'indécence" sur quelques immeubles. C'est le cas pour trois communes de Seine-et-Marne, à savoir Mitry-Mory, Gretz-Armainvilliers, Jouarre. Si l'on prend l'exemple le plus extrême de Gretz-Armainvilliers, il s'agit de la destruction d'une ancienne cité d'urgence. C'est sur ces opérations que se trouve mobilisé 1 M€ supplémentaire ;

- concernant la réhabilitation, alors même que c'est sur ce champ que l'Office doit encore fournir les efforts les plus importants, il est proposé de passer de 300.000 € à 700.000 € ;
- concernant le développement de l'offre nouvelle, la part de subvention du département consacrée sur l'année 2007 s'est élevée à 300.000 €, il est ici proposé de la financer à 400.000 €

Par ailleurs, sans forcément faire apparaître des engagements financiers, la convention prévoit l'ensemble des autres champs de collaboration (logement des ménages les plus démunis, réservation au profit du département, politique d'insertion, organisation des partenariats).

En résumé, s'agissant des autres aspects de la convention :

- l'Office est le bailleur qui accueille le plus grand nombre de familles en difficulté avec l'O.P.H. de Chelles. Il réalise bien au-delà les objectifs fixés départementalement dans le cadre des Accords Collectifs (il était prévu 200 familles en difficulté relogées en 2007 contre 611 réellement relogées) ;
- l'Office a également passé une convention avec INITIATIVES 77 sur la mise à disposition par le bailleur de 120 logements pour de la sous-location. Si ce chiffre n'est aujourd'hui pas atteint, c'est du fait d'un trop grand nombre de glissement de bail et de la diminution du taux de vacance qui limite l'organisme dans sa capacité à mettre à disposition ;
- l'O.P.H. initie avec la Mairie de Champs-Sur-Marne, un chantier d'insertion dans lequel il met à disposition des espaces verts communs à aménager.

II – Le recours à la caisse de garantie du logement locatif social (C.G.L.L.S.) :

L'O.P.H. a redressé notablement sa situation financière ces dernières années et a écarté les risques de plan de redressement qui se traduirait par une mise sous tutelle.

A fin 2002, un audit comptable constatait une situation préoccupante dans la mesure où les équilibres fondamentaux s'étaient sensiblement dégradés. La gestion normale et courante de l'Office ne dégagait aucune ressource, au demeurant indispensable au renforcement des fonds propres, par ailleurs totalement investis.

Après plusieurs années difficiles, l'O.P.H. 77 a su, tant sur le plan organisationnel que financier, redresser une situation complexe. En effet, les derniers résultats dégagés démontrent une structure financière en nette amélioration et ce malgré encore quelques facteurs défavorables tels que les impayés et le retard d'entretien du patrimoine. Les recettes de loyers ont pourtant augmenté de 30,09 % entre 2002 et 2007. Cette progression est principalement liée au travail réalisé par les agences dans le cadre de la lutte contre la vacance.

Au regard des ratios fournis par la fédération des bailleurs sociaux, l'Office est mal placé encore aujourd'hui sur les sommes consacrées au gros entretien et même à l'entretien courant.

Par contre, il est bien positionné concernant la part des dépenses du personnel (17 % contre 17,8 % au niveau national), ainsi que sur les charges liées à la taxe foncière (12,49 % contre 11,20 % sur la moyenne des offices).

L'Office a procédé aux améliorations suivantes :

- mise en conformité de la provision pour créance douteuse,
- mise en conformité des fiches de situation financière et comptable,
- mise en conformité des durées d'amortissement techniques,
- fiabilisation du processus d'achat et de paiement,

- recentrage des agences sur leur métier principal à savoir la gestion de proximité et le contact avec les locataires.

En régime minimum d'activité, c'est à dire uniquement sur la gestion du patrimoine actuel et dans l'état où il se trouve aujourd'hui, l'Office dégage 2,5 M€ d'autofinancement sur un période de 2008 à 2016. Il ne pourra ainsi prendre en compte le programme de changement de composants (réhabilitation d'un même élément sur plusieurs sites, par exemple, les ascenseurs, les terrasses, les menuiseries...), les programmes de réhabilitation nécessaires, les programmes de constructions neuves, le programme A.N.R.U., les résidentialisations.

C'est pourquoi le Conseil d'administration a statué favorablement à l'ouverture de négociation en vue du dépôt d'un dossier au cours de l'été auprès de la C.G.L.L.S.. L'aide apportée par la caisse est de 50 % du besoin et fait nécessairement appel à des co-financements. Le bailleur vient de procéder à la signature d'une convention pluriannuelle avec le Conseil Régional d'Ile de France qui constitue une partie de cet apport. Le Département sera sollicité également et la subvention accordée devrait être réévaluée à hauteur de 4 M€ à partir de 2009. Cette augmentation est prise en compte sur le plan pluriannuel d'investissement et elle représente donc 400.000 € de plus que ce que l'on accorde cette année. En contre partie, elle permet de lever avec celle de la Région, autant de subvention auprès de la C.G.L.L.S.. L'opération semble donc intéressante.

Pour formuler cette demande, l'Office a également besoin d'un accord de principe de la collectivité de rattachement. Je vous propose donc de bien vouloir valider dans la délibération jointe, l'accord de principe sur le recours à la C.G.L.L.S. formulé par l'O.P.H. 77.

Des négociations plus précises vont être initiées dans les semaines qui viennent, auxquelles seront associées des représentants du département.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments positifs sur la collaboration entre le bailleur départemental et la collectivité, je vous propose d'adopter le projet de délibération joint au présent rapport.

Cette subvention sera prélevée sur les crédits du programme « développement de l'offre de logement », opération « conventions d'objectifs organismes logement ».

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 4/02A des rapports soumis à la commission
n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

Rapporteurs : M. PERRUSSOT
Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

M. EUDE
Commission n° 7 - Finances

Séance du 27 Juin 2008

OBJET : Convention de partenariat entre le Département et l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

Vu le rapport du Président du Conseil général,

Vu l'avis de la Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement,

Vu l'avis de la Commission n° 7 - Finances,

DECIDE

Article 1 : d'approuver la convention de partenariat 2008 entre le Département et l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (O.P.H. 77), telle que jointe en annexe de la présente délibération et d'approuver le recours à la C.G.L.L.S. par l'O.P.H. 77.

Article 2 : d'autoriser le Président du Conseil général à signer cette convention au nom du Département.

Article 3 : d'attribuer une subvention d'un montant de **3 600 000 €** à l'O.P.H. 77, mandatée conformément aux articles 1, 3, 5 et 7 de la convention annexé à la présente délibération.

Les crédits seront prélevés sur le programme « développement de l'offre de logements », opération 2008 (pour 1 000 000 € supplémentaire en 2008).

LE PRÉSIDENT,

V. ÉBLÉ

Annexe
CONVENTION DE PARTENARIAT
2008

entre le Département de Seine-et-Marne
et l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (O.P.H. 77)

ENTRE le **Département de Seine-et-Marne**, représenté par le Président du Conseil Général de Seine-et-Marne,
dûment autorisé par délibération n° du Conseil général en date du 27 juin 2008,
ci-après dénommé "le Département"

D'UNE PART

ET l'**Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (O.P.H. 77)**,
représenté par son Président, Monsieur Jean-Louis MOUTON,
dûment autorisé par délibération du Conseil d'Administration en date du
.....,
ci-après dénommé "l'O.P.H. 77"

D'AUTRE PART

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT:

L'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne de Seine-et-Marne (O.P.H. 77) est un établissement public à caractère industriel et commercial (E.P.I.C.) rattaché au Département de Seine-et-Marne. Créé à son initiative en 1949, disposant de la compétence étendue depuis 2005, il intervient en matière d'aménagement, d'habitat, et de logement. Présent sur l'ensemble du territoire départemental, il constitue un outil d'aménagement du territoire à disposition du Département ainsi que le moyen privilégié de sa politique de l'habitat.

A ce titre, il s'avère indispensable que le Département et l'O.P.H. 77 conviennent des moyens de leur partenariat, afin que les orientations de l'O.P.H. 77 soient en phase avec la politique de l'habitat définie par l'Assemblée départementale.

Les habitants sont au cœur des préoccupations des deux institutions qui doivent leur garantir un cadre de vie agréable et assurer leur mieux vivre au quotidien. La capacité à pouvoir se loger dans un logement de qualité, bien entretenu, et un environnement agréable constitue une priorité conjointement affirmée.

Cette politique conjointement définie s'exprime autour des grands axes décrits ci-après :

- l'habitat doit être l'expression de la solidarité départementale, par une priorité donnée aux personnes ayant un besoin spécifique de logement (jeunes, personnes âgées ou handicapées, ...) tout en préservant les équilibres des quartiers. Il doit permettre de faciliter la progression sociale et le parcours résidentiels des ménages logés ;
- l'habitat doit constituer un moyen privilégié de l'aménagement du territoire en milieu rural, afin de maintenir le peuplement des plus petites communes de Seine-et-Marne et participer à leur développement ;
- l'habitat doit être le creuset de l'expérimentation des technologies nouvelles pour préserver l'environnement, renforcer le confort, la sécurité et maîtriser au mieux l'énergie dans un objectif de développement durable (agenda 21) ;
- l'habitat doit, quelque soit l'âge des immeubles, offrir un cadre de vie agréable à ses habitants, assorti d'un niveau de loyer compatible avec leurs ressources.

De son côté, l'O.P.H. 77 a défini ses grandes orientations dans le cadre d'un projet d'établissement, "Horizon 2008", validé par le Conseil d'administration du 10 octobre 2003. Ce projet d'établissement nommé depuis "Horizon 2009", complété en 2004, a fait l'objet d'une réactualisation le 6 avril 2007 (délibération n° 54-3007). Le projet "Horizon 2009" dans sa nouvelle version, comprend deux parties :

- les actions réalisées, en cours et à poursuivre,
- les nouvelles actions.

Les principales orientations sont les suivantes :

- pour les locataires :

Accueillir, écouter et répondre aux sollicitations: l'affaire de tous
Les locataires et les nouveaux entrants: gestion locative
La qualité de service au quotidien

- pour les partenaires

l'Office: un nouveau contenu, une nouvelle image

- pour les prestataires extérieurs

L'Office: un nouveau contenu, une nouvelle image

- en interne

- Vers l'optimisation de l'organisation interne...*
 - Faciliter l'accès à l'information dans l'organisme*
 - Parcours de professionnalisation*
 - Sécuriser, prévenir les risques et améliorer les conditions de travail*

- concernant le Patrimoine

- Maintenir et améliorer le bâti,*
 - Diversifier le patrimoine*

- au sujet des Finances

- Vers la diminution des pertes financières liées aux impayés (présents et partis)*
 - Optimiser les recettes (vacance et gestion)*
 - Mieux dépenser*

Beaucoup d'actions ont été entreprises au cours de l'année 2007, comme une enquête de satisfaction auprès des locataires de l'O.P.H., ou la mise en place d'un journal à destination des locataires.

Plus globalement, chaque orientation a fait l'objet d'actions qui continuent d'être suivies. Concernant les finances par exemple, on constate une baisse du taux de la vacance, avec 1,59 % fin 2007 contre 2,71 % fin 2006 - le budget 2007 avait été élaboré en prenant un taux de vacance de 3,50 % -(rappelons que le taux moyen national pour les offices publics de l'habitat en 2006 était de 3,8 %) ainsi qu'une amorce significative de la réduction des impayés.

De nouvelles orientations ont aussi été évoquées durant les rendez-vous destinés à préparer cette nouvelle convention, notamment le travail auprès des locataires sur les économies d'énergie et l'usage du logement. L'objectif serait d'apprendre aux locataires à mieux gérer leurs habitudes de consommation à travers des actions de formation, accompagnées de dispositifs techniques.

L'O.P.H. 77 semble très sensible à cette problématique, qui permettrait de réduire le coût des charges. Le conseil général suggère de subventionner des opérations spécifiques, comme l'Individualisation des compteurs d'eau, l'installation de lampes à économies d'énergie.

Les actions de partenariat s'appuieront sur les éléments contenus dans le diagnostic de la situation de l'O.P.H. 77 au 31 décembre 2002, ainsi que sur le projet d'établissement "Horizon 2009".

TITRE PREMIER

Amélioration du cadre de vie des habitants

ARTICLE 1 - ENGAGEMENT DU DÉPARTEMENT

Le Département s'engage à participer financièrement à un programme de travaux mené par l'O.P.H. 77, consistant en la remise en état des logements lors de leur vacance entre deux périodes de location (travaux de peinture, papier peint, plomberie, et autres petits travaux de remise en état).

1-1 Montant

Le Département s'engage à cet effet à réserver au titre de l'année 2008 une enveloppe de 1 500 000 €.

1-2 Modalités de versement

Le mandatement de cette somme interviendra en totalité à la signature de la présente convention.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DE L'O.P.H. 77

L'O.P.H. 77 s'engage à employer l'aide départementale à la remise en état des logements de son patrimoine pour un coût compris entre 3 000 € et 4 000 € par logement, soit un volume global de 375 à 500 logements. En cas de logement fortement dégradé, une concertation avec le Département et l'O.P.H. 77 portera sur des critères de priorité d'intervention. Le département souhaite qu'une partie de la somme allouée serve dans la remise en état de logements bloqués à la relocation en raison de leur état déplorable, depuis une longue durée. Le montant de cette fraction de l'aide départementale sera précisé ultérieurement entre les parties.

En 2007, ce sont 728 logements financés par le CG77 qui ont été remis en état.

A l'entrée dans les lieux, l'O.P.H. 77 remettra au locataire en même temps que les clefs du logement, un livret d'accueil intégrant des informations concernant la participation financière du Département de Seine-et-Marne.

L'O.P.H. 77 s'engage à transmettre aux services du Département tous les deux mois à compter de la signature de la présente convention une liste des logements qui auront bénéficié de ce financement, détaillant le type de travaux effectués et la localisation des logements (commune, groupe, adresse). Ces informations seront communiquées à l'issue des séances mensuelles du Bureau du Conseil d'Administration.

TITRE II

Réhabilitation du patrimoine

Le Département constate que le patrimoine de l'O.P.H. 77 a été réhabilité à hauteur de 60 % de son patrimoine ancien (plus de 10 ans), contre 90 % en moyenne régionale pour les autres opérateurs H.L.M.. Les financements de l'État en vigueur au moment de la mise en œuvre de la présente convention ne permettent pas d'obtenir, même après augmentation de loyer, l'équilibre des opérations.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU DÉPARTEMENT

Le Département, considérant que cette responsabilité relève de l'État, n'interviendra que sur des projets de réhabilitation ciblés, éventuellement conjointement avec la Région Île-de-France dans le cadre de sa politique d'intervention.

3-1 Montant

Le Département s'engage à cet effet à réserver au titre de l'année 2008 une enveloppe forfaitaire d'un montant de 700 000 €, soit 620 logements concernés (1130 € par logement).

3-2 Modalités de versement

Le montant de cette enveloppe sera mandaté en totalité à réception par le Département d'une liste co-signée par le Président de l'O.P.H. 77 et le Président du Conseil général de Seine-et-Marne, établissant les opérations retenues d'un commun accord entre l'O.P.H. 77 et le Département.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS DE L'O.P.H. 77

L'O.P.H. 77 s'engage à établir puis à transmettre au Département un plan stratégique patrimonial (P.S.P.) faisant état de la situation de son patrimoine sur le département, et de ses priorités en terme de réhabilitation.

Les projets de réhabilitation pour lesquels l'O.P.H. 77 sollicitera l'aide du Département devront satisfaire aux critères suivants :

- la valorisation des énergies renouvelables,
- la maîtrise du coût des charges communes,
- la certification selon des labels de qualité environnementale de type : qualitel, haute performance énergétique, et l'agrément haute qualité environnementale,
- la concertation avec les locataires dans la préparation du programme de travaux.

TITRE III

Développement de l'offre

ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DU DÉPARTEMENT

Le Département n'interviendra que sur des projets de construction neuve ou d'acquisition-amélioration hors reconstruction comptabilisée au titre des opérations ANRU.

5-1 Montant

Le Département s'engage à cet effet à réserver au titre de l'année 2008 une enveloppe forfaitaire d'un montant de 400 000 € pour le développement de l'offre nouvelle.

5-2 Modalités de versement

Le montant de cette enveloppe sera mandaté en totalité à réception par le Département d'une liste co-signée par le Président de l'O.P.H. 77 et le Président du Conseil général de Seine-et-Marne, établissant les opérations retenues d'un commun accord entre l'O.P.H. 77 et le Département.

ARTICLE 6 - ENGAGEMENTS DE L'O.P.H. 77

Les projets de développement de l'offre pour lesquels l'O.P.H. 77 sollicitera l'aide du Département devront satisfaire aux critères suivants :

- présenter un taux global de 20 % de T2,
- être financés en PLUS et/ou PLAI,
- comporter un taux de 10 % de logements financés en PLAI,
- répondre à des exigences de performance énergétique (identifiées par la certification HPE 2005 pour les constructions neuves),
- inclure une clause d'insertion sociale et environnementale dans les procédures d'appels d'offres.

TITRE IV

Démolition hors ANRU

ARTICLE 7 - ENGAGEMENTS DU DÉPARTEMENT

Le Département n'interviendra que sur des projets de démolition hors des quartiers labellisés ANRU.

7-1 Montant

Le Département s'engage à cet effet à réserver au titre de l'année 2008 une enveloppe forfaitaire d'un montant de 1 000 000 €.

7-2 Modalités de versement

Le montant de cette enveloppe sera mandaté en totalité à réception par le Département d'une liste co-signée par le Président de l'O.P.H. 77 et le Président du Conseil général de Seine-et-Marne, établissant les opérations retenues d'un commun accord entre l'O.P.H. 77 et le Département.

ARTICLE 8 - ENGAGEMENTS DE L'O.P.H. 77

Les projets de démolition pour lesquels l'O.P.H. 77 sollicitera l'aide du Département devront être accompagnés d'un état des reconstructions prévues sur les sites concernés.

TITRE V

Logement des ménages les plus démunis

ARTICLE 9 - DÉFINITION

Les ménages les plus démunis sont des ménages (selon la définition de l'I.N.S.E.E.) qui cumulent au moins un handicap social avec un handicap économique.

A ce sujet, et afin de soutenir l'office dans son rôle de bailleur social et dans l'accueil de public rejeté d'autres bailleurs, le financement spécifique de mesures d'A.S.L.L (en cours de réforme), permettrait de faire face aux besoins croissants.

ARTICLE 10 - ACCORDS COLLECTIFS ET LES ENGAGEMENTS DE L'O.P.H. 77

Pour mémoire, l'O.P.H. 77, dans le cadre des accords collectifs départementaux renégociés sur l'année 2005, s'est engagé au même titre que les autres bailleurs sociaux du département, à reloger à hauteur de 25 % de l'objectif (objectif fixé à 200 ménages), les ménages en capacité de sortie de structures d'hébergement.

Le Département étant signataire de ces accords souhaite également qu'une attention particulière soit portée aux ménages disposant de faibles revenus (également visés dans le texte de ces accords collectifs) qu'il proposerait pour un accès direct au logement.

ARTICLE 11 - PARTENARIAT AVEC INITIATIVES 77

Le Département assortit les moyens de son aide notamment en matière de financement des logements affectés à des ménages en difficultés, à la poursuite du partenariat engagé avec l'association Initiatives 77, dans le cadre d'une convention signée entre l'O.P.H. 77 et Initiatives 77 le 25 septembre 2006 (délibération n°128 – 2006). Cette convention a pris effet le 1er janvier 2006 pour une durée d'un an et est reconduite par tacite reconduction.

Le Département et l'O.P.H. 77 expriment le souhait que l'application de cette convention tienne compte de la nécessaire mixité sociale des immeubles et soulignent l'importance du suivi social des ménages concernés par les services sociaux du Conseil général. Un point semestriel est fait par la Direction de l'O.P.H. 77 avec celle de l'association Initiatives 77.

ARTICLE 12 - AUTRES PARTENARIATS

L'O.P.H. 77 s'engage à examiner toutes autres possibilités de partenariat avec d'autres institutions à la demande du Département à condition que soit poursuivie la même démarche qualité quant au suivi de l'insertion des ménages dans le logement et le suivi des impayés.

TITRE VI

Réservation de logements au profit du Département

ARTICLE 13 - RÉSERVATION

En contrepartie des engagements financiers du Département dans le cadre de la création d'offre nouvelle, en supplément des réservations au titre des garanties d'emprunt, des logements seront réservés afin de loger le personnel du Département à hauteur de 10 % du nombre de logements de chaque opération financée. Une convention de réservation sera signée par opération financée.

ARTICLE 14 - ATTRIBUTION DES LOGEMENTS RÉSERVÉS POUR LES MÉNAGES PROPOSÉS PAR LE DÉPARTEMENT

Les attributions seront effectuées par la commission d'attribution des logements (C.A.L.) de l'O.P.H. 77, après examen des candidatures présentées par le Département: si nécessaire et sur la base d'un diagnostic partagé de la situation de chaque ménage, toutes les garanties (financières ou de suivi social, baux glissants....) doivent être prévues lors du montage du dossier et avant l'examen en commission d'attribution des logements, afin de permettre une réelle intégration du ménage dans le logement.

Une collaboration étroite sera organisée à l'amont entre les services du Département et de l'O.P.H. 77 en vue d'amener chaque ménage à s'approprier la gestion de son logement et à respecter les règles de vie en collectivité.

Pour chaque logement à attribuer, plusieurs demandes peuvent être présentées, classées par ordre de priorité selon les critères du Département.

En cas de refus motivé de la commission d'attribution des logements, le service chargé de l'instruction de la demande et le travailleur social du Département compétent pourront se rapprocher afin d'examiner plus précisément les difficultés motivant le rejet, et trouver une autre solution mieux adaptée à la situation de la personne : structure d'hébergement, foyer jeunes travailleurs, sous-location, hôtel social, relogement en PLAI (prêt locatif aidé d'insertion) et autres.

ARTICLE 15 - REMISE À DISPOSITION POUR UN TOUR

Si le Département remet à disposition le logement à l'O.P.H. 77, en cas de carence de candidature, ce dernier s'engage à informer la commune de la vacance de logement et la possibilité qui lui est faite de présenter ses propres dossiers. L'O.P.H. 77 signifiera au Département la prochaine vacance du logement afin de présenter à nouveau des candidats.

Le Département peut également opter pour la mise à disposition de son contingent à l'association Initiatives 77.

Le Département, en tant que réservataire, devra proposer lui-même à l'Office par voie de courrier ou fax, les candidats qu'il aura pré-sélectionnés en vue d'un examen en CAL.

TITRE VII

Politique d'insertion de l'O.P.H. 77

ARTICLE 16 – AUTRES PARTENARIATS

Si la nature juridique de l'O.P.H. 77 limite sa compétence à l'aménagement et à l'habitat, il peut à titre accessoire dans la gestion de ses compétences intervenir dans les politiques sociales et de l'emploi initiées tant par les collectivités locales que par l'État, notamment par deux moyens :

- la gestion de son personnel,
- la gestion de ses marchés.

Ces actions doivent être financièrement neutres pour l'O.P.H. 77.

ARTICLE 17 - LA GESTION DU PERSONNEL

L'O.P.H. 77 examinera toute proposition, permettant l'insertion disposant des minima sociaux notamment du R.M.I., dans le cadre général de la gestion de ses ressources humaines.

A ce titre, il pourra participer à des actions de réinsertion de personnes, dans le cadre de projets financés par le Département.

ARTICLE 18 - INSERTION PAR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

L'O.P.H. 77, en partenariat avec le Département, intégrera une "clause sociale" dans ses marchés publics, qui pourra dans son application revêtir différentes formes :

- chantiers en contrats aidés : pour réaliser des travaux pas ou peu qualifiés employant des personnes en difficultés en parcours d'insertion. Ces chantiers portés par des associations ou des collectivités locales sont soutenus par le Département dans le cadre du programme départemental d'insertion et de lutte contre l'exclusion ;
- régies de quartiers et entreprises d'insertion : ces entreprises sont appelées à soumissionner dans les mêmes conditions que les autres candidats. L'O.P.H. 77 facilitera l'accès à la candidature de ces structures dans le cadre de ses appels d'offres, soit en incluant des critères sociaux dans le choix des entreprises, soit en prévoyant une incitation à la passation d'actes de sous-traitance avec ces structures dans le cadre des clauses d'application du marché ;

L'O.P.H. 77 et le Département s'engagent à étudier en partenariat toutes autres actions favorisant l'insertion par l'économique.

TITRE VIII

Organisation du partenariat et clauses générales

ARTICLE 19 - PARTICIPATION AUX COMMISSIONS LOCALES D'INSERTION ET DE LUTTE CONTRE L'EXCLUSION (C.L.I.L.E.) ET AUX ATELIERS

L'O.P.H. 77 participera aux ateliers logement des C.L.I.L.E. chaque fois que sa présence aura été identifiée comme indispensable à la réflexion commune autour du développement de l'offre locative, l'amélioration des parcours résidentiels, la prévention des impayés locatifs.

Les antennes locales concernées seront désignées d'un commun accord entre le Département et l'O.P.H. 77.

ARTICLE 20 - GARANTIES D'EMPRUNT

Lorsque l'O.P.H. 77 envisage la souscription d'un emprunt lié à une opération ou à la restructuration de sa dette, il peut solliciter du Département la garantie de tout ou partie de cet emprunt afin d'améliorer les conditions offertes par les établissements de crédits.

Dans ce cas, un échange d'information en amont de la signature permet aux services du Département d'être informés du plan de financement et des caractéristiques des emprunts envisagés.

L'Assemblée départementale se prononce sur la garantie d'emprunt sur la base de ces informations.

ARTICLE 21 - INSTANCES DE CONCERTATION

Les parties conviennent de se concerter régulièrement sur les sujets d'intérêt commun et pour faire le point des conditions d'exécution de la présente convention.

Le cadre de cette concertation est constitué par :

- un comité de pilotage co-animé par le Président de l'O.P.H. 77 et le Président du Conseil général, et/ou leurs représentants, regroupant les directeurs et chefs de services concernés par les mesures visées à la présente convention,
- un comité de suivi administratif composé, pour le Conseil général, du directeur général adjoint chargé de la solidarité et du directeur de l'insertion et de l'habitat, et pour l'O.P.H. 77, du Directeur général et du Secrétaire général, se réunira une fois par trimestre. Il est chargé du suivi de l'application de la présente convention.

L'O.P.H. 77 communiquera au Département l'ordre du jour du Conseil d'administration ainsi que les rapports d'usage au moins 10 jours avant la date du conseil. Le Département est convié à toutes les séances du Conseil d'Administration et est tenu informé des orientations prises par les membres du Bureau à l'issue de chacune des séances mensuelles.

ARTICLE 22 - RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par l'une des parties, par envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception et moyennant le respect d'un préavis de 3 mois.

ARTICLE 23 - MODIFICATIONS

Toute modification de la présente convention devra faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 24 - DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter de la date de sa signature par les parties. Elle prendra fin en tout état de cause après la réalisation effective par les parties de leurs engagements liés au versement des subventions figurant aux articles 1, 3 et 5.

ARTICLE 25 - RÈGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'engagent à trouver une issue amiable en cas de litige, avant la saisine de la juridiction compétente.

Fait en 2 exemplaires à Melun le

Pour le Département de Seine-et-Marne

Pour l'O.P.H. 77

Dossier n° 4/02B des rapports soumis à la commission
n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

Rapporteurs : M. PERRUSSOT
Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

M. EUDE
Commission n° 7 - Finances

Séance du 27 Juin 2008

OBJET : Convention de partenariat entre le Département et l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

Vu le rapport du Président du Conseil général ;

Vu le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat notamment dans son article 1^{er}, en ce qu'il introduit un article R.421-5 au Code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'effectif fixé à vingt-trois des membres ayant voix délibérative du conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne ;

DECIDE

Article 1 : de désigner les six Conseillers généraux dont les noms suivent, en tant que représentants du Conseil général de Seine-et-Marne ayant voix délibérative pour siéger au conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne :

1 – Mme Maud TALLET

2 – M. Didier TURBA

3 – M. Léo AIELLO

4 – M. Jacky LAPLACE

5 – M. Francis ELU

6 – Michel BENARD

Article 2 : de désigner les sept personnalités qualifiées dont les noms suivent, en tant que membres ayant voix délibérative pour siéger au conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne :

- 1 – M. Michel LE MAOULT, Vice-Président de l'Agglomération Melun Val de Seine en charge de l'Habitat,
- 2 – M. Michel BOUGLOUAN, Vice-Président du SAN du Val Maubuée en charge du Logement,
- 3 – M. Michel CHAMPEIX, membre sortant du Conseil d'Administration et ancien ingénieur en DDE,
- 4 – M. Philippe MENIGOZ, Directeur régional des clientèles institutionnelles de Dexia Ile-de-France,
- 5 – M. Olivier NEYRAUD, Architecte HQE au cabinet meldois « B&N »,
- 6 – M. Jacques OUDOT, ancien Directeur d'Emmaüs Habitat,
- 7 – M. Eric PATERNI, Directeur de « Via Habitat ».

Article 3 : de désigner M. Bernard THEUREAU, chargé de mission à Initiatives 77, en sa qualité de représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, en tant que membre ayant voix délibérative pour siéger au conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne.

LE PRESIDENT,

V. ÉBLÉ

