

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 30 avril 2009

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° 4/08

OBJET : Protocole de consolidation de l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (O.P.H. 77) auprès de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (C.G.L.L.S) et convention de partenariat 2009 entre le Département et l'O.P.H. 77.

- Canton : tous

RÉSUMÉ : Engagé dans une démarche volontariste de redressement de sa situation patrimoniale et financière, l'Office Public de l'Habitat (O.P.H. 77) a obtenu, grâce à la mobilisation de l'ensemble des acteurs institutionnels, un plan de consolidation auprès de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (C.G.L.L.S.). Ce plan permettra notamment la réalisation d'un important programme de réhabilitation du patrimoine existant. L'engagement financier du Département, qui s'élève à hauteur de 4 millions d'euros par an sur 6 ans, joue un rôle déterminant dans la mise en œuvre de ce plan et dans l'obtention de l'aide de la CGLLS.

Le présent rapport a donc pour objet de vous présenter :

- d'une part, le projet de protocole de consolidation approuvé par le conseil d'administration de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (annexe n° 1 à la délibération jointe au présent rapport),
- et, d'autre part, le projet de convention de partenariat entre le Département et l'O.P.H. 77, qui permet notamment, pour l'exercice 2009, de décliner sur le plan opérationnel les grandes orientations du soutien financier du Département définies dans le protocole de consolidation C.G.L.L.S. (annexe n° 2 à la délibération jointe au rapport).

1/ PROTOCOLE DE CONSOLIDATION DE LA CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (C.G.L.L.S.)

1.1. CADRE D'INTERVENTION DE LA CGLLS

La Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (C.G.L.L.S.) est un établissement public national à caractère administratif créé par la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000. La C.G.L.L.S. s'est substituée de plein droit dans les droits et obligations à la Caisse de Garantie du Logement Social créée en 1986. Elle est placée sous tutelle conjointe du Ministre chargé du logement et du Ministre chargé de l'économie et des finances.

La vocation de la C.G.L.L.S. est d'assurer la pérennité des organismes du logement locatif social. Ainsi, lorsqu'un organisme rencontre des difficultés financières ne lui permettant plus d'assumer pleinement sa mission de bailleur social, il sollicite l'aide de la C.G.L.L.S. par l'intermédiaire de sa fédération. A l'origine, la C.G.L.L.S. avait principalement pour but de garantir les prêts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations aux organismes de logement social lorsque les collectivités locales ne pouvaient pas apporter cette garantie.

La C.G.L.L.S. s'est adaptée aux besoins des bailleurs sociaux en développant de nouveaux modes d'intervention comme la prévention des organismes fragiles, ou encore la procédure de mise en garde. La politique de la C.G.L.L.S. est avant tout d'intervenir le plus possible en amont des difficultés financières des organismes et de les responsabiliser face à leurs (futurs) difficultés financières.

Ses missions sont les suivantes :

- garantir les prêts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations aux organismes de logement social lorsque les collectivités n'apportent pas cette garantie,
- aider les organismes fragiles ou en difficultés pour leur permettre d'assurer la production de logements, de mener à bien des opérations de renouvellement urbain et d'offrir un habitat de qualité à leurs locataires,
- prévenir les difficultés financières, notamment en cofinçant les dispositifs d'autocontrôle des organisations professionnelles,
- favoriser la réorganisation des organismes H.L.M. et leurs regroupements,
- concourir au financement des actions de formation et de soutien technique des organismes H.L.M. engageant des opérations de renouvellement urbain, notamment via l'Ecole de la Rénovation Urbaine (E.R.U.), créée par l'Union Sociale de l'Habitat (U.S.H.) et cofinancée principalement par la C.G.L.L.S.,
- accompagner les acteurs du secteur, en participant à leurs frais de fonctionnement et en finançant leurs projets (U.S.H., fédérations H.L.M., fédération des sociétés d'économie mixtes, A.D.I.L., E.R.U.),

- contribuer au financement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (A.N.R.U.).

Le montant de l'aide financière de la C.G.L.L.S. représente au maximum un tiers du montant du plan.

Enfin, la C.G.L.L.S. assure le suivi et la bonne exécution du plan pendant sa durée.

1.2. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROTOCOLE AVEC L'O.P.H. 77

Concernant l'intervention de la C.G.L.L.S. en faveur de l'O.P.H. 77, le travail consiste à mettre en place un plan portant sur une durée de 6 ans (2009-2014) et comprenant une série de mesures (mesures internes, mesures patrimoniales et/ou apports externes) en vue d'aider l'organisme à retrouver un équilibre d'exploitation au terme du protocole.

Cet équilibre s'opère en apurant les pertes et en améliorant l'attractivité du patrimoine de l'organisme (réhabilitation, construction, démolition).

Durant la durée de ce protocole, différentes actions, faisant toutes parties du programme patrimonial de l'O.P.H. 77 devront être réalisées et justifiées auprès de la C.G.L.L.S. et du Conseil général de Seine-et-Marne.

Parmi elles :

- des opérations de rénovation urbaine, (Dammarie-lès-Lys, Le Mée-sur-Seine et Melun) comprenant de la reconstruction, des réhabilitations, de la résidentialisation,
- des travaux hors zone urbaine sensible : démolition/reconstruction, construction neuve, renouvellement des composants (ascenseurs...),

Au total, sur la durée de ce protocole (2009-2014) sont prévues :

- la réhabilitation de 4 052 logements pour un coût total de 59 790 k€
- l'amélioration de 1 888 logements, pour 15 037 k€
- la démolition de 706 logements pour 20 897 k€
- la reconstruction de 912 logements pour 137 363 k€

1.3. LES DIFFÉRENTES CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES

La garantie de financement de la part du Département de Seine-et-Marne est essentielle puisqu'elle permet à l'office de pouvoir bénéficier des financements de la C.G.L.L.S.. En effet, comme rappelé précédemment, cet organisme conditionne son intervention financière par le biais de subventions et/ou de prêts à celle d'autres partenaires, au premier rang desquels doit figurer la collectivité de rattachement.

Ainsi, en garantissant une subvention de 4 millions d'euros par an à l'Office pour une durée de 6 ans, le Département permet à celui-ci d'obtenir des financements (C.G.L.L.S. et Région Ile-de-France) qui l'aideront notamment à réaliser les travaux d'amélioration/réhabilitation de certains de ses logements.

Sur la période du protocole :

- la Région Ile-de-France devrait contribuer au financement des mesures patrimoniales à hauteur de 22 795 k€
- les villes de Melun, Dammarie-lès-Lys et Mitry-Mory financeront à hauteur de 2 630 k€ le programme patrimonial,

- le Département de Seine-et-Marne, contribuera au financement du programme patrimonial à hauteur de 2 524 k€ qui sont déjà affectés et correspondent aux subventions déjà versées par le Département. En complément, le Département s'engage à verser des subventions d'un montant de 24 millions d'euros. (4 M€ sur 6 ans, de 2009 à 2014).

De son côté la C.G.L.L.S. prend en charge le solde restant à financer une fois les différentes subventions octroyées par le Département, la Région, et les villes de Melun, Dammarie-lès-Lys et Mitry-Mory, soit 18,5 millions d'euros (environ 25% des besoins financiers).

L'enveloppe réservée par le Département lors du vote du budget primitif passe donc de 3,6 millions d'euros en 2008 à 4 millions d'euros en 2009 (soit un effort supplémentaire de 11 % par rapport à la contribution du Département en 2008).

2/ CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LE DEPARTEMENT ET L'O.P.H. 77 POUR L'EXERCICE 2009

Je vous propose de renouveler la convention de partenariat avec l'O.P.H. 77, dans laquelle trois nouvelles orientations apparaissent.

2.1. UNE AUGMENTATION DE SUBVENTION ANNUELLE PRÉVISIONNELLE POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROTOCOLE DE CONSOLIDATION AVEC LA C.G.L.L.S.

Le Conseil Général de Seine-et-Marne s'engage à verser à l'O.P.H. 77 des subventions d'investissement complémentaires pour un montant total minimum de 24 millions d'euros, sur une période de 6 ans, pour les opérations patrimoniales dont la date de livraison est prévue dans le protocole C.G.L.L.S. sur la période 2009-2014, seulement dans le cadre des opérations de réhabilitations et de constructions hors programmes soutenus par l'A.N.R.U. (cf. annexes 3b et 3d). En 2008, la subvention était de 3,6 millions d'euros.

2.2. DE NOUVELLES MODALITÉS DE SUIVI ET DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

L'O.P.H. 77 s'engage à transmettre au Département avant chaque versement de la subvention, les documents suivants :

- la liste détaillée des opérations pour lesquelles l'O.P.H. 77 prévoit de mobiliser le financement du Département, accompagné d'un calendrier prévisionnel de réalisation,
- la liste détaillée des opérations effectivement engagées pour lesquelles la subvention du Département a été mobilisée,
- l'état détaillé de la dette de l'O.P.H. 77 et les documents d'orientation relatifs à la gestion de dette de l'office.

Cette liste non exhaustive de documents, qui pourra être complétée à la demande du Département, permettra d'alimenter un tableau de bord de suivi, lequel sera l'un des supports des comités de suivi administratifs trimestriels.

Comme convenu dans la convention 2009, la subvention attribuée à l'OPH 77 sera mandatée en trois fois :

- un premier acompte de 30 % à la signature de la présente convention par le Président du Conseil général de Seine-et-Marne et la Présidente de l'O.P.H. 77,

- un deuxième acompte de 30 % au troisième trimestre de l'année 2009,
- le solde à la fin de l'année, en fonction des opérations soutenues par le Département qui auront effectivement été engagées par l'O.P.H.77. A ce titre, le versement du solde pourra être régularisé sur les exercices suivants en fonction de l'avancement des réalisations de la programmation patrimoniale de l'O.P.H.77. Le Département se réserve le droit de suspendre le versement de sa subvention en cas de non respect par l'O.P.H. 77 des dispositions des articles 7 et 24 de la convention.

Les opérations financées devront répondre aux critères définis dans la délibération du 15 décembre 2006 du Conseil général concernant la politique départementale en matière d'habitat. Parmi eux :

- la construction d'au moins 20 % de logements de type T2 dans toute nouvelle opération et de 10 % de logements P.L.A.I.,
- la réservation de 10 % de logements pour le contingent départemental,
- l'obligation pour l'O.P.H. 77 de contribuer financièrement au Fonds de Solidarité Logement (F.S.L.),
- la prise en compte du développement durable (critères d'économie de charge et d'application de principes contribuant au développement durable).

2.3. AGENDA 21

Dans une logique de prévention des impayés de loyers des ménages les plus démunis et en cohérence avec les exigences en matières environnementales, le Département et l'O.P.H. 77 s'accordent sur la nécessité de faire de la lutte contre la précarité énergétique un objectif opérationnel.

Sensible à cette problématique, l'O.P.H. 77 s'engage donc à mettre en œuvre et à poursuivre des opérations spécifiques comme l'individualisation des compteurs d'eau, l'installation de lampes à économies d'énergie, ou de kits d'économie d'eau.

Par ailleurs, il est apporté des précisions sur le mode de saisine des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (A.S.L.L.) afin de tenir compte de l'évolution de la mesure d'A.S.L.L. dans le F.S.L. ainsi que des modifications concernant les réservations de logements contingentés département.

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur ces propositions et, si vous en êtes d'accord, d'adopter le projet de délibération joint au présent rapport.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 4/08 des rapports soumis à la commission
n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

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

M. BERNHEIM
Commission n° 7 - Finances

Séance du 30 Avril 2009

OBJET : Protocole de consolidation de l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (O.P.H. 77) auprès de la Caisse de garantie du Logement Locatif Social (C.G.L.L.S) et convention de partenariat 2009 entre le Département et l'O.P.H. 77.

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 le protocole de consolidation de l'Office Public de l'Habitat (O.P.H. 77) auprès de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (C.G.L.L.S.), tel que joint en annexe n° 1 à la présente délibération ;

Article 2 : d'attribuer une subvention d'un montant de **4 000 000 €** à l'O.P.H. 77, somme prélevée sur le programme « développement de l'offre de logement - opération 2009 », et d'approuver à ce titre la convention à conclure avec cet organisme telle qu'elle figure en annexe n°2 à la présente délibération.

Article 3 : d'autoriser le Président du Conseil général à signer le protocole et la convention cités aux articles 1 et 2 au nom du Département.

LE PRÉSIDENT,

V. ÉBLÉ

Annexe n °1

PROTOCOLE DE CONSOLIDATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SEINE-ET-MARNE
(O.P.H. 77)

ANNEES 2009 – 2014

SOMMAIRE

A - PREAMBULE	PAGE 3
I - PRESENTATION	PAGE 3
II - HISTORIQUE	PAGE 3
III - LE PROGRAMME PATRIMONIAL DE L'OPH DE SEINE-ET-MARNE SUR LA PERIODE '07-'16	PAGE 4
III.1. <i>Projets de rénovation urbaine</i>	page 4
a) Le projet de rénovation urbaine de la Ville de Dammarie-lès-Lys	page 4
b) Le projet de rénovation urbaine de la Ville de Le Mée-sur-Seine	page 4
c) Le projet de rénovation urbaine de la Ville de Melun	page 5
d) Récapitulatif des opérations prévues dans le cadre des 3 PRU	page 5
III.2. <i>Le Plan stratégique de patrimoine ('07-'16)</i>	page 5
III.3. <i>Programmation de l'OPH de Seine-et-Marne sur '09-'14</i>	page 6
a) Récapitulatif des différentes opérations ('09-'14)	page 6
b) Récapitulatif des différents financements par type d'opération ('09-'14)	page 7
IV - ELEMENTS FINANCIERS ET SIMULATION DE GESTION PREVISIONNELLE	PAGE 7
IV.1. <i>Situation financière 2007</i>	page 7
IV.2. <i>Simulation de gestion prévisionnelle 2008-2016</i>	page 8
a) Hypothèses	page 8
b) Résultats de la simulation de gestion prévisionnelle au fil de l'eau	page 9
c) Impact des mesures patrimoniales 2009-2013	page 9
d) Aides externes et mesures internes 2009-2013	page 9
B - TABLEAU « RESSOURCES-EMPLOIS » ET TABLEAU DE FINANCEMENT	PAGE 11
I - TABLEAU « RESSOURCES-EMPLOIS » 2009-2013	PAGE 11
II - TABLEAU DE FINANCEMENT 2009-2013	PAGE 12
C - ENGAGEMENTS CONTRACTUELS	PAGE 13
ARTICLE 1 - ENGAGEMENTS DE L'OPH DE SEINE-ET-MARNE	PAGE 13
ARTICLE 2 - PARTICIPATION DES VILLES	PAGE 16
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE	PAGE 16
ARTICLE 4 - PARTICIPATION DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE	PAGE 17
ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DE L'ETAT	PAGE 17
ARTICLE 6 - PARTICIPATION DE L'ANRU	PAGE 18
ARTICLE 7 - ENGAGEMENTS DE LA CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	PAGE 18
ARTICLE 8 - EXECUTION	PAGE 19
D - SIGNATURES	PAGE 20
E - ANNEXES	

Annexe n° 2

**CONVENTION DE PARTENARIAT
2009**

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 30 avril 2009, ci-après dénommé "le Département"

D'UNE PART

ET l'**Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne**, représenté par sa Présidente, Madame Maud TALLET 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 SUIIT:

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 résidentiel 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.

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 et 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

Il est à noter qu'un nouveau projet d'établissement est prévu à l'échéance d'Horizon 2009.

Cette convention permet de décliner opérationnellement les grandes orientations des engagements du Département dans le cadre du Protocole de consolidation de la C.G.L.L.S.

ARTICLE 1- OBJET DE LA CONVENTION

Cette convention a pour objet :

de définir le contenu et le cadre du partenariat entre les deux parties,

de définir les modalités et les conditions du soutien financier du Conseil Général à l'O.P.H.77.

TITRE I

Réhabilitation du patrimoine

ARTICLE 2 - ENGAGEMENTS DU DÉPARTEMENT

Dans la limite du montant global de la subvention prévu à l'article 6, le Département s'engage à apporter son soutien financier aux opérations de réhabilitation « hors A.N.R.U. » prévues dans la programmation patrimoniale de l'O.P.H.77 2009-2014. Considérant que cette responsabilité relève de l'État, le Département exclut donc de son soutien financier les opérations prévues dans le cadre de projets de rénovation urbaine dans le cadre de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (A.N.R.U.).

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE L'O.P.H. 77

L'O.P.H. 77 dispose d'un Plan Stratégique de Patrimoine, approuvé par son Conseil d'Administration en séance du 15/12/2008. Ce document détaille les opérations de réhabilitation pour lesquelles l'O.P.H.77 prévoit de mobiliser l'aide du Département en 2009.

Les projets de réhabilitation pour lesquels l'O.P.H. 77 mobilisera 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,

l'inclusion d'une clause d'insertion sociale et environnementale dans les procédures d'appels d'offres.

L'O.P.H.77 s'engage à transmettre au Département les éléments attestant du respect des critères ci-dessus.

TITRE II

Développement de l'offre

ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS DU DÉPARTEMENT

Dans la limite du montant global de la subvention prévu à l'article 6, le Département s'engage à apporter son soutien financier aux opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration prévues dans la programmation patrimoniale de l'O.P.H. 77 2009-2014. Considérant que cette responsabilité relève de l'État, le Département exclut donc de son soutien financier les opérations de reconstruction comptabilisées au titre des opérations prévues dans le cadre de projets de rénovation urbaine dans le cadre de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (A.N.R.U.).

ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DE L'O.P.H. 77

Le Plan Stratégique de Patrimoine a été communiqué au Département en séance. Celui-ci fait état de la situation de son patrimoine sur le Département et de ses priorités en terme de construction neuve ou d'acquisition-amélioration.

Ce document détaille les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration pour lesquelles l'O.P.H. 77 prévoit de mobiliser l'aide du Département en 2009.

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.

L'O.P.H.77 s'engage à transmettre au Département les éléments attestant du respect des critères ci-dessus.

TITRE III **Dispositions financières**

ARTICLE 6- MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DU DEPARTEMENT

Le Département s'engage à réserver au titre de l'année 2009 une enveloppe d'un montant de 4 millions d'euros au titre des opérations mentionnées aux articles 2 et 4 de la présente convention.

ARTICLE 7 – ENGAGEMENTS DE L'O.P.H.77

L'O.P.H.77 s'engage à utiliser les subventions d'investissement qui lui seront attribuées conformément aux dispositions des articles des titres I et II.

Il s'engage également à accepter et faciliter tout contrôle de l'emploi de la subvention départementale par les agents du Département mandatés à cet effet.

Il s'engage à transmettre au Département, avant chaque versement de la subvention, les documents suivants :

- la liste détaillée des opérations pour lesquelles l'O.P.H.77 prévoit de mobiliser le financement du Département, accompagné d'un calendrier prévisionnel de réalisation,
- la liste détaillée des opérations effectivement engagées pour lesquelles la subvention du Département a été mobilisée,
- l'état détaillé de la dette de l'O.P.H. 77 et les documents d'orientation relatifs à la gestion de dette de l'office,

Cette liste non exhaustive de documents, qui pourra être complétée à la demande du Département, permettra d'alimenter un tableau de bord de suivi, lequel sera l'un des supports des comités de suivi administratifs évoqués à l'article 24.

ARTICLE 8- MODALITES DE VERSEMENT

Le montant de cette enveloppe sera mandaté en trois versements :

- un premier acompte de 30 % à la signature de la présente convention par le président du Conseil Général de Seine-et-Marne et la présidente de l'O.P.H. 77,
- un second acompte de 30 % au 3ème trimestre de l'année 2009,
- le versement du solde à la fin de l'année, en fonction des opérations soutenues par le Département qui auront effectivement été engagées par l'O.P.H.77. A ce titre, le versement du solde pourra être régularisé sur les exercices suivants en fonction de l'avancement des réalisations de la programmation patrimoniale de l'O.P.H.77, toujours dans le respect des critères de soutien financier détaillés dans les articles des titres 1 et 2 de la présente convention.

Le Département se réserve le droit de suspendre le versement de sa subvention en cas de non respect par l'O.P.H.77 des dispositions de l'article 7 et 24 de la présente convention.

ARTICLE 9 - 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 le Département pour garantir partiellement cet emprunt afin d'améliorer les conditions offertes par les établissements de crédits.

L'octroi de la garantie départementale sera examiné conformément à la délibération du Conseil Général du 23 novembre 2007 qui fixe les modalités d'instruction de ces demandes en matière de construction et de réhabilitation de logements sociaux.

TITRE IV **Logement des ménages les plus démunis**

ARTICLE 10 – 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.

ARTICLE 11– ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIE LOGEMENT

Afin de soutenir les locataires les plus démunis et qu'ils puissent bénéficier d'un Accompagnement Social Lié au Logement (A.S.L.L.), l'O.P.H. 77 peut prescrire des mesures d'A.S.L.L.. L'O.P.H.77 adresse alors ces prescriptions aux Maisons Départementales des Solidarités, lesquelles décident de l'opportunité du lancement d'une mesure d'A.S.L.L.. La liste des adresses des Maisons Départementales des Solidarités (M.D.S.) est communiquée à l'O.P.H. 77 ainsi que le nom d'un référent à contacter au sein de ces structures.

ARTICLE 12 – AGENDA 21 ET LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

Dans une logique de prévention des impayés de loyers des ménages les plus démunis et en cohérence avec les exigences en matières environnementales, le Département et l'O.P.H. 77 s'accordent sur la nécessité de faire de la lutte contre la précarité énergétique un objectif opérationnel.

Sensible à cette problématique, l'O.P.H. 77 s'engage à mettre en œuvre et à poursuivre des opérations spécifiques comme l'individualisation des compteurs d'eau, l'installation de lampes à économies d'énergie, de kit d'économie d'eau.

Le Département d'engage à mobiliser les partenaires spécialisés pour organiser, au fur et à mesure des tranches de travaux, un accompagnement pédagogique des locataires, à travers des actions de d'information, de formations.

Les actions de ce 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".

ARTICLE 13 – 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 2009, s'est engagé au même titre que les autres bailleurs sociaux du département, à reloger à hauteur de 30 % 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 14 – 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 15 – 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 V

Réservation de logements au profit du Département

ARTICLE 16 – 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.

Le droit à réservation pourrait atteindre 20 % maximum si l'opération bénéficie de l'octroi des garanties d'emprunt par le Département, à répartir avec l'organisme qui co-garantit.

Il est prévu une collaboration étroite entre les services du Département et ceux de l'O.P.H. 77, en vue de réserver des logements sur des territoires, pour lesquels le service en charge de la gestion du contingent reçoit de nombreuses demandes de la part des agents du Conseil Général de Seine-et-Marne.

ARTICLE 17 – 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 (si possible au moins trois) 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 P.L.A.I. (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) et autres.

ARTICLE 18 – 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.

ARTICLE 19 – CLAUSE DE REVOYURE

Les dispositions relatives à la réservation de logement au profit du Département feront l'objet d'un avenant au cours de l'année 2009.

TITRE VI

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

ARTICLE 20 – 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 21 – 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 22 – INSERTION PAR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

L'O.P.H. 77, en partenariat avec le Département, a intégré une "clause sociale" dans ses marchés publics, qui dans son application revêt 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 VII

Organisation du partenariat et clauses générales

ARTICLE 23 – 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 24 – 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, du directeur de l'insertion et de l'habitat, du directeur des finances et du directeur du contrôle de gestion et de l'audit externe, et, pour l'O.P.H. 77, du directeur général et du directeur général adjoint, et si nécessaire des directeurs fonctionnels se réunira une fois par trimestre. Il est chargé du suivi de l'application de la présente convention et de l'analyse d'un tableau de bord de suivi opérationnel et financier, mentionné à l'article 8 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. Deux exemplaires des rapports sont à prévoir, un pour le Président du Conseil général de Seine-et-Marne et un second pour la Direction de l'Insertion et de l'Habitat. 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 de ces séances (envoi du compte-rendu).

ARTICLE 25 – 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 26 – MODIFICATIONS

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

ARTICLE 27 – 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 à l'article 8.

ARTICLE 28 – 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 originaux,

à Melun, le

Pour le Département

Pour l'O.P.H. 77

