

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 29 Janvier 2010

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° 4/19

OBJET : Convention pluriannuelle de partenariat entre le Département et l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (O.P.H. 77) pour la période 2010-2014.

- 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.), signé en 2009. 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 24 millions d'euros sur 6 ans, joue un rôle déterminant dans la mise en œuvre de ce plan et dans l'obtention de l'aide de la C.G.L.L.S..

Le présent rapport a pour objet de vous présenter le projet de convention de partenariat entre le Département et l'O.P.H. 77, qui devient pluriannuelle. En effet, en s'engageant à attribuer une subvention de 24 millions d'euros à l'Office, pour une durée de 6 ans (2009-2014) dans le cadre du protocole de consolidation C.G.L.L.S., signé le 14 mai 2009, le Département permet à celui-ci d'obtenir des financements (C.G.L.L.S., Région...) qui l'aideront notamment à réaliser des travaux de réhabilitation de certains de ses logements. La garantie de ce financement départemental étant essentielle, et impactant directement l'attribution des autres financements, il semble tout à fait justifié que la durée de la convention de partenariat soit cohérente avec la durée du protocole C.G.L.L.S..

Cette convention vise à décliner, sur l'exercice 2010-2014, sur le plan opérationnel, les grandes orientations du soutien financier du Département définies dans le protocole de consolidation C.G.L.L.S..

1/ RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PROTOCOLE AVEC L'O.P.H. 77

L'intervention de la C.G.L.L.S. en faveur de l'O.P.H.77 engage à mettre en place un plan portant sur une durée de 6 ans (2009-2014) et comprenant une série de mesures (internes, 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€.

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 total de 24 millions d'euros sur 6 ans.

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 millions d'euros (environ 25% des besoins financiers).

2/ CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LE DEPARTEMENT ET L'O.P.H. 77 POUR L'EXERCICE 2010-2014

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 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, dans le cadre des opérations de réhabilitations et de constructions hors programmes soutenus par l'A.N.R.U.. En 2009, le Département a versé une subvention de 4 millions d'euros.

2.1. 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.

Concernant les modalités de versement, la subvention annuelle attribuée à l'O.P.H. 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 deuxième trimestre de l'année,
- le solde à la fin de l'année, à l'issue du dernier comité de suivi de fin d'année.

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).

2.2. LA RÉSERVATION DE LOGEMENTS AU PROFIT DU DÉPARTEMENT

En contrepartie des engagements financiers du Département dans le cadre de l'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.

En plus, de cette réservation pratiquée jusqu'à aujourd'hui, l'O.P.H.77 ouvre, à compter du 1^{er} janvier 2010, l'accès à son propre contingent aux salariés du Département, l'objectif étant d'anticiper la libération d'un logement et de permettre à l'office de proposer une candidature d'un agent du Département le plus rapidement possible.

Dans ce cadre, le Département adressera aux agences de secteur de l'O.P.H.77, en fonction de la situation géographique du logement souhaité, les dossiers de candidatures des agents dont la demande :

- n'a pas abouti sur les offres de logements du contingent du Département ;
- ne correspond pas aux offres du contingent du Département.

Pour l'année 2010, l'O.P.H.77 s'engage à réserver 50 logements pour les agents du Département, qui permettront de les loger prioritairement, sous réserve d'adéquation de la demande des candidats (localisation et typologie) à l'offre de logements du contingent de l'O.P.H. 77. Cet objectif sera réévalué et ajusté chaque année au vu du bilan de l'année précédente.

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 au profit du Département.

Au vu de ces éléments, 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° 4/19 des rapports soumis à la commission
n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

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

M. MOUTON
Commission n° 7 - Finances

Séance du 29 Janvier 2010

OBJET : Convention de partenariat entre le Département et l'Office public de l'habitat de
Seine-et-Marne (O.P.H. 77) pour la période 2010-2014.

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

- d'approuver le projet de convention partenariale avec l'O.P.H. 77 sur la période 2010-2014,
tel qu'il figure en annexe de la présente délibération et d'autoriser le président du Conseil Général de
Seine-et-Marne à la signer.

LE PRÉSIDENT,

V. ÉBLÉ

Annexe

**CONVENTION PLURIANNUELLE DE PARTENARIAT
2010-2014**

ENTRE le **Département de Seine-et-Marne**, représenté par le Président du Conseil Général de Seine-et-Marne, dûment autorisé par délibération n° 4/19 du Conseil général en date du 29 janvier 2010, 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 sa Présidente, Madame Maud TALLET dûment autorisé par délibération du Conseil d'Administration en date du 11/09/2008, 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. Au 31/12/2008, l'OPH 77 gérait 14 480 logements répartis dans 82 communes du Département.

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

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

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

En s'engageant à attribuer une subvention de 24 millions d'euros à l'Office pour une durée de 6 ans (2009-2014), dans le cadre du protocole de consolidation Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (C.G.L.L.S.) signé le 14 mai 2009, le Département permet à celui-ci d'obtenir des financements (C.G.L.L.S. , Région...) qui l'aideront notamment à réaliser des travaux d'amélioration/réhabilitation de certains de ses logements.

La garantie de ce financement Départemental étant essentielle, et impactant directement l'attribution des autres financements, il semble justifié que cette convention devienne pluriannuelle et entre en vigueur pour la période 2010-2014.

Un avenant annuel définissant les modalités de financement sera soumis chaque année à l'Assemblée Départementale.

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 et identifiées dans le protocole C.G.L.L.S.. 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.). Cependant, le financement départemental permettra à l'Office de faire face à l'ensemble de ses obligations.

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 dans tous les marchés pour lesquels la nature et la quantité de prestations en permettant la mise en œuvre ,
- l'inclusion d'une clause environnementale dans tous les marchés pour lesquels la nature des prestations permet la prise en compte d'objectifs en termes de limitation d'impact environnemental, que ce soit au niveau du contenu de ces prestations ou de leurs modalités d'exécution.

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 et identifiées dans le protocole C.G.L.L.S.. 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

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 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 moyen de 20 % de T2 sur l'ensemble de ses opérations,
- 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 les clauses sociale et environnementale telles que prévues à l'article 3 alinéa 2 ci-dessus..

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

Dans le cadre du protocole C.G.L.L.S., le Département s'est engagé à soutenir l'OPH 77 sur une période 2009-2014, à hauteur de 24 Millions d'euros.

Au titre de l'année 2010, le Département s'engage à réserver 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 1 et 2.

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.

Ce tableau de bord arrêté d'un commun accord devra notamment présenter les éléments relatifs aux engagements de l'OPH 77 prévus aux articles 3 et 5 de la présente convention.

ARTICLE 8- MODALITES DE VERSEMENT

Le montant de l'enveloppe sera mandaté en trois versements :

- un premier acompte de 30 % au cours du 1^{er} trimestre. Pour la première année, cet acompte est versé 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 cours du 2^{ème} trimestre de l'année.
- le versement du solde à la fin de l'année, à l'issue du dernier comité de suivi de fin d'année.

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.

Les demandes de garantie départementale seront instruites selon les dispositions en vigueur au moment du dépôt de la demande par l'OPH 77. Actuellement ces dispositions résultent de la délibération N°4/06 du CG en date du 23/11/2007 qui prévoit notamment un partage de garantie entre le Département et la collectivité locale d'implantation compétente (commune ou groupement de communes) et l'attribution d'un contingent de logements réservés à l'attribution du Département.

Eu égard au plan de redressement mis en place par l'OPH 77 dans le cadre de la convention du 29 janvier 2010 à laquelle le Département est associé, le Département pourra, à titre exceptionnel, apporter seul sa garantie, soit à 100%, pour la mise en place par l'OPH 77 d'une ligne globale de financement qu'il se propose de mettre en place avec la CDC afin de faciliter le financement de diverses opérations inscrites dans le plan de redressement et ce dans la limite d'un montant de 24 M€.

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 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 matière environnementale, 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.

A ce titre, l'O.P.H.77 s'engage à prévoir les moyens financiers nécessaires à des opérations spécifiques comme l'individualisation des compteurs d'eau, l'installation de lampes à économies d'énergie, de kit d'économie d'eau, et à l'accompagnement de ses locataires face à ces évolutions. L'OPH 77 a déjà doté 10 000 de ses logements en compteurs individuels et prévoit d'équiper à terme l'ensemble de son parc.

Aujourd'hui aucun accompagnement des locataires n'est effectué, c'est pourquoi l'OPH 77 se chargera d'effectuer cet accompagnement pédagogique selon des modalités à définir. Les Maisons Départementales des Solidarités pourront contribuer à ce projet.

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 2010, 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. Depuis des années, l'Office remplit et dépasse les objectifs fixés dans les accords collectifs départementaux.

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 qualifiée 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.

Compte tenu de la demande toujours croissante des agents du Département en matière de logements, l'O.P.H. 77 ouvre, à compter du 1^{er} janvier 2010, l'accès à son propre contingent aux salariés du Département, l'objectif étant d'anticiper la libération d'un logement et de permettre à l'Office de proposer une candidature d'un agent du Département le plus rapidement possible.

Dans ce cadre, le Département adresse aux agences de secteur de l'O.P.H. 77, en fonction de la situation géographique du logement souhaité, les dossiers de candidatures des agents dont la demande :

- n'a pas abouti sur les offres de logements du contingent du Département
- ne correspond pas aux offres de logements du contingent du Département.

Pour l'année 2010, première année de mise en œuvre, l'O.P.H. 77 s'engage à réserver 50 logements pour les agents du Département, qui permettront de les loger prioritairement, sous réserve d'adéquation de la demande des candidats (localisation et typologie) à l'offre de logements du contingent de l'O.P.H. 77.

Il est prévu de renforcer la collaboration entre les services du Département et ceux de l'O.P.H.77, notamment pour évaluer ce nouveau dispositif. Deux bilans, à la fin du 1^{er} semestre ainsi qu'en fin d'année, permettront d'ajuster les objectifs et d'envisager le renouvellement de ce partenariat, si nécessaire.

ARTICLE 17 - ATTRIBUTION DES LOGEMENTS RÉSERVÉS AUX 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.

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.

Pour les situations les plus complexes, le Département accompagnera les candidatures d'une évaluation de la situation globale du demandeur, établie par les travailleurs sociaux de la Direction des Ressources Humaines. Ce rapport précisera les garanties qui peuvent être apportées et le travail mis en place avec la famille. Si nécessaire, un diagnostic partagé entre l'O.P.H. et le Département, avant l'examen en commission d'attribution des logements, pourra être établi. Il permettra également de mettre en place les conditions optimales à une bonne intégration de l'attributaire dans le logement.

A l'issue de la commission d'attribution des logements, l'O.P.H. 77 adressera au Département, pour les logements relevant de son contingent, un compte-rendu mentionnant le nom de l'attributaire du logement, et, en cas de non-attribution, les motifs du refus.

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.

ARTICLE 19 –VALIDITE DU CONTRAT

Les dispositions relatives à la réservation de logement au profit du Département pourront être modifiées par le biais d'un avenant à la convention.

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.S.A., 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 peut revêtir différentes formes, notamment :

- 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 différents dispositifs 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, se réunissant au moins une fois par an, 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 - 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.

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 au 31 décembre 2014 ou 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 de Seine-et-Marne

Pour l'O.P.H. 77

