



OPAC SAONE-ET-LOIRE

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Séance du mardi 20 mai 2025 à 09h30, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :

M. DUPARAY

Etaient présents :

M. AYMONIER ; M. BECHET ; M. BERTIN ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET (départ au point V C) ; M. GARREAU ; M. GILLOT ; Mme GODET-HUMBERT ; M. MARTI (départ au point V C) ; M. PIFFETEAU ; M. POCHEVILLE ; M. UHLRICH ; M. VADOT (arrivé au point IV)

Représenté(e)s :

Mme BARNAY représentée par M. DUPARAY
M. BOIREAU représenté par Mme BURY
M. CORDEIRO représenté par M. MARTI
M. DOUSSOT représenté par M. GILLOT
M. DURAND représenté par M. MARTI
M. FROMONT représenté par M. PIFFETEAU
M. IOOS représenté par M. VADOT
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme JOST représentée par M. UHLRICH
Mme MAUNY représentée par Mme CANNET
Mme ROBIN représentée M. DUPARAY

Assistaient à la séance :

M. MONCOLLIN, Directeur Général (*sorti au point V -A-B-C*)
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice Promotion et Avenir
M. MILLIERE, Directeur Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement Patrimoine
M. PICOCHÉ, Directeur Départemental des Territoires de la Saône-et-Loire
Mme MAGNIEN, représentant la DDT
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme MERLE, KPMG

Compte-rendu :

M. MERITE, Attaché de Direction

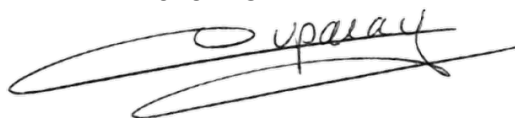
- I -

APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 22 JANVIER 2025

Les membres du Conseil d'Administration approuvent à l'unanimité le procès-verbal de la séance du 22 janvier 2025.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h40

Le Président,
Lionel DUPARAY

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Duparay', is written over a horizontal line.



OPAC SAONE-ET-LOIRE

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Séance du mardi 20 mai 2025 à 09h30, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :

M. DUPARAY

Etaient présents :

M. AYMONIER ; M. BECHET ; M. BERTIN ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET (départ au point V C) ; M. GARREAU ; M. GILLOT ; Mme GODET-HUMBERT ; M. MARTI (départ au point V C) ; M. PIFFETEAU ; M. POCHEVILLE ; M. UHLRICH ; M. VADOT (arrivé au point IV)

Représenté(e)s :

Mme BARNAY représentée par M. DUPARAY
M. BOIREAU représenté par Mme BURY
M. CORDEIRO représenté par M. MARTI
M. DOUSSOT représenté par M. GILLOT
M. DURAND représenté par M. MARTI
M. FROMONT représenté par M. PIFFETEAU
M. IOOS représenté par M. VADOT
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme JOST représentée par M. UHLRICH
Mme MAUNY représentée par Mme CANNET
Mme ROBIN représentée M. DUPARAY

Assistaient à la séance :

M. MONCOLLIN, Directeur Général (sorti au point V -A-B-C)
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice Promotion et Avenir
M. MILLIERE, Directeur Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement Patrimoine
M. PICOCHÉ, Directeur Départemental des Territoires de la Saône-et-Loire
Mme MAGNIEN, représentant la DDT
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme MERLE, KPMG

Compte-rendu :

M. MERITE, Attaché de Direction

- III -

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DES CALEOL

Il est proposé au Conseil d'Administration de procéder à la nomination suivante pour la CALEOL de MONTCEAU LE MINES :

- Mme BRENACHOT en remplacement de M. TEANI

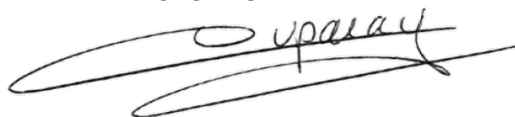
VOIX DELIBERATIVE		AUTUN	CHALON SUR SAONE	LE CREUSOT	MACON	MONTCEAU LES MINES	PARAY LE MONIAL
REPRESENTANT OPAC	Titulaire	M. MARINGUE%	Mme LALU%	M. COUTURIER %	M COELHO%	M. OUARBIAA%	Mme ALVES%
	Suppléant	Mme FERRIER%	Mme BAETZ %	Mme LAMALLE %	M. DEFRANCE%	Mme BRENACHOT %	Mme JAKUBOWICZ%
REPRESENTANT OPAC	Titulaire	Mme GAVARD MOLLIARD%	M. PIFFETEAU	M. CHAOUCHE %	Mme CANNET	M. DUPARAY	Mme MORAWSKI%
	Suppléant	Mme JACQUEMARD%	Mme PASSOT%	Mme AZIBI%	Mme ROSSIGNOL%	Mme MYSKOWIAK%	Mme PASSOT%
REPRESENTANT OPAC	Titulaire	Mme BARNAY	M. POCHVILLE	M. MARTI	M. CŒUR %	M. JANIAUD	M. CORDEIRO
	Suppléant	Mme PASSOT%	Mme DEMORTIERE %	M. GAULT%	Mme DUPERRON %	Mme DEMORTIERE %	Mme RIVIERE %
REPRESENTANT OPAC	Titulaire	Mme GUILLEMIN %	Mme POINCIN %	M. DURAND	M. BROCHETTE	Mme PROST%	Mme MAUNY
	Suppléant	M. CHARIGNON%	Mme GUILLEMIN %	Mme DEMORTIERE%	Mme PASSOT%	Mme PASSOT %	Mme DARGENT %
REPRESENTANT CAF	Titulaire	M. FUSTER	M. CALABRETTA	Mme JOST	LARGE Patrick	Mme VITU	MICHEL Evelynne
	Suppléant	Mme MARTIN	Mme DEVAUX	Mme PIOTROWSKI	Mme PARISE	M. DRAPIER	Mme ROCHA
REPRESENTANT LOCATAIRES	Titulaire	M. MORICEAU (CNL)	M. BOIREAU (AFOC)	M. DOUSSOT (CNL)	M. GARDETTE	Mme PARRIAT (CNL)	M. CHEVILLOT (CSF)
	Suppléant	Mme BURY	M. GARDETTE	Mme BURY	M. BRUET	Mme BURY	Mme BATILLAT
		modification					
	%	collaborateur OPAC S&L					

Les membres du Conseil d'Administration approuvent à l'unanimité la modification de la composition de cette CALEOL.

Cette modification prendra effet à compter du mardi 03 juin 2025.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h40

Le Président,
Lionel DUPARAY





OPAC SAONE-ET-LOIRE

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Séance du mardi 20 mai 2025 à 09h30, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :

M. DUPARAY

Etaient présents :

M. AYMONIER ; M. BECHET ; M. BERTIN ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET (départ au point V C) ; M. GARREAU ; M. GILLOT ; Mme GODET-HUMBERT ; M. MARTI (départ au point V C) ; M. PIFFETEAU ; M. POCHEVILLE ; M. UHLRICH ; M. VADOT (arrivé au point IV)

Représenté(e)s :

Mme BARNAY représentée par M. DUPARAY
M. BOIREAU représenté par Mme BURY
M. CORDEIRO représenté par M. MARTI
M. DOUSSOT représenté par M. GILLOT
M. DURAND représenté par M. MARTI
M. FROMONT représenté par M. PIFFETEAU
M. IOOS représenté par M. VADOT
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme JOST représentée par M. UHLRICH
Mme MAUNY représentée par Mme CANNET
Mme ROBIN représentée M. DUPARAY

Assistaient à la séance :

M. MONCOLLIN, Directeur Général (sorti au point V -A-B-C)
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice Promotion et Avenir
M. MILLIERE, Directeur Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement Patrimoine
M. PICOCHÉ, Directeur Départemental des Territoires de la Saône-et-Loire
Mme MAGNIEN, représentant la DDT
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme MERLE, KPMG

Compte-rendu :

M. MERITE, Attaché de Direction

- VII -

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE (CUS)

La Convention d'Utilité Sociale (CUS), instituée par la loi MOLLE du 25 mars 2009 et complétée par la loi ELAN du 23 novembre 2018, est une obligation légale qui constitue pour chaque organisme HLM le cadre de sa mission d'intérêt général.

Conformément à la réglementation, notre CUS actuelle (dite de 2^{ème} génération) a été co-signée par l'Etat, le Conseil Départemental et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) suivants : Grand Chalon, Communauté Urbaine Creusot Montceau, Mâconnais Beaujolais Agglomération, Grand Autunois Morvan, et Beaune Côte Sud. Elle a par ailleurs été concertée avec les associations représentant les locataires dans le cadre du Conseil de Concertation Patrimoine.

Signée le 17 décembre 2019, pour une durée de 6 ans et une prise d'effet au 1^{er} juillet 2019, elle doit donc être renouvelée durant l'année 2025. A ce titre, une circulaire nationale en date du 12 février 2025 enjoint aux Préfets de signer de nouveaux projets de Convention d'Utilité Sociale d'ici le 31 décembre 2025. Cette circulaire indique par ailleurs que ces conventions de 3^e génération feront l'objet d'une simplification par les services de l'Etat. Nous sommes pour l'heure dans l'attente du nouveau cadre officiellement retenu pour ces nouvelles CUS et indicateurs afférents.

Dans l'attente de réception du cadre national défini par l'Etat, l'OPAC Saône-et-Loire anticipe et propose au Conseil d'Administration d'engager la procédure d'élaboration de la nouvelle CUS 3^{ème} génération selon les modalités suivantes (conformément au CCH et sous réserve des dispositions prévues par l'Etat) :

- L'organisation de plusieurs réunions de travail avec les services de l'Etat d'ici au 31/12/2025,, le Préfet de Région étant signataire de droit de la CUS,
- L'association du Conseil Départemental, signataire de droit de la CUS en sa qualité de collectivité de rattachement de l'Office, ainsi que des EPCI tenues de se doter d'un Plan Local pour l'Habitat ou compétentes en matière d'habitat durant le 2^e et 3^e trimestre 2025 qui auraient formalisé la demande d'être également signataires dans le délai réglementaire de 2 mois suite à la transmission de la présente délibération,
- La concertation des associations représentant les locataires dans le cadre des instances prévues à cet effet (Conseils de Concertation Patrimoine) durant le 2^e trimestre 2025,
- La proposition d'un projet de Convention d'Utilité Sociale « version 0 » exposant la stratégie de l'organisme en lien avec les politiques publiques et les besoins du territoire (document ci-joint), dans l'attente du cadre officiel défini par l'Etat. Ce projet présente la stratégie déployée par l'OPAC Saône-et-Loire en matière de politique patrimoniale et d'investissement, qualité de services rendue aux locataires, diversification des activités, responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) dans le cadre de sa mission d'intérêt général.

A l'issue de cette procédure d'élaboration de la CUS, le projet finalisé sera ensuite soumis à l'approbation du Conseil d'Administration avant sa signature. En parallèle, et afin de « sécuriser » les conventions en cas de non-aboutissement des évolutions règlementaires attendues pour proroger les CUS, l'USH Bourgogne Franche-Comté a initié une démarche avec les 8 bailleurs de

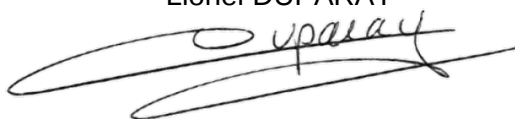
Bourgogne Franche-Comté dont la CUS arrive à échéance au 30 juin 2025, visant à signer un avenant prolongeant les CUS actuelle au-delà de l'échéance initiale, dans l'attente des dispositions législatives à venir. Des discussions sont actuellement en cours entre l'USHBFC et la DHUP sur l'opportunité de cette démarche et ses modalités de mise en œuvre.

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- **engagent la procédure d'élaboration de la nouvelle CUS 3ème génération conformément à l'article R. 445-2-3 du CCH, en appliquant les modalités susvisées d'association des personnes publiques conformément à l'article R 445-2-5 du CCH,**
- **Sous réserve de l'aboutissement des démarches en cours entre l'USHBFC et la DHUP, autorisent la signature d'un avenant à la CUS actuelle afin de proroger celle-ci au-delà du 30 juin 2025 dans l'attente des modifications législatives.**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h40

Le Président,
Lionel DUPARAY

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Duparay', with a large, sweeping horizontal stroke underneath.

Annexe

PROJET CUS 3

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Entre

La République Française

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

Dit ci-après « L'Etat »

D'une part

ET

L'OPAC Saône-et-Loire

Représenté conjointement par Matthieu MONCOLLIN, agissant en qualité de Directeur Général de l'OPAC Saône-et-Loire, et Lionel DUPARAY, agissant en qualité de Président de l'OPAC Saône-et-Loire, dûment habilités à l'effet des présentes,

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

D'autre part

En complément des parties principales, interviennent également :

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

- **la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan**, représentée par Marie-Claude BARNAY, agissant en qualité de Présidente du Grand Autunois Morvan, dûment habilitée à l'effet des présentes,
- **la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud**, représentée par Alain SUGUENOT, agissant en qualité de Président de Beaune Côte et Sud, dûment habilité à l'effet des présentes.

Vus

Pour la Convention d'utilité sociale :

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

Pour le supplément de loyer de solidarité :

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

Pour les logements-foyers :

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

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

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

En attente du cadre de l'Etat pour compléments

Il a été convenu ce qui suit :

Sommaire

PREAMBULE

- 1. Objet de la convention
 - 1.1. Consignes de l'Etat
 - 1.2. Le nombre de logements concernés par EPCI et par QPV
- 2. Méthodologie d'élaboration de la convention
 - 2.1. Structuration de la CUS

ANALYSE DES BESOINS DU TERRITOIRE

- 1. Tendances démographiques, économiques et sociales
 - 1.1. Un territoire en perte de ménages, où le vieillissement continue de s'accroître
 - 1.2. Un contexte de crise économique mondiale impactant les ressources des habitants de Saône-et-Loire
 - 1.3. Un département en fragilité sur le plan de l'emploi, mais qui s'en sort mieux que la moyenne régionale
- 2. Conséquences sur le marché du logement
 - 2.1. Un marché de l'immobilier dont la détente est ininterrompue depuis plusieurs décennies
 - 2.2. De faibles besoins quantitatifs en nouveaux logements par la faible pression de la demande locative sociale
- 3. Occupation du parc social géré par l'OPAC Saône-et-Loire
 - 3.1. Tendances départementales
 - 3.2. Réalités territoriales

ACTUALITE DES POLITIQUES PUBLIQUES

- 1. Les réformes impactant le secteur du logement social
- 2. Les enjeux de notre territoire portés par les politiques publiques
 - 2.1. Le bien vieillir, le grand âge et l'autonomie
 - 2.2. Le plan « Logement d'abord »
 - 2.3. La transition économique et écologique

PRESENTATION DE L'OPAC SAONE-ET-LOIRE

- 1. Notre identité, nos valeurs

1.1. Un ADN marqué par le lien originel entre logement et services aux habitants

1.2. Les valeurs fondatrices de notre mission sociale

- **2. Notre organisation, métiers et services de proximité**

2.1. Un maillage territorial important

2.2. Une diversité de métiers pour une approche globale des projets et des territoires

- **3. Notre patrimoine**

2.2. Un parc disposant d'un fort maillage territorial et majoritairement situé en zone détendue

2.3. Un patrimoine ancien, majoritairement composé d'une offre collective de logements types 3 et types 4, relevant essentiellement de financements PLUS

TROIS AXES D'INTERVENTION SOCIALE

- **1. PREVENTION – Prévenir les fragilités et aller-vers les locataires**

1.1. Maintenir l'accessibilité économique de notre offre d'habitat

Evolution des loyers à l'OPAC Saône-et-Loire

Des loyers inférieurs de 1,84% à la médiane des OPH (source DIS 2023)

Maîtrise des charges locatives : un enjeu prépondérant

1.2. Détecter les fragilités et accompagner les locataires en difficulté

Conseils aux locataires dans leurs problématiques liées au logement

Exercice de mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL)

Des interlocuteurs dédiés pour les partenaires

1.3. Prévenir les expulsions locatives

Mobilisation des équipes de terrain dès le premier impayé, de manière coordonnée, pour un suivi proche et adapté à chaque locataire

Dispositifs et actions de prévention mis en œuvre

Dynamiques partenariales

1.4. Accompagner le bien vieillir et prévenir la perte d'autonomie

Actions de prévention en habitat spécialisé

Programme « OPACARE » dans le parc diffus

1.5. Maintenir notre proximité avec les locataires et favoriser le bien vivre ensemble ...

Un important réseau de proximité

Dispositifs et outils mis en œuvre

Dynamiques partenariales

- **2. ADAPTATION - Adapter l'habitat et développer de nouveaux services dans l'objectif de proposer une offre non stigmatisante et inclusive**

2.1. Adapter les logements à la perte d'autonomie

Le dispositif d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.....

...complété par une offre préventive dans le cadre du programme OPACARE

Une action structurelle sur le bâti pour répondre aux enjeux du vieillissement de la population : zoom sur les réhabilitations adaptation

2.2. Améliorer la satisfaction client

Les points de contacts et relations avec le client

Le dispositif d'écoute client

Les outils d'amélioration de la relation client et les services numériques

2.3. Faire évoluer et rénover l'offre d'habitat

Une adaptation de l'offre existante qui nécessite une stratégie différenciée

Accélérer la rénovation des logements déjà existants et améliorer l'attractivité des quartiers est la priorité

Zoom sur les réhabilitations thermiques

Les limites du modèle du logement social pour certaines catégories de logements : grands ensembles touchés par la vacance et pavillons en fin de vie

2.4. Développer nos partenariats au profit des « publics prioritaires »

Une Charte d'attribution en prise avec un paysage réglementaire complexe

Dynamiques partenariales et implication dans les réseaux VIF

Zoom sur l'accueil et l'accès au logement des ménages déplacés d'Ukraine

2.5. Développer une nouvelle offre et de nouvelles compétences

La gestion de résidences seniors et résidences autonomie

Le développement de l'habitat inclusif

Les solutions d'habitat dédiées aux jeunes

• 3. PARTICIPATION – Être moteur et acteur de dynamiques participatives favorisant le « pouvoir d'agir »

3.1. Associer les locataires dans les projets d'habitat et de territoire

Partenariat avec les associations de locataires

Modalités de concertation

Projets de développement social local

3.2. Favoriser l'accession sociale à la propriété

Enjeux et dispositifs mobilisables

Politique de l'organisme

Des prix de vente fixés par l'OPAC S&L

Des conditions de vente sécurisantes pour les acquéreurs

L'affectation du produit des ventes au budget de fonctionnement de l'Office

Plan de vente

3.3. Encourager l'engagement des salariés

Démarche « OPACARE »

Implication dans des causes sociales et citoyennes

Mobilité verte

3.4. Agir pour l'insertion et l'emploi des locataires du parc social

Le partenariat historique avec les Régies de quartier

Les clauses d'insertion dans la commande publique

Le projet « PEPS : Plein Emploi dans le Parc Social »

3.5. Affirmer notre Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE)

Politique d'achat

Optimisation des moyens généraux et gestion des déchets

Egalité professionnelle

PREAMBULE

1. Objet de la convention

1.1. Consignes de l'Etat

En attente cadre de l'Etat : durée de la convention, structuration de la CUS, modalités de concertation, indicateurs.

1.2. Le nombre de logements concernés par EPCI et par QPV

EPCI	QPV	Nombre de logements OPAC
MACONNAIS-BEAUJOLAIS AGGLOMERATION		<u>1 080</u>
	La Chanaye-Résidence	0
	Les Blanchettes	0
	Les Saugeraies	0
	Marbé	0
LE GRAND CHALON		<u>7 347</u>

		dont 3 454 en QPV
	Aubépins	1216
	Prés St Jean	2238
COMMUNAUTE CREUSOT MONTCEAU		<u>11 089</u> dont 3 452 en QPV
	La Molette	643
	Le Tennis	1208
	Rives du Plessis	700
	Bois du Verne	460
	Résidence du Lac	441
GRAND AUTUNOIS MORVAN		<u>2 489</u> dont 609 en QPV
	Saint Pantaléon	609
BEAUNE COTE ET SUD (S&L)		<u>502</u>

2. Méthodologie d'élaboration de la convention

2.1. Structuration de la CUS

Dans la continuité des partenariats et dialogues permanents avec les services de l'Etat, du Conseil Départemental et des collectivités, les nouveaux choix stratégiques de l'OPAC Saône-et-Loire s'inscrivent dans l'accompagnement de la transformation de l'Office en entreprise de services, telle qu'annoncée dans la CUS 1 2011-2016 et dans le prolongement de la CUS 2 2019-2025, afin de répondre aux nouveaux besoins d'une clientèle en mutation.

Les réflexions actuelles, partagées avec les acteurs des territoires, ne se limitent plus à la notion de patrimoine pour intégrer la qualité de l'environnement, la qualité de vie, la qualité d'écoute des besoins, et les services associés qui facilitent la vie quotidienne des habitants à l'échelle des territoires. Dans un secteur composé de petites villes et villes moyennes, tel que la Saône-et-Loire, où les produits logement du secteur privé et du secteur public sont économiquement concurrentiels, la différenciation de l'offre d'habitat porte sur l'offre de services associée au logement, répondant à la diversité des publics et aux besoins non couverts par le marché.

Ce changement de paradigme – d'un modèle de bâtisseur à un modèle de prestataire de services – constitue pour notre Office un levier de diversification de l'activité et des missions au service des habitants, et en particulier les plus fragiles d'entre eux. Cette diversification de services et d'activité est aujourd'hui une condition de pérennité pour que l'OPAC Saône-et-Loire puisse poursuivre ses missions de service public au profit des habitants de tous les territoires.

L'accompagnement en cours de cette transformation conduit à une structuration de la CUS qui, en cohérence avec l'évolution des politiques publiques, donne à voir les trois grands axes stratégiques d'intervention de l'OPAC Saône-et-Loire dans le cadre de son approche servicielle :

- **L'axe 1 « Prévention »** met en évidence la stratégie de l'Office pour maintenir l'accessibilité économique de son offre d'habitat, favoriser l'accès et le maintien dans le logement des populations les plus fragiles (difficultés sociales et perte d'autonomie) et veiller à la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitat ;
- **L'axe 2 « Adaptation »** détaille la stratégie de l'Office pour répondre aux besoins émergents et aux nouvelles politiques publiques en faveur de l'attractivité du patrimoine et des territoires : habitat inclusif et maintien à domicile des personnes âgées, construction, réhabilitation et transformation de l'habitat, inclusion sociale et lutte contre le sans-abrisme, qualité de la relation client, habitat jeunes...
- **L'axe 3 « Participation »** met en exergue les engagements pris par l'Office en matière de développement du « pouvoir d'agir » de ses locataires, mais aussi de ses salariés, dans le cadre des modalités de concertation et de collaboration avec les associations représentantes des locataires, de sa stratégie de vente au regard des enjeux de mobilité résidentielle, de l'investissement du champ de l'emploi ou de projets relevant de sa Responsabilité Sociale d'Entreprise (RSE).

Le plan proposé pour cette nouvelle convention d'utilité sociale reflète ainsi les méthodes de travail et collaborations actuelles entre les différents services du siège et des agences en faveur d'une approche globale des besoins des clients et des territoires, en cohérence avec les attentes des territoires. Il traduit ainsi une approche de l'habitat qui intègre les services associés nécessaires pour répondre aux besoins de la population et aux nouveaux enjeux des politiques publiques.

En attente cadre de l'Etat pour compléments

ANALYSE DES BESOINS DU TERRITOIRE

1. Tendances démographiques, économiques et sociales

Les données présentées dans la partie 1.1. et 1.2. sont extraites des dernières données actualisées mises à disposition par la statistique publique (source INSEE). Lorsqu'elles se déclinent au niveau local, les principales données socio-démographiques et économiques présentées ci-dessous se concentrent sur le territoire des EPCI signataires de la convention d'utilité sociale.

1.1. Un territoire en perte de ménages, où le vieillissement continue de s'accroître

La Saône-et-Loire est le département le plus peuplé de la région Bourgogne-Franche-Comté, avec 549 136 habitants au 1^{er} janvier 2022¹. Bien que la Côte-d'Or abrite la plus grande ville de la région, Dijon, qui compte 160 000 habitants, la population départementale est moindre que celle de la Saône-et-Loire. Cette différence s'explique par une répartition plus équilibrée entre plusieurs villes moyennes pour la Saône-et-Loire, telles que Chalon-sur-Saône, Mâcon, Le Creusot, Montceau-les-Mines ou encore Autun.

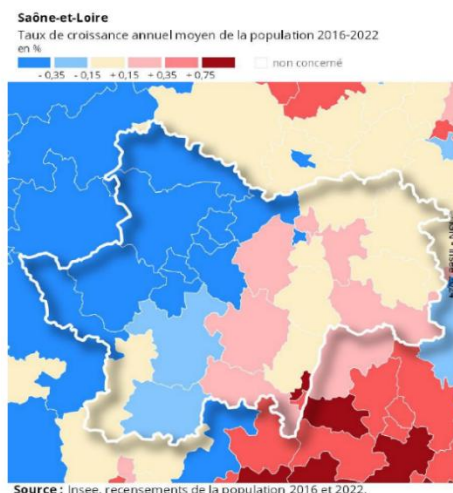
Pour autant, **la population du département est en diminution**, avec un recul de -0,2 % par an entre 2016 et 2022. Cette baisse s'explique par un **solde naturel négatif**, où les décès dépassent les naissances, et par **un solde migratoire insuffisant** pour compenser cette tendance. De plus, la population du département est moins jeune que la moyenne régionale, et **le vieillissement continue de s'accroître**, avec une augmentation notable des 60 ans et plus (+3 points entre 2015 et 2021 d'après les dernières statistiques INSEE publiées).

Les **dynamiques démographiques continuent d'être contrastées entre l'Est et l'Ouest** du département. L'Est, caractérisé par le couloir Mâcon/Chalon-sur-Saône, bénéficie d'une croissance par sa population plus jeune et un solde migratoire positif, attirant de nouveaux habitants grâce à sa proximité avec les axes de communication majeurs.

En revanche, l'Ouest fait face à des défis liés au déclin démographique et au vieillissement de ses habitants.

	Population de référence 2022	Variation annuelle en % entre 2016-2022
Saône-et-Loire	549 136	-0,2
CA Le Grand Chalon	113 440	-0,1
CA Maconnais Beaujolais	79 589	0,5
CU Creusot - Montceau	90 474	-0,8
CC Grand Autunois Morvan	35 106	-0,6

Source : INSEE, Populations de référence 2022, Saône-et-Loire,



¹ Source INSEE : populations des départements en vigueur au 1^{er} janvier 2025. L'INSEE précise que les populations millésimées 2022 entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2025 et qu'elles ont pour date de référence statistique le 1^{er} janvier 2022 (date du dernier recensement).

publié en janvier 2025.

1.2. Un contexte de crise économique mondiale impactant les ressources des habitants de Saône-et-Loire

La conjoncture des dernières années, marquée par la crise du Covid-19, la persistance de l'inflation ou encore les tensions géopolitiques, impose au département de s'adapter pour préserver l'emploi, l'accès au logement et la transition énergétique.

La hausse des prix de l'énergie et des matières premières pèse lourdement sur les ménages, les entreprises et les collectivités locales, freinant les investissements, notamment dans la construction. L'inflation réduit le pouvoir d'achat des habitants, et une hausse des coûts de l'alimentation et du logement aggrave **la précarité de certains foyers**.

En 2021, la médiane de revenus disponible par unité de consommation était de 22 170€ pour la Saône-et-Loire contre 22 750€ pour la région. Une plus grande précarité est constatée dans les territoires de l'Ouest du Département.

	Revenu médian par UC en 2021
Saône-et-Loire	22 170 €
CA Grand Chalon	22 600 €
CA Mâconnais Beaujolais	22 880 €
CU Creusot-Montceau	21 400 €
CC Grand Autunois Morvan	21 320 €

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) en géographie au 01/01/2024.

1.3. Un département en fragilité sur le plan de l'emploi, mais qui s'en sort mieux que la moyenne régionale

Les données relatives à l'activité économique et à l'emploi présentées ci-dessous sont extraites du dernier rapport officiel publié par France Travail Bourgogne-Franche-Comté en février 2025 ([source](#))².

Sur le plan de l'emploi, le département connaît un **taux de chômage de 6.7%** au 3^e trimestre 2024, chiffre stable par rapport à l'année précédente et identique à celui de la région Bourgogne-Franche-Comté.

En décembre 2024, le département compte **20 691 demandeurs d'emploi sans aucune activité au cours du mois** (catégorie A) ; un chiffre **en augmentation de +3% sur un an** (soit 560 personnes en plus), contre une augmentation de +7% en Bourgogne-Franche-Comté.

Les offres d'emploi dans le département sont en baisse de 4% (contre -10% en Bourgogne-Franche-Comté), avec 30 272 offres d'emploi enregistrées par France Travail au cours de l'année

² France Travail Bourgogne-Franche-Comté, « Regard sur le département de Saône-et-Loire au 4^e trimestre 2024 », *Etudes et évaluation*, février 2025.

2024. Parmi ces offres d'emploi, 59% relèvent de l'emploi durable, 36% de l'emploi temporaire et 5% de l'emploi occasionnel. L'évolution sur un an révèle une diminution des offres d'emploi en CDI (-6%) et une augmentation des missions d'intérim supérieure à 1 mois (+8%) et des CDD supérieurs à 13 mois (+6%). Par ailleurs, la part de l'emploi occasionnel parmi les offres augmentent de +20% sur un an.

Les offres d'emploi enregistrées par France Travail en 2024 concernent à 56% les employés et 32% les ouvriers. La recherche d'ouvriers est plus importante qu'à l'échelle régionale (28% des offres d'emploi en Bourgogne-Franche-Comté) ; on constate l'inverse concernant les cadres qui sont moins recherchés en Saône-et-Loire qu'en région (12% des offres d'emploi les concernent, contre 14% au niveau régional). Les offres d'emploi enregistrées en 2024 concernent par ailleurs en majorité le secteur des services (81% ; part stable sur un an). Le secteur de l'industrie représente 6% des offres (-17% sur un an) et le secteur du commerce 8% (-15% sur un an).

Au total, **la Saône-et-Loire offre un volume de près de 137 600 emplois salariés aujourd'hui** (champ URSSAF, données arrêtées au 3^e trimestre 2024). On dénombre **164 emplois de moins en un an** ; une tendance identique à celle de Bourgogne-Franche-Comté.

En Saône-et-Loire, le principal secteur d'activité reste les services (48% des effectifs salariés travaillent dans ce secteur), même si l'industrie représente un poids légèrement plus important par rapport à la Bourgogne-Franche-Comté (25% des effectifs salariés travaillent dans ce secteur, contre 23% en région). 18% des effectifs salariés se situent par ailleurs dans le secteur du commerce et 9% dans le secteur de la construction.

La Saône-et-Loire est par ailleurs **un département déficitaire au niveau des flux domicile-travail**, c'est-à-dire qu'il y a davantage de personnes qui résident dans le département et qui travaillent à l'extérieur que de personnes résidant à l'extérieur et qui travaillent dans le département. En effet, parmi les 216 624 actifs que compte la Saône-et-Loire en 2024, 14% travaillent en dehors du périmètre départemental (contre 9% des actifs en Bourgogne-Franche-Comté). Les flux les plus importants se jouent avec les régions Auvergne Rhône Alpes et Côte d'Or.

Le tableau ci-dessous synthétise trois principaux indicateurs à l'échelle des bassins d'emploi :

	Part services	Part industrie	Evolution sur 1 an des demandeurs d'emploi cat ABC	Evolution sur 1 an des offres d'emploi	Dont part des offres d'emplois durables
Autun	51%	19%	0%	-19%	61%
Chalon-sur-Saône	52%	24%	0%	-6%	57%
Digoin	41%	26%	0%	-11%	64%
Le Creusot	45%	36%	+5%	+6%	60%
Louhans	41%	35%	0%	+17%	40%
Mâcon	50%	15%	+2%	-6%	63%
Montceau les Mines	45%	29%	-4%	+8%	75%

La part de l'industrie est la plus importante sur le bassin d'emploi du Creusot et de Louhans. Le nombre de demandeurs d'emploi de catégories A B et C augmente sur un an dans le bassin d'emploi du Creusot et de Mâcon, diminue sur le bassin d'emploi de Montceau et reste stable sur le reste des bassins d'emploi. Enfin, les offres d'emploi sont en augmentation sur un an dans les bassins d'emploi de Louhans, de Montceau et du Creusot, alors qu'elles sont en diminution dans les bassins autunois, chalonnais, mâconnais ainsi qu'à Digoin. La part des emplois durables parmi ces offres est la plus forte dans les bassins de Montceau, de Digoin et de Mâcon.

2. Conséquences sur le marché du logement

2.1. Un marché de l'immobilier dont la détente est ininterrompue depuis plusieurs décennies

En Saône-et-Loire, **le taux de logements vacants a connu une augmentation** au cours des dernières années. Selon les dernières données de l'INSEE, en 2021, le département comptait 31 907 logements vacants représentant 10,2% du parc total de logements, contre 8% à l'échelle nationale.

Cette suroffre de logements engendre **une concurrence entre les différents segments du marché immobilier**, notamment entre le locatif privé, le logement social et l'accession dans l'ancien. Les ménages, même avec ressources modestes, disposent d'un large choix pour se loger.

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

Dans ce contexte, le parc social joue pleinement son rôle, avec un nombre limité de recours au DALO dans le département. Cependant, une paupérisation des demandeurs en attente est observée, soulignant une attention particulière aux ménages les plus modestes.

2.2. De faibles besoins quantitatifs en nouveaux logements par la faible pression de la demande locative sociale

En 2023, **la Saône-et-Loire affiche le taux de pression de la demande de logement social le plus bas de la région Bourgogne-Franche-Comté**, s'établissant à 2,3, tandis que les autres départements présentent des taux variant de 2,4 à 3,9.

Pour autant, depuis 2020, le département a enregistré une augmentation de 29 % des demandes actives, comparée à une hausse de 22 % à l'échelle régionale. Parallèlement, les attributions de logement social ont diminué d'un point entre 2020 et 2023, entraînant une légère hausse du taux de pression de la demande, qui est passé de 1,8 en 2020 à 2,3 en 2023. Malgré cette augmentation, ces taux restent nettement inférieurs à la médiane nationale de 5.

Les CA Mâconnais Beaujolais Agglomération, le Grand Chalon et la CU Creusot Montceau-les-Mines concentrent 77% des demandes et 67% des attributions en 2023.

Conformément aux évolutions démographiques, les taux de pression sont plus faibles à l'Ouest du département, où la population et le nombre de ménages continuent de diminuer, tandis que le parc social reste très important.

	Taux de pression de la demande 2023
Saône-et-Loire	2,30%
CA Grand Chalon	2,88%
CA Mâconnais Beaujolais	4,60%
CU Creusot-Montceau	1,29%
CC Grand Autunois Morvan	1,00%

Source : Comité local – gestion du système d'enregistrement de la demande de logement social - novembre 2024.

Le parc de logement social présente des inadéquations par rapport aux besoins actuels de la population. Historiquement, les grands quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), tels que le Tennis au Creusot, le Plessis à Montceau ou les Près St Jean à Chalon, sont majoritairement composés de logements de grandes typologies, adaptés aux familles nombreuses. Or, la demande actuelle s'oriente davantage vers des logements de plus petites typologies, notamment pour les personnes seules qui représentent 48,2% des demandeurs en 2023 (source : rapport SNE).

Cette inadéquation est aussi problématique en zone plus tendue sur les secteurs du Grand Chalon ou du Mâconnais-Beaujolais où les petites typologies sont rares, **rendant l'attribution de logements aux publics prioritaires plus difficile.**

Il est à noter également qu'environ **92% des demandeurs dans le département disposent de ressources inférieures au PLUS**, soulignant une paupérisation croissante. Les demandeurs aux revenus les plus élevés se tournent davantage vers le parc privé ou l'accession à la propriété, bien que ces marchés soient également plus difficiles d'accès qu'il y a quelques années.

Pourtant, **avec un revenu fiscal de référence moyen de 27 142€, la plupart des ménages vivant en Saône-et-Loire sont éligibles au logement social.** Le tableau ci-dessous reprend les plafonds de ressources pour l'accès au logement social, selon les différents types de financement.

Tableau simplifié des plafonds de ressources 2023 pour l'accès aux différents financements de logement social			
	Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	Prêt Locatif Social (PLS)
Personne seule	12 032€	21 878€	28 441€
Couple sans enfant	17 531€	29 217€	37 982€
Famille avec deux enfants	23 457€	42 417€	55 142€

L'enjeu réside donc dans l'adaptation du parc existant aux besoins d'aujourd'hui, ainsi que dans l'amélioration de la connaissance du secteur du logement social auprès du grand public.

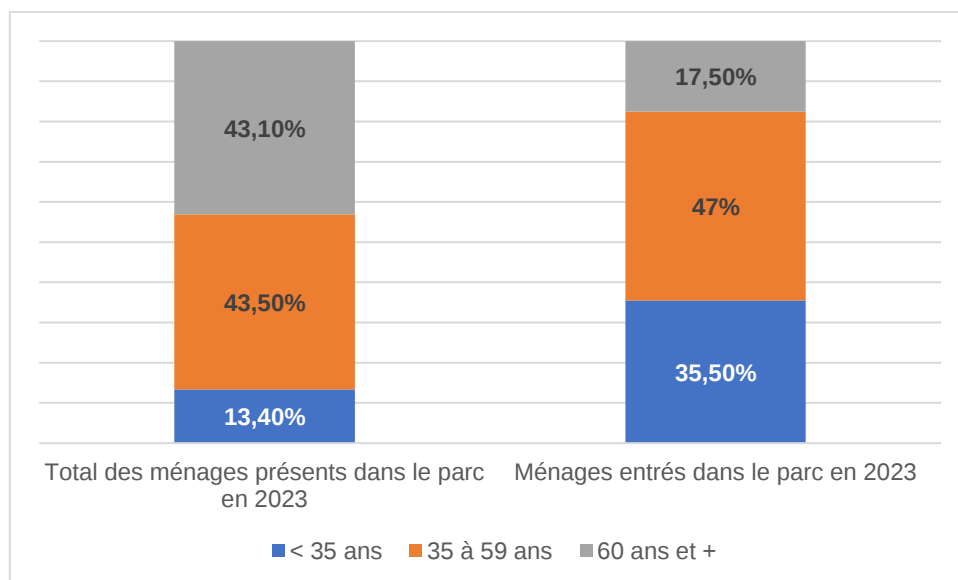
3. Occupation du parc social géré par l'OPAC Saône-et-Loire

3.1. Tendances départementales

Le dernier bilan d'occupation sociale du parc, établi en 2024 sur les données 2023, a porté sur la situation de 24 659 ménages occupants. Les données extraites concernent uniquement le titulaire du bail. Un zoom a été réalisé sur la situation des ménages « nouveaux entrants », soit 2 586 ménages ayant signé leur bail au cours de l'année 2023, afin de mettre en évidence l'éventuelle évolution des profils des ménages entrés récemment par rapport à ceux résidant déjà dans le parc.

La majorité des ménages locataires de l'OPAC Saône-et-Loire sont des personnes seules (58%). Cet indicateur reflète les tendances générales connues concernant le vieillissement de la population, la décohabitation des ménages et l'éclatement de la cellule familiale traditionnelle. L'OPAC Saône-et-Loire loge par ailleurs 28% de familles et 14% de couples sans enfant. 54% des familles logées par l'Office sont des familles monoparentales pouvant exprimer des besoins d'accompagnement et de services particuliers. Cette répartition en matière de catégories de ménages se confirme parmi les « nouveaux entrants » en 2023 ; ménages toujours composés d'une majorité de personnes seules, puis de familles (dont une majorité de familles monoparentales).

Notre parc accueille aujourd'hui autant de personnes âgées de 35 à 59 ans (43.5%) que de personnes âgées de 60 ans et plus (43.1%), mais permet également de loger 13.4% de personnes âgées de moins de 35 ans. Toutefois, les « nouveaux entrants » ont un profil beaucoup plus jeune, composé notamment de 35,5% de personnes âgées de moins de 35 ans comme le montre le graphique ci-dessous :



Les locataires de l'OPAC Saône-et-Loire sont par ailleurs en majorité des actifs et des retraités (respectivement 39.5% et 39%). Parmi les actifs, l'étude des catégories socioprofessionnelles révèle une forte représentation des employés du secteur privé (83%) et du secteur public (11%). En comparaison avec les données socio-économiques disponibles concernant les ménages en Saône-et-Loire (source INSEE 2021), l'Office loge davantage d'employés que de cadres.

Le parc permet également de loger des ménages inactifs (11.1%) ou en demande d'emploi (10.3%). Les étudiants font également partie de la population éligible au logement social. Pour la plupart hébergés chez leurs parents, ils sont 170 à se loger de façon autonome dans le parc de l'OPAC Saône-et-Loire, essentiellement à Chalon et au Creusot.

Enfin, le niveau de vie des locataires du parc social s'apprécie au regard des plafonds de ressources réglementaires définis au niveau national pour l'accès au logement en fonction des différents financements de logements sociaux (voir tableau ci-dessous). Les ressources prises en compte dépendent du revenu fiscal de référence du ménage titulaire du bail.

Tableau simplifié des plafonds de ressources 2023 pour l'accès aux différents financements de logement social			
	Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	Prêt Locatif Social (PLS)
Personne seule	12 032€	21 878€	28 441€
Couple sans enfant	17 531€	29 217€	37 982€
Famille avec deux enfants	23 457€	42 417€	55 142€

En 2023, 58% de nos locataires perçoivent des revenus relevant du plafond PLAI, 38.4% relevant des plafonds entre PLAI et PLS et 3.6% relevant du plafond PLS.

Le niveau de vie des ménages « nouveaux entrants » en 2023 met en évidence un niveau de fragilité financière particulièrement élevé : 69.8% des derniers arrivés dans le parc ont des revenus inférieurs au PLAI, contre 58% pour l'ensemble des ménages présents dans le parc. En effet, ces nouveaux ménages disposent de revenus très modestes et sont confrontés à des réalités diverses comme le handicap, les difficultés sociales ou la précarité de l'emploi. Le logement social reste donc une solution indispensable pour l'accès à un logement digne, mais aussi un tremplin vers l'insertion socioprofessionnelle de nombreux ménages qui voient, par la suite, leurs ressources se stabiliser.

3.2. Réalités territoriales

Les représentations des diverses typologies de ménages logés varient significativement selon les territoires de la Saône-et-Loire.

L'occupation du parc de notre agence du Mâconnais se distingue nettement par une part plus importante de familles, une population plus jeune, plus souvent en activité professionnelle et avec un niveau de vie relevant davantage des plafonds PLUS et du PLS. Ce parc comprend les bassins de vie du tournugeois, clunysois et Louhannais et est situé hors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville de la MBA (Mâconnais Beaujolais Agglomération).

Dans le chalonnais, l'occupation du parc est également marquée par une présence plus importante de familles, une population plus jeune, mais avec une différence par rapport à la moyenne départementale légèrement moins marquée que dans le Mâconnais. La proportion d'actifs est également plus importante que dans le reste du parc, mais le niveau de vie des locataires suit la tendance départementale. Ce parc comprend deux grands Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (Aubépins et Prés St Jean).

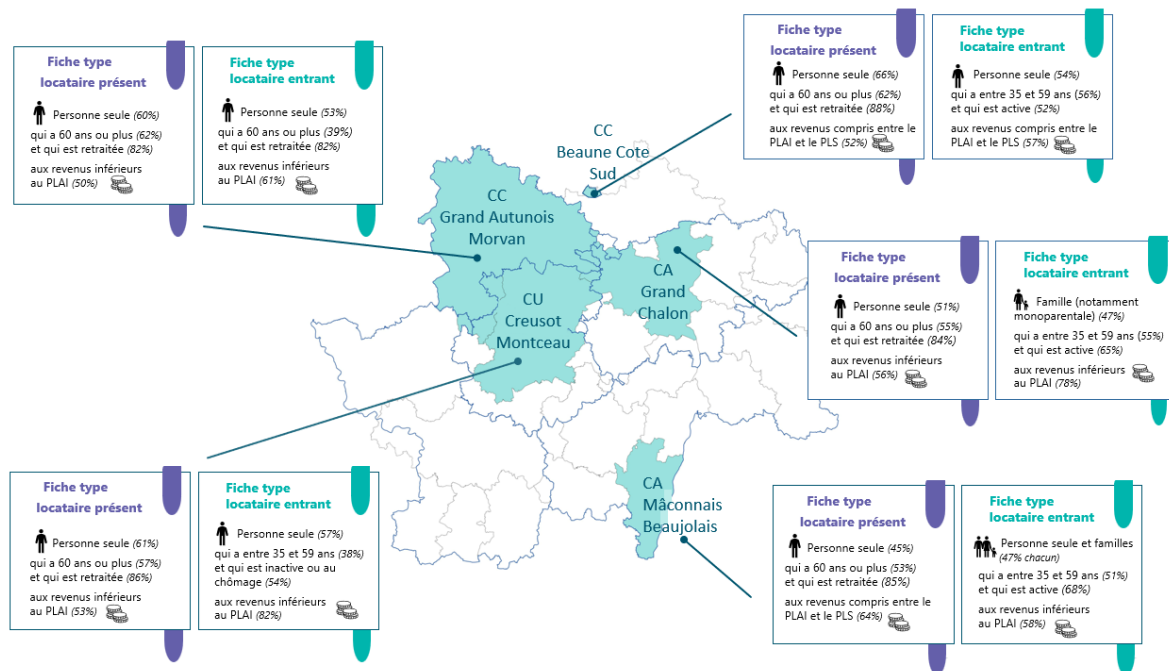
Dans l'Autunois, les personnes seules et couples sans enfant sont davantage présents par rapport à la tendance départementale, en lien avec la part de retraités la plus importante du parc. Même si les « nouveaux entrants » sont plus jeunes comme au niveau départemental, les retraités représentent encore une part importante des arrivées dans le parc. La part des actifs est légèrement plus faible, mais le niveau de ressources est légèrement plus important qu'au niveau départemental en raison de la plus forte présence de retraités que d'inactifs.

Sur le territoire de Montceau-les-Mines, les personnes seules représentent une part très importante des locataires du bassin, qui se distinguent par ailleurs par un niveau de vie très faible et une plus forte précarité (davantage d'inactifs et de demandeurs d'emploi).

Au Creusot, les personnes seules et couples sans enfant sont davantage présents par rapport à la tendance départementale, en lien avec la part de retraités importante. La part des actifs est plus faible, mais le niveau de ressources est similaire au niveau départemental ; ce qui s'explique par la plus forte présence de retraités que d'inactifs.

Le Charollais Brionnais concentre la plus forte proportion de personnes seules parmi nos locataires, essentiellement des personnes retraitées. A l'inverse, la part d'actifs est moins importante que la tendance départementale, et le niveau de vie des ménages locataires fait partie des niveaux les plus bas du département.

Par ailleurs, la cartographie ci-dessous résume les profil-types des locataires du parc de l'OPAC Saône-et-Loire dans chaque EPCI doté de CIL. Ces profils sont établis à partir des proportions les plus importantes obtenues selon les différents critères de composition familiale, âge, situation professionnelle et niveau de vie. La comparaison avec les locataires « nouveaux entrants » met en évidence les tendances les plus récentes.



L'établissement des profils types a pour objectif de fournir une vision synthétique de l'occupation sociale du parc dans les différentes EPCI dotées de CIL, mais ne doivent pas pour autant masquer la diversité des typologies de populations présentes dans chaque bassin de vie, et donc la nécessité d'apporter des réponses à des besoins pluriels.

ACTUALITE DES POLITIQUES PUBLIQUES

1. Les réformes impactant le secteur du logement social

Depuis 2018, plusieurs réformes ont profondément impacté le modèle et le financement du logement social.

Parmi celles-ci, la **Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)** fait partie des principales mesures affectant le secteur à 40 ans selon les projections de la Banque des Territoires. Introduite par la loi de Finances 2018, elle consiste en une remise appliquée sur le loyer acquitté par le locataire pour compenser la baisse des APL prévue par cette même loi. Cette mesure a remis en cause les équilibres d'exploitation de nombreux organismes HLM, alors que dans le même temps, une hausse de TVA était appliquée sur les coûts de construction. Pour l'OPAC Saône-et-Loire, la ponction liée à la mise en œuvre de la RLS s'est élevée à 6,7 millions en 2024.

Par ailleurs, les recettes des Offices HLM ont fortement diminué à la suite des diverses dispositions appliquées depuis 2018 en matière d'**encadrement des loyers**. Ces derniers sont une variable très importante du modèle économique du logement social. A l'OPAC Saône-et-Loire, ils représentent 95% des recettes. Pour rappel, la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 avait fixé l'évolution des loyers plafonds et des loyers pratiqués dans la limite de la variation de l'I.R.L. (Indice de Référence des Loyers) du 2ème trimestre de l'année antérieure³. Pour autant, des lois, dont entre autres la loi de finances annuelle, peuvent venir déroger à ces dispositions et encadrer ainsi davantage l'évolution possible des loyers.

Ainsi, la loi de finances 2018 a fixé un gel des loyers, malgré un IRL à +0.75%, et la loi du 16 août 2022 prorogée par la loi 2023-568 du 7 juillet 2023 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, a prévu une évolution maximale des loyers de +3.5%, malgré un IRL à +6.13%. Ces mesures législatives sont salutaires pour la protection des locataires mais dégradent le modèle économique de l'Office avec des charges suivant l'inflation et des prêts indexés sur le Livret A.

En effet, à partir de 2022, la forte hausse du taux du livret A, conjuguée aux impacts de la RLS, a eu des conséquences économiques majeures sur notre Office dans un contexte d'évolutions réglementaires nécessitant des investissements importants⁴. Le volet « logement » de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 acte l'ambition de rénover massivement l'habitat existant pour qu'il atteigne un niveau de consommation énergétique moyen très bas à horizon 2050, avec des conséquences en matière de mise en location des logements classés F et G dans le cadre des diagnostics de performance énergétique. Cette loi prévoit l'interdiction de proposer à la location les logements considérés comme à forte consommation d'énergie. Ces nouvelles dispositions impliquent d'accroître les investissements consacrés à la réhabilitation pour atteindre les objectifs climatiques et environnementaux définis au niveau national et européen pour les années à venir.

³ L'I.R.L. correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers

⁴ Le financement du logement social en France est historiquement cadré par l'indexation sur le taux du livret A des prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations (qui finance environ 70% des besoins d'investissement des bailleurs sociaux). Cet encadrement permet une équité de traitement entre les différents organismes de logement social. Toutefois, dans le contexte inédit d'augmentation forte du taux du livret A connu en 2022, les organismes de logement social ont vu grimper leurs charges financières de manière importante.

Enfin, la réforme des attributions des logements sociaux engagée par l'Etat depuis 2014 a entraîné des répercussions importantes sur le plan stratégique, partenarial et organisationnel pour l'ensemble des acteurs en charge de sa mise en œuvre. La loi ALUR de 2014, prorogée par les lois Lamy, Egalité et Citoyenneté en 2016, ELAN en 2018, et plus récemment la loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification) en 2022, ont profondément étoffé et complexifié les objectifs d'attribution de logement sociaux. Pour les organismes HLM, elles ont notamment impliqué de redéfinir l'ensemble des processus d'attribution et de gestion de la demande : gestion en flux, cotation de la demande, etc.

Cette succession de réformes a provoqué un bouleversement sans précédent du modèle économique, mais aussi organisationnel, du logement social.

2. Les enjeux de notre territoire portés par les politiques publiques

Dans ce contexte d'accompagnement permanent des réformes liées au secteur du logement, notre Office a su rester à l'écoute des besoins spécifiques de son territoire afin de contribuer à l'inclusion sociale et à l'attractivité du cadre de vie en Saône-et-Loire.

Organe majeur de la mise en œuvre du droit au logement, l'OPAC Saône-et-Loire dépasse aujourd'hui ses missions initiales pour accompagner les habitants, y compris les plus fragiles, dans les domaines de l'accès aux droits, du lien social, du bien vieillir, mais aussi de l'emploi et de la gestion de l'énergie. En tant que bailleur social principal du territoire, l'OPAC Saône-et-Loire tient un rôle important pour proposer une offre d'habitat innovante, comprenant le patrimoine et les services adaptés, susceptible de répondre aux besoins identifiés sur le territoire en lien avec ses partenaires.

Ainsi la politique de l'Office s'inscrit-elle dans des stratégies de cohésion sociale à l'échelle territoriale dont elle contribue pleinement à la mise en œuvre, que ce soit dans le cadre des politiques de solidarité conduites par le Conseil Départemental et les collectivités ou dans le cadre d'outils de gouvernance des politiques publiques portés conjointement par l'Etat et le Département.

2.1. Le bien vieillir, le grand âge et l'autonomie

Le vieillissement de la population est tout d'abord une tendance lourde qui continuera de marquer les prochaines décennies en Saône-et-Loire. Après la Nièvre, la Saône-et-Loire est le département de la région Bourgogne-Franche-Comté dont la population est la plus âgée, avec une moyenne d'âge de 45 ans en 2018. D'après les projections démographiques 2018-2070 de l'INSEE, cette moyenne d'âge augmentera en 2040 et en 2070 pour atteindre respectivement 49 ans, puis 51 ans⁵.

Depuis plusieurs années en effet, nous vivons une révolution démographique qui s'explique par l'avancée en âge des générations nées pendant les Trente Glorieuses et les gains d'espérance de vie, cumulés à une perte de population jeune ou en âge de travailler. Ainsi, les projections démographiques indiquent que la Saône-et-Loire comptera 189 *séniors* (plus de 65 ans) pour 100 jeunes de moins de 20 ans en 2040, et même 207 *séniors* pour 100 jeunes de moins de 20 ans en 2070. De plus, la part des 75 ans et plus en Saône-et-Loire passera de 13% en 2018 à 20% en 2040 et à 23% en 2070.

⁵ INSEE, « la Saône-et-Loire pourrait compter 477 000 habitants à l'horizon 2070 », *INSEE Flash Bourgogne-Franche-Comté*, n°171, Février 2023.

Les besoins en matière d'habitat adapté à la perte d'autonomie vont croissant, avec la nécessité d'investir dans des réponses alternatives (notamment s'agissant du maintien à domicile, dont le Conseil Départemental de Saône-et-Loire a fait l'une de ses priorités). De nombreuses solutions d'habitat ont déjà vu le jour dans le cadre du schéma départemental pour l'autonomie des personnes âgées et handicapées (résidences autonomie, résidences seniors, EHPAD notamment). Plusieurs offres d'habitats groupés ont également été construites dans les petites communes, sous la maîtrise d'œuvre de l'OPAC Saône-et-Loire. Aujourd'hui, **le maintien à domicile et le développement d'habitats inclusifs ont été confirmés comme orientation stratégique du Conseil Départemental de Saône-et-Loire dans le cadre de son Schéma Unique des Solidarités 2023-2027**. Il s'agit ainsi de repositionner la place des personnes en perte d'autonomie au sein de la société en garantissant le choix de *vieillir chez soi*, tout en étant accompagné et entouré.

Le vieillissement de la population constitue un enjeu fort de la politique d'autonomie portée par le Conseil Départemental de Saône-et-Loire. L'habitat reste la préoccupation première. Le soutien à domicile soulève différents enjeux parmi lesquels l'adaptation de l'habitat et de son environnement, la lutte contre l'isolement social, l'évolution et l'attractivité des métiers, sont les plus prégnants. Depuis 2010, les politiques départementales ont traduit cette volonté de trouver des solutions alternatives à l'entrée en structure d'accueil collectif et de favoriser les initiatives innovantes permettant une meilleure inclusion des personnes en perte d'autonomie. **Cette stratégie se décline dans une politique de maintien à domicile et le développement d'une offre plurielle d'habitats pour répondre aux besoins émergents des personnes en perte d'autonomie et favoriser la cohésion sociale**. A ce titre, les nouvelles formes d'« habitat inclusif » dédiées aux personnes âgées et en situation de handicap, consacrées par la loi Elan, apparaissent comme des solutions innovantes qui favorisent l'entraide et la solidarité et apportent de nouvelles réponses au souhait des personnes de pouvoir vivre à domicile le plus longtemps possible. De nombreux projets d'habitat inclusif sont soutenus par l'Etat et le Conseil Départemental de Saône-et-Loire depuis 2022, avec une programmation ambitieuse d'ici 2029 dans les différents territoires de la Saône-et-Loire.

2.2. Le plan « Logement d'abord »

Le **relogement des personnes dépourvues de logement**, qu'elles soient sans abri ou hébergées, reste une priorité de l'Etat. Le Conseil Départemental de Saône-et-Loire a par ailleurs une compétence habitat qu'il anime avec son réseau d'opérateurs et de partenaires. La Stratégie **Logement d'abord** continue d'infuser largement sur l'ensemble du territoire national et incite à un partenariat resserré entre l'Etat, le SIAO, et les bailleurs sociaux du territoire. Le **PDALHPD**, copiloté par l'Etat et le Département, décline cette stratégie à l'échelle de notre territoire et fixe des priorités d'action. Il est en cours de réécriture en 2025.

Avec 1 705 personnes ayant fait appel au 115 (n° d'urgence pour les personnes sans domicile) en 2022, la Saône-et-Loire fait partie des trois départements de la Bourgogne-Franche-Comté les plus concernés par la problématique du sans-abrisme. Le Service Public de la Rue au Logement (SPRL), mis en œuvre dans le cadre de la stratégie Logement d'abord, a pour objectif de rompre avec la logique d'escalier (de la rue à l'hébergement, puis au logement) pour favoriser l'accès direct au logement à chaque fois qu'il est possible. La mise en œuvre de ce service public est déjà à l'œuvre depuis 2022 en Saône-et-Loire et continuera à l'être encore plus ces prochaines années⁶.

⁶ Si l'on ajoute les demandes formulées auprès du SIAO de Saône-et-Loire pour un hébergement d'insertion type CHRS ou pension de famille, on recense au total 2 860 personnes qui se sont retrouvées sans solution de logement en 2022 (source : bilan du 115 SIAO de Saône-et-Loire, rapport d'activité 2022 de l'association Le Pont, p.265).

Les priorités d'accès au logement des personnes défavorisées (y compris victimes de violence intrafamiliales) seront donc maintenues, et accentuées, en lien avec le droit au logement (DALO) et la mobilisation du contingent préfectoral. De nouvelles obligations viendront par ailleurs inciter cette dynamique, ainsi que la mixité sociale dans les quartiers, dont la gouvernance est décentralisée aux EPCI (enjeux de la réforme des attributions pris en compte dans la politique d'attribution de l'OPAC Saône-et-Loire).

Les conflits géopolitiques, et notamment la **guerre en Ukraine**, restent tout particulièrement d'actualité et continuent de motiver l'accueil en urgence de nouvelles populations (notamment ukrainiennes) dans le cadre des dispositifs financés par l'Etat et conformément aux instructions ministérielles. Pour les populations déjà en place, le travail d'accompagnement à l'intégration doit se poursuivre afin de favoriser l'accès et pérenniser le maintien dans le logement notamment. Les situations de cohabitations citoyennes et d'hébergement restent sous surveillance afin de répondre aux besoins de prise d'autonomie et de fluidité du parc.

Des attentes importantes concernant par ailleurs **le logement des jeunes et le logement étudiant**. Le Conseil Départemental de Saône-et-Loire est en soutien de ces deux dynamiques, à la fois en faveur de la prévention des ruptures de parcours en sortie de protection de l'enfance (c'est par exemple l'objet du dispositif Log'In à l'œuvre sur le territoire), ainsi qu'en direction du logement étudiant, source d'attractivité pour notre territoire (pôles universitaires, activité économique, nouvelles compétences, enjeux démographiques).

La **lutte contre le mal logement** poursuit sa structuration. D'abord, en matière de **prévention des expulsions locatives**, une démarche de renforcement des CCAPEX dans leur rôle de prévention est engagée depuis 2023. Une articulation plus fluide avec les CUD, portées par le Conseil Départemental, est également souhaitée. Les aides du Fonds de Solidarité Logement (FSL) restent un outil essentiel pour la prévention des expulsions locatives dans le contexte actuel. La lutte contre l'habitat indigne se poursuit dans le cadre de la plateforme **Histologe** qui enregistre de plus en plus de signalements ; y compris concernant le parc social. Des solutions restent à développer en matière d'accompagnement pluriprofessionnel pour traiter des situations souvent complexes et situées à la frontière du social et du sanitaire (syndrome de Diogène par exemple). Enfin, dans notre territoire où le marché du logement est peu tendu mais comprend un patrimoine ancien, **l'urgence est à la transformation du parc de logements**, en faveur de sa requalification et de son adaptation aux besoins des ménages d'aujourd'hui et de demain.

2.3. La transition économique et écologique

Le volet de l'insertion et de l'emploi est celui qui, depuis 2024, connaît les changements les plus marquants avec une actualité happée par la réforme des politiques de lutte contre le chômage. Pôle Emploi change de nom au 1^{er} janvier 2024 pour devenir **France Travail**, et porter l'ambition du gouvernement : celle d'**atteindre le plein emploi d'ici 2027**.

En Saône-et-Loire, l'année 2024 marque le démarrage du déploiement de France Travail, avec la mise en place d'une gouvernance renouvelée, la simplification des procédures d'accès à l'emploi, la coordination des différents partenaires et la mutualisation des ressources en direction des acteurs du réseau France Travail.

Par ailleurs, un nouveau **Pacte des solidarités** prend le relais de la Stratégie pauvreté pour le quinquennat actuel, et est décliné à compter de 2024 à travers un nouveau cadre de contractualisation entre l'Etat et le Conseil Départemental de Saône-et-Loire. En adéquation et en complément avec la mise en œuvre de France Travail, les axes de travail de cette nouvelle

contractualisation portent notamment sur l'enjeu d'investissement social dans la jeunesse afin de prévenir la reproduction de la pauvreté.

Malgré le manque d'un observatoire structuré permettant d'établir le constat de la pauvreté sur les territoires, quelques indicateurs officiels fournissent une vue partielle de cette problématique en Saône-et-Loire, notamment : le niveau de revenus, le nombre de quartiers prioritaires de la politique de la ville, le nombre de chômeurs, de familles monoparentales, ou encore le nombre de bénéficiaires du RSA et le nombre de ménages APLisés. Le dernier Atlas de la cohésion sociale en Bourgogne-Franche-Comté (édition 2018) indiquait que la Saône-et-Loire concentre **20% de la population en situation de pauvreté** de la région et alertait sur la situation particulièrement problématique dans les **quartiers prioritaires de la politique de la ville**⁷, notamment dans la zone urbaine de Chalon-sur-Saône. L'Atlas indiquait également un accroissement du nombre de jeunes non insérés en Saône-et-Loire (jeunes de 15-24 ans ni en emploi ni en formation).

Des données plus récentes, recensées dans le Schéma Unique des Solidarités de Saône-et-Loire (édition 2023), viennent compléter la connaissance du phénomène sur notre territoire :

- La Saône-et-Loire comptait 10 775 bénéficiaires du RSA en 2021 (dont 6 919 étaient orientés vers l'emploi) ;
- Les Quartiers Prioritaires de la Politique de la ville restent des territoires fragiles.

Ambition partagée par l'Etat et le Conseil Départemental de Saône-et-Loire, la dynamique d'accompagnement vers l'emploi prend donc de l'ampleur à compter de 2024, à travers quatre grands axes d'action.

D'abord, la politique d'activation des bénéficiaires du RSA s'accroît au vu de l'objectif national fixé à 100% de bénéficiaires du RSA inscrits à France Travail d'ici le 1^{er} janvier 2025.

Ensuite, un accompagnement des structures d'insertion par l'activité économique dans le renouvellement de leur offre devrait être amorcé afin d'adapter et redynamiser l'offre d'insertion sur le territoire pour répondre aux besoins évolutifs des personnes.

Les partenariats avec le monde économique seront développés afin notamment de sensibiliser les entreprises au recrutement des publics fragiles en réponse à leurs difficultés de recrutement et de promouvoir l'utilisation des clauses d'insertion auprès des maîtres d'ouvrage.

Enfin, un renforcement du pilotage de la politique départementale d'insertion professionnelle est prévu.

Sur le plan de la transition écologique, les organismes HLM doivent se soumettre à de nouvelles réglementations, telles que la Réglementation Environnementale 2020 (« RE 2020 »), la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) ou encore la loi Climat et Résilience de 2021. L'engagement à la décarbonation est au cœur des préoccupations de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion du patrimoine.

L'intégration des critères de la réglementation environnementale 2020 (dite « RE 2020 ») est un premier niveau d'engagement. Cette réglementation s'applique aux bâtiments neufs d'habitation depuis le 1^{er} janvier 2022. Elle a vu ses exigences réhaussées au 1^{er} janvier 2025 et de nouveaux renforcements sont prévus à horizon 2028 et 2031. Une mission d'évaluation a été commandée par le Ministère du logement au 1^{er} trimestre 2025 pour évaluer les impacts économiques du jalon 2028 de cette nouvelle réglementation. Les enjeux actuels nécessitent de concilier l'impératif climatique et la construction de logements.

⁷ Au 1^{er} janvier 2024, d'après la nouvelle géographie prioritaire, la Saône-et-Loire compte 8 QPV.

L'intensification de la rénovation du parc existant au bénéfice d'une performance énergétique et carbone accrue constitue le défi principal de l'activité des organismes HLM, tant au niveau de l'intensité des investissements nécessaires que de la mise en place opérationnelle des travaux. La rénovation des passoires thermiques dans le parc HLM est un enjeu majeur de la loi Climat et Résilience, prévoyant que les logements classés en étiquette G, F et E doivent être rénovés d'ici 2034 sous peine d'être interdits à la location. Ces efforts de mise en conformité représentent 100 milliards d'euros de travaux pour le secteur en quinze ans selon l'Union Sociale pour l'Habitat.

L'ensemble des politiques publiques esquissé ci-dessus permet de mettre en évidence les grands enjeux et dresse la voie de l'habitat social de demain : un habitat inclusif permettant de maintenir et de soutenir à domicile les personnes en perte d'autonomie, d'assurer la mixité sociale et l'accessibilité économique, décarboné et performant sur le plan énergétique, situé à proximité des emplois et des services. Mais aussi, et surtout, un habitat dont l'urgence de la transformation est là pour s'adapter aux besoins (évolutifs) des habitants et aux nouvelles politiques publiques.

Cette ambition à atteindre embarque à la fois la maîtrise d'œuvre, les services associés à l'habitat, les expertises, compétences et nouveaux métiers à développer, ainsi que de l'innovation, de la créativité et du développement de partenariats.

PRESENTATION DE L'OPAC SAONE-ET-LOIRE

1. Notre identité, nos valeurs

1.1. Un ADN marqué par le lien originel entre logement et services aux habitants

L'OPAC Saône-et-Loire est un Office Public de l'Habitat (OPH) créé en 1923 par le Département. Il est l'outil de la politique habitat du Conseil Départemental de Saône-et-Loire.

Héritiers des « cités-jardins »⁸ des premières cités ouvrières françaises au XIXe siècle, les OPH sont autorisés par la loi Bonnevey en 1912. Ils ont largement contribué à la reconstruction du pays après la 2nde guerre mondiale en logeant la main d'œuvre mobilisée pour la reconstruction. 36,4% du parc OPH est ainsi construit entre 1946 et 1970.

Les locataires sont représentés dans les Conseils d'Administration et les travailleurs sociaux, éducateurs, animateurs, déjà recrutés par les OPH à cette époque, mettent en œuvre des actions d'accompagnement et de création de lien social (service social des résidents, activités socioculturelles, cours de cuisine et de couture...). **Les OPH sont donc des acteurs historiques dans le déploiement de services⁹ et équipements de proximité auprès des populations locales.**

En parallèle de l'essor de l'Etat Providence, les OPH ont conservé un rôle majeur dans la délivrance de services aux locataires (services de santé, bien-être et inclusion, accès à la formation et à l'emploi...) en exploitant directement ces services dans le cadre de la diversification de leurs activités ou en lien avec les acteurs locaux réunissant collectivités, associations, acteurs économiques... Puis, le développement de services a progressivement revêtu un enjeu de différenciation par rapport à l'offre privée ou de distinction par rapport à l'offre d'un autre bailleur du territoire. Sur les territoires détendus, l'innovation devient un levier de lutte contre la vacance.

Plusieurs évolutions récentes ont accéléré le « tournant serviciel » des bailleurs sociaux : le vieillissement et la paupérisation des locataires, la raréfaction des ressources foncières (ZAN, moins de foncier disponible), la numérisation progressive de la société, la concurrence avec l'immobilier privé pour le logement des classes populaires, et la diversification de l'activité des bailleurs en réponse aux tensions économiques post-RLS (Réduction de Loyer de Solidarité). L'OPAC Saône-et-Loire s'est pleinement inscrit dans ce tournant. Son fort ancrage local et son engagement en faveur de la proximité font de l'Office un acteur moteur dans le développement de nouveaux services et produits au bénéfice des habitants, qu'ils soient jeunes actifs, travailleurs précaires, étudiants, personnes en situation de handicap, seniors... A travers le déploiement de ces services, le cœur de métier de l'OPAC Saône-et-Loire mute et s'élargit, pour proposer des réponses et aides personnalisées aux résidents et traiter d'autres objectifs que les finalités décrites au Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

L'Office joue un rôle de facilitateur et collabore étroitement avec les structures locales existantes. Il déploie la stratégie du Département de Saône-et-Loire et participe financièrement à diverses actions dans les bassins de vie en fléchant une partie de ses ressources vers des

8 Les « cités-jardins » françaises se caractérisent par un ensemble de logements sociaux, individuels ou collectifs, destinés à une population modeste avec des aménagements paysagers, des jardins autour de l'habitat et des services et équipements collectifs : école, crèche, commerces, dispensaire, bains-douches, église, etc.

9 Nous entendons par « services » une offre optionnelle, pérenne et financée indépendamment du diptyque « loyers-charges », venant compléter le contrat de location, que les locataires sont libres de mobiliser.

programmes spécifiques au service des collectivités, notamment dans le cadre des contrats de ville. Les partenariats développés sur les territoires soutiennent les associations locales à travers des conventions, des marchés publics, ou encore la mise à disposition de patrimoine.

1.2. Les valeurs fondatrices de notre mission sociale

Notre mission sociale est multiple et s'inscrit dans un contexte sociétal marqué par des enjeux forts comme l'accès au logement, la lutte contre la précarité, les transitions démographique et énergétique. **En Saône-et-Loire, nous contribuons à la construction de territoires plus justes et plus durables** en fournissant un logement abordable, en accompagnant les parcours résidentiels, en améliorant le cadre de vie, en promouvant la mixité sociale, en participant à l'aménagement du territoire et à l'inclusion de tous. Le contexte actuel pose de nouveaux défis en matière de confort énergétique, d'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap et d'inclusion sociale qui sont au cœur de nos préoccupations.

Notre implication est motivée par quatre valeurs principales :

#la proximité : être à l'écoute des besoins des habitants et développer des relations de confiance

#la responsabilité : s'attacher à donner du sens à nos actions, quelle que soit notre fonction

#la solidarité : mettre le logement social au service de l'intérêt général et de la cohésion sociale

#la créativité : s'adapter aux évolutions de la société et proposer des solutions

2. Notre organisation, métiers et services de proximité

2.1. Un maillage territorial important

L'OPAC Saône-et-Loire organise la couverture de l'ensemble du territoire et l'entrée en contact avec tous les locataires à travers une présence physique accrue, un marché avec un centre d'appel permanent situé dans le département (Concentrix basé à Montceau-les-Mines), ainsi qu'une disponibilité quasi systématique à travers un service d'astreinte.

Notre « service client » est étoffé par de nombreux canaux de contact et points physiques de rencontre : 6 agences et 15 bureaux locaux sont disponibles en proximité des habitants dans les différents bassins de vie.

NOS 6 AGENCES SUR LE DÉPARTEMENT POUR PLUS DE PROXIMITÉ

AUTUN

63 avenue de la République - 71400 Autun

CHALON-SUR-SAÔNE

17, rue Général Duhesme - 71100 Chalon-sur-Saône

LE CREUSOT

Espace Bernard Loiseau, 30 A rue de Chanzy - 71200 Le Creusot

MÂCONNAIS

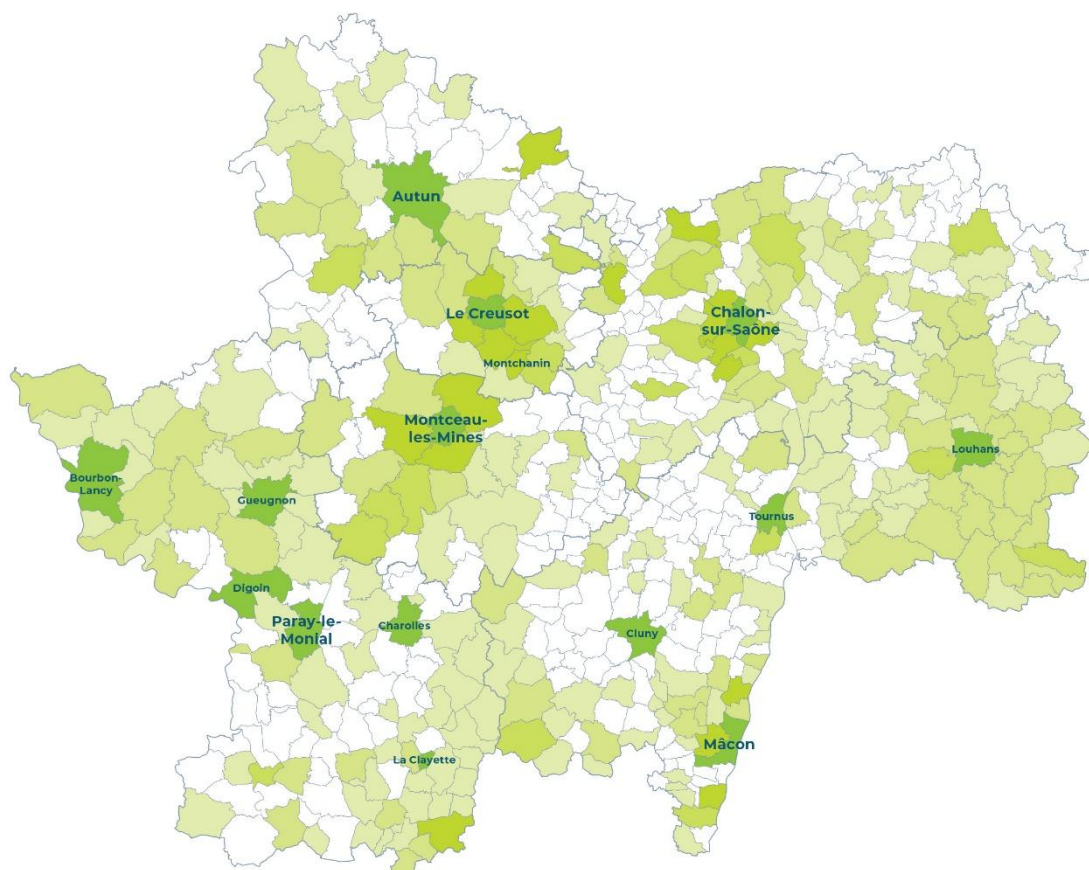
220, rue du Kilomètre 400 - 71000 Mâcon

MONTCEAU-LES-MINES

Les Rives du Plessis - Bât. F - 17, rue Forêtale - BP 110
71304 Montceau-les-Mines

PARAY-LE-MONIAL

65 D, Pré des Crêches - Rue Desrichard - 71600 Paray-le-Monial



NOS 15 BUREAUX LOCAUX

SAINT ANDOCHE

41, rue du Faubourg - Bât. M N.1 - 71400 Autun

AUBÉPINS

34, avenue de l'Aubépin - 71100 Chalon-sur-Saône

PRÉS SAINT JEAN

39, rue Edouard Benes - 71100 Chalon-sur-Saône

LE CREUSOT

8, rue Maréchal Leclerc - 71200 Le Creusot

SAINT LAURENT

9, rue Edouard Vaillant - 71200 Le Creusot

MONTCHANIN

Imp. Paul Gueugnon - Le Bois Bretoux bât. F - 71210 Montchanin

CLUNY

2 bis, rue du Commandant Laurent Bazot - 71250 Cluny

LOUHANS

1, place Madeleine Cordier - 71500 Louhans

TOURNUS

Rue arc en ciel - bât.t.I - 71700 Tournus

BOIS DU VERNE

82, Imp. René Clair - Bât. E - 71304 Montceau-les-Mines

BOURBON-LANCY

Le Carrage - Rue Sénateur Turlier D34 - 71140 Bourbon-Lancy

CHAROLLES

Rue de Bourgogne A1 - 71120 Charolles

DIGOIN

Le Launay - Rue Berlioz C1 - 71160 Digoin

GUEUGNON

Rue Pierre Mendès France - 71130 Gueugnon

LA CLAYETTE

71, rue centrale - 71800 La Clayette

Ces points physiques de proximité constituent un point central de relais des informations, ascendantes et descendantes. Ils visent à mailler le plus finement possible le territoire et démontrent la volonté de l'OPAC Saône-et-Loire d'être toujours accessible pour répondre aux besoins des locataires. La création de nos services s'appuie en effet sur les retours des habitants pour identifier des besoins spécifiques et y apporter des solutions adaptées sous forme de réponses collectives, ou plus personnalisées. **Cet engagement proactif vise à créer un dialogue ouvert avec les habitants et apporter des solutions adaptées au visage du parc et de ses locataires.** Ainsi, l'OPAC Saône-et-Loire joue un rôle d'écoute active pour collecter les besoins des locataires et mettre en place des initiatives ciblées ; ce qui l'amène parfois à prendre en charge des missions d'utilité publique, pour le compte de la collectivité (prise en charge du vieillissement par exemple). L'OPAC Saône-et-Loire entretient donc un lien étroit avec les différents bassins de vie, et demeure un acteur référent pour répondre aux besoins locaux.

2.2. Une diversité de métiers pour une approche globale des projets et des territoires

550 collaborateurs sont engagés au quotidien dans la mission sociale portée par l'OPAC Saône-et-Loire, au sein des points physiques de contact avec les habitants ou des services support.

La grande diversité des métiers représentés permet d'apporter une réponse globale au service des territoires : conseillers clientèle, commerciaux, travailleurs sociaux, agents de recouvrement, techniciens, juristes, chargés d'opération, comptables et gestionnaires, contrôleurs de gestion, informaticiens, agents espaces verts, agents d'accueil et de proximité, animateurs...

3. Notre patrimoine

Avec un parc immobilier de près de 29 000 logements, dont 26 679 logements familiaux ordinaires et 1 719 foyers en équivalent logement (6% du patrimoine), l'OPAC Saône-et-Loire gère 62% du parc social du département. Il est l'un des plus gros Offices Publics de l'Habitat en France et le plus important bailleur de la région Bourgogne-Franche-Comté en terme de patrimoine.

L'OPAC Saône-et-Loire loge actuellement près de 22 838 ménages ; soit 9 % de la population du département de Saône-et-Loire.

2.2. Un parc disposant d'un fort maillage territorial et majoritairement situé en zone détendue

La quasi-totalité du patrimoine se situe dans le département de Saône-et-Loire ; seuls 56 logements sont situés en dehors du département.

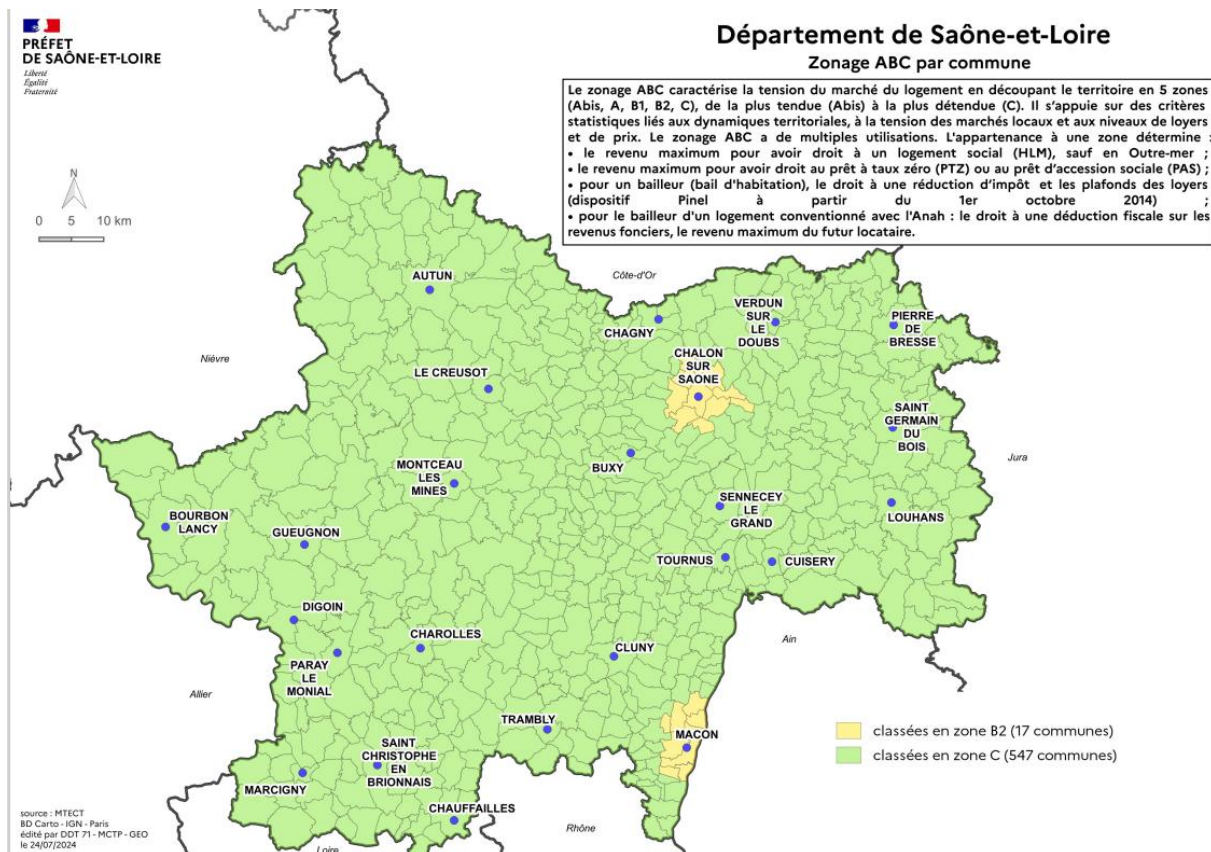
Le patrimoine de l'organisme est implanté dans **307 communes**, dont 293 en Saône-et-Loire.

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

Deux Communautés d'Agglomération concentrent près des deux tiers du parc : la Communauté Urbaine Creusot Montceau (37% des logements) et le Grand Chalon (25% des logements).

La majorité des logements (64%) est située en zone 3. Néanmoins, un peu plus d'un tiers du parc relève de la zone 2, selon l'arrêté du 17 mars 1978.

Trois quarts des logements (75%) sont situés en zone C (marché locatif social qualifié de « détendu » par l'arrêté du 5 juillet 2024 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation). La cartographie ci-dessous présente le zonage par commune défini pour le département de Saône-et-Loire.



Plus d'un quart des logements (27%) sont situés en France Ruralité Revitalisation depuis le 1^{er} juillet 2024 (ex-Zones de Revitalisation Rurale - ZRR), zones considérées comme fragiles et bénéficiant à ce titre d'aides fiscales. Ils sont implantés dans plus de 188 communes du département de Saône-et-Loire.

Plus d'un quart des logements (28%) est localisé dans les périmètres de politique de la ville définis par le décret n° 2024-806 du 13 juillet 2024. Ils se répartissent sur 5 communes : Autun, Chalon-sur-Saône, Le Creusot, Montceau-les-Mines et Torcy.

2.3. Un patrimoine ancien, majoritairement composé d'une offre collective de logements types 3 et types 4, relevant essentiellement de financements PLUS

La quasi-totalité du parc (98,7%) est conventionné à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et presque la moitié des locataires en bénéficient (44%). Cette moyenne n'est toutefois pas représentative des réalités sociales des quartiers classés prioritaires (QPV), où 61% des ménages bénéficient de l'APL.

Les deux quartiers les plus importants en nombre de logements sont les Aubépins (879 logements) et les Prés Saint Jean (2 060 logements) au sein de la commune de Chalon-sur-Saône.

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

L'âge moyen du parc est de 46 ans. Deux logements sur trois (67%) ont été mis en location avant 1980, et plus de la moitié du parc date des années 1960-1980.

Le parc est composé à 81% de logements collectifs (y compris résidence étudiante du Creusot) avec une forte proportion des types 3 et 4 (71% du parc) et une faible représentation des petits logements (22% de T1 et T2).

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

TROIS AXES D'INTERVENTION SOCIALE

1. PREVENTION – Prévenir les fragilités et aller-vers les locataires

L'OPAC Saône-et-Loire est un acteur majeur de la cohésion sociale sur le territoire et joue un rôle important de prévention au sein du parc d'habitat social. Ces actions de prévention débutent très en amont de l'accès au logement, à travers notamment la maîtrise de l'accessibilité économique de l'offre d'habitat. Elle se poursuit tout au long du parcours locatif dans le cadre des interventions en faveur du maintien dans le logement et de l'entretien d'un cadre de vie attractif.

1.1. Maintenir l'accessibilité économique de notre offre d'habitat

La politique des loyers et des charges conjugue des enjeux multiples et parfois contradictoires.

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

Le Conseil d'Administration de l'OPAC Saône-et-Loire fixe la politique des loyers et délibère chaque année avant le 31 octobre sur l'évolution de ses loyers au 1er janvier de l'année suivante dans le cadre des contraintes législatives et réglementaires qui encadrent cette évolution.

Depuis 2017, la loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 a fixé l'évolution des loyers plafonds et des loyers pratiqués dans la limite de la variation de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) du 2^{ème} trimestre de l'année antérieure. L'IRL correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et loyers. Pour autant, des lois, dont entre-autres la loi de finances annuelle, peuvent venir déroger à ces dispositions et contraindre ainsi davantage l'évolution possible des loyers.

Ainsi, la loi de finances 2018 avait fixé un gel des loyers malgré un IRL à +0.75%. Par la suite, la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022, prorogée par la loi 2023-568 du 7 juillet 2023, portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a prévu une évolution maximale des loyers de +3.5% malgré un IRL à +6.13%.

Ces mesures législatives sont salutaires pour la protection des locataires.

Evolution des loyers à l'OPAC Saône-et-Loire

En moyenne sur les 5 dernières années 2020-2024, la hausse des loyers pratiqués représente une évolution de +2,19% par an. Dans le même temps, l'évolution de l'inflation a été de +2.88% et du coût de la construction de +5%. Ainsi, L'augmentation de loyer est jusqu'ici en moyenne plus faible que l'augmentation des prix à la consommation et des prix à la construction.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du loyer mensuel moyen entre 2020 et 2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Loyer mensuel moyen en €	343	346	349	360	373

Le loyer est l'élément central du modèle économique de l'Office. Il représente près de 90% des recettes totales.

Les organismes HLM sont donc confrontés à un « effet ciseaux » résultant de la forte hausse de leurs dépenses subies (RLS, charge d'intérêt indexée sur le livret A, TFPB, hausse des coûts d'énergie et de maintenance...) et d'une augmentation bridée de leurs recettes, compromettant leurs équilibres économiques et donc leur capacité à dégager des fonds propres pour investir et maintenir leur parc et financer de nouveaux projets au bénéfice des locataires. Sur une activité à vocation long-terme, cette forte tension sur un court-terme qui se prolonge est dramatique. Cela est d'autant plus vrai sur les territoires détendus comme celui de l'OPAC Saône-et-Loire où l'effet ciseaux est encore plus marqué, les marges de manœuvre étant encore plus faibles.

Compte-tenu du cadre réglementaire, dans ce contexte économique, pour assurer l'équilibre financier de l'Office, il est donc impératif pour le Conseil d'Administration de l'OPAC Saône-et-Loire de voter une hausse de loyer annuel sur un IRL basé sur le deuxième trimestre de l'année N-1 sous réserve des autres dispositions législatives qui devraient s'appliquer.

Des loyers inférieurs de 1,84% à la médiane des OPH (source DIS 2023)

Compte tenu de la précarité existante en Saône-et-Loire, mise en lumière dans le cadre du diagnostic territorial du PDALHPD notamment, l'enjeu consiste à maintenir une offre de logement abordable pour les ménages Saône-et-Loiriens dans un contexte de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) qui impacte l'équilibre financier du bailleur.

Ainsi l'OPAC Saône-et-Loire propose-t-il des loyers inférieurs de 7.1% aux loyers plafonds ; ce qui représente 6,3 millions d'euros réinjectés au profit des locataires.

Le niveau des loyers de l'OPAC Saône-et-Loire est inférieur de 1,84% par rapport à la moyenne des OPH. Avec un loyer moyen de 373€ / mois pour un logement standard en 2024, l'OPAC Saône-et-Loire dispose des logements les plus accessibles du parc social du département.

Le prix moyen du loyer au m² de l'Office en 2024 est de 5,72€ (niveau PLUS), contre une offre privée à 7,77€ en moyenne en Saône-et-Loire ([source Clameur](#)).

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

A ce titre, trois mesures sont appliquées :

- Une augmentation des loyers à la relocation dans la limite des plafonds applicables ;
- Une baisse des loyers pour les logements vacants de plus de trois mois, dans la limite de - 20% pour les programmes collectifs de plus de 10 logements où la vacance est supérieure à 15% depuis plus de 3 mois ;
- Une modulation spécifique à la baisse selon les besoins en attractivité, en cohérence avec le prix du marché du site concerné.

Ces mesures ont permis en 2023 de relouer 47 logements vacants de plus de trois mois en pratiquant une baisse de loyer et de générer 103K€ de recettes sur les augmentations des loyers à la relocation. L'objectif est donc de poursuivre cette politique d'ajustement des loyers sur les vacants.

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

Maîtrise des charges locatives : un enjeu prépondérant

Le niveau des charges locatives à l'OPAC Saône-et-Loire est en moyenne inférieur de 6% à celui des autres bailleurs (source : Observatoire National de l'USH 2020).

Toutefois, dans un contexte d'évolution des prix de l'énergie et, de manière induite, de l'ensemble des charges locatives, ces dépenses contraintes sont particulièrement suivies par les locataires.

En 2023, le chauffage représentait la part la plus importante des charges locatives à hauteur de 36%. Suivent la taxe ordures ménages qui représente 15% des charges locatives et les prestations d'entretien des bâtiments à hauteur de 14%.

Dans un souci d'amélioration continue de la satisfaction des locataires, la maîtrise des charges reste donc une priorité. Plusieurs actions y concourent :

- Le « projet proximité » a permis, dès 2023, de réduire les coûts liés aux prestations de nettoyage, tout en assurant une continuité de service lors de l'absence de nos agents, afin que les locataires ne subissent pas une hausse de charges trop importante. Le binômage mis en place en 2023 sur la plupart des périmètres a permis des économies substantielles pour nos locataires, avec une continuité de service, dans un contexte économique difficile pour les ménages. Le coût moyen mensuel par logement est ainsi passé de 23,13€ en 2021 à 17,98€ en 2023 ; soit une baisse de 22%. 17 000 logements sont à ce jour concernés par le projet ;
- La sensibilisation des collectivités sur la réglementation en matière de refacturation des coûts liés au traitement des ordures ménagères dans un contexte où ces collectivités souhaitent évoluer vers des systèmes plus incitatifs / dissuasifs. L'outil informatique des bailleurs permet de refacturer selon la surface des logements mais pas de manière incitative selon des critères différents ;
- Le soutien de nos locataires face à l'augmentation des coûts de consommation, et notamment la hausse des tarifs du gaz qui a touché 7 708 locataires en 2024 :
 - Accompagnement à la fin du bouclier tarifaire à compter de décembre 2023 ;
 - Déploiement d'actions de sensibilisation aux écogestes ;
 - Opérations de resserrements au sein d'ensembles frappés par une vacance élevée ;
 - Information sur les aides disponibles auprès de nos locataires en difficulté de paiement sur leurs factures d'énergie ;
- Le suivi annuel des niveaux de charges et plan d'actions afférent ciblant les programmes avec des niveaux de charges élevés ou des postes de charges risquant de subir une forte évolution ;
- Veille continue visant les économies d'énergie et l'optimisation des tarifs et des contrats de maintenance, comprenant également une campagne de raccordement de certains sites au chauffage urbain.

Enfin, différentes pratiques internes à l'Office permettent aux locataires les plus modestes d'équilibrer leur budget, comme la possibilité de payer en deux fois son dépôt de garantie, ou encore l'échelonnement de la régularisation des charges locatives qui permet de répartir les éventuelles charges supplémentaires sur l'année. Ces pratiques bénéficient à l'ensemble des locataires qui le souhaitent.

1.2. Détecter les fragilités et accompagner les locataires en difficulté

Conseils aux locataires dans leurs problématiques liées au logement

Pour accompagner les locataires les plus en difficulté, 12 travailleurs sociaux de l'OPAC Saône-et-Loire interviennent en faveur du maintien dans le logement, en lien étroit avec le Service Social Départemental, les CCAS/CIAS et les associations opératrices de l'Etat.

En appui aux locataires dans leurs problématiques liées au logement, leur mission est d'informer sur les droits et obligations des locataires, accompagner dans l'accès aux droits, la gestion du budget et d'orienter vers les partenaires indiqués selon les difficultés rencontrées (santé, addictions, emploi, surendettement, violences intrafamiliales, aide sociale à l'enfance...).

Les travailleurs sociaux de l'OPAC Saône-et-Loire portent par ailleurs les projets de « mutations sociales » qui consistent à accompagner les locataires en impayés en raison d'un taux d'effort devenu trop important vers un relogement au sein du parc de l'OPAC Saône-et-Loire. Ces projets sont encouragés dans la mesure où ils contribuent à la prévention des expulsions locatives.

L'accompagnement des victimes de violences intrafamiliales reste par ailleurs une priorité dans le cadre de l'implication de l'OPAC Saône-et-Loire dans les réseaux VIF et de l'accompagnement quotidien des locataires. En 2024, 112 victimes ont encore été accompagnées par les équipes sociales de l'OPAC Saône-et-Loire.

Exercice de mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL)

Depuis 2022, un nouveau service d'accompagnement social renforcé s'appuyant sur une démarche d'aller-vers est mis en place pour contribuer à la stratégie du Logement d'abord. Grâce au soutien du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL)¹⁰, des mesures « AVDL » sont proposées aux locataires en risque d'expulsion dans l'objectif de privilégier leur maintien dans le logement. L'accompagnement est réalisé par les travailleurs sociaux de l'OPAC Saône-et-Loire, conformément au cadre de référence de l'accompagnement « AVDL », et est contractualisé dans le cadre d'un contrat d'objectifs et de moyens signé avec le locataire. Des rapports de fin de prise en charge favorisent l'expression des ménages accompagnés.

¹⁰ Le fonds national d'accompagnement vers et dans le logement est un fonds public alimenté par l'Etat, les bailleurs sociaux et Action logement. Depuis 2021, 30% de l'enveloppe est réservée à des projets portés par des bailleurs sociaux. L'appel à projet est régional. Le comité de sélection est composé de représentants de la DREETS, de l'USH et d'Action Logement.

Ces mesures font l'objet d'un suivi en lien avec les services déconcentrés de l'Etat et le SIAO. Les premiers résultats démontrent l'efficacité des mesures « AVDL » déployées et la nécessité de les pérenniser.

Des interlocuteurs dédiés pour les partenaires

Le maintien du service d'accompagnement social assuré par l'OPAC Saône-et-Loire est indispensable afin de soutenir les locataires du parc social face aux diverses fragilités qu'ils peuvent rencontrer au quotidien, en complément des interventions des partenaires. Les équipes sociales de l'OPAC Saône-et-Loire restent les interlocuteurs privilégiés de l'Etat, du Conseil Départemental, des CCAS et CIAS, et des associations spécialisées pour garantir une prise en charge réactive des problématiques rencontrées par les locataires les plus précaires. La participation de l'OPAC Saône-et-Loire à l'ensemble des instances sociales départementales et territoriales est maintenue : Commissions Uniques Délocalisées (CUD, Cellules Locales de l'Habitat (CLH), Plateforme logement d'abord, commission relogement, Commission de médiation du Droit au Logement Opposable (COMED DALO)...

Un travail est par ailleurs en cours avec les opérateurs de l'Intermédiation Locative (IML) et le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) afin de favoriser l'insertion durable des personnes en sortie d'IML, à travers l'élaboration d'une convention tripartite. Une attention particulière est portée au maintien dans le logement, capitalisant sur notre savoir-faire en matière de détection des fragilités, grâce à la relation de proximité instaurée entre le bailleur et son locataire : par exemple dès la détection du premier impayé, en cas d'absence de réponse aux enquêtes réglementaires conduites par l'Office, ou encore par le biais de sollicitations du voisinage.

Enfin, l'OPAC Saône-et-Loire continuera de s'impliquer activement au sein de 8 réseaux de lutte contre les violences Intrafamiliales (VIF) du territoire, notamment à travers la participation aux actions de sensibilisation et le relogement des victimes. Par ailleurs, la formation à la prise en charge des VIF niveau 1 sera systématiquement intégrée au parcours d'intégration et de professionnalisation des travailleurs sociaux.

1.3. Prévenir les expulsions locatives

L'OPAC Saône-et-Loire est signataire de la Charte départementale de prévention des expulsions locatives. Il s'engage dans une démarche d'amélioration continue du dispositif de prévention des impayés et des expulsions locatives, par l'intervention croisée de ses équipes sociales et recouvrement. Les services proposés par l'OPAC Saône-et-Loire seront maintenus et ajustés dans une logique d'innovation, en cohérence avec nos engagements en matière de prévention des expulsions locatives.

Depuis 2013, les actions engagées ont fortement contribué à faire diminuer le nombre de locataires en situation d'impayés de loyer pour se situer aujourd'hui à un niveau inférieur à la moyenne régionale constatée chez l'ensemble des bailleurs sociaux. Ainsi, au 31.12.2023, 11.5 % des ménages présents dans notre parc sont en situation d'impayés alors que la moyenne dans le parc HLM régional s'élève à 14.6 % (données USH).

Ces bons résultats sont le fruit de la mobilisation des équipes de terrain, de l'amélioration des outils et des process et du bon partenariat en place sur le territoire. Ils restent toutefois à surveiller en

fonction de l'évolution du contexte économique impactant en premier lieu les locataires du parc social. L'OPAC Saône-et-Loire poursuit donc sa mobilisation sur cette thématique autour des priorités suivantes.

Mobilisation des équipes de terrain dès le premier impayé, de manière coordonnée, pour un suivi proche et adapté à chaque locataire

Tout au long du parcours résidentiel, nos équipes mettent tout en œuvre pour aider les locataires à gérer leurs difficultés de paiement afin qu'ils ne perdent pas leur logement. En cas d'impayé, le service recouvrement réagit dès le premier mois d'impayé. Tous les moyens pour entrer en contact avec le locataire sont mis en œuvre afin de trouver une solution : appels téléphoniques, SMS, Email, visites à domicile.

Des cellules « nouvel entrant » seront mises en place dans l'ensemble des territoires afin d'étudier les situations fragiles de locataires nouveaux entrants déjà en impayé en favorisant la coordination entre les services recouvrement social et commercial.

Par ailleurs, des échanges réguliers seront organisés entre notre service recouvrement et notre service social afin d'identifier des fragilités sociales parmi les ménages en impayé, à tout moment de la procédure de recouvrement. Cette articulation permettra de proposer aux personnes la mise en place d'un accompagnement social adapté, réalisé par l'OPAC Saône-et-Loire ou les partenaires.

Un suivi de l'efficacité des actions réalisées sera assuré dans le cadre d'une démarche d'amélioration et de formation continue des équipes sociales et recouvrement afin d'adapter les pratiques à des besoins sans cesse en mutation. A ce titre, **la démarche « orienté solution » commence à être introduite dans les pratiques et postures de nos équipes.** Elle contribuera à faire évoluer nos process de recouvrement ainsi que nos outils de communication avec les locataires.

Dispositifs et actions de prévention mis en œuvre

L'**outil de gestion et de prévention des impayés « RILOC »**, mis en service en 2020, nous a permis d'être plus réactifs dans la détection de l'impayé, d'assurer un traitement plus personnalisé des situations et de mieux coordonner les actions des différents services. L'optimisation de l'outil doit se poursuivre pour encore gagner en efficacité.

Tout au long du parcours résidentiel, l'OPAC Saône-et-Loire mettra tout en œuvre pour aider les locataires à gérer leurs difficultés de paiement afin qu'ils ne perdent pas leur logement :

- mise en place de plans d'apurement et de délais de paiement,
- mobilisation des aides publiques, notamment le Fonds de Solidarité Logement (FSL),
- mutation vers un logement plus adapté,
- proposition d'un accompagnement social,
- signature de protocoles de cohésion sociale qui sont, sous condition, accordés après la résiliation du bail pour favoriser le rétablissement des personnes par le maintien dans le logement.

En complément, l'Office continuera d'investir dans le **fonds d'action sociale** dédié à ses locataires, sans préjudice à l'accès aux aides de droit commun pour les bénéficiaires. L'objectif de ce fonds social de l'OPAC Saône-et-Loire est de secourir ses locataires dont les difficultés rencontrées ne

sont pas prises en charge par les dispositifs existants afin de favoriser leur maintien dans le logement. Il interviendra précisément dans le cadre d'effacement de dettes de loyer pour les ménages non éligibles au FSL mais qui ne disposent pas de capacités financières suffisantes pour s'engager dans la mise en place d'un plan d'apurement, d'aides financières à la prise en charge de frais d'hygiène pour lutter contre le mal logement, ou encore dans le cadre de mécanismes d'incitations financières aux mutations sociales.

Dynamiques partenariales

L'OPAC Saône-et-Loire travaille en lien étroit avec l'Etat et le Département dans le cadre de la prévention des expulsions locatives et mobilise tous les outils et instances mis en place sur le territoire.

La **saisine des Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX)** sera effectuée autant que de besoin, et dans tous les cas lorsque la coordination avec les partenaires sociaux est nécessaire conformément à la Charte départementale de prévention des expulsions locatives, dont l'objet est de définir au niveau local une action coordonnée de l'ensemble des partenaires (bailleurs sociaux, Etat, Conseil Départemental, CAF, MSA, Association Départementale d'Information sur le Logement - ADIL, Chambre Départementale des Huissiers, ...).

Une participation sera assurée dans le cadre de la mise en place de projets expérimentaux ou innovants sur le sujet, comme le projet « Bail à points » piloté par la DDETS de Saône-et-Loire sur les bassins mâconnais et tournugeois.

Enfin, l'OPAC Saône-et-Loire maintien sa contribution au **Fonds Solidarité Logement (FSL)** à hauteur d'un montant fixe par logement géré sur le territoire. Sa contribution représente un montant annuel d'environ 70 000€ au bénéfice de l'accès et du maintien dans le logement des publics cibles du PDALHPD sur le territoire (Plan Départemental pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées).

1.4. Accompagner le bien vieillir et prévenir la perte d'autonomie

Actions de prévention en habitat spécialisé

Gestionnaire d'habitats spécialisés dans la prise en charge des personnes âgées et en situation de handicap, l'OPAC Saône-et-Loire développe depuis 2015 son expertise dans le domaine du bien vieillir et de la prévention de la perte d'autonomie : **24 collaborateurs font vivre les 4 résidences autonomie, 7 résidences seniors et 1 habitat inclusif, en proximité des résidents.**

Afin de répondre aux besoins des seniors, de nombreuses **actions concourent au bien vieillir et à la prévention de la perte d'autonomie**. Nous continuerons de faire appel à des partenaires spécialisés dans le cadre d'ateliers pédagogiques et ludiques sur des thématiques variées : gymnastique douce, art thérapie, médiation animale, bien-être, lutte contre la dénutrition, etc. Les dispositifs Lumeen¹¹ et MediMoov¹², complétés par la salle Snoezelen¹³, seront proposés dans nos

¹¹ Lumeen est un dispositif médical et récréatif qui offre des expériences immersives en réalité virtuelle pour les personnes en perte de mobilité.

¹² MediMoov est une plateforme de jeux thérapeutiques basés sur le mouvement pour la rééducation.

¹³ La salle Snoezelen favorise la détente et le bien être des résidents à travers des outils multisensoriels (images, sons).

résidences afin de prévenir les risques de chute, accompagner la mobilité et apporter du bien être aux résidents.

Au sein des résidences, les équipes prennent aussi leur part dans ces actions de prévention, en organisant des ateliers collectifs et accompagnements individuels à travers un projet personnalisé individualisé (PPI). Elles veillent au quotidien au bien-être des résidents à travers leurs observations et leur accompagnement et encouragent la réalisation des actes de la vie quotidienne en autonomie. Les résidences sont ouvertes à la population sénior locale avoisinante et les ateliers proposés bénéficient à tous, résidents ou non, dans une logique de mixité et de partage.

Le travail en réseau avec l'ensemble des partenaires se poursuivra afin de mutualiser les énergies et de proposer des actions ciblées en cohérence avec les besoins locaux.

Programme « OPACARE » dans le parc diffus

Aussi, l'OPAC Saône-et-Loire poursuit le développement de son offre de services à domicile, avec l'ambition du bien vieillir dans l'habitat social. Le programme « OPACARE » est dédié à l'ensemble des locataires séniors.

Il s'est illustré jusque-là par l'instauration de parcours santé dans différentes villes de Saône-et-Loire, des programmes de formation numérique dans nos résidences autonomie et résidences séniors, ou encore par la mise en place de la télémédecine assistée pour les habitants de la CUCM et de la CCGAM, en partenariat avec « TOK TOK DOC » et l'ARS de Bourgogne-Franche-Comté.

Sur le volet de l'adaptation du logement, notre service *ADEQUAT* se poursuit et s'accroît grâce à un ciblage plus précis. Il a pour objectif d'améliorer le cadre de vie et de diminuer les contraintes physiques des locataires de plus de 60 ans. Ce service nous permet d'intervenir en amont de la perte d'autonomie pour travailler des projets d'adaptation qui partent des envies et besoins non contraints de nos locataires. L'enjeu est en effet de déstigmatiser les aménagements de l'habitat proposés en les détachant du sentiment de contrainte imposée par la perte d'autonomie. Ce service d'adaptation du logement est très apprécié par nos locataires.

La lutte contre l'isolement des personnes âgées est enfin un enjeu majeur auquel l'OPAC Saône-et-Loire contribue via son service TRAIT D'UNION dans le cadre du déploiement d'une « **résidence autonomie hors les murs** » au sein du quartier prioritaire de la politique de la ville « **La Molette** » au Creusot, en partenariat avec la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie et les acteurs locaux (première en France¹⁴).

1.5. Maintenir notre proximité avec les locataires et favoriser le bien vivre ensemble

Un important réseau de proximité

La relation de proximité avec nos locataires reste notre priorité et constitue un maillon essentiel de la prévention des troubles et difficultés rencontrées par les locataires. L'équipe d'agents de proximité est composée de 142 collaborateurs qui veillent au quotidien au cadre de vie des locataires. Au-delà

¹⁴ L'OPAC Saône-et-Loire figure parmi les 16 lauréats retenus au niveau national dans le cadre de l'AMI « vieillissement QPV » porté par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie. Le déploiement de la résidence autonomie « hors les murs » est prévu durant la période 2025-2027.

de leur mission d'entretien, ils maintiendront le lien social au sein des quartiers par des échanges réguliers et des services rendus.

La mission de veille sociale que nous assumons s'appuiera ainsi sur un réseau de proximité réparti dans l'ensemble de nos 6 agences, 15 bureaux locaux et en présence quotidienne dans les quartiers d'habitat. En complément de la présence quotidienne de nos agents de proximité, notre équipe d'agents de développement social local travaillera avec les habitants sur différents projets en faveur du bien vivre ensemble, de la préservation du pouvoir d'achat, du lien social, de l'accès à l'emploi et à la culture.

En cas de conflits de voisinage ou de non-respect du règlement intérieur des résidences, nos équipes écoutent, informent et accompagnent les locataires :

- Les chargés de clientèle assureront la phase amiable et le rappel au bail en cas de troubles avérés ;
- Notre équipe de 5 chargés de tranquillité résidentielle interviendront en cas d'échec de la phase amiable. Spécialistes des interventions sur le terrain, et expérimentés dans la prise en charge des situations conflictuelles au stade du précontentieux, ces professionnels rencontrent les plaignants, analysent la mésentente et procèdent à une enquête de voisinage, avant de rencontrer les mis en cause afin d'établir un dialogue, rappeler à chacun ses droits et devoirs, et si possible obtenir une reconnaissance des faits puis une prise d'engagements. Sans amélioration ou en cas de récurrence, le chargé de tranquillité résidentielle pourra déposer plainte, voire préconiser la résiliation du bail. Au-delà de ces opérations, il effectue des inspections pour identifier d'éventuels problèmes, il établit des diagnostics de prévention situationnelle sur des secteurs à risque et préconise des aménagements des parties communes et des abords ;
- Le service recouvrement assurera la phase contentieuse des dossiers pour lesquels, malgré nos différentes interventions, une demande de résiliation de bail devient nécessaire, dans l'intérêt des habitants et du maintien d'un cadre de vie paisible.

La prévention restera le principal levier pour assurer la tranquillité résidentielle : rappeler à l'ordre les personnes concernées, mais aussi discuter avec elles et tenter de trouver une solution amiable à un conflit de voisinage ou un comportement déplacé, est toujours la voie privilégiée.

La sensibilisation à l'enjeu du bien-vivre ensemble se fera dès l'arrivée de nouveaux locataires, avec un accueil personnalisé par nos équipes. Cet accueil permet de présenter le règlement intérieur et les clauses du bail que chaque locataire doit respecter. Le guide du locataire remis lors de l'état des lieux d'entrée fait l'objet d'une actualisation en 2025, en tenant compte de cet enjeu dans une approche pédagogique.

Dispositifs et outils mis en œuvre

La mise en œuvre de la politique de proximité et tranquillité résidentielle fera l'objet d'un suivi dans le cadre d'instances locales « tranquillité » régulières mises en place dans toutes les agences. Des formations sont organisées régulièrement pour appréhender les situations complexes par la médiation (prévention et gestion des conflits, appréhension des troubles de santé mentale...).

En complément de l'intervention humaine, l'OPAC Saône-et-Loire rationalisera son parc de vidéosurveillance. L'installation d'une vidéosurveillance interviendra après un diagnostic de prévention et recherches préalables de solutions alternatives à l'occupation abusive : aménagement de l'environnement (coupes de haies ou d'arbres, condamnation de halls traversants, réduction de halls trop grands, suppression d'auvents, installation d'éclairages...), augmentation des rondes de police ou encore présence d'équipes de médiation sur le terrain.

Dans le respect de la réglementation, les images seront conservées durant une période limitée avant d'être automatiquement détruites. Seules les personnes habilitées pourront visionner les images. Conformément à la réglementation, les caméras filmeront uniquement les parties communes intérieures des bâtiments ; elles ne filmeront pas l'espace public, ni les parkings, ni les portes palières. Un pictogramme accompagné de mentions légales signalera leur présence à l'entrée des immeubles.

Par ailleurs, la sécurisation du personnel et des locaux de travail sera mise en place avec l'installation d'un bouton d'alerte sous le guichet, de vidéoprotection des espaces d'accueil du public et d'une alarme intrusion. En effet, l'OPAC Saône-et-Loire, en tant qu'employeur, doit garantir la sécurité physique et psychologique de ses salariés. Un numéro d'écoute et d'accompagnement psychologique 24h/24 et 7j7 est mis en place pour tous les collaborateurs via le dispositif Hucare développé par la société Empreinte Humaine. Pour les collaborateurs victimes d'une agression verbale ou physique, un process est défini afin de les aider à signaler les situations et de les accompagner. Une cellule de soutien aux collaborateurs agressés est développée pour l'accompagnement physique et financier du salarié dans ses démarches médicales et judiciaires et l'aménagement du poste de travail en cas de nécessité. La mise en œuvre de ce dispositif fait suite au constat d'une recrudescence du nombre de collaborateurs agressés. En 2023, 49 agressions ont été déclarées par les collaborateurs.

Dynamiques partenariales

L'OPAC Saône-et-Loire travaillera en partenariat avec les Institutions, les collectivités et les forces de l'ordre et participera aux instances locales de prévention et de lutte contre la délinquance (Conseils Locaux de Sécurité et de Prévention de la Délinquance, Groupes Locaux de Traitements de la délinquance).

L'OPAC Saône-et-Loire a signé le 30 avril 2024 une convention relative au renforcement de la sécurité et de la tranquillité des résidents du parc de logements sociaux de la ville de Chalon-sur-Saône, avec le Procureur de la République, le préfet de Saône-et-Loire et le Maire de Chalon sur Saône. Cette convention permettra de renforcer la synergie entre la justice, la ville et le bailleur par la mise en place d'un suivi régulier des situations et d'une coordination des actions. Elle facilitera également le signalement des situations à risque.

Aussi, la convention de partenariat pour la sécurité des résidences et agents du parc de logements sociaux, signée avec le Commissaire de police et le Procureur de la République le 05 septembre 2022, a été étendue à l'ensemble du périmètre du Tribunal de Chalon-sur-Saône par un avenant signé le 20 novembre 2023. Cette convention permettra d'apporter une réponse pénale aux « petites » incivilités (dégradations, menaces, injures, dépôts d'ordures) par une convocation sous quinze jours par le Procureur.

2. ADAPTATION - Adapter l'habitat et développer de nouveaux services dans l'objectif de proposer une offre non stigmatisante et inclusive

L'attractivité et la viabilité financière de l'offre d'habitat social déployée par l'OPAC Saône-et-Loire dépend de sa capacité à s'adapter à un contexte en évolution constante. La satisfaction des clients, l'adaptation structurelle du bâti aux nouveaux besoins et sa rénovation, l'accompagnement de l'Etat dans la prise en charge des crises sociale et géopolitique, le développement des habitats spécifiques et des nouvelles compétences qui le sous-tendent, représenteront des enjeux majeurs pour l'OPAC Saône-et-Loire.

2.1. Adapter les logements à la perte d'autonomie

Le dispositif d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap...

L'OPAC Saône-et-Loire continuera de répondre aux besoins d'aménagement exprimés par les locataires dans le cadre du dispositif d'Adaptation des Logements au Vieillissement et au Handicap (ALVH). En fonction des critères de dépendance (GIR APA) ou de handicap (reconnaissance MDPH), et en cohérence avec l'évaluation *in situ* réalisée par un ergothérapeute, l'Office recherchera les financements à même de prendre en charge l'ensemble des travaux nécessaires à l'aménagement du logement : installation de volets roulants, de WC rehaussés, remplacement d'une baignoire par une douche... Ces travaux pourront être accessibles aux locataires de 70 ans et plus même si aucune perte d'autonomie n'est encore constatée.

Ce service est gratuit pour les locataires grâce au mécanisme de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties qui vient financer une partie de ces aménagements.

...complété par une offre préventive dans le cadre du programme OPACARE

Face aux enjeux de l'adaptation de la société au vieillissement, l'OPAC Saône-et-Loire fait le choix de développer son service ALVH et de le compléter par une offre préventive à destination des locataires seniors (service « Adéquat » du programme OPACARE).

L'idée est en effet de proposer une adaptation du logement en amont de la perte d'autonomie, dans une démarche non subie par la personne.

Une action structurelle sur le bâti pour répondre aux enjeux du vieillissement de la population : zoom sur les réhabilitations adaptation

Depuis 2018, l'OPAC Saône-et-Loire mène un programme de réhabilitation de son patrimoine pour l'adapter aux besoins liés au vieillissement de la population. L'Office porte des opérations d'ampleur regroupant des interventions globales au niveau du bâti, concernant l'ensemble des logements d'un ensemble immobilier.

Ces interventions embarquent notamment des travaux d'installation d'ascenseurs, de réfection des salles de bain, de motorisation des volets roulants, de mises aux normes électriques et rehausse de prises, d'amélioration de la qualité d'éclairage, sans oublier l'accessibilité des parties communes.

Des subventions de nos partenaires, complétées par des demandes de dérogation préfectorale pour augmenter les loyers dans la limite de 5%, permettent d'équilibrer ces opérations d'ampleur.

2.2. Améliorer la satisfaction client

Les attentes des locataires en matière de relation client font l'objet d'un suivi régulier et sont prises en charge dans le cadre d'un process de traitement garantissant **l'équité et la personnalisation des réponses apportées**. Une démarche proactive et prospective sera mise en place afin d'anticiper les besoins des clients et de développer des réponses innovantes.

Les points de contacts et relations avec le client

L'OPAC Saône-et-Loire organise la couverture de l'ensemble du territoire et l'entrée en contact avec tous les locataires à travers une présence physique accrue, un centre d'appel implanté en local, ainsi qu'une disponibilité quasi systématique à travers un service d'astreinte. Notre « service client » est étoffé par de nombreux canaux de contact et points physiques de rencontre : 6 agences et 15 bureaux locaux sont disponibles en proximité des habitants dans les différents bassins de vie.

Ces points d'accueil feront l'objet d'une réorganisation afin d'**élargir et d'harmoniser les créneaux d'ouverture au public** dans les différentes agences et bureaux locaux. Dans le même temps, la généralisation des smartphones pour l'ensemble des collaborateurs, y compris les agents de proximité, permettra d'améliorer les délais de réponse aux sollicitations des locataires, mais aussi de faire remonter les éventuels dysfonctionnements et dégradations dans les parties communes et anticiper les demandes des clients.

Par ailleurs, une expérimentation sera conduite concernant les métiers de chargé de clientèle et de conseiller commercial afin de proposer aux locataires un interlocuteur unique tout au long du parcours client.

Une démarche de **formation continue à la culture client** sera mise en place pour l'ensemble des collaborateurs, permettant de mieux comprendre les attentes des clients, de déclencher de nouveaux réflexes et d'améliorer les délais de réponse à travers la mise en place de circuits courts dans le traitement des sollicitations des clients. Cette démarche sera intégrée dans le parcours de professionnalisation de tous les collaborateurs dans le cadre de leur prise de fonction.

Malgré un contexte économique difficile pour l'Office, la disponibilité des agents de l'OPAC Saône-et-Loire est maintenue avec :

- 6 accueils physiques en agence ;
- 15 accueils physiques dans les bureaux de proximité ;
- 1 adresse mail unique : service.client@opacsaoneetloire.fr;
- 1 espace personnel locataire accessible depuis le site internet ou l'application ;
- 1 standard téléphonique, le 0810 71 71 71, accessible 24h / 24, 7jours / 7 ;
- 1 dispositif d'astreinte locale et départementale qui permet de réagir à tout moment et de résoudre de façon efficace et rapide les situations d'urgence.

En complément, et pour répondre aux besoins exprimés par les clients dans la dernière enquête triennale de satisfaction, l'OPAC Saône-et-Loire développera une communication proactive, à travers :

- L'envoi de SMS ou Emails groupés afin d'informer les locataires d'une panne, d'une intervention, de travaux ou de toute autre actualité concernant leur lieu d'habitat ;

- La diffusion d'informations ciblées dans les espaces personnels des locataires à l'échelle du bâtiment ou du quartier ;
- L'amélioration des campagnes d'affichage dans les halls d'immeuble, avec des informations plus illustrées, plus simples et plus claires ;
- L'organisation de « pieds d'immeuble » pour aller vers les locataires concernés par une opération de réhabilitation en site occupé, des difficultés techniques et/ou pour partager des moments conviviaux.

Ce dispositif est complété par un centre d'appel téléphonique local à l'écoute des clients (prospects / demandeurs de logement / locataires / tiers) 24h/24 et 7 jours / 7, ainsi que par une astreinte locale et départementale permettant d'assurer la gestion des urgences.

Le dispositif d'écoute client

Dans le cadre de sa démarche d'amélioration continue de la qualité de service, l'OPAC Saône-et-Loire utilise un dispositif d'écoute client qui comprend :

- le suivi régulier et l'analyse des sollicitations des clients permettant d'identifier les actions correctives à mettre en œuvre pour accompagner les locataires et répondre aux incidents ;
- l'enquête de satisfaction triennale, réalisée auprès d'un échantillon représentatif des locataires du parc, pour connaître l'évolution de la satisfaction client sur les logements, les services associés et la relation avec l'Office et ainsi ajuster nos services ;
- les enquêtes post-entrant et post-sortant permettant de prendre en compte l'« expérience client » suite à l'entrée dans les lieux et à la sortie ;
- l'analyse mensuelle des motifs de départ des locataires.

Ce dispositif sera renforcé dans le cadre d'une **stratégie de fidélisation client** suite au constat d'une baisse de la satisfaction client dans le cadre de la dernière enquête de satisfaction réalisée en septembre 2022. Malgré un taux de 81% de clients satisfaits de l'OPAC Saône-et-Loire (dans la moyenne nationale des bailleurs sociaux), la dernière enquête met en évidence le fait que les clients souhaitent des réponses à leurs demandes / interrogations / questions dans un délai adapté et qu'ils ont augmenté leur niveau d'exigence quant à la communication (communiquer plus et mieux).

Par ailleurs, l'enquête montre que les locataires sont satisfaits des logements et des équipements, ainsi que des prestataires qui interviennent à leur domicile. Enfin, elle confirme que les clients souhaitent une ouverture physique des points de contact.

Les outils d'amélioration de la relation client et les services numériques

Les demandes des clients sont centralisées dans **le logiciel de Gestion de la Relation Client « Maestro »**. Mis en place en novembre 2023, ce nouvel outil succède à E-Deal. Il a été développé en partenariat avec Activ'Innov afin de répondre aux nouveaux enjeux liés à la réforme des attributions, d'optimiser les délais de réponse aux demandes des clients ainsi que le process commercial, mais aussi de favoriser la mise à jour du référentiel patrimoine.

La relation client sera par ailleurs nourrie par plusieurs services dématérialisés de plus en plus sollicités par les locataires et demandeurs de logement :

- La **signature électronique des baux** en présentiel ou en distanciel apportera des avantages significatifs en termes d'efficacité, de conformité légale, de durabilité, tout en simplifiant le processus global de la gestion de nos baux ;

- **L'application numérique pour la réalisation des états des lieux** permettra de réduire le temps nécessaire à la réalisation de l'état des lieux et d'optimiser les délais de transmission des documents (réception sous 24h)
- **L'espace personnel locataire** est un espace dédié au client qui l'accompagne dans son parcours résidentiel à travers des informations pratiques, utiles et réglementaires. Il offre la possibilité d'ouvrir une sollicitation en ligne, de consulter ses avis d'échéance, de payer son loyer, mais aussi de trouver des liens utiles vers les partenaires incontournables comme la CAF. Il sera accessible depuis **l'application OPAC Saône-et-Loire sur Smartphone**

Par ailleurs, l'OPAC Saône-et-Loire poursuivra le développement d'un outil d'envergure en matière de suivi de la qualité de service qui a vu le jour en 2023 : **l'application Check Up**. Il s'agit d'un outil de suivi de la qualité de nettoyage des parties communes, de veille patrimoniale et de remontée de signalement. Déployée depuis avril 2023, elle permettra de réaliser le contrôle de la qualité du nettoyage des parties communes, de suivre les travaux réalisés par les entreprises sous contrat à bons de commande, de surveiller le patrimoine dans le cadre de la veille patrimoniale et de remonter tout signalement concernant le bâti ou un client. Cette application sera accessible aux collaborateurs depuis leur smartphone.

2.3. Faire évoluer et rénover l'offre d'habitat

Pour répondre aux attentes des habitants en matière d'habitat et de cadre de vie, l'OPAC Saône-et-Loire s'engagera dans une démarche de réhabilitation de l'offre d'habitat social et de restructuration, notamment dans les grands quartiers, avec le soutien financier de ses partenaires (Etat, Conseil Départemental de Saône-et-Loire, collectivités locales, Action Logement Services, Région Bourgogne-Franche-Comté, FEDER, acteurs du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain).

La stratégie est guidée par la réalisation d'études 360° réalisées à l'échelle des bassins de vie afin de se déployer en cohérence avec une connaissance fine des besoins locaux et du patrimoine existant.

Une adaptation de l'offre existante qui nécessite une stratégie différenciée

L'OPAC Saône-et-Loire a lancé dès 2022 des **études globales, dites « études 360° »**, à l'échelle des bassins de vie, dans le but de partager et construire avec les collectivités des intentions en matière d'habitat à plus ou moins long terme.

Ces études 360° dressent des conclusions basées sur le croisement de quatre principaux volets :

- Des analyses statistiques des données internes et publiques (occupation sociale du parc, dynamiques sociodémographiques et économiques du territoire, état de la demande de logement social, marché de l'habitat, etc.) ;
- Des enquêtes de terrain collaboratives dans les quartiers, croisant les visions sociale, commerciale, technique concernant les logements, le bâti et l'environnement ;

- La prise en compte de l'expertise d'usage des habitants (interviews et porte-à-porte) et du point de vue des partenaires locaux implantés dans les quartiers étudiés (centres sociaux, associations, etc.) ;
- Le benchmark des habitats et cadres de vie développés sur le territoire et ailleurs, pour réfléchir à la réponse la plus adaptée aux besoins des habitants.

La conduite de ces études, amorcée à l'échelle des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des communes (Le Creusot, Chalon, Montceau, Digoin, Autun, St Vallier, Blanzay, Louhans), se poursuivra jusqu'à atteindre une couverture totale des territoires concernés par l'offre de l'OPAC Saône-et-Loire et permettra de disposer d'une **vision globale des besoins à l'échelle des bassins de vie**.

Elles permettent d'ores-et-déjà de travailler sur des projets de transformation et de rénovation de l'offre d'habitat social avec les collectivités, au bénéfice des habitants et des locataires comme cela est en cours à Autun, à Chalon et sur le territoire de la CUCM. **Elles contribuent à esquisser une vision d'avenir de l'habitat pour répondre aux besoins différenciés selon les territoires en tenant compte du patrimoine déjà existant.**

Ainsi, les études 360° guideront la stratégie d'adaptation de l'offre au regard des besoins sur les trois axes possibles ; à savoir :

- La réhabilitation du patrimoine qui peut être remis au niveau des attentes (présence d'ascenseurs, de petites typologies, de grandes pièces de vie et de petites chambres, une consommation énergétique acceptable...) ; ce qui n'est pas le cas de l'ensemble du patrimoine ;
- La réduction du parc lorsqu'elle est nécessaire à l'échelle du quartier afin de tendre vers un quartier mixte favorisant la qualité de vie, ou à l'échelle du patrimoine lorsque la réhabilitation est impossible ou que le patrimoine n'a pas d'avenir ;
- La construction neuve pour valoriser les quartiers et produire, à la suite de démolitions, une offre plus pérenne et adaptée face aux enjeux (faible consommation énergétique, résistance à la chaleur...).

La maintenance du patrimoine existant (composé de 28 398 logements) reposera par ailleurs sur la refonte, démarrée en 2023, du programme d'entretien à 10 ans, afin de suivre les échéances liées à la durée de vie des composants, qui offrira à terme une représentation précise et constamment mise à jour du parc de logements de l'OPAC Saône-et-Loire. Le programme d'entretien est enrichi en 2024 par l'élaboration du Plan Simplifié de Stratégie Energétique et Décarbonation (PSSSED) et de la refonte du Plan Stratégique Patrimonial en conséquence dès 2025. Il sera ainsi plus aisé de prioriser les travaux, d'anticiper les besoins en maintenance et d'améliorer la planification des projets.

Accélérer la rénovation des logements déjà existants et améliorer l'attractivité des quartiers est la priorité

Accélérer la rénovation des logements déjà existants et améliorer l'attractivité des quartiers d'habitat est la priorité de la stratégie patrimoniale de l'OPAC Saône-et-Loire pour répondre qualitativement aux besoins d'habitat du département.

Le fil conducteur d'intervention restera axé sur la coordination des actions d'amélioration de l'habitat, en adéquation avec les enjeux réglementaires du logement social relatifs à la mise aux **normes de l'accessibilité des Etablissements Recevant du Public (ERP)** et à la **montée des étiquettes énergétiques** (logements classés F&G).

En effet, la loi « climat et Résilience » du 22 août 2021 impose aux bailleurs sociaux de nouvelles contraintes de performances énergétiques qui représentent des investissements significatifs. Le niveau de performance d'un logement décent sera compris :

- À compter du 1^{er} janvier 2025 : entre la classe A et la classe F incluses, impactant 294 logements classés G ;
- À compter du 1^{er} janvier 2028 : entre la classe A et la classe E incluses, impactant 1 369 logements classés F ;
- À compter du 1^{er} janvier 2034 : entre la classe A et la classe D incluses, impactant 4 130 logements classés E.

Par ailleurs, une attention sera portée sur l'intégration des contraintes environnementales dans la gestion du patrimoine à long terme en poursuivant l'identification des matériaux réemployables lors des démolitions et réhabilitations, des espèces protégées végétales et animales en amont des opérations (avec la mise en place des mesures compensatoires nécessaires) et des possibilités de raccordement des bâtiments au chauffage urbain.

La végétalisation des quartiers d'habitat est également un enjeu important afin de lutter contre les îlots de chaleur en milieu urbain, apporter du confort de vie aux habitants et contribuer à l'attractivité des territoires. En ce sens, une convention « renaturation » a été signée en 2019 avec le Conseil Départemental pour la plantation de 12 400 arbres sous la forme de « forêts urbaines » et de 1 700 arbres dans le cadre de valorisation de friches. Les engagements ont été tenus dans le cadre de cette convention et les arbres ont majoritairement été plantés dans le cadre de projets participatifs avec les habitants (y compris les jeunes). L'OPAC Saône-et-Loire souhaite poursuivre le travail avec le Conseil Départemental sur cet engagement.

Le maintien de la RLS dans une période de livret A élevé, cumulé à une forte inflation et à des dispositifs d'aide aux critères excessifs ou inexistantes (cas de la démolition sans nouveaux AMI à venir), contraignent actuellement l'organisme à prioriser et arbitrer ses actions patrimoniales et sa stratégie comme suit :

- 1- Optimiser l'attractivité du parc immobilier pour assurer le meilleur taux d'occupation possible **par la réhabilitation, notamment thermique ;**
- 2- Maintenir le déploiement de **l'adaptation des logements au vieillissement ;**
- 3- Engager les opérations de **transformation / démolition** sous réserve d'un financement à hauteur de 80% (en cela, le soutien d'un appel à manifestation d'intérêt d'Action Logement est nécessaire) ;
- 4- Prioriser le développement de **constructions neuves** en zone SRU ou NPNRU et poursuivre, lorsque cela sera possible et pertinent, le développement des constructions neuves sur les autres territoires.

Zoom sur les réhabilitations thermiques

En cohérence avec le Plan Environnement 2020-2030 du Conseil Départemental de Saône-et-Loire, les rénovations thermiques sont un enjeu majeur pour les années à venir afin de maintenir l'accessibilité des loyers pour les ménages modestes et lutter contre la précarité énergétique.

Les réhabilitations énergétiques constituent en effet un levier important de la diminution des charges locatives car celles-ci permettent de diminuer le poste de chauffage prépondérant dans le coût payé par les locataires : **une baisse de 20% en moyenne sur les consommations est constatée dans le cadre des dernières réhabilitations.**

Si les opérations de réhabilitation du bâti ont permis d'anticiper en faisant évoluer le patrimoine dans une logique volontariste en amont de toute contrainte réglementaire¹⁵, il reste néanmoins des efforts à réaliser pour supprimer les logements ayant les étiquettes les plus défavorables (E, F et G) du patrimoine.

Un travail pour éradiquer les logements en étiquettes G a été réalisé ces dernières années. Cependant, les évolutions récentes de la réglementation ont modifié les méthodes de calcul des étiquettes énergétiques. Ainsi, à la relocation, lors de l'actualisation des DPE, de nouveaux logements aux étiquettes affichées plus favorables ressortent régulièrement avec une étiquette G, logements qui se rajoutent aux quelques logements G résiduels qui n'ont pu être traités avant le 1^{er} janvier 2025 du fait de la complexité technique des bâtiments.

Le traitement des étiquettes énergétiques s'inscrit dans un plan d'action à moyen/long terme en raison de la dispersion des logements en étiquette G dans plusieurs bâtiments collectifs et de la complexité de traitement de certains pavillons en étiquette G.

L'OPAC Saône-et-Loire ne reloue plus les logements en étiquette G vacants, eu égard à la décence énergétique du logement. Ce choix impliquant cependant le retrait du marché de logements parfois très demandés (notamment pavillons, logements en rez-de-chaussée d'immeubles, petites typologies, certaines zones géographiques...), le Conseil d'Administration de l'OPAC Saône-et-Loire sera amené à délibérer sur la mise en location de ces logements avec une réduction de 15% du prix du loyer jusqu'au traitement de l'étiquette énergétique, afin de ne pas pénaliser les demandeurs de logements par une réduction de l'offre, ni les accédants à ces logements par une facture énergétique excessive.

Afin de réduire progressivement l'apparition de logements en étiquette G et de faciliter le travail sur les étiquettes E et F, la stratégie de diagnostic du parc de l'OPAC Saône-et-Loire évoluera courant 2025 afin de réaliser les **diagnostics en masse par bâtiment ou groupe de bâtiments**, et non plus uniquement au logement lors de la relocation. Cette meilleure connaissance du parc nécessite l'évolution de nos marchés et devrait permettre la mise à jour d'ici deux ans de l'intégralité des étiquettes de notre parc. Une fois les étiquettes identifiées, le plan d'action pour le traitement est intégré dans le cadre du Plan Stratégique Patrimonial.

¹⁵ Les logements en étiquette G représentent moins de 2% du parc.

Au-delà de la question énergétique, et eu égard à l'ancienneté du parc, la question plus globale de la réhabilitation de l'offre existante est primordiale pour lui redonner de la valeur et maintenir l'attractivité du couple loyers et charges pour les locataires.

Les limites du modèle du logement social pour certaines catégories de logements : grands ensembles touchés par la vacance et pavillons en fin de vie

Les quartiers composés de **grands ensembles** sont touchés par une vacance pérenne et diffuse (taux de vacance sur chaque bâtiment), majoritairement ciblée sur les grandes typologies et étages élevés ; avec pour conséquence des coûts de maintenance élevés pour l'OPAC Saône-et-Loire et des charges importantes pour les locataires.

Pour répondre à cette impasse liée au modèle de construction du logement social, une **politique de resserrement** est à construire avec les collectivités, pour les quartiers concernés, dans le cadre des études 360°.

Un autre défi concerne les **pavillons en fin de vie**, qui nécessitent une restructuration forte pour être en adéquation avec les attentes et/ou un investissement important pour le confort énergétique (supérieur à 80K€ au logement) incompatible avec des loyers très bas issus de conventions anciennes. L'OPAC Saône-et-Loire souhaite travailler avec les collectivités et l'Etat autour de trois scénarios pour ces pavillons : l'arrêt d'exploitation ; l'activation de financements *ad hoc* comme Action Logement Services, Cœur de ville (exemple Montchanin pavillons Schneider) ; le déconventionnement / loyer libre qui nécessite une dérogation accordée par l'Etat (exemple Chalon-sur-Saône pavillons Les Charreaux).

2.4. Développer nos partenariats au profit des « publics prioritaires »

En raison de leur situation particulière, les personnes reconnues « publics prioritaires » nécessitent des réponses adaptées que le parc social doit pouvoir satisfaire en cohérence avec les différentes réglementations en matière d'attribution. C'est pourquoi l'OPAC Saône-et-Loire s'est doté d'une charte d'attribution. Celle-ci évolue régulièrement pour prendre en compte les évolutions législatives et répondre à la demande.

Une Charte d'attribution en prise avec un paysage réglementaire complexe

La charte d'attribution constitue le cadre de travail de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'occupation des logements (CALEOL). Elle est fondée sur la mise en œuvre :

- du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- des règlements et documents contractuels qui s'y rapportent : arrêté préfectoral de gestion du contingent de réservation de l'Etat, charte d'attribution et règlement intérieur des CAL, conventions de réservation avec Action logement notamment ;
- des conventions intercommunales d'attribution dès qu'elles sont adoptées par les conférences intercommunales d'attribution ;

- des plans de gestion partenariaux de la demande dès lors qu'ils sont adoptés par les conférences intercommunales d'attribution.

La charte d'attribution déployée par l'OPAC Saône-et-Loire visera à assurer un peuplement équilibré du parc de logements gérés, à apporter une réponse adaptée aux besoins de logements de la population de Saône-et-Loire et à garantir la capacité d'intervention de l'Office à la fois dans le cadre des politiques publiques, et dans le cadre de ses obligations de propriétaire en direction des locataires.

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

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

- Priorité de la demande selon l'article L.441-1 du CCH ;
- Adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement ;
- Adéquation du niveau de ressources du ménage demandeur avec le montant du loyer et des charges afférents au logement, déduction faite de l'APL ;
- Adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitations ;
- Adéquation de la mobilité géographique du ménage avec la proximité des équipements ;
- Ancienneté de la demande ;
- Mixité sociale des villes et des quartiers pour un peuplement équilibré.

Elles associeront les différents acteurs disposant de droits de réservation sur les logements (Préfecture, Action Logement, collectivités territoriales, etc.).

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

Depuis plusieurs années, le cadre législatif et réglementaire relatif aux attributions des logements sociaux connaît des évolutions constantes notamment en 2017 avec la Loi Egalité et Citoyenneté (Loi LEC), en 2018 dans le cadre de la Loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN) et en 2022 avec la Loi 3DS (Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification).

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

La loi Egalité Citoyenneté définit de nouvelles obligations réglementaires par territoire en matière d'attribution aux publics prioritaires au regard des objectifs de mixité sociale : 25% des attributions annuelles suivies d'un bail signé doivent être réalisées hors QPV au profit des demandeurs du 1er quartile de ressources et 50% des attributions annuelles en QPV doivent être faites aux demandeurs des trois autres quartiles de ressources.

Le respect de ces obligations est défini et suivi à l'échelle intercommunale au sein de laquelle l'OPAC Saône-et-Loire, au même titre que chaque bailleur, a une contribution spécifique, déterminée par les EPCI, selon le poids et la localisation de son patrimoine. Les objectifs propres à chaque bailleur sont définis dans le cadre des CIL.

Les engagements de l'Office intégrés à la CUS sont définis en cohérence avec les orientations du document cadre et les objectifs de la CIA.

Dynamiques partenariales et implication dans les réseaux VIF

Afin de répondre aux enjeux de la stratégie logement d'abord, l'OPAC Saône-et-Loire maintiendra son implication **dans le réseau partenarial du PDALHPD**, au niveau technique dans le cadre de la commission de médiation DALO, de la commission de relogement des personnes sortant d'hébergement ou de la mobilisation du contingent préfectoral, comme au niveau stratégique en tant que membre du Comité Responsable du PDALHPD.

En complément des ménages désignés au titre du contingent préfectoral, l'OPAC Saône-et-Loire poursuivra sa mission sociale en portant une attention particulière aux publics dits « prioritaires » (34% des attributions en 2023 ; chiffre stable sur les deux années précédentes).

L'OPAC Saône-et-Loire continuera par ailleurs de se mobiliser dans le cadre de partenariats spécifiques avec les services de l'Etat et les associations pour mettre à disposition des logements au profit de l'accompagnement de certains publics spécifiques (personnes souffrant de troubles psychiques, familles exilées bénéficiant d'une protection internationale, jeunes ayant un projet de colocation) ou pour répondre au **relogement des victimes de violences intrafamiliales dans le cadre du partenariat avec les réseaux VIF**.

Trois logements sont mis à disposition du CCAS de la ville du Creusot pour l'accueil d'urgence des victimes dans le cadre du réseau VIF. Les engagements de l'Office en matière de lutte contre les violences intrafamiliales englobent plus largement une implication dans 8 réseaux VIF du territoire, la formation de ses équipes à la prise en charge des violences et le service d'accompagnement social personnalisé que l'Office propose aux victimes afin de les accompagner dans leur projet logement.

Zoom sur l'accueil et l'accès au logement des ménages déplacés d'Ukraine

Au déclenchement de la guerre en Ukraine, l'OPAC Saône-et-Loire a répondu présent aux côtés des partenaires du territoire pour mobiliser son parc afin d'assurer l'hébergement et l'accès au logement de ces ménages en situation d'extrême urgence.

Ce partenariat s'est traduit notamment par la signature de deux conventions avec la Préfecture de Saône-et-Loire en 2022, prolongées en 2023 et 2024 pour :

- L'ouverture du **SAS Ukraine au Creusot** : l'Office assure la remise en fonctionnement de son bâtiment Acacias garçon au Creusot qui a permis l'accueil et l'hébergement de 172 ménages (329 personnes) ;
- La mise en place d'un partenariat pour l'accès direct au logement et l'accompagnement des ménages déplacés dans le parc social de l'OPAC Saône-et-Loire ayant permis le **relogement pérenne de 73 ménages dans le parc social de l'OPAC Saône-et-Loire**, avec une aide au paiement du loyer puis un dispositif d'accompagnement vers le droit commun.

L'accès direct au logement des ménages déplacés d'Ukraine a permis d'assurer la fluidité, puis la fermeture du SAS du Creusot en novembre 2024.

Au total, entre 2022 et 2024, ce sont 83 ménages ukrainiens qui ont pu être relogés temporairement ou durablement au sein du parc social de l'OPAC Saône-et-Loire.

Bien que le dispositif DALU ait pris fin, la demande de logement de la part des personnes déplacées d'Ukraine demeure bien réelle. Par ailleurs, nous constatons qu'une partie importante des ménages ukrainiens de notre parc présente une fragilité socio-économique qui nécessite un accompagnement renforcé, tant dans la gestion quotidienne que dans la recherche de solutions pérennes pour stabiliser leur parcours résidentiel.

2.5. Développer une nouvelle offre et de nouvelles compétences

L'une des évolutions majeures de l'OPAC Saône-et-Loire a sans doute résidé dans le développement d'une nouvelle offre d'habitats adaptés en direction des publics spécifiques. Celle-ci conduit à déployer des moyens à même de faire évoluer les métiers et les compétences des collaborateurs et d'intégrer de nouvelles expertises.

En particulier, l'Office a fortement soutenu le développement de réponses au vieillissement de la population sur le territoire. Cette nouvelle offre constitue un marqueur important du tournant serviciel réalisé par l'OPAC Saône-et-Loire qu'il s'agit de pérenniser.

La gestion de résidences séniors et résidences autonomie

L'OPAC Saône-et-Loire a développé des compétences pour investir dans la prise en gestion de **4 résidences autonomie**. Dans ces établissements médico-sociaux régis par le Code de l'Action Sociale et des Familles (CASF), l'Office assure l'accompagnement des résidents et développe des actions de prévention de la perte d'autonomie dans le cadre d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens signé avec le Conseil Départemental de Saône-et-Loire. Il déploie une équipe complète en interne de ces établissements au service du bien-être des résidents (responsables, équipe d'animation, agents de services hôteliers...). La gestion de ces 4 résidences est maintenue.

L'OPAC Saône-et-Loire poursuit par ailleurs la gestion de **7 résidences services séniors**. Ce mode d'habitat constitue un ensemble de logements collectifs adaptés au vieillissement disposant d'une salle de convivialité commune tout équipée. Il est dédié aux séniors autonomes désirant conserver leur indépendance, tout en bénéficiant d'une offre de service de proximité. Les responsables de ces résidences ont pour mission de répondre aux demandes des résidents, d'activer des partenariats

pour l'organisation d'activités et de développer une offre de service de proximité comme la livraison de courses ou des transports en taxi à prix réduit par exemple. Une 8^{ème} résidence sénior est en cours de construction à Lux.

Le développement de l'habitat inclusif

En milieu plus rural, l'Office a poursuivi dès 2018 la création d'une offre d'habitat innovante dans un objectif de maintien à domicile et d'inclusion sociale des personnes en perte d'autonomie. Les habitats groupés sont des petits ensembles d'habitats classiques individuels qui s'inscrivent dans un environnement partagé favorisant la vie en béguinage. Ils sont en effet aménagés pour permettre la vie individuelle de chaque habitant, mais aussi une vie sociale partagée. L'Office a ainsi commencé à développer cette solution d'habitat en direction des personnes âgées, notamment dans les espaces ruraux du département : 6 ensembles d'habitats groupés ont été construits. Dans ces ensembles de 5 à 20 espaces locatifs individuels, les logements sont adaptés à la perte d'autonomie et les espaces collectifs extérieurs sont pensés pour être des lieux de création de lien social (terrains de pétanque, installation de bancs au milieu d'espaces arborés...). Ces formes d'habitat sont encadrées par un projet de vie sociale partagé par l'ensemble des locataires.

Fort de cette expérience, l'OPAC Saône-et-Loire accompagne depuis 2021 le développement de l'habitat inclusif dans les bassins de vie, en lien avec la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie et le Conseil Départemental de Saône-et-Loire, conformément au cahier des charges du dispositif.

Encouragé par le rapport Piveteau Wolfrom « Demain je pourrai choisir d'habiter avec vous ! » et consacré par la loi Elan, l'habitat inclusif d'aujourd'hui se définit comme un mode d'habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il s'agit d'une forme d'habiter complémentaire, entre le logement ordinaire et la vie en établissement, dans le cadre de petits ensembles de logements indépendants, caractérisée par le choix des habitants de vivre ensemble, en partageant des espaces de vie collectifs et un projet de vie sociale.

Deux habitats inclusifs ont ainsi vu le jour au sein du parc de l'OPAC Saône-et-Loire : à Paray-le-Monial au sein du parc social existant pour des personnes souffrant de troubles mentaux et au Creusot en partenariat avec l'association Papillons Blancs Bourgogne du Sud.

L'Office poursuivra son engagement en faveur du développement de l'habitat inclusif en Saône-et-Loire en se positionnant comme gestionnaire (exemple : résidence de l'ALMA à Chalon-sur-Saône) et en continuant d'accompagner les porteurs de projet sur le territoire.

Par ailleurs, une résidence autonomie « hors les murs » sera déployée au sein du quartier prioritaire de la politique de la ville « La Molette » au Creusot, avec le soutien de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie. L'objectif de ce nouveau dispositif est de déployer des services relatifs à la prévention de la perte d'autonomie et à la lutte contre l'isolement social au plus proche de l'environnement de vie des personnes afin de répondre aux souhaits de maintien à domicile.

Les solutions d'habitat dédiées aux jeunes

Enfin, l'OPAC Saône-et-Loire est également moteur dans la création de **solutions d'habitat adapté aux jeunes**, comme les foyers de jeunes travailleurs et résidences étudiantes, dont la gestion était jusqu'ici confiée à des organismes ou associations spécialisés.

A la suite d'un diagnostic des besoins du territoire et conformément aux engagements pris, une résidence étudiante neuve de 100 logements a été récemment construite à proximité du pôle universitaire du Creusot et une seconde de 100 logements est en chantier actuellement. Ces nouvelles résidences répondront aux attentes des étudiants en matière de confort et d'accessibilité. Elles contribueront à l'attractivité du campus et du territoire en favorisant le maintien des compétences détenues par les étudiants au service des infrastructures et entreprises du département.

L'OPAC Saône-et-Loire reste par ailleurs propriétaire d'autres résidences étudiantes ou foyers de jeunes travailleurs sur le territoire, comme l'ENSAM à Cluny (gestion OPAC) , le FJT au quartier du Plessis à Montceau-les-Mines ou encore la résidence étudiante du lycée agricole de Fontaines. Des études sont en cours concernant Cluny (prise en gestion par un opérateur) et Fontaines (acquisition d'une résidence étudiante pour gestion directe par l'OPAC Saône-et-Loire).

3. PARTICIPATION – Être moteur et acteur de dynamiques participatives favorisant le « pouvoir d'agir »

Acteur de la cohésion sociale sur le territoire, l'OPAC Saône-et-Loire s'engage avec ses partenaires pour la qualité de vie. A ce titre, l'Office met en place des dynamiques participatives à différentes échelles afin de contribuer au développement du « pouvoir d'agir ». Ces dynamiques passeront par le déploiement de mobilisations collectives, ancrées dans les méthodologies de travail et outils propres à l'organisme :

- Mobilisation collective des locataires, via les associations de locataires et dans les projets de l'organisme
- Mobilisation collective des salariés, à travers le management transversal de projets et les partenariats
- Mobilisation de l'Office au service du territoire, dans le cadre de sa Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE)

3.1. Associer les locataires dans les projets d'habitat et de territoire

Partenariat avec les associations de locataires

Construire, évaluer avec les locataires et pour les locataires, est tout d'abord un principe d'action que se donne l'Office pour s'assurer de la cohérence des réponses à apporter aux besoins des habitants et les rendre acteurs des opérations d'amélioration de leur habitat. Cette dynamique de mobilisation des habitants reposera sur un partenariat resserré avec les associations représentantes des locataires dans le cadre d'actions de concertation, et plus largement dans le cadre de l'ensemble des décisions prises par l'Office en lien avec l'évolution des réglementations et des besoins.

Les associations de locataires sont bien sûr représentées dans le Conseil d'Administration de l'OPAC Saône-et-Loire et les échanges toujours riches permettent de tenir compte des attentes et besoins des locataires dans l'ensemble des projets de l'Office et à chaque étape.

Conformément aux articles 44 bis et 44 ter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, l'OPAC Saône-et-Loire et les 3 associations représentatives des locataires (CLCV, CNL, CSF) ont conclu un **Plan de Concertation Locative (PCL)** en date du 20 mars 2018 pour une durée de 5 ans qui se renouvelle par tacite reconduction. Ce plan précise notamment les modalités pratiques de fonctionnement, les thèmes et les moyens de la concertation dans le cadre des orientations stratégiques du bailleur. Ce Plan s'inscrit dans une dynamique engagée de communication et de concertation avec les locataires.

Sont également prévus dans le PCL les moyens matériels et financiers attribués chaque année aux représentants des locataires pour leur permettre d'exercer leurs fonctions et pour soutenir leurs actions :

- la **prise en charge par l'OPAC Saône-et-Loire des loyers et des charges individuelles et collectives afférentes à l'occupation de locaux mis à disposition des associations représentant les locataires** directement ou par sous location consentie à titre gracieux par des collectivités aux associations de locataires, ce qui a représenté pour 2023 un total de 95 366 € ;

- le **versement d'une dotation financière annuelle de 2 € par logement du patrimoine** dès 2019, revalorisée chaque année pendant la durée du Plan en fonction de l'indice INSEE des prix à la consommation ; ce qui a représenté pour 2023 un total de 60 520,65 € répartis entre les 3 fédérations représentatives des locataires présentes dans le parc de l'Office.

Le Plan de Concertation locative signé en 2018 a fait l'objet au cours de la 3^{ème} année d'exécution d'un bilan d'évaluation présenté au Conseil d'Administration en sa séance du 4 mai 2021. Les administrateurs ont alors estimé que le bilan était positif, en témoigne la qualité de la communication et des échanges entre l'OPAC Saône-et-Loire et les associations, qui ont permis avec transparence, efficacité et objectivité, d'apporter à chacune des questions ou sujets soulevés la réponse la mieux adaptée à la réalité de la situation.

L'intégralité des points souhaités par les associations ont ainsi été abordés, et ont fait l'objet, dans la mesure du possible, d'une réponse la plus exacte et la plus exhaustive de la part des collaborateurs de l'OPAC Saône-et-Loire. Les moyens matériels et financiers mis à disposition par l'OPAC Saône-et-Loire ont permis aux associations d'exercer leurs fonctions dans le cadre du Plan, et notamment de sensibiliser et mobiliser l'ensemble des locataires à la concertation. Le Conseil d'Administration de l'OPAC Saône-et-Loire a donc décidé de reconduire le Plan de Concertation Locative conclu le 20 mars 2018.

Modalités de concertation

Les **conseils de concertation locative (CCL)** et le **conseil de concertation patrimoine (CCP)** seront consultés avec un certain formalisme à respecter sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction/démolition, et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Le PCL prévoit que les 6 CCL et le CCP de l'Office se réunissent au minimum 11 fois par an, voire davantage en fonction de l'actualité juridique, d'un contexte local ou départemental particulier, ou d'une évolution des pratiques.

Par ailleurs, il est également à noter que le PCL ne remet pas en cause les rapports informels entretenus par les locataires ou leurs représentants au quotidien et les autres pratiques de concertation déjà existantes au sein de l'Office : **réunions statutaires** entre associations locales et agence OPAC concernée, **accords collectifs** en cours...

Enfin, concernant plus particulièrement les programmes de travaux d'amélioration impactant le loyer et les charges des locataires concernés, l'Office organisera chaque année la concertation réglementaire adaptée à chaque opération de réhabilitation dont l'engagement de principe a été décidé par le Bureau.

Projets de développement social local

La mobilisation des locataires en tant qu'acteurs des projets se réalise également à travers les actions d'intervention sociale de l'organisme, dont les projets de territoire soutenus par les chargés de développement social local de l'Office sont les exemples les plus représentatifs.

Par leur métier et leur formation, ces professionnels ont pour mission de mobiliser collectivement les habitants et les partenaires d'un territoire en faveur du bien-vivre ensemble dans les quartiers d'habitat social. Depuis 2010, le développement de ce nouveau métier au sein de l'Office a conduit à l'introduction d'un nouveau mode de relation avec les locataires, en complément de la relation client, fondé sur une logique collaborative et participative.

Dans le cadre des projets de développement social local, les habitants tissent du lien social et prennent part à la vie du quartier. Les chargés de développement social se positionneront en facilitateurs des dynamiques collectives et partiront des envies d'agir des habitants pour construire les projets. Ces derniers relèveront d'actions ponctuelles comme des événements conviviaux (fête des voisins), des chantiers jeunes, des supports de valorisation (bande dessinée, portraits d'habitants, etc.) ou plus pérennes comme la gestion et l'animation de jardins partagés, d'ateliers collaboratifs (couture, up cycling etc).

L'OPAC Saône-et-Loire poursuivra le déploiement de ces projets conduits avec les habitants et l'activation de partenariats afférents sur cinq thématiques cibles : **la préservation du pouvoir d'achat, l'attractivité des quartiers et la valorisation des habitants, l'amélioration du cadre de vie, le développement de la solidarité et le développement durable**. En effet, la dynamique locale insufflée par ces projets répond à de réelles attentes des locataires, en milieu urbain comme rural, qui sont demandeurs de lien social et qui ont besoin de soutien pour développer leur « pouvoir d'agir ».

3.2. Favoriser l'accession sociale à la propriété

Enjeux et dispositifs mobilisables

L'accession sociale à la propriété consiste à permettre aux ménages ayant des revenus modestes d'acheter leur résidence principale dans des conditions de financement et de sécurisation optimales.

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

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

- les logements occupés construits ou acquis par l'Office depuis plus de 10 ans, et occupés par le locataire acquéreur depuis au moins deux ans ;
- les logements vacants construits ou acquis par l'Office depuis plus de 10 ans (15 ans pour les logements vacants PLS en cas de vente aux personnes morales de droit privé).

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

Le patrimoine attractif et contributeur au résultat financier pourra être réintégré au plan de vente. Sont aussi inclus au plan de vente, les logements issus des plans de vente précédents (2019-2025) et ayant à ce titre déjà obtenu une autorisation de la part des services de l'Etat.

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

Politique de l'organisme

La question de la vente des logements fait l'objet d'une attention particulière de l'OPAC Saône-et-Loire depuis l'entrée en vigueur en 2018 des nouvelles dispositions de la loi ELAN. En effet, les bailleurs sociaux sont incités à vendre leur patrimoine afin d'alimenter les recettes du modèle économique de la construction, en compensation notamment du désengagement de l'Etat dans le financement des aides à la pierre.

L'OPAC Saône-et-Loire n'échappe pas à ce mouvement de réforme, fragilisé à la fois par la vacance locative, résultante d'un territoire détendu, et par une perte importante de son chiffre d'affaires consécutivement aux mesures imposées par les lois de finances qui se sont succédé depuis 2018 portant et prolongeant la réforme structurelle des APL.

La politique de vente de l'entreprise a pour objectif de favoriser l'accession à la propriété des locataires du parc social. Elle contribue également au résultat financier de l'OPAC Saône-et-Loire en tant que « recette d'opportunité », à court et moyen terme, et permet parfois de créer un marché immobilier dans des communes peu concernées.

Depuis trois ans, la politique de vente de l'Office est centrée sur la commercialisation de biens anciens ciblés, occupés ou vacants, ayant une attractivité faible à la location et/ou nécessitant des travaux d'amélioration énergétique ; l'objectif étant de participer à la réduction de la vacance commerciale tout en offrant à des locataires du parc social l'opportunité de devenir propriétaires afin de répondre à leur projet résidentiel. La politique de vente intègre depuis 2023 la commercialisation de réserves foncières ciblées, sans potentiel pour l'OPAC Saône-et-Loire, cette activité ayant contribué à hauteur de 50 % de l'objectif financier en 2023.

La commercialisation du patrimoine situé hors département, et principalement la vente du patrimoine du Rhône, est également un objectif prioritaire pour l'Office.

Des demandes d'autorisation de vente au fil de l'eau

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

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

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

Des prix de vente fixés par l'OPAC Saône-et-Loire

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

Des conditions de vente sécurisantes pour les acquéreurs

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

L'Office a donc le souci de :

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

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

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

L'Office tiendra compte de la situation économique et sociale de ses futurs acquéreurs pour leur proposer des services et conseils adaptés, notamment un accompagnement dans le changement de positionnement (passage du statut de locataire à celui de propriétaire, et surtout à celui de copropriétaire)

Les accédants doivent s'engager, en cas de revente de leur logement dans les 5 années qui suivent l'acquisition, à en informer l'organisme qui peut se porter acquéreur en priorité.

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

L'affectation du produit des ventes au budget de fonctionnement de l'Office

Chaque année, l'organisme transmet au préfet :

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

Conformément à l'article L443-13 du CCH, en cas de ventes de logements sociaux situés sur une commune déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU, 50% au moins du produit des ventes de l'Office sera affecté :

- au financement de programmes nouveaux de logements sociaux ;

- ou d'acquisition de logements pour leur conventionnement ;
- ou à défaut, pour des travaux de rénovation d'un ensemble d'habitations sociales

Ces investissements seront réalisés sur le territoire de la commune concernée par la vente, ou après accord de la commune concernée et du préfet de département, sur le territoire de l'EPCI de rattachement de la commune concernée ou sur le département.

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

Dans le cadre du changement de Direction Générale de l'organisme intervenu début 2025, la politique de vente de l'organisme ci-dessus décrite, et les objectifs associés, pourront être reconsidérés dans le cadre du déploiement de la nouvelle stratégie d'entreprise.

Plan de vente

La liste des biens à vendre est constituée comme suit :

I - La vente de logement vacants ou occupés, individuels ou collectifs, présentant des diagnostics de performance énergétique DPE supérieurs à la lettre E avec réalisation de travaux en amont de la vente, sur du patrimoine peu attractif ciblé par les agences, soit :

- Logements occupés ou vacants, individuels et collectifs ;
- Logements en étiquette énergétique F&G occupés ou vacants, non louables, ciblés par les agences ;
- Logements vacants ou occupés, individuels ou collectifs, sur du patrimoine peu attractif en étiquette A à E, identifiés et situés dans des territoires sans potentiel locatif social, ou dont les travaux de remise en location seraient supérieurs à la capacité financière de l'Office.

II - La vente de logements occupés ou vacants situés dans des copropriétés existantes ciblées. Il est proposé ici de poursuivre la commercialisation des logements dans les copropriétés déjà constituées, dans l'esprit de conserver la majorité absolue en fonction des cas.

III - La vente de logements occupés ou vacants, situés hors département 71.

Dans un esprit de rationalisation du patrimoine, il est proposé de commercialiser, prioritairement en bloc, à d'autres bailleurs sociaux, les logements situés hors département qui constituent l'ensemble de notre parc « extérieur ».

Préalablement, les locataires auront été sollicités afin de manifester le cas échéant leur intention d'acquisition du patrimoine qu'ils occupent lorsque que cela est réglementairement possible pour eux.

IV - La vente d'autres éléments de patrimoine :

- Locaux commerciaux vacants ;
- Terrains à bâtir en lotissements (en maîtrise d'ouvrage directe ou en concession) ;

- Terrains diffus à commercialiser– Foncier nu ou avec démolition préalable. La localisation de ces emprises est généralement intéressante mais la taille des parcelles est trop réduite pour envisager des constructions OPAC Saône-et-Loire ;
- Divers fonciers dans les territoires découlant d'une analyse réalisée en 2022 qui identifie les parcelles sans potentiel de développement du logement social pour l'Office.

Cette liste n'est pas exhaustive et pourra évoluer au cas par cas en fonction des demandes d'acquéreurs ou de ciblage de logements par les agences de l'OPAC Saône-et-Loire.

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

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

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

3.3. Encourager l'engagement des salariés

La participation prend ici le sens de la transformation de l'Office en une entreprise apprenante, qui se veut être le laboratoire de nouvelles formes d'engagements et de solidarités au service du bien-être de ses locataires, et plus largement des habitants du territoire.

Démarche « OPACARE »

L'OPAC Saône-et-Loire poursuivra l'initiation au management de projet participatif qui favorise l'implication des salariés au bénéfice des locataires.

Ainsi, la démarche « OPACARE » se distingue comme approche innovante et impliquante dans la façon de proposer des services aux clients. A l'origine initiée dans le but d'apporter de nouvelles réponses au vieillissement de la population, cette approche a été reconnue au niveau national par l'intermédiaire du réseau de l'Union Sociale pour l'Habitat. Cette distinction récompense la stratégie globale de l'Office en faveur de l'accompagnement au vieillissement, et plus particulièrement son concept « OPACARE » qui propose une solution de services structurés grâce à une méthodologie basée sur la participation des locataires, des équipes salariées et des partenaires du territoire.

En valorisant l'expertise de chaque salarié volontaire, la démarche « OPACARE » impulsera davantage de transversalité entre les services et les fonctions au service d'une cause commune et stratégique pour le territoire : l'accompagnement au vieillissement de la population. La démarche a pour objectif de replacer le locataire de plus de 60 ans et la connaissance de ses besoins au centre des réflexions et de proposer une autre approche permettant de sortir du rapport « aidant-aidé » ou « client-fournisseur ». Pour cela, la démarche « OPACARE » embarquera l'ensemble des collaborateurs, de tous services confondus, dans cinq projets tournés vers la domotique, le lien

social, l'alimentation, la santé ou encore l'adaptation des logements. Plus qu'une formation ponctuelle des équipes, cette démarche permettra de les impliquer progressivement et durablement dans les projets afin d'impulser une autre approche de l'habitat, pensée autrement que comme un simple bâti.

Implication dans des causes sociales et citoyennes

Plusieurs partenariats actifs avec des associations d'insertion et de solidarité permettront par ailleurs aux salariés de l'OPAC Saône-et-Loire de s'engager en faveur des personnes en situation de précarité, en agissant sur leur mode de consommation.

L'implication de l'OPAC Saône-et-Loire dans l'opération « Père Noël Vert », en partenariat avec le Secours Populaire permettra chaque année à l'ensemble des salariés d'effectuer un geste solidaire en participant à une grande collecte de cadeaux au bénéfice des ménages défavorisés. Les dons seront destinés aux enfants, aux jeunes, aux familles, aux personnes âgées ou isolées de Saône-et-Loire afin de leur permettre de fêter Noël et la nouvelle année dans la dignité. En interne, les salariés s'organiseront pour la collecte des cadeaux dans chaque lieu de travail.

Le partenariat mis en place avec l'association Le Pont sera poursuivi afin que la structure d'insertion locale Eco Cook puisse proposer des formules repas aux salariés tous les jeudis midi à Mâcon. Eco Cook accompagne des personnes en parcours d'insertion et propose des formules repas dans des bocaux en verre. Ce partenariat répond au souhait des salariés de consommer plus responsable en agissant pour l'emploi des personnes en parcours d'insertion, en luttant contre le gaspillage alimentaire (repas élaborés avec la collecte de surplus alimentaire), en privilégiant les circuits courts (des producteurs locaux rejoignent Eco Cook), en préservant la planète (les repas sont servis dans des bocaux en verre réutilisables) et en consommant des produits frais et cuisinés.

Une convention employeur avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS 71) permettra aux salariés de l'OPAC Saône-et-Loire engagés comme sapeurs-pompiers volontaires de se rendre disponibles durant leurs journées de travail pour des interventions d'urgence. La signature de cette convention a permis à l'OPAC Saône-et-Loire de se voir remettre le diplôme d'employeur citoyen en guise de reconnaissance de son engagement pour aider à la disponibilité des sapeurs-pompiers volontaires en Saône-et-Loire et ainsi faciliter la distribution des secours.

Le partenariat mis en place avec l'Etablissement Français du Sang en Saône-et-Loire favorisera l'implication des salariés qui le souhaitent lors des collectes à travers un forfait de 2h par an et par salarié et une sensibilisation.

Mobilité verte

Pour leurs trajets domicile-travail, les salariés de l'OPAC Saône-et-Loire volontaires auront également la possibilité de faire évoluer leurs modes de consommation au bénéfice de l'environnement.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, sur la base d'un accord d'entreprise, l'ensemble des salariés de l'OPAC Saône-et-Loire ayant recours à des modes de transport alternatifs respectueux de l'écologie pour leur trajet domicile-travail, bénéficie d'un « Forfait Mobilité Durable » qui les soutient financièrement

dans cette démarche éco-responsable. Ce nouveau dispositif leur permet de bénéficier d'une allocation forfaitaire de 120€ net / an versée par l'entreprise.

3.4. Agir pour l'insertion et l'emploi des locataires du parc social

Les équipes de l'OPAC Saône-et-Loire travaillent au quotidien avec l'ensemble des acteurs de l'emploi du territoire : antennes France Travail, missions locales et CAP Emploi, PLIE et structures d'insertion par l'activité économique. Office public départemental, l'OPAC Saône-et-Loire entretient par ailleurs des liens étroits avec le Conseil Départemental de Saône-et-Loire dont il partage les grandes orientations en matière d'habitat, mais aussi de politiques sociales, y compris en matière d'insertion des usagers.

Le partenariat historique avec les Régies de quartier

L'OPAC Saône-et-Loire est un bailleur social historiquement engagé pour l'accès à l'emploi sur le territoire. A l'origine de la création de cinq Régies de quartier présentes dans les QPV de Saône-et-Loire en lien avec les collectivités locales¹⁶, l'Office a établi des conventions de partenariat pour l'insertion et l'accès à l'emploi des habitants en difficulté. Ces Régies portent toutes aujourd'hui des entreprises d'insertion, ateliers chantiers d'insertion et SAS d'insertion, que l'OPAC Saône-et-Loire continuera de faire vivre par le biais de marchés publics réservés.

Cette logique d'économie circulaire est bénéfique pour les habitants et le dynamisme des territoires. Les prestations confiées évolueront concomitamment aux attentes des locataires en matière de service rendu par l'OPAC Saône-et-Loire (gardiennage, plâtrerie peinture, espaces verts...) et aux capacités financières de l'Office.

Les clauses d'insertion dans la commande publique

L'OPAC Saône-et-Loire poursuit par ailleurs son engagement dans la réalisation d'achats responsables en intégrant des clauses sociales dans ses marchés publics. Ces clauses permettront de créer des opportunités d'accès à l'emploi pérenne ou à un parcours de formation pour les personnes en parcours d'insertion, dans le cadre de sa commande publique, en partenariat avec les Plans Locaux pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE).

Engagé dans la lutte contre la pauvreté et en faveur de l'emploi pour tous, l'OPAC Saône-et-Loire mobilisera trois types de clauses sociales dans le cadre de sa commande publique qui lui permettent de :

- Réserver un volume d'heures de travail à des personnes en parcours d'insertion vers l'emploi au sein des entreprises répondant à la commande publique ;
- Sélectionner ses prestataires à l'aune d'un critère de performance d'insertion ;
- Réserver certains de ses marchés aux structures d'insertion par l'activité économique

Les prestataires de l'OPAC Saône-et-Loire sont aujourd'hui bien familiarisés avec la démarche. En effet, l'Office assure, en lien avec les partenaires de l'insertion (PLIE, GEIQ BTP, ARIQ BTP,

¹⁶ En Saône-et-Loire, les Régies de quartier ont été créées dans les années 1990.

structures d'insertion par l'activité économique), l'accompagnement des entreprises dans la recherche de candidats en insertion et le suivi des parcours tout au long du marché.

En décembre 2023, l'OPAC Saône-et-Loire obtient le trophée de la clause sociale dans la catégorie bailleur, délivré par la maison de l'emploi AGIRE, en reconnaissance des nombreuses heures consacrées aux personnes sans emploi du territoire dans le cadre de ses marchés publics. Chaque année, l'OPAC Saône-et-Loire se fixe pour objectif d'atteindre 60 ETP réservés aux personnes en parcours d'insertion dans le cadre de sa commande publique responsable ; un objectif qui est dépassé depuis au moins 2013.

La politique d'insertion de l'OPAC Saône-et-Loire favorisera donc la multiplicité des perspectives d'insertion pour les locataires les plus éloignés de l'emploi : en entreprise d'insertion dans le cadre des marchés réservés et en entreprise classique via les clauses d'insertion sous diverses formes de contrat de travail (CDD ou CDI, missions d'intérim, contrat de professionnalisation ou d'apprentissage...). Elle permettra d'offrir une pluralité de solutions d'accès à l'emploi pour les personnes qui en sont éloignées en fonction de leurs besoins. Dans le cadre des clauses sociales qui relèvent d'une politique volontariste de l'Office, les locataires de l'OPAC Saône-et-Loire seront prioritaires.

Le projet « PEPS : Plein Emploi dans le Parc Social »

L'Office développe son impact social en Saône-et-Loire et recherche au quotidien à innover dans les projets d'action sociale qu'il propose, en réponse aux politiques publiques.

Ainsi, l'OPAC Saône-et-Loire s'est proposé d'accompagner le déploiement en Saône-et-Loire du **dispositif O2R « Offre de Repérage et de Remobilisation »** mis en place par la DGEFP dans le cadre de la loi Plein Emploi. Il est lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt avec le projet « PEPS : Plein Emploi dans le Parc Social ».

L'Office déploiera ainsi une offre consistant à repérer et remobiliser les locataires éloignés de l'emploi dans une logique de rattachement aux dispositifs de droit commun, en articulation étroite avec les acteurs du réseau de l'emploi, à compter de 2025.

Le **recrutement d'un coach et référent emploi** permettra de dédier des moyens propres à la remobilisation des locataires éloignés de l'emploi, d'identifier un interlocuteur unique à destination des partenaires de l'emploi au sein de l'OPAC Saône-et-Loire et d'améliorer l'articulation de l'accès à l'emploi et au logement en faveur d'une insertion réussie des populations les plus fragiles.

3.5. Affirmer notre Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE)

L'OPAC Saône-et-Loire a conscience de l'impact social et environnemental de ses pratiques d'entreprise. Une démarche « RSE » a ainsi été initiée afin d'améliorer l'impact environnemental et social des choix de l'entreprise, mais aussi des pratiques de ses clients.

Une transition éco-responsable du fonctionnement de l'Office est à l'œuvre. Plusieurs actions seront par ailleurs engagées dans le cadre de l'accord d'entreprise portant sur l'égalité professionnelle, la qualité de vie et des conditions de travail, négocié et signé avec les partenaires sociaux.

Politique d'achat

L'évolution de la réglementation a forcé la prise de conscience de chaque citoyen de l'importance des enjeux environnementaux. Elle incite les professionnels à tendre vers l'exemplarité des pratiques d'achats et de gestion des moyens généraux.

L'OPAC Saône-et-Loire intègre dans sa commande publique des **clauses et critères environnementaux conduisant à une stratégie d'achat plus responsable**. Ces clauses permettront de challenger les entreprises prestataires sur des engagements en matière de réduction de l'émission de CO2, tri des déchets, et recyclage. La thématique du réemploi est cruciale dans le cadre des opérations de démolition, ou encore d'équipement informatique (matériel reconditionné).

Par ailleurs, la constitution du parc automobile de l'Office fera l'objet de réflexions et d'actions concrètes, dans le respect de la réglementation, afin de réduire les émissions de CO2 et limiter la pollution atmosphérique. Le **verdissement du parc de véhicules** se traduira ainsi par l'acquisition de véhicules électriques et l'installation de bornes de recharge au sein du siège et des agences (70% du renouvellement du parc auto devant se faire par l'acquisition de véhicules électriques d'ici à 2030), l'optimisation des usages du parc auto par l'accompagnement du covoiturage professionnel ou encore la sensibilisation des collaborateurs à l'écoconduite.

Optimisation des moyens généraux et gestion des déchets

S'agissant du matériel et des fournitures, des actions seront mises en place afin de réduire le volume du parc de matériels et fournitures, prolonger la durée de vie des équipements informatiques et numériques, supprimer les fournitures jetables au profit d'autres réutilisables, recourir à des produits reconditionnés ou de seconde main, mais aussi tendre vers le « zéro papier » et valoriser les efforts et certifications de nos fournisseurs type hébergeurs de données.

Concernant le recyclage des matériels, l'OPAC Saône-et-Loire effectuera des opérations régulières de reprise des matériels informatiques par des sociétés spécialisées, permettant un audit des matériels non utilisés et le reconditionnement de ceux pouvant bénéficier d'une seconde vie. Une réflexion est par ailleurs en cours concernant le recyclage des vêtements de travail des collaborateurs en conformité avec la réglementation.

La mise en place du tri sélectif dans l'ensemble des lieux de travail est en cours avec l'objectif d'équiper chaque site de travail supérieur à 20 personnes d'une solution de tri pour le papier, les plastiques-emballages-cartons et le verre. La mise en œuvre du tri sélectif est déjà à l'œuvre au siège et des solutions personnalisées selon l'implantation géographique des sites de proximité sont à l'étude. La gestion des « petits déchets spécifiques » (piles, néons, cartouches toner) est en cours de systématisation dans tous nos sites de travail, avec la mise à disposition de boîtes de recyclage adaptées en partenariat avec des entreprises spécialisées assurant le ramassage et le tri de ces déchets.

L'usage de l'imprimante égrenée mise en place en 2023 permettra à terme de supprimer la quasi-totalité des parapheurs et envois papier.

S'agissant des espaces de travail, des solutions seront définies pour optimiser l'occupation des surfaces : réattribution des bureaux, adaptation des énergies selon l'occupation (chauffage, climatisation), etc. Les salariés sont sensibilisés aux écogestes par l'intermédiaire d'outils de sensibilisation sur les consommations (papier, eau...) et la suppression des automatisations de mise en route de la climatisation et du chauffage.

Egalité professionnelle

Des dispositifs seront par ailleurs mis en œuvre par l'OPAC Saône-et-Loire afin de garantir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et l'inclusion des personnes en situation de handicap. Ces deux thématiques sont traitées dans le cadre de l'accord d'entreprise signé avec les partenaires sociaux le 15 décembre 2022 (en vigueur jusqu'au 14 décembre 2026).

Plusieurs mesures seront mises en œuvre pour **garantir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes**, conformément à l'index de l'égalité professionnelle. Ces mesures consistent à réduire les éventuels écarts de rémunération sur les différentes filières d'emploi au terme de l'accord existant, à sensibiliser les managers et à proposer des conditions de travail qui facilitent la conciliation entre vie personnelle et vie professionnelle.

L'OPAC Saône-et-Loire est également concerné par l'obligation légale d'emploi de personnes en situation de handicap à hauteur de 6% de ses effectifs, conformément aux dispositions du Code du travail. L'Office se saisit de cette disposition législative comme une opportunité de se doter de nouveaux profils et compétences en favorisant le **recrutement de personnes reconnues « travailleurs handicapés »** par l'intermédiaire de son partenariat avec le réseau du handicap.

Des moyens spécifiques seront mis en œuvre pour l'accueil et l'intégration de ces travailleurs (accompagnement personnalisé, actions de sensibilisation auprès de l'équipe accueillante, étude de poste systématique en lien avec les services de santé au travail). Des partenariats sont par ailleurs à l'œuvre avec des ESAT sur certaines activités ciblées (sous-traitance de certaines prestations).

Des actions de **maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap** seront menées dans le cadre d'aménagements des horaires de travail, de l'organisation et des outils de travail, ainsi que d'aménagements de poste dès que cela s'avère possible et nécessaire en lien avec le service de maintien dans l'emploi de Cap Emploi.

Concernant le personnel en place, une campagne de communication est activée en partenariat avec l'Agefiph. En effet, les salariés confrontés à des problèmes de santé impactant leur activité professionnelle ignorent souvent la possibilité de faire reconnaître leur handicap ou hésitent à entamer une démarche de reconnaissance par manque d'information et/ou crainte de mauvaise perception. Il est donc essentiel de communiquer en interne sur le handicap pour « libérer la parole » et changer le regard sur le sujet. La volonté d'instaurer un climat de confiance et propice aux échanges sur cette thématique est affirmée.

Une **référénte handicap** au sein de l'entreprise est nommée dans l'optique de construire une politique handicap à plus long terme.



OPAC SAONE-ET-LOIRE

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Séance du mardi 20 mai 2025 à 09h30, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :

M. DUPARAY

Etaient présents :

M. AYMONIER ; M. BECHET ; M. BERTIN ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET (départ au point V C) ; M. GARREAU ; M. GILLOT ; Mme GODET-HUMBERT ; M. MARTI (départ au point V C) ; M. PIFFETEAU ; M. POCHEVILLE ; M. UHLRICH ; M. VADOT (arrivé au point IV)

Représenté(e)s :

Mme BARNAY représentée par M. DUPARAY
M. BOIREAU représenté par Mme BURY
M. CORDEIRO représenté par M. MARTI
M. DOUSSOT représenté par M. GILLOT
M. DURAND représenté par M. MARTI
M. FROMONT représenté par M. PIFFETEAU
M. IOOS représenté par M. VADOT
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme JOST représentée par M. UHLRICH
Mme MAUNY représentée par Mme CANNET
Mme ROBIN représentée M. DUPARAY

Assistaient à la séance :

M. MONCOLLIN, Directeur Général (sorti au point V -A-B-C)
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice Promotion et Avenir
M. MILLIERE, Directeur Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement Patrimoine
M. PICOCHÉ, Directeur Départemental des Territoires de la Saône-et-Loire
Mme MAGNIEN, représentant la DDT
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme MERLE, KPMG

Compte-rendu :

M. MERITE, Attaché de Direction

- VIII -

**DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE VERSEMENT DES INDEMNITES DES
ADMINISTRATEURS**

Un arrêté du 16 janvier 2025 relatif aux indemnités des membres des Conseils d'Administration et de surveillance des organismes HLM a été publié au Journal Officiel du 2 février dernier (date d'entrée en vigueur : 3 février 2025).

Pour mémoire, le mandat d'administrateur est exercé à titre gratuit. Il ne peut donc donner lieu à aucune rémunération, ni à aucun avantage direct ou indirect, sous quelque forme que ce soit. En revanche, certains remboursements et indemnités sont alloués ou peuvent être alloués pour les participations aux différentes instances.

R 421-10 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) en précise les modalités pour les administrateurs des Offices publics de l'habitat (OPH). Jusqu'à la publication de l'arrêté susvisé, pour ce qui concerne les modalités de calcul, étaient appliquées, faute de la publication de l'arrêté escompté, les dispositions de l'ancien article R.421-56 du CCH et de l'arrêté du 31 juillet 1985 relatif aux indemnités pouvant être allouées aux administrateurs des OPHLM. Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration de l'OPAC Saône-et-Loire prévoyait donc un régime d'indemnités et remboursements conforme à ces dispositions.

Le nouvel arrêté du 16 janvier 2025 prévoit désormais le régime suivant :

- **Indemnité de compensation de la diminution de revenu ou l'augmentation des charges des administrateurs :**
 - Indemnité horaire forfaitaire $\leq 1,5$ SMIC horaire
 - Justification par **une attestation de l'employeur ou par une déclaration par les travailleurs indépendants**
 - Indemnité obligatoire :
 - Pour les administrateurs siégeant au CA et aux CALEOL
 - Plafonnée à 72 heures par administrateur et par an dans la limite de huit heures par jour
 - Indemnité facultative (sur décision du Conseil d'Administration) :
 - Pour les administrateurs siégeant au Bureau, à la CAO et aux autres commissions que la CALEOL
 - Plafonnée à 96 heures par administrateur et par an dans la limite de huit heures par jour
- **Remboursement facultatif des frais de déplacement des administrateurs pour leur participation aux CA, Bureau, CALEOL, CAO et autres commissions :**
 - Facultatif, sur décision du Conseil d'Administration
 - Remboursement des **frais réellement exposés, sur justificatifs à fournir à chaque instance**

- Des frais d'hébergement et de repas
→ Par indemnités forfaitaires plafonnées à des taux fixés par l'arrêté du 3 juillet 2006 (relatif au règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'Etat)
- Des frais de transport
→ Sur présentation des justificatifs
→ Ou, en cas d'utilisation d'un véhicule personnel par une indemnité kilométrique plafonnée par les taux prévus par l'arrêté du 3 juillet 2006 (relatif au règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'Etat)

En conséquence, ce nouveau régime d'indemnisation ne prévoit plus d'indemnité forfaitaire de déplacement (d'un montant de 75.25 € pour l'OPAC Saône-et-Loire) et modifie ainsi sensiblement le régime d'indemnisation des administrateurs.

Les organismes HLM (ESH, OPH, coopératives d'HLM) ont communément dénoncé ce nouveau régime, comme susceptible d'impacter de manière non négligeable la participation à leurs instances de décision. Elles ont ainsi pris contact, par le biais de leur fédération respective, avec la Ministre chargée du Logement afin de l'interpeller sur le sujet.

Une réunion de travail avec la DHUP s'est tenue le 24 mars dernier réunissant les trois fédérations concernées. Celles-ci ont transmis à la DHUP deux propositions de modification des dispositions réglementaires.

La DHUP a vraisemblablement compris la préoccupation des organismes HLM et va s'employer, notamment, à la faire partager par la Direction du Budget de Bercy.

En ce sens, de nouvelles modifications réglementaires sont donc attendues prochainement.

VOTE :

- **Pour** : M. AYMONIER ; M. BECHET ; M. BERTIN ; M. BROCHETTE ; M. DUPARAY ; M. GARREAU ; Mme GODET-HUMBERT ; M. PIFFETEAU ; M. POCHEVILLE ; M. UHLRICH ; M. VADOT
et les administrateurs représenté(e)s :
Mme BARNAY représentée par M. DUPARAY
M. FROMONT représenté par M. PIFFETEAU
M. IOOS représenté par M. VADOT
Mme JOST représentée par M. UHLRICH
Mme ROBIN représentée M. DUPARAY
- **Contre** : néant
- **Abstention** : Mme BURY, M. GILLOT, M. DOUSSOT représenté par M. GILLOT, M. JANIAUD représenté par Mme BURY, M. BOIREAU représenté par Mme BURY

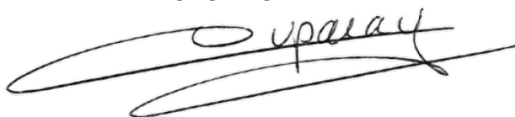
Dans l'attente de nouvelles modifications des dispositions réglementaires, le Conseil d'Administration, à la majorité, décide :

- de ne pas modifier pour l'instant son règlement intérieur,
- de poursuivre le versement des indemnités et remboursements des frais aux administrateurs conformément au régime applicable antérieurement à l'arrêté du 16 janvier 2025.

Une modification du règlement intérieur sera proposée à l'entrée en vigueur des dispositions attendues, et une régularisation des versements réalisés depuis le 3 février 2025 sera à envisager le cas échéant.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h40

Le Président,
Lionel DUPARAY

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Duparay', is written over a horizontal line.



OPAC SAONE-ET-LOIRE

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Séance du mardi 20 mai 2025 à 09h30, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :

M. DUPARAY

Etaient présents :

M. AYMONIER ; M. BECHET ; M. BERTIN ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET (départ au point V C) ; M. GARREAU ; M. GILLOT ; Mme GODET-HUMBERT ; M. MARTI (départ au point V C) ; M. PIFFETEAU ; M. POCHEVILLE ; M. UHLRICH ; M. VADOT (arrivé au point IV)

Représenté(e)s :

Mme BARNAY représentée par M. DUPARAY
M. BOIREAU représenté par Mme BURY
M. CORDEIRO représenté par M. MARTI
M. DOUSSOT représenté par M. GILLOT
M. DURAND représenté par M. MARTI
M. FROMONT représenté par M. PIFFETEAU
M. IOOS représenté par M. VADOT
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme JOST représentée par M. UHLRICH
Mme MAUNY représentée par Mme CANNET
Mme ROBIN représentée M. DUPARAY

Assistaient à la séance :

M. MONCOLLIN, Directeur Général (sorti au point V -A-B-C)
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice Promotion et Avenir
M. MILLIERE, Directeur Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement Patrimoine
M. PICOCHÉ, Directeur Départemental des Territoires de la Saône-et-Loire
Mme MAGNIEN, représentant la DDT
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme MERLE, KPMG

Compte-rendu :

M. MERITE, Attaché de Direction

- IX -

DELEGATION DE SIGNATURE

Aux termes de l'article R 421-18 du CCH, le Directeur Général peut, avec l'accord du Conseil d'Administration et dans les limites fixées par lui, déléguer sa signature aux membres du personnel de l'Office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service. Les titulaires des délégations de signature peuvent, s'ils y sont autorisés par l'acte de délégation, subdéléguer la signature déléguée à d'autres membres du personnel de l'Office.

Certains changements dans l'organisation de l'entreprise nécessitent des modifications et des ajouts aux délégations de signature existantes. Ces modifications portent essentiellement sur les délégations suivantes :

- Dépôt dématérialisé des demandes d'autorisations d'urbanisme
- Création d'un poste de Responsable des systèmes et applications
- Réorganisation de l'activité Espaces verts

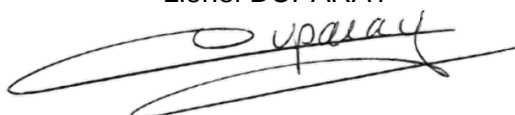
Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le dispositif de délégation de signature suivant :

Les délégations de signature sont organisées comme suit à l'OPAC Saône-et-Loire :

- **Le Directeur Général délègue sa signature aux responsables des différents échelons d'organisation, directeur ou chef de service, pour tenir compte des besoins de fonctionnement de l'organisme, et peut autoriser les titulaires de délégation à subdéléguer leur signature à d'autres membres du personnel de l'Office,**
- **Les courriers, documents, contrats, actes... faisant l'objet de la présente autorisation s'entendent à l'exclusion de ceux dont la consistance, la portée ou la qualité du destinataire ou la conjugaison de ces caractéristiques relèvent du Directeur Général,**
- **Le Directeur Général formalise ses décisions par un arrêté d'organisation générale décrivant la nature et les limites des délégations de signature nominatives accordées, conformément aux dispositions jointes au présent rapport (annexe). Cet arrêté d'organisation pourra faire l'objet de mises à jour qui seraient rendues nécessaires par les changements de personnel de l'Office,**
- **Les courriers, documents, contrats et actes... non visés dans l'arrêté d'organisation générale comme pouvant faire l'objet d'une délégation de signature, sont signés par le Directeur Général. Pour la bonne marche des services, ils pourront le cas échéant faire l'objet d'une décision nominative emportant délégation de signature, précisant le contenu et la période de délégation.**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h40

Le Président,
Lionel DUPARAY





**Arrêté unique d'organisation de délégation de signatures
à l'OPAC Saône-et-Loire applicable au**

Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté de délégation de signatures du XXXXX.

L'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que le Directeur Général « passe tous actes et contrats au nom de l'Office et le représente dans tous les actes de la vie civile. [...] Il est chargé de l'exécution des budgets. [...] Il a autorité sur les services, recrute, nomme et le cas échéant, licencie le personnel [...]».

Il peut déléguer sa signature, avec accord du Conseil d'Administration et dans les limites fixées par lui, aux directeurs et chefs de service ».

Par délibération du 22 Janvier 2025, le Conseil d'Administration a désigné Matthieu MONCOLLIN, Directeur Général de l'OPAC Saône-et-Loire.

Le Conseil d'Administration, en sa séance du XXXXX 2025, a approuvé la délégation de signature du Directeur Général.

Le Directeur Général délègue sa signature aux responsables des différents échelons d'organisation, pour tenir compte des besoins de fonctionnement de l'organisme.

En l'espèce, le Directeur Général formalise ses décisions par un arrêté d'organisation générale décrivant la nature et les limites des délégations de signature accordées.

Afin d'assurer la continuité du service, cet arrêté prévoit un titulaire et le cas échéant, un ou plusieurs délégataires. En cas d'absence du titulaire, les délégataires rendent compte de l'utilisation de la signature du titulaire selon les formes convenues avec lui.

Toutefois, le Directeur Général accorde à ses collaborateurs la possibilité d'envoyer des correspondances (courriers et courriels) en leur propre nom pour l'exercice de leur activité ordinaire et dans le cadre strict de leurs responsabilités.

Les managers sont responsables de la mise en place et du contrôle de l'hygiène, de la sécurité et des conditions de travail, chacun respectivement pour l'activité habituelle de son service, nonobstant les dispositions de la présente délégation de signature.

La présente délégation engage chacun des collaborateurs au respect de la législation applicable, des dispositions conventionnelles et procédures en vigueur au sein de l'Office ainsi que des stipulations de son contrat de travail.

Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle des services s'entendent à l'exclusion de ceux dont la consistance, la portée ou la qualité du destinataire, ou la conjugaison de ces caractéristiques, paraissent au titulaire de la délégation de signature relever du Directeur Général.

I. Délégations de signatures concernant le siège :

1. Direction Développement et Patrimoine

Le Directeur Général accorde la délégation de signature aux Directeurs et aux responsables de service sous le contrôle de leur responsable hiérarchique, dans les conditions suivantes :

Au Directeur, pour signer au nom du Directeur Général :

A titre régulier

- Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à l'activité de la Direction Développement et Patrimoine à l'exclusion des montants supérieurs à 90 000 € HT, dans la limite des dotations budgétaires et dans le respect du processus Achat,
- Ordres de service, réceptions, mises en demeure d'un fournisseur
- Promesses de vente dans le cadre des acquisitions foncières et documents de bornage et clôture

- Permis et déclaration de travaux ainsi que les courriers associés aux collectivités
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle de la Direction
- Les marchés (actes d'engagement et/ou devis) inférieurs à 25 000 € HT, et les actes modificatifs aux marchés inférieurs à 5% du marché dans la limite de 40 000 € HT
- Les attestations de la maîtrise d'ouvrage pour le versement de subventions (acompte, solde)
- Les courriers de demande de garantie aux collectivités (hors Conseil Départemental)
- Les conventions de servitude sous seing privé
- Le dépôt dématérialisé des demandes d'autorisations d'urbanisme

En l'absence ou en cas d'empêchement du Directeur, les Directeurs et responsables de services de la Direction Développement et Patrimoine signent les courriers, engagements et contrats qui relèvent de l'activité habituelle de leur service.

A. Direction Stratégie Patrimoniale et Ingénierie

Au Directeur, pour signer au nom du Directeur Général :

- Prestations de services : études de marchés, études foncières, prestations intellectuelles
- Toute copie concernant les marchés, contrats, actes d'engagement et documents constituant ces dossiers
- Les marchés (actes d'engagement et/ou devis) dans la limite de 20 000 € HT, et les actes modificatifs aux marchés dans la limite de 20 000 € HT au total (actes modificatifs + marchés)
- Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à l'activité de son service à l'exclusion des engagements supérieurs à 20 000 € HT, dans la limite des dotations budgétaires
- Documents de bornage et de reconnaissance de limites
- Documents liés aux modifications cadastrales
- Documents de divisions foncières
- Documents relatifs à la création ou modification de division en volumes
- Conventions de passage de réseaux
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle du service notamment relatifs à la gestion foncière et à l'activité Accès au logement social et peuplement
- Tous courriers et documents relatifs à la création, modification et gestion des copropriétés, notamment les pouvoirs de représentation en Assemblée générale, et à l'exclusion des contrats de syndic

- Les opérations d'encaissement de chèque et de transfert de trésorerie relatives à l'activité de gestion de copropriétés. En cas d'empêchement ou d'absence du Directeur Stratégie Patrimoniale et Ingénierie, le Directeur financier exerce cette délégation.
- Le dépôt dématérialisé des demandes d'autorisations d'urbanisme

En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur, les autres responsables de services de la Direction Développement et Patrimoine et le Directeur Développement et Patrimoine exerce cette délégation.

Au Directeur ou gestionnaire de copropriétés, pour signer au nom du Directeur Général :

- Les devis, les bons de commandes, et bons de travaux correspondants aux dotations budgétaires déléguées à ce service, dans la limite de 4 000 € HT
- Les déclarations de sinistres et constats amiables de dégâts des eaux
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle de la gestion de copropriétés, à l'exclusion notamment des courriers aux élus, des courriers ayant une incidence importante ou comportant un engagement de l'Office, qui reste à la signature du Directeur Stratégie Patrimoniale et Ingénierie
- Les Procès-verbaux d'Assemblée Générale
- Le dépôt dématérialisé des demandes d'autorisations d'urbanisme

En cas d'absence ou d'empêchement du gestionnaire de copropriétés, le Directeur exerce cette délégation.

B. Service Maîtrise d'Ouvrage

Au responsable de service, pour signer au nom du Directeur Général :

- Toute copie concernant les marchés, contrats, actes d'engagement, et documents constituant ces dossiers
- Toute pièce à joindre aux demandes de permis et déclarations de travaux
- Les procès-verbaux de réception de chantiers
- Les décomptes généraux de marchés de travaux
- Les bons à payer ou à encaisser de ce service dans la limite de 20 000 € HT
- Les bons de travaux et bons de commande relatifs à l'activité de ce service dans la limite de 20 000 € HT
- Les documents administratifs produits dans le cadre de l'activité d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) : tous courriers et documents nécessaires à l'exercice des missions d'AMO et la gestion des honoraires

- Signature des courriers et propositions commerciales réalisés dans le cadre des activités Aménagement et Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle du service et dans le cadre de l'exécution des marchés (mises en demeure, pénalités, ...)
- Les marchés (actes d'engagement et/ou devis) dans la limite de 20 000 € HT, et les actes modificatifs aux marchés dans la limite de 20 000 € HT au total (actes modificatifs + marchés)
- Les agréments des sous-traitants
- Le dépôt dématérialisé des demandes d'autorisations d'urbanisme

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable de service, les autres responsables de services de la Direction Développement et Patrimoine et le Directeur Opérationnel Aménagement pour la partie Aménagement exercent cette délégation.

Au Directeur Opérationnel Aménagement, pour signer au nom du Directeur Général, sous le contrôle du responsable service Maîtrise d'ouvrage :

A titre régulier

- Les documents administratifs produits dans le cadre de l'activité Aménagement, à savoir : courriers de convocation aux réunions de chantiers, envois de plan et documents courant relatifs aux chantiers, procès-verbal de réception, situations de travaux, décomptes généraux, comptes rendus de chantiers, certificats de capacité, et la gestion des honoraires, certificats pour commercialisation des lots en lotissement.
- Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à l'activité Aménagement du Service Territoires et Aménagement à l'exclusion des engagements de dépenses de l'Office supérieurs à 20 000 € HT et dépassant l'année en cours, dans la limite des dotations budgétaires
- Le dépôt dématérialisé des demandes d'autorisations d'urbanisme

En cas d'absence du Directeur Opérationnel Aménagement, cette délégation est exercée par le Directeur Développement et Patrimoine, le responsable du service Maîtrise d'ouvrage et au titre des affaires courantes, par le chargé d'opérations aménagement, sous contrôle du responsable du service Maîtrise d'ouvrage et dans la limite des compétences du Service Aménagement.

Aux chargés d'opérations, pour signer au nom du Directeur Général, par subdélégation et sous le contrôle du responsable service Maîtrise d'ouvrage :

- Le dépôt dématérialisé des demandes d'autorisations d'urbanisme

C. Service Coordination des opérations

Au responsable de service, pour signer au nom du Directeur Général :

- Les déclarations fiscales et cadastrales
- Toute copie concernant les marchés, contrats, actes d'engagement, et documents constituant ces dossiers
- Toute pièce à joindre aux demandes de permis et déclarations de travaux
- Les marchés (Actes d'engagement et/ou devis) dans la limite de 20 000 € HT, et les actes modificatifs aux marchés dans la limite de 20 000 € HT (Actes Modificatifs + marchés)
- Les procès-verbaux de réception de chantiers
- Les décomptes généraux de marchés de travaux
- Les bons à payer ou à encaisser de ce service dans la limite de 20 000 € HT
- Les bons de travaux et bons de commande relatifs à l'activité de ce service dans la limite de 20 000 € HT
- Les documents administratifs produits dans le cadre de l'activité d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) : tous courriers et documents nécessaires à l'exercice des missions d'AMO et la gestion des honoraires
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle du service

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable de service, les autres responsables de services et le Directeur de la Direction Développement et Patrimoine exercent cette délégation.

D. Service Maintenance du Patrimoine

Au responsable de service, pour signer au nom du Directeur Général :

- Toute copie concernant les marchés, contrats, actes d'engagement et documents constituant ces dossiers
- Toute pièce à joindre aux demandes de permis et déclarations de travaux

- Les procès-verbaux de réception de chantiers
- Les décomptes généraux de marchés de travaux
- Les bons à payer ou à encaisser de ce service dans la limite de 20 000 € HT
- Les bons de travaux et bons de commande relatifs à l'activité de ce service dans la limite de 20 000 € HT
- Les documents administratifs produits dans le cadre de l'activité d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) : tous courriers et documents nécessaires à l'exercice des missions d'AMO et la gestion des honoraires
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle du service et dans le cadre de l'exécution des marchés (mises en demeure, pénalités, ...)
- Les marchés (actes d'engagement et/ou devis) dans la limite de 20 000 € HT, et les actes modificatifs aux marchés dans la limite de 20 000 € HT au total (actes modificatifs + marchés)
- Les agréments des sous-traitants
- Le dépôt dématérialisé des demandes d'autorisations d'urbanisme

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable de service, les responsables d'équipe Maintenance Patrimoine, les autres responsables de services et le Directeur Développement et Patrimoine exercent cette délégation.

Au responsable Equipe travaux, pour signer au nom du Directeur Général, par subdélégation et sous le contrôle du responsable service Maintenance et Patrimoine :

- Le dépôt dématérialisé des demandes d'autorisations d'urbanisme

2. Direction Réseau des agences

Le Directeur Général accorde la délégation de signature au Directeur du réseau des agences et aux responsables de service sous le contrôle de leur responsable hiérarchique, dans les conditions suivantes :

Au Directeur, pour signer au nom du Directeur Général :

A titre régulier

- Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à l'activité de la Direction Réseau des Agences à l'exclusion des montants supérieurs à 90 000 € HT, dans la limite des dotations budgétaires et dans le respect du processus Achat,
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle de la Direction

En l'absence ou en cas d'empêchement du Directeur du Réseau des Agences, le responsable de service de cette Direction exerce cette délégation.

Service Animation client

Au Responsable, pour signer au nom du Directeur Général :

- Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à l'activité de son service à l'exclusion des engagements supérieurs à 20 000 € HT et dans la limite des dotations budgétaires
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle du service

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable, le Directeur du Réseau des Agences exerce cette délégation.

3. Direction Promotion et Avenir

Le Directeur Général accorde la délégation de signature au Directeur Promotion et Avenir et aux responsables et experts de service sous le contrôle de leur responsable hiérarchique, dans les conditions suivantes :

Au Directeur, pour signer au nom du Directeur Général :

A titre régulier

- Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à l'activité de la Direction Promotion et Avenir à l'exclusion des montants supérieurs à 90 000 € HT, dans la limite des dotations budgétaires et dans le respect du processus Achat.
- Les conventions de location liées à l'activité de la Direction,
- Les conventions avec les partenaires, notamment les conventions de coopération ou de partenariat liées à l'activité de la Direction,
- Les contrats d'assurance liés à l'activité de la Direction,
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle de la Direction

En l'absence ou en cas d'empêchement du Directeur, les responsables de service de la Direction Promotion et Avenir signent les courriers, engagements et contrats qui relèvent de l'activité habituelle de leur service.

A titre occasionnel

En l'absence ou en cas d'empêchement du Directeur Général :

- Les courriers, actes et contrats qui relèvent de la Direction Générale de l'Office,
- Les courriers aux élus, partenaires et représentants de l'Etat,
- Les annexes aux contrats de ville,
- Les conventions chantiers jeunes

Au Responsable politique sociale et insertion, pour signer au nom du Directeur Général et sous le contrôle de sa responsable hiérarchique :

- Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à son activité à l'exclusion des engagements supérieurs à 20 000 € HT et dans la limite des dotations budgétaires.
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle du service

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable, le Directeur de la Direction Promotion et Avenir exerce cette délégation.

A. Service Habitat Spécialisé

Au Responsable de Service, pour signer au nom du Directeur Général :

A titre régulier

- Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à l'activité de son service à l'exclusion des engagements supérieurs à 20 000 € HT et dans la limite des dotations budgétaires.
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle du service

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable de service, le Directeur de la Direction Promotion et Avenir exerce cette délégation.

B. Service Résidences autonomie, Adultes Handicapés et Séniors

Au Responsable des opérations, pour signer au nom du Directeur Général :

A titre régulier

- Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à l'activité des résidences autonomies et des résidences séniors à l'exclusion des engagements supérieurs à 20 000 € HT et dans la limite des dotations budgétaires.
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle du service

En cas d'absence ou d'empêchement du Responsable des opérations, le Directeur de la Direction Promotion et Avenir exerce cette délégation.

A titre régulier, les responsables de résidence autonomie exercent une délégation concernant la signature :

- des contrats de location
- des commandes dans la limite d'un montant maximum de 2 500 € HT
- des bons à payer dans la limite d'un montant maximum de 2 500 € HT
- des états des lieux
- des courriers aux résidents
- des courriers aux familles
- des courriers aux partenaires médico- sociaux

Cette délégation concerne :

- Le responsable de la Résidence autonomie Couronne au Creusot
- Le responsable de la Résidence autonomie Long Tom au Creusot
- Le responsable de la Résidence Autonomie Parc Fleuri à Autun
- Le responsable de la Résidence autonomie d'Etang sur Arroux
- Le responsable de la Résidence de l'Alma à Chalon sur Saône

A titre régulier, les responsables des Résidences seniors sont autorisées à passer des commandes dans la limite de 2 500 € HT ainsi que de signer les états des lieux.

En cas d'absence ou d'empêchement des responsables des résidences autonomie et des résidences seniors, le responsable des opérations du service Résidences autonomie, Adultes Handicapées et Seniors exerce cette délégation.

C. Service communication

Au Responsable de Service, pour signer au nom du Directeur Général :

A titre régulier

- Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à l'activité de son service à l'exclusion des engagements supérieurs à 20 000 € HT et dans la limite des dotations budgétaires.
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle du service

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable de service, le Directeur de la Direction Promotion et Avenir exerce cette délégation.

Au Graphiste Webdesigner, pour signer au nom du Directeur Général, par subdélégation et sous le contrôle du responsable service Communication :

- L'achat de visuels sur banques d'images, l'achat de typographiques sur banques de typographies, dont le montant est limité à 500 € HT par carte et dans tous les cas, dans la limite du budget alloué à ces dépenses.

4. Direction Finances et Gestion

Le Directeur Général accorde la délégation de signature au Directeur financier et aux responsables de service sous le contrôle de leur responsable hiérarchique, dans les conditions suivantes :

Au Directeur, pour signer au nom du Directeur Général :

- Tous courriers ordinaires et documents liés à l'activité habituelle de la Direction, Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à l'activité du département DFG à l'exclusion des montants supérieurs à 90 000 € HT et sans

limite sur le paiement des annuités, dans la limite des dotations budgétaires des services et dans le respect du processus Achat

- Déclarations fiscales ou sociales de l'organisme,
- Télétransmissions relatives à l'activité du département,
- Opérations d'encaissement ou de décaissement de trésorerie assises sur des autorisations de recettes ou bons à payer, et ce sans limite de montant
- Opérations de mouvements de fonds relatives aux placements de la trésorerie ou virements de compte à compte, et ce sans limite de montant
- Convention de financement en subventions et réservations locatives au titre du 1%
- Dépôt de dossiers de financements et demandes de versements de subventions ainsi que tous les documents y afférents
- En sa qualité de « d'administrateur référent et d'administrateur délégué », après autorisation formelle du Directeur Général, les formulaires de gestion de l'abonnement au service « CDC net » et notamment les habilitations aux utilisateurs de ce service sur les comptes ouverts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Caisse d'Epargne Bourgogne Franche Comté.

En l'absence ou en cas d'empêchement du Directeur financier, les responsables de service des services Finances et Comptabilité ainsi que le Directeur Général signent les courriers, déclarations, engagements contrats et opérations bancaires. Le responsable de services Comptabilité exerce cette délégation dans le cadre de l'activité habituelle de son service. Le responsable de service Finances exerce cette délégation dans le cadre de l'activité habituelle de leur service, ce dans la limite des procurations et autorisations bancaires.

En l'absence ou en cas d'empêchement du Directeur financier, le responsable du service Finances exerce cette délégation pour le télépaiement des charges fiscales et sociales assises sur une autorisation de bon à payer et ce sans limite de montant.

En l'absence concomitante du Directeur financier et du responsable du service Finances, le responsable du service pilotage budget est autorisé à exercer cette délégation de télépaiement des charges fiscales et sociales dans les mêmes conditions que le responsable du service Finances.

A titre occasionnel

- En l'absence ou en cas d'empêchement du Directeur Général, toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, dont le montant est supérieur à 90 000 € HT, dans la limite des dotations budgétaires et dans le respect du processus Achat.

A. Service Finances

Au responsable de service, pour signer au nom du Directeur Général :

-Tous courriers ordinaires et documents liés à l'activité du Service Finances dans la limite de 20 000 € HT, à l'exclusion des contrats d'emprunts.

- Les bons à payer des échéances d'emprunts
- Opérations d'encaissement ou de décaissement de trésorerie assises sur des autorisations de recettes ou bons à payer, ce conformément et dans la limite des procurations et autorisations bancaires.
- Les virements de fonds entre les comptes bancaires de l'Office sans limitation de montant y compris les chèques d'approvisionnement de la banque postale à la Caisse des dépôts
- Les dépenses nécessaires d'achat en ligne avec paiement obligatoire par Carte Bancaire dans la limite d'un montant par dépense de 3 000€ HT et exclusivement demandées par des collaborateurs dûment habilités.

En l'absence ou en cas d'empêchement du responsable de service, le Directeur financier et le Directeur Général exercent cette délégation.

En l'absence concomitante du Directeur financier et du responsable du service Finances, le responsable du service pilotage budget est autorisé à exercer cette délégation pour :

- Les opérations d'encaissement ou de décaissement de trésorerie assises sur des autorisations de recettes ou bons à payer, ce conformément et dans la limite des procurations et autorisations bancaires
- Les virements de fonds entre les comptes bancaires de l'Office sans limitation de montant y compris les chèques d'approvisionnement de la banque postale à la Caisse des dépôts.

B. Service Comptabilité

Au responsable de service, pour signer au nom du Directeur Général :

- Ecritures de régularisation dont l'impact budgétaire est limité à 20 000 € HT, écritures d'inventaires classiques contribuant à l'arrêté des comptes (telles que dotations, reprises s/ amortissements et provisions, charges à payer, produits à recevoir ...), ainsi que les écritures concernant les sorties d'immobilisations,
- Engagements de dépenses et bons à payer ou à encaisser dans la limite de 20 000 € HT
- Documents ordinaires relevant de l'activité du service, à l'exclusion de ceux adressés à des autorités communales ou supra-communales
- Opérations d'encaissement ou de décaissement de trésorerie assises sur des autorisations de recettes ou bons à payer, et ce conformément et dans la limite des procurations et autorisations bancaires.
- Courriers de réclamation contentieuse de taxes foncières

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable de service, le Directeur financier exerce cette délégation.

En cas d'absence ou d'empêchement simultanés du Directeur financier et du responsable du service comptabilité, un comptable confirmé exerce cette délégation exclusivement sur les points suivants : OD sans impact budgétaire, OD de TVA, pièces de recettes, remboursements locataires, documents ordinaires relevant de l'activité du service à l'exclusion de ceux adressés à des autorités communales ou supra-communales (courriers locataires pour retours chèques, demande de RIB...).

C. Service Produits Loyers et Charges

Au Responsable de service, pour signer au nom du Directeur Général :

- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle du service
- Les bons de commandes, et bons de travaux correspondant aux dotations budgétaires de ce service et dans la limite de 20 000 € HT,
- Les bons à payer ou à encaisser de ce service dans la limite de 20 000 € HT,

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable de service, un expert charges locatives et le Directeur financier exercent cette délégation.

A l'Expert charges locatives pour signer au nom du Directeur Général, par subdélégation et sous le contrôle du responsable du service Produits Loyers et Charges :

- Les bons à payer ou à encaisser de ce service dans la limite de 20 000 € HT,

5. Direction juridique

Le Directeur Général accorde la délégation de signature au Directeur Juridique et aux responsables de service sous le contrôle de leur responsable hiérarchique, dans les conditions suivantes :

Au Directeur pour signer au nom du Directeur Général :

- Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à l'activité de la Direction Juridique à l'exclusion des montants supérieurs à 90 000 € HT, dans la limite des dotations budgétaires et dans le respect du processus Achat,
- Les baux commerciaux, professionnels ou autres baux et conventions de location,
- Les courriers et documents relatifs aux Conseils de Concertation Patrimoniale,
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle de la Direction,
- Les demandes d'indemnisation et les recours gracieux au titre du refus du concours de la force publique auprès de la Préfecture,
- Les conventions avec l'Etat (APL) et leurs avenants,
- Les marchés et actes modificatifs dans le cadre de délégations spécifiques (délégations notamment prévues dans les PV d'attribution)
- Les formalités liées au registre du commerce et des sociétés
- Les transmissions au contrôle de légalité relatives à l'activité de la Direction
- Les protocoles transactionnels
- Les conventions de gestion des réservations de logements

A titre occasionnel

En l'absence ou en cas d'empêchement du Directeur Général :

- Les actes, établis en la forme sous-seing privé et en la forme authentique, ayant pour objet :
 - o les ventes immobilières,
 - o les acquisitions immobilières,
 - o les constitutions de copropriétés et les divisions en volumes,
 - o les constitutions de servitudes grevant ou profitant au patrimoine de l'organisme
- Tous courriers concernant les négociations immobilières et les accords sur les conditions de passation des actes susvisés.
- Les courriers relatifs aux expulsions locatives.

En l'absence ou en cas d'empêchement du Directeur juridique, le Directeur Général et le responsable du service Achats et Marchés signent les courriers, engagements et contrats qui relèvent de l'activité habituelle de ce service.

En l'absence ou en cas d'empêchement du Directeur juridique, le responsable du service recouvrement et un expert juridique immobilier signent les courriers, engagements et contrats qui relèvent de l'activité habituelle des autres activités de la Direction.

A. Service Achats et Marchés

Au responsable de service, pour signer au nom du Directeur Général :

- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle du service
- Rapports de présentation concernant tous les marchés et contrats, pour transmission au contrôle de légalité
- Marchés et actes modificatifs, dans le cadre de délégations spécifiques (délégations notamment prévues dans les PV d'attribution)

Engagements de dépenses et bons à payer ou à encaisser dans la limite de 20 000 € HT

- Télétransmissions relatives à l'activité du service

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable, le Directeur Général et le Directeur juridique exercent cette délégation.

B. Service Recouvrement et Contentieux

Au responsable de service, pour signer au nom du Directeur Général :

- Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à l'activité de son service à l'exclusion des engagements supérieurs à 20 000 € HT et dans la limite des dotations budgétaires des services
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle du service

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable de service, le Directeur juridique et un expert juridique immobilier exercent cette délégation.

6. Direction des Ressources Humaines

Le Directeur Général accorde la délégation de signature au Directeur des Ressources Humaines et aux experts du service sous le contrôle de leur responsable hiérarchique, dans les conditions suivantes :

Au Directeur pour signer au nom du Directeur Général :

- Les courriers ordinaires de cette direction à l'exclusion des documents et lettres de recrutement sous contrats à durée indéterminée et décisions de promotion,
 - Les lettres d'engagement à durée déterminée et les contrats de travail à durée déterminée,
 - Les courriers de convocation relatifs à l'entretien préalable,
 - Les imprimés de renseignements CNRACL, IRCANTEC, Sécurité Sociale, Mutuelles, Prévoyance, Action Logement...
 - Les paies et toutes rétributions des personnels prévues contractuellement et budgétairement, Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à l'activité de son service à l'exclusion des engagements supérieurs à 90 000 € HT et dans la limite des dotations budgétaires et dans le respect du processus Achat Les documents relatifs à la formation, notamment inscriptions, devis, conventions, autorisations de conduite, titres d'habilitations.

En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur des Ressources Humaines, le responsable juridique et relations sociales et le contrôleur de gestion sociale exercent cette délégation

Au chargé de formation et à l'expert formation, pour signer au nom du Directeur Général, par subdélégation et sous le contrôle du Directeur des Ressources Humaines :

- Les réservations de titre de transport et hébergement au moyen d'une carte bleue, dont le montant est limité à 500€ HT par carte et dans tous les cas, dans la limite du budget alloué à ces dépenses.

7. Direction Informatique et Moyens Généraux

Le Directeur Général accorde la délégation de signature au Directeur des systèmes d'information et aux experts de service, sous le contrôle de leur responsable hiérarchique, dans les conditions suivantes :

Au Directeur, pour signer au nom du Directeur Général :

- Toutes opérations d'engagement de dépenses ou de recettes, bons à payer et à encaisser, liées à l'activité de son service à l'exclusion des engagements supérieurs à 90 000 € HT et dans la limite des dotations budgétaires et dans le respect du processus Achat
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle de la Direction.

Au responsable des opérations IT (Support et Infrastructure), pour signer au nom du Directeur Général :

- Engagements de dépenses et bons à payer ou à encaisser dans la limite de 20 000 € HT
- Courriers à destination des fournisseurs
- Contrats de location, crédit-bail, maintenance dans le cadre des activités du service et dans la limite de l'engagement de 20 000 € HT

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable des opérations IT (Support et Infrastructure), le Directeur Informatique et Moyens Généraux exerce cette délégation

Au responsable Moyens Généraux, pour signer au nom du Directeur Général :

- Les achats de matériels informatiques au moyen d'une carte bleue, dont le montant est limité à 500 € HT par carte et dans tous les cas, dans la limite du budget alloué à ces dépenses.
- Engagements de dépenses et bons à payer ou à encaisser dans la limite de 20 000 € HT
- Courriers à destination des fournisseurs
- Déclarations sinistres sur contrats gérés dans le cadre des activités du service
- Contrats de location, crédit-bail, maintenance dans le cadre des activités du service et dans la limite de l'engagement de 20 000 € HT

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable Moyens Généraux, le Directeur le Directeur Informatique et Moyens Généraux exerce cette délégation.

Au Technicien Achats Moyens Généraux, pour signer au nom du Directeur Général, par subdélégation et sous le contrôle du responsable Moyens Généraux :

- Engagements de dépenses et bons à payer sur les activités métier dont elle a la coordination : parc automobile, dans la limite de 2 500 € HT
- Courriers à destination des fournisseurs dans le cadre de ses activités métier, hors contrats de location et/ou maintenance et procès-verbaux de réception ou restitution de véhicules
- Les achats relevant de l'activité des moyens généraux au moyen d'une carte bleue, dont le montant est limité à 500 € HT par carte et dans tous les cas, dans la limite du budget alloué à ces dépenses.

Au Technicien Achats Moyens Généraux, pour signer au nom du Directeur Général, par subdélégation et sous le contrôle du responsable Moyens Généraux :

- Engagements de dépenses et bons à payer sur les activités métier dont elle a la coordination : parc matériel, prestations de service dans la limite de 2 500 € HT
- Courriers à destination des fournisseurs dans le cadre de ses activités métier, hors contrats de location et/ou maintenance.
- Les achats relevant de l'activité des moyens généraux au moyen d'une carte bleue, dont le montant est limité à 500 € HT par carte et dans tous les cas, dans la limite du budget alloué à ces dépenses.

Au Responsable systèmes et applications, pour signer au nom du Directeur Général :

- Engagements de dépenses et bons à payer ou à encaisser dans la limite de 20 000 € HT
- Courriers à destination des fournisseurs
- Contrats de location, crédit-bail, maintenance dans le cadre des activités du service et dans la limite de l'engagement de 20 000 € HT

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable systèmes et applications, le Directeur Informatique et Moyens Généraux exerce cette délégation.

8. Aux Assistants de Direction

A l'Assistant de Direction, pour signer au nom du Directeur Général :

Les réservations de titre de transport et hébergement au moyen d'une carte bleue, dont le montant est limité à 500€ HT par carte et dans tous les cas, dans la limite du budget alloué à ces dépenses.

Les formalités liées au registre du commerce et des sociétés

Les transmissions au contrôle de légalité relatives à l'activité de la Direction

II. Délégations de signatures concernant les agences :

Le Directeur Général accorde la délégation de signature aux personnels suivants des Agences et de leurs services pour la gestion des attributions, des rapports locatifs et l'exploitation des immeubles, la

maintenance et l'entretien du patrimoine, conformément aux dotations qui leur sont déléguées et dans la limite des crédits disponibles.

Agence du Mâconnais

Au Directeur d'Agence, pour signer du Directeur Général :

- Les baux d'habitation,
- Les plans d'apurement, les protocoles.
- Les bons de commandes et bons de travaux correspondants aux dotations budgétaires déléguées à cette agence, dans la limite de 20 000 € HT
- Les bons à payer ou à encaisser de cette agence, dans la limite de 20 000 € HT
- Les CDD inférieurs à 15 jours
- Les plans de travail des agents de proximité (employés d'immeubles, agents d'entretien et de nettoyage)
- Le règlement par chèque au locataire, des frais liés au relogement (EDF, GDF, Eau, Télécom et La Poste)
- Les conventions de partage de données
- Tout document résultant d'une conciliation, à l'exclusion des protocoles transactionnels
- Les procès-verbaux de réception de travaux
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle de l'agence

En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur d'agence, le responsable du service commercial et social, le responsable gestion locative et proximité et le responsable du service habitat et exploitation exercent cette délégation, dans la limite de 20 000€ HT pour les engagements financiers et hormis pour les opérations de relogement, mentionnées au paragraphe précédent.

A titre régulier, ces responsables de service exercent cette délégation, sous le contrôle du directeur d'agence, dans la limite des compétences de leur service.

Au Référente Gestion Locative au bureau de Cluny,

Au Référente Gestion Locative au bureau de Mâcon,

pour signer au nom du Directeur Général, par subdélégation et sous le contrôle du responsable Gestion locative :

- Les bons de commandes et bons de travaux correspondants aux dotations budgétaires déléguées à ce bureau, dans la limite de 4 000 € HT
- Les bons à payer ou à encaisser de ce bureau, dans la limite de 4 000 € HT,

A titre régulier, le responsable espaces verts exerce cette délégation dans la limite des compétences du Service Espaces Verts, à hauteur de 4 000 € HT.

Agence du Creusot

Au Directeur d'Agence, pour signer au nom du Directeur Général :

- Les baux d'habitation,
- Les plans d'apurement, les protocoles
 - Les bons de commandes, et bons de travaux correspondants aux dotations budgétaires déléguées à cette agence, dans la limite de 20 000 € HT
- Les bons à payer ou à encaisser de cette agence, dans la limite de 20 000 € HT
- Les CDD inférieurs à 15 jours
- Les plans de travail des agents de proximité (employés d'immeubles, agents d'entretien et de nettoyage)
- Pour les opérations de relogement, le règlement par chèque au locataire, des frais liés au relogement (EDF, GDF, Eau, Télécom et La Poste)
- Les conventions de partage de données
- Tout document résultant d'une conciliation, à l'exclusion des protocoles transactionnels
- Les procès-verbaux de réception de travaux
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle de l'agence

En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur d'Agence, le responsable du service commercial et social, le responsable gestion locative et proximité ou le responsable du service habitat et exploitation exercent cette délégation, dans la limite de 20 000€ pour les engagements financiers et hormis pour les opérations de relogement, mentionnées au paragraphe précédent.

A titre régulier, les responsables de service exercent cette délégation, sous le contrôle du directeur d'agence, dans la limite des compétences de leur service.

Au Référent Gestion Locative, dans la limite de son secteur, par subdélégation et sous le contrôle du responsable Gestion locative :

- Les bons de commandes, et bons de travaux correspondants aux dotations budgétaires déléguées à ce service, dans la limite de 4 000 € HT

A titre régulier, le responsable espaces verts exerce cette délégation dans la limite des compétences du Service Espaces Verts, à hauteur de 4 000 € HT.

Au Référent Contentieux Locatif, pour signer au nom du Directeur Général par subdélégation et sous le contrôle du responsable du service commercial et social, dans la limite de son périmètre contentieux les plans d'apurement et les protocoles.

Agence de Montceau les Mines

Au Directeur d'Agence, pour signer au nom du Directeur Général :

- Les baux d'habitation,
- Les plans d'apurement, les protocoles
- Les bons de commandes, et bons de travaux correspondants aux dotations budgétaires déléguées à cette agence, dans la limite de 20 000 € HT
- Les bons à payer ou à encaisser de cette agence, dans la limite de 20 000 € HT
- Les CDD inférieurs à 15 jours
- Les plans de travail des agents de proximité (employés d'immeubles, agents d'entretien et de nettoyage)
- Le règlement par chèque au locataire, des frais liés au relogement (EDF, GDF, Eau, Télécom et La Poste)
- Les conventions de partage de données
- Tout document résultant d'une conciliation, à l'exclusion des protocoles transactionnels
- Les procès-verbaux de réception de travaux
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle de l'agence

En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur d'Agence, le responsable du service commercial et social, le responsable gestion locative et proximité ou le responsable du service habitat et exploitation exercent cette délégation, dans la limite de 20 000€ pour les engagements financiers et hormis pour les opérations de relogement, mentionnées au paragraphe précédent.

A titre régulier, les responsables de service exercent cette délégation, sous le contrôle du directeur d'agence, dans la limite des compétences de leur service.

A titre régulier, les Référents Gestion Locative, pour signer au nom du Directeur Général, sur l'ensemble du service gestion locative et proximité de l'agence, par subdélégation et sous le contrôle du responsable Gestion locative :

- Les bons de commandes, et bons de travaux correspondants aux dotations budgétaires déléguées à ce service, dans la limite de 4 000 € HT
- Les bons à payer ou à encaisser de ce service, dans la limite de 4 000 € HT

A titre régulier, le responsable du Service Espaces Verts exerce cette délégation dans la limite des compétences de son service, à hauteur de 4 000 € HT.

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable du service commercial et social :

Au référent Contentieux Locatif, pour signer au nom du Directeur Général par subdélégation et sous le contrôle du responsable du service commercial et social, dans la limite de son périmètre contentieux les plans d'apurement et les protocoles

Agence d'Autun

Au Directeur d'Agence, pour signer au nom du Directeur Général :

- Les baux d'habitation,
- Les plans d'apurement, les protocoles
- Les bons de commandes, et bons de travaux correspondants aux dotations budgétaires déléguées à cette agence, dans la limite de 20 000 € HT
- Les bons à payer ou à encaisser de cette agence, dans la limite de 20 000 € HT
- Les CDD inférieurs à 15 jours
- Les plans de travail des agents de proximité (employés d'immeubles, agents d'entretien et de nettoyage)
- Le règlement par chèque au locataire, des frais liés au relogement (EDF, GDF, Eau, Télécom et La Poste)
- Les conventions de partage de données
- Tout document résultant d'une conciliation, à l'exclusion des protocoles transactionnels
- Les procès-verbaux de réception de travaux
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle de l'agence

En cas d'absence ou d'empêchement du Responsable d'Agence, ou du Directeur d'Agence, le responsable du service commercial et social ou le responsable habitat et exploitation exercent cette délégation, dans la limite de 20 000€ HT pour les engagements financiers et hormis pour les opérations de relogement, mentionnées au paragraphe précédent.

A titre régulier, les responsables de service exercent cette délégation sous le contrôle du responsable d'agence, dans la limite des compétences de leur service.

En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur d'Agence et du responsable Relations Locataires :

Au Référent Gestion Locative, pour signer au nom du Directeur Général, sur l'ensemble du service gestion locative et proximité de l'agence, par subdélégation et sous le contrôle du responsable Relation Locataires :

- Les bons de commandes, et bons de travaux correspondants aux dotations budgétaires déléguées à ce service, dans la limite de 4 000 € HT
- Les bons à payer ou à encaisser de ce service, dans la limite de 4 000 € HT

A titre régulier, le responsable du Service Espaces Verts exerce cette délégation dans la limite des compétences de son service, à hauteur de 4 000 € HT.

Agence de Chalon sur Saône

Au Directeur d'Agence, pour signer au nom du Directeur Général :

- Les baux d'habitation,
- Les plans d'apurement, les protocoles
- Les bons de commandes, et bons de travaux correspondants aux dotations budgétaires déléguées à cette agence, dans la limite de 20 000 € HT
- Les bons à payer ou à encaisser de cette agence, dans la limite de 20 000 € HT
- Les CDD inférieurs à 15 jours
- Les plans de travail des agents de proximité (employés d'immeubles, agents d'entretien et de nettoyage)
- Le règlement par chèque au locataire, des frais liés au relogement (EDF, GDF, Eau, Télécom et La Poste)
- Les conventions de partage de données
- Tout document résultant d'une conciliation, à l'exclusion des protocoles transactionnels
- Les procès-verbaux de réception de travaux
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle de l'agence

En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur d'Agence, le responsable du service habitat et exploitation, la responsable service gestion locative et proximité et le responsable du service commercial et social exercent cette délégation, dans la limite de 20 000€ HT pour les engagements financiers et hormis pour les opérations de relogement, mentionnées au paragraphe précédent.

A titre régulier, les responsables du service habitat et exploitation, le responsable du service commercial et social et le responsable service gestion locative et proximité, exercent cette même délégation sous le contrôle du directeur d'agence, dans la limite des compétences de leur service.

A titre régulier, le responsable du Service Espaces Verts exerce cette délégation dans la limite des compétences de son service, à hauteur de 4 000 € HT.

Les référents Gestion Locative, pour signer au nom du Directeur Général, sur l'ensemble du service gestion locative et proximité de l'agence, par subdélégation et sous le contrôle du responsable Gestion locative :

- Les bons de commandes, et bons de travaux correspondants aux dotations budgétaires déléguées à ce service, dans la limite de 4 000 € HT
- Les bons à payer ou à encaisser de ce service, dans la limite de 4 000 € HT

Agence de Paray le Monial

Au Directeur d'Agence, pour signer au nom du Directeur Général :

- Les baux d'habitation,
- Les plans d'apurement, les protocoles
- Les bons de commandes, et bons de travaux correspondants aux dotations budgétaires déléguées à cette agence, dans la limite de 20 000 € HT
- Les bons à payer ou à encaisser de cette agence, dans la limite de 20 000 € HT
- Les CDD inférieurs à 15 jours
- Les plans de travail des agents de proximité (employés d'immeubles, agents d'entretien et de nettoyage)
- Le règlement par chèque au locataire, des frais liés au relogement (EDF, GDF, Eau, Télécom et La Poste)
- Les conventions de partage de données
- Tout document résultant d'une conciliation, à l'exclusion des protocoles transactionnels
- Les procès-verbaux de réception de travaux
- Les courriers et documents ordinaires relevant de l'activité habituelle de l'agence

En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur d'agence, le responsable du service gestion locative et proximité ou le responsable du service habitat et exploitation ou le responsable du service commercial et social, exercent cette délégation, dans la limite de 20 000 € HT pour les engagements financiers et hormis pour les opérations de relogement, mentionnées au paragraphe précédent.

A titre régulier, le responsable du service gestion locative et proximité, le responsable du service habitat et exploitation et le responsable du service commercial et social exercent cette délégation, sous le contrôle du directeur d'agence, dans la limite des compétences de leur service.

En cas d'absence ou d'empêchement du responsable du service gestion locative et proximité :

Au Référent Gestion Locative, pour signer au nom du Directeur Général, sur l'ensemble du service gestion locative et proximité de l'agence, par subdélégation et sous le contrôle du responsable Gestion locative :

- Les bons de commandes, et bons de travaux correspondants aux dotations budgétaires déléguées à ce service, dans la limite de 4 000 € HT
- Les bons à payer ou à encaisser de ce service, dans la limite de 4 000 € HT

A titre régulier :

Au chargé de clientèle - bureau de Digoïn,

Au chargé de clientèle - bureau de Charolles

Au chargé de clientèle - bureau de La Clayette

Au chargé de clientèle – Bureau de Gueugnon

Au chargé de clientèle – Bureau Bourbon Lancy

Au chargé de clientèle ou référent gestion locative – Bureau de La Clayette

pour signer au nom du Directeur Général, par subdélégation et sous le contrôle du responsable Gestion locative :

- Les bons de commandes, et bons de travaux correspondants aux dotations budgétaires déléguées à ce bureau, dans la limite de 4 000 € HT,
- Les bons à payer ou à encaisser de ce bureau, dans la limite de 4 000 € HT,

A titre régulier, le responsable du Service Espaces Verts exerce cette délégation dans la limite des compétences du Service Espaces Verts, à hauteur de 4 000 € HT.

Validation de la Direction Juridique,

Le XXXX

Le XXXX,

Le Directeur Général,

Matthieu MONCOLLIN