Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
071-778596502-20261027-Delib2026-104-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2026
Publication : 30/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 27 octobre 2026 à 9h00, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :
Mme ROBIN

Etaient présents :
M. AYMONIER *(départ au point VIII)* ; Mme BAEKE ; M. BECHET ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET ; M. DOUSSOT ; M. DURAND ; M. GARREAU ; M. GILLOT *(départ au point VIII)* ; Mme GODET-HUMBERT ; M. LANDRE ; Mme LANNI ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; Mme TARRIT ; M. UHLRICH

Représenté(e)s :
Mme BARNAY représentée par Mme ROBIN
Mme CHEVRIER représentée par Mme CANNET
M. CORDEIRO représenté par Mme MAUNY
M. DUPARAY représenté par Mme ROBIN
M. FROMONT représenté par Mme CANNET
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme LANDROT représentée par Mme LANNI

Assistaient à la séance :
M. MONCOLLIN, Directeur Général
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice de la Communication et des Solidarités
Mme POINCIN, Directrice Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Expert juridique
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme DELACOURT, représentant la DDT
Mme MAGNIEN, représentant la DDT

Compte-rendu :
Mme BERTHET, Attachée de Direction

- I -

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU 19 MAI 2026

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité des membres, approuve le procès-verbal de la séance du 19 mai 2026.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h20.

La Présidente,
Christine ROBIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
071-778596502-20261027-Delib2026-105-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2026
Publication : 30/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 27 octobre 2026 à 9h00, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :
Mme ROBIN

Etaient présents :
M. AYMONIER *(départ au point VIII)* ; Mme BAEKE ; M. BECHET ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET ; M. DOUSSOT ; M. DURAND ; M. GARREAU ; M. GILLOT *(départ au point VIII)* ; Mme GODET-HUMBERT ; M. LANDRE ; Mme LANNI ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; Mme TARRIT ; M. UHLRICH

Représenté(e)s :
Mme BARNAY représentée par Mme ROBIN
Mme CHEVRIER représentée par Mme CANNET
M. CORDEIRO représenté par Mme MAUNY
M. DUPARAY représenté par Mme ROBIN
M. FROMONT représenté par Mme CANNET
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme LANDROT représentée par Mme LANNI

Assistaient à la séance :
M. MONCOLLIN, Directeur Général
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice de la Communication et des Solidarités
Mme POINCIN, Directrice Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Expert juridique
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme DELACOURT, représentant la DDT
Mme MAGNIEN, représentant la DDT

Compte-rendu :
Mme BERTHET, Attachée de Direction

- II -

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DES INSTANCES (CA)

Le Conseil d'Administration enregistre différentes modifications.

Les administrateurs suivants sont à remplacer :

- M. David MARTI, dont le mandat de Président de la CUCM n'a pas été renouvelé par suite des dernières élections municipales et communautaires,
- M. Roland BERTIN, démissionnaire,
- M. Anthony VADOT, démissionnaire,
- M. Xavier IOOS, dont le mandat à AILES SUD BOURGOGNE a pris fin,
- M. Daniel POCHEVILLE, démissionnaire.

Par délibérations du 3 juillet 2026 et du 9 octobre 2026, le Conseil Départemental a procédé aux désignations suivantes pour siéger au Conseil d'Administration de l'OPAC Saône-et-Loire :

- En qualité de personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement ou de financement de ces politiques ou en matière d'affaires sociales, dont 3 représentants d'une collectivité ou d'un EPCI autre que celle de rattachement :
  - Mme Sabrina LANNI, Grand Chalon
  - M. Charles LANDRE, Ville du Creusot
  - Mme Sophie LANDROT, Ville de Chalon-sur-Saône

- En qualité de représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées :
  - Mme Sylvie CHEVRIER, Association La Relance

Enfin, la CGT a été saisie par le conseil départemental pour désigner un nouveau représentant, qui siégera au Conseil d'Administration de l'office en remplacement de M. POCHEVILLE, au titre de l'une des organisations syndicales les plus représentatives au niveau du Département. Cette désignation est actuellement attendue.

Les membres du Conseil d'Administration prennent acte de ces différentes désignations.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h20.

La Présidente,
Christine ROBIN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
071-778596502-20261027-Delib2026-106-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2026
Publication : 30/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 27 octobre 2026 à 9h00, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :
Mme ROBIN

Etaient présents :
M. AYMONIER *(départ au point VIII)* ; Mme BAEKE ; M. BECHET ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET ; M. DOUSSOT ; M. DURAND ; M. GARREAU ; M. GILLOT *(départ au point VIII)* ; Mme GODET-HUMBERT ; M. LANDRE ; Mme LANNI ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; Mme TARRIT ; M. UHLRICH

Représenté(e)s :
Mme BARNAY représentée par Mme ROBIN
Mme CHEVRIER représentée par Mme CANNET
M. CORDEIRO représenté par Mme MAUNY
M. DUPARAY représenté par Mme ROBIN
M. FROMONT représenté par Mme CANNET
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme LANDROT représentée par Mme LANNI

Assistaient à la séance :
M. MONCOLLIN, Directeur Général
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice de la Communication et des Solidarités
Mme POINCIN, Directrice Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Expert juridique
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme DELACOURT, représentant la DDT
Mme MAGNIEN, représentant la DDT

Compte-rendu :
Mme BERTHET, Attachée de Direction

- III -

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DES CAO, FAML, CALEOL, ET REPRÉSENTATION OPAC SAÔNE-ET-LOIRE À DEMEURES ACCESS

III.1. MODIFICATION DE LA COMPOSITION DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES (CAO)

La CAO est composée de 3 membres titulaires et 3 membres suppléants choisis au sein du Conseil d'Administration et parmi lesquels un Président est nommé par le Conseil d'Administration.

Les membres suppléants ne sont pas obligatoirement rattachés à un membre titulaire en particulier, sauf pour le Président.

La composition de la CAO était la suivante :

Titulaires :	**Suppléants :**
Lionel DUPARAY	Anthony VADOT
Claude CANNET (Présidente)	Christine ROBIN
Marie-France MAUNY	Bernard DURAND (suppléant de la Présidente)

Suite à la démission de M. Anthony VADOT au sein du Conseil d'Administration, il convient de procéder à son remplacement au sein de la CAO.

Par ailleurs, Mme Christine ROBIN a fait part de son souhait de démissionner de ses fonctions de membre suppléant.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent à l'unanimité la désignation de M. Hervé BROCHETTE comme membre de la CAO à titre de suppléant.

Un siège de membre suppléant reste à ce jour vacant.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h20.

La Présidente,
Christine ROBIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
071-778596502-20261027-Delib2026-107-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2026
Publication : 30/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 27 octobre 2026 à 9h00, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :
Mme ROBIN

Etaient présents :
M. AYMONIER *(départ au point VIII)* ; Mme BAEKE ; M. BECHET ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET ; M. DOUSSOT ; M. DURAND ; M. GARREAU ; M. GILLOT *(départ au point VIII)* ; Mme GODET-HUMBERT ; M. LANDRE ; Mme LANNI ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; Mme TARRIT ; M. UHLRICH

Représenté(e)s :
Mme BARNAY représentée par Mme ROBIN
Mme CHEVRIER représentée par Mme CANNET
M. CORDEIRO représenté par Mme MAUNY
M. DUPARAY représenté par Mme ROBIN
M. FROMONT représenté par Mme CANNET
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme LANDROT représentée par Mme LANNI

Assistaient à la séance :
M. MONCOLLIN, Directeur Général
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice de la Communication et des Solidarités
Mme POINCIN, Directrice Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Expert juridique
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme DELACOURT, représentant la DDT
Mme MAGNIEN, représentant la DDT

Compte-rendu :
Mme BERTHET, Attachée de Direction

- III -

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DES CAO, FAML, CALEOL, ET REPRÉSENTATION OPAC SAÔNE-ET-LOIRE À DEMEURES ACCESS

III.2. MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU FONDS D'AIDE AU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT (FAML)

La commission d'attribution du FAML est composée notamment de deux administrateurs titulaires et deux administrateurs suppléants, représentants du Conseil d'Administration et proposés par le Président de l'Office. Ils sont désignés pour la durée de leur mandat au sein du Conseil d'Administration.

La composition de la commission d'attribution du FAML était la suivante :

Titulaires :	**Suppléants :**
Xavier IOOS	Alain PIFFETEAU
Daniel POCHEVILLE	Colette BURY

Les membres du Conseil d'Administration approuvent à l'unanimité les modifications suivantes concernant la composition du FAML :

- **Désignation de M. Alain PIFFETEAU en qualité de membre titulaire, et non plus suppléant, en remplacement de M. Xavier IOOS,**

- **Désignation de Mme Sabrina LANNI en qualité de membre titulaire, en remplacement de M. Daniel POCHEVILLE.**

Un siège de membre suppléant reste à ce jour vacant.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h20.

La Présidente,
Christine ROBIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
071-778596502-20261027-Delib2026-108-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2026
Publication : 30/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 27 octobre 2026 à 9h00, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :
Mme ROBIN

Etaient présents :
M. AYMONIER *(départ au point VIII)* ; Mme BAEKE ; M. BECHET ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET ; M. DOUSSOT ; M. DURAND ; M. GARREAU ; M. GILLOT *(départ au point VIII)* ; Mme GODET-HUMBERT ; M. LANDRE ; Mme LANNI ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; Mme TARRIT ; M. UHLRICH

Représenté(e)s :
Mme BARNAY représentée par Mme ROBIN
Mme CHEVRIER représentée par Mme CANNET
M. CORDEIRO représenté par Mme MAUNY
M. DUPARAY représenté par Mme ROBIN
M. FROMONT représenté par Mme CANNET
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme LANDROT représentée par Mme LANNI

Assistaient à la séance :
M. MONCOLLIN, Directeur Général
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice de la Communication et des Solidarités
Mme POINCIN, Directrice Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Expert juridique
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme DELACOURT, représentant la DDT
Mme MAGNIEN, représentant la DDT

Compte-rendu :
Mme BERTHET, Attachée de Direction

- III -

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DES CAO, FAML, CALEOL, ET REPRÉSENTATION OPAC SAÔNE-ET-LOIRE À DEMEURES ACCESS

III.3. MODIFICATION DE LA COMPOSITION DES CALEOL

En application de l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) est composée des membres de droit à voix délibérative suivants :

- Six membres désignés par le Conseil d'Administration de l'organisme HLM dont un représentant des locataires ;
- Le Préfet ou son représentant ;
- Le Président de l'EPCI ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence ;
- Le Maire de la commune où sont situés les logements concernés par les attributions, ou son représentant

Il est proposé au Conseil d'Administration de procéder aux désignations suivantes parmi les six membres désignés par le bailleur (modifications en jaune) :

VOIX DELIBERATIVE		AUTUN	CHALON-SUR-SAONE	LE CREUSOT	MACON	MONTCEAU-LES-MINES	PARAY-LE-MONIAL	
REPRESENTANT OPAC	Titulaire	Mme GAVARD MOLLIARD%	Mme POINCIN%	M. COUTURIER%	M. COELHO%	M. OUARBIAA%	Mme ALVES%	Directeurs d'Agences
	Suppléant	Mme FERRIER%	Mme BAETZ%	M. JANIN% ~~Mme LAMALLE%~~	M. LAGRANGE% ~~Mme DUPERRON%~~	M. GAULT% ~~Mme BRENACHOT%~~	Mme JAKUBOWICZ%	
REPRESENTANT OPAC	Titulaire	M. MOUGINOT% ~~Mme JACQUEMARD%~~	Mme LALU%	M. CHAOUCHE%	M. CŒUR%	Mme LOPEZ%	Mme MORAWSKI%	RCS
	Suppléant	Mme GUILLEMIN% ~~Mme POINCIN%~~	Mme GUILLEMIN%	Mme GUILLEMIN%	Mme GUILLEMIN%	Mme GUILLEMIN%	Mme GUILLEMIN%	
REPRESENTANT OPAC	Titulaire	Mme POINCIN% ~~Mme GUILLEMIN%~~	Mme DUPERRON% ~~M. ROCHEVILLE~~	Mme EL MAHRAOUI% ~~Mme DOREY%~~	Mme DOREY% ~~M. BROCHETTE~~	Mme GUILLEMIN% ~~M. JANIAUD~~	Mme RIVIERE% ~~M. CORDEIRO~~	Siège support
	Suppléant	Mme RIVIERE%	Mme DOREY%	Mme DOREY% ~~Mme EL MAHRAOUI%~~	Mme DUPERRON% ~~Mme EL MAHRAOUI%~~	Mme POINCIN% ~~M. GAULT%~~	Mme EL MAHRAOUI% ~~Mme DEMORTIERE%~~	
REPRESENTANT OPAC	Titulaire	Mme BARNAY	M. PIFFETEAU	M. DURAND	Mme CANNET	M. DUPARAY	Mme MAUNY	Membres du CA
	Suppléant	Mme EL MAHRAOUI%	Mme LANNI ~~Mme EL MAHRAOUI%~~	M. LANDRE ~~Mme AZIBI%~~	M. BROCHETTE ~~Mme ROSSIGNOL%~~	M. JANIAUD ~~Mme MYSKOWIAK%~~	M. CORDEIRO ~~Mme DARGENT%~~	
REPRESENTANT CAF	Titulaire	M. VIOLET	M. CALABRETTA	Mme MARTIN	Mme MARTINS	Mme JOST	Mme MICHEL	Membres de la CAF
	Suppléant	Mme STRELKOVSKA%	M. HACHIM	M. AMGHAR	Mme VINAUGER	Mme PICARDAT	Mme DE CASTRO	
REPRESENTANT LOCATAIRES	Titulaire	M. SOURON (CNL)	M. BOIREAU (AFOC)	M. DOUSSOT (CNL)	M. GARDETTE	Mme MERLIAUD (CNL)	M. CHEVILLOT (CSF)	Membres des Amicales de Locataires
	Suppléant	Mme BURY	M. GARDETTE	Mme BURY	M. BRUET	Mme BURY	Mme BATILLAT	
		modifications						
	%	collaborateur OPAC S&L						

Les membres du Conseil d'Administration approuvent à l'unanimité la modification de la composition de ces CALEOL.
Cette modification prendra effet à compter du vendredi 30 octobre 2026.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h20.

La Présidente,
Christine ROBIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
071-778596502-20261027-Delib2026-109-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2026
Publication : 30/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 27 octobre 2026 à 9h00, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :
Mme ROBIN

Etaient présents :
M. AYMONIER *(départ au point VIII)* ; Mme BAEKE ; M. BECHET ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET ; M. DOUSSOT ; M. DURAND ; M. GARREAU ; M. GILLOT *(départ au point VIII)* ; Mme GODET-HUMBERT ; M. LANDRE ; Mme LANNI ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; Mme TARRIT ; M. UHLRICH

Représenté(e)s :
Mme BARNAY représentée par Mme ROBIN
Mme CHEVRIER représentée par Mme CANNET
M. CORDEIRO représenté par Mme MAUNY
M. DUPARAY représenté par Mme ROBIN
M. FROMONT représenté par Mme CANNET
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme LANDROT représentée par Mme LANNI

Assistaient à la séance :
M. MONCOLLIN, Directeur Général
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice de la Communication et des Solidarités
Mme POINCIN, Directrice Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Expert juridique
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme DELACOURT, représentant la DDT
Mme MAGNIEN, représentant la DDT

Compte-rendu :
Mme BERTHET, Attachée de Direction

- III -

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DES CAO, FAML, CALEOL, ET REPRÉSENTATION OPAC SAÔNE-ET-LOIRE À DEMEURES ACCESS

III.4. DESIGNATION AU SEIN DE LA SOCIETE DEMEURES ACCESS

Par délibération du 29 octobre 2024, le Conseil d'Administration de l'Office avait désigné M. Roland BERTIN en qualité de représentant permanent de l'OPAC Saône-et-Loire, pour siéger au sein du Conseil d'Administration de Demeures Access. Notre Office est en effet administrateur personne morale de cette instance.

Pour mémoire, l'OPAC Saône-et-Loire est représenté en Assemblée Générale de Demeures Access par M. Matthieu MONCOLLIN, Directeur Général.

M. Roland BERTIN a démissionné de ses fonctions au sein du Conseil d'Administration de l'OPAC Saône-et-Loire.

A défaut de désignation d'un nouveau représentant permanent de l'OPAC Saône-et-Loire au sein du Conseil d'Administration de Demeures Access, le siège reste vacant. Les membres du Conseil d'Administration en prennent acte.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h20.

La Présidente,
Christine ROBIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
071-778596502-20261027-Delib2026-113-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2026
Publication : 30/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 27 octobre 2026 à 9h00, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :
Mme ROBIN

Etaient présents :
M. AYMONIER *(départ au point VIII)* ; Mme BAEKE ; M. BECHET ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET ; M. DOUSSOT ; M. DURAND ; M. GARREAU ; M. GILLOT *(départ au point VIII)* ; Mme GODET-HUMBERT ; M. LANDRE ; Mme LANNI ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; Mme TARRIT ; M. UHLRICH

Représenté(e)s :
Mme BARNAY représentée par Mme ROBIN
Mme CHEVRIER représentée par Mme CANNET
M. CORDEIRO représenté par Mme MAUNY
M. DUPARAY représenté par Mme ROBIN
M. FROMONT représenté par Mme CANNET
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme LANDROT représentée par Mme LANNI

Assistaient à la séance :
M. MONCOLLIN, Directeur Général
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice de la Communication et des Solidarités
Mme POINCIN, Directrice Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Expert juridique
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme DELACOURT, représentant la DDT
Mme MAGNIEN, représentant la DDT

Compte-rendu :
Mme BERTHET, Attachée de Direction

- VII -

POLITIQUE DES LOYERS POUR 2027 ET ÉVOLUTION DES PRESTATIONS DES RÉSIDENCES AUTONOMIE

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 de 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.

Pour 2027, cette politique s'inscrit dans la continuité des orientations retenues par l'Office : assurer une évolution maîtrisée des loyers, préserver autant que possible l'accessibilité financière des logements, disposer des ressources nécessaires sur le court, moyen et long terme au maintien de la qualité du patrimoine dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Stratégique Patrimonial ambitieux au bénéfice des locataires.

I. UNE ÉVOLUTION GÉNÉRALE ANNUELLE DE LOYERS ENCADRÉE RÉGLEMENTAIREMENT ET LÉGISLATIVEMENT

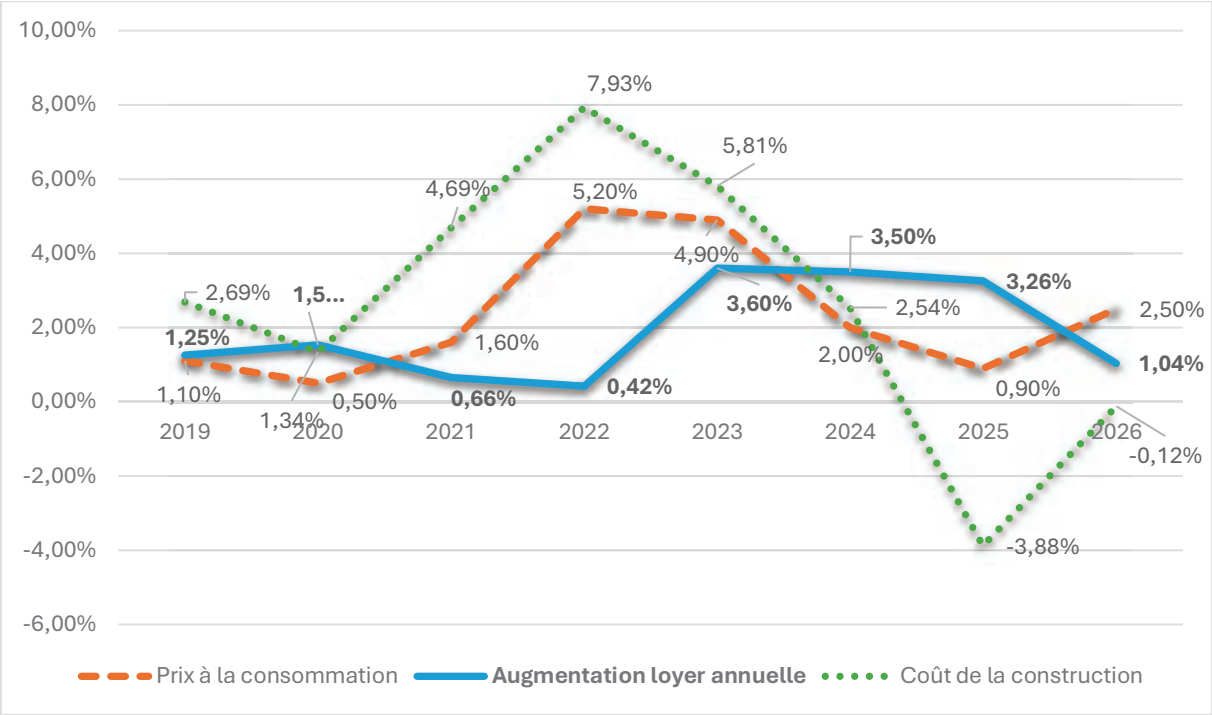
Le Conseil d'Administration, parmi ses compétences, fixe la politique des loyers et délibère chaque année avant le 31 octobre concernant l'évolution de ses loyers au 1er janvier de l'année suivante.

Depuis 2017, la loi Égalité 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'I.R.L. (Indice de Référence des Loyers) du 2ème trimestre de l'année antérieure. 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.

L'évolution des redevances des résidences autonomie obéit au même cadre réglementaire que l'ensemble des logements sociaux du parc. Les loyers et redevances des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 sont eux aussi révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers du 2ème trimestre de l'année précédente.

Pour 2027, la valeur de l'IRL du deuxième trimestre 2026 est de 148,37. Le taux d'évolution retenu dans le présent rapport est de +1,15% sous réserve des dispositions susceptibles d'être prévues par la loi de finances 2027.

II. L'ÉVOLUTION DES INDICES ET DES LOYERS OPAC SAÔNE-ET-LOIRE



Indices 2026 prix à la consommation et coût de la construction non définitifs : valeurs officielles publiées à fin juillet 2026 pour le 1er et à fin T1 2026 pour le 2nd.

L'analyse de l'évolution comparée de l'augmentation annuelle des loyers, de l'inflation (prix à la consommation) et du coût de la construction sur la période 2019-2026 met en évidence un phénomène de décalage entre les variations des principaux indicateurs économiques et leur traduction dans les niveaux de loyers.

Depuis 2021, dans un contexte économique marqué par une forte volatilité, l'évolution des loyers a d'abord été très contenue (+0,66 % en 2021, +0,42 % en 2022), avant un rattrapage plus soutenu entre 2023 et 2025 (autour de +3,5 % en moyenne), puis un net infléchissement depuis 2026 (+1,04%). Sur l'ensemble de la période 2021-2026, la hausse moyenne des loyers (2,08 %) demeure ainsi inférieure à celle des prix à la consommation (2,85 %) et du coût de la construction (2,83 %).

Cette évolution apparaît comme un ajustement progressif et maîtrisé des revenus locatifs aux évolutions du contexte économique et des coûts supportés par l'organisme. Dans un contexte actuel de reprise de l'inflation, la proposition pour 2027, fixée à +1,15%, demeure mesurée et proche du niveau appliqué en 2026.

Ainsi, sur l'ensemble de la période, les loyers apparaissent comme un indicateur plus stable et moins volatil que les coûts de construction et l'inflation. Cette approche permet de rechercher un équilibre entre préservation de l'accessibilité financière pour les locataires et maintien de l'équilibre économique du patrimoine.

III. LA SITUATION DU COUPLE LOYERS ET CHARGES EN 2026 À L'OPAC SAÔNE-ET-LOIRE

En août 2026, le niveau de quittance mensuelle à l'OPAC Saône-et-Loire est le suivant :

	Collectif	Individuel	Total
Loyer moyen	370 €	494 €	392 €
Charges moyenne	137 €	31 €	117 €
APL	- 222 €	- 235 €	- 224 €
RLS	- 38 €	- 43 €	- 39 €
Reste à charge	**247 €**	**247 €**	**246 €**

Ainsi, le reste à charge moyen pour le locataire s'élève en août 2026 à 246 €/mois, après déduction de l'APL et de la RLS, prise en charge par l'OPAC Saône-et-Loire.

Pour mémoire, en 2025, le reste à charge moyen était de 247 €. Une baisse de 1 € est donc constatée sur ce reste à charge moyen pour le locataire entre 2025 et 2026.

Les logements individuels présentent un loyer moyen plus élevé (494 €) que les logements collectifs (370 €), soit un écart de 124 € par mois. Cet écart est toutefois largement compensé par un niveau de charges beaucoup plus faible dans le parc individuel (31 € contre 137 € dans le collectif).

Les aides au logement jouent un rôle déterminant dans la solvabilisation des ménages. L'APL moyenne s'établit à 224 €, à laquelle s'ajoute la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), qui représente en moyenne 39 € par mois.

Malgré les différences observées sur les loyers et les charges, le reste à charge final supporté par les locataires demeure identique quel que soit le type de logement.

Cette convergence du reste à charge constitue un indicateur important de l'accessibilité du parc. Elle montre que les mécanismes de solidarité, à travers les aides personnelles au logement et la RLS, contribuent efficacement à maintenir un effort financier comparable pour les ménages, indépendamment du type d'habitat occupé.

IV. LA MAÎTRISE DES CHARGES LOCATIVES, UNE PRIORITÉ

Dans un contexte d'évolution des prix de l'énergie et, de manière induite, de l'ensemble des charges locatives, ces dépenses contraintes sont à juste titre particulièrement suivies par les locataires et par l'OPAC Saône-et-Loire pour qui la ligne pertes sur charges est également affectée. L'OPAC Saône-et-Loire élabore et suit donc activement depuis plusieurs années une politique de maintien/réduction des charges locatives et lance des actions sur ce qui est à sa main.

En 2025, le chauffage représente toujours la part la plus importante des charges locatives à hauteur d'environ 43% des charges locatives. En seconde position ex æquo, les charges de personnel d'entretien et la taxe d'ordures ménagères pèsent chacune pour 13% des charges locatives. Ces 3 postes représentent à eux seuls 69% des charges locatives.

Le Projet Proximité, la campagne de passage au chauffage urbain, les opérations de resserrements au sein d'ensembles frappés par une vacance élevée, les opérations de réhabilitations thermiques, les actions d'optimisation des dépenses espaces verts sont quelques-unes des actions qui se poursuivent activement pour contribuer à limiter la hausse des charges locatives.

V. LA PROPOSITION D'ÉVOLUTION DES LOYERS POUR 2027

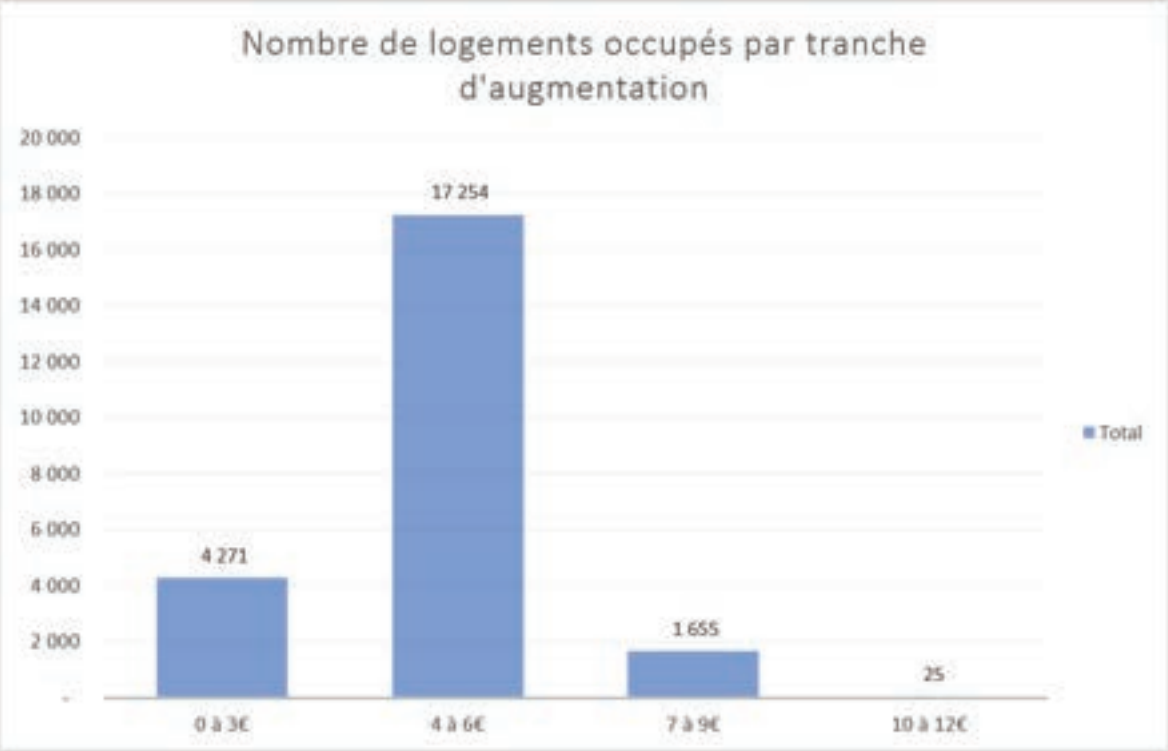
Pour mémoire, le loyer est l'élément central du modèle économique de l'entreprise. Il représente environ 90 % des recettes totales.
Dans le modèle économique d'un OPH, l'augmentation des loyers est donc une nécessité pour pouvoir conserver dans le temps une certaine capacité à intervenir sur le patrimoine.
Il est en conséquence proposé au Conseil d'Administration de se prononcer sur une augmentation de loyer basée sur l'IRL du 2ème trimestre 2026 soit +1,15 % sous réserve des dispositions qui seront prévues dans la loi de finances 2027. Cette hausse serait également appliquée aux loyers annexes (garages/jardins/etc.).

Avec une hausse de loyer de 1,15% au 1er janvier 2027, le loyer moyen évoluerait de 392 € à 397 € en 2027 (soit + 5 €/mois). Plus précisément, il évoluerait de 370 € à 374 € pour les logements collectifs (soit +4 €/mois) et de 494 € à 500 € pour les logements individuels (soit +6 €/mois).

Rapportée à notre parc de logements, l'augmentation mensuelle se situerait entre 0,60 € et 11,46 € maximum par logement.

VI. L'INCIDENCE DE LA PROPOSITION POUR LES LOCATAIRES ET POUR L'OFFICE

L'incidence de cette augmentation de 1,15% en nombre de logements occupés (23 205 à fin 08/2026) et en euros se répartit comme suit :



49% des locataires de notre parc au 31/08/2026 sont ayants droit aux APL.

En affinant l'analyse sur les logements de type 2 à 4, occupés par des locataires n'ayant pas de droits APL et dont le logement n'a pas été financé par le « PLS », l'augmentation se situerait entre 4 € et 6 € maximum.

La répartition serait la suivante :

	Collectif		Individuel		Total	
Type	**Nb de lgts**	**Augmentation**	**Nb de lgts**	**Augmentation**	**Nb de lgts**	**Augmentation**
T2	2 196	4 €	154	4 €	2 350	4 €
T3	5 128	4 €	691	5 €	5 819	4 €
T4	3 526	5 €	1 606	6 €	5 132	5 €
Total	**10 850**	**4 €**	**2 451**	**5 €**	**13 301**	**4 €**

On remarque que l'augmentation est relativement homogène compte tenu du faible pourcentage d'évolution appliqué.

Cette augmentation de loyer annuelle devrait générer environ 1,27 M€ de chiffre d'affaires supplémentaire à mettre en perspective d'un résultat comptable annuel de l'Office et d'un niveau d'investissement annuel de plus de 50 M€ / an.

Compte tenu du modèle économique du logement social, cette augmentation de chiffre d'affaires liée à la hausse de loyers est indispensable pour permettre à l'Office d'équilibrer son résultat tout en investissant pour maintenir son patrimoine.

Au même titre que nombre d'incertitudes pèsent sur les hypothèses macro-économiques de l'Office pour 2027 (loi de finances, RLS, péréquation, cotisation CGLLS, abattement et dégrèvement TFPB…), dans un contexte toujours très instable, il est à noter pour les locataires que le 17 septembre 2026, lors des annonces relatives au budget 2027, un possible gel des aides personnalisées au logement (APL) a été évoqué, sans que les modalités ou le périmètre soient à ce jour arrêtés. La hausse de +4 € en moyenne par logement pourrait alors, pour tout ou partie, ne pas être compensée pour les 49% de locataires bénéficiaires de l'APL.

Par ailleurs, comme chaque année, cette proposition demeure susceptible d'être ajustée si les dispositions législatives ou réglementaires applicables à compter du 1er janvier 2027 venaient modifier le cadre de référence.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent à la majorité l'augmentation des loyers et des redevances à compter du 1er janvier 2027 à hauteur de l'IRL du 2ème trimestre 2026 soit +1,15% sous réserve des dispositions qui seront prévues dans la loi de finances 2027.

Pour : M. AYMONIER ; Mme BAEKE ; Mme BARNAY (pouvoir), M. BROCHETTE ; Mme CANNET ; Mme CHEVRIER (pouvoir) ; M. CORDEIRO (pouvoir) ; M. DUPARAY (pouvoir) ; M. DURAND ; Mme GODET-HUMBERT ; M. FROMONT (pouvoir) ; M. LANDRE Mme LANDROT (pouvoir) ; Mme LANNI ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; Mme ROBIN, Mme TARRIT ; M. UHLRICH

Contre : M. GILLOT, M. DOUSSOT, Mme BURY, M. JANIAUD (pouvoir), M. GARREAU, M. BOIREAU, M. BECHET.
Abstention : 0

VII. RAPPEL DES AUTRES EVOLUTIONS DE LOYERS PRATIQUES PAR L'OPAC SAÔNE-ET-LOIRE

Outre les évolutions générales annuelles de loyer, d'autres évolutions de loyers sont pratiquées, dans la limite des plafonds et selon des modalités fixées soit par le cadre réglementaire soit par le dispositif de la 3ème ligne, soit par le Conseil d'Administration respectivement dans ses séances des 26.04.2005, 21.10.2014, 27.10.2015, 29.10.2019, 20.05.2025.

Ces autres évolutions sont les suivantes :

VII.1. Évolutions de loyers suite à la réalisation de travaux :

- Réhabilitations et installation d'ascenseurs
  L'ensemble de ces augmentations relève de la loi 89-462 du 06.07.1989 ainsi que de la loi SRU adoptée en 2000.
- Réhabilitation adaptation
  Dans le cadre de la politique d'adaptation des logements sociaux aux besoins des personnes âgées ou en perte d'autonomie, notre office a entrepris des travaux d'amélioration et d'adaptation au vieillissement. Est mobilisée à ce titre, sur autorisation administrative à l'opération, l'augmentation des loyers dans la limite de 5% permise par la loi LEC et formalisée par les articles L442-1 et L353-9-3 du CCH.
- Réhabilitations thermiques
  L'évolution de loyers est liée aux travaux énergétiques (art. L. 353-9-2 du CCH).
- Réfections des installations de chauffage et d'électricité
  La hausse de loyer s'applique à la réception des travaux (art. L442-1-1 du CCH).
- La hausse de tarification dite de la 3ème ligne, s'applique conformément à l'art. 119 de la loi 2009-323 du 25.03.2009. Lorsqu'il s'agit de travaux d'économie d'énergie, une hausse peut en effet être appliquée sur la base des économies d'énergie. Cette hausse ne peut dépasser 50% des économies d'énergie estimées.

Ces évolutions de loyers font toutes l'objet de concertations auprès des locataires que ce soit via un accord collectif ou individuel ou sont inscrites dans le Plan de Concertation Locative. Ces évolutions sont par ailleurs effectives à partir du 1er jour du mois suivant la date de réception des travaux.

VII.2. Évolution des loyers à la relocation et modulation (art. L442-1-1 du CCH) :

- Hausse à la relocation : augmentation des loyers à la relocation, en fonction du marché locatif social et potentiellement jusqu'à la limite du plafond loyer de la convention APL.
- Modulation spécifique à la baisse selon le loyer du marché (parc privé ou autres bailleurs) pour les logements en commercialisation.
- Baisse pour les logements vacants de plus de 3 mois au titre du renforcement de l'attractivité si le loyer est identifié comme un frein à la relocation.
- Remise de loyer hors charges de 15% pour les locataires entrants des logements classés G jusqu'à la réalisation des travaux d'amélioration permettant de classer le bien a minima en étiquette F.

Les membres du Conseil d'Administration prennent acte des autres évolutions de loyers encadrées réglementairement (travaux, etc.) et confirment à la majorité les décisions antérieurement prises par le Conseil d'Administration sur les autres évolutions de loyers (relocation, vacants, etc.).

Pour : M. AYMONIER ; Mme BAEKE ; Mme BARNAY (pouvoir), M. BECHET ; M. BROCHETTE ; Mme CANNET ; Mme CHEVRIER (pouvoir) ; M. CORDEIRO (pouvoir) ; M. DUPARAY (pouvoir) ; M. DURAND ; Mme GODET-HUMBERT ; M. FROMONT (pouvoir) ; M. LANDRE ; Mme LANDROT (pouvoir) ; Mme LANNI ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; Mme ROBIN ; Mme TARRIT ; M. UHLRICH
Contre : M. GILLOT, M. DOUSSOT, Mme BURY, M. JANIAUD (pouvoir), M. GARREAU, M. BOIREAU.
Abstention : 0

VIII. L'ÉVOLUTION DES PRESTATIONS OBLIGATOIRES DES RÉSIDENCES AUTONOMIE

Dans les résidences autonomie il existe 2 types de prestations dites obligatoires et facultatives pour améliorer le quotidien des résidents.
Les prestations obligatoires sont indexées par arrêté relatif au prix des prestations d'hébergement des établissements accueillant des personnes âgées. (Article L342-3 du code de l'action sociale et des familles)
Cet arrêté est publié annuellement dans la 2ème quinzaine de décembre. Le taux s'est élevé pour 2026 à 0,86 %.

Les membres du Conseil d'Administration adoptent à la majorité l'application du taux maximum qui figurera dans l'arrêté à paraître en décembre 2026 pour les prestations obligatoires d'hébergement des résidences autonomie pour l'année 2027.

Pour : M. AYMONIER ; Mme BAEKE ; Mme BARNAY (pouvoir), ; M. BECHET ; M. BROCHETTE; Mme CANNET ; Mme CHEVRIER (pouvoir) ; M. CORDEIRO (pouvoir) ; M. DUPARAY (pouvoir) ; M. DURAND ; M. GARREAU ; Mme GODET-HUMBERT ; M. FROMONT (pouvoir) ; M. LANDRE ; Mme LANDROT (pouvoir) ; Mme LANNI ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; Mme ROBIN ; Mme TARRIT ; M. UHLRICH
Contre : M. GILLOT, M. DOUSSOT, Mme BURY, M. JANIAUD (pouvoir), M. BOIREAU.
Abstention : 0

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h20.

La Présidente,
Christine ROBIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
071-778596502-20261027-Delib2026-115-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2026
Publication : 30/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 27 octobre 2026 à 9h00, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :
Mme ROBIN

Etaient présents :
M. AYMONIER *(départ au point VIII)* ; Mme BAEKE ; M. BECHET ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET ; M. DOUSSOT ; M. DURAND ; M. GARREAU ; M. GILLOT *(départ au point VIII)* ; Mme GODET-HUMBERT ; M. LANDRE ; Mme LANNI ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; Mme TARRIT ; M. UHLRICH

Représenté(e)s :
Mme BARNAY représentée par Mme ROBIN
Mme CHEVRIER représentée par Mme CANNET
M. CORDEIRO représenté par Mme MAUNY
M. DUPARAY représenté par Mme ROBIN
M. FROMONT représenté par Mme CANNET
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme LANDROT représentée par Mme LANNI

Assistaient à la séance :
M. MONCOLLIN, Directeur Général
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice de la Communication et des Solidarités
Mme POINCIN, Directrice Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Expert juridique
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme DELACOURT, représentant la DDT
Mme MAGNIEN, représentant la DDT

Compte-rendu :
Mme BERTHET, Attachée de Direction

- IX -

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

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 2ème 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. Elle a par ailleurs été concertée avec les associations représentant les locataires dans le cadre du Conseil de Concertation du Patrimoine.

Signée le 17 décembre 2019, pour une durée de 6 ans et une prise d'effet au 1er juillet 2019, elle devait donc être renouvelée durant l'année 2025. A ce titre, une circulaire nationale en date du 12 février 2025 enjoignait aux préfets de signer de nouveaux projets de Convention d'Utilité Sociale d'ici le 31 décembre 2025. Cette circulaire indiquait par ailleurs que ces conventions de 3e génération feraient l'objet d'une simplification par les services de l'Etat. De ce fait, et dans l'attente du nouveau cadre officiellement retenu pour ces nouvelles CUS et indicateurs afférents, le Conseil d'Administration de l'OPAC Saône-et-Loire du 20 mai 2025 avait engagé la procédure d'élaboration de la nouvelle CUS 3ème génération.

Conformément aux dispositions prévues par le CCH, plusieurs réunions de travail ont été organisées avec les différentes parties prenantes :

- Le 07 juillet 2025, sur la base d'un projet de CUS 3ème génération transmis le 24 juin 2025, avec la Direction Départementale des Territoires, faisant suite à une réunion préparatoire le 28 janvier 2025
- Le 11 juin 2025 avec le Conseil Départemental de Saône-et-Loire, signataire de droit de la CUS en sa qualité de collectivité de rattachement de l'Office
- Le 23 juin 2025, avec le Grand Chalon, signataire de droit de la CUS en sa qualité d'Autorité Organisatrice de l'Habitat
- Les 03, 11 et 16 juin 2025 avec les principaux EPCI tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou compétents en matière d'habitat sur les territoires desquels l'Office dispose de patrimoine
- Le 03 juillet 2025 avec les représentants des locataires dans le cadre d'un Conseil de Concertation du Patrimoine

Par ailleurs, 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 dans l'hypothèse d'un cadre institutionnel constant, avait été présenté en Conseil d'Administration du 20 mai 2025.

Signature d'un avenant régional sécurisant les conventions d'utilité sociale actuelles des bailleurs

Le 26 juin 2025, un avenant régional a été signé entre les 8 bailleurs de Bourgogne-Franche-Comté dont la CUS arrive à échéance au 30 juin 2025 et le Préfet de région. Cet avenant permet de prolonger les CUS actuelles jusqu'au 30 juin 2027, dans l'attente de nouvelles dispositions législatives.

En l'absence de cadre législatif nouveau à ce jour et dans le contexte des élections présidentielles à venir, des discussions sont en cours entre l'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté et la DREAL afin d'envisager un nouveau report.

Dans l'attente, il convient d'amorcer les rencontres afin d'avancer sur l'élaboration de la CUS 3ème génération dans l'objectif de respecter, le cas échéant, le calendrier imposé par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

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

- **Engagent à nouveau la procédure d'élaboration de la nouvelle CUS 3ème génération conformément à l'article R. 445-2-3 du CCH, en appliquant les modalités 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 DREAL, autorisent le Directeur Général à signer un nouvel avenant à la CUS actuelle afin de proroger celle-ci au-delà du 30 juin 2027.**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h20.

La Présidente,
Christine ROBIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
071-778596502-20261027-Delib2026-111-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2026
Publication : 30/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 27 octobre 2026 à 9h00, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :
Mme ROBIN

Etaient présents :
M. AYMONIER *(départ au point VIII)* ; Mme BAEKE ; M. BECHET ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET ; M. DOUSSOT ; M. DURAND ; M. GARREAU ; M. GILLOT *(départ au point VIII)* ; Mme GODET-HUMBERT ; M. LANDRE ; Mme LANNI ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; Mme TARRIT ; M. UHLRICH

Représenté(e)s :
Mme BARNAY représentée par Mme ROBIN
Mme CHEVRIER représentée par Mme CANNET
M. CORDEIRO représenté par Mme MAUNY
M. DUPARAY représenté par Mme ROBIN
M. FROMONT représenté par Mme CANNET
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme LANDROT représentée par Mme LANNI

Assistaient à la séance :
M. MONCOLLIN, Directeur Général
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice de la Communication et des Solidarités
Mme POINCIN, Directrice Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Expert juridique
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme DELACOURT, représentant la DDT
Mme MAGNIEN, représentant la DDT

Compte-rendu :
Mme BERTHET, Attachée de Direction

- V -

PLAN STRATEGIQUE PATRIMONIAL 2026-2035
ACTUALISATION N°1/2026

Table des matières

I. Contexte

II. Enjeux et objectifs

III. Soutenabilité
III.1. Moyens/Méthodes
III.2. Soutenabilité financière

IV. Objectifs du Plan Stratégique de Patrimoine

IV.1. Démarche / Référentiel patrimoine et Outil PSP

IV.2. Cartographie énergétique
IV.2.1. Performance énergétique

IV.3. Stratégie énergétique et réhabilitations
IV.3.1. Réhabilitations (dont volet thermique)
IV.3.2. Décarbonation du patrimoine
IV.3.3. Programme Prévisionnel de Travaux (PPT) / Programme Prévisionnel d'Entretien (PPE)
IV.3.4. Vulnérabilité du patrimoine

IV.4. Actions de resserrement, arrêt d'exploitation, voire démolition

IV.5. Programmation prévisionnelle : Amélioration de l'accessibilité

IV.6. Plan de vente

IV.7. Stratégie de Développement

V. Synthèse / Résolution

I. CONTEXTE

En 2026, après crises sanitaire et géopolitique de 2020 et 2022, le marché immobilier traverse de nouveau une crise généralisée, malgré un bref espoir de reprise en début d'année.
Le contexte international, marqué par les évènements au Moyen-Orient en février-mars, a provoqué un nouveau choc énergétique. L'inflation française est passée de 0,3 % en janvier à environ 2 % cet été, et les taux d'emprunt de l'État remontent.

Les prix augmentent nettement.

- Depuis janvier, le prix des carburants a fortement augmenté (+50 % pour le gazole et le fioul domestique). Le prix repère du gaz augmente de 6 à 8 % au 1er octobre. L'électricité est à son plus haut depuis début 2025.
- Les coûts de construction et réhabilitation restent élevés (en raison des composantes transports et énergie notamment), même si la conjoncture conduit certains acteurs à abaisser le coût de leurs prestations pour préserver une activité.

Les taux de crédit remontent : environ 3,3 à 3,5 % sur 20 ans, contre 3,2 % il y a un an. Les banques sont de plus en plus sélectives. Les prix de l'ancien baissent légèrement, mais cela ne compense pas la hausse des taux.

Les exigences des réglementations, les obligations nationales (décarbonation, etc.), renchérissent les coûts des projets, avec pour conséquences des autorisations d'urbanisme et des mises en chantier qui restent faibles au regard des attendus.

Cette situation se traduit par plusieurs dynamiques majeures :

- Le marché de l'ancien en berne : bien que l'intérêt des acheteurs frémisse, les transactions reculent (estimées autour de 900 000 ventes annuelles). Les prix stagnent au niveau national (-0,1 % sur un an) mais enregistrent de fortes corrections locales.
- Le neuf en plein marasme : le secteur de la construction reste sinistré en raison de la fin du dispositif Pinel, de l'augmentation des coûts des matériaux, de faillites massives de promoteurs immobiliers et constructeurs de maisons individuelles, des difficultés d'accès à la propriété des acquéreurs. Des mesures fiscales et financières (PTZ) pourraient inciter à l'acquisition.
- Une crise locative majeure : l'offre de logements à louer s'est drastiquement réduite, perturbée par le désengagement des bailleurs privés confrontés à un durcissement de la fiscalité et aux contraintes énergétiques liées au calendrier des passoires énergétiques, ou transformée en location touristique.

II. ENJEUX ET OBJECTIFS

Les enjeux et objectifs de l'OPAC Saône-et-Loire sont toujours :

- D'optimiser l'attractivité du parc immobilier afin de rechercher une adéquation offre/demande et obtenir le meilleur taux d'occupation possible ;
- De coordonner les différentes actions patrimoniales, notamment en fonction des besoins des territoires ;
- De proposer une offre de logements répondant aux attentes des locataires en termes d'accessibilité économique et physique ;
- D'intégrer les contraintes environnementales dans la gestion du patrimoine à long terme,
- D'être en adéquation avec les enjeux réglementaires applicables dans le logement social.

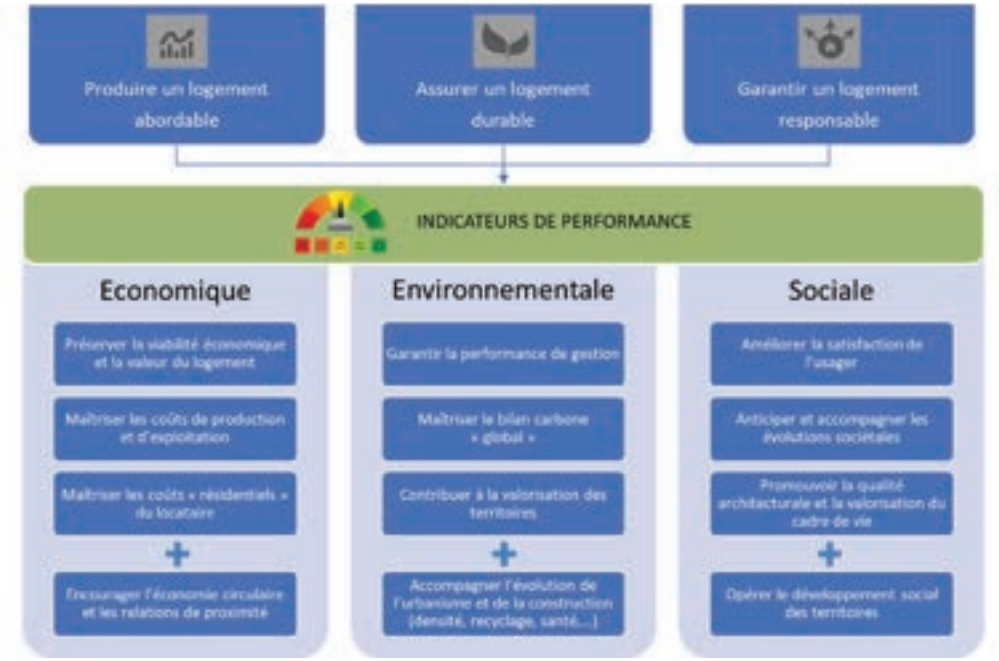


Figure 1 : Enjeux de la RSE (d'après USH)

Le plan stratégique patrimonial, s'inscrivant dans le cadre des démarches de Responsabilité Sociétale des Entreprises, traduit la stratégie générale de l'organisme face aux grands enjeux :

- Produire un logement abordable
- Assurer un logement durable
- Garantir un logement responsable

2Le travail de refonte opéré en 2025, tant en termes de méthode que d'outil, porte ses fruits : les ambitions relatives aux différentes composantes stratégiques ont été confirmées, les actions ont été engagées et les premiers résultats obtenus.

Fort de ce constat, il convient au terme de cette première année :

- **De confirmer le diagnostic, le cadre de PSP élaboré en 2025,**
- **De faire l'analyse des résultats obtenus, des évolutions 2026 (nouveaux enjeux, nouveaux paramètres, etc.) ;**
- **De poursuivre l'amélioration continue de la connaissance du patrimoine, d'affiner les diagnostics ;**
- **D'amender/ajuster/corriger la stratégie, les trajectoires, et actualiser les programmes opérationnels.**

III. SOUTENABILITÉ

III.1. Moyens/Méthodes

Les objectifs du plan stratégique patrimonial, notamment l'accélération du rythme de réhabilitations ou la trajectoire ambitieuse pour l'éradication des passoires énergétiques, imposaient des changements d'organisation et de pratiques, avec une incidence sur l'ensemble de la chaîne de production de l'OPAC Saône-et-Loire :

- Évolution de la volumétrie des équipes de maîtrise d'ouvrage (renforcement et stabilisation des effectifs et compétences/expériences) et de l'affectation des moyens ;
- Généralisation de l'externalisation des missions de maîtrise d'œuvre,
- Optimisation des méthodes, avec un travail de programmation pluriannuelle.

Ils nécessitaient également la mise en œuvre de nouveaux principes, avec le recours à la diversité des outils de la commande publique en termes de passation des marchés d'études et de travaux pour certains segments de patrimoine, à l'instar des pratiques du secteur HLM (mise en œuvre des pratiques les plus efficientes, selon les types de patrimoine et selon les programmes travaux envisagés).

À ce jour :

- Le volume de réhabilitation a été augmenté, et plus de 600 logements ont été engagés,
- Parmi eux, une première tranche d'environ 130 logements diffus est engagée dès cette année grâce à une consultation multisites (34 sites) et selon un principe de « bouquet de travaux ». Une deuxième est en cours d'études, programmée pour la période 2027-2029, comportant 450 logements ;
- Une première opération – CHALON-SUR-SAÔNE / Pré Saint-Jean Bâtiments B C – est initiée (désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre), selon le principe du recours à l'entreprise générale ou le groupement d'entreprises ;
- Le recours à une maîtrise d'œuvre externe est désormais systématique,
- Les processus d'engagement interne ont évolué, avec l'engagement annuel des objectifs du PSP.

Nous poursuivons la communication auprès des partenaires intervenant à l'acte de construire – maître d'œuvre, entreprises, prestataires divers, etc. – pour définir conjointement ces nouvelles modalités afin que la chaîne de construction également nous permette de répondre à ces enjeux : sectorisation géographique, effet d'échelle et taille de marchés (nombre de logements ou chiffre d'affaires), process de construction (avec recours au hors-site), matériaux et produits, etc. dans un contexte de disponibilité des entreprises (défaillances, pénurie de main d'œuvre, qualification etc.) et d'augmentation des coûts.

III.2. Soutenabilité financière

La soutenabilité financière de ce plan stratégique patrimonial a été mesurée par son incidence sur les grands équilibres de l'OPAC Saône-et-Loire, dans le cadre du Prévisionnel Moyen Terme (au moyen de VISIAL), en consolidant l'ensemble des activités selon les hypothèses connues à ce jour : hypothèses macro-économiques, modalités de montage d'opérations, prix de revient prévisionnels des opérations selon le type d'intervention (bouquet de travaux énergétiques, réhabilitation légère ou lourde, etc.), plan de financement, etc.

Les deux outils PSP / PMT sont intimement liés et nécessairement cohérents.

IV. OBJECTIFS DU PLAN STRATÉGIQUE PATRIMONIAL

IV.1. Démarche / Référentiel patrimoine et Outil PSP

- Poursuivre la construction d'un outil PSP internalisé, consolidé, partagé et dynamique
- Actualiser la connaissance du patrimoine et de son environnement, et notamment poursuivre les études 360°

Une première version d'un outil PSP, répondant aux ambitions d'agilité, de communication, d'objectivation, de consolidation et d'évolutivité, est d'ores et déjà disponible et opérationnelle. Il fait l'objet d'évolutions pour gagner en fiabilité, pour permettre une interopérabilité avec les outils métiers, et autoriser le partage au sein de l'OPAC Saône-et-Loire.

En perspective à cette nouvelle démarche PSP, est engagée la construction d'un référentiel patrimoine.

Afin de réduire le coût d'accès et de traitement de ces données, trois actions sont engagées :

- Un travail de numérisation de la documentation relative au patrimoine, dont notamment les plans,
- Une réflexion et un travail de recensement, de structuration et de construction d'un « référentiel patrimoine », avec pour objectif :
  - La fiabilité des données existantes et leur positionnement optimal au sein du système d'information,
  - L'actualisation des données, tant pour la construction initiale de la base de données que pour la gestion quotidienne de ces données,
  - La restitution des données (tableaux de bord d'activités, etc.) en réponse aux différents besoins,
  - L'accessibilité des données, incluant des outils de recherche multicritères : consolidation à des échelles supra, export vers des outils de synthèse (requêtage pour enquêtes diverses, synthèse patrimoine, etc.),
  - L'interopérabilité de la donnée et la capacité d'intégration dans des outils d'aide à la décision (SIG, outil PSP, outil GMAO, etc.).
- Un travail, en mode « projet » au sein de l'OPAC Saône-et-Loire, pour optimiser les processus d'actualisation de la base patrimoniale, notamment lors de la création de patrimoine, dans le cadre d'intervention sur le patrimoine (réhabilitation, etc.).

Ces trois actions sont complémentaires du PSP. L'ensemble de la démarche permettra une meilleure connaissance du patrimoine, une efficience dans l'accès à la donnée, et le référentiel patrimoine qui en résulte deviendra ainsi un support pour de nombreuses tâches (reporting, enquêtes diverses, etc.) et « cas d'usage » (réhabilitation d'un patrimoine, élaboration du plan de vente, élaboration des plans de sécurité, etc.).

IV.2. Cartographie énergétique

- Amplifier la réalisation des Diagnostics de Performance Énergétique
- Identifier des bouquets de travaux optimaux par méthode 3CL (internalisation, avec outil de simulation DPE)

IV.2.1. Performance énergétique

Afin de dessiner une image plus fiable de la performance énergétique du patrimoine, et donc construire une stratégie énergétique efficiente, nous avons augmenté le rythme de réalisation des DPE. Ainsi, au 30 septembre 2026, plus de 6 000 DPE ont été produits depuis le 1er janvier.

Simultanément, l'évolution de la méthode de calcul au 1er janvier 2026 (coefficient de conversion énergétique de 2,3 à 1,9) a nécessité la correction de 8 000 DPE. Une nouvelle évolution de la méthode au 1er janvier 2027 (coefficient de 1,9 à 1,7) va nécessiter la même correction sur tous les DPE postérieurs à juillet 2021.

Au 30 septembre 2026, nous disposions de 26 654 diagnostics de performance énergétique[1], pour qualifier le patrimoine de l'OPAC Saône-et-Loire. Les passoires énergétiques représentent 23 % du parc (0,7 % en G, 4,5 % en F et 18,0 % en E).

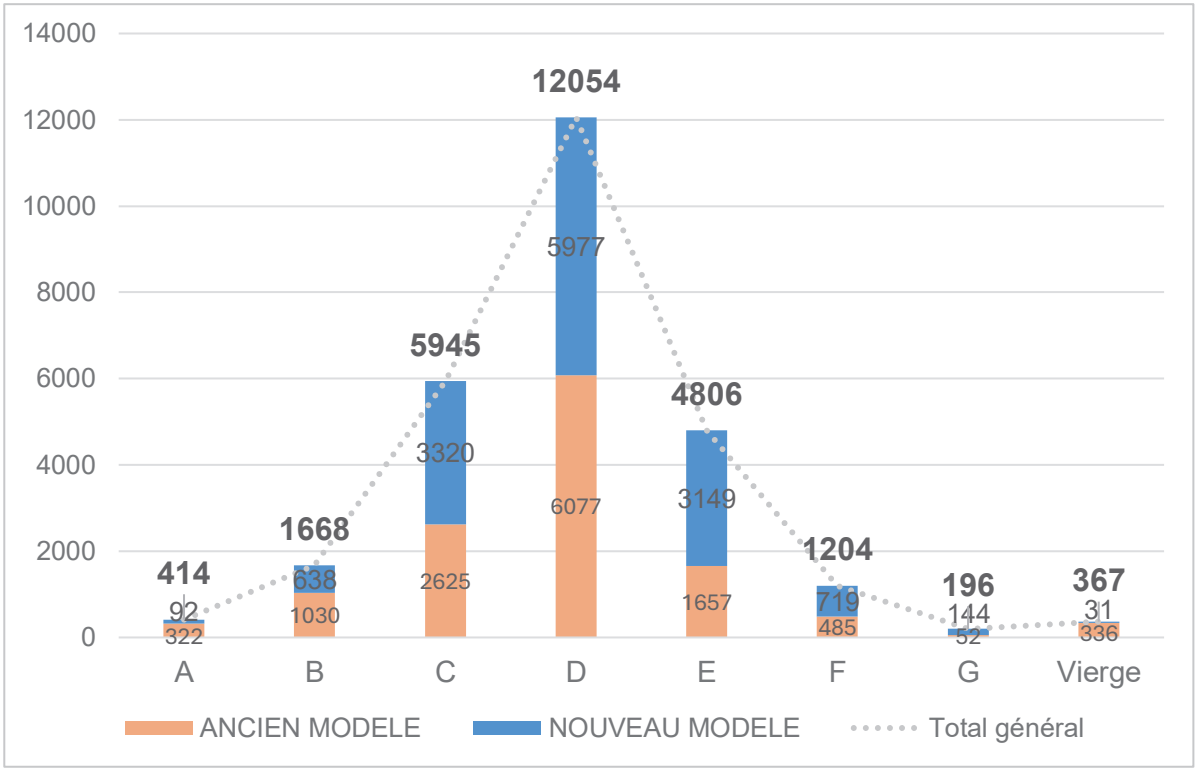


Figure 2 : Cartographie énergétique du patrimoine

IV.3. Stratégie énergétique et réhabilitations

IV.3.1. Réhabilitations (dont volet thermique)

- Élaborer la trajectoire d'éradication des passoires énergétiques
- Poursuivre les réhabilitations à vocation « Amélioration énergétique »
- Poursuivre et améliorer les actions « Pilotage du chauffage » et « Observatoires de charges »

Élaborer la trajectoire d'éradication des passoires énergétiques

La campagne augmentée de réalisation des DPE, et les corrections successives, ont permis d'ajuster la trajectoire d'éradication des passoires énergétiques. L'évolution de la méthode a « effacé » quelques passoires énergétiques dans les logements dont le vecteur énergie est principalement l'électricité.

Nous maintenons néanmoins les ambitions de rénovation énergétique.

[1] La différence entre nombre de DPE et nombre de logements de l'OPAC étant due à certains logements occupés par le même locataire depuis l'origine de l'obligation réglementaire, et qui ne dispose pas de DPE.

Investir prioritairement dans le patrimoine existant pour l'adapter aux enjeux énergétiques, sociaux et climatiques

Dans la continuité des orientations présentées au précédent Conseil d'administration, l'OPAC Saône-et-Loire poursuit la mise à niveau énergétique de son patrimoine, par une approche multidimensionnelle (échéances réglementaires, performance énergétique, qualité d'usage et attractivité, besoins du territoire, soutenabilité économique, etc.).

L'intensification de la réalisation des DPE et la fiabilisation progressive des données permettent d'affiner la connaissance du parc et d'ajuster les interventions. Cette démarche éclaire les arbitrages entre réhabilitations globales et bouquets de travaux énergétiques, selon les caractéristiques des bâtiments, leur devenir patrimonial et les besoins des territoires.

L'activité Réhabilitation de l'OPAC Saône-et-Loire lors du précédent PSP (P.M. 350 logements par an en moyenne), est actualisée et représentée ci-dessous :

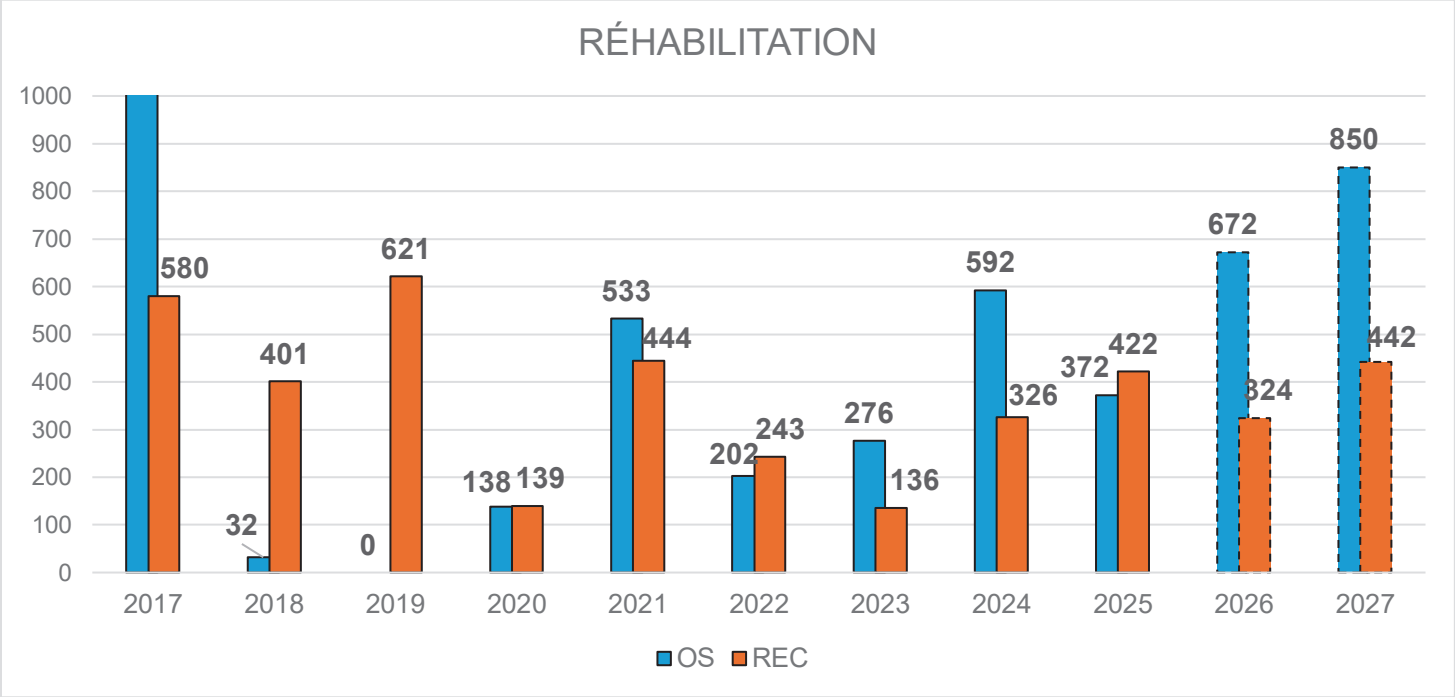


Figure 3 : Réhabilitations, dont « Adapt » (2017-2025 / Prévisionnel 2026-2027)

La trajectoire prévisionnelle du PSP vise un rythme de réhabilitations de 1 000 logements annuel d'ici 2030. 850 logements sont programmés en 2027, puis 1 000 par an à partir des années suivantes, chiffre qui se traduira par un volume légèrement inférieur les premières années en fonction des retours d'études.

Les opérations prioritaires sont identifiées pour la période 2027-2030. La programmation jusqu'en 2032 sera ajustée à mesure de l'actualisation des diagnostics, de l'avancement des études et des arbitrages patrimoniaux. Sa mise en œuvre restera articulée au Prévisionnel Moyen Terme afin de préserver les équilibres financiers de l'OPAC Saône-et-Loire.

Les **réhabilitations globales** permettent de traiter conjointement les enjeux énergétiques, techniques et de qualité d'usage. Elles visent à améliorer le confort et la sécurité des logements, à conforter l'attractivité du patrimoine et à maîtriser le couple loyer et charges.

Le prévisionnel de réhabilitation est présenté dans le tableau ci-dessous :

- Pour 2027, nous projetons l'engagement de réhabiliter 850 logements sur les 990 potentiels, le différentiel étant reporté en 2028 ;

- Pour 2028, nous projetons la réhabilitation de 850 à 1 000 logements parmi les 1 500 logements pré-identifiés, à prioriser en fonction des résultats des diagnostics, et en fonction des plannings de réalisation de chacune des opérations, le différentiel étant reporté en 2029 ou années suivantes.

PROGRAMMES	Nombre de logts
2027	**990**
AUTUN Saint Jean République BT E2 et I	60
AUTUN Saint Andoche BT B	18
CHALON SUR SAONE Pré Saint Jean BT B C	294
DIGOIN Le Launay BT CDEF	104
DIGOIN Rue des Perruts	24
DIGOIN Marelin Vollat	51
DIGOIN Rue du Pont de Bourbon	30
LE CREUSOT La Molette BT EHI	118
MONTCEAU LES MINES Bois du Verne BT BCDE	156
MONTCEAU LES MINES La Bourbince	28
TOURNUS Sept Fontaines Bat EFGHIJ	107
2028	**1536**
AUTUN Croix Verte ABEFM	112
BOURBON LANCY La Cave aux Fées	59
CHALON SUR SAONE 20,22,24 Rempart Saint Vincent	87
CHALON SUR SAONE Les Granges Forestier BT OPQ	55
CHALON SUR SAONE Rue de Bourgogne	102
CHALON SUR SAONE 86 Av de Paris	20
CHAMPFORGEUIL Les Fédérés ABC	26
CHAUFFAILES Place de Bourgogne BT 1 2 3	88
CHAUFFAILLES Bourg Ouest BT B	20
COUBLANC Hameau "Les Theurots"	4
COUCHES Le Clos de la Vivre BT 1 2 3 4	17
GUEUGNON Le Robolin	26
LE CREUSOT Boulevard Saint Quentin BT 1 2	60
LOUHANS Cité Saint Claude BT ABCIRST	159
LOUHNAS Chabeaurenaud BT A B	10
MACON Bel Air	3
MARCIGNY Le Vignal BT B	20
MESVRES Les Grands Champs	6
MONTCEAU LES MINES La Sablière ABCDEFGH	60
MONTCEAU LES MINES LO PO FA BT 4 5 6 7	120
MONTCENIS Les Epinliers BT B	19
MONTCHANIN Collectifs Rue Eugène Schneider BT FGH	36
MONTCHANIN Rue Jean Jaurès BT A B	35
MONTRET Résidence Les Tilleuls	14
PARAY LE MONIAL La Villeneuve BT BCDEFG	206
SAINT GERMAIN DU BOIS Hameau de la Gravière BT AB	25
SAINT LEGER SUR DHEUNE En Prébey BT A	24
SAINT SERNIN DU BOIS Le Bourg	13
SAINT VALLIER Le Bey BT AB	57
SEVREY La Varenne BT AB	48

PROGRAMMES	Nombre de logts
2029	**789**
BOURBON LANCY Le Frénimet Tr 1 2 3	12
CIRY LE NOBLE Les Murgers BT AB	28
EPINAC Résidence Jean Collin BT A	15
GUEUGNON Les Bruyères (indiv)	46
GUEUGNON Quai de l'Europe BT A	21
LE CREUSOT La Combe des Mineurs	16
LE CREUSOT La Molette BT ABCDF	146
LE CREUSOT Le Parc BT ABCDEFGH	279
LE CREUSOT Jean Schneider	69
LE CREUSOT Rue du Maréchal Leclerc BT B	25
MACON La Régie	17
MACON Résidence Les Cogniers	6
MACON Résidence Les Cogniers (pav jumelés)	10
MONTCEAU LES MINES Résidence Jean Bouveri	58
MONTCEAU LES MINES Résidence du Bois Roulot	20
MONTCEAU LES MINES Rue Antoine Emorine BT A	21
2030	**943**
ANTULLY Le Champ de l'Eglise	10
BERZE LA VILLE Ancienne Malterie BT AD	8
BOIS SAINTE MARIE Le Bourg	6
CHAGNY Route de Chalon BT ABCD	55
CHALON SUR SAONE Rue P.Vaux et R. Chevrier BT ABCDEF	66
CHALON SUR SAONE Rue de la Liberté BT ABC	53
CHALON SUR SAONE Rue Eugène Schneider / Rue Lt Romp	26
CHAROLLES Cité Chanteclair / Rue Papegault BT AB	54
CHAROLLES Cité de Verdun BT AB	30
CLUNY Rue de Bel Air	5
DOMPIERRE LES ORMES Le Bourg BT AB	10
ECUISSES 9ème Ecluse / Le Monetois BT AB	44
LE CREUSOT - Les Prés	36
LE CREUSOT Parc du Tennis BT XY	43
LE CREUSOT Quartier Centre (collectifs)	107
LUX Lucien Jarrot BT ABC	36
MACON Boulevar de la Liberté	6
MONTCEAU LES MINES Rue Carrières / Bellevue	31
MONTCEAU LES MINES Plessis Nord BT ABCD	100
MONTCEAU LES MINES Les Alouettes BT B	7
MONTCEAU LES MINES - Rue Emile Zola BT ABCDE	50
MONTCHANIN Parc Avril	44
PIERRE DE BRESSE Rue des Maubards	10
SAINT SERNIN DU BOIS Brosse de Ruère BT A	12
SAINT SERNIN DU BOIS Rue de Bellevue BT B	14
SAINT VALLIER Jean Rostand BT B	10
TOURNUS Sept Fontaines BT NOP	70
Total général	**4258**

Les réhabilitations sous forme de **bouquets de travaux** apportent une réponse ciblée lorsque les besoins du bâtiment ne justifient pas une réhabilitation globale. Leur définition s'appuie sur les diagnostics et les simulations énergétiques pour rechercher une combinaison de travaux pertinente au regard des gains attendus, du coût d'intervention et de la stratégie patrimoniale. Ces diagnostics peuvent conduire à transformer l'intervention en « réhabilitation globale » s'ils révélaient des problématiques particulières que des bouquets de travaux ne pourraient résoudre.

2026 : 132 logements

PTE	COMMUNE	LOCALISATION	Logts
0299-0001-0001	TORCY	LE HAMEAU DU LAC	12
0332-0001-0001	CHAROLLES	CHAMP DES PERES	**3**
0335-0005-0002	LE CREUSOT	CITE JEAN VILAR	**25**
0341-0001-0001	MONTCENIS	L'OUCHE DES EPINLIERS	**4**
0400-0001-0001	SAINT LEGER SUR DHEUNE	LES PERRIERES	**3**
0414-0001-0001	POISSON	LOTISSEMENT LES CHATEAUX	**2**
0414-0002-0001	POISSON	LOTISSEMENT LES CHATEAUX	**2**
0415-0001-0001	BOURGVILAIN	LE GRAND MAJARD	**4**
0426-0001-0001	MARMAGNE	LES JARDINS DU MONT LOY	**4**
0535-0001-0001	BUSSIERES	EN MONSARD	**1**
0535-0002-0001	BUSSIERES	EN MONSARD	**2**
0552-0001-0001	SAINT AUBIN EN CHAROLLAIS	LE BOURG	**2**
0611-0001-0001	MARLY SUR ARROUX	LE BOURG	**3**
0654-0001-0001	TOULON SUR ARROUX	LOTISSEMENT LES BRUYERES	**1**
0658-0001-0001	FARGES LES CHALON	LE CHAMP DU BOURG	**3**
0672-0001-0001	SOMMANT	LE COLOMBIER	**2**
0672-0002-0001	SOMMANT	LE COLOMBIER	**2**
0672-0003-0001	SOMMANT	LE COLOMBIER	**2**
0695-0001-0001	POUILLOUX	ANCIENNE CURE	**4**
0713-0001-0001	VAUBAN	ANCIENNE CURE	**4**
0754-0001-0001	RATENELLE	SOUS LE GUE	**1**
0760-0001-0001	DOMMARTIN LES CUISEAUX	LES TILLIERES	**4**
0781-0001-0001	SAINT FIRMIN	CHEMIN DES MOUILLES BLANCHES	**2**
0781-0002-0001	SAINT FIRMIN	CHEMIN DES MOUILLES BLANCHES	**4**
0844-0001-0001	SAINT AUBIN SUR LOIRE	LES MERLES	**3**
0866-0001-0001	LA ROCHE VINEUSE	LA COMBE DE VAUX	**5**
0912-0001-0001	**BEAUBERY**	ANCIENNE CURE	**5**
0961-0002-0001	SORNAY	LE CURTIL MARTIN	**9**
1050-0001-0001	LE CREUSOT	31 RUE NEVERS	**1**
0277-0001-0001	SAINT CHRISTOPHE EN BRIONNAIS	LOTISSEMENT DE L'ALLEE	**3**
0277-0002-0001	SAINT CHRISTOPHE EN BRIONNAIS	L'ALLEE'	**6**
0344-0001-0001	SEMUR EN BRIONNAIS	LA FAY	**2**
0892-0000-0001	LE CREUSOT	ANCIENNE USINE GUYOT	**1**
0309-0001-0001	**MONTCENIS**	Le Mont Vaux	**1**

Prévisionnel 2027 : 159 logements

0038-0001-0001	**CHALON SUR SAONE**	SAINT GOBAIN	**5/10**
0126-0001-0001	**GENELARD**	La Rozière / Champ de la Tour	**23**
0126-0002-0001	**GENELARD**	CHAMP DE LA TOUR BAT B	**24**
0126-0002-0002	**GENELARD**	CHAMP DE LA TOUR BAT C	**16**
0445-0001-0001	**AUXY**	LE CHALOUP	**4**
1070-0001-0001	**AUXY**	LA ROCHE	**1**
0710-0001-0001	**BEY**	Le Contour à Magnière	**2**
0710-0002-0001	**BEY**	La Vie du Chêne	**1**
0710-0003-0001	**BEY**	La Vie du Chêne	**2**
0208-0003-0001	**BUXY**	Les Clouzots	**1**
0316-0002-0001	**CHALON SUR SAONE**	29 RUE DE STRASBOURG	**3**
0652-0001-0001	**LA CHAUX**	LE BOURG	**6**
0533-0001-0001	**SAINT MARCEL**	3, RUE DE CHAVANNES	**1**

0418-0001-0001	**SERLEY**	LE BOURG	**4**
0418-0003-0001	**SERLEY**	LE BOURG	**2**
1163-0000-0000	**LE BREUIL**	Charleville	**30**
0864-0001-0001	**LE BREUIL**	Résidence Charles de Gaulle	**10**
0493-0001-0001	**CHAMPAGNAT**	LES GRANDES TERRES	**1**
0493-0002-0001	**CHAMPAGNAT**	LES GRANDES TERRES'	**1**
0063-0001-0003	**CHARNAY LES MACON**	RUE DES ECOLES	**1**
0302-0001-0001	**CONDAL**	La pinède Bressanne	**1**
0302-0002-0001	**CONDAL**	La pinède Bressanne	**2**
0391-0001-0001	**JOUDES**	Le Bourg	**3**
0391-0001-0002	**JOUDES**	Le Bourg	**1**
0573-0001-0001	**ROMENAY**	ANCIENNE CURE	**2**
0718-0001-0001	**SAINT PIERRE LE VIEUX**	Le Bourg	**4**
0106-0003-0001	**TRAMAYES**	Les Terreaux	**2**
0106-0004-0001	**TRAMAYES**	Les Terreaux	**1**
0106-0006-0001	**TRAMAYES**	Les Terreaux	**3**
0252-0001-0001	**CRONAT**	La Molaise	**1**
0254-0001-0001	**GILLY SUR LOIRE**	Lotissement Communal	**1**
0256-0001-0001	**NEUVY GRANDCHAMP**	Le Bourg (rue des Prêtres)	**2**
0478-0001-0001	**RIGNY SUR ARROUX**	La chenevriere	**1**
0408-0001-0001	**SAINT IGNY DE ROCHE**	LES TRAIVES	**2**

Prévisionnel 2028 : 137 logements

0409-0001-0001	**MERVANS**	La Guyotte	**4**
0409-0001-0002	**MERVANS**	La Guyotte	**4**
1162-0002-0001	**SEVREY**	RESIDENCE LE CHAMP FUMELEY N.3	**1**
1162-0003-0001	**SEVREY**	RESIDENCE LE CHAMP FUMEREY N.12	**1**
1162-0004-0001	**SEVREY**	RESIDENCE LE CHAMP FUMELEY N.13	**1**
1162-0006-0001	**SEVREY**	RESIDENCE LE CHAMP FUMELEY N.15	**1**
1162-0007-0001	**SEVREY**	RESIDENCE LE CHAMP FUMELEY N.16	**1**
1162-0008-0001	**SEVREY**	RESIDENCE LE CHAMP FUMELEY N.19	**1**
1162-0009-0001	**SEVREY**	RESIDENCELECHAMP FUMELEY	**1**
0094-0001-0001	**LOUHANS**	Les Charmettes	**21**
0835-0001-0001	**MONTPONT EN BRESSE**	La Collonge	**7**
0961-0001-0001	**SORNAY**	ANCIENNE CURE	**3**
1018-0001-0001	**SAINT VALLIER**	PLACE DE LA LIBERTE	**3**
0920-0001-0001	**DIGOIN**	RUE GUILLEMINOT	**3**
0890-0001-0001	**GUEUGNON**	Rue de Lisbonne	**4**
1321-0001-0001	**GIVRY**	La Croix Blanche	**13**
0087-0001-0002	**BOURBON LANCY**	LE COTEAU	**2**
0351-0001-0001	**SAINT GERMAIN DU PLAIN**	LES ROCHES	**2**
0351-0002-0001	**SAINT GERMAIN DU PLAIN**	LES ROCHES	**1**
0388-0001-0001	**FLACEY EN BRESSE**	Champ Fromenteau	**6**
0942-0001-0001	**FRANGY EN BRESSE**	LA VAIVRE	**5**
0942-0002-0001	**FRANGY EN BRESSE**	ROUTE DE LOUHANS	**2**
0943-0001-0001	**JOUVENCON**	LA VOINERIE	**3**
1011-0001-0001	**LA CHAPELLE THECLE**	LE BOURG	**4**
1015-0001-0001	**RATTE**	Champ Landry	**4**
1015-0002-0001	**RATTE**	CHAMP LANDRY	**2**
0987-0001-0001	**SAINT ANDRE LE DESERT**	LE PAQUIER SORIS	**2**
0987-0002-0001	**SAINT ANDRE LE DESERT**	LE PAQUIER SORIS	**2**
0249-0001-0001	**BLANZY**	NOUVEAU HAMEAU DES BRUYERES	**13**
0719-0002-0001	**GENOUILLY**	Les Pommeraies	**2**
0719-0003-0001	**GENOUILLY**	Les Pommeraies	**9**
1053-0001-0001	**PERRECY LES FORGES**	RUE DE BOURGOGNE	**1**
0752-0001-0001	**SAINT BERAIN SOUS SANVIGNES**	LOTISSEMENT LES TROIS CHENES	**1**
1075-0001-0001	**SAINT VALLIER**	RUE DU VERNOIS	**1**
1054-0001-0001	**CHENAY LE CHATEL**	ROUTE DE MARCIGNY	**3**
1207-0001-0001	**UXEAU**	LOTISSEMENT COMMUNAL	**3**

Prévisionnel 2029 : 80 logements
(à compléter selon résultats diagnostic en cours)

1033-0001-0001	**LE CREUSOT**	Lotissement Canada	**3**
1035-0001-0001	**LE CREUSOT**	47 Rue E Vaillant	**4**
0689-0001-0001	**MONTCENIS**	Chanoine Laforêt	**6**
0102-0001-0001	**LE CREUSOT**	ILOT DE LA POSTE	**15**
0689-0002-0001	**MONTCENIS**	Rue Chamoine Laforet	**1**
0105-0001-0001	**MONTCEAU LES MINES**	Semard - 11-13 Rue de Semard	**20**
0105-0001-0003	**MONTCEAU LES MINES**	Semard - 8 rue de chaubuisson	**4**
0288-0001-0001	**CUISERY**	La Chapelle Chaumont	**4**
0989-0001-0001	**GERMOLLES SUR GROSNE**	LE BOURG	**2**
0916-0001-0001	**LA CHAPELLE NAUDE**	La Chaigne	**2**
0916-0002-0001	**LA CHAPELLE NAUDE**	La Chaigne	**2**
0916-0003-0001	**LA CHAPELLE NAUDE**	La Chaigne	**4**
1245-0001-0001	**SIMARD**	LE CHAMP FRELOT	**4**
0346-0001-0001	**CRONAT**	Lotissement de la poste	**3**
0921-0001-0001	**MONTMELARD**	LE BOURG	**2**
0921-0002-0001	**MONTMELARD**	EN PIERRANON	**2**
0940-0001-0001	**PERRIGNY SUR LOIRE**	L'OUCHE DE LA GUETTE	**2**

Pilotage chauffage et Observatoire des charges

« L'instrumentation » des équipements et logements est une solution nécessaire dans cette démarche d'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier. Elle consiste, en lien avec nos prestataires, en l'installation de capteurs connectés permettant un suivi dynamique – en « temps réel » – et une supervision du fonctionnement des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

Ces données de consommations, corrigées de la rigueur climatique, qualifient et quantifient le fonctionnement des équipements et des ouvrages :

- Calcul précis des rendements des installations,
- Détection de surconsommations,
- Amélioration du pilotage énergétique,
- Priorisation et hiérarchisation des investissements.

Elles permettent l'identification de dysfonctionnements et la mise en œuvre des actions correctives adaptées : ajustement des consignes de chauffage, optimisation des rendements, équilibrage des réseaux de distribution, réduction des cycles de fonctionnement, réparations, etc.

Ces actions sont inscrites dans des Marchés de Performance Énergétique avec nos deux prestataires, incluant révision des cibles de consommation annuelle, dans une démarche d'amélioration continue.

Outre l'efficacité énergétique, cette instrumentation contribuera à renforcer notre qualité de service client et la satisfaction des locataires, en permettant la détection proactive des anomalies et la mise en œuvre d'actions correctives souvent avant que les locataires n'en subissent les conséquences voire ressentent les effets (mesurable par le nombre d'appels locataire pour le motif « chauffage »).

Objectif : améliorer la performance énergétique et maîtriser les charges de chauffage supportées par les locataires.

Ce dispositif, initié en septembre 2025, concerne près de 17 000 logements, soit plus de 60 % du patrimoine de l'OPAC Saône-et-Loire.

IV.3.2. Décarbonation du patrimoine

- Esquisser la trajectoire de décarbonation du patrimoine
- Poursuivre une politique de raccordement aux réseaux de chaleur urbains / de recours aux énergies non-fossiles

Le cadre national impose une « décarbonation » de nos activités, qui devient l'un des axes principaux de la structuration de la stratégie des organismes de logement social, amplifié par la crise énergétique de 2026. Il s'agit de limiter la dépendance aux énergies fossiles et à la variabilité des prix, il s'agit de répondre aussi au défi climatique, visant à atténuer l'impact du secteur résidentiel dans le dérèglement du climat, tout en bénéficiant des conséquences positives et immédiates des actions mises en œuvre.

Afin que le plan stratégique patrimonial – projection à 10 ans – réponde aux enjeux de décarbonation à horizon 2050 – nous l'inscrivons dans les démarches conduites au niveau national (notamment par le mouvement HLM, qui propose un panorama des solutions compatibles avec les objectifs de neutralité carbone tant dans la construction neuve – flux – que pour la rénovation du parc existant – stock – ainsi que des outils).

En termes de trajectoire :
L'OPAC Saône-et-Loire s'est inscrit dans la démarche « Indicateur Climat » avec la Banque de France.
Il permet de formaliser la maîtrise des enjeux de décarbonation par les entreprises, les stratégies et engagements, les pratiques, et d'évaluer la trajectoire de décarbonation. Le rapport, dont la notation, sera produit fin 2026.

En termes de solutions :
Plusieurs actions sont d'ores et déjà engagées, et de nouvelles pourront l'être. Elles peuvent correspondre à des interventions techniques (bâti, équipements techniques, infrastructures, approvisionnement énergétique), des solutions de sobriété (outils de pilotage, sensibilisation), des solutions de filières (biosourcée), ou des solutions contractuelles. Elles peuvent impliquer tout ou partie de la chaîne d'acteurs du bâtiment (MOE, entreprises, industriels, exploitants, utilisateurs, etc.).

ENJEUX	LEVIERS	SOLUTIONS
PILOTER ET MOBILISER	**1 Piloter la stratégie et mobiliser les parties prenantes**	1.1 Définition et pilotage de la stratégie bas carbone 1.2 Intégration de la valeur environnementale dans les arbitrages et montage financier
	2 Inscrire la performance dans la durée	2.1 Accompagnement des locataires pendant/après les travaux 2.2 Commissionnement (conception-exécution-gestion) 2.3 Supervision (monitoring) des équipements et ouvrages
AGIR SUR LE PATRIMOINE	**3 Diminuer les besoins pour le neuf et l'exsitant**	3.1 Interventions "Sobriété" et "Efficacité" (réhabilitation/maintenance) 3.2 Anticipation de la réglementation
	4 Opérer des conversions énergétiques pour la production	4.1 Installation de pompes à chaleur 4.2 Raccordement aux réseaux de chaleur 4.3 Recours au bois énergie 4.4 Recours au solaire thermique
	5 Utiliser des matériaux et équipements sobres	5.1 Réemploi et recyclage 5.2 Utilisation de Matériaux bio et géosourcés 5.3 Recours au béton bas carbone
	6 Produire de l'énergie renouvelable	6.1 Production photovoltaïque 6.2 Production de biogaz
	7 Travailler sur la parcelle	7.1 Densification 7.2 Désimperméabilisation 7.3 Végétalisation
CHANGER LES METHODES	**8 Industrialiser les processus**	8.1 Industrialisation de la construction et de la réhabilitation 8.2 Mutualisation des achats 8.3 Diagnostic Produits Equipmements Materiaux et Déchets
	9 Maîtriser les charges en exploitation	9.1 Contractualisation de la performance 9.2 Stratégie d'achat d'énergie
	10 Adapter les usages du bâtiment	10.1 Réversibilité 10.2 Evolutivité

Figure 4 : Cartographie des Leviers-Solutions (d'après USH, augmenté OPAC Saône-et-Loire)

En 2026, de nouvelles orientations sont prises, avec principalement :

- Une formalisation de la stratégie énergétique, en lien avec les représentants des locataires,
- Conformément aux projets d'électrification des territoires, des objectifs de décarbonation par l'hybridation des systèmes en intégrant de manière systématique le principe thermodynamique ;
- Le recours aux matériaux biosourcés, plus vertueux, se substituant aux produits à base fossile dont les coûts ne cessent d'augmenter.

IV.3.3. Programme Prévisionnel de Travaux (PPT) / Programme Prévisionnel d'Entretien (PPE)

- Poursuivre les actions sur le patrimoine au moyen du programme travaux et du programme entretien
- Mettre en œuvre une solution logicielle de planification et gestion des opérations de maintenance/travaux

Actions sur le patrimoine (PPT/PPE)

Le programme prévisionnel de travaux regroupe les interventions curatives sur le patrimoine, visant à traiter des pathologies identifiées. Il exclut certaines thématiques spécifiques, traitées séparément, telles que :

- L'éradication des logements énergivores,
- L'accessibilité des foyers dans le cadre des Agendas d'Accessibilité Programmée (Ad'AP),
- Les interventions liées à l'amiante ou au plomb,
- Les interventions relevant des sinistres lourds pris en charge par les assurances.

Il est construit annuellement, en fonction des évolutions réglementaires, diagnostics techniques effectués sur le patrimoine ou besoins identifiés par les agences.

Une enveloppe de 12 millions d'euros a été consacrée à ce programme pour 2026.

- Sécurisation : façades, couvertures, électricité, etc. et réglementaire : création de VMC, etc.
- Technique : colonnes Eaux Usées, etc.
- Énergie : rénovation de chaufferies, etc.
- Accessibilité : aménagements extérieurs, etc.
- Qualité de service

D'ores et déjà pour 2027, les engagements travaux devraient se poursuivre, avec le maintien des ressources, l'élaboration et la mise en œuvre de marchés adaptés.

Le programme prévisionnel d'entretien regroupe les interventions préventives sur le patrimoine visant à entretenir le patrimoine pour permettre de maintenir l'attractivité du patrimoine immobilier.

Solution de planification et gestion des opérations de maintenance/travaux

Dans le cadre de l'évolution de l'outil métier ERP (AAERON), conformément au Schéma Directeur SI, et concomitamment aux PSP et référentiel patrimoine, une réflexion est engagée pour mettre en œuvre une solution permettant d'optimiser les processus opérationnels, techniques, et stratégiques liés à la gestion du patrimoine et des équipements (outils de Gestion Technique de Patrimoine et de Gestion de la Maintenance). Elle permettra une meilleure planification stratégique et des investissements à long terme, une meilleure organisation et un meilleur suivi des interventions de maintenance.

Objectifs :

- Identifier les bâtiments ou équipements nécessitant rénovations/remplacements, mises aux normes.
- Planifier les investissements à long terme pour optimiser les ressources disponibles.
- Prioriser les interventions en fonction des objectifs budgétaires et réglementaires.
- Garantir la durabilité et la conformité des actifs.
- Planifier les interventions pour limiter les pannes et optimiser les coûts.
- Suivre l'état des équipements et leurs historiques d'intervention.
- Réduire les temps d'arrêt et maximiser la disponibilité des équipements.

Cette réflexion s'est concrétisée par la mise en place d'un projet interne.

IV.3.4. Vulnérabilité du patrimoine

➢ Esquisser la trajectoire « Résilience face au changement climatique » pour le patrimoine

L'année 2026 a illustré davantage encore la vulnérabilité du parc de logements français aux conséquences du changement climatique : inondation en Charente ou Gironde, feux de forêts en Gironde ou Hérault, tornade dans les Pyrénées-Orientales, amplification des phénomènes de fissuration liée au retrait-gonflement des argiles, canicule record – en termes de températures, de durée et de répétitivité – partout en France.

Complémentairement à la première étude, qui nous a permis de nous inscrire dans les démarches conduites au niveau national d'évaluation du niveau d'exposition au risque et la vulnérabilité des patrimoines aux différents horizons temporels, nous allons intervenir selon la démarche ABCD préconisée sur les priorités nationales.

L'action prioritaire est le confort d'été : un logement sur deux en France n'est pas adapté à des canicules telles que celle de 2026. Des mesures permettent d'en limiter les effets et sont étudiées pour déploiement sur le parc : occultations, brasseurs d'air, colorimétrie des produits, îlot de fraîcheur, etc.

Pour mémoire :

Nous analyserons les démarches « ABCD » – Adapter les Bâtiments au Climat de Demain – pour évaluer la vulnérabilité des territoires, déterminer la sensibilité du patrimoine et les potentielles conséquences sur les usages, afin de mesurer les enjeux et identifier les scénarios d'amélioration du patrimoine :



Figure 5 : Évaluation de la vulnérabilité

1- Connaître les risques à l'échelle du patrimoine

- Identification des outils d'évaluation
- Réalisation des diagnostics, par patrimoine
- Intégration des données au PSP et identification des données patrimoniales associées (exposition solaire, occultation, végétation, robustesse des matériaux, caractéristiques de l'environnement)
- Organisation des observations terrain (inconfort, sinistre)

2- Définir une stratégie opérationnelle d'adaptation
- Déterminer et évaluer les travaux d'adaptation
- Intégrer les adaptations aux risques dans la stratégie patrimoniale

3- Anticiper la gestion des phénomènes climatiques extrêmes
- Process de gestion de crise, si occurrence d'un évènement majeur

IV.4. Actions de resserrement, arrêt d'exploitation, voire démolition

- Poursuivre les actions de resserrement, arrêt d'exploitation, voire démolition
- Examiner les opportunités et la pertinence d'opérations « Seconde vie » ou assimilées / Engager des expérimentations
- Examiner les opportunités et la pertinence d'actions de diversification

Actions de resserrement, arrêt d'exploitation, voire démolition

L'activité de l'OPAC Saône-et-Loire sur la période précédente, en termes de démolition, est représentée ci-dessous (environ 200 logements / an en moyenne), complétée des projections 2026 et 2027.

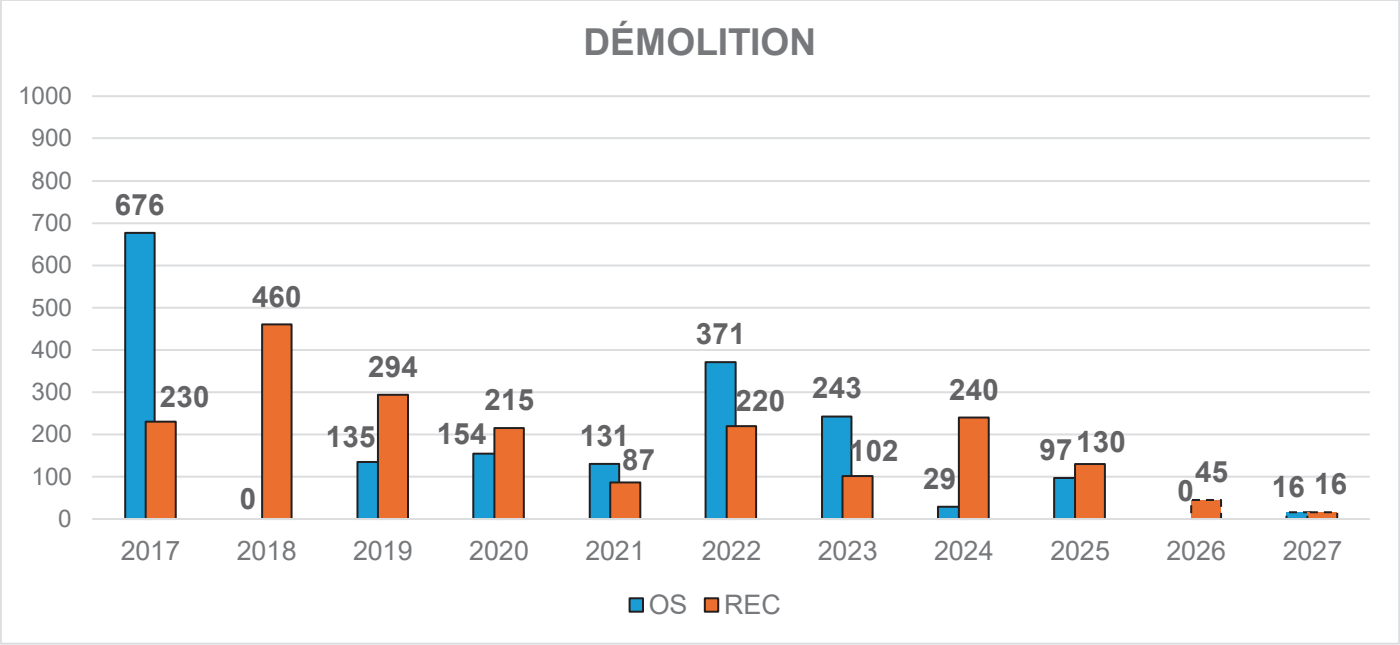


Figure 6 : Démolitions (2017-2025 / Prévisionnel 2026-2027)

Une nouvelle stratégie est en cours d'élaboration, tant dans l'identification du programme de démolitions que dans les modalités économiques de leur réalisation.

Organiser le resserrement et les arrêts d'exploitation : adapter l'offre aux besoins des territoires

Les actions de resserrement et d'arrêt d'exploitation seront poursuivies sur les sites peu attractifs, où la vacance génère des coûts importants et des charges non récupérées. Elles visent à contribuer au rééquilibrage du marché locatif tout en maîtrisant les dépenses de l'OPAC Saône-et-Loire. Les priorités porteront sur les territoires en situation de suroffre ou de faible demande, où l'offre doit être repensée au plus près des besoins. Seront notamment concernés les bâtiments dont les caractéristiques ne répondent plus aux attentes des habitants, dont les perspectives de

relocation sont durablement limitées ou présentant des risques élevés de dégradation. La programmation intégrera les besoins de relogement, les mesures de sécurisation ainsi que les coûts de gestion dans l'attente du devenir définitif des bâtiments.

Projection des resserrements et arrêts d'exploitation

Resserrements en cours *

PTE	COMMUNE	ENSEMBLE	NB DE LOGTS
0181-0001-0003	MONTCEAU LES MINES	VERNOIS BAT O	16
0167-0003-0003	CHAROLLES	RESIDENCE CHARLES DE GAULLE - BAT F	20
0169-0002-0002	LE CREUSOT	LA CHAUME BAT D	27
0169-0002-0003	LE CREUSOT	LA CHAUME BAT E	27
0169-0002-0004	LE CREUSOT	LA CHAUME BAT F	18
0101-0003-0002	LE CREUSOT	'LA PEPINIERE' BAT ZA	32
0628-0001-0002	GUEUGNON	LES RIAUX BAT 2	14
0628-0001-0004	GUEUGNON	LES RIAUX BAT 4	14
0159-0001-0006	TORCY	RESIDENCE DU LAC / PAV 47 à 50, 3 à 13	11
0159-0001-0008	TORCY	RESIDENCE DU LAC / PAV 18,19,20 70 et 177	5
		TOTAL	184

Intentions de resserrements *

PTE	COMMUNE	ENSEMBLE	NB DE LOGTS
0081-0002-0001	LE CREUSOT	HOTEL DIEU BAT Y4	32
0080-0001-0001	LE CREUSOT	RUE DE NEVERS BAT A1	24
0081-0001-0002	LE CREUSOT	HOTEL DIEU BAT BA3	12
0081-0002-0003	LE CREUSOT	HOTEL DIEU BAT BV3	18
0080-0001-0003	LE CREUSOT	RUE DE NEVERS BAT B1	16
0081-0002-0004	LE CREUSOT	HOTEL DIEU BAT BV4	24
0169-0002-0001	LE CREUSOT	LA CHAUME BAT C	18
0206-0002-0002	SAINT VALLIER	JEAN MARIE CHALOT BAT D	20
0225-0004-0003	DIGOIN	LE LAUNAY BAT H	22
0131-0002-0002	LE CREUSOT	'LA MOLETTE' BAT C	28
0131-0002-0001	LE CREUSOT	'LA MOLETTE' BAT D	30
0043-0001-0005	TORCY	LA MOUILLELONGUE BAT 4	16
1109-0001-0001	MONTCHANIN	INTERMEDIAIRE RUE PONT JEANNE ROSE K	13
1109-0001-0002	MONTCHANIN	INTERMEDIAIRE JEANNE ROSE BAT L	8
1109-0001-0003	MONTCHANIN	INTERMEDIAIRE JEANNE ROSE BAT M	3
0084-0001-0004	MONTCHANIN	REPUBLIQUE LO PO FA BAT B1	12
0280-0003-0001	TORCY	LE BOIS MORET BAT C	16
0280-0002-0001	TORCY	LE BOIS MOREY BAT B	12
0280-0001-0002	TORCY	CENTRE SECOURS	16
		TOTAL	340

AE actés et vides **

PTE	COMMUNE	ENSEMBLE	NB DE LOGTS
0153-0001-0001	DIGOIN	RUE DU BAC	30
0212-0003-0002	LE CREUSOT	PARC DU TENNIS BAT M - *partie logements*	54
7111-0001-0001	GUEUGNON	LES BRUYERES BAT L1	21
0152-0002-0010	CHALON SUR SAONE	PRES SAINT JEAN - BATIMENT T1	56
0212-0001-0011	LE CREUSOT	PARC DU TENNIS BAT H	28
0125-0001-0003	CHALON SUR SAONE	RESIDENCE M.PAGNOL BAT F	9
0164-0001-0002	MONTCHANIN	RUE DE LA LIBERATION BAT B	16
0216-0001-0001	MARCIGNY	LE VIGNAL - BATIMENT A	20
0164-0001-0001	MONTCHANIN	RUE DE LA LIBERATION BAT A	8
0145-0001-0038	AUTUN	ST PANTALEON BLOC 40	12
0125-0001-0002	CHALON SUR SAONE	RESIDENCE M.PAGNOL BAT D	35
0125-0001-0004	CHALON SUR SAONE	RESIDENCE M.PAGNOL BAT C	37
0259-0002-0001	SAINT LEGER SUR DHEUNE	CLOS DE LA GATOSSE BAT B	18
0043-0001-0009	LE CREUSOT	BVD MOUILLELONGUE BAT 4	4
0481-0001-0001	FLEURVILLE	LES TERRES BROUARD	1
0718-0002-0001	SAINT PIERRE LE VIEUX	LE THIRIAT	3
0568-0001-0001	SIMANDRE	EN RAIMBOS	1
0060-0004-0002	TOURNUS	BATIMENT L	18
0217-0001-0001	MARTIGNY LE COMTE	LE BOURG BAT A	8
0128-0001-0002	SAINT VALLIER	MARCEL CACHIN - BATIMENT B	8
0406-0001-0001	COUBLANC	RESIDENCE 'LES THEUROTS'	6
0107-0001-0001	AUTUN	ST JEAN REPUBLIQUE BT A	38
0162-0001-0011	MONTCEAU LES MINES	LE PLESSIS BAT L - *1 entrée concernée*	27
0296-0001-0001	PALINGES	GENDARMERIE	1
0296-0002-0001	PALINGES	GENDARMERIE (EXTENSION)	1
0187-0001-0001	GENELARD	LES BRUYERES BAT A	20
0124-0002-0001	SANVIGNES LES MINES	CITE LEON BLUM - BATIMENT C	16
0124-0001-0002	SANVIGNES LES MINES	CITE LEON BLUM - BATIMENT B	16
0124-0002-0002	SANVIGNES LES MINES	CITE LEON BLUM - BATIMENT D	16
		TOTAL	528

** *Correspond aux bâtiments vides en attente d'une programmation et/ou d'un acte de démolition*

* *Le nb de logts correspond au bâti et non au nb de locataires restants en cours de relogement*

Figure 7 : Stratégie resserrements et arrêts d'exploitation

Transformer et démolir pour supprimer les fragilités patrimoniales et conforter l'attractivité résidentielle

Dans un marché résidentiel détendu, l'attractivité du patrimoine constitue un enjeu majeur de pérennité du parc. Les bâtiments vacants ou partiellement occupés dégradent l'image des quartiers, accentuent les risques de squat et peuvent altérer la perception du cadre de vie. Leur transformation ou leur démolition permet d'atténuer ces fragilités, de soutenir les dynamiques de requalification et de préserver l'équilibre résidentiel des sites.

L'augmentation du nombre de bâtiments en arrêt d'exploitation confirme la nécessité d'intervenir prioritairement sur les patrimoines les plus exposés. Dans cette perspective, un plan de priorisation des démolitions a été élaboré. Fondé notamment sur l'analyse du retour sur investissement (ROI) d'une démolition versus les coûts de détention de ces biens, il vise à cibler les opérations offrant le meilleur potentiel d'amélioration résidentielle et de valorisation patrimoniale en intégrant la soutenabilité financière des travaux à engager.

Projections démolitions 2027-2030 (enveloppe financière prévisionnelle / 27 000 € TTC par logt)

	2027	2028	2029	2030
Enveloppe financière	1,7	2,3	2,4	2,4
Nbre de logements	49	86	88	88
	CHALON SUR SAONE Taquier Meule TORCY Résidence du Lac - 11 pav TORCY Résidence du Lac - 5 pav GUEUGNON Riaux BAT B D - 28 logts SAINT MARCEL - 4 logts + garages	AUTUN ST JEANREPUBLIQUE BAT A - 38 logts SANVIGNES Léon Blum BAT BCD - 48 logts	MONTCHANIN Libération BAT A B - 24 logts TOURNUS Sept Fontaines BAT L - 18 logts MONTCEAU Vernois BAT O - 16 logts DIGOIN Rue du Bac - 30 logts	LE CREUSOT LA CHAUME BAT D E F - 72 logts SANVIGNES Léon Blum BAT A - 16 logts

Accompagner une décroissance maîtrisée et une reconstitution ciblée

Figure 8 : Stratégie démolition

Dans les territoires en suroffre, la référence de programmation actualisée est d'au plus un logement neuf pour dix logements effectivement démolis, appréciée à l'échelle de l'EPCI sur la durée de la CUS. Cette orientation de gestion ne constitue ni une obligation réglementaire ni un droit automatique à reconstruction ; elle reste à articuler avec les engagements propres aux projets de renouvellement urbain.

Toute production nouvelle devra répondre à une demande insuffisamment couverte, par sa localisation, sa typologie et son niveau de loyer, sans fragiliser la commercialisation du parc conservé. Sur les territoires ruraux, la perspective présentée associe ainsi la démolition à la construction possible de 1 logement pour 5 à 10 démolis, selon les territoires.

Dans le cadre de la CUS 3, l'Office recherchera avec les EPCI une vision partagée des patrimoines à conforter, transformer ou déconstruire. Ce dialogue permettra d'ajuster les interventions à la vacance, aux besoins de relogement et aux orientations des PLH, tout en préservant la soutenabilité financière des opérations (cohérence avec le Prévisionnel Moyen Terme).

Opportunité et pertinence d'opérations « Seconde vie » ou assimilées

Face aux défis de la rénovation du parc locatif social, le dispositif « Seconde vie » s'inscrit dans une logique de décarbonation, de réhabilitation lourde et d'amélioration du cadre de vie des locataires.

« Redonner 40 ans d'espérance de vie aux bâtiments, une alternative à la démolition ». « Adopter le dispositif 'Seconde vie' permet aux bailleurs d'améliorer la qualité d'usage des bâtiments et donc le quotidien des locataires du parc social, de réduire leur empreinte carbone et de participer activement à la lutte contre la précarité énergétique » (Source USH)

Les premiers projets ont été étudiés (TOURNUS, AUTUN), mais n'ont pas pu aboutir à l'issue des diagnostics pour des raisons techniques, économiques. De nouvelles opportunités pourraient s'inscrire dans ce dispositif, ou dans les dispositifs similaires annoncés pour les prochaines années.

Opportunité et pertinence d'actions de diversification

Déjà fortement engagé dans une démarche de diversification de l'offre en termes de publics (étudiants, séniors) et de produits (résidence séniors, habitat inclusif, résidence étudiante), l'OPAC Saône-et-Loire poursuit son action.

Afin de répondre aux besoins des quartiers et des territoires, ils contribuent à la production d'une offre de diversification résidentielle, en ouvrant l'éventail de produits proposés correspondant à une variété de montages qui :

- Repose sur une palette de produits : différentes composantes de la location, accession dans l'existant par la vente HLM ; habitat spécifique en direction des personnes âgées, des jeunes salariés ou personnes en mobilité et des étudiants ;
- S'appuie sur des montages juridico-financiers particuliers (sécurisation de l'accès au logement, de la vente HLM et des parcours pour les personnes modestes, diversification) ;
- Mobilise des approches innovantes : diversification dans des opérations mixtes, démarches qualité d'usage, approche servicielle, etc.

IV.5. Programmation prévisionnelle : Amélioration de l'accessibilité

- Poursuivre les actions REHA ADAPT et REHA avec accessibilité
- Poursuivre les actions ALVH et ADEQUAT

Programmation REHA ADAPT

Les opérations spécifiques « REHA Adapt » pour les prochaines années sont engagées.

Les ordres de service prévisionnels concernent :

- AUTUN – « Saint Jean République » – 120 logements – Bâtiments DHM
- LE CREUSOT – « 134, 146 Rue Foch » – 63 logements
- MONTCEAU-LES-MINES – « Gambetta » – 73 logements – Bâtiments A à F

Pour les années qui suivent, la nécessaire priorisation des moyens sur les « passoires énergétiques » devrait imposer des opérations systématiquement à vocation amélioration énergétique, et qui embarqueront des travaux « Adapt » d'accessibilité et d'adaptation aux personnes à mobilité réduite.

Objectifs adaptations ALVH / ADEQUAT

Conformément à la Politique Sociale de l'OPAC Saône-et-Loire, et grâce à son dispositif d'Adaptation des Logements au Vieillissement et au Handicap (ALVH), une réponse spécifique est apportée aux besoins d'aménagement exprimés par les locataires, selon des critères définis.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
Demandes reçues	398	413	406	290	384	252
Aménagements réalisés	306	284	300	288	321	295
Enveloppe financière (M€)	1,375	1,309	1,455	1,342	1,520	1,464

Figure 9 : Nombre/Coût des interventions ALVH (2026 pour partie, au 30/09)*

Face aux enjeux de l'adaptation de la société au vieillissement et à l'inclusion des personnes en situation de handicap, le dispositif ALVH doit se poursuivre, toujours en cohérence avec les orientations du Schéma départemental pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

IV.6. Plan de vente

- Poursuivre la stratégie de vente HLM
- Poursuivre les ventes de biens autres (commerces, fonciers, etc.)

Les difficultés perdurent et l'accession à la propriété ainsi que le parcours résidentiel sont toujours complexes. Les coûts de construction augmentent encore, les taux d'emprunts ne cessent de progresser et les conditions d'accès aux prêts sont exigeantes.
Une adaptation de la stratégie vente a été initiée en 2026 afin de s'adapter à ce nouveau contexte.

Une politique de vente au service des parcours résidentiels et de la stratégie patrimoniale

Dans la continuité du PSP, l'Office poursuit une politique de vente ciblée, visant à maintenir l'accession sociale à la propriété, à adapter le patrimoine détenu et à dégager des ressources pour accompagner ses investissements, tout en préservant une offre locative sociale adaptée aux territoires.

Le périmètre demeure inchangé : **logements relevant de la vente HLM, commerces, fonciers et autres biens immobiliers**. Les logements relèvent notamment des articles **L.443-7 et L.443-11 du CCH**. Les cessions de biens autres que les logements suivent un régime distinct : leur décision d'aliénation est notifiée au préfet dans le mois suivant l'acte qui la constate (**article L.443-14 du CCH**).

Le **plan de vente** constituera le cadre de programmation de cette politique, en conciliant possibilités d'accession, besoins locatifs sociaux et stratégies territoriales. Cette présentation ne vaudra pas autorisation de vendre, ces dernières continueront d'être soumises unitairement lors des séances du bureau de l'Office.

Un marché détendu et des conditions d'accession encore contraintes

La Saône-et-Loire présente un marché globalement détendu, avec des situations locales contrastées. Les dernières données de recensement disponibles indiquent **9,7 % de logements vacants en 2023**, contre **7,8 % en France métropolitaine**, tous parcs confondus. Cette situation justifie une appréciation locale du potentiel de commercialisation.

La reprise nationale des transactions engagée en 2025 n'a pas conduit à une augmentation du nombre de transactions. En effet, malgré une analyse des marchés, localisation et travaux restant à financer, pour proposer une accession accessible aux locataires et prospects, le poids de la crise économique pesant sur les ménages ne les a pas encouragés à se sédentariser sur notre territoire.

Après une baisse en 2025, le taux moyen national des nouveaux crédits à l'habitat hors renégociations est passé de **3,10 % en décembre 2025 à 3,30 % en juillet 2026**, hors frais et assurance. Cette remontée pèse sur la capacité d'achat et appelle un positionnement cohérent avec les transactions locales et le coût global d'acquisition.

Une sélection fondée sur l'intérêt patrimonial et territorial

Pour compléter et renouveler son plan de vente, l'OPAC Saône-et-Loire élargit son analyse à de nouveaux logements.

L'opportunité de mise en vente repose sur une analyse multicritère intégrant les évolutions démographiques, le niveau et la durée de la vacance, la demande locative active, les caractéristiques juridiques, administratives, techniques et énergétiques, ainsi que financières du logement.

Cette démarche vise à concilier valorisation du patrimoine, maîtrise des coûts de gestion, pertinence de cession et équilibre territorial.

IV.7. Stratégie de Développement

➢ Prioriser les actions de développement sur les communes en constat de carence, taux SRU insuffisant ou secteurs jugés prioritaires

L'activité « Offre nouvelle » de l'OPAC Saône-et-Loire sur le précédent PSP (PM 120 logt/an), actualisée des éléments du nouveau PSP est représentée ci-après, avec projections pour 2026-2027

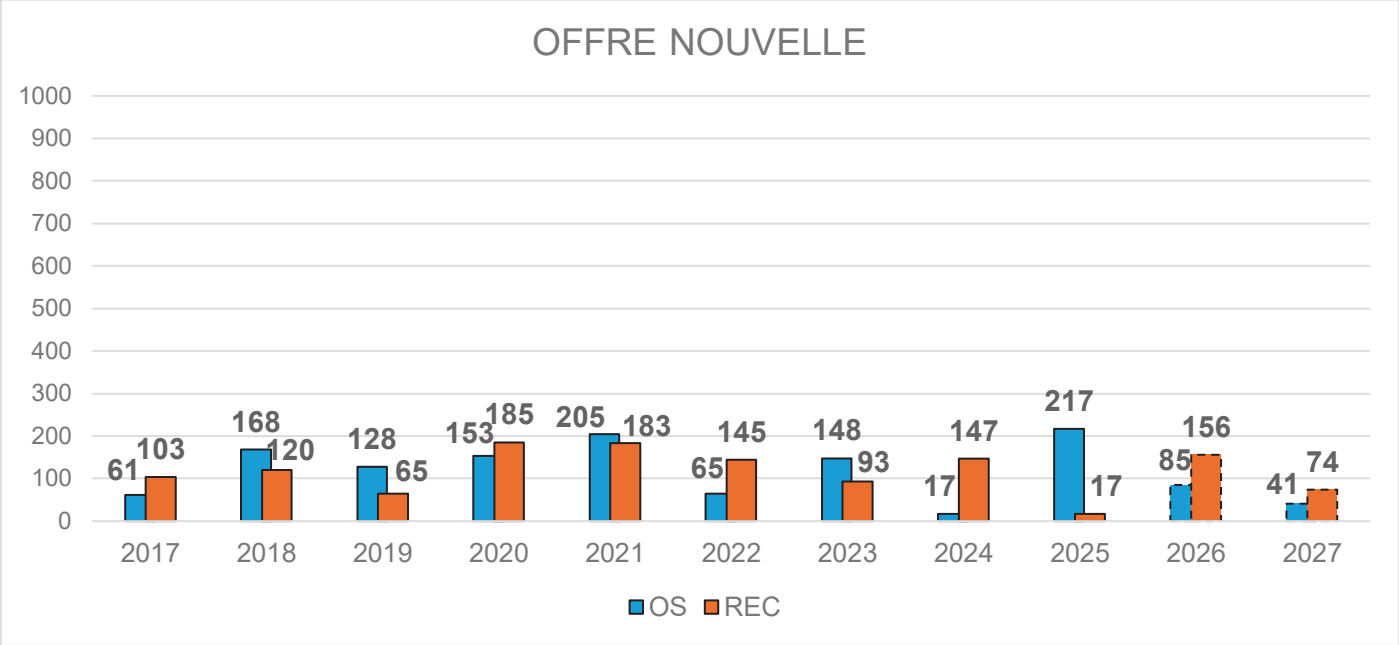


Figure 10 : Offre nouvelle (2017-2025 / Prévisionnel 2026-2027)

En termes de développement d'une offre nouvelle (construction neuve, acquisition-amélioration, acquisition en VEFA), le Prévisionnel Moyen Terme comprend :

- Les opérations dont les dates de réception/livraison sont connues à ce jour,
- Une projection d'opérations engagées ainsi que des opérations incertaines ou non identifiées à ce jour, de 30 à 35 logements par an à partir de 2028, puis environ 100 logements par an à partir de 2031.

Cette prospective repose sur un prix de revient prévisionnel moyen de 165 000 € TTC / logement, financé au moyen de 15 % de fonds propres, 2 % de subventions, et 83 % par emprunts.

Elle dépend également des hypothèses macro-économiques retenues pour le Prévisionnel Moyen Terme.

<u>En point de vigilance :</u>
Les coûts de construction progressent toujours, et les prochaines échéances réglementaires – application de la RE 2020 phase 2028 ou le probable renchérissement des coûts du foncier lié à la contrainte « Zéro Artificialisation Nette » sur les secteurs les plus tendus – pourraient augmenter encore les prix de revient des opérations. Les paramètres macro-économiques (Livret A) pourraient évoluer encore défavorablement.

<u>En opportunité :</u>
Des bilans d'exploitation plus favorables pourraient être envisagés à court terme par l'intégration du dispositif de majorations locales de loyer (échanges à venir avec les services de l'État).

V. SYNTHÈSE / RÉSOLUTION

Confronté à de nouveaux défis et à un nouveau contexte, l'OPAC Saône-et-Loire doit faire évoluer pratiques et outils pour optimiser sa stratégie patrimoniale.

Une nouvelle méthode, reposant sur une première version d'un nouvel outil PSP, répondant aux ambitions d'agilité, de communication, d'objectivation, de consolidation et d'évolutivité, a été élaborée.

Le cadre de plan stratégique patrimonial repose sur :

- La poursuite du travail de consolidation de la méthode et des outils PSP, ainsi que la construction du référentiel patrimoine associé ;
- La poursuite du travail de cartographie énergétique du patrimoine.

En termes d'activité, le plan stratégique patrimonial vise :

- Une amplification des interventions sur le patrimoine existant, avec une trajectoire d'éradication des passoires énergétiques, ainsi que la réduction du couple loyer + charges ;
- La poursuite du programme travaux et du programme entretien,
- La poursuite des travaux d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap ;
- La poursuite de l'adaptation du patrimoine à la demande, avec des actions de resserrement/arrêt d'exploitation/démolition, des actions de diversification, des actions d'adaptation (format « seconde vie »).

Enfin, il intègre de nouvelles orientations stratégiques :

- L'amélioration des pratiques en termes d'outils de gestion technique du patrimoine et gestion de la maintenance ;
- La décarbonation des actions patrimoniales, tant pour la construction neuve que pour la gestion de l'existant ;
- La réflexion sur la vulnérabilité du patrimoine et l'adaptation au changement climatique.

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité des membres, décide de confirmer le PSP 2026-2035 – approuvé par le CA du 28 octobre 2025 – et d'adopter cette actualisation pour la période 2026-2035 telle que présentée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h20.

La Présidente,
Christine ROBIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
071-778596502-20261027-Delib2026-112-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/10/2026
Publication : 30/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 27 octobre 2026 à 9h00, siège de l'OPAC Saône-et-Loire, salle 1

Présidence :
Mme ROBIN

Etaient présents :
M. AYMONIER *(départ au point VIII)* ; Mme BAEKE ; M. BECHET ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET ; M. DOUSSOT ; M. DURAND ; M. GARREAU ; M. GILLOT *(départ au point VIII)* ; Mme GODET-HUMBERT ; M. LANDRE ; Mme LANNI ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; Mme TARRIT ; M. UHLRICH

Représenté(e)s :
Mme BARNAY représentée par Mme ROBIN
Mme CHEVRIER représentée par Mme CANNET
M. CORDEIRO représenté par Mme MAUNY
M. DUPARAY représenté par Mme ROBIN
M. FROMONT représenté par Mme CANNET
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
Mme LANDROT représentée par Mme LANNI

Assistaient à la séance :
M. MONCOLLIN, Directeur Général
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Financière
Mme DOREY, Directrice de la Communication et des Solidarités
Mme POINCIN, Directrice Réseau des Agences
M. LAIR, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Expert juridique
Mme DALLOT, représentant le CSE
Mme DELACOURT, représentant la DDT
Mme MAGNIEN, représentant la DDT

Compte-rendu :
Mme BERTHET, Attachée de Direction

- VI -

ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2027

L'article R.423-6 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation) prévoit que le Conseil d'Administration délibère sur les orientations générales du budget dans les deux mois précédant son examen.

I. RAPPEL DES PRINCIPES DE BASE DE LA CONSTRUCTION BUDGÉTAIRE

Nos capacités d'action sont conditionnées par nos moyens financiers. Le pilotage de l'OPAC Saône-et-Loire repose ainsi sur deux horizons complémentaires : les projections à moyen terme (PMT) et les projections à court terme (Budget).

Les projections à moyen terme sont élaborées à l'aide de VISIAL, outil de référence commun au secteur du logement social. Conçu spécifiquement pour la production des prévisionnels financiers (PMT), il permet de modéliser plusieurs scénarios d'activité à partir d'hypothèses macroéconomiques et opérationnelles. Son usage garantit une méthode homogène entre organismes, renforce la robustesse des analyses et facilite leur comparaison.

Au-delà du pilotage interne, les PMT (Prévisionnel Moyen Terme) réalisés sous VISIAL font chaque année l'objet d'un dépôt sur la plateforme Harmonia. Ce dispositif assure la traçabilité des hypothèses et permet un suivi consolidé de la situation financière des organismes à l'échelle nationale.

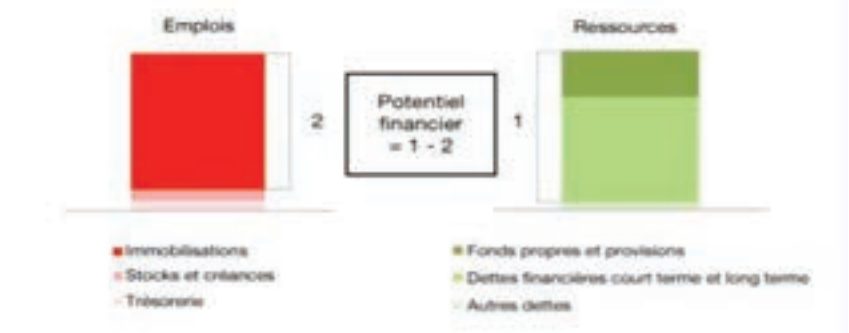
Le budget annuel, pour sa part, traduit ces orientations dans un cadre court terme et permet d'ajuster la trajectoire financière au regard des réalités de l'exercice à venir.

Deux indicateurs de référence du secteur structurent l'analyse :

- **L'Autofinancement Net HLM** correspond à la capacité d'autofinancement diminuée des remboursements en capital des emprunts locatifs, hors remboursements anticipés. Il mesure les ressources dégagées par l'exploitation courante, une fois la dette servie, et disponibles pour investir.

- **Le Potentiel Financier** correspond à l'écart entre les ressources et les emplois de long terme. Il représente les fonds propres dont dispose l'OPAC Saône-et-Loire pour de nouveaux investissements, une fois assuré le financement de son patrimoine existant.

Graphique 5 : **Structure schématique du bilan d'un organisme de logement social**



La situation financière des organismes est appréciée au regard de seuils suivis notamment par l'ANCOLS, la CGLLS et la Fédération.

Seuil réglementaire (art. R.423-70 du CCH, modifié par le décret n°2019-873 du 21 août 2019)

- L'Autofinancement Net HLM rapporté aux produits doit être positif sur le dernier exercice et atteindre au moins 3 % en moyenne sur les trois derniers exercices.

Seuils d'alerte de la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social)

La CGLLS considère qu'un organisme connaît des difficultés financières avérées, pouvant justifier son intervention, lorsque l'un des critères suivants est atteint :

- Autofinancement Net HLM inférieur à 3 % des produits ;
- Fonds de Roulement à terminaison inférieur à 750 € par logement ;
- Potentiel Financier à terminaison négatif ;
- Durée résiduelle d'amortissement du patrimoine locatif (valeur nette comptable / dotations aux amortissements) inférieure à la durée de désendettement (dette / capacité d'autofinancement brute).

Par ailleurs, l'article L.421-21 du CCH impose l'adoption d'un budget dont le compte de résultat prévisionnel est en équilibre, c'est-à-dire dont les charges sont entièrement couvertes par les produits. À défaut, le préfet peut saisir la chambre régionale des comptes, qui propose les mesures de rétablissement nécessaires.

II. ORIENTATIONS 2027

Pour permettre le vote du budget 2027 au Conseil d'Administration de décembre, la campagne budgétaire a été lancée début octobre auprès des services de l'OPAC Saône-et-Loire, sur la base d'une Lettre d'Orientations. Reproduite ci-dessous dans son intégralité, elle alimente le présent débat.

Comme chaque année, cette Lettre fixe le fil rouge de l'exercice sans viser l'exhaustivité. Son niveau de détail, volontairement limité, favorise l'appropriation des éléments clés de notre stratégie. Cette année, elle se distingue par :

- Une synthèse renforcée, pour une lecture claire et accessible à tous ;
- L'intégration des éléments économiques au cœur du document ;
- Une présentation en séance fidèle au rapport, conformément à la demande des administrateurs, tout en restant concise.

LETTRE D'ORIENTATION 2027

↳ AMBITION 2030

opac Saône & Loire OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

Introduction



Nos comptes sont redressés et notre situation financière est aujourd'hui saine, sans que rien ne soit définitivement acquis: la tenue des intangibles reste un prérequis à toute évolution de notre stratégie. Ce résultat, nous le devons à l'engagement de toutes et de tous (collaborateurs, managers, locataires et partenaires), avec une reconnaissance particulière pour nos managers, à qui nous renouvelons notre confiance et notre appui au quotidien.

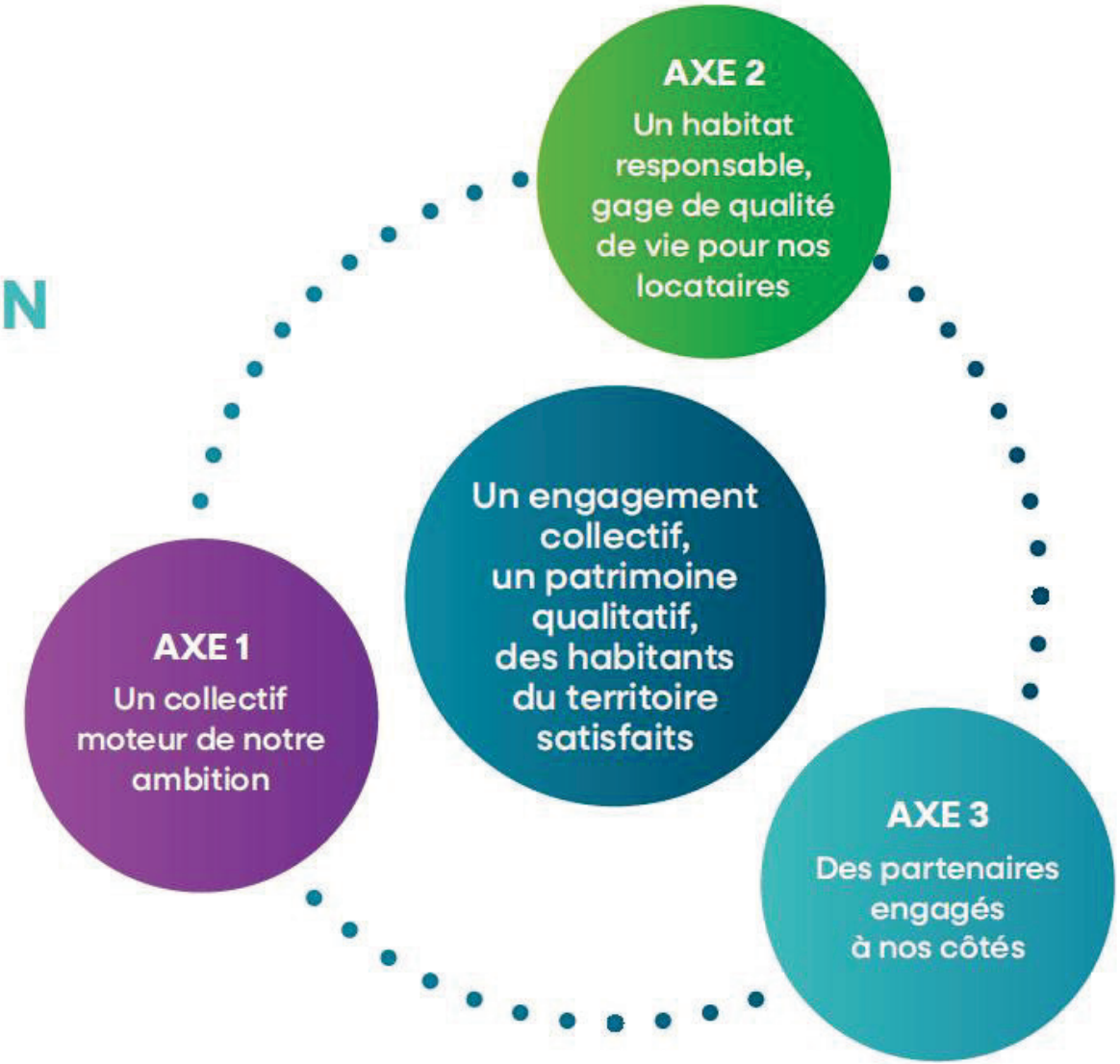
Cette nouvelle lettre d'orientation, inscrite dans l'esprit de notre Plan Stratégique Patrimonial, marque une remobilisation autour d'une ambition patrimoniale à dix ans.

Notre message-clé est clair :

Ensemble, un patrimoine de qualité
au service de nos locataires

Matthieu Moncollin
Directeur général

3 AXES POUR LA NOUVELLE LETTRE D'ORIENTATION



AXE 1



UN COLLECTIF MOTEUR DE NOTRE AMBITION

[1] DES COMPÉTENCES ANCRÉES & DÉVELOPPÉES



ACCULTURER LES COLLABORATEURS À L'IA & INTÉGRER L'IA DANS NOS PRATIQUES

Après la sensibilisation à l'intelligence artificielle en 2026 et une expérimentation pilote de l'IA Claude sur le CODIR, nous déploierons en 2027 une phase de test puis un plan de formation jusqu'en 2030, pour un usage maîtrisé, encadré par notre charte informatique, attentif aux risques et respectueux des métiers.

Consolider notre process d'intégration

Après le succès des parcours CC, TRAP et CESF et le déploiement de nouveaux parcours (managers, AP, consco) en 2026, nous étendrons la démarche en 2027 aux chargé(e)s d'accueil, aux chargés d'opération/techniciens pour accompagner la hausse du volume de travaux ainsi qu'aux chargé(e)s de recouvrement pour faire face aux difficultés croissantes de nos locataires.

Développer les compétences des collaborateurs

Nous faciliterons l'accès de tous aux contenus de formation via une nouvelle plateforme de e-learning, affinerons le recueil des besoins de formation, optimiserons les cofinancements du Plan de Développement des Compétences et accompagnerons la montée en compétences sur l'IA.

Fidéliser les collaborateurs

Dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires, nous poursuivrons les échanges sur notre politique de rémunération, afin de valoriser l'implication individuelle au service des résultats collectifs. Nous mettrons en œuvre les dispositions prévues par la future loi sur la transparence salariale et améliorerons la visibilité sur les perspectives professionnelles au sein de l'OPAC Saône-et-Loire.

Poursuivre l'amélioration continue de nos systèmes & outils informatiques

Nous renforcerons l'appropriation des outils par les collaborateurs via des journées DSI en agence et un accompagnement au changement ciblé sur les besoins exprimés par les équipes.

[2] UN ESPRIT D'ÉQUIPE À CONFORTER



SOUTENIR LES MANAGERS & CONSOLIDER LE BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

Dans un contexte de contraintes croissantes, les managers jouent un rôle clé. Nous formaliserons en 2027 de nouvelles actions concrètes pour les soutenir dans leur fonction et renforcer les pratiques favorisant le bien-être au travail.

Fédérer autour de notre mission de bailleur social

Nous poursuivrons les actions de cohésion interne (vœux, tournées DG, podcast «La voix de l'Office», vidéos sur nos métiers...) pour ancrer le sentiment d'appartenance et le sens de notre mission.

Préserver la qualité de vie au travail

Après avoir analysé les résultats du questionnaire d'évaluation des risques psychosociaux lancé en 2026, nous lancerons un nouveau plan de prévention pour réduire le *turn-over*, l'absentéisme et les inaptitudes, en facilitant l'expression des collaborateurs et en préservant leur bien-être au quotidien.

Renforcer la cohésion de nos équipes

Nous organiserons une nouvelle journée d'entreprise pour célébrer la réussite de la première phase de notre stratégie repensée en 2022 et lancer la suivante. Nous maintiendrons les budgets convivialité en agence/direction pour entretenir le sentiment d'appartenance.

Attirer de nouveaux talents

Nous déploierons notre stratégie de marque employeur via les réseaux sociaux et les supports vidéo pour renforcer l'attractivité de l'OPAC Saône-et-Loire.

[3] UN CADRE DE TRAVAIL PLUS ADAPTÉ POUR LES COLLABORATEURS



POURSUIVRE L'AMÉLIORATION CONTINUE DE NOS SYSTÈMES D'INFORMATION

Nous consoliderons l'existant et déploierons le nouveau Schéma Directeur des Systèmes d'Information (SDSI) 2025-2030.

Aider les collaborateurs à adopter les écogestes

Nous encouragerons les gestes du quotidien (tri, mobilités douces, maîtrise des températures dans les bureaux) et valoriserons ces actions dans notre démarche RSE auprès de tous.

Continuer l'amélioration de nos locaux de travail

Nous lancerons une étude sur la prise en compte des impacts du réchauffement climatique sur nos locaux, nos organisations, nos matériels et équipements.

Poursuivre l'électrification du parc automobile

Nous déploierons les bornes de recharge des véhicules du pool sur le parking du siège et poursuivrons leur déploiement sur nos parkings, en accompagnement de la montée en puissance des véhicules électriques du pool.

Préparer le remplacement de notre ERP PIH à horizon 2030

Nous poursuivrons les travaux de re-standardisation de notre ERP actuel. Nous identifierons et comparerons les scénarios pour retenir un éditeur/logiciel.

Améliorer notre connaissance du patrimoine

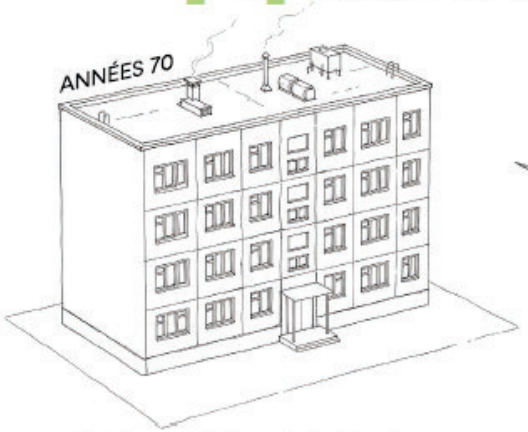
Nous poursuivrons le projet « Référentiel patrimoine » pour disposer d'une base de données complète, fiable, actualisée et partagée sur l'ensemble du cycle de vie de nos biens et composants techniques.

AXE 2

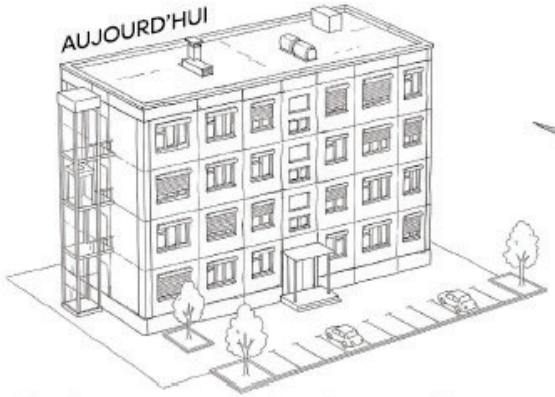


UN HABITAT RESPONSABLE, GAGE DE QUALITÉ DE VIE POUR NOS LOCATAIRES

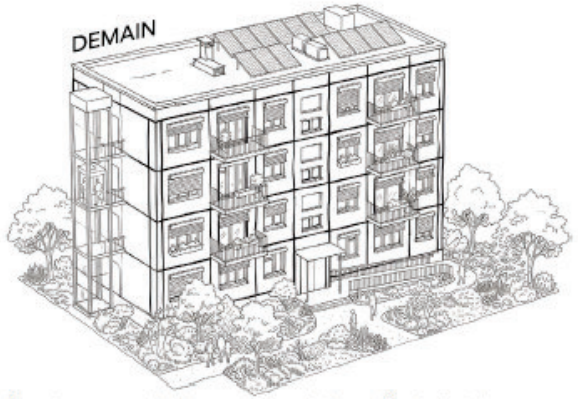
[4] UNE STRATÉGIE PATRIMONIALE MISE EN ŒUVRE



- Chauffage au fioul
- Isolation béton brut



- Chauffage au gaz
- Isolation contre le froid
- Volets roulants
- Ascenseur
- Parkings



- Énergies renouvellables et réseau de chaleur
- Isolant naturel
- Brises soleil
- Confort d'été
- Îlot de fraîcheur
- Gestion du cycle de l'eau

AUGMENTER LES ACTIONS PATRIMONIALES CONFORMÉMENT AUX AMBITIONS DU PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE

Nous accentuerons, plus fort plus vite, les interventions sur le patrimoine (renouvellement urbain, réhabilitation, construction) pour disposer d'un patrimoine performant, durable, abordable, répondant aux besoins des territoires et des habitants (localisation, confort, etc.).

Étudier & développer des solutions alternatives de chauffage

Nous accompagnerons les collectivités vers des modes de chauffage décarbonés : étude avec la ville du Creusot sur l'opportunité de déployer un chauffage urbain et poursuite de l'étude de la chaufferie bois de Crêches-sur-Saône, à l'horizon 2030.

Améliorer la structuration de nos instances

Nous clarifierons les processus de décision sur l'ensemble des volets patrimoniaux : réhabilitations, adaptations, constructions, arrêts d'exploitation, démolitions, obligations réglementaires (accessibilité ERP, amiante, plomb, étiquettes F et G, ZAN, échéances des baux emphytéotiques). Nous intégrerons le devenir des établissements médico-sociaux dans la stratégie.

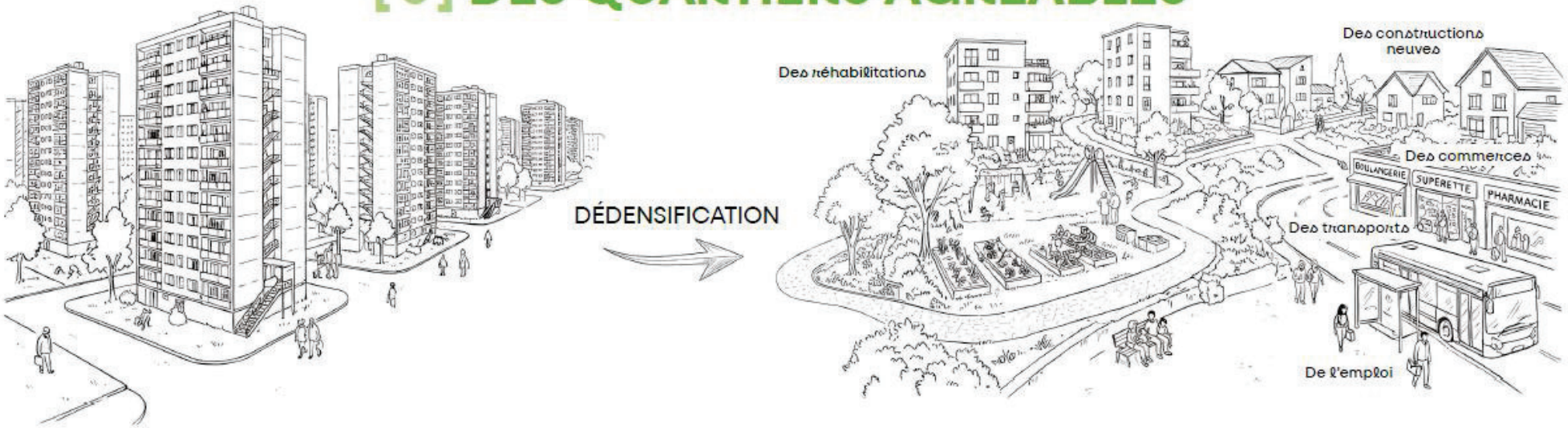
Contenir nos coûts patrimoniaux

Nous poursuivrons le pilotage de l'organisation de la proximité, optimiserons le remplacement des agents de proximité et démarrerons une étude similaire sur l'organisation des équipes espaces verts.

Assurer l'accessibilité économique & physique de nos logements

Nous renforcerons le suivi des dix sites les plus consommateurs en chauffage, étudierons site par site l'opportunité de remplacer les chaufferies.
Nous travaillerons sur la vulnérabilité du patrimoine aux aléas climatiques, et notamment le confort d'été (occultations et brise-soleil, ilot de fraîcheur, matériaux et couleurs adaptés...).

[5] DES QUARTIERS AGRÉABLES



ENGAGER UNE POLITIQUE DE DÉDENSIFICATION DES QUARTIERS PRIORITAIRES

Nous réduirons le parc en QPV par des démolitions ciblées et des reconstructions hors site, en ne réhabilitant que les bâtiments adaptés aux besoins d'aujourd'hui et de demain (taille humaine, petites typologies, accessibilité, performance énergétique) et en renforçant la cohérence emploi-logement.

Sensibiliser les collectivités sur notre rôle en matière de tranquillité résidentielle

Nous poursuivrons notre implication dans les CLSPD, réduirons la vacance comme levier de sécurisation des quartiers, accompagnerons les collectivités dans l'installation de caméras en fonction des besoins et étendrons notre action aux enjeux sécuritaires (trafics, deux-roues) dans la limite de nos compétences.

Sensibiliser & former à la lutte contre les violences intrafamiliales

Nous ferons un état des lieux des conventions VIF et identifierons les territoires non couverts afin de renforcer notre implication dans les réseaux VIF du département.

Associer davantage les locataires à nos projets & à l'évolution de notre offre

Nous ferons évoluer les projets de développement social local en fonction des besoins exprimés et poursuivrons l'animation métier des chargés de développement social local pour assurer une coordination départementale cohérente.

Poursuivre nos actions en faveur des ambitions nationales environnement & climat

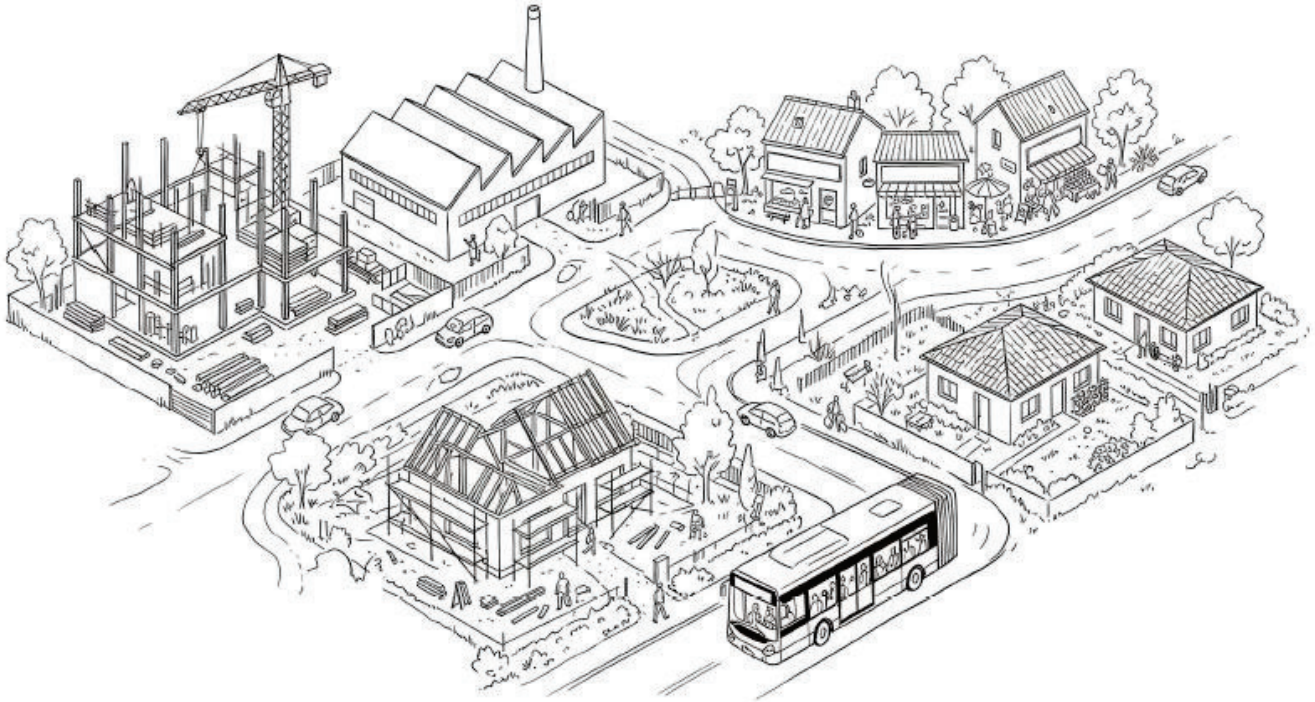
Nous poursuivrons et développerons les actions en faveur du climat, de l'environnement et de la biodiversité, au sein des quartiers, sur les résidences, pour nos locataires. Nous l'inscrirons comme une dimension clé de la stratégie patrimoniale.

AXE 3



DES PARTENAIRES ENGAGÉS À NOS CÔTÉS

[6] UNE STRATÉGIE PARTAGÉE & FINANCÉE PAR NOS PARTENAIRES



CONSTRUIRE AVEC LE DÉPARTEMENT UNE STRATÉGIE COHÉRENTE ENTRE LOGEMENT & EMPLOI

Nous formaliserons cette vision commune dans une nouvelle convention 2027-2030 dans la continuité de notre PSP : démolitions ciblées, dédensification des QPV, réhabilitation des logements adaptés aux besoins d'aujourd'hui, renouvellement du parc par des constructions.

Mettre en œuvre la nouvelle CUS

Nous définirons et déploierons les engagements définis avec l'État, le Conseil Départemental et les EPCI partenaires dans le cadre de la nouvelle période conventionnelle.

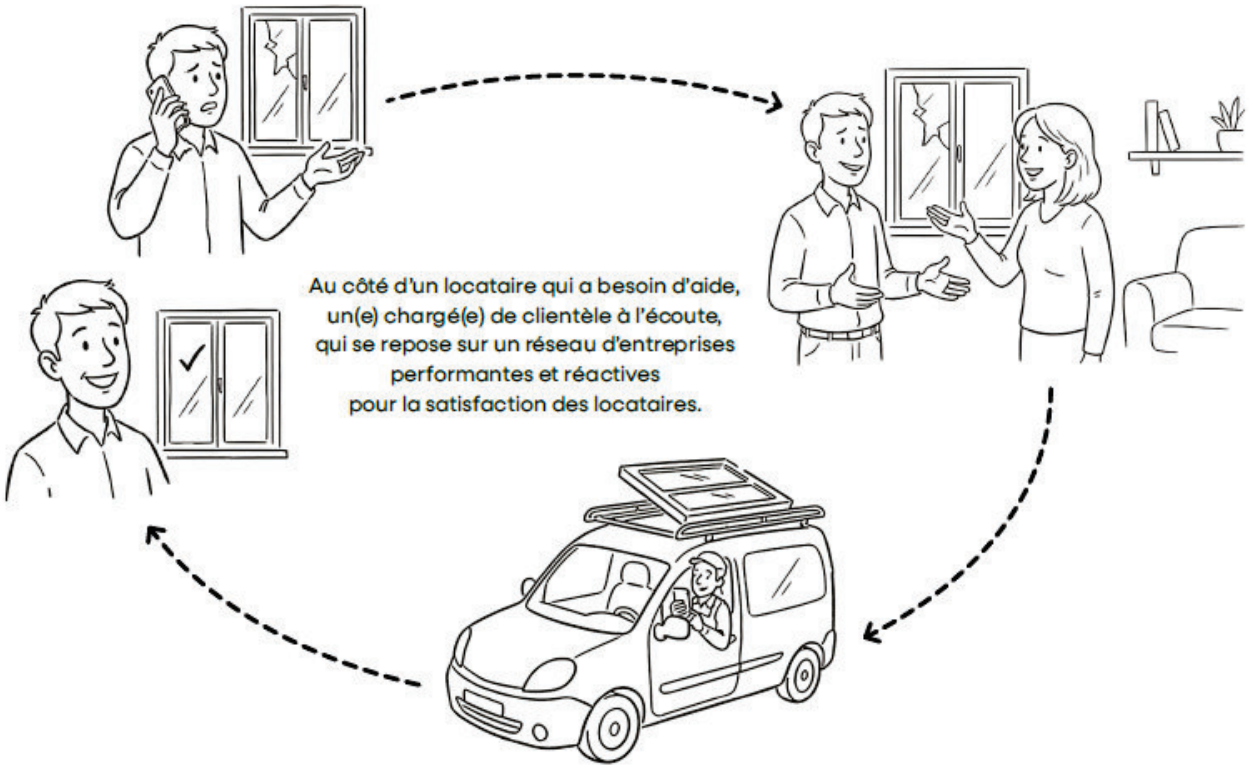
Consolider & diversifier nos ressources financières

Nous maintiendrons le taux d'occupation sur tous les segments, rechercherons proactivement des subventions et autres dispositifs de financements (CEE, Dégrèvements TFPB...) et maximiserons les abattements TFPB en renforçant la coordination interne et le dialogue avec les collectivités.

Faire évoluer nos quartiers avec les partenaires dans une logique de resserrement

Nous généraliserons les « resserrements » (regroupement des locataires sur un nombre réduit de bâtiments pour optimiser le coût du chauffage et relancer la commercialisation), accélèrerons les arrêts d'exploitation des bâtiments obsolètes et travaillerons avec les collectivités pour obtenir les autorisations de démolir les bâtiments libérés.

[7] UN TISSU D'ENTREPRISES PERFORMANTES



RENFORCER NOTRE ÉCOUTE CLIENT

Nous déploierons les actions issues de l'enquête de satisfaction locataire et améliorerons la qualité de service dans nos agences et bureaux de proximité.
Nous initierons des actions de marketing ciblé pour mieux connaître et anticiperons les attentes de nos locataires.

Mieux répondre aux sollicitations de nos locataires

Nous fiabiliserons la plateforme de suivi des prestataires, systématiserons la communication sur les délais de traitement et les modalités de rappel, et renforcerons la coordination entre services, locataires et prestataires.

Intégrer le développement durable dans nos achats

Nous déploierons notre SPASER pour ancrer les critères sociaux et environnementaux au cœur de notre politique d'achat.

Optimiser le suivi de la réalisation de nos travaux

Nous contrôlerons a minima 25% des BT (dont 100 % des BT sécurité et BT > 1 000 €), impliquerons les locataires dans l'évaluation de la qualité des travaux et poursuivrons le déploiement de Check Up auprès des fournisseurs (quitus photo).

[8] DES ACTIONS MIEUX VALORISÉES AUPRÈS DE NOS PARTENAIRES & DE NOS LOCATAIRES



VALORISER NOS ACTIONS POUR MOBILISER NOS PARTENAIRES & RESTER LE BAILLEUR DE RÉFÉRENCE DU DÉPARTEMENT

Nous nous attacherons à valoriser nos actions ainsi que notre poids économique sur le territoire, en rendant compte des engagements pris dans le cadre de la CUS, en entretenant un dialogue constant avec l'État et le Département, et en préservant une relation privilégiée avec nos entreprises partenaires. Nous cultiverons également un lien de proximité avec les élus, afin de demeurer le bailleur de référence de la Saône-et-Loire.

Valoriser l'engagement de nos locataires

Nous communiquerons mieux sur nos projets de développement social local pour mettre en lumière l'implication des locataires et des équipes qui les portent.

Soutenir les actualités sociales & économiques du territoire

Nous développerons nos relations avec la presse locale et professionnelle, notamment via des conférences de presse.

Améliorer notre communication auprès des locataires

Nous poursuivrons les kits de communication pédagogique (chauffage, énergie, ascenseurs, réhabilitation) et développerons une communication dédiée aux bonnes pratiques de prévention de l'humidité et des moisissures.

Valoriser & faire connaître nos métiers

Nous poursuivrons notre stratégie de communication offensive auprès de la presse et du grand public pour mettre en lumière les réussites de nos collaborateurs et de nos locataires.

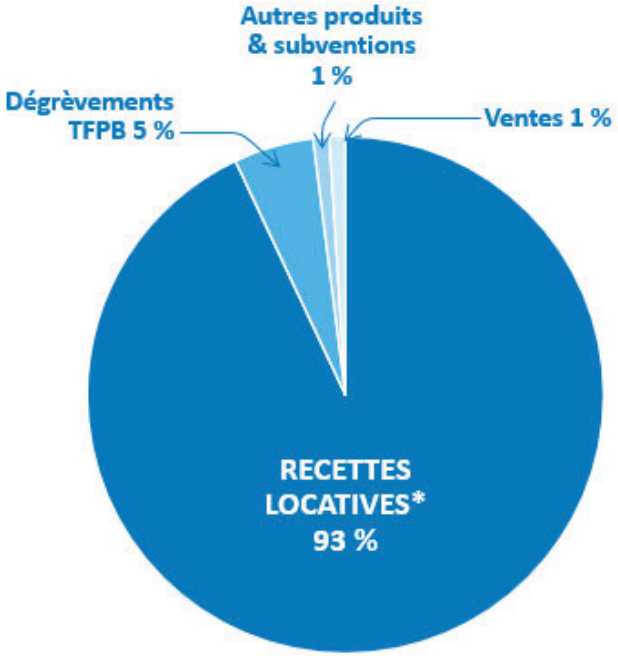
Développer & mieux faire connaître notre offre de services

Nous rendrons plus lisible et accessible notre offre complète d'habitat et de services, de l'étudiant au senior.

REPÈRES CHIFFRÉS

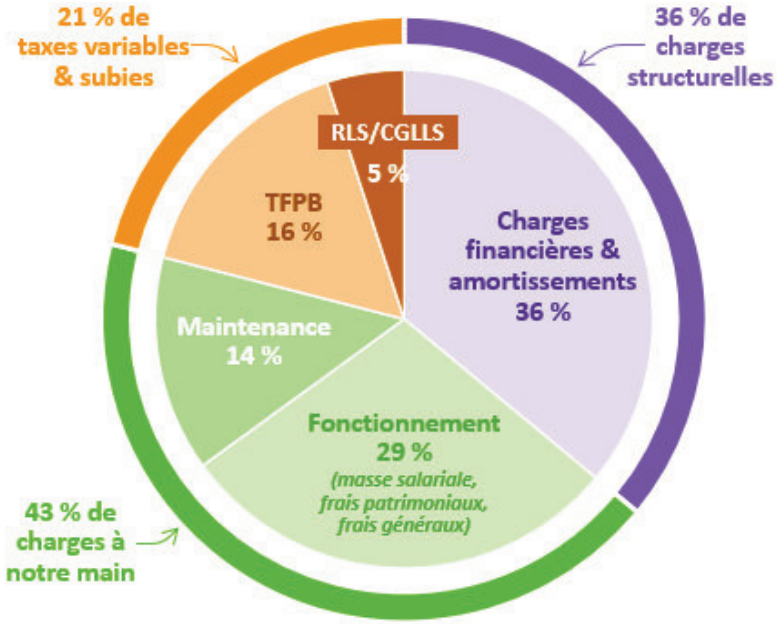
ANNÉE APRÈS ANNÉE, UN MÊME MODÈLE ÉCONOMIQUE : STABLE, CONTRAINT, QUI LAISSE PEU DE PRISE SUR LE RÉSULTAT

PRODUITS



*Recettes locatives nettes des impayés et des charges non récupérables.

CHARGES



LES 4 INTANGIBLES RESTENT NÉCESSAIRES

TENUS STRICTEMENT PENDANT LE REDRESSEMENT, DEUX D'ENTRE EUX APPELLENT UNE CONCESSION MAÎTRISÉE POUR ACCOMPAGNER LA RELANCE.

1 Maintien du nombre de baux

Concession : – 200 baux par an de 2027 à 2029, puis retour au maintien.

Trois années de creux, le temps que les réhabilitations relaient le travail précédent sur le vivier (fidélisation, sinistres, coup de pouce...).

2 Vote de l'IRL

Tenu : l'IRL voté chaque année

1,15 % retenu pour 2027.

Sans vote de l'IRL 2027 :
~12,5 M€ manquants sur 2027-2035
soit deux années de réhabilitations en moins.
(1 843 logements non réhabilités)

3 Maintien niveau de subvention

Tenu : 5 M€ par an sur les réhabilitations

Sans soutien une année : – 110 logements réhabilités.
Sans soutien sur 2028-2035 : près d'une année de production en moins. *(890 logements)*

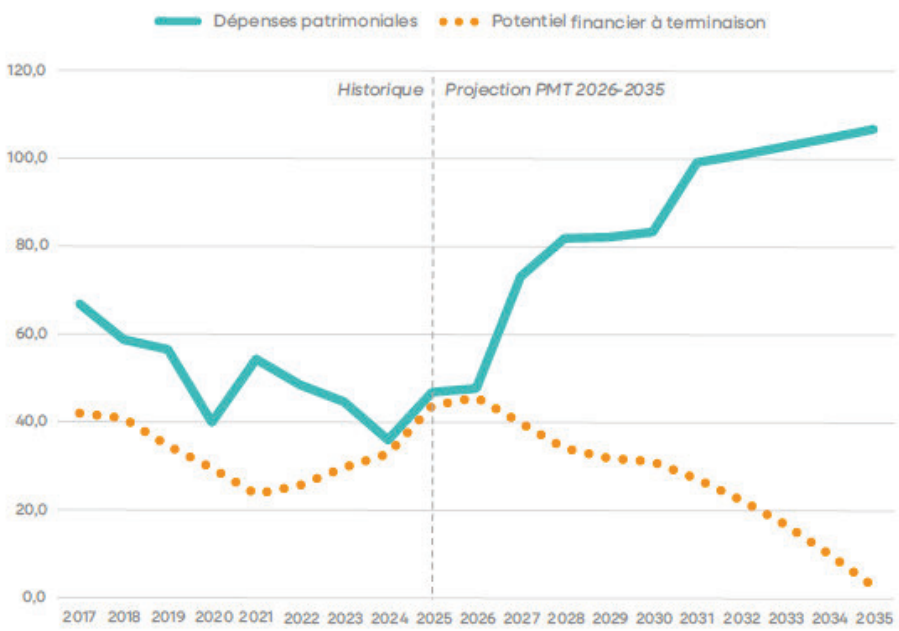
4 Maîtrise des charges de fonctionnement

Concession : maîtriser, sans nouvelle baisse

Inflation pluriannuelle et reprise de l'activité patrimoniale font remonter les charges ; la hausse reste pilotée.

LE PRÉVISIONNEL MOYEN TERME CONTINUE DE CONFIRMER LA SOUTENABILITÉ DU PLAN STRATÉGIQUE PATRIMOINIAL SOUS CONDITIONS

Projection dépenses patrimoniales & structure financière (en M€)



RESPECT
Hypothèses macro-économiques retenues

Indicateur	2026	2027	2028	2029	À compter de 2030
Inflation	2,5	1,7	1,7	2,0	**2,0**
Livret A	1,6	2,2	2,0	2,0	**2,0**
IRL	1,04	1,15	1,5	1,5	**1,8**

STABILITÉ
Dispositifs nationaux majeurs, actuellement en discussion

- Dégrèvement TFPB
- CGLLS / RLS / Péréquation
- PLF 2027 (IS, TVA, TFPB, CEE...)
- ...

Les membres du Conseil d'Administration adoptent à la majorité les orientations budgétaires 2027.

Pour : M. AYMONIER ; Mme BAEKE ; Mme BARNAY (pouvoir) ; M. BECHET ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE ; Mme BURY ; Mme CANNET ; Mme CHEVRIER (pouvoir) ; M. CORDEIRO (pouvoir) ; M. DOUSSOT ; M. DUPARAY (pouvoir) ; M. DURAND ; M. FROMONT (pouvoir) ; M. GARREAU ; Mme GODET-HUMBERT ; M. GILLOT ; M. JANIAUD (pouvoir) ; M. LANDRE ; Mme LANDROT (pouvoir) ; Mme LANNI ; Mme MAUNY ; Mme ROBIN ; Mme TARRIT ; M. UHLRICH
Contre : 0
Abstention : M. PIFFETEAU

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h20.

La Présidente,
Christine ROBIN

