

Accusé de réception en préfecture
021-212102313-20110627-VD20112706-010-DE
Date de signature : 30/06/2011
Date de réception : 30/06/2011

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

10

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 27 juin 2011



### MAIRIE DE DIJON

**Président** : M. REBSAMEN

**Secrétaire** : M. BORDAT

**Membres présents** : M. MILLOT - Mme TENENBAUM - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - Mme METGE - M. DUPIRE - Mme REVEL-LEFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme MARTIN - Mme KOENDERS - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET-RICHARD - Mme BLETTERY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme HERVIEU - M. ALLAERT - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - M. EL HASSOUNI - Mme GAUTHIE - M. BOURGUIGNAT - M. BROCHERIEUX - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE - M. OUAZANA

**Membres excusés** : Mme POPARD (pouvoir M. GRANDGUILLAUME) - Mme DURNERIN (pouvoir M. LOUIS) - Mme BIOT (pouvoir M. BERTELOOT) - Mme TRUCHOT-DESSOLE (pouvoir M. GERVAIS) - Mme CHEVALIER (pouvoir Mme TROUWBORST) - Mme JUBAN (pouvoir M. DESEILLE)

**Membres absents** : M. MAGLICA - M. DESEILLE - Mme BERNARD - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MILLE - M. HELIE

### OBJET

#### DE LA DELIBERATION

**Office Public de l'Habitat OPAC de Dijon - Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2011-2016 avec l'Etat**

M. PRIBETICH au nom de la commission de l'écologie urbaine, expose :

Mesdames, Messieurs,

La Ville a été destinataire de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2011-2016 de l'OPAC de Dijon en sa qualité de collectivité de rattachement.

Il est rappelé qu'en application des dispositions de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009, les CUS constituent le nouveau cadre contractuel avec l'État, pour six ans, dans lequel les bailleurs sociaux doivent remplir leur mission d'intérêt général :

- investir pour proposer une offre de logements adaptés en quantité et en qualité aux besoins des territoires et des personnes,

- accueillir les publics de situation modeste et notamment les plus prioritaires dans un souci de mixité, inciter et faciliter les parcours résidentiels,
- offrir un service de qualité aux locataires, en matière de gestion locative et technique.

Les CUS sont des conventions d'objectifs assorties d'obligations de résultats. Elles comportent des indicateurs permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la stratégie des organismes sont atteints : développement de l'offre de logements et notamment de l'offre d'insertion, d'hébergement et d'accueil temporaire, dynamique patrimoniale et développement durable, mise en vente de logements, mutations, droit au logement opposable, prévention des expulsions, qualité du service rendu aux locataires, performance de la gestion ; les évaluations formelles devant avoir lieu tous les deux ans.

Le non-respect par les organismes des engagements définis par la convention peut entraîner des sanctions financières (pénalités par logement, remboursement du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties) recouvrées au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social.

L'échéance de signature des CUS, prévue initialement au 31 décembre 2010, a été repoussée au 30 juin 2011.

Pour l'élaboration des CUS, les dispositions réglementaires ont prévu des modalités d'association des collectivités locales. Celles-ci sont « réglementairement » signataires des CUS des organismes qui leur sont rattachés : il en est ainsi de la Ville de Dijon en tant que collectivité de rattachement de l'Office Public de l'Habitat OPAC de Dijon.

Ce dernier gère 6 411 logements sur la commune de Dijon, représentant 71% de son parc situé sur le territoire du Grand Dijon (9 058 logements).

Pour la période 2011-2016, la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de l'Office Public de l'Habitat OPAC de Dijon s'inscrit dans le droit-fil de son projet d'entreprise, avec une ligne directrice qui est la qualité de service. L'Office y réaffirme ses valeurs sociales, environnementales et partenariales en déclinant trois axes structurants :

- la gestion locative,
- la gestion de proximité,
- le développement et la maintenance du patrimoine.

Il entend, en effet, renforcer sa gestion locative en réduisant la vacance, en veillant à l'équilibre des attributions au sein des immeubles et des quartiers et en privilégiant la prévention des impayés. La maîtrise des charges s'appuiera par ailleurs sur la création d'un observatoire et l'OPAC de Dijon souhaite développer la sensibilisation de ses locataires aux économies de charges.

Pour améliorer son offre de services aux locataires, l'OPAC met en place un service de traitement des réclamations qui s'appuiera sur une plateforme téléphonique internalisée permettant un accueil et une gestion centralisés. Une refonte de la procédure d'accueil comme de la procédure de gestion de la réclamation client (GRC) sera également menée.

L'OPAC de Dijon a en outre révisé le maillage de sa présence territoriale, pour passer de 3 à 6 agences mieux réparties sur le parc. Chaque agence, qui disposera d'une permanence, sera composée de 4 à 6 agents de terrain, représentant en moyenne un agent pour 250 à 300 logements. Le service de régie technique est renforcé de 14 à 26 agents.

En outre, l'OPAC de Dijon souhaite renforcer la concertation avec les locataires à travers en particulier la commission « relations avec les locataires », le magazine de l'organisme et son site Internet accessible depuis le début de l'année 2011.

Il confirme son implication dans les programmes de renouvellement urbain et les projets de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP), tout particulièrement à Dijon, sur les quartiers des Grésilles et de la Fontaine d'Ouche.

Concernant sa stratégie patrimoniale, son objectif repose sur la production de 200 logements par an sur un bassin d'habitat correspondant au SCOT du Dijonnais. L'Office souhaite contribuer de façon significative à la mise en œuvre du 2ème Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Dijon dont le marché immobilier locatif est tendu et caractérisé par une forte pression de la demande d'habitat à loyer

modéré, l'organisme enregistrant annuellement 4 000 demandes de logements, dont 1 000 demandes de mutation.

Son plan patrimonial comporte également une programmation en termes de réhabilitation pour un total de 2 440 logements, dont notamment des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Concernant la politique de vente, qui doit désormais faire partie intégrante des objectifs des bailleurs sociaux, la CUS de l'OPAC de Dijon repose sur un objectif de 10 à 20 cessions de logements par an, principalement situés hors de Dijon et de l'agglomération dijonnaise.

D'une manière générale, l'OPAC de Dijon inscrit son action dans le cadre des politiques partenariales initiées par l'État, telles que l'Accord collectif départemental et le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) afin de répondre aux besoins en logements des ménages les plus en difficultés.

La Ville de Dijon prend bonne note des objectifs que l'OPAC de Dijon a fixés dans le cadre de sa Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2011-2016 dont le texte est à la disposition de Mesdames et Messieurs les élus. Toutefois, s'agissant d'une contractualisation avec l'État, elle attire l'attention sur les conditions et moyens, notamment financiers, qui seront à mobiliser par l'État pour permettre à l'OPAC de Dijon d'atteindre les objectifs de performance retenus.

Si vous suivez l'avis favorable de votre commission de l'écologie urbaine, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1 - prendre acte des dispositions de la Convention d'Utilité Sociale 2011-2016 de l'Office Public de l'Habitat OPAC de Dijon pour la période 2011-2016,

2 - m'autoriser à signer cette dernière, au nom de la Ville, collectivité de rattachement.

#### **Rapport adopté à la majorité :**

**- pour : 46**

**- 1 non-participation au vote**