

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **7 février 2011**

Délibération n° 2011-2061

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Convention d'utilité sociale (CUS) avec l'OPH Grand Lyon Habitat

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 28 janvier 2011

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mardi 8 février 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bailly-Maitre, Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert Y., Jacquet, Joly, Justet, Lambert, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Lyonnet, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Mme Pallega, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, MM. Roche, Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Serres, Sturla, Suchet, Thévenot, Thivillier, Touléron, Touraine, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, M. Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Mme Yéremian.

Absents excusés : Mme Peytavin (pouvoir à M. Thivillier), MM. Balme (pouvoir à M. Plazzi), Braillard (pouvoir à Mme Frih), Havard (pouvoir à M. Petit), Kabalo (pouvoir à M. Llung), Louis (pouvoir à M. Gignoux), Meunier (pouvoir à M. Forissier), Mmes Perrin-Gilbert (pouvoir à M. Lebuhotel), Pesson (pouvoir à M. Ferraro), Roger-Dalbert (pouvoir à Mme Revel), M. Terrot (pouvoir à M. Gentilini), Mme Tifra (pouvoir à M. Chabrier), MM. Turcas (pouvoir à M. Buffet), Vaté (pouvoir à M. Cochet), Vurpas.

Absents non excusés : M. Albrand, Mme Bab-Hamed.

Séance publique du 7 février 2011**Délibération n° 2011-2061**

commission principale : urbanisme

objet : **Convention d'utilité sociale (CUS) avec l'OPH Grand Lyon Habitat**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 19 janvier 2011, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

L'Union européenne a exclu le logement social et les organismes HLM du champ de la concurrence et de l'application de la directive services sous condition que les Etats membres et les organismes HLM signent des conventions précisant "l'utilité sociale" de leur activité. En France, ces conventions d'utilité sociale (CUS) ont été instaurées par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi Boutin. La loi prévoit que la convention d'utilité sociale d'un office public soit approuvée par sa collectivité territoriale de référence.

La convention d'utilité sociale reprend l'ensemble des objectifs de l'organisme HLM et décrit la manière dont il s'engage à les atteindre pour une période de 6 ans (2011-2016). La CUS institue 24 indicateurs de suivi relatifs à :

- la production nouvelle,
- la réhabilitation,
- la vente aux occupants,
- l'exploitation,
- la gestion locative et la qualité de service.

L'Etat ne prenant aucun engagement de financement, l'ensemble des objectifs quantitatifs sont pris "dans un contexte économique donné, sous réserve de l'obtention des financements de l'Etat et des partenaires".

La CUS de l'OPH Grand Lyon Habitat détermine un classement "au service rendu" des 22 500 logements qui constituent son patrimoine. Ceux-ci sont répartis en 4 catégories, de la plus attractive à la moins attractive, à savoir :

- classe 1 : 21 % du patrimoine,
- classe 2 : 38 % du patrimoine,
- classe 3 : 26 % du patrimoine,
- classe 4 : 15 % du patrimoine.

L'OPH Grand Lyon Habitat envisage de ramener, à 5 % de son parc, la part de ses logements en classe 4 au terme de son programme stratégique de patrimoine.

Il affiche un objectif d'offre nouvelle de 462 logements par an (au lieu de 400 actuellement) qui se répartiraient ainsi :

- 26 % de PLAI, 62 % de PLUS et 12 % de PLS,
- 30 % de T1 ou T2, 55 % de T3 ou T4, 15 % de T5,

Il prévoit également 7 333 réhabilitations. Par ailleurs, 14 000 logements doivent faire l'objet d'une amélioration de leur efficacité énergétique, ce qui porterait la part de son patrimoine en catégorie énergétique A-B-C de 17 % actuellement à 52 % en 2016.

Actuellement, 900 logements sont en vente, selon des critères relatifs au type de patrimoine concerné et à sa localisation. Grand Lyon Habitat prévoit 600 mises en vente de plus d'ici 2016, ceci avec une hypothèse de 40 ventes effectives par an (soit 0,18 % du parc).

La part des locataires ayant un revenu inférieur ou égal au plafond PLUS :

- diminuerait de 73 à 71 % en ZUS,
- augmenterait de 55 à 58 % hors ZUS.

Ceci améliorant la mixité globale du parc.

Par ailleurs, les mutations internes seraient facilitées avec un objectif de passer de 22 % à 25 % des mutations.

La part des attributions relatives aux ménages prioritaires "contingent préfectoral" serait de 5,7 %. Le nombre de sorties d'hébergement accueillies annuellement dans le parc passerait de 128 par an à 175 par an.

Concernant la politique locative, les loyers plafonds sont recalculés sur la base de la surface utile et en fonction du classement du patrimoine "au service rendu". Les nouveaux loyers plafonds sont calculés selon les principes suivants :

- la masse totale des loyers reste inchangée,
- les nouveaux loyers plafonds sont inférieurs ou égaux aux loyers maximum réglementaires. Ils prennent en compte les surfaces annexes mais le produit locatif maximum ne dépasse pas plus de 18 % (6 % pour les PLUS et PLAI) le niveau qui aurait été le sien en l'absence de surface annexe,
- 17 % des logements classés en catégorie 1 et 28 % de ceux classés en catégorie 2 gardent un loyer plafond inférieur ou égal à 5 € le mètre carré de surface utile par mois. Ceci permet de garantir une mixité des loyers et de l'occupation, y compris dans les meilleures catégories de patrimoine ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve la convention d'utilité sociale 2011-2016 de l'OPH Grand Lyon Habitat.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ladite convention.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,

Reçu au contrôle de légalité le : 9 février 2011.