



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **27 juin 2011**

Délibération n° 2011-2343

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Offices publics de l'habitat - Villeurbanne est Habitat et Porte des Alpes Habitat - Approbation des conventions d'utilité sociale 2011-2016

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 17 juin 2011

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 29 juin 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, Mme Peytavin, M. Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bargoin, M. Barret, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, MM. Bolliet, Bousson, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, M. Chabrier, Mme Chevallier, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Millet, Morales, Nissanian, Ollivier, Mmes Pallega, Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Mme Revel, MM. Roche, Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Sturla, Suchet, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Turcas, Uhlich, Mme Vallaud-Belkacem, MM. Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Mme Yéremian.

Absents excusés : M. Blein (pouvoir à M. Crédoz), Mme Bailly-Maitre (pouvoir à Mme Bab-Hamed), MM. Balme (pouvoir à M. Claisse), Barthélémy (pouvoir à Mme Bargoin), Mme Bonniel-Chalier (pouvoir à Mme Vessiller), MM. Braillard (pouvoir à Mme Frih), Chabert (pouvoir à M. Barret), Mme Chevassus-Masia (pouvoir à Mme Yéremian), MM. Coulon (pouvoir à M. Darne JC.), Deschamps (pouvoir à M. Corazzol), Fleury (pouvoir à M. Guimet), Havard (pouvoir à M. Gignoux), Jacquet (pouvoir à M. Plazzi), Mme Lépine (pouvoir à M. Desseigne), MM. Lyonnet (pouvoir à M. Bousson), Muet (pouvoir à M. Nissanian), Quiniou (pouvoir à M. Forissier), Mme Roger-Dalbert (pouvoir à M. Gléréan), MM. Serres (pouvoir à M. Roche), Terrot (pouvoir à M. Buffet).

Absents non excusés : MM. Albrand, Giordano, Réale, Vurpas.

Séance publique du 27 juin 2011**Délibération n° 2011-2343**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Offices publics de l'habitat - Villeurbanne est Habitat et Porte des Alpes Habitat - Approbation des conventions d'utilité sociale 2011-2016**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 juin 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 états membres et les organismes d'habitation à loyer modéré (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 Boutin du 27 mars 2009. La loi prévoit que les conventions d'utilité sociale d'un office public doivent être approuvées 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 et réglementaire donné, sous réserve de l'obtention des financements de l'Etat et des partenaires".

OPH Villeurbanne Est Habitat

La CUS de l'OPH Villeurbanne Est Habitat détermine un classement "au service rendu" des 7 152 logements qui constituent son patrimoine ; le service rendu étant apprécié au vu de la qualité technique du bâti et de l'attractivité de sa localisation. Les logements sont répartis en 4 classes, de la plus attractive à la moins attractive, à savoir :

- classe 1 : 30 % du patrimoine,
- classe 2 : 30 % du patrimoine,
- classe 3 : 24 % du patrimoine,
- classe 4 : 16 % du patrimoine.

L'OPH Villeurbanne Est Habitat affiche un objectif d'offre nouvelle de 143 logements par an (au lieu de 60 actuellement) qui se répartiraient ainsi :

- 25 % de prêts locatifs aidés d'insertion (PLAI), 65 % de prêts locatifs à usage social (PLUS) et 10 % de prêts locatifs sociaux (PLS),
- 45 % de T1 ou T2, 35 % de T3, 10 % de T4 et 10 % de T5.

Il prévoit également 2 320 réhabilitations énergétiques.

L'OPH Villeurbanne Est Habitat prévoit 350 mises en vente de plus d'ici 2016, ceci avec une hypothèse de 40 ventes effectives par an (soit 0,5 % du parc).

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

- diminuerait de 78 à 75 % en zone urbaine sensible (ZUS),
- et augmenterait de 59 à 57 % hors ZUS,

ceci améliorant la mixité globale du parc.

Par ailleurs, les mutations internes seront facilitées avec un objectif de passer de 16 % à 25 % des mutations.

La part des attributions relatives aux ménages prioritaires "contingent préfectoral" serait de 6 %. Le nombre de sorties d'hébergement accueillies annuellement dans le parc serait de 66 par an.

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 égal aux loyers maximum réglementaires. Ils prennent en compte :

- . l'aire de marché,
- . la famille de financement,
- . la zone de loyer,
- . la classe qualité.

OPH Porte des Alpes Habitat

La CUS de l'OPH Porte des Alpes Habitat détermine un classement "au service rendu" des 4 500 logements qui constituent son patrimoine ; le service rendu étant apprécié au vu de la qualité technique du bâti et de l'attractivité de sa localisation. Les logements sont répartis en 4 classes, de la plus attractive à la moins attractive, à savoir :

- classe 1 : 5 % du patrimoine,
- classe 2 : 34 % du patrimoine,
- classe 3 : 51 % du patrimoine,
- classe 4 : 10 % du patrimoine.

L'OPH Porte des Alpes Habitat affiche un objectif d'offre nouvelle de 119 logements par an qui se répartiraient ainsi : 28 % de PLAI, 66 % de PLUS et 6 % de PLS.

Il prévoit également 1 752 réhabilitations énergétiques.

L'OPH Porte des Alpes Habitat prévoit 35 mises en vente de plus d'ici 2016.

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

- diminuerait de 56 % en ZUS,
- augmenterait de 54 % hors ZUS,

ceci améliorant la mixité globale du parc.

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

La part des attributions relatives aux ménages prioritaires "contingent préfectoral" serait de 7,8 %. Le nombre de sorties d'hébergement accueillies annuellement dans le parc serait de 35/an ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

Ouï l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que :

Dans le paragraphe de l'exposé des motifs commençant par "L'OPH Porte des Alpes Habitat affiche un objectif, etc.", il convient de lire :

"L'OPH Porte des Alpes Habitat affiche un objectif d'offre nouvelle de 119 logements par an qui se répartiraient ainsi : 23 % de PLAI, 59 % de PLUS et 18 % de PLS.

Il prévoit également 929 réhabilitations énergétiques.

L'OPH Porte des Alpes Habitat prévoit 252 mises en vente d'ici 2016".

au lieu de :

"L'OPH Porte des Alpes Habitat affiche un objectif d'offre nouvelle de 119 logements par an qui se répartiraient ainsi : 28 % de PLAI, 66 % de PLUS et 6 % de PLS.

Il prévoit également 1 752 réhabilitations énergétiques.

L'OPH Porte des Alpes Habitat prévoit 35 mises en vente de plus d'ici 2016."

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - les modifications proposées par monsieur le rapporteur,

b) - les conventions d'utilité sociale 2011-2016 des OPH Villeurbanne Est Habitat et Porte des Alpes Habitat.

2° - Autorise monsieur le Président à signer lesdites conventions.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 29 juin 2011.