



GRANDLYON  
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du **17 octobre 2011**

Délibération n° 2011-2541

commission principale : **urbanisme**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : **Contrats de plan 2011-2014 avec les Offices publics de l'habitat communautaires - Dotation financière et intervention foncière - Individualisation d'autorisation de programme**

service : **Direction de l'évaluation et de la performance**

**Rapporteur : Monsieur David**

**Président : Monsieur Gérard Collomb**

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 7 octobre 2011

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 19 octobre 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimefeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Brachet, Colin, Sécheresse, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, 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 Dagonne, MM. Darne J.C., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Havard, Imbert, Jacquet, Justet, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Morales, Muet, Ollivier, Mmes Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, MM. Roche, Rousseau, Rudigoz, Schuk, Serres, Sturla, Suchet, Thévenot, Thivillier, Touléron, Touraine, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, MM. Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Mme Yéremian.

Absents excusés : MM. Arrue (pouvoir à Mme Pédrini), Passi (pouvoir à M. Réale), Charles (pouvoir à M. Buna), Desseigne (pouvoir à Mme Lépine), Mme Peytavin (pouvoir à M. Jacquet), MM. Blein (pouvoir à M. Sturla), Balme (pouvoir à M. Claisse), Braillard (pouvoir à Mme Frih), Genin (pouvoir à M. Plazzi), Gillet (pouvoir à M. Geourjon), Mme Hamdiken-Ledesert (pouvoir à M. Serres), MM. Huguet (pouvoir à M. Gignoux), Joly (pouvoir à M. Augoyard), Kabalo (pouvoir à M. Chabrier), Millet (pouvoir à M. Thivillier), Nissanian (pouvoir à M. Roche), Mme Palleja, M. Pili (pouvoir à M. Justet), Mme Roger-Dalbert (pouvoir à M. Grivel), MM. Sangalli (pouvoir à M. Suchet), Terrot (pouvoir à M. Buffet), Mme Tifra (pouvoir à M. Llung), M. Vurpas (pouvoir à M. Crimier).

Absents non excusés : MM. Barge, Albrand, Turcas.

**Séance publique du 17 octobre 2011**

**Délibération n° 2011-2541**

commission principale : urbanisme

objet : **Contrats de plan 2011-2014 avec les Offices publics de l'habitat communautaires - Dotation financière et intervention foncière - Individualisation d'autorisation de programme**

service : Direction de l'évaluation et de la performance

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 28 septembre 2011, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Les 3 Offices publics de l'habitat communautaires (OPHC) que sont Grand Lyon habitat, Villeurbanne est habitat et Porte des Alpes habitat sont, en tant que maître d'ouvrage HLM de la Communauté urbaine de Lyon, des outils privilégiés pour la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'habitat et de développement social urbain.

Sur la période 2002-2009 et sur la base d'un plan d'actions à moyen terme de chacun des Offices, la Communauté urbaine a soutenu leur activité de développement et d'amélioration du patrimoine locatif par l'apport d'une dotation financière globale de 35 M€ versée en fonction du niveau des fonds propres des Offices.

Ce soutien de la Communauté urbaine se justifiait par la situation financière fragile des 3 Offices, constatée en 2002 et qui compromettait leur capacité à investir.

Les engagements de chacun des partenaires ont été consignés dans le contrat de plan pluriannuel signé le 28 janvier 2003 et se déclinaient de la façon suivante :

	Développement du parc de logements (nombre de logements mis en chantier)		Adaptation du parc de logements (montant des travaux en M€)		Dotation versée sur la période 2003-2010 (en M€)
	Objectifs	Réalisation	Objectifs	Réalisation	
Grand Lyon habitat	2 200	2 889	145	199	18,9
Villeurbanne est habitat	915	972	60	41	13,0
Porte des Alpes habitat	360	275	21	39	3,1

Fin 2009, la situation financière des offices peut désormais être considérée comme assainie.

**Les engagements de la nouvelle contractualisation pour la période 2011-2014**

Le nouveau contrat qui est proposé n'est plus fondé sur des motivations d'ordre financier mais repose sur des objectifs de développement de la production neuve de logements et de réhabilitation thermique du parc de logements existants.

Il est établi sur l'engagement stratégique formalisé par les OPHC, dans le cadre des conventions d'utilité sociale signées avec l'Etat.

Il rappelle également les objectifs du volet social de la politique communautaire de l'habitat, notamment l'amélioration des modalités d'attribution, la mise en place du fichier commun de la demande, la

gestion sociale de proximité, la politique d'accompagnement du logement social, l'intégration des clauses sociales dans les marchés publics.

L'engagement des OPHC se décline en :

- une production neuve de 716 logements par an en catégorie prêt locatif à usage social (PLUS) et prêt locatif aidé d'insertion (PLAI) avec prise en compte des résidences sociales (3 chambres équivalent à une unité logement) :

. Grand Lyon habitat :	450 logements/an
. Villeurbanne est habitat :	128 logements/an
. Porte des Alpes habitat :	116 logements/an.

- une amélioration de la performance des logements existants se situant en classes E, F ou G du point de vue du diagnostic de performance énergétique (DPE), pour permettre leur classement en catégorie C.

L'engagement de la Communauté urbaine se décline en :

- *une dotation financière globale de 23 M€ :*

La dotation est répartie proportionnellement entre les Offices en fonction de leurs objectifs de production exprimés en nombre de logements à construire ou à réhabiliter.

- 20 M€ seront dédiés à compléter le financement des opérations de construction de logements sociaux neufs (PLUS + PLAI), dont :

. 12,4 M€ pour Grand Lyon habitat,
. 5,2 M€ pour Villeurbanne est habitat,
. 2,4 M€ pour Porte des Alpes habitat,

- 3 M€ seront dédiés à compléter le financement de la réhabilitation thermique des logements sociaux existants, propriétés des OPHC, dont :

. 1,6 M€ pour Grand Lyon habitat,
. 0,9 M€ pour Villeurbanne est habitat,
. 0,5 M€ pour Porte des Alpes habitat.

Modalité de versement de la dotation financière

Les versements de la dotation financière annuelle s'effectueront sur 5 exercices. Les montants annuels seront calculés en fonction du nombre de logements à construire ou à réhabiliter dont l'ordre de service est intervenu au cours de l'exercice.

Ajustement du montant de la dotation financière

Un comité de suivi sera chargé d'évaluer chaque année les réalisations, en termes de production de logements et de réhabilitation, de chacun des Offices au regard de ses engagements.

Lorsque les objectifs de réalisation pour l'année (n) ne sont pas atteints, l'Office verra le montant total cumulé de sa dotation ajusté à la baisse en fonction de l'activité effectivement produite.

Toutefois, si la moyenne des réalisations, enregistrées depuis le 1er janvier 2010 au 31 décembre de l'année (n), est supérieure ou égale pour le développement de l'offre et pour l'amélioration de la performance thermique, à l'objectif annuel de l'Office, le solde de la dotation prévisionnelle cumulée à la fin de l'année (n) sera versé en totalité.

Fongibilité de la dotation financière

Au terme du contrat de plan et en cas de non atteinte des objectifs contractuels, la différence entre le montant total de la dotation inscrit au contrat de plan considéré et le montant total de la dotation ajustée à la baisse et versée à l'Office en fonction de son activité effective constituera une part fongible qui sera reversée à l'Office (aux Offices) ayant dépassé ses (leurs) objectifs contractuels sur la période 2011-2014.

- une intervention foncière de la Communauté urbaine, pour faciliter les opérations de logements dites spécifiques, bénéficiant d'une enveloppe budgétaire globale de 12 M€ qui doit faire l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme.

Cette enveloppe budgétaire sera répartie en :

- 6 M€ pour Grand Lyon habitat,
- 6 M€ pour le groupement d'intérêt économique (GIE) Porte des Alpes habitat/Villeurbanne est habitat.

Dans le cadre de sa politique foncière au service du logement social, la Communauté urbaine acquiert, par voie de préemption ou à l'amiable, différents immeubles en vue de les mettre à la disposition des bailleurs sociaux, à des conditions permettant d'assurer l'équilibre des opérations de construction.

Afin de compléter le dispositif existant et de permettre une production de logement social contribuant aux objectifs fixés par l'Etat, la Communauté urbaine s'engage à proposer aux 3 OPHC des opportunités foncières qu'elle destine au logement social et qu'elle a identifiées comme étant spécifiques (insalubrité, péril, situation géographique, etc.) ceci, quel que soit le mode d'acquisition mis en place par la Communauté urbaine (gré à gré, préemption, déclaration d'utilité publique -DUP-).

Les opportunités foncières spécifiques ainsi acquises par la Communauté urbaine seront mises à disposition des 3 OPHC sous forme de bail emphytéotique ou à construction, mais avec un droit d'entrée dérogatoire par rapport au dispositif actuel (surcoût foncier) car pouvant être inférieur à 50 % du coût d'acquisition.

Par ailleurs, pour les opérations dont les coûts de construction et/ou de travaux seraient supérieurs à la moyenne finançable par les OPHC, ce montage dérogatoire pourra faire l'objet d'une demande de participation supplémentaire de la Communauté urbaine au titre de la délégation des aides à la pierre.

L'enveloppe budgétaire pourra être utilisée sur une ou plusieurs opérations et sur un ou plusieurs exercices budgétaires de la période de validité du contrat, soit 2011-2014.

L'enveloppe budgétaire nécessaire pour financer cette intervention foncière est de 12 M€ pour la période 2011-2014 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que :

Dans le paragraphe de l'exposé des motifs commençant par "L'engagement des OPHC se décline en :", il convient de lire :

"• Villeurbanne est habitat : 150 logements/an",

au lieu de :

"• Villeurbanne est habitat : 128 logements/an".

#### DELIBERE

1° - **Approuve** les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

2° - **Approuve** :

a) - le contrat de plan 2011-2014 à signer avec les Offices publics de l'habitat communautaires (OPHC) Grand Lyon habitat, Villeurbanne est habitat et Porte des Alpes habitat,

b) - l'attribution d'une dotation financière d'un montant global de 23 M€ au profit de ces OPH communautaires pour soutenir le développement de leur production de logements neufs ainsi que la réhabilitation thermique de leur parc de logements existants.

**3° - Autorise** monsieur le Président à signer avec les OPH Grand Lyon habitat, Villeurbanne est habitat et Porte des Alpes habitat ledit contrat de plan.

**4° - Décide** l'individualisation de l'autorisation de programme globale B2 - Promouvoir une politique du logement équilibrée, sur l'opération n° 2619 d'un montant de 12 M€ en dépenses à la charge du budget principal sur les exercices 2011-2014, pour l'action foncière en faveur du logement social et pour faciliter plus particulièrement les opérations spécifiques de ces trois organismes.

**5° - La dépense** de fonctionnement correspondant à la dotation financière, sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - compte 657 570 - fonction 72 - opération n° 0118 :

- pour un montant de 2 875 000 € en 2011,
- pour un montant de 5 750 000 € en 2012, 2013 et 2014,
- pour un montant de 2 875 000 € en 2015.

**6° - La dépense** d'investissement pour le financement de l'intervention foncière sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - section d'investissement - opération n° 2619.

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

**Reçu au contrôle de légalité le : 24 octobre 2011.**