

Séance publique du 26 mars 2007

Délibération n° 2007-4039

commission principale : finances et institutions

objet : **Avenant n° 1 aux contrats de plan avec les organismes HLM communautaires**

service : Direction générale - Mission d'audit et de contrôle de gestion - Contrôle des gestions externes

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 mars 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération en date du 21 janvier 2003, la Communauté urbaine a décidé d'apporter une aide financière, pour la période 2003-2008, à l'Opac du Grand Lyon, l'Opac de Villeurbanne et Porte des Alpes habitat, pour soutenir les activités de développement et de réhabilitation de leurs patrimoines locatifs sociaux dont les deux tiers se trouve en zone urbaine sensible.

Le montant total de la dotation communautaire, ainsi autorisée, est de 35 M€ et se répartit par office comme suit :

- 18,9 M€ pour l'Opac du Grand Lyon,
- 13,0 M€ pour l'Opac de Villeurbanne,
- 3,1 M€ pour Porte des Alpes habitat.

Ce soutien a été formalisé par trois contrats de plan, signés le 28 janvier 2003, faisant état des engagements réciproques des partenaires et fixant les modalités de versement de la dotation communautaire.

A l'issue des trois premières années de la réalisation des contrats de plan, et conformément aux modalités de suivi stipulées à l'article 5 desdits contrats, les partenaires se sont réunis pour faire le bilan des résultats obtenus.

La réalisation du contrat de plan pour la période 2003-2005

Le bilan des opérations de développement et d'adaptation du parc de logements :

Le bilan de l'activité des trois offices sur les trois premières années du contrat de plan est globalement satisfaisant et montre, qu'à mi-parcours, et malgré les difficultés dues à une conjoncture contraignante (inflation du prix du foncier, du coût des travaux etc.), les objectifs du contrat de plan, particulièrement ceux concernant le développement du parc de logements, ont été atteints voire même dépassés.

OPAC du Grand Lyon	Objectifs 2003-2008	Résultats au 31/12/2005	% de réalisation
développement du parc <i>en nombre de logements</i>	2160	1223	57 %
<i>montant des investissements</i>	197 M€	127,03 M€	64

adaptation du parc (montant des investissements)	145,3 M€	72 M€	49
fonds propres consommés	104,62 M€	56,64 M€	54
dont dotation communautaire	18,9 M€	10,26 M€	54

OPAC de Villeurbanne	Objectifs 2003-2008	Résultats au 31/12/2005	% de réalisation
développement du parc en nombre de logements	915	487	53 %
montant des investissements	73 M€	40,82 M€	55
adaptation du parc (montant des investissements)	60,13 M€	18,82 M€	31
fonds propres consommés	37,69 M€	17,60 M€	46
dont dotation communautaire	13 M€	6,59 M€	50

Porte des Alpes habitat	Objectifs 2003-2008	Résultats au 31/12/2005	% de réalisation
développement du parc en nombre de logements	360	147	41 %
montant des investissements	29,8 M€	21,39 M€	71
adaptation du parc (montant des investissements)	21,73 M€	11,75 M€	54
fonds propres consommés	21,39	13,18 M€	62
dont dotation communautaire	3,1 M€	1,67 M€	54

L'évolution du potentiel financier lors de la terminaison des opérations :

Sur cette même période, la situation financière des trois offices s'est nettement améliorée, comme en témoigne l'évolution positive de leur potentiel financier lors de la terminaison des opérations (PFT).

Potentiel financier à terminaison des opérations exprimé en € par logement	2003	2004	2005(*)	Référence fixée en 2002
Opac du Grand Lyon	237	638	2 178	170
Opac de Villeurbanne	254	540	1 592	150
Porte des Alpes habitat	829	796	1 301	300

(*) calculé avec les nouvelles normes comptables applicables à partir du 1er janvier 2005.

Il est rappelé que :

- le potentiel financier à terminaison des opérations (PFT), calculé au 31 décembre de l'année considérée, reflète la situation financière réelle d'un organisme, en intégrant les dépenses restant à payer et les fonds à encaisser sur les opérations d'investissement non soldées ou en cours,
- l'aide de la Communauté urbaine, au titre du contrat de plan, vient en complément de l'autofinancement que l'office bénéficiaire dégage sur son exploitation. Son versement annuel est conditionné à l'engagement de l'office de contenir l'évolution annuelle de son PFT pour atteindre, à l'horizon 2008, la valeur de référence fixée au contrat de plan.

Il est constaté que :

- depuis 2003, le PFT des trois organismes n'a pas cessé d'augmenter,
- la valeur du PFT à l'horizon 2008, fixée comme référence par le contrat de plan, s'éloigne des ratios moyens constatés par l'Union sociale de l'habitat, en ne prenant pas en compte l'évolution du contexte économique dans lequel évoluent les organismes HLM,
- cette évolution est particulièrement sensible à partir de 2005, dans la mesure où les nouvelles normes comptables, applicables à compter du 1er janvier 2005, ont modifié, en particulier, la prise en charge comptable de la provision pour grosses réparations, impactant fortement à la hausse le PFT.

En conséquence, il s'avère nécessaire de redéfinir les règles d'attribution de la dotation communautaire eu égard à l'évolution générale du potentiel financier à terminaison des opérations.

L'évolution de l'environnement politique et réglementaire des contrats de plan Communauté urbaine/Offices :

Depuis 2003, l'environnement politique et réglementaire qui encadrait la signature des contrats de plan a évolué, ainsi :

- la fin du mandat de l'actuel exécutif communautaire a été repoussée d'une année,
- l'Etat délègue à la Communauté urbaine la compétence pour la gestion de l'attribution des aides publiques au logement,
- le PLH communautaire, approuvé le 10 janvier 2007, fixe de nouveaux objectifs à la politique sociale de l'habitat de la Communauté urbaine qu'il convient d'introduire au contrat de plan,
- de nouvelles normes comptables sont applicables aux organismes HLM à compter du 1er janvier 2005.

De plus, cette délibération est une première application des orientations validées par la délibération n° 2006-3700 du 13 novembre 2006 relative aux règles de financement du logement social et du logement d'insertion.

L'avenant au contrat de plan

Le projet d'avenant au contrat de plan, qui est proposé, a pour objet de :

- prendre en compte l'évolution des objectifs de la politique communautaire de l'habitat, en renforçant le volet social du contrat de plan, notamment sur les modalités d'attribution, la gestion sociale de proximité et la politique d'accompagnement du logement social ;
- prolonger d'une année, soit jusqu'à la fin de 2009, la durée du contrat de plan, pour la faire coïncider avec le report d'un an de la fin du mandat de l'actuel exécutif communautaire ;
- repréciser, dans les modalités de versement de la dotation communautaire, le principe de contenir l'évolution du potentiel financier à terminaison des opérations des trois organismes :
 - . en choisissant comme valeur de référence, la médiane du potentiel financier à terminaison des opérations de l'ensemble des offices, publiée par l'Union sociale pour l'habitat (à titre indicatif, cette valeur médiane à fin 2004, s'affichait à 580 € par logement),
 - . en fixant à + 5 %, l'écart maximal que le PFT de l'office ne devra pas dépasser par rapport à la valeur de référence.

Ainsi pour les exercices 2007,2008 et 2009, le premier acompte annuel de 50 % serait versé, conformément au contrat, en milieu d'exercice. En revanche, le versement du deuxième acompte de la dotation de l'exercice précédent, s'effectuerait à condition que le potentiel financier à terminaison des opérations de l'office (calculé au 31/12 de l'exercice précédent) ne soit pas supérieur de + 5 % à la plus récente valeur de la médiane du potentiel financier à terminaison des opérations de l'ensemble des offices, publiée par l'Union sociale pour l'habitat :

- de préciser, dans les modalités de versement de la dotation communautaire, les documents que l'office devra fournir à la Communauté urbaine pour permettre le suivi et le contrôle de la réalisation des contrats de plan ;
- d'annexer aux contrats de plan, les outils de suivi et de contrôle de sa réalisation ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission finances et institutions ;

DELIBERE

1° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant n° 1 aux contrats de plan 2003-2008 avec l'Opac du Grand Lyon, l'Opac de Villeurbanne et Porte des Alpes habitat.

2° - Les dépenses correspondantes seront prélevées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget de la Communauté urbaine - exercices 2007 et suivants - compte 657 570 - fonction 72 - opération 18.

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