

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 26 septembre 2022

Délibération n° 2022-1282

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Contrat de plan 2022-2026 avec les Offices publics de l'habitat (OPH) de la Métropole de Lyon - Dotation financière - Individualisation globale d'autorisation de programme

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

Rapporteur : Monsieur Benjamin Badouard

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 9 septembre 2022

Secrétaire élu(e) : Madame Valérie Roch

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chih, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Ebery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Grosperin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimefeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Maire, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme Cardona (pouvoir à M. Grivel), Mme Carrier (pouvoir à M. Geourjon), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Corazzol (pouvoir à M. Le Faou), M. Devinaz (pouvoir à Mme Reveyrand), M. Girard (pouvoir à M. Quiniou), M. Kabalo (pouvoir à Mme Panassier), M. Lungenstrass (pouvoir à Mme Brunel Vieira), M. Marguin (pouvoir à Mme Nachury).

Conseil du 26 septembre 2022**Délibération n° 2022-1282**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Contrat de plan 2022-2026 avec les Offices publics de l'habitat (OPH) de la Métropole de Lyon - Dotation financière - Individualisation globale d'autorisation de programme

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 septembre 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte

Les 3 OPH Grand Lyon habitat, Est Métropole habitat et Lyon Métropole habitat, sous gouvernance directe de la Métropole de Lyon, constituent une force et sont des bailleurs qui contribuent activement à la politique de l'habitat de la Métropole, que ce soit par le stock et par la production de logements sociaux qu'ils représentent, mais aussi par leurs engagements dans les politiques sociales et dans le partenariat relatif à la politique de gestion des demandes et des attributions.

Une première étape a été franchie sur la période 2016-2020 par la mise en œuvre du Pôle public de l'habitat. Celui-ci a permis de :

- faciliter les coopérations entre les OPH de la Métropole au profit d'une meilleure coordination des actions sur le territoire et éviter les situations de concurrence non productives,
- impulser des projets au service de l'innovation (expérimentations, performance sociale, etc.) et de travailler collectivement,
- mieux porter les intérêts de la Métropole.

Les contrats de plan 2022-2026, proposés avec chacun des 3 OPH, visent à orienter la contribution des OPH aux politiques métropolitaines de l'habitat et du logement. Ils sont le support d'une contractualisation d'objectifs et de financement.

Les objectifs fixés dans les nouveaux contrats de plan sont liés aux grands enjeux de la politique de l'habitat : développement de l'offre nouvelle, réhabilitation du parc existant, contribution aux politiques sociales de l'habitat, dans le respect d'une bonne gestion des organismes. Un point à mi-parcours permettra d'ajuster et de réorienter les objectifs des contrats de plan en 2024 en fonction des réalisations.

Le soutien financier accordé par la Métropole à ses OPH dans le cadre des contrats de plan vient en complément d'autres dispositifs de financement et d'accompagnement ouverts à l'ensemble des bailleurs : aides à la pierre, soutien de la Métropole dans l'accès au foncier pour les bailleurs démolisseurs, aides à l'éco-rénovation, garanties d'emprunt et politique sociale du logement (Fonds de solidarité pour le logement, etc.).

II - Principaux éléments des contrats de plan**1° - Objet des contrats de plan**

Les contrats de plan :

- constituent le support du pilotage de la contribution des OPH à la politique publique de l'habitat menée par la Métropole,

- précisent la contribution du bénéficiaire à cette politique de l'habitat,
- définissent la dotation accordée à chaque OPH, les orientations retenues par la Métropole pour les financements et les modalités de versement.

La contribution de chacun des OPH à la politique métropolitaine de l'habitat est appréciée au regard :

- du nombre de logements locatifs sociaux dont le financement aura été accordé annuellement dans le cadre des aides à la pierre par la Métropole. Ce nombre est évalué en regard de la trajectoire contractualisée dans la perspective des objectifs fixés pour l'échéance 2026 et selon une approche comparative avec la performance de l'ensemble des bailleurs (rapport entre trajectoire prévisionnelle et réalité du nombre de logements financés à cette échelle),

Trajectoire de programmation prévisionnelle, en nombre de logements :

	Est Métropole habitat	Grand Lyon habitat	Lyon Métropole habitat	Ensemble des bailleurs sociaux
2022	303	300	315	4 200
2023	288	400	360	4 200
2024	280	460	360	4 600
2025	315	515	405	4 800
2026	350	575	450	5 000
Total	1 536	2 250	1 890	22 800

- des indicateurs issus des différents engagements des OPH en lien avec les documents cadres ou de programmation : le plan local d'urbanisme et de l'habitat, le plan logement hébergement d'accompagnement et d'inclusion des habitants en difficulté, la convention intercommunale d'attribution et les conventions d'utilité sociale. Ces indicateurs sont détaillés dans chaque contrat de plan et seront appréciés dans une logique de trajectoire positive sur la base de la situation à la date de signature du contrat,
- des réalisations en matière de réhabilitation selon le détail exposé au paragraphe 3 ci-dessous.

L'ensemble de ces éléments fera l'objet d'une analyse annuelle partagée en Conférence des Présidents des OPH.

2° - Dotations

La dotation en investissement, d'un montant total de 30 000 000 € pour les 5 années du contrat de plan, est répartie entre les 3 OPH au prorata du parc de logements de la façon suivante :

- Est Métropole habitat : 6 689 805 €,
- Grand Lyon habitat : 10 186 374 €,
- Lyon Métropole habitat : 13 123 821 €

La dotation en fonctionnement, d'un montant total de 1 120 000 € pour les 5 années du contrat de plan, est répartie entre les 3 OPH à parts égales :

- Est Métropole habitat : 373 333 €,
- Grand Lyon habitat : 373 333 €,
- Lyon Métropole habitat : 373 333 €

3° - Orientation des financements d'investissement

a) - Pour Est Métropole habitat et Grand Lyon habitat

Pour Est Métropole habitat et Grand Lyon habitat, les dotations en investissement viennent en soutien aux réhabilitations ambitieuses.

Les crédits du contrat de plan visent à accompagner les OPH dans leur politique volontariste en matière de réhabilitation, par un bonus au logement réhabilité au niveau BBC (maximum 96 kWh/m² ; ou le passage à -35% d'économie d'énergies si le BBC n'est pas atteignable en regard de contraintes techniques), permettant ainsi aux organismes de dégager des fonds propres nécessaires à leur positionnement sur un marché de la construction très concurrentiel, face à des Entreprises Sociales pour l'Habitat qui ont accès à d'autres sources de financement.

L'éligibilité des opérations aux crédits du contrat de plan est conditionnée à l'éligibilité aux aides Ecoréno'v. Les aides du contrat de plan s'additionnent aux aides Ecoréno'v.

Dans le cadre de son contrat de plan, Est Métropole habitat s'engage sur la réhabilitation de 2 026 logements répartis sur 8 programmes, pour un prix de revient total de 117 975 000 €, soit un prix de revient moyen par logement réhabilité de 58 231 €. La dotation attribuée à Est Métropole habitat dans le cadre du contrat de plan est de 3 300 € par logement réhabilité, dans la limite de la dotation maximale affectée pour la durée du mandat, soit 6 689 805 €. La liste des programmes concernés est indiquée en annexe.

Dans le cadre de son contrat de plan, Grand Lyon habitat s'engage sur la réhabilitation de 3 034 logements répartis sur 29 programmes, pour un prix de revient total de 185 978 351 €, soit un prix de revient moyen par logement réhabilité de 61 298 €. La dotation attribuée à Grand Lyon habitat dans le cadre du contrat de plan est de 3 400 € par logement réhabilité, dans la limite de la dotation maximale affectée pour la durée du mandat, soit 10 186 374 €.

Compte tenu de l'incertitude liée à la crise des coûts de l'énergie et des matériaux de construction au moment de la conclusion des contrats, ces programmations pourront être mises à jour annuellement par les instances de gouvernance des contrats de plan.

b) - Pour Lyon Métropole habitat

Le bailleur est engagé au sein du quartier de Parilly à Bron dans une opération de renouvellement urbain particulièrement ambitieuse, répondant aux priorités politiques du mandat. Celle-ci, intégrée au projet Grande Porte des Alpes, est exemplaire du fait de son ampleur et de son caractère démonstrateur puisque les objectifs ne concernent pas uniquement le passage en BBC Rénovation de 2 bâtiments, dits unités de construction (UC), mais également le changement complet d'image, la requalification des logements (mixité de produits familiaux et étudiants ainsi que de granularité des logements) et leur adaptation au vieillissement. Au total, ce sont près d'un millier de logements (966) qui sont concernés par ce projet d'envergure.

Dans ce contexte, la dotation métropolitaine du contrat de plan pour Lyon Métropole habitat est fléchée exclusivement sur le financement des opérations liées à la requalification des UC3, UC4, UC5, démarrant pendant la durée du contrat. Cela inclut les postes suivants : diagnostics techniques préalables, consultation maîtrise d'œuvre, conception de la concertation, relogement et travaux.

4° - Orientation des financements de fonctionnement

Les dotations de fonctionnement visent à accompagner les OPH dans le développement d'actions innovantes, en lien avec la politique publique portée par la Métropole.

Dans le cadre de son contrat de plan, Est Métropole habitat s'engage à développer les actions suivantes :

- développement du logement intercalaire sur son patrimoine propre ou en partenariat (collectivités ou promoteurs) en alternative avec la sécurisation du patrimoine vacant,
- production d'habitat spécifique dans le cadre du logement d'abord (résidences hôtelières à vocation sociale/pensions de famille/habitat groupé, etc.).

Dans le cadre de son contrat de plan, Grand Lyon habitat s'engage sur à développer les actions suivantes :

- accompagnement des transitions : l'énergie/le climat, le numérique, la mobilité, l'accompagnement dans le nouveau logement,
- développement et pilotage de gestions locatives spécifiques : les résidences pour les gens du voyage, le logement d'abord et les réponses au sans-abrisme, le logement intercalaire.

Dans le cadre de son contrat de plan, Lyon Métropole habitat s'engage à développer les actions suivantes :

- développement des Vill'Age, résidences dédiées aux seniors. À ce jour, 3 résidences sont en fonctionnement et 4 nouvelles verront le jour d'ici à 2024 et 2025. La particularité de leur modèle réside dans la présence d'un conseiller de vie sociale au rôle prépondérant dans la qualité de vie des habitants,
- production d'habitat adapté et logement intercalaire, projets qui mobilisent de nombreux partenaires (associations, start-up, entreprises de l'économie sociale et solidaire) et qui nécessitent un portage renforcé de la part du bailleur, notamment en termes d'ingénierie de projet. Pour chacune de ces actions, un cadre précis des objectifs et livrables annuels sera établi, permettant à la Conférence des Présidents des OPH de préciser ses modalités d'évaluation.

5° - Durée des contrats de plan et point à mi-parcours

La date de prise d'effet des contrats de plan est fixée rétroactivement au 1^{er} janvier 2022. Ils sont conclus pour une durée de 5 ans.

Un point à mi-parcours est prévu en 2024 pour une évaluation de la contribution de chacun des OPH à la politique de l'habitat de la Métropole sur l'ensemble des volets du contrat (indicateurs qualitatifs, production, réhabilitation). Il est attendu de chacun des OPH une contribution équilibrée sur les différents volets. En fonction des résultats obtenus, une modification des termes de la contractualisation pourra être mise en œuvre.

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant adopté dans les mêmes termes.

III - Gouvernance des contrats de plan

Une instance de coordination constitue l'instance de suivi du contrat de plan. Elle est constituée des Directeurs et Directrice des 3 OPH, de la Directrice et Directrice adjointe de la direction de l'habitat et du logement.

Elle se réunit tous les trimestres.

Elle a pour objet :

- de suivre les réhabilitations, objet des financements des contrats de plan,
- de partager des éléments d'information sur la programmation en cours de logements locatifs sociaux,
- de suivre les indicateurs et commentaires associés de contribution des 3 OPH aux politiques de l'habitat de la Métropole,
- de suivre les modalités d'instructions des dossiers financés dans le cadre du contrat de plan (investissement et fonctionnement),
- de traiter de tout sujet afférent à la bonne mise en œuvre des contrats de plan.

La dernière instance de l'année est consacrée à l'analyse des éléments permettant le déclenchement des financements de l'année écoulée, qui seront proposés pour validation à la conférence des présidents.

Une Conférence des Présidents est également instituée et est composée des 3 Présidents des OPH et de leurs Directeurs et Directrice généraux, du Vice-Président en charge de l'habitat et du logement, de la Directrice et Directrice adjointe de l'habitat et du logement de la Métropole et des chargés de missions de la direction de l'habitat et du logement compétents.

Elle se réunit deux fois par an.

Elle a pour objet :

- de valider les réalisations au 31 décembre de l'année N-1,
- d'examiner l'atteinte des objectifs de programmation, les indicateurs relatifs aux objectifs qualitatifs et l'état d'avancement des actions financées par les dotations de fonctionnement,
- de valider le montant de la dotation à verser, sur proposition de l'instance de coordination à mi-parcours du contrat de plan, de statuer sur les éléments présentés par les OPH en appui de leur participation à la politique publique de l'habitat, sur l'ensemble des volets du contrat (indicateurs qualitatifs, production, réhabilitation) ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - les contrats de plan 2022-2026 à signer avec les trois OPH de la Métropole : Grand Lyon habitat, Est Métropole habitat et Lyon Métropole habitat,

b) - l'attribution d'une dotation financière en investissement d'un montant total de 30 000 000 € sur la période 2022-2026 au profit de ces 3 OPH, soit une dotation maximale d'un montant de :

- 6 689 805 € au profit d'Est Métropole habitat,
- 10 186 374 € au profit de Grand Lyon habitat,
- 13 123 821 € au profit de Lyon Métropole habitat,

c) - l'attribution d'une dotation financière en fonctionnement d'un montant total de 1 120 000 € sur la période 2022-2026 au profit de ces 3 OPH, soit une dotation maximale d'un montant de 373 333 € pour chacun des OPH.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer lesdits contrats et prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

3° - Décide l'individualisation globale de l'autorisation de programme globale P14 - Soutien au logement social pour un montant de 30 000 000 € en dépenses à la charge du budget principal, réparti selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 673 500 € en dépenses en année 2023,
- 8 235 261 € en dépenses en année 2024,
- 7 210 297 € en dépenses en année 2025,
- 13 880 942 € en dépenses en année 2026,

sur l'opération n° OP14O8405.

4° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2022 et suivants - chapitre 204, pour un montant de 30 000 000 €.

5° - La dépense de fonctionnement en résultant, soit 1 120 000 € sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2022 et suivants - chapitre 65 - opération n° OP14O8405, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 280 000 € en dépenses en année 2023,
- 280 000 € en dépenses en année 2024,
- 280 000 € en dépenses en année 2025,
- 280 000 € en dépenses en année 2026.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 28 septembre 2022

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220926-289634-DE-1-1 Date de télétransmission : 28 septembre 2022 Date de réception préfecture : 28 septembre 2022
