Séance publique du 25 septembre 2000

Délibération n° 2000-5767

commission principale : urbanisme, habitat et développement social

commission (s) consultée (s) pour information : finances et programmation

objet : **Contrats de plan avec les trois offices d'HLM communautaires - 1998-2000 - Bilan 1999**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des politiques d'agglomération - Mission habitat

Le Conseil,

Vu le rapport du 11 septembre 2000, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibérations en date des 29 septembre 1997 et 16 novembre 1998, le conseil de Communauté a décidé respectivement de l'élaboration et du contenu des contrats de plan entre la Communauté urbaine et chacun de ses trois organismes communautaires d'HLM : l'OPAC du Grand Lyon, l'OPAC de Villeurbanne et l'office communautaire Porte des Alpes Habitat.

Ces contrats prévoient le versement de dotations communautaires : elles constituent des apports destinés à compléter les fonds propres et à conforter financièrement les trois organismes d'HLM, en contrepartie d'engagements pris par les organismes pour réaliser des actions de développement, de réhabilitation et de lutte contre la vacance.

Le montant des dotations sur la durée des contrats de plan (1998 à 2001) a été fixé à 160 MF, soit en moyenne 40 MF par an répartis comme suit entre les organismes :

Dotations	Annuelles (en MF)	Globales (en MF)
OPAC du Grand Lyon	20	80
OPAC de Villeurbanne	16	64
Porte des Alpes Habitat	4	16

L'octroi des dotations doit être justifié annuellement par la production des comptes financiers de chacun des trois organismes présentant les dépenses réalisées au cours de chaque exercice.

Au 31 décembre 1999, les dépenses réalisées et justifiées par les trois organismes pouvant donner lieu au versement de la dotation communautaire s'établissent comme suit :

Besoins en dotation justification (kF)	Résultat 1998	Résultat 1999	Total 1998-1999	Prévisions 2000
OPAC du Grand Lyon	16324	19877	36201	20000
développement	11861	6280	18141	2117
réhabilitation	4463	10447	14910	11883
gestion de proximité	0	3150	3150	6000
OPAC de Villeurbanne	16000	15787	31787	16000
développement	3135	3348	6483	4100
réhabilitation	7965	7539	15504	11184
résorption vacance	4900	4900	9800	716
Porte des Alpes Habitat	1010	4000	5010	4000
développement	300	0	300	300
réhabilitation	710	3388	4098	3202
gestion de proximité	0	612	612	498
dotation totale versée	33334	39664	72998	40000
reste à justifier	6666	336	7002	0

Sur les deux premières années du contrat de plan, les trois organismes ont présenté des justifications pour 73 MF, au lieu des 80 MF prévus. Plusieurs raisons peuvent être avancées : la signature tardive des contrats de plan en novembre 1998, les procédures de réhabilitation plus lentes que prévues, les difficultés rencontrées dès 1998 pour la production nouvelle, liées, notamment, aux réticences locales et à la faible disponibilité des entreprises du bâtiment. Cependant, les organismes ayant déjà engagé à ce jour les actions prévues au contrat de plan, cela se traduira en 2000 et 2001 par des dépenses réelles à hauteur de la dotation prévue sur la durée globale des contrats de plan.

En outre, conformément aux engagements pris lors de la signature du contrat de plan, l'OPAC du Grand Lyon a défini précisément un plan d'actions de lutte contre la vacance et de gestion de proximité. Ce plan d'actions fait l'objet d'un avenant au contrat de plan, annexé au dossier.

Enfin, les trois organismes se sont engagés dans les contrats de plan à mettre en œuvre des actions spécifiques visant à améliorer les résultats comptables et la performance de gestion. Afin de mesurer l'évolution de ceux-ci, le comité de pilotage a retenu, pour l'essentiel, le système des indicateurs de performance proposé par l'Union nationale des fédérations d'organismes d'HLM.

Les résultats disponibles, présentés dans le tableau joint en annexe sont globalement assez encourageants.

Sans être tout à fait à la hauteur de l'engagement pris, les trois organismes ont néanmoins fourni un effort important en matière de maintenance du patrimoine. Ainsi, l'OPAC du Grand Lyon augmente ses dépenses de près de 30 % entre 1998 et 1999. La différence d'investissement s'explique notamment par l'effet de la baisse du taux de TVA et par les difficultés à trouver des fournisseurs à la suite de la forte reprise du marché immobilier lyonnais.

En matière d'impayés, indicateur révélateur de la politique de suivi social des locataires en difficulté, l'OPAC du Grand Lyon (qui a mis en œuvre un nouveau dispositif avec l'embauche de neuf conseillères en économie sociale et familiale et une refonte totale de ses procédures d'intervention en matière d'impayés) et l'OPAC de Villeurbanne (après avoir réalisé de fortes provisions en rattrapage en 1998) affichent une amélioration de leur situation. A l'inverse, Porte des Alpes Habitat accuse une progression de ses impayés.

En matière de vacance (entendu ici en terme de coût financier pour l'organisme), les situations sont contrastées. Durement touché par l'importance de son patrimoine situé en quartiers dits difficiles, l'OPAC du Grand Lyon, a mis en place un plan global de lutte contre la vacance décliné sur les douze quartiers prioritaires qui montre des premiers résultats positifs et encourageants. De même, l'OPAC de Villeurbanne a vu ses pertes de loyers et charges diminuer de 22 % entre 1998 et 1999, grâce aux efforts de commercialisation et à la démolition ou au changement d'usage. En revanche, la vacance progresse légèrement pour Porte des Alpes Habitat, atteignant 2 % des recettes loyers + charges, ce qui reste toutefois un niveau faible.

Des objectifs sont également fixés concernant l'évolution des coûts de gestion et de la masse salariale. A un niveau plus élevé que la moyenne, Porte des Alpes Habitat maîtrise néanmoins l'évolution de ses coûts et réussit à diminuer ses frais de gestion (notamment par la renégociation de certains contrats). L'OPAC du Grand Lyon voit, par contre, ses dépenses s'élever au-delà des objectifs donnés du fait de la progression de la masse salariale (notamment par la mise en place de sa politique de proximité technique et sociale, la nécessité d'accroître l'expertise de ses équipes, ainsi que par l'impact de la réduction du temps de travail) alors même que les autres coûts de fonctionnement ont continué à baisser et que les moyens en entretien ont augmenté. Il en va de même concernant l'OPAC de Villeurbanne pour lequel l'évolution des coûts de gestion (calculés sur la base des données de la Caisse des dépôts et consignations) n'est que de 2 %.

Plus globalement, la situation financière des organismes s'améliore : ils dégagent ainsi un autofinancement de l'exploitation courante supérieur aux objectifs fixés en 1998. En terme de perspective, certains éléments extérieurs offrent, conjugués aux efforts du présent contrat de plan, un contexte favorable : il s'agit, d'une part, de la baisse des taux d'intérêt ayant permis sur les derniers exercices de revoir à la baisse la charge financière (conjugué comme à l'OPAC du Grand Lyon à des remboursements anticipés sur trésorerie disponible). Il s'agit, d'autre part, de la reprise économique, créant une pression sur le marché du logement favorable à la diminution de la vacance ;

Mais ce résultat n'a pu être obtenu que grâce à l'apport de la Communauté urbaine : il leur a permis de se remettre à niveau en les dotant des moyens nécessaires pour à la fois adapter leur gestion à un contexte socialement difficile et améliorer leur patrimoine, tout en confortant leur structure financière ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations en date des 29 septembre 1997 et 16 novembre 1998 ;

Vu le contrat de plan signé avec les trois offices d'HLM communautaires ;

Où l'avis de ses commissions urbanisme, habitat et développement social et finances et programmation ;

DELIBERE

1° - Prend acte de l'état d'avancement du contrat de plan au vu des résultats présentés ci-dessus.

2° - Autorise monsieur le président à signer avec l'OPAC du Grand Lyon un avenant au contrat de plan qui prenne en compte le contenu et les objectifs de son plan d'actions de lutte contre la vacance et de gestion de proximité.

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