

## **Le Conseil,**

Vu le rapport du 6 septembre 1996, par lequel monsieur le président :

### **A - Expose ce qui suit :**

Le groupe Notre-Dame des sans-abri (NDSA), composé d'une association et d'une SA HLM, mène une action de grande importance en faveur de la réinsertion des personnes en situation d'exclusion. La SA HLM se trouve actuellement dans une position financière très difficile. Depuis quatre ans, les pouvoirs publics (Etat, conseil général du Rhône, Communauté urbaine) se sont associés pour aider ce groupe à retrouver un équilibre de fonctionnement, en même temps qu'une meilleure cohérence entre son activité et celle des collectivités.

Le ministère du logement a proposé, à partir d'un diagnostic réalisé en 1995, des mesures et des apports externes visant au redressement de la SA d'HLM, en vue de la signature d'un protocole. Ces mesures sont envisagées sur la base des orientations suivantes :

- la séparation complète entre l'activité locative qui sera menée par la SA d'HLM et les actions sociales confiées au foyer NDSA ; ce qui implique le regroupement du patrimoine locatif au sein de la SA d'HLM,
- la réhabilitation complète du parc de logements et l'augmentation progressive des loyers,
- des mesures internes à la SA d'HLM d'amélioration de sa gestion.

Les mesures de redressement seraient ainsi organisées en trois séries d'actions :

- le transfert et la mise à niveau du patrimoine :

. transfert par acquisition-amélioration de 136 logements pour une valeur d'acquisition de 18,7 MF et 25,3 MF de travaux. Le financement serait assuré par des prêts locatifs aidés très sociaux, les subventions habituelles de l'Etat et des collectivités territoriales ainsi que par 10,7 MF de subventions exceptionnelles supportées, à parité, par la Communauté urbaine et le Conseil général,

. transfert, par apport partiel d'actif, de 188 logements ne nécessitant pas de réhabilitation. Cette opération se solderait par un apport de l'association de 1,5 MF au capital de la SA, après prise en compte de l'actif et du passif des logements,

. transfert des conventions de gestion des 332 logements de l'OPAC du Rhône,

. vente de 186 logements et démolition de 23 logements.

Ce transfert de patrimoine s'accompagnerait d'un plan de réhabilitation de 311 logements au total financé par des prêts Palulos et des prêts de la Caisse des dépôts et consignations ;

- les mesures de redressement internes à la SA d'HLM concernent les hausses de loyers ainsi que la maîtrise de la vacance des logements, des impayés et des coûts de gestion ;

- au-delà de ces mesures, des apports externes des partenaires de la SA d'HLM seraient nécessaires pour redresser l'autofinancement et rééquilibrer la structure financière. Ils seraient constitués :

. de subventions exceptionnelles de reconstitution de l'autofinancement pour 6,8 MF :

Caisse de garantie du logement social (CGLS)	2,5 MF
Communauté urbaine	2,15 MF
Conseil général	2,15 MF

. d'un prêt de 4,5 MF de la CGLS pour rééquilibrer la structure financière,

. de subventions d'investissement exceptionnelles pour l'opération d'acquisition-amélioration (5,357 MF pour la Communauté urbaine et le Conseil général chacun), en plus des subventions classiques (4,404 MF pour la Communauté urbaine et le Conseil général chacun, pour un total de 18,795 MF de subventions classiques),

. d'un prêt de 9,177 MF de la caisse interprofessionnelle du logement (CIL) de Lyon pour l'opération d'acquisition-amélioration,

. de la transformation de 9,6 MF de prêts de la CIL de Lyon en subvention.

Au total, la Communauté urbaine serait sollicitée à hauteur de 11,911 MF, à répartir sur trois exercices de 1996 à 1998. Cette somme pourrait être diminuée en cas d'augmentation de la participation de la Région, sollicitée à cet effet.

Enfin, la CGLS demande une garantie pour le prêt de 4,5 MF qu'elle consent à la SA HLM. Cette garantie pourrait être partagée à parité entre la Communauté urbaine et le Conseil général.

Après application de l'ensemble de ces mesures, le retour à l'équilibre du potentiel financier et de l'autofinancement de la SA HLM est attendu pour 2001.

En ce qui concerne le foyer NDSA, les cessions d'actif amélioreront le résultat exceptionnel et la trésorerie. Le budget 1996 du foyer (hors gestion locative) apparaît équilibré.

Les modalités de mise en oeuvre de ce plan de redressement feront l'objet d'un protocole signé pour cinq ans par la SA HLM, l'association Foyer Notre-Dame des sans-abri, l'OPAC du Rhône, la CIL de Lyon, la Communauté urbaine, le Conseil général, l'Etat et la CGLS.

En outre, il est proposé de compléter le protocole du plan de redressement par une convention liant le groupe NDSA et les partenaires publics locaux. En effet, la mise en oeuvre du plan va demander un effort technique considérable du groupe NDSA. De même, en raison de l'importance des enjeux et des participations des collectivités publiques, le suivi de la réalisation du plan doit faire l'objet d'une attention particulière. Ainsi, cette convention locale prévoirait :

- le maintien du comité de pilotage qui fonctionne depuis début 1995,

- une mission d'assistance auprès de la SA HLM, pour la mise en oeuvre du plan, et de contrôle permettant aux collectivités d'être informées en permanence de son état d'avancement. Cette mission, qui reste à définir précisément, s'étendrait vraisemblablement sur deux ans au moins et serait confiée à un professionnel de bon niveau. Elle pourrait être financée par le fonds d'intervention HLM (50 %), la Communauté urbaine et le Conseil général.

Les actions du plan de redressement ne pourront atteindre leur plein effet que s'il est mis en place un plan d'action sociale sur l'ensemble du parc qui le nécessite. Ce plan, défini avec les communes pour chacun des sites importants, doit être mis en oeuvre par l'association, en étroite coordination avec la SA HLM, d'une part, les services sociaux présents dans la commune, d'autre part.

La vente ou la démolition de 209 logements situés dans 19 communes de la Communauté urbaine ou arrondissements de Lyon pose le problème du relogement des ménages et du devenir des parcelles : ces deux questions ne peuvent pas être résolues sans une négociation avec ces communes. Le relogement et la reconstitution d'un parc de logements d'insertion devraient être réalisés principalement dans chacune des communes concernées ;

**B - Propose** de l'autoriser, d'une part, à signer le protocole de plan de redressement mentionné ci-dessus et la convention à intervenir entre la SA HLM Gabriel Rosset, le Foyer Notre-Dame des sans-abri, l'Etat, la CGLS, le Conseil général et la Communauté urbaine, d'autre part, à verser les subventions précisées ci-dessus et à garantir l'emprunt qui sera réalisé par la SA HLM auprès de la CGLS pour un montant de 2,25 MF, à parité avec le Conseil général, enfin de fixer l'imputation de la dépense ;

Vu le présent dossier ;

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

#### **DELIBERE**

**Autorise** monsieur le président à :

1° - signer :

a) - le protocole de plan de redressement mentionné ci-dessus,

b) - la convention à intervenir entre la SA HLM Gabriel Rosset, le Foyer Notre-Dame des sans-abri, l'Etat, la CGLS, le Conseil général et la Communauté urbaine.

2° - verser les subventions précisées ci-dessus.

3° - garantir l'emprunt qui sera réalisé par la SA HLM auprès de la CGLS pour un montant de 2,25 MF, à parité avec le Conseil général.

**La dépense** afférente sera prélevée sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 1996 et suivants - sous-chapitre 914-80 - article 130 - dossier n° 1 331-96 pour ce qui concerne les subventions liées aux opérations d'acquisition-amélioration - sous-chapitre 964-2 - article 640-9 - pour ce qui concerne les subventions exceptionnelles de reconstitution de l'autofinancement.

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