Le Conseil,

Vu le rapport du 4 novembre 1998, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Par délibération en date du 29 septembre 1997, vous avez décidé de l'élaboration de contrats de plan entre la Communauté urbaine, l'OPAC du Grand Lyon, l'OPAC de Villeurbanne et l'Office communautaire Porte des Alpes Habitat. Ce rapport présente le contenu de ces contrats de plan ainsi que le montant des dotations que la Communauté urbaine sera amenée à leur verser pour la période 1998 à 2001.

L'Etat pourrait être associé à cette contractualisation.

1° - La situation des trois organismes -

Le patrimoine des trois organismes totalise 29 700 logements dont près des deux tiers sont situés en zone urbaine sensible. Les trois quarts de ce parc ont déjà fait l'objet d'une réhabilitation lourde, principalement dans les quartiers difficiles. Malgré ces efforts, ceux-ci sont touchés par une vacance croissante, principalement à Vaulx en Velin et à Vénissieux. Ainsi, les vacants de plus de trois mois représentent en 1997 moins de 1 % des logements de Porte des Alpes Habitat mais 3,8 % des logements de l'OPAC du Grand Lyon et 6,9 % de ceux de l'OPAC de Villeurbanne, occasionnant plus de 30 MF de pertes en 1997 (voir tableau en annexe 1).

En revanche, malgré l'accroissement de la précarité des locataires, les impayés définitifs sont maîtrisés à moins de 2 % des recettes de loyer (voir tableau en annexe 3).

- Diagnostic financier -

Le diagnostic financier amène les principaux indicateurs financiers suivants :

Indicateurs financiers	OPAC du Grand Lyon	OPAC de Villeurbanne	Porte des Alpes Habitat
autofinancement d'exploitation	24,6 MF	0,7 MF	5,4 MF
fonds propres disponibles	19 MF	3,6 MF	5,1 MF

La situation financière des trois organismes est assez contrastée. Bonne pour Porte des Alpes Habitat, elle est fragile pour l'OPAC du Grand Lyon et très tendue pour l'OPAC de Villeurbanne.

En particulier, l'autofinancement d'exploitation apparaît très réduit pour l'OPAC de Villeurbanne, lourdement pénalisé par le poids de la vacance.

Les OPAC du Grand Lyon et de Villeurbanne disposent de fonds propres faibles au regard du volume de développement et de réhabilitation envisagé.

2° - Utilisation des sommes versées précédemment -

Depuis 1990, la Communauté urbaine a décidé de verser 310 MF aux trois organismes, répartis comme indiqué dans l'annexe 2. Dans la période de 1990 à 1995, ces aides ont contribué au financement de 1 640 logements sociaux ou très sociaux et à la réhabilitation de plus de 17 000 logements.

En 1996 et 1997, les organismes ont pu construire, grâce à ces aides, 500 logements et réhabiliter 3 800 logements. En outre, la dotation complémentaire de 1997 a permis de réaliser 9,35 MF de petits travaux de sécurité et de surentretien.

3° - Plan d'action -

3.1 - Objectifs -

Les contrats de plan avec les trois organismes d'HLM communautaires ont pour objet de renforcer le rôle qu'ils doivent tenir dans l'accomplissement de la politique de la Communauté urbaine en matière d'habitat et de développement social urbain, tout en leur permettant de maintenir ou de reconstituer leurs grands équilibres et d'optimiser leurs performances professionnelles dans leur métier de base.

3.2 - Construction : 400 à 500 logements par an -

Le rythme moyen annuel de construction devrait s'établir pour les trois organismes autour de 400 à 500 logements, dont environ 300 à 400 logements sociaux ou très sociaux, ce qui correspond à environ un tiers des crédits de l'Etat disponibles en 1998. Ils se répartiront entre environ 50 à 70 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) et, pour le reste, entre un tiers de PLA à loyers modérés et deux tiers de PLA ordinaires. La maîtrise des coûts de construction et d'exploitation sera recherchée dans toutes les opérations (démarche de "logement abordable"), de même que l'équilibre financier : la construction n'est bénéfique, pour les organismes, que si l'exploitation des nouveaux immeubles n'est pas déficitaire, ce qui nécessite notamment un emploi suffisant de fonds propres, leur reconstitution actualisée et une définition très prudente des paramètres d'exploitation.

3.3 - Réhabilitation et entretien -

L'enjeu en matière de réhabilitation est double : rattraper le retard de réhabilitation en dehors des sites sensibles et lutter contre la vacance dans les sites les plus difficiles.

Les trois organismes réhabiliteront près de 5 000 logements pendant la durée de quatre ans des contrats de plan : 670 pour Porte des Alpes Habitat, 1 140 pour l'OPAC de Villeurbanne et 3 250 pour l'OPAC du Grand Lyon (voir tableau en annexe 1).

En outre, les organismes contribueront annuellement à la maintenance et aux grosses réparations pour 61 MF (OPAC du Grand Lyon), 16,4 MF (OPAC de Villeurbanne) et 16,1 MF (Porte des Alpes Habitat).

En matière de lutte contre la vacance ainsi que de dépenses de surentretien et de gestion de proximité, les trois organismes ont la possibilité d'utiliser une partie de la dotation annuelle à cet effet. Cette partie ne dépasserait pas 30 % de la dotation pour l'OPAC du Grand Lyon, 35 % pour l'OPAC de Villeurbanne et 25 % pour Porte des Alpes Habitat. Le montant exact serait déterminé à travers un plan d'action qui serait joint au contrat de plan lorsqu'il n'en est pas partie prenante.

3.4 - Gestion locative -

Dans ce domaine, les organismes s'engagent à :

- poursuivre le développement de la gestion de proximité,
- accueillir les demandeurs de logement en difficulté tout en maintenant les équilibres de vie dans les immeubles et les quartiers,
- agir de façon dynamique dans les observatoires de la demande de logement social et les conférences communales du logement,
- poursuivre la décentralisation de la gestion, maîtriser les impayés.

3.5 - Maîtrise de l'exploitation -

Les organismes s'engagent à maîtriser leurs coûts d'exploitation de façon assez volontariste : évolution des frais de personnel, de gestion des coûts de la vacance et des impayés (voir tableau en annexe 3).

4° - Scénarios prospectifs et besoins de financement -

4.1 - Scénarios prospectifs -

Les contrats de plan sont basés sur une prévision d'évolution des comptes sociaux des trois organismes d'HLM, réalisée par les experts financiers de l'Union nationale d'HLM, à partir d'hypothèses macro-économiques et des données propres à chaque office.

L'objectif de cette prospective est double :

- mesurer l'impact des contrats de plan et des projets d'investissements sur la structure financière des offices,
- suivre l'évolution des résultats des offices sur la durée des contrats de plan.

Dans cet esprit, deux scénarios ont été élaborés : un "au fil de l'eau", sans prise en compte des actions volontaristes sur l'exploitation ni du programme nouveau d'investissement, l'autre intégrant l'ensemble des actions du contrat de plan.

L'autofinancement dégagé par les offices pour la période 1998-2001 s'établit comme suit, selon les deux hypothèses évoquées :

Autofinancement - moyenne annuelle			
Scénarios	OPAC du Grand Lyon	OPAC de Villeurbanne	Porte des Alpes Habitat
fil de l'eau	0,6 MF	-3,9 MF	non réalisé
selon le contrat de plan	19 MF	2,4 MF	2,9 MF

Les actions menées par les offices d'HLM dans le cadre des contrats de plan contribuent incontestablement à améliorer l'autofinancement courant par :

- les programmes d'investissement qui dégagent, sur la période du contrat de plan, des recettes de loyers supérieures aux coûts induits,
- une action volontariste sur les coûts de gestion par l'OPAC du Grand Lyon,
- un programme d'action fort contre la vacance par l'OPAC de Villeurbanne.

4.2 - Besoins en dotation communautaire -

En accompagnement de ces actions, la Communauté urbaine, collectivité de rattachement, contribuerait à conforter financièrement les offices communautaires par des dotations annuelles qui pourraient prendre deux formes :

- une aide à l'équilibre des opérations d'investissement, en complément des fonds propres apportés par les offices,
- une aide exceptionnelle et limitée dans le temps pour appuyer un programme de lutte contre la vacance et le surentretien.

Les dotations à l'investissement seraient affectées aux opérations de développement et de réhabilitation des offices, en fonction des besoins justifiés par le montage financier.

Afin de permettre une adaptation à l'évolution des programmes d'investissement en cours de contrat de plan, il est proposé que la Communauté urbaine vote chaque année les dotations en fonction des opérations programmées par les offices dans leur budget d'investissement.

Le détail des dotations communautaires proposées au bureau restreint figure en annexe 4, soit :

- OPAC du Grand Lyon	20 MF par an,
- OPAC de Villeurbanne	16 MF par an, intégrant l'aide à la vacance,
- Porte des Alpes Habitat	4 MF par an, intégrant l'aide au surentretien,

soit un total annuel de	40 MF

5° - Modalités de versement, de suivi et de contrôle

5.1 - Modalités de versement -

Les dotations communautaires seraient versées sous forme d'avance pour 50 % des montants annuels à la fin du premier trimestre de chaque année et le solde en fonction des réalisations de l'exercice, justifiées par les comptes financiers des offices.

5.2 - Modalités de suivi et de contrôle -

Les contrats de plan feront l'objet d'un suivi et d'un contrôle rigoureux au moyen de tableaux de bord et d'instances appropriées :

- des tableaux de bord permettront de suivre la réalisation des objectifs des contrats de plan en comparant les résultats obtenus aux résultats prévisionnels. Ils concernent la performance de gestion, la réalisation des investissements et les résultats comptables,

- un comité de pilotage, associant les partenaires du contrat de plan et présidé par le monsieur le vice-président chargé de l'habitat, destiné à suivre l'évolution de chaque contrat de plan,

- un comité de suivi, à caractère technique, support du comité de pilotage, qui préparerait les décisions des instances délibérantes de la Communauté urbaine et des organismes, chargé de suivre l'évolution de la situation financière et du programme d'investissement ;

B - Propose de délibérer comme suit ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 29 septembre 1997 ;

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

DELIBERE

1° - Autorise monsieur le président à signer les contrats de plan avec l'OPAC du Grand Lyon, l'OPAC de Villeurbanne et l'Office communautaire Porte des Alpes Habitat.

2° - Les dépenses correspondantes de 40 MF par an seront prélevées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget de la Communauté urbaine - exercices 1998 et suivants - compte 657 570 - fonction 53 - opération 118.

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