

Séance publique du 21 janvier 2003

Délibération n° 2003-0948

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Contrats de plan avec les organismes d'HLM communautaires**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 31 décembre 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Résultats des contrats précédents

Par délibération en date du 16 novembre 1998, la Communauté urbaine a décidé de passer, pour la période 1998-2001, des contrats pluriannuels avec les Opac du Grand Lyon et de Villeurbanne et avec la Porte des Alpes Habitat, office d'HLM de Saint Priest, afin de leur verser des dotations en fonction de la réalisation effective de leurs projets. Il s'agissait d'aider ces organismes dont les deux tiers du patrimoine se trouvent en zone urbaine sensible, à rééquilibrer leur patrimoine par le développement d'une offre nouvelle et à assumer leurs responsabilités de propriétaire bailleur, notamment dans les projets initiés dans le cadre de la politique de la ville.

Cette aide était rendue nécessaire principalement pour les deux Opac dont la situation financière était fragile voire très tendue. Le montant total des contrats était de 160 MF, soit 24,39 M€ répartis comme suit :

- 80 MF, soit 12,20 M€ pour l'Opac du Grand Lyon,
- 64 MF, soit 9,76 M€ pour l'Opac de Villeurbanne,
- 16 MF, soit 2,44 M€ pour la société Porte des Alpes Habitat.

A l'issue de ces contrats, les résultats sont les suivants :

- indicateurs de performance :

- . de bons résultats sur la vacance pour les trois offices,
- . la moyenne des impayés de la période s'établit en-dessous du seuil fixé,
- . le coût de gestion au logement a diminué mais dans des conditions disparates et avec une tendance à la hausse sur le dernier exercice,
- . la masse salariale n'a pu être contenue, du fait en partie de la mise en œuvre de la réduction du temps de travail,
- . les dépenses pour les grosses réparations et pour le gros entretien ont été privilégiées par rapport à l'entretien courant ;

- autofinancement et fonds propres :

. les dotations communautaires (160 MF) ont été affectées à la totalité des opérations d'investissement et pour une petite partie aux actions de résorption de la vacance. Parallèlement, les organismes ont dégagé plus de fonds propres que prévu sur la période, essentiellement pour deux raisons :

* ils ont mieux maîtrisé leurs paramètres d'exploitation,

* ils n'ont pas pu réaliser la totalité de leurs prévisions d'investissement, tant en matière de développement, en raison d'un contexte difficile, que d'adaptation du parc même si, dans les faits, l'affectation des dotations a été plus importante que prévu pour cette partie de leur activité.

Ainsi, les organismes ont pu accroître leur stock de provisions pour grosses réparations et se trouvent en meilleure situation financière qu'en début de contrat, ce qui était nécessaire, notamment pour les deux Opac.

Nouveaux contrats de plan

- Durée du contrat de plan

Les futurs contrats de plan pourraient s'étendre sur la période 2003 à 2008. Pour éviter que les actions commencées en 2002 n'entrent dans aucun des deux dispositifs, il serait convenu que les opérations commencées en 2002 et n'ayant bénéficié d'aucune dotation au titre du précédent contrat seraient éligibles aux nouveaux contrats de plan.

- Objectifs

Les opérations éligibles, dont la liste est jointe aux contrats annexés au dossier, concerneront le développement et l'adaptation du parc (renouvellement urbain, réhabilitations, grosses réparations-gros entretien, maintenance, ascenseurs, tri sélectif). Les demandes exprimées par les organismes, en fonction de leur plan d'action à moyen terme, sont les suivantes pour la période 2003-2008 (6 ans).

Investissements en M€	Développement		Adaptation du parc	
	Nombre de logements	Coût total	Nombre de logements	Coût total
Opac du Grand Lyon	2500	225	5700	155
Opac de Villeurbanne	915	73	5726	60
Porte des Alpes Habitat	360	30	1300	22

Il faut noter un engagement à très haut niveau pour la production de logements neufs, principalement pour l'Opac du Grand Lyon (plus de deux fois le rythme antérieur) et pour la société Porte des Alpes Habitat.

Les offices s'engagent, par ailleurs, à maîtriser leur exploitation selon les indicateurs exposés en annexe 1.

- Principes et calendrier des versements

Le montant total des dotations qui pourront être versées aux organismes pendant la durée des contrats s'élève à 35 M€ : 55 M€ au titre de 2003, 8 M€ au titre de 2004 et 2005, 4 M€ au titre de 2006 et 5 M€ pour 2007 et 2008. La répartition proposée ci-après tient compte des projets indiqués ci-dessus et présentés par les organismes et de leur capacité à générer des fonds propres par leur exploitation courante : M€ au titre de 2003, 8 M€ au titre de 2004 et 2005, 4 M€ au titre de 2006 et 5 M€ pour

Dotations en M€	Montant total des dotations	Soit, par an, en moyenne
Opac du Grand Lyon	18,9	3,15
Opac de Villeurbanne	13,0	2,17
Porte des Alpes habitat	3,1	0,52
totaux	35	5,84

Ces montants, justifiés par une augmentation importante des prévisions d'activité, principalement pour la production de logements sociaux et le renouvellement urbain, viennent en plus des subventions attribuées d'ordinaire à tous les organismes d'HLM. Le tableau de l'annexe 2 indique la répartition prévisionnelle des besoins de dotation par organisme et type d'action (développement ou adaptation du parc).

Les dotations seraient versées en fonction des trois principes suivants :

- les opérations devront être commencées (ordre de service),
- le principe de subsidiarité de la dotation communautaire mobilisée après utilisation des fonds propres dégagés par les organismes,
- le principe de garantie d'un potentiel financier à terme de l'ordre de 150 € par logement. En effet, les organismes doivent pouvoir assurer dans la durée l'entretien du patrimoine et le fonctionnement des exercices suivants. Les simulations réalisées à l'aide du logiciel Visial de l'union sociale pour l'habitat (anciennement union nationale des HLM) permettront de s'assurer à chaque fin d'exercice du niveau du potentiel financier à terme.

Il est donc proposé de verser les dotations selon le rythme suivant :

- pour tenir compte de l'absence de dotation au titre de 2002 et ne pas pénaliser la trésorerie des organismes, versement de la totalité de la dotation annuelle 2003 à la signature des contrats, soit respectivement : 2,7 M€ pour l'Opac du Grand Lyon, 1,86 M€ pour l'Opac de Villeurbanne et 0,44 M€ pour la société Porte des Alpes Habitat, soit 5 M€ ;
- pour les exercices suivants, les versements se feraient après examen des comptes de l'exercice précédent :
 - . le versement d'un acompte de 75 % de la somme prévue en 2004 et de 50 % les années suivantes, soit 6 M€ en 2004, 2005 et 2006, 4,5 M€ en 2007, 5 M€ en 2008 et 2,5 M€ en 2009,
 - . le versement du solde de la dotation de l'exercice précédent diminué le cas échéant de la dotation non utilisée l'année n-1. Le calcul est effectué sur la base de la formule : fonds propres dégagés par l'exploitation + dotation (n-1) - fonds propres réellement consommés,
 - . le dernier versement interviendrait donc en 2009.

Afin de tenir compte des aléas de la réalisation des opérations, chaque organisme aurait la faculté de demander qu'une part de la dotation prévue pour l'adaptation du parc soit affectée au développement. Inversement, une part de la dotation prévue pour le développement pourrait être affectée à l'adaptation du parc, ce transfert étant limité à 30 % des sommes initialement prévues pour le développement sur la durée du contrat.

Enfin, un bilan intermédiaire serait effectué à l'issue de l'exercice 2005 ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération du date du 16 novembre 1998 ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant qu'il convient de lire, à la deuxième ligne du paragraphe suivant :

"- Principes et calendrier des versements

Le montant total des dotations qui pourront être versées aux organismes pendant la durée des contrats s'élève à 35 M€ : **5 M€** (et non pas 55 M€) au titre de 2003, 8 M€ au titre de 2004 et 2005, 4 M€ au titre de 2006 et 5 M€ pour 2007 et 2008 ;"

DELIBERE

1° - Accepte les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

2° - Autorise monsieur le président à signer les contrats avec l'Opac du Grand Lyon, l'Opac de Villeurbanne et la société Porte des Alpes Habitat, office communautaire d'HLM de Saint Priest.

3° - Les dépenses correspondantes seront prélevées sur les crédits inscrits au budget de la Communauté urbaine - exercices 2003 et suivants - compte 657 570 - fonction 72 - opération 118.

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