

Le Conseil,

Vu le rapport du 4 décembre 1997, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Par délibération en date du 29 septembre 1997, le conseil de communauté a décidé d'accorder aux trois OPAC et offices d'HLM communautaires une participation de 20 MF, reconduisant l'aide attribuée en 1996. Il s'agit d'aider ces organismes à assumer les besoins en fonds propres générés par leur activité d'investissement, en réhabilitation comme en développement. Cette dotation est répartie comme suit :

- OPAC du Grand Lyon :	11 MF
- OPAC de Villeurbanne :	6 MF
- Office d'HLM de Saint Priest :	3 MF

L'importance de leur parc situé en site sensible, la précarisation des locataires, l'inadaptation des conditions économiques de leur activité produisent un effet de ciseau qui restreint leurs capacités à satisfaire correctement les conditions de vie de leurs locataires et à assurer le développement nécessaire.

En tant qu'outils privilégiés de la politique communautaire en matière d'habitat, un effort particulier leur est demandé, que ce soit dans la gestion quotidienne, notamment dans les quartiers difficiles, dans l'entretien et la réhabilitation de leur patrimoine ou dans le développement de nouveaux logements.

En particulier, en matière de réhabilitation, la priorité accordée depuis de nombreuses années aux quartiers sensibles a produit un important retard de travaux dans les autres sites. Dans certains cas, la nécessité de trouver des ressources pour équilibrer les budgets dans le cadre d'une évolution très serrée des indices a conduit les organismes à augmenter fortement les loyers de logements bien situés mais n'ayant pas fait l'objet de travaux. Les projets de réhabilitation correspondants nécessitent, dès lors, un montant de fonds propres considérable.

La délibération du 29 septembre 1997 prévoyait qu'un contrat de plan de quatre ans serait élaboré avec chaque organisme : cette contractualisation, exigeante pour les trois organismes et le Communauté urbaine, est en cours de mise au point.

A ce jour, comme l'indique le tableau ci-joint, l'office d'HLM de Saint Priest peut justifier l'utilisation des 3 MF indiqués ci-dessus. Pour les deux OPAC, les fonds propres nécessaires aux opérations financées par l'Etat en 1997 ou réalisées au cours de cet exercice s'élèvent au total à 26,8 MF et 10,8 MF.

Afin que les trois offices s'engagent dans ces contrats de plans dans les meilleures conditions, il conviendrait de renforcer leur structure financière, compte tenu en particulier de l'importance de leur patrimoine en secteur sensible et des besoins en fonds propres nécessaires pour mener à bien les opérations dans lesquelles ils se sont engagés vis-à-vis de l'Etat. Une participation complémentaire de 20 MF, dont le détail figure ci-dessous, permettrait aux organismes :

- d'assumer les opérations financées par l'Etat en 1997 : un complément de dotation de 10,65 MF, répartis en 7,65 MF pour l'OPAC du Grand Lyon et 3 MF pour l'OPAC de Villeurbanne, pourrait leur être attribué,

- de faire face, pour le patrimoine situé en zone urbaine sensible, à l'augmentation rapide et difficilement prévisible de la vacance, malgré les actions réalisées, ainsi que d'assumer leurs responsabilités en matière de gestion de proximité, les frais de gestion étant supérieurs à la moyenne de 1 500 à 2 000 F par logement et par an. Une aide exceptionnelle de 500 F par logement, répartie comme indiqué ci-dessous, se traduirait globalement par une participation de 9,35 MF.

Organismes	Nombre de logements en site sensible	Participation à la gestion de proximité (en kF)	Participation complémentaire à l'investissement (en kF)	Total (en kF)
OPAC du Grand Lyon	12 000	6 000	7 650	13 650
OPAC de Villeurbanne	4 000	2 000	3 000	5 000
Office HLM de Saint Priest	2 700	1 350		1 350
total	18 700	9 350	10 650	20 000

Le versement des participations complémentaires interviendra pour une première moitié, dès la signature d'une convention, entre la communauté urbaine et chacun des trois organismes. Le solde serait versé après signature des plans à moyen terme et sur justificatif de l'emploi des fonds ;

B - Propose de l'autoriser à signer les conventions bilatérales avec les OPAC du Grand Lyon et de Villeurbanne et avec l'Office public communautaire d'HLM de Saint Priest et de fixer l'imputation de la dépense ;

Vu lesdites conventions bilatérales ;

Vu sa délibération en date du 29 septembre 1997 ;

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

DELIBERE

1° - Autorise monsieur le président à signer les conventions bilatérales avec les OPAC du Grand Lyon et de Villeurbanne et avec l'Office public communautaire d'HLM de Saint Priest.

2° - La dépense correspondante de 20 MF sera prélevée sur les crédits inscrits par décision modificative au budget de la Communauté urbaine - exercice 1997 - compte 657 550 - fonction 53 - opération 0118.

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