



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 1 février 2016

Délibération n° 2016-0995

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Contrat de plan 2016-2020 avec les Offices publics de l'habitat (OPH) de la Métropole de Lyon -
Dotation financière et intervention foncière - Individualisation totale d'autorisation de programme

service : Pôle transformation et régulation - Direction de l'évaluation et de la performance

Rapporteur : Madame la Conseillère déléguée Cardona

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 19 janvier 2016

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 3 février 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, M. Le Faou, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Kepenekian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mmes Piantoni, Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mme Basdereff, M. Bérat, Mme Berra, MM. Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Buffet, Mmes Burillon, Burriland, MM. Butin, Cachard, Casola, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Fenech, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Grivel, Guillard, Guimet, Havard, Hémon, Mmes Hobert, Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, M. Jeandin, Mme Laval, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mmes Panassier, Peillon, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mme Pietka, M. Pillon, Mmes Poulain, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roche, Roustan, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vial, Vincendet.

Absents excusés : M. Philip (pouvoir à Mme Brugnera), Mmes Le Franc (pouvoir à M. Llung), Beautemps (pouvoir à M. Quiniou), Corsale (pouvoir à Mme Laval), Fautra (pouvoir à M. Rabehi), MM. Gouverneyre (pouvoir à M. Colin), Hamelin (pouvoir à M. Compan), Kabalo (pouvoir à M. Bret), Lavache (pouvoir à M. Geourjon), Mme Leclerc (pouvoir à M. Vincendet).

Absents non excusés : M. Aggoun.

Conseil du 1 février 2016**Délibération n° 2016-0995**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

objet : **Contrat de plan 2016-2020 avec les Offices publics de l'habitat (OPH) de la Métropole de Lyon - Dotation financière et intervention foncière - Individualisation totale d'autorisation de programme**

service : Pôle transformation et régulation - Direction de l'évaluation et de la performance

Le Conseil,

Vu le rapport du 6 janvier 2016, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Contexte

Les 3 Offices publics de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat (GLH), Est Métropole habitat (EMH) et Lyon Métropole habitat (LMH), sous gouvernance directe de la Métropole de Lyon, constituent une force et sont des bailleurs actifs qui contribuent fortement à la politique de l'habitat de la Métropole de Lyon que ce soit par le stock ou par la production de logements sociaux qu'ils représentent.

Pour améliorer l'efficacité du système, ces outils doivent être mieux coordonnés pour éviter les situations de concurrence non productives, engranger les bénéfices d'éventuelles mutualisations et mieux porter les intérêts de la Métropole.

De plus, les évolutions législatives récentes conduisent nécessairement à recomposer les relations avec les bailleurs sociaux (organisation de l'accueil des demandeurs, expérimentation de la location choisie et, plus largement, les thématiques relatives aux compétences de la Métropole).

Enfin, le contexte national (raréfaction de la ressource) et les objectifs de la loi Solidarité et renouvellement urbains obligent à sécuriser la production de logements et à mieux l'orienter, tant du point de vue géographique que des produits proposés.

Dans ce contexte, la constitution du "Pôle public de l'habitat" vise à répondre aux objectifs suivants :

- faciliter les coopérations entre les Offices publics de l'habitat (OPH) de la Métropole au profit d'une meilleure coordination des actions sur le territoire,
- impulser des projets au service de l'innovation (expérimentations, performance sociale, etc.),
- améliorer la performance globale (efficacité, qualité de service, pratiques),
- développer un leadership et une capacité d'entraînement autour de projets communs, sur des sujets d'intérêt partagé (stratégies communes, expérimentations, etc.).

Le pôle public de l'habitat se constitue autour des 3 bailleurs que sont Grand Lyon habitat, Est Métropole habitat, Lyon Métropole habitat. Les autres acteurs sous gouvernance "publique" pourront être associés, à leur demande.

La gouvernance du pôle public de l'habitat repose sur la Conférence des Présidents et une Instance de coordination.

La Conférence des Présidents est composée des 3 Présidents, des OPH, des 3 directeurs généraux, du Vice-Président en charge de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie, de la Conseillère déléguée au logement social et de la directrice de l'habitat et du logement de la Métropole. Elle valide et propose des actions à mettre en œuvre dans le cadre du pôle public et mobilise, le cas échéant, la clause de revoyure du contrat de plan.

L'Instance de coordination du pôle public de l'habitat est composée des 3 directeurs généraux et de la directrice de l'habitat et du logement de la Métropole. Elle a pour objet :

- de veiller à la mise en œuvre des actions validées par la Conférence des Présidents et par le contrat de plan,
- de faire des propositions de réorientations et de préparer la Conférence des Présidents.

Les objectifs relatifs au pôle public sont contractualisés dans les contrats de plan pour la période 2016 – 2020.

Les objectifs fixés sont liés aux grands enjeux de la politique de l'habitat : développement de l'offre nouvelle, réhabilitation du parc existant, bonne gestion des organismes et mise en place du pôle public. Une clause de revoyure permet d'ajuster et de réorienter les objectifs du contrat de plan en 2018.

Un contrat est élaboré pour chaque organisme : Grand Lyon habitat, Est Métropole habitat et Lyon Métropole habitat.

Ce soutien financier vient en complément d'autres dispositifs de financement : aides à la pierre, aides au foncier logement social, aides à l'éco-rénovation, garantie d'emprunt et politique social du logement (Fonds de solidarité pour le logement, etc.).

Le conventionnement 2016 - 2020 a pour objet de préciser les contributions de chacun des OPH métropolitain à la politique de l'habitat et à la mise en place du Pôle public de l'habitat.

Contribution à la politique de l'habitat

Il s'agit d'apprécier, d'une part, la contribution générale des organismes à la politique de l'habitat sur les principaux indicateurs définis dans le cadre du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLUH) et de les encourager, d'autre part, au maintien d'une situation financière saine et à la maîtrise de leurs frais de gestion.

1) - Production de logements

En termes de développement de l'offre, l'objectif fixé, conformément à la politique métropolitaine de l'habitat, est de 1 550 équivalents logements nouveaux par an, de 2016 à 2020.

Sont concernés : les constructions neuves et les acquisitions améliorations, en prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), prêt locatif social (PLS), le logement social étudiant et les résidences sociales (2 logements de type résidence sociale seront pris en compte à hauteur d'un logement familial). Concernant les logements familiaux, la répartition par financement sera la suivante : 30 % de PLAI, 40 % de PLUS minimum et 30 % de PLS maximum.

Les objectifs fixés à chaque OPH de la Métropole sont les suivants :

- Est Métropole habitat : 350 équivalents logements,
- Grand Lyon habitat : 500 équivalents logements,
- Lyon Métropole habitat : 500 équivalents logements.

Ces objectifs sont un minimum à réaliser. Les dépassements d'objectifs seront pris en compte dans la limite de 200 équivalents logements par an, pour les 3 OPH.

La dotation sera attribuée aux logements engagés dans l'année : les ordres de services devront être signés entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'année N.

Conformément à l'accord trouvé dans le cadre du pôle public de l'habitat, le bénéficiaire produira des logements localisés :

- Est Métropole habitat : 100 % sur Villeurbanne, Rhône amont et Porte des Alpes,
- Grand Lyon habitat : au moins 60 % sur Lyon,
- Lyon Métropole habitat : au moins 50 % sur Lyon et 30 % sur l'Ouest lyonnais.

2) - Amélioration de la performance énergétique du parc existant

En termes de réhabilitations, l'objectif fixé est de 1 150 logements réhabilités par an, de 2016 à 2020.

Les objectifs fixés à chaque OPH de la Métropole sont les suivants :

- Est Métropole habitat : 300 logements,
- Grand Lyon habitat : 350 logements,
- Lyon Métropole habitat : 500 logements.

Sont concernées les opérations de réhabilitations thermiques validées par la Métropole.

3) - Performance et qualité de gestion

En ce qui concerne la performance de l'organisme en termes de qualité de gestion, des objectifs individualisés fixés en accord avec les bénéficiaires tiennent compte de la situation de départ de l'organisme et de l'effort réalisé sur la période. Ils portent sur la situation financière et la gestion de l'organisme.

L'évaluation sera faite par le comité d'évaluation du contrat de plan et tiendra compte des données de référence de la profession et du contexte de la Métropole.

Contribution à la mise en place du pôle public de l'habitat

1) - Par les OPH

Chaque OPH métropolitain doit contribuer à la mise en place du pôle public de l'habitat. Pour cela, il s'engage à être chef de file sur une thématique, développer une vision prospective et faire profiter de son savoir-faire les autres OPH. Sur la période 2016 - 2018, les thématiques sont les suivantes :

- Est Métropole habitat : de l'hébergement au logement,
- Grand Lyon habitat : la gestion sociale et urbaine de proximité et la vie sociale des quartiers,
- Lyon Métropole habitat : le logement des personnes âgées.

En termes de modalités, les OPH métropolitains s'engagent à présenter, dans les trois mois suivants la signature du contrat de plan, une proposition de travail comprenant : les partenariats, le calendrier et les livrables, les moyens mobilisés ainsi qu'un budget prévisionnel.

Cette proposition précisera également les modalités d'association des 2 autres OPH et intégrera des présentations de l'avancement du projet à une instance ad hoc constituée des représentants du bénéficiaire et de la direction de l'habitat et du logement ainsi qu'un rendu en Conférence des Présidents.

2) - Par la Métropole de Lyon

Pour la période 2016 - 2018, la Métropole s'est engagée à apporter sa contribution à la structuration du pôle public de l'habitat. Pour cela, elle pilotera et développera une vision prospective sur le thème de l'économie de la production du logement. Ce travail sera engagé dès 2016 et prendra appui sur une assistance à maîtrise d'ouvrage qui accompagnera la direction de l'habitat et du logement dans sa réflexion avec les 3 OPH sur :

- le diagnostic partagé,
- les contours de la thématique : loyers, coûts de construction,
- les pistes d'évolutions et innovations,
- les partenariats à développer.

Les autres crédits feront l'objet de délibérations ultérieures en fonction de la nature des projets retenus annuellement.

Montant total de la dotation

La dotation financière globale s'élève à 43 382 K€ sur la période 2016 - 2020 dont 42 051 K€ au profit de ces OPH de la Métropole dans le cadre des contrats de plan, pour soutenir le développement de leur production de logements neufs ainsi que la réhabilitation énergétique de leur parc de logements existants et 1 331 K€ pour soutenir la mise en place de coopérations, projets ou outils communs qui contribuent au développement du pôle public de l'habitat.

Le tableau ci-après présente le montant des dotations prévisionnelles dans le cadre des contrats de plan :

		2016	2017	2018	2019	2020
Performance de l'organisme						
dotations par logements nouveaux		4 406 €/lgt	4 142 €/lgt	3 893 €/lgt	3 659 €/lgt	3 440 €/lgt
Est Métropole habitat	objectifs contractualisés	350	350	350	350	350
	dotations contractualisées	1 542 K€	1 450 K€	1 363 K€	1 281 K€	1 204 K€
Grand Lyon habitat	objectifs contractualisés	500	500	500	500	500
	dotations contractualisées	2 203 K€	2 071 K€	1 947 K€	1 830 K€	1 720 K€
Lyon Métropole habitat	objectifs contractualisés	500	500	500	500	500
	dotations contractualisées	2 203 K€	2 071 K€	1 947 K€	1 830 K€	1 720 K€
objectifs non affectés "production supplémentaire"		200	200	200	200	200
dotations non affectée "production supplémentaire"		881 K€	828 K€	779 K€	732 K€	688 K€
dotations par logements réhabilités		1 043 €/lgt	980 €/lgt	922 €/lgt	866 €/lgt	814 €/lgt
Est Métropole habitat	objectifs contractualisés	300	300	300	300	300
	dotations contractualisées	313 K€	294 K€	277 K€	260 K€	244 K€
Grand Lyon habitat	objectifs contractualisés	350	350	350	350	350
	dotations contractualisées	365 K€	343 K€	323 K€	303 K€	285 K€
Lyon Métropole habitat	objectifs contractualisés	500	500	500	500	500
	dotations contractualisées	522 K€	490 K€	461 K€	433 K€	407 K€
qualité de la gestion						
Est Métropole habitat		202 K€	190 K€	179 K€	168 K€	158 K€
Grand Lyon habitat		381 K€	359 K€	337 K€	317 K€	298 K€
Lyon Métropole habitat		419 K€	394 K€	370 K€	348 K€	327 K€
contribution à la mise en œuvre du Pôle public de l'habitat						
Est Métropole habitat		150 K€	141 K€	133 K€	125 K€	117 K€
Grand Lyon habitat		150 K€	141 K€	133 K€	125 K€	117 K€
Lyon Métropole habitat		150 K€	141 K€	133 K€	125 K€	117 K€
crédits "soutien au développement du Pôle public"		300 K€	282 K€	265 K€	249 K€	234 K€
Total		9 782 K€	9 195 K€	8 644 K€	8 124 K€	7 637 K€

Une clause de revoyure est prévue en 2018 pour une réévaluation des objectifs contractualisés à mi-parcours.

L'enveloppe budgétaire annuelle a été définie au regard des volumes d'aides précédemment versées aux offices métropolitains, auxquels a été appliquée une réduction de 6 % par an de 2016 à 2020, conformément au cadrage budgétaire.

Les dotations non consommées et non reportées sur l'année n+1 viendront alimenter l'enveloppe "soutien au développement du pôle public".

Modalités de versement des subventions

1) - Production et réhabilitation

Les dotations annuelles seront versées sous réserve d'une production d'au minima 50 % des objectifs définis, en 2 fois, de la façon suivante :

- en année N, une avance de 50 % de la dotation de l'année N, au vu d'une demande du bénéficiaire, accompagnée de pièces attestant d'un commencement d'exécution (ordre de service, bon de commande ou attestation sur l'honneur),
- en année N+1, le solde de la dotation de l'année N sera versé dans le mois suivant la tenue du Comité d'évaluation.

Les crédits budgétaires pourront être reportés d'une année sur l'autre dans la limite de 33 % de l'enveloppe initiale.

Les financements qui ne seraient pas utilisés ou reportés alimenteront l'enveloppe spécifique dédiée à des projets collectifs du pôle public (ingénierie, opérations, etc.).

Un financement par logement pourra être attribué à l'organisme pour chaque logement produit au-delà de l'objectif fixé dans chaque convention. Le montant du financement correspond à la dotation unitaire annuelle fixée ci-dessus limitée à 200 logements par an pour les 3 OPH et fait l'objet d'une validation par le Comité d'évaluation.

2) - Qualité de gestion

Les dotations annuelles seront cumulées et versées en 2 fois de la façon suivante :

- en 2018, une avance de 50 % du total des dotations 2016 à 2018, au vu d'une demande du bénéficiaire, accompagnée de pièces attestant d'un début de réalisation (délibération du Conseil d'administration présentant l'évolution favorable des indicateurs retenus au 31 décembre 2016 et 2017),
- en 2019, le solde des dotations 2016 à 2018 sera versé dans le mois suivant la tenue du Comité d'évaluation au vu d'une demande du bénéficiaire, accompagnée de pièces attestant de la réalisation (délibération du Conseil d'administration présentant l'évolution favorable des indicateurs retenus au 31 décembre 2018).

L'atteinte des objectifs est évaluée par le Comité d'évaluation du contrat de plan. La dotation est attribuée en fonction de l'atteinte des objectifs à 3 ans puis à 5 ans :

- objectifs atteints pour les 3 indicateurs : 100 % de la dotation sera attribuée,
- objectifs atteints pour 2 indicateurs : 66 % de la dotation sera attribuée,
- objectifs atteints pour 1 indicateur : 33 % de la dotation sera attribuée,
- objectifs atteints pour aucun indicateur : 0 % de la dotation sera attribuée.

Ces engagements sont identifiés pour la période 2016 - 2018 ; un avenant encadrera ceux pour 2019 - 2020.

3) - Contribution au pôle public de l'habitat

Les dotations annuelles seront cumulées et versées en quatre fois de la façon suivante :

- en 2016, une avance de 20 % du total des dotations 2016 à 2018, au vu d'une demande du bénéficiaire, accompagnée de pièces attestant d'un début de réalisation (compte rendu de la Conférence des Présidents),
- en 2017, un acompte de 30 % du total des dotations 2016 à 2018, au vu d'une demande du bénéficiaire, accompagnée de pièces attestant de l'avancement du projet (compte rendu de la Conférence des Présidents),
- en 2018, un acompte de 20 % du total des dotations 2016 à 2018, au vu d'une demande du bénéficiaire, accompagnée de pièces attestant de l'avancement du projet (compte rendu de la Conférence des Présidents),
- en 2019, le solde des dotations 2016 à 2018 sera versé dans le mois suivant la tenue du comité d'évaluation.

Ces engagements sont identifiés pour la période 2016 - 2018 ; un avenant encadrera ceux pour 2019 - 2020.

Chaque année, un tableau de réajustement des crédits de paiement sera établi au regard des réalisations des 3 OPH métropolitains. Celui-ci présentera, le cas échéant, les crédits non réalisés qui feront l'objet de report (dans la limite de 33 %) et l'affectation de la dotation "production supplémentaire" qui sera approuvée par le Comité d'évaluation du contrat de plan des OPH.

Une intervention foncière de la Métropole

Pour faciliter les opérations de logements difficiles, une enveloppe budgétaire globale de 8 255 K€ doit faire l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme.

Dans le cadre de sa politique foncière au service du logement social, la Métropole acquiert, par voie de préemption ou à l'amiable, différents immeubles en vue de les mettre à la disposition des bailleurs sociaux, à des conditions permettant d'assurer l'équilibre des opérations de construction.

Afin de compléter le dispositif existant et de permettre une production de logement social contribuant aux objectifs fixés par l'État, la Métropole s'engage à proposer aux 3 OPH métropolitains des opportunités foncières qu'elle destine au logement social et qu'elle a identifiées comme étant difficiles (insalubrité, péril, situation géographique, etc.), ceci quel que soit le mode d'acquisition mis en place par la Métropole (gré à gré, préemption, déclaration d'utilité publique (DUP)).

Les opportunités foncières ainsi acquises par la Métropole seront mises à disposition des 3 OPH métropolitains sous forme de bail emphytéotique ou à construction, mais avec un droit d'entrée dérogatoire par rapport au dispositif actuel (surcoût foncier) car pouvant être inférieur à 50 % du coût d'acquisition ou seront cédés avec une minoration de la charge foncière.

Par ailleurs, pour les opérations dont les coûts de construction et/ou de travaux seraient supérieurs à la moyenne finançable par les OPH métropolitains, ce montage dérogatoire pourra faire l'objet d'une demande de participation supplémentaire de la Métropole au titre de la délégation des aides à la pierre.

L'enveloppe budgétaire pourra être utilisée sur une ou plusieurs opérations et sur un ou plusieurs exercices budgétaires de la période de validité du contrat, soit 2016 - 2020.

L'enveloppe budgétaire nécessaire pour financer cette intervention foncière est de 8 255 K€ pour la période 2016 - 2020 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - les conventions de contrats de plan 2016 - 2020 à signer avec les Offices publics de l'habitat (OPH) de la Métropole de Lyon : Grand Lyon habitat, Est Métropole habitat et Lyon Métropole habitat,

b) - l'attribution d'une dotation financière d'un montant global de 42 051 K€ sur la période 2016 - 2020 au profit de ces 3 OPH pour soutenir le développement de leur production de logements neufs ainsi que la réhabilitation énergétique de leur parc de logements existants.

2° - **Autorise** monsieur le Président à signer avec ces 3 OPH métropolitains : Grand Lyon habitat, Est Métropole habitat et Lyon Métropole habitat lesdites conventions.

3° - **La dépense** de fonctionnement correspondant à la dotation financière (sous réserve des reports d'une année sur l'autre dans la limite de 33 % de l'enveloppe initiale et du montant des dotations non affectées de production supplémentaire prévu de 2017 à 2021), sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - section de fonctionnement - compte 657382 - fonction 552 - opération n° 0P14O0118 :

- pour un montant de 3 828 000 € en 2016,
- pour un montant de 8 197 000 € en 2017,
- pour un montant de 9 016 000 € en 2018,
- pour un montant de 8 702 000 € en 2019,
- pour un montant de 7 660 000 € en 2020,
- pour un montant de 4 649 000 € en 2021.

4° - La dépense de fonctionnement correspondant à la prestation d'accompagnement de la direction de l'habitat et du logement dans le cadre du "soutien au développement du Pôle public de l'habitat" pour un montant de 150 000 € seront imputés sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2016 - section de fonctionnement - compte 617 - fonction 552 - opération n° 0P14O0118.

5° - Décide l'individualisation totale de l'autorisation de programme globale P14 - Soutien au logement social (y/c foncier) pour un montant de 8 255 K€ en dépenses à la charge du budget principal sur les exercices 2016 - 2020, au titre de l'action foncière en faveur du logement social et pour faciliter la réalisation des opérations difficiles par ces 3 organismes, sur l'opération n° 0P14O0118.

6° - La dépense d'investissement pour le financement de l'intervention foncière sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - section d'investissement - compte 2111 - fonction 515 - compte 21321 - fonction 515 - opération n° 0P14O0118.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 3 février 2016.