

LOGEMENT

Mise en œuvre d'un protocole de consolidation de l'OPH d'Ivry 2014-2020 avec la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social), l'OPH et l'Etat

EXPOSE DES MOTIFS

Le présent rapport, en trois parties, a pour objectif de présenter :

- le contexte d'intervention de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) pour accompagner l'OPH dans la réalisation de son programme patrimonial,
- le contenu du protocole, notamment les engagements de la Ville,
- les incidences financières pour la ville d'Ivry.

I/ - Contexte d'intervention de la CGLLS

A/ - Objet et rôle de la CGLLS

C'est l'article L.452-1 du code de la construction et de l'habitation qui définit et précise l'objet et le rôle de la CGLLS.

La Caisse de Garantie du Logement Locatif Social est un établissement public national à caractère administratif. Elle gère un fonds de garantie de prêts au logement social.

Elle contribue à la mise en œuvre de la politique du logement en matière de développement de l'offre de logement locatif social et de rénovation urbaine.

Elle contribue, notamment par des concours financiers, à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage pour ce qui concerne leur activité locative sociale, pour leur permettre en particulier d'assurer la qualité de l'habitat.

La CGLLS est administrée par un conseil d'administration de 12 membres dont 6 représentants de l'Etat et des acteurs du logement social.

Pour exercer sa mission, la CGLLS dispose du produit des cotisations (celles-ci sont calculées sur les loyers appelés par les organismes HLM et SEM), et depuis 2014, du produit d'une cotisation annuelle acquittée par les bailleurs sociaux et mutualisée entre eux en fonction des investissements réalisés.

L'OPH d'Ivry verse une cotisation annuelle d'environ 200 000 € et a versé au titre de la mutualisation 284 000 € en 2014 et devrait verser 322 500 € en 2015.

Le projet de protocole de consolidation 2014/2020, soumis au vote du Conseil municipal, a pour objet d'accompagner l'OPH d'Ivry-sur-Seine dans la réalisation de son programme patrimonial.

B/ - Un précédent : le protocole CGLLS 1995/2000

La situation financière de l'Office dans les années 1994/1995 a conduit à une quasi cessation de paiement. Cette situation s'expliquait notamment par :

- des loyers moyens,
- des produits financiers inexistantes,
- des coûts de fonctionnement élevés,
- une taxe foncière particulièrement élevée (20 % du montant des recettes issues des loyers) et la non récupération de la taxe des ordures ménagères auprès des locataires,
- des impayés importants.

Le protocole a ainsi permis de fixer des objectifs visant à redresser les budgets à venir.

Sur la période du protocole, l'insuffisance cumulée de l'autofinancement était de 58 155 000 FF soit environ 9 000 000 €.

La Ville a contribué à hauteur de 31 000 000 FF soit environ 5 000 000 € et la CGLLS pour 44 000 000 FF soit 6 600 000 €.

De son côté, l'OPH a appliqué des hausses de loyers dérogatoires, maîtrisé sa masse salariale, jugulé les impayés et limité la vacance.

Ces mesures ont permis de poursuivre l'exploitation du parc immobilier et d'assurer une qualité du patrimoine ainsi que la poursuite d'un plan de réhabilitations et des constructions neuves.

Depuis, les OPH et les collectivités territoriales sont confrontées à de nouvelles problématiques relatives notamment aux financements.

C/ - Vers un nouveau protocole CGLLS 2014/2020 en lien avec le projet Gagarine/Truillot

Comme il est dit plus haut, les missions de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) portent notamment sur la participation à des projets de renouvellement urbain. C'est dans ce dernier contexte que l'OPH a envisagé un protocole.

En effet, la mise en place de ce dispositif s'explique par la décision tant du conseil d'administration de l'OPH, que du Conseil municipal de la ville d'Ivry de mettre en œuvre le projet de renouvellement Urbain Gagarine/Truillot, éligible aux critères de l'ANRU mais non retenu par l'ANRU 1.

Pour rappel, un protocole d'accord entre l'Etat, l'OPH et la Ville a été conclu fin 2013 permettant de premiers financements pour la reconstitution d'une offre de logements dans la perspective de la démolition de la barre Gagarine, protocole amendé en novembre 2014 suite à l'augmentation de l'enveloppe financière de subvention de l'ANRU.

Et début 2015, une convention de relogement a également été conclue entre l'Etat, l'OPH, la ville d'Ivry et les ESH ICF la Sablière et Logis Transports.

Le projet est aujourd'hui éligible à l'ANRU en tant que Projet d'Intérêt Régional (PRIR). Toutefois, les clés financières ne sont pas à ce jour connues. Quant à la ZAC Gagarine/Truillot, dont l'aménageur est l'Epaorsa, elle sera créée fin 2015.

Mais la décision de mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain impacte pour plusieurs années le budget de l'OPH de la façon suivante :

- baisse des recettes d'exploitation, issue de la perte progressive des loyers de l'immeuble Gagarine voué à la démolition (386 logements),
- dépenses supplémentaires prise en charge par l'OPH (déménagements, sécurisation...),
- impossibilité d'engager la réhabilitation des deux bâtiments de l'Extension Truillot,
- autofinancement de l'OPH qui n'est plus assuré,
- refus de la CDC d'accorder des emprunts pour les constructions neuves.

L'OPH est ainsi engagé dans un lourd programme d'investissement de 133 000 000 € sur la période 2014/2020, nécessitant la mise en jeu de 21 000 000 € de fonds propres de l'organisme. Ce programme inclut donc l'opération de rénovation urbaine Gagarine/Truillot avec la démolition-reconstruction de la cité Gagarine et la réhabilitation de la cité Truillot. Ce projet n'étant pas intégré dans le NPNRU, l'aide de l'ANRU au titre d'une opération isolée reste limitée.

Une simulation de gestion prévisionnelle a été réalisée en lien avec la Fédération nationale des OPH. Celle-ci intègre notamment les **mesures internes** de l'OPH sur ses **frais de fonctionnement, de personnel et de cessions**. Les résultats de cette simulation montrent la nécessité, pour pouvoir faire face à ses investissements, d'avoir **recours à des aides externes**, en particulier de la **CGLLS**, dans le cadre d'un **plan de consolidation**, mais aussi un renforcement de l'aide de la Ville, à travers les subventions annuelles versées.

Aussi, l'OPH est entré en procédure d'aide de la CGLLS au comité des aides du 18 décembre 2014.

II/ - Le contenu du protocole, notamment les engagements de la Ville

Au regard de l'ensemble des éléments décrits ci-dessus, les services de la fédération des OPH, de la CGLLS, de la Ville et de l'OPH ont travaillé à l'élaboration d'un protocole soumis à l'approbation du Conseil municipal. Les autres signataires seront l'OPH d'Ivry, la CGLLS et le Préfet du Val de Marne.

Le protocole a été élaboré sur la base d'une programmation pluriannuelle 2014/2020 tenant compte des besoins de l'organisme tant en fonctionnement qu'en investissement.

Le plan de consolidation permet ainsi de contractualiser les engagements de la Ville d'Ivry, de la CGLLS et de l'OPH.

A/ - La Ville s'engage à participer au budget de l'OPH sur deux grandes catégories:

Exploitation : Remise en état du parc de logements pour un montant de 5 600 000 €.

Opérations patrimoniales : Cette catégorie regroupe trois rubriques :

- programmes de constructions neuves pour un montant de 3 232 000 €,
- travaux d'amélioration (restructuration lourde des cités, Jean Moulin, Maurice Thorez, Truillot...) pour un montant de 6 046 000 €,
- renouvellement des composants (investissement dans les cités, sécurisation parkings, espaces extérieurs, ascenseurs...) pour un montant de 7 189 000 €.

Pour un montant global de 16 467 000 €.

Soit un montant total pour la ville d'Ivry de **22 067 000 €**.

B/ - La CGLLS dans le cadre du protocole contribue par des subventions versées à l'OPH à hauteur de **7 898 000 €**.

C/ - Les engagement de L'OPH sont de plusieurs ordres :

- assurer les cessions de foncier programmées (Gagarine, 1 rue Gabriel Péri...) et en respectant son programme de travaux,
- optimiser ses dépenses de fonctionnement (maîtrise de la masse salariale, des coûts de maintenance, d'achats de fourniture...),
- s'engager à augmenter les loyers de 1,6 % par an au global et en jugulant les pertes de recettes dues aux impayés.

Cela représente un montant de 6 192 000 € auxquels il convient d'ajouter la valeur de cession du site Gagarine à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France de 8 340 000 € soit un effort total pour l'OPH de **14 532 000 €**.

A ces participations, il convient d'ajouter les participations des autres partenaires :

- La Région Ile de France sur des opérations patrimoniales pour un montant de **3 539 000 €** ;
- Le Département du Val de Marne sur des opérations patrimoniales pour un montant de **4 786 000 €** ;
- L'Etat dans le cadre de sa programmation régionale annuelle sur des opérations de constructions pour un montant de **1 515 000 €** ;
- L'ANRU pour des opérations de construction pour un montant de **3 700 000 €**.

L'ensemble de ces mesures doit permettre de rétablir dans les 5 ans le taux de l'autofinancement de l'OPH, reconstituer l'offre de logements sociaux et s'inscrire dans le développement du parc immobilier, réhabiliter une part importante de logements et maintenir un bon niveau d'entretien des ensembles.

Ainsi d'un point de vue quantitatif, ce plan doit permettre, outre le bon niveau d'entretien des cités, d'accompagner le relogement des locataires de Gagarine, la construction de 404 nouveaux logements sociaux, la réhabilitation de 1 280 logements du parc social existant.

A noter que l'OPH s'engage à ne réaliser que des opérations de constructions neuves, d'acquisitions (suivies ou non d'amélioration) ou de réhabilitations (autres que celles figurant au protocole) que dans la mesure **où ces opérations sont équilibrées financièrement et ne nécessitent pas d'investissement de fonds propres** (sauf fonds propres provenant de plus-values nettes dégagées à l'issue de cessions d'éléments d'actifs non prévues ou en cas d'évolution favorable de l'autofinancement par rapport aux résultats figurant au protocole).

Enfin, le coût de démolition du bâti Gagarine n'est pas pris en compte dans les budgets de l'OPH. Intégré initialement aux dépenses de la ZAC donc financé par l'aménageur, elle pourrait bénéficier de subventions de l'ANRU en tant que Projet d'Intérêt Régional (PRIR) au titre des nouveaux quartiers prioritaires. Néanmoins les conditions et modalités de financement n'étant pas connues à ce jour, il est difficile de savoir si l'aménageur pourra recevoir directement les aides ou s'il est nécessaire que ce soit l'OPH qui reste maître d'ouvrage de cette démolition.

Un bilan des actions sera établi chaque année afin de poursuivre « la feuille de route ».

III/ - Les incidences financières pour la Ville sur son programme d'investissement – (voir tableaux 1 et 2 en annexe)

Le nouveau protocole proposé couvrant la période 2014/2020, entraîne une participation financière de la Ville supérieure à la programmation inscrite en PPI, mais qui permettra notamment à l'OPH de poursuivre la réhabilitation de son parc (Maurice Thorez, Truillot...) ainsi que de construire de nouveaux logements sociaux. Elle est chiffrée à un montant total de **22 067 000 €** sur la période 2014/2020, soit 3 152 428 €/an.

Rappel des participations financières annuelles de la ville à l'OPH de 2012 à 2015 :

- 2012 : 3 475 000 €
- 2013 : 3 636 000 €
- 2014 : 2 831 833 €
- 2015 : 2 187 500 €.

La diminution constatée en 2014 et 2015 est liée aux restrictions budgétaires (anticipation de la baisse de la DGF) en particulier sur les postes «renouvellement des composants ».

Par ailleurs, il convient de souligner la logique qui a conduit à l'élaboration de ce plan, à savoir l'intégration dans les différents bilans annuels réalisés, du montant des financements des opérations « constructions neuves » et «travaux d'amélioration » une fois ces dernières livrées ou terminées.

Ainsi la ville d'Ivry participe au financement de ce plan, toujours dans cette logique, depuis 2012. Exemple : 636 000 € indiqués en 2014, mais versés en 2012 et 2013 pour les tours Jeanne Hachette.

Le total des participations de la Ville s'élèvent ainsi de 2012 à 2015, à 6 030 333 €. La participation de la Ville pour **les années 2016 à 2020 s'élève ainsi à 16 036 667 €**, soit un peu plus de 3 200 000 €/an à comparer aux montants des périodes 2012/2013.

Le plan indique par ailleurs des programmes de constructions neuves en développement (180 logements) ainsi que des travaux d'amélioration au-delà du plan (53 logements). Elles sont conditionnées (voir plus haut) aux règles édictées par la CGLLS (la participation de la Ville, chiffrée sur les années 2020 à 2022 est de 1 624 000 € selon la logique du plan avec des abondements à prévoir pour la Ville dès 2018).

Elles pourront donc être intégrées au budget de l'OPH au regard des bilans annuels des actions (voir plus haut).

L'effort financier direct des partenaires Ville, CGLLS et OPH sur la période 2014/2020 est donc importante. Il s'élève à un total de 44 497 000 €, la part de la Ville représentant près de 50 % de l'ensemble.

L'engagement fort de la Ville est ainsi à souligner, notamment sur les aides à la construction neuve et aux travaux d'amélioration (restructuration lourde de cités) pour un montant de 9 278 000 €.

Au regard de l'exposé, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le projet de protocole de consolidation de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - protocole de consolidation
- tableaux

LOGEMENT

C) Mise en œuvre d'un protocole de consolidation de l'OPH d'Ivry 2014-2020 avec la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social), l'OPH et l'Etat

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Philippe BOUYSSOU, Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L.452-1 qui définit et précise l'objet et le rôle de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS),

vu ses délibérations des 20 juin 2013, 26 septembre 2013 et 20 novembre 2014 relatives au protocole d'accord et son avenant concernant le projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine-Truillot, entre la Ville, l'Oph et l'Etat formalisant l'engagement des premières opérations de constructions, et précisant le cadre dans lequel le processus de relogement des habitants de la cité Gagarine pourra être envisagé,

considérant que l'OPH d'Ivry est engagé dans un lourd programme d'investissement de 134 000 000 € sur la période 2014/2020, incluant le projet de rénovation urbaine Gagarine/Truillot avec la démolition-reconstruction de la cité Gagarine et la réhabilitation de la cité Truillot, dont l'aide de l'ANRU au titre d'une opération isolée reste limitée,

considérant toutefois que le projet est aujourd'hui éligible à l'ANRU en tant que Projet d'Intérêt Régional (PRIR) mais dont les clés financières ne sont pas à ce jour connues,

considérant que les missions de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) portent notamment sur la participation à des projets de renouvellement urbain et que c'est dans ce contexte que l'OPH d'Ivry a envisagé un protocole de consolidation CGLLS,

vu le Conseil d'Administration de l'OPH d'Ivry du 5 novembre 2015,

vu le protocole de consolidation CGLLS ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

Par 33 voix pour et 2 abstentions

ARTICLE 1 : APPROUVE le protocole de consolidation de l'OPH d'Ivry-sur-Seine 2014-2020 avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), l'OPH et l'Etat et AUTORISE le maire à le signer ainsi que les éventuels avenants y afférent.

ARTICLE 2 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 20 NOVEMBRE 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 20 NOVEMBRE 2015

PUBLIE PAR VOIE D’AFFICHAGE

LE 20 NOVEMBRE 2015