



Aix en Provence
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE
D'AIX-EN-PROVENCE**

Séance publique du

16 juillet 2010

Présidence de Mme Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Député des Bouches-du-Rhône
Président de la Communauté du Pays d'Aix

2010.777

**OBJET : PLAN DE CONSOLIDATION DE L'OFFICE PUBLIC D'HABITAT - PAYS D'AIX HABITAT -
AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN PROTOCOLE**

Le 16/07/10 à 16h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire le 09/07/2010, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jacques AGOPIAN, Mme Agnès AMIACH ELBEZ, Mlle Odile BARBAT-BLANC, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, Mme Chantal DAVENNE, M. Yannick DECARA, M. Gerard DELOCHE, M. Laurent DILLINGER, Mme Fatima DRAOUZIA, Mme Michelle EINAUDI, M. Robert FOUQUET, M. Alexandre GALLESE, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Sophie JOISSAINS, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Reine MERGER, Mme Amaria MOHAMMEDI, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, Mme Fleur SKRIVAN, M. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, M. Victor TONIN, Mme Marie José VALETA

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

M. Héliot BRAMI à M. Francis TAULAN, M. François-Xavier DE PERETTI à M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Brigitte DEVESA à Mme Agnès AMIACH ELBEZ, Mme Sylvaine DI CARO à Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Martine FENESTRAZ à Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, M. Jacques GARCON à M. Jean-Marc PERRIN, M. Christian LOUIT à M. Gérard GERACI, M. Henri MATAS à M. Stéphane PAOLI

Excusés sans pouvoir :

M. Lucien AMBROGIANI

Secrétaire : Yannick DECARA

M. Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Direction Générale des Services

Direction des Assemblées et Commissions

**RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 16/07/10**

RAPPORTEUR : M. Gérard BRAMOULLÉ
CO-RAPPORTEUR(S) : M. Maurice CHAZEAU

Politique Publique : RENFORCEMENT DE LA PROXIMITE ET POLITIQUE DE LA VILLE

OBJET : PLAN DE CONSOLIDATION DE L'OFFICE PUBLIC D'HABITAT - PAYS D'AIX HABITAT -
AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN PROTOCOLE - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

L'Office Public d'Habitat « PAYS d'AIX HABITAT » (OPH PAH) est un office dont la collectivité territoriale de rattachement est la Ville d'Aix en Provence.

L'OPH PAH, principal bailleur social de la Ville, connaît, comme cela sera exposé ci-après, des difficultés structurelles et financières, qu'il s'attache à surmonter grâce à une politique volontariste de gestion plus rigoureuse, de rénovation du parc de logements, de développement de celui-ci à Aix en Provence et sur le territoire de la Communauté du Pays d'Aix, et de participation active à l'opération ANRU qui concerne une part importante de son parc dans les quartiers de Beisson et de Corsy.

Dans le cadre de cette politique, une action spécifique de remise à niveau financière a été proposée en liaison avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) et les collectivités territoriales.

En liminaire, il convient d'apporter les précisions suivantes sur la situation actuelle de l'organisme OPH « Pays d'Aix Habitat ».

1. Les éléments suivants synthétisent le patrimoine de Pays d'Aix Habitat :

L'Office PAYS D'AIX HABITAT est le premier bailleur social de la Ville d'Aix-en-Provence avec 58,4% des logements sociaux, et premier bailleur social de la Communauté du Pays d'Aix avec 27,2% des logements sociaux de la CPA (CPA, Atlas du Parc Locatif Social, 1^{ère} édition 2006).

Le patrimoine de l'Office PAYS D'AIX HABITAT comprend 86 résidences, 5327 logements dont 5282 en collectifs et 45 en individuels. La quasi-totalité des logements sont situés sur la commune d'AIX EN PROVENCE, collectivité de rattachement de l'Office PAYS D'AIX HABITAT.

Le parc est relativement ancien : 55% des résidences du patrimoine ont été construites avant 1975 et 87% du parc date de plus de vingt ans, âge moyen plus important que la moyenne des OPH. Le patrimoine n'a pas bénéficié des investissements de réhabilitation qui auraient été nécessaires.

L'Office PAYS D'AIX HABITAT poursuit actuellement deux opérations de construction à l'une à PEYROLLES (43 logements) et la seconde à EGUILLES (13 logements).

227 logements sont programmés en 2009 et 2010 pour réhabilitation, et concernent plusieurs groupes : la Résidence de Galice (40 logements), le Roumanille aux Milles (51 logements), le Capella, Jas-de-Bouffan (30 logements), Arcturus-Rigel-Aldébaran, Jas-de-Bouffan (91 logements) et Altaïr, Jas-de-Bouffan (42 logements), les Camus – en préparation- à Puyricard(24 logements). Montant total des travaux : 3,6 millions d'€.

2. En matière financière, la situation de l'Office Pays d'Aix Habitat est la suivante :

1. L'autofinancement :

En 2008 :

L'autofinancement a été négatif de 2 139 000 €, soit 12,1% des loyers.

En 2009 :

L'autofinancement est encore légèrement négatif de 115 000 €, soit 0,6% des loyers.

L'exploitation s'est fragilisée principalement en raison :

- Des ressources de loyers inférieurs d'environ -20% par rapport aux plafonds réglementaires.
- une vacance de logements importante (Pertes totales dues à la vacance de 3,4% des loyers), qui reste toutefois légèrement inférieure à la moyenne 2008 des offices de 3,8% des loyers et qui peut encore être optimisée compte tenu du marché
- Des impayés élevés (soit 2,1% des loyers pour une moyenne des offices estimée à 0,6%), mais désormais en constante diminution, par une amélioration sensible du recouvrement ;
- Un endettement (36,2% des loyers) inférieur à la moyenne des offices (41,2% des loyers), Le poids de l'endettement sur l'exploitation baisse régulièrement du fait d'une activité réduite de l'office au cours des cinq dernières années.
- Une TFPB élevée (12.8% des loyers pour une moyenne des offices de 11,2%)
- Des dépenses de maintenance (620 €/logement avec régie) très supérieures à la moyenne des offices, (en une forte baisse depuis 2009).
- Des coûts de structure très élevés (1083 €/logement, soit 32,5% des loyers), notamment en raison des frais de personnel, très supérieurs à la moyenne des offices (830 €/logement.) ; budget en forte diminution en 2010.

2. La structure financière

La structure financière est caractérisée par :

- Des résultats comptables déficitaires, avec un équilibre attendu sur 2010.

Pour mémoire :	2007	- 2 879 000 €
	2008	- 2 997 000 €
	2009	- 537 000 €

- Une trésorerie peu élevée (2 076 €/logement) et inférieure à la moyenne 2008 des offices (2 359 €/logement)

- Une provision pour gros entretien de 618 €/logement très supérieure à la moyenne 2008 des OPH (345 €/logement.)

Compte tenu de cette situation délicate, l'Office PAYS D'AIX HABITAT a élaboré depuis plusieurs mois un plan de consolidation, fixé ses objectifs budgétaires et ses orientations sur les 10 prochaines années incluant son Plan Stratégique de Patrimoine, un plan de réhabilitation de la plus grande partie de son patrimoine et une reprise des programmes de construction de logements sociaux.

3. L'intérêt de l'intervention de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) est le suivant :

Pour participer au financement de ses objectifs, l'Office PAYS D'AIX HABITAT, assisté par la Fédération Nationale des Offices d'H.L.M., a transmis une demande d'aide à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (C.G.L.L.S.).

La Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) est un établissement public national créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) dépendant du Ministère chargé du Logement et du Ministère chargé des Finances. La CGLLS gère un fonds de garantie de prêts au logement social.

La C.G.L.L.S. contribue, notamment par des concours financiers, à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes. Ce fonds est alimenté par les cotisations assises sur les loyers et permet une solidarité entre les bailleurs sociaux.

Le comité des aides de la C.G.L.L.S. a validé le 9 avril 2010 la demande d'aide financière de l'Office PAYS D'AIX HABITAT, et a décidé que l'Office PAYS D'AIX HABITAT bénéficierait d'une aide suivant un plan de consolidation.

Le plan intègre l'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) réalisé par l'Office PAYS D'AIX HABITAT dont les orientations ont été validées par le Conseil d'Administration dans sa séance du 19 avril 2010. Les premières analyses prévisionnelles, présentées à l'ensemble des partenaires début 2010, ont montré que l'aide à apporter à l'Office PAYS D'AIX HABITAT nécessitait un plan de consolidation étalé sur 5 à 8 ans.

Le comité des aides de la C.G.L.L.S. dans sa séance du 3 juin 2010 a retenu le plan de consolidation de l'office PAYS D'AIX HABITAT sur la période 2010/2015.

Le Conseil d'Administration de Pays d'Aix Habitat a approuvé en sa séance du 30 juin 2010 le principe d'un plan de consolidation CGLLS.

Le plan d'actions du PSP de Pays d'Aix Habitat pour la période 2010-2020 prévoit :

Le développement de l'offre de logement :

- Une production « plancher » de 50 logements/an soit 80 millions d'€ sur 10 ans dont 15 à 20% de logements très sociaux (PLAI) conformément aux attentes du PLH sous réserves de disponibilités foncières et de l'équilibre financier des opérations.

La réhabilitation et la maintenance du patrimoine :

- Un programme de réhabilitation 2010-2020 de 2500 logements pour un investissement de l'ordre 80 à 90 millions d'€. Le programme de travaux de réhabilitation thermique concernera près de 1300 logements dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Les travaux de réhabilitation intégreront la problématique du vieillissement de la population et de l'accessibilité du patrimoine

Ce plan d'actions n'est donc réalisable qu'avec l'aide significative de la CGLLS et de la Collectivité de rattachement ainsi que la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix, la Région, le Département et l'Etat.

Pour permettre à l'office PAYS D'AIX HABITAT de mettre en œuvre dans de bonnes conditions l'intégralité de ses projets de rénovation urbaine et son PSP, sans dégrader son équilibre d'exploitation, la CGLLS se propose d'accompagner l'office sur toute la période de la mise en œuvre de ses projets urbains et de son PSP, soit de 2010 à 2015.

Ainsi, l'objet du présent rapport concerne le projet de mise en place d'un plan de consolidation entre l'Office PAYS D'AIX HABITAT, la Ville D'AIX EN PROVENCE, la Communauté du Pays d'Aix, l'Etat et la C.G.L.L.S. Aux termes du présent rapport, Madame le Député Maire ou son Adjoint Délégué aux Finances devra être autorisé à signer un protocole d'accord conforme au plan de consolidation. Enfin, dans le cadre de ce plan de consolidation, la Ville d'Aix en Provence devra verser une contribution à hauteur de 5.000.000 € à l'Office Pays d'Aix Habitat sur une période 2011-2015.

Il est proposé d'apporter les aides suivantes pour couvrir le besoin de financement :

Des subventions d'investissement de la **Ville d'Aix en Provence** pour un montant total de **5 000 000 € sur 5 ans** réparti pour 3 422 000 € au titre de la consolidation sur la période du plan (8,7 % des besoins), et 1 578 000 € au titre de l'accompagnement à la production d'offre nouvelle; le versement sera effectué par tranches annuelles de 1 000 000 € dès 2011.

Des subventions de la Région de 6 984 000 €. Une partie de ces subventions est apportée au titre des financements pour l'amélioration des performances énergétiques du patrimoine des bailleurs sociaux de Provence-Alpes-Côte d'Azur (il est prévu que pour le niveau de performance attendu par l'office N3, la Région PACA intervienne seule).

Des subventions de la Communauté d'agglomération CPA qui représentent 10 810 000 € sur la période, et qui correspondent aux subventions déjà accordées à ce jour aujourd'hui par délibérations de la CPA en matière d'habitat

Des subventions du Département qui représentent 1 686 000 € sur la période, principalement sur le dossier ANRU 2.

Dans le même temps l'Office PAYS D'AIX HABITAT poursuivra les mesures correctives internes déjà engagées depuis plusieurs mois, notamment la maîtrise des frais de personnel et des frais de fonctionnement, accompagnée par une hausse modérée des loyers,).

Ces actions internes sont évaluées sur une période de 8 ans à un montant de 5 839 000 €.

Le solde de 9 580 000 €, représentant 25 % des besoins sur 8 ans sera financé par la CGLLS sous forme d'une subvention.

Pour mener à bien ce plan de consolidation, un projet de protocole doit être mis en place, relatant l'accord des parties.

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.452-1, R.452-10(11) et R.452-14,

CONSIDERANT :

- Que l'Office PAYS D'AIX HABITAT connaît des difficultés financières, et a mis en place les mesures correctives

- Qu'un plan de consolidation de l'Office PAYS D'AIX HABITAT sur la période 2010-2015 a été décidé par le comité des aides de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social le 3 juin 2010,

- Qu'un projet de protocole entre l'Office PAYS D'AIX HABITAT, la Ville d'Aix-en-Provence, la Communauté du Pays d'Aix, l'Etat et la C.G.L.L.S. doit être établi pour lancer ce plan de consolidation,

Je vous demande donc, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les dispositions du présent rapport, relatif au plan de consolidation de l'Office, qui seront formalisées dans un protocole d'accord avec la C.G.L.L.S

- **AUTORISER** Madame le Député Maire ou son Adjoint Délégué aux Finances à le signer ainsi que tout document s'y rapportant ;

- **AUTORISER** le versement d'une subvention d'investissement d'un montant de 5.000.000 € de la Ville d'Aix en Provence à l'Office Public d'Habitat « Pays d'Aix Habitat », dans le cadre du plan de consolidation évoqué dans le présent rapport ;

- **DIRE** que la dépense sera imputée dès l'année 2011, sur la ligne budgétaire 907.1.2042.3095 qui devra présenter les disponibilités suffisantes à hauteur d'un million d'euros par an jusqu'en 2015.

**2010.777 - PLAN DE CONSOLIDATION DE L'OFFICE PUBLIC D'HABITAT - PAYS D'AIX
HABITAT - AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN PROTOCOLE**

Présents et représentés	: 48
Présents	: 46
Abstentions	: 0
Non participation	: 6
Suffrages Exprimés	: 48
Pour	: 48
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

M. Gérard BRAMOULLÉ, M. Maurice CHAZEAU, M. Yannick DECARA, M. Alexandre GALLESE, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Catherine SILVESTRE

**Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.
Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Député Maire
Président de séance et les membres du conseil présents :**

**Le Conseiller Municipal délégué,
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 20/07/2010
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**