

**AVENANT AU PLAN DE RETABLISSEMENT DE L'EQUILIBRE
DE L'OPH ROUEN HABITAT
ANNEES 2013 - 2018**

Les soussignés :

LA CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL,
REPRESENTEE PAR SA DIRECTRICE GENERALE,

MADAME CATHERINE AUBEY-BERTHELOT

L'OPH ROUEN HABITAT
ET PAR SON DIRECTEUR GENERAL,

MONSIEUR OLIVIER VANPOULLE

LA VILLE DE ROUEN
REPRESENTEE PAR SON MAIRE,

MONSIEUR YVON ROBERT

L'ETAT,
REPRESENTEE PAR LE PREFET DE REGION HAUTE NORMANDIE, PREFET DE LA SEINE-MARITIME,

MONSIEUR PIERRE-HENRY MACCIONI

Arrêtent les termes du présent avenant :

PREAMBULE

Le présent avenant 2013-2018 au plan de rétablissement de l'équilibre¹ a pour objet le financement par la CGLLS d'une aide complémentaire de 5 millions d'euros avec un apport équivalent de la ville de Rouen pour compenser le coût de l'opération de démolition des programmes Rondeaux et Pépinières et la prolongation du plan jusqu'à sa livraison.

Présentation

L'OPH Rouen Habitat est le principal bailleur social de la ville de Rouen. Pour faire face aux enjeux de la rénovation urbaine de la ville concentrée sur les Hauts de Rouen et sur le quartier de Grammont, la collectivité a choisi en 2004 de faire reprendre 1 643 logements de l'OPH (20% de son parc) par l'ESH Immobilière Basse Seine.

Depuis Rouen Habitat a vu ses difficultés financières s'accroître sous l'effet d'une exploitation structurellement déficitaire (il n'y a pas eu de transfert de personnels à l'exception des agents de proximité) et a signé un plan de rétablissement de l'équilibre 2005-2013 le 3 mars 2006.

Fin 2012, l'OPH bénéficie d'une amélioration de l'autofinancement qui s'explique par un retard de près de 3 ans pris dans la réalisation des besoins du plan stratégique de patrimoine et du projet de rénovation urbaine, mais il doit prendre en compte l'option retenue de la démolition des immeubles de type « verre et acier » en raison des contraintes financières liées à leur mise en sécurité.

Dans le plan de rétablissement de l'équilibre, seule la démolition de 72 logements sur le quartier Pépinières figurait, démolition qui a été réalisée comme prévue en 2006.

Il était précisé dans le préambule :

« Les immeubles Rondeaux et Pépinières connaissent un taux de rotation et une vacance importante du fait de la mauvaise qualité du bâti (immeubles « verre et acier ») mais ils se trouvent sur un territoire attractif qui est appelé à se développer dans les années à venir. Il pourrait être envisagé de détruire les immeubles Rondeaux (283 logements dont 40% vacants), de reloger les habitants dans Pépinières (616 logements dont 33% sont vacants) et de vendre des droits à bâtir sur les 2 ha dont dispose l'OPH. Cette opération n'est envisageable que dans un délai d'au moins 4 ans, car il faut organiser la vacance dans l'immeuble Rondeaux avant de procéder à sa démolition. »

Le présent avenant comprend de nouvelles démolitions concernant les programmes Rondeaux (283 logements tous vacants) et Pépinières (544 logements vacants à 22%) situés hors ZUS.

I. Historique

L'OPH Rouen Habitat, principal bailleur social de la commune de Rouen, connaît des difficultés financières depuis plusieurs années avec une exploitation structurellement déficitaire : une vacance élevée, des loyers faibles, des frais de gestion importants.

¹ Concours mentionné à l'article L452-1 du code de la construction et de l'habitation

PREAMBULE

Parallèlement, l'OPH est engagé dans un programme de rénovation urbaine qui affecte sa structure financière en terme de besoins de fonds propres.

Le plan d'aide a été signé le 3 mars 2006. Il intègre des mesures patrimoniales et financières, ainsi que des engagements sur la gestion locative :

Mesures internes	14 842 k€
Hausse des loyers parc initial	2 587 k€
Baisse des frais de personnel	7 333 k€
Baisse des frais de gestion	2 830 k€
Plus-values nettes de cessions d'actifs	2 092 k€
Aides externes	22 951 k€
Ville de Rouen	11 017 k€
Département de Seine-Maritime	762 k€
Communauté d'agglomération Rouennaise	47 k€
Région Haute-Normandie	107 k€
CGLLS	11 018 k€

L'activité courante a dégagé un autofinancement supérieur au protocole de plus de 20 M€ de 2005 à 2012. Cette amélioration du niveau de l'exploitation s'explique par une augmentation des produits locatifs, une maîtrise globale des dépenses locatives, un niveau faible d'annuités des emprunts locatifs, malgré un niveau de vacance élevée.

Mais c'est au vu du retard pris dans les investissements (estimé à 3 ans) imputable principalement à la réorganisation du dispositif de pilotage du projet et aux délais de préparation des avenants ANRU, qu'il est nécessaire de revoir l'équilibre financier du protocole, afin que les excédents dégagés en exploitation couvrent les besoins de fonds gratuits sur les opérations patrimoniales inscrites au protocole.

Au 31 décembre 2012, les réalisations se situaient aux niveaux suivants :

Les engagements financiers

- apports de la ville : 8 838 k€ versés pour 9 877 k€ prévus,
- aides de la CGLLS : 8 738 k€ versés pour 9 878 k€ prévus.

Les opérations

- réhabilitation : 1 421 logements livrés ou en cours sur 2 703 prévus,
- résidentialisation : 1 156 logements livrés ou en cours sur 1 448 prévus,
- démolition : 227 logements démolis ou en cours sur 327 prévus,
- reconstitution : 50 logements livrés ou en cours sur 120 prévus,
- plan triennal ascenseur et confort : 4 301 logements livrés ou en cours sur 4 873 prévus.

Dans le présent avenant, le programme patrimonial a été actualisé en tenant compte des opérations de renouvellement urbain qui enregistrent des retards compris entre 2 et 4 années par rapport au calendrier prévisionnel. En outre, la démolition supplémentaire des immeubles « Verre et acier » ainsi que la reconstitution de l'offre ont été intégrées.

PREAMBULE

II. Immeubles « verre et acier »

Entre 1968 et 1970, 25 immeubles ont été construits par Rouen habitat sous la direction de l'architecte Marcel Lods dans le cadre de l'urbanisation du quartier de la Grand' Mare, sur les Hauts de Rouen. Plus tard, dans les années 70, d'autres groupes ont été construits par Rouen Habitat avec le même procédé de construction : Pépinières 10 bâtiments et Rondeaux 5 bâtiments.

A la suite d'un grave incendie en 1981, d'importants travaux de sécurité ont été réalisés entre 1981 et 1983 après évacuation de tous les immeubles.

En 2003, la Ville de Rouen a décidé de vendre une partie de ce patrimoine à Immobilière Basse Seine (IBS).

A la suite de deux derniers sinistres survenus en 2011 ayant causé la disparition tragique de trois enfants, des mesures d'urgence ont été prises à l'initiative de la Ville de Rouen, de la Préfecture de Seine-Maritime et du bailleur Immobilière Basse Seine.

Un rapport du 15 novembre 2011 établi par le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable ainsi que le rapport du 8 octobre 2011 remis par les deux experts missionnés par Immobilière Basse Seine ont permis de déterminer un cadre de travaux à réaliser afin d'assurer un niveau de sécurité incendie équivalent à celui d'un bâtiment répondant aux exigences de la réglementation applicable à ce jour.

Dès connaissance des premières recommandations du rapport CGEDD, les partenaires du projet ANRU ont décidé de la démolition de l'ensemble des plots à l'exception de 4 immeubles (20 logements) qui seront réhabilités sous l'autorité d'un comité d'experts désignés par l'Etat, composé notamment de trois inspecteurs généraux (Développement Durable, Intérieur, Culture). Cet ensemble de logements permettra de répondre à la demande des locataires souhaitant rester habiter dans des Lods.

Côté rive gauche de la Seine, Rouen Habitat connaît les mêmes problèmes de sécurité et de dysfonctionnement dans les groupes Rondeaux (283 logements tous vacants) et Pépinières (538 logements vacants à 22% début 2013). Suite à différents incendies, deux bâtiments (148 logements) ont été démolis sur Pépinières dans les années 1990 et 2000.

Ces bâtiments constituent des préoccupations permanentes, tant sur le plan de la sécurité des biens et des personnes que sur le plan technique. Les décisions prises sur le quartier de la Grand' Mare ont conforté Rouen Habitat dans son choix de démolir rapidement Rondeaux et de préparer celle des Pépinières. Les constats révèlent que les éléments constitutifs et les équipements de fonctionnement génèrent des désordres importants et coûteux (panneaux de façades, menuiseries extérieures, réseaux des fluides,...) et que leur vieillissement s'accélère amenant à conclure à l'impossibilité de la pérennité technique de ce parc et à ne pas envisager d'investissement.

Sur les deux sites, Rouen Habitat et la ville de Rouen se fixent 3 objectifs :

- introduire de la mixité à l'échelle des nouveaux îlots à bâtir ;
- équilibrer le financement des opérations depuis la démolition jusqu'aux aménagements ;
- réaliser une opération durable avec une démarche d'Approche Environnemental de l'Urbanisme.

En contrepartie des 821 logements démolis de Rondeaux et Pépinières (dont 6 locaux administratifs), il est prévu une offre reconstituée de 248 logements locatifs sociaux sur site

PREAMBULE

et de 573 logements locatifs sociaux hors site dont 217 logements nécessaires au relogement sur la période 2012-2021.

III. Evaluation des besoins d'aides de l'opération de rénovation urbaine Rondeaux - Pépinières

L'opération de démolition - reconstruction de Rondeaux - Pépinières peut être évaluée sous forme de bilan d'aménagement.

L'évaluation par les besoins de fonds propres nécessaires aux opérations patrimoniales donne un montant de 21,2 M€. L'impact en exploitation est une perte de 1 M€ sur 2013-2018 dû à la vacance technique.

Il correspond aux fonds propres à investir selon les programmes suivants :

Démolitions

opérations	année	logements	coût	fonds propres
Rondeaux	2014	283	3 236 k€	3 236 k€
Pépinières 274 logements C D F G	2016	274	4 832 k€	4 832 k€
Pépinières 148 logements A et B	2017	148	2 547 k€	2 547 k€
Pépinières 116 logements J et H	2018	116	2 167 k€	2 167 k€
Total		821	12 782 k€	12 782 k€

Reconstructions

opérations	année	logements	coût	fonds propres
Reconstitution Rondeaux				
Tranche 1 sur site	2017	59	9 599 k€	1 572 k€
Tranche 2 sur site	2017	89	14 333 k€	2 213 k€
Reconstruction Pépinières				
Tranche 1 hors site	2016	41	6 568 k€	348 k€
Tranche 2 hors site	2018	100	16 667 k€	908 k€
Tranche 3 hors site	2019	60	10 200 k€	563 k€
Tranche 4 sur site	2020	100	17 265 k€	2 635 k€
Tranche 5 hors site	2021	16	2 830 k€	160 k€
Total		465	77 462 k€	8 399 k€

Mais ce montant ne fait pas apparaître les charges liées au relogement, les travaux d'aménagement et produits de cession de charges foncières à d'autres promoteurs.

PREAMBULE

Aussi l'OPH a réalisé un calcul sous forme de bilan d'aménagement :

Bilan Aménagement	Rondeaux	Pépinieres	Ensemble
Coûts démolition 2014/2018 (intégrés dans démolitions identifiées)	3 236 k€	9 546 k€	12 782 k€
Coûts d'aménagement 2013/2017	3 465 k€	9 912 k€	13 377 k€
Fonds propres en reconstruction	3 785 k€	4 614 k€	8 399 k€
Total charges	10 486 k€	24 072 k€	34 558 k€
Cessions de charges foncières internes	906 k€	800 k€	1 706 k€
Cessions de charges foncières 2014/2018	3 556 k€	6 949 k€	10 505 k€
Total recettes	4 462 k€	7 749 k€	12 211 k€
Net à financer	6 024 k€	16 323 k€	22 347 k€

C'est ce dernier calcul qui a été simulé sous Visial ainsi qu'un effort important de l'OPH pour financer ce programme par des moyens internes avec un programme de cession d'une dizaine de logements par an soit 9 M€ de ressources dégagées sur la période 2013-2021.

Sur la durée du plan 2013-2018, le besoin de financement est de 19 M€ et le produit des cessions de 5,7 M€.

IV. Analyse de la situation financière 2012 de Rouen Habitat

L'exploitation (annexe 1b)

En 2012, l'autofinancement courant s'élève à 0,9 M€ soit 3,6 % des loyers.

L'exploitation est caractérisée par :

- Une vacance financière des logements très importante en forte progression (11,6% contre en moyenne 4,9% dans les offices) ;
- un endettement assez faible à hauteur de 20% des loyers ;
- une TFPB moyenne (589 € par logement soumis) ;

L'exploitation est équilibrée, mais fragile du fait du niveau élevé de la vacance. L'autofinancement reste positif essentiellement grâce à un endettement maîtrisé.

La structure financière (annexe 1a)

L'excédent du potentiel financier au 31 décembre 2011 est, après corrections concernant les dépenses restant à régler et les financements restant à encaisser, de 18,3 M€ (soit 2 326 € par logement). La structure financière est caractérisée par :

- un besoin de financement estimé à 88 M€ dont 87 M€ d'immobilisations locatives et 1 M€ d'immobilisations de structures ;
- des capitaux propres de 73 M€ ;
- un fond de roulement à terminaison de 26M€ soit 3 280 €/par logement (après la prise en compte des provisions pour gros entretien et des dépôts de garantie des locataires).

PREAMBULE

V. Le programme patrimonial de l'OPH Rouen Habitat

Voir annexes 3, 3a, 3b, 3c, 3d

Les opérations patrimoniales 2012-2021 de l'office concernent :

Le programme de démolition : 1 076 logements (13% du patrimoine) et un coût actualisé de 16,8 M€ dont : Pépinières, 538 logements sur 3 tranches de 2016 à 2018 financés sur fonds propres à hauteur de 9,6 M€ et Rondeaux, 283 logements en 2014 financés sur fonds propres à hauteur de 3,2 M€.

Les opérations de construction concernent 1 227 logements pour un coût actualisé de 189,3 M€ dont 465 logements nécessaires au relogement des ménages des sites de Rondeaux et Pépinières.

Le programme d'amélioration porte sur 3 300 logements (coût de 69 M€) dont 1 166 logements avec un financement Palulos pris en charge par la CGLLS conformément aux délibérations CGLLS N° 2009-6 du 4 mars 2009 et 2009-28 du 2 juillet 2009.

Le renouvellement des composants d'un coût de 37,9 M€ est financé sur emprunts pour 37,1 M€ et sur fonds propres pour 0,8 M€.

L'effort d'investissement sur la période 2012-2021 s'élève à 313 M€ et génère des besoins de fonds gratuits (hors Etat et ANRU) à hauteur de 72,4 M€, pour un volume d'emprunts de 218,1 M€.

Récapitulatif des investissements par type d'opération (2012-2021)

En K€ courants	Total 2012-2021	%	Démolitions	%	Constructions	%	Améliorations composants	%
Nb logements			1 076		1 227		3 300	
Prix de revient	312 965	100%	16 763	100%	189 323	100%	106 881	100%
ANRU	11 519	3,7%	1 072	6,3%	2 592	0,1%	7 855	8,7%
Etat	10 901	3,5%	0	0,0%	1 576	1,4%	9 325	10,3%
Collectivités locales	9 928	3,2%	275	1,7%	6 604	3,5%	3 051	3,4%
Fonds propres	62 484	20,0%	15 416	92,0%	28 195	15,0%	18 873	21,0%
Emprunts	218 133	69,6%	0	0,0%	150 356	80,0%	67 777	75,6%

Sur la durée de l'avenant 2013 - 2018, l'évaluation des besoins de fonds gratuits (hors Etat et ANRU) nécessaires aux opérations patrimoniales donne un montant de 60 M€ pour un investissement global de 245 M€, soit le double de celui du plan initial (2005-2013).

VI. Simulation prévisionnelle sur 10 ans de l'exploitation

1. Hypothèses de la simulation prévisionnelle

Cf. ANNEXE 2

Les simulations prévisionnelles de l'activité de l'office de Rouen sont réalisées sur la base des comptes 2011 et sur les comptes provisoires 2012 ainsi que sur le budget 2013. Cette simulation intègre les opérations restant à réaliser dans le cadre du plan de rénovation urbaine de la ville de Rouen et les besoins patrimoniaux mis en évidence par l'actualisation du plan stratégique de patrimoine (en particulier sur Rondeaux, Pépinières), qui ont également été intégrés dans la présente projection.

PREAMBULE

Les hypothèses économiques sont les suivantes : IRL, ICC et inflation : hausse de 2 % par an et Livret A : taux de 2,75 %. Les hypothèses fortes de cette simulation sont :

- Evolution des taux de loyers de 2% à 2,5% selon les groupes, chaque année et sur la durée de la simulation ;
- Diminution progressive de la vacance compte tenu du programme de démolition pour atteindre un niveau de perte de loyers de 3% ;
- Des impayés retenus à hauteur de 1% des loyers ce qui correspond à la moyenne nationale ;
- Un effort de maintenance en exploitation à un niveau légèrement supérieur à la moyenne en Office soit de l'ordre de 700 euros par logement et par an (hors remplacements de composants).
- Un effort de maîtrise de la masse salariale avec une actualisation de seulement 2% chaque année et la prise en compte de l'impact du non remplacement de certains postes après départs à la retraite, des frais de gestion stabilisés en euros constants.
- L'abattement TFPB sur les logements en ZUS est pris en compte à hauteur de 600 k€ par an.

2. Résultats de la simulation prévisionnelle au « fil de l'eau »

Cf. ANNEXE 2a

La simulation prévisionnelle présente un autofinancement à hauteur de 667 K€ en 2013, soit 2,6% des loyers. Dès 2014, la situation s'améliore nettement avec un autofinancement de 1 366 K€ (5,2% des loyers) pour atteindre 4,4 M€ et 14,8 % des loyers en 2021 en raison notamment de la baisse des annuités (- 7,6 %).

La simulation présente un excédent de potentiel financier de 40,5 M€ fin 2018 pour un gain d'exploitation cumulé sur la période 2013-2018 de 12,6 M€.

3. Impacts des mesures patrimoniales

Cf. ANNEXES 2c, 2d

Les mesures patrimoniales vont entraîner un besoin de fonds gratuits total de 60 M€ sur la période 2013 - 2018, avec des pertes d'exploitation de 6 M€ :

- Un besoin de fonds propres de 15,2 M€ et des pertes d'exploitation de 3 M€ pour les opérations de démolition ;
- Un besoin de fonds propres de 29,6 M€ et des gains d'exploitation de 4,5 M€ pour les opérations de construction;
- Un besoin de fonds propres de 14,6 M€ et des pertes d'exploitation de 3,4 M€ pour les opérations d'amélioration;
- Un besoin de fonds propres de 0,8 M€ et des pertes d'exploitation de 4,2 M€ pour le renouvellement de composants.

Après prise en compte du PSP, l'exploitation se dégrade et se stabilise à environ 2,0 à 3,0 % des loyers sur la période 2016-2021.

Le potentiel financier se dégrade fortement à partir de 2013 (11,7 M€), sous l'effet de la consommation des fonds propres (-25,7 M€ à fin 2018, -26,6 M€ à fin 2021).

Avec une exploitation faible et un potentiel financier fortement négatif, l'OPH a besoin de mettre en œuvre des mesures internes et mobiliser des aides externes pour financer son programme patrimonial.

PREAMBULE

4. Mesures internes

Cf. ANNEXE 2c, 2e

Dans le cadre de cet avenant, l'office propose de mettre en œuvre les mesures suivantes :

- Maîtrise de la masse salariale hors régie (non remplacement de certains postes après départs à la retraite) pour un gain cumulé global de 1 142 k€ ;
- Maîtrise des frais de gestion pour un gain cumulé global de 1 052 k€.
- Un programme de cessions portant sur 10 logements par an pour un produit net de cession et des impacts en exploitation de 5 015 K€.

Après ces mesures internes, l'autofinancement 2018 s'élève à 1 588 k€, soit 5,0 % des loyers. Les impacts de ces mesures internes réduisent le déficit de l'office, le potentiel financier à fin 2018 restant négatif pour atteindre - 18 221 k€.

En conclusion, l'OPH doit solliciter des apports externes pour faire face aux dépenses liées à son programme patrimonial.

5. Aides externes sur 2013 - 2018

Cf. ANNEXE 2f et Tableau « Ressources-Emplois »

Au titre des opérations patrimoniales, les collectivités apportent les subventions suivantes :

- Le Département finance les opérations patrimoniales à hauteur de 2 184 k€ ;
- L'Agglomération participe à hauteur de 5 568 k€ ;
- La Ville contribue à hauteur de 5 148 k€, dont 5 M€ dans la poursuite de l'aide à son OPH au titre de l'opération Rondeaux-Pépinières

La CGLLS comble le besoin de financement en apportant une aide de 5 M€, soit 19,9% de l'assiette des besoins dans le cadre de l'avenant de prolongation au plan de rétablissement de l'équilibre 2005-2013.

Le versement du solde de la subvention de la CGLLS au titre du plan de rétablissement de l'équilibre 2005-2013 a été versé à Rouen Habitat le 4 juillet 2013 après signature de la convention de financement de la Ville de Rouen à l'OPH Rouen Habitat jointe en annexe 5 (voir également article 2 de cet avenant).

6. Scénario hors démolition et reconstruction de Rondeaux - Pépinières

Cf. ANNEXE 2c, 2h

Pour mémoire, ce scénario est étudié : il intègre les mesures patrimoniales, les mesures internes et les aides externes à l'exception des montants affectés directement à la démolition-reconstruction de Rondeaux - Pépinières (les mesures internes sont conservées intégralement).

Selon ce scénario, la situation de l'organisme est satisfaisante :

- L'autofinancement s'élève à 1 706 k€ en 2018 soit 5,3 % des loyers ;
- L'excédent de potentiel financier à fin 2018 atteint 10,7 M€.

En l'absence de l'opération de rénovation urbaine Pépinières Rondeaux, la simulation prévisionnelle à l'horizon 2018 ne nécessiterait pas d'aide nouvelle de la CGLLS et de la Ville pour s'équilibrer.

PREAMBULE

CONCLUSION

Les marges d'autofinancement demeurent positives de l'ordre de 3% à 6% des loyers. Les annuités nouvelles liées au financement des travaux d'amélioration sont compensées par la diminution conséquente de l'annuité de la dette ancienne. Par ailleurs les dépenses de fonctionnement n'évoluent entre 2012 et 2021 que de 12% soit de 1,3% chaque année alors que l'inflation est retenue à hauteur de 2%.

Le potentiel financier en revanche se dégrade, malgré la réaffectation d'une partie de la PGE en ressources disponibles, il devient négatif fin 2017 pour s'annuler en 2018 après versement de la totalité des aides de 5 M€ respectivement de la ville et de la CGLLS.

En conclusion, l'objet de cet avenant au plan de rétablissement de l'équilibre de Rouen Habitat concerne le financement par la CGLLS d'une aide complémentaire de 5 millions d'euros avec un apport équivalent de la ville de Rouen pour compenser le surcoût du projet Rondeaux Pépinières et la prolongation du plan jusqu'à sa livraison.

TABLEAU RESSOURCES - EMPLOIS

OPH ROUEN HABITAT

Tableau ressources-emplois 2013-2018

Ressources	k€	%	Emplois	k€
			Excédent du potentiel financier fin 2012	- 21 219 k€
Produits de cession bruts	5 661 k€	22.5%	Gain d'exploitation 2013-2018 fil de l'eau	- 12 562 k€
Pertes liées aux cessions	- 646 k€	2.6%	Variation de PGE au fil de l'eau	
Gain frais de personnel	1 142 k€		Variation de PGE	- 2 459 k€
Gain frais de gestion	1 052 k€		Variations diverses du potentiel financier	- 4 243 k€
Mesures internes (I)	7 208 k€	28.7%	Excédent du potentiel financier fin 2018	
			avant investissements = (I) =	- 40 482 k€
			Mesures patrimoniales :	
			Opérations de démolition nettes d'impacts (A)	18 213 k€
Aides collectivités territoriales :			Besoins de fonds propres	15 177 k€
Département	2 184 k€	8.7%	Pertes d'exploitation liées aux démolitions	3 036 k€
Agglomération	5 568 k€	22.2%	Opérations de construction (B)	25 055 k€
Ville	148 k€	0.6%	Besoins de fonds propres	29 573 k€
Aide supplémentaire ville	5 000 k€	19.9%	Gains d'exploitation liés aux constructions	- 4 518 k€
Sous total (II)	12 900 k€	51.4%	Améliorations (C)	17 928 k€
=			Besoins de fonds propres	14 570 k€
			Pertes d'exploitation liées aux améliorations	3 358 k€
			Renouvellement de composants (D)	4 990 k€
			Besoins de fonds propres	825 k€
			Pertes d'exploitation liées aux composants	4 165 k€
			Aides collectivités locales 2012 (E)	- 321 k€
			Cessions 2012 (F)	- 274 k€
Aide CGLLS (III)	5 000 k€	19.9%	Mesures patrimoniales	
			(A+B+C+D+E+F) = (II) =	65 592 k€
Total ressources (I+II+III)	25 109 k€	100.0%	Total emplois (I+II)	25 109 k€

TABLEAU DE FINANCEMENT

OPH ROUEN HABITAT

Tableau de financement 2013-2018

Autofinancement	42 298 k€	15.3%	0 k€	0.0%	Pertes d'exploitation
Autofinancement hors maintenanc	33 128 k€	12.0%	0 k€	0.0%	Autofinancement courant
Mesures internes	2 193 k€	0.8%			
Impacts des reconstructions	4 518 k€	1.6%	15 382 k€	5.6%	Désinvestissements
Reprise PGE	2 459 k€	0.9%	15 382 k€	5.6%	Coûts de démolitions
Cessions	5 661 k€	2.0%			
Produits de cessions d'actifs	5 661 k€	2.0%	261 205 k€	94.4%	Investissements sur patrimoine existant
Apports nets des actionnaires	0 k€	0.0%	31 771 k€	11.5%	Coûts de maintenance
Aides publiques	34 946 k€	12.6%	155 930 k€	56.4%	Coûts des reconstructions
Etat	7 700 k€	2.8%	52 758 k€	19.1%	Coûts des améliorations
dont financements directs	1 463 k€	0.5%	20 746 k€	7.5%	Coûts renouvellement des composants
dont paiement CGLLS (Palulos)	6 237 k€	2.3%			
ANRU	9 172 k€	3.3%	0 k€	0.0%	Développement
dont investissements	9 172 k€	3.3%	0 k€	0.0%	Coûts des logements nouveaux
dont pertes d'autofinancement	0 k€	0.0%	0 k€	0.0%	Coûts des acquisitions
Collectivités locales	12 900 k€	4.7%	0 k€	0.0%	Constitution de réserves foncières
Région	0 k€	0.0%			
Département	2 184 k€	0.8%	0 k€	0.0%	Investissements de structure
Agglomération	5 568 k€	2.0%	0 k€	0.0%	Coûts des investissements de structure
Villes	5 148 k€	1.9%			
Autres subventions	173 k€	0.1%	0 k€	0.0%	Désendettement
Aide CGLLS	5 000 k€	1.8%			Remboursement anticipé
Subvention	5 000 k€	1.8%			Remboursement emprunts non locatifs
Endettement	167 624 k€	60.6%	0 k€	0.0%	Reconstitution de potentiel financier
Emprunts	167 624 k€	60.6%			reconstitution
Consommation de potentiel financier	26 058 k€	9.4%			
TOTAL RESSOURCES	276 587 k€	100.0%	276 587 k€	100.0%	TOTAL EMPLOIS

SIGNATURES

Compte tenu de ce qui précède, les signataires du présent avenant souscrivent aux engagements suivants :

ARTICLE 1 - ENGAGEMENTS DE L'OPH ROUEN HABITAT

1.1 - Loyers

L'OPH s'engage à faire évoluer en valeur la masse des loyers de 2013 à 2018 (hors effet des opérations nouvelles, réhabilitations et de la vacance) en tenant compte de l'IRL et au minimum de 2 % par an, dans la limite des loyers plafonds de chaque programme

1.2 - Vacance (Pertes de loyers dues à la vacance des logements)

L'OPH s'engage à maîtriser son taux de pertes totales de loyers dues à la vacance et à le maintenir en dessous de 3,0 % des loyers totaux à partir de 2014, hors vacance pour logements destinés à la démolition et à la réhabilitation.

1.3 - Impayés

L'OPH s'engage à maintenir son taux de pertes de loyers et charges dues aux impayés en dessous de 1% des loyers totaux.

1.4 - Charges de personnel

L'OPH s'engage à maintenir le montant de ses charges de personnel non récupérables en dessous des valeurs suivantes (Cf. annexe 2f) :

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Charges de personnel	6 118 k€	6 093 k€	6 215 k€	6 288 k€	6 414 k€	6 486 k€

1.5 - Charges de fonctionnement

L'OPH s'engage à maintenir le montant de ses charges de fonctionnement en dessous des valeurs suivantes (Cf. annexe 2f) :

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Charges de fonctionnement	2 600 k€					

1.6 - Maintenance

L'OPH s'engage à réaliser des dépenses de maintenance (maintenance courante et gros entretien) à minima au niveau des montants suivants (Cf. annexe 2f) :

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Maintenance courante	2 453 k€	2 428 k€	2 233 k€	1 795 k€	1 799 k€	1 848 k€
Gros entretien	3 631 k€	3 496 k€	3 247 k€	3 096 k€	2 847 k€	2 898 k€
Total maintenance	6 084 k€	5 924 k€	5 480 k€	4 891 k€	4 646 k€	4 746 k€

1.7 - Mesures patrimoniales

L'OPH s'engage à :

a) achever le programme de démolitions décrit en annexe 3a. Les opérations ne pourront mobiliser des fonds propres que dans la limite des montants indiqués ;

SIGNATURES

b) achever le programme de reconstructions décrit en annexe 3b. Les opérations devront être équilibrées et ne pourront mobiliser des fonds propres que dans la limite des montants indiqués ;

c) achever le programme d'amélioration (réhabilitations, résidentialisations et autres) décrit en annexe 3c. Les opérations ne pourront mobiliser des fonds propres que dans la limite des montants indiqués ;

d) achever le programme de renouvellement de composants décrit en annexe 3d. Les opérations ne pourront mobiliser des fonds propres que dans la limite des montants indiqués ;

e) ne réaliser des opérations de construction neuve, d'acquisition (suivies ou non d'amélioration) ou de réhabilitation autres que celles figurant dans les annexes 3b et 3c de cet avenant 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 dans le présent avenant ou en cas d'évolution favorable de l'autofinancement par rapport aux résultats figurant dans l'annexe 2f).

1.8 - Conventions pluriannuelles de renouvellement urbain

L'OPH Rouen Habitat s'engage à communiquer à la CGLLS dès leur signature les avenants aux conventions pluriannuelles passées avec l'ANRU, y compris les documents annexés.

1.9 - Cessions

L'OPH s'engage à réaliser, sur la période 2013-2018, des produits de cession nets des pertes de loyers de 5 015 k€.

Les produits nets des cessions seront calculés par différence entre les produits de cessions et les pertes de loyers des logements cédés (nets des charges).

1.10 - Gestion de la dette

L'OPH devra transmettre pour information à la CGLLS tout projet de réaménagement, de couverture de dette ou de recours à des produits structurés portant sur une partie significative de l'encours, dès lors qu'une ou plusieurs opérations (cumulées sur 12 mois) représentent plus de 5 % de l'encours global.

La CGLLS pourra, le cas échéant, alerter l'organisme sur les risques potentiels encourus.

Dans l'hypothèse où l'avis émis par la CGLLS ne serait pas suivi, la CGLLS ne couvrirait pas les pertes constatées par rapport à un financement Livret A.

1.11 - Autres mesures

L'OPH s'engage à ne signer que des conventions compatibles avec le présent protocole et qui ne pourront avoir pour effet de détériorer sa situation financière.

1.12 - Suivi du plan

L'OPH s'engage à partir de 2014 et jusqu'en 2019 à transmettre parallèlement à la CGLLS, et au préfet, chaque année avant le 1^{er} juillet, un rapport validé par son Conseil d'administration sur l'exécution du présent protocole.

Ce rapport, fondé principalement sur les comptes du dernier exercice clos, comportera les éléments les plus récents à la disposition de l'organisme.

SIGNATURES

Il devra comporter au minimum :

- une note de synthèse ;
- un document reprenant chacun des articles du présent protocole, précisant leur niveau de réalisation et retraçant leur évolution sur la durée écoulée du plan. Il donnera des explications sur les écarts constatés et, le cas échéant, les mesures prises pour y remédier ;
- une comparaison des comptes du dernier exercice clos par rapport aux comptes prévisionnels annexés au présent protocole analysant les écarts éventuels ;
- une actualisation de la simulation prévisionnelle précisant les hypothèses utilisées et les justifiant si nécessaire ;
- un point sur l'état d'avancement du programme d'amélioration (réhabilitation, résidentialisation et renouvellement de composants), de construction, de démolition et de cession incluant notamment les plans de financement réalisés et la programmation envisagée. Les écarts éventuels sur les coûts et les délais seront expliqués.
- des tableaux de bord sur la mobilité et la vacance de son patrimoine et analyse des caractéristiques socio-démographiques et des besoins des ménages entrant ou sortant.

En outre, l'organisme s'engage également à transmettre à la CGLLS annuellement **une attestation du versement de l'aide de la Ville de Rouen d'un montant annuel de 275 557 €** prévu à l'article 2.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE ROUEN

2.1 La Ville de Rouen s'engage à verser annuellement à l'OPH, une aide de 275 557 € de 2013 à 2022 au titre du remboursement de l'emprunt contracté par Rouen Habitat et pris en charge par la ville conformément à la convention de financement jointe en annexe 5.

2.2 La Ville de Rouen s'engage à financer les opérations patrimoniales en accordant à l'OPH Rouen Habitat des subventions sur des opérations identifiées pour un montant de 148 k€ (cf annexe 3b page 20/27), selon le calendrier prévisionnel suivant (en date de livraison) :

k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Subvention sur opérations identifiées	49	11	0	32	44	12	148

2.3 La Ville de Rouen s'engage à financer les opérations patrimoniales en accordant à l'OPH Rouen Habitat des subventions sur la démolition-reconstruction pour un montant de 5 000 k€.

k€	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Subvention démolition-reconstruction	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	5 000

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DU CONSEIL GENERAL

Le département de Seine-Maritime prévoit de participer au financement des opérations patrimoniales, en accordant à l'OPH Rouen Habitat des subventions pour un montant de 2 184 k€ (opérations conventionnées ANRU).

SIGNATURES

Ces subventions sont réparties de la façon suivante en année de livraison :

k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Conseil général de Seine Maritime	1 790	394	0	0	0	0	2 184

ARTICLE 4 - PARTICIPATION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CREA

La CREA (Communauté de l'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe) prévoit de participer à hauteur de **5 568 k€** au financement des opérations patrimoniales à livrer sur la période 2013-2018 mentionnées en annexes 3b et 3c.

Le tableau ci-dessous récapitule les aides à verser par la CREA pour les opérations qu'il est prévu de livrer l'année en question.

k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Communauté d'agglomération CREA	233	1 162	952	1 269	1 153	799	5 568

ARTICLE 5 - PARTICIPATION DE L'ÉTAT

L'État s'engage à financer, sur la base des règles applicables à la programmation départementale de logement locatif social, dans le cadre de sa programmation annuelle, sous réserve des disponibilités budgétaires, les opérations de constructions figurant dans l'annexe 3b. Les engagements de l'État en matière de programmation de logements sociaux s'appliquent sur la durée du protocole de 2013 à 2018.

Les financements État pour les opérations de réhabilitation et d'amélioration de la qualité de service seront pris en charge par la CGLLS, après instruction de la DDTM, conformément aux délibérations CGLLS N° 2009-6 du 4 mars 2009 et 2009-28 du 2 juillet 2009.

ARTICLE 6 - PARTICIPATION DE L'ANRU

La convention de Rouen prévoit l'apport de 11 519 k€ de l'ANRU sur la période 2012-2018 en date de livraison au titre des opérations patrimoniales de Rouen Habitat.

ARTICLE 7 - ENGAGEMENTS DE LA CGLLS

Sur la période 2005-2013, la CGLLS a versé 11 018 k€ de subventions au titre du plan de rétablissement de Rouen Habitat soit la totalité de l'aide prévue.

La CGLLS s'engage à verser à l'OPH Rouen Habitat des subventions pour un montant total maximum de 5 M€ dans le cadre de cet avenant. L'échéancier de versement de ces subventions sera le suivant :

k€	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Subvention annuelle	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	5 000
Montants cumulés	1 000	2 000	3 000	4 000	5 000	

Pour les années 2014 à 2018, la subvention CGLLS d'une année sera versée après acceptation par la CGLLS du rapport annuel d'exécution du plan de rétablissement de l'équilibre de l'exercice précédent prévu à l'article 1.12, remis pour le 1er juillet de cette même année, et vérification du respect des engagements de la ville de Rouen mentionnés en article 2.

SIGNATURES

De 2014 à 2018, le montant de la subvention annuelle de la CGLLS sera calculé au prorata du versement des subventions de la ville de Rouen (cf article 2).

ARTICLE 8 - EXECUTION

Les subventions de la CGLLS seront prioritairement et directement affectées au règlement des impayés dus éventuellement par l'OPH Rouen Habitat à la CGLLS.

En cas de non respect des dispositions prévues à l'article 1^{er} du présent protocole, la CGLLS et la Ville pourront, soit cesser de verser tout ou partie des aides prévues, soit exiger le remboursement total ou partiel de leurs aides.

Le présent avenant au plan de rétablissement est conclu pour la période 2013-2018 ; l'examen du dernier exercice (2018) sera fait sur la base du rapport de suivi à transmettre avant le 1^{er} juillet 2019.

Le plan de rétablissement 2005-2013 de l'OPH Rouen Habitat est clôturé à compter de la date de signature du présent avenant 2013-2018.

Fait à Paris, en cinq exemplaires :

LA DIRECTRICE GENERALE DE LA CGLLS DATE :	LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH ROUEN HABITAT DATE :
MADAME CATHERINE AUBEY-BERTHELOT	MONSIEUR OLIVIER VANPOULLE
LE MAIRE DE ROUEN DATE :	LE PREFET DE LA REGION HAUTE NORMANDIE PREFET DE SEINE MARITIME DATE :
MONSIEUR YVON ROBERT	MONSIEUR PIERRE-HENRY MACCIONI