

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 20 DECEMBRE 2018

DELIBERATION N°2018.00482

ELABORATION DU TROISIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE SAINT-ETIENNE METROPOLE - 2EME ARRET DE PROJET

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 13 décembre 2018

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de présents : 81

Nombre de pouvoirs : 13

Nombre de voix : 94

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, M. Jean-François BARNIER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, M. Bernard BONNET, M. Lionel BOUCHER, M. Henri BOUTHEON, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Paul CELLE, M. André CHARBONNIER, M. Jean-Yves CHARBONNIER, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, Mme Viviane COGNASSE, M. Jean-Noël CORNUT, M. Paul CORRIERAS, Mme Anne DE BEAUMONT, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Gilles ESTABLE, Mme Marie-Dominique FAURE, M. Marc FAURE, M. Bernard FAUVEL, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, Mme Nicole FOREST, M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Roland GOUJON, Mme Annie GREGOIRE, M. Rémy GUYOT, M. Daniel JACQUEMET, M. Marc JANDOT, Mme Raphaëlle JEANSON, Mme Christiane JODAR, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Julien LUYA, M. Michel MAISONNETTE, M. Pascal MAJONCHI, M. Gérard MANET, Mme Brigitte MASSON, Mme Stéphanie MOREAU, Mme Michèle NIEBUDKOWSKI, M. Yves PARTRAT, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, Mme Fabienne PERRIN, M. Marc PETIT, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Louis ROUSSET, Mme Monique ROVERA, M. Jean-Marc SARDAT, M. Joseph SOTTON, M. Gilbert SOULIER, M. Jean-Marc THELISSON,

RECU EN PREFECTURE

Le 26 décembre 2018

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20181220-D20180048210-DE

DATE D'AFFICHAGE :20181226

Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES,
M. Stéphane VALETTE, M. Alain VERCHERAND, M. Enzo VIVIANI

Pouvoirs :

Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à Mme Marie-Dominique FAURE,
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Lionel BOUCHER,
M. Frédéric DURAND donne pouvoir à Mme Delphine JUSSELME,
Mme Annick FAY donne pouvoir à M. Eric BERLIVET,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,
M. Samy KEFI-JEROME donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
Mme Corinne L'HARMET-ODIN donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,
Mme Caroline MONTAGNIER donne pouvoir à Mme Brigitte MASSON,
Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO donne pouvoir à Mme Nicole AUBOURDY,
M. Alain SCHNEIDER donne pouvoir à Mme Fabienne PERRIN,
Mme Marie-Hélène THOMAS donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
Mme Anne-Françoise VIALLOON donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à M. Paul CORRIERAS

Membres titulaires absents excusés :

M. Gabriel DE PEYRECAVE, M. Pierre FAYOL NOIRETERRE, M. Christian FAYOLLE,
M. Luc FRANCOIS, M. André FRIEDENBERG, Mme Laurence JUBAN,
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT, Mme Pascale MARRON, M. Yves MORAND,
Mme Djida OUCHAOUA, M. Florent PIGEON, Mme Christiane RIVIERE, M. Marc ROSIER,
M. Lionel SAUGUES, M. Jean-Claude SCHALK, Mme Nadia SEMACHE, M. Gérard TARDY,
M. Georges ZIEGLER

Secrétaire de Séance :

M. Marc CHASSAUBENE

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 20 DECEMBRE 2018

ELABORATION DU TROISIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE SAINT-ETIENNE METROPOLE - 2EME ARRET DE PROJET

Par délibération du 28 juin 2018, le Conseil Métropolitain a arrêté le projet de troisième programme local de l'habitat de Saint-Etienne Métropole.

Conformément à l'article R302-9 du code de la construction et de l'habitation, le projet de programme local de l'habitat a été transmis aux communes membres de Saint-Etienne Métropole et au syndicat mixte du SCOT Sud Loire par courrier du 22 août 2018.

Le projet de programme local arrêté a également été transmis pour avis au Conseil de Développement de Saint-Etienne Métropole par courrier du 22 août 2018.

A la vue des avis recueillis, le Conseil Métropolitain doit à nouveau délibérer sur le projet de troisième programme local de l'habitat.

Conformément à l'article R302-10 du code de la construction et de l'habitat, le projet sera ensuite adressé au représentant de l'État dans le Département qui le transmettra à l'échelle régionale pour avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement dans un délai de deux mois.

1. Synthèse et prise en compte des avis exprimés par les communes

L'ensemble des communes de la Métropole se sont prononcées par voie de délibération sur le projet de 3^{ème} PLH :

- 42 communes ont émis un avis favorable : Aboën, Caloire, Cellieu, Châteauneuf, Doizieux, Farnay, Firminy, Fontanès, Fraisses, Genilac, L'Etrat, L'Horre, La Fouillouse, La Gimond, La Grand' Croix, La Ricamarie, La Terrasse sur Dorlay, La Tour en Jarez, Le Chambon-Feugerolles, Marcenod, Pavezin, Rive-de-Gier, Roche-la-Molière, Rozier-Côtes-d'Aurec, Saint-Bonnet-Les-Oules, Saint-Chamond, Saint-Christo-en-Jarez, Sainte-Croix-en-Jarez, Saint-Etienne, Saint-Jean-Bonnefonds, Saint-Joseph, Saint-Martin-La-Plaine, Saint-Maurice-en-Gourgois, Saint-Nizier-de-Fornas, Saint-Paul-en-Cornillon, Saint-Paul-en-Jarez, Saint-Priest-en-Jarez, Saint-Romain-en-Jarez, Sorbiers, Tartaras, Unieux, Valfleury ;
- 6 communes ont émis un avis favorable avec réserves : Chagnon, La Valla-en-Gier, Lorette, Saint-Galmier, Saint-Genest-Lerpt, Villars ;
- 4 communes ont émis un avis défavorable : Andrézieux-Bouthéon, Dargoire, La Talaudière, Chambœuf ;
- une commune s'est abstenue : Saint-Héand.

Une synthèse des avis exprimés par les communes ainsi que les éléments de réponse de la Métropole sont annexés au présent rapport.

La Métropole donne un avis favorable aux demandes de maintien des objectifs de production de logements des communes de Chagnon et de La Valla-en-Gier.

2. Synthèse et prise en compte de l'avis exprimé par le SCOT Sud Loire

Le Programme Local de l'Habitat arrêté par Saint-Etienne Métropole prend en compte globalement les objectifs du SCOT Sud Loire, et met en oeuvre les orientations les concernant, notamment par la prise en compte des objectifs aussi bien quantitatifs que qualitatifs en termes de logements pour ce territoire. Le projet de PLH s'inscrit donc dans une logique de compatibilité avec le SCOT. Cependant, le Syndicat Mixte demande que certains points soient pris en compte en vue de l'approbation du PLH.

La répartition des objectifs de production de logements du 3^{ème} PLH pour la période 2018-2023 au titre de l'ambition démographique accentue la part des centralités. Toutefois, pour le SCOT cet effort ne suffit pas à réajuster l'écart estimé entre centralités et autres communes sur la période 2014-2023. La répartition des objectifs de logement au titre de l'ambition démographique sur la période 2014-2023 est estimée par les services du SCOT Sud Loire à 85% dans les centralités et 15% en dehors des centralités (au lieu de 90% - 10%).

Le syndicat mixte du SCOT Sud-Loire émet un avis favorable au projet sous conditions que les dispositions suivantes soient prises en compte :

- un réajustement de l'équilibre recherché dans la répartition de l'ambition démographique ;
- un objectif de production de nouveaux logements pour la commune de Saint-Maurice-en-Gourgois plus en phase et en cohérence avec le reste du territoire.

Le syndicat mixte demande également qu'un certain nombre de dispositions soient étudiées, d'une part, pour améliorer son rapport de compatibilité avec le SCOT, et d'autre part, pour conforter les choix de la collectivité pour une meilleure prise en compte des enjeux.

Une synthèse détaillée de l'avis exprimé ainsi que les éléments de réponse de la Métropole sont annexés au présent rapport.

Ci-dessous, les éléments de réponse de la Métropole concernant la prise en compte des deux principaux points ciblés par l'avis du SCOT Sud Loire.

Le réajustement de la répartition de l'ambition démographique

Suite à une estimation réalisée par l'Agence d'urbanisme Epures, prenant en compte le recensement des permis de construire accordés sur l'année 2017, il apparaît que la répartition des objectifs de logement au titre de l'ambition démographique sur la période 2014-2023 sur le périmètre des 45 communes (base d'analyse du SCOT) est de 88,57 %.

Il est précisé que sur la période 2018-2023 le 3^{ème} PLH prévoit une répartition de 95 % de la production de logements au titre de l'ambition démographique pour les centralités de la Métropole sur le périmètre analysé par le SCOT.

Enfin, il est rappelé que les objectifs inscrits dans le document d'orientation et d'objectifs du SCOT correspondent à un ordre de grandeur, « de l'ordre de » 90% de l'offre nouvelle de

logements au titre de l'ambition démographique dans les centralités, et 10 % dans le cadre des politiques intercommunales de l'habitat.

Une diminution des objectifs des communes hors centralité au profit des communes de centralités irait, d'une part, à l'encontre des réalités du marché si ces objectifs venaient augmenter les objectifs de la Ville de Saint-Etienne, et d'autre part, à l'encontre des orientations du PLH visant à favoriser le renouvellement urbain des communes de fonds de vallées si ces objectifs venaient augmenter les objectifs de production des centralités localisée en couronne.

Compte tenu de ces éléments, la demande de réajustement à la hausse des objectifs de production en faveur des centralités ne paraît pas justifiée. La Métropole maintient la répartition des objectifs de production de logements pour la période 2018-2023.

Les objectifs de production pour la commune de Saint-Maurice-en-Gourgois

Concernant l'objectif de production de la commune de Saint-Maurice-en-Gourgois, il est rappelé que le PLH de St-Bonnet-le-Château prévoyait 9,5 logements par an, le PLH de Saint-Etienne Métropole a diminué l'objectif de la commune de près de 16% avec 8 logements par an. Pour rappel, le nombre de logements commencés (SITADEL) était de 8,1 logements par an entre 2006 et 2015. Saint-Maurice-en-Gourgois a été identifiée comme une commune ayant un rôle de « bourg structurant » dans son secteur. Il convient également de noter qu'un projet de résidence senior de 24 logements est programmé dans le centre bourg sur la période du 3^{ème} PLH, ce projet correspondant à la moitié des objectifs de production de la commune.

Compte tenu de ces éléments, la Métropole maintient l'objectif de production sur la commune de Saint-Maurice-en-Gourgois.

3. Synthèse et prise en compte de l'avis exprimé par le Conseil de Développement de Saint-Etienne Métropole

Le Conseil de Développement constate que le document est conçu de façon cohérente et correspond aux préconisations prévues par les textes de loi. Il traite les sujets essentiels et répond également aux demandes formulées par l'Etat dans son porter à connaissance. Par ailleurs, il renforce les coopérations entre les acteurs et voit ses moyens financiers très sensiblement augmentés. L'accent est clairement mis sur le renouvellement urbain, la réhabilitation et la régulation. Cette orientation, plus clairement affichée que dans le PLH2 et soutenue par la DDT est assez volontariste.

Le Conseil de Développement relève également une posture volontariste pour faire progresser la mixité sociale au travers de la répartition spatiale des projets de logements sociaux, mais également par celles des attributions de logements sociaux. Il souligne la nécessité de prendre en compte et d'anticiper l'élargissement des compétences de la Métropole.

Les principales remarques peuvent être regroupées selon les thématiques suivantes :

- stratégie/gouvernance : le manque d'inscription du projet de 3^{ème} PLH dans une stratégie métropolitaine globale, des interrogations sur l'adhésion des communes aux objectifs du 3^{ème} PLH, un manque de proposition sur la question du renforcement de la gouvernance de la Métropole dans le champ de l'habitat, le

manque d'expression des professions touchant à l'habitat qui sont peu structurées sur la Métropole ;

- méthodologie : l'approche par typologie de communes alors que les contextes communaux peuvent être différents, des manques d'analyses et d'éléments de contextualisation : sur les revenus et les niveaux de solvabilité des ménages pour étayer les objectifs de production des logements privés, sur l'économie et l'emploi ;
- objectifs et programme d'actions : des prévisions de production de logements optimistes, des interrogations sur la question foncière, la réponse aux objectifs du plan quinquennal « Le logement d'abord » en particulier pour les populations qui ne sont pas éligibles à ces dispositifs, un document à enrichir d'une vision prospective des évolutions sociétales afin de répondre au mieux aux besoins avec une approche design.

Plusieurs recommandations ont été formulées par le Conseil de Développement, elles sont annexées au présent rapport avec des éléments de réponse de la Métropole.

La Métropole rappelle que le troisième programme local de l'habitat s'inscrit dans les objectifs du schéma de cohérence territoriale du SCOT Sud Loire approuvé le 19 décembre 2013, qui définit un programme de développement global prenant en compte les problématiques d'environnement, de développement économique et d'emploi, d'habitat et de transports à l'échelle du Sud Loire. Le projet de territoire vise à construire un pôle de développement multipolaire dans l'aire métropolitaine Lyon - Saint-Etienne.

Les objectifs de production du 3^{ème} PLH doivent être compatibles avec ceux du SCOT Sud Loire. Les objectifs de production sont clairement identifiés comme étant des objectifs plafonds.

La logique de projet urbain et de requalification urbaine est au cœur du nouveau PLH. A la différence du second PLH, c'est l'approche qualitative qui est privilégiée. Il s'agit de renforcer l'attractivité résidentielle des centralités en intervenant sur l'habitat et son environnement (équipements, espaces publics, services, transport...), de favoriser le renouvellement urbain et de prioriser les secteurs desservis, tout en enravant la paupérisation de certains secteurs.

Les travaux portant sur l'élaboration du PLH ont été régulièrement partagés avec les élus des communes au sein de la commission habitat de Saint-Etienne Métropole et ont donné lieu à des rencontres territoriales avec les maires organisées à l'échelle des bassins d'habitat (Gier, Furan, Ondaine). Ce travail a permis d'aborder la problématique des équilibres territoriaux entre centre et périphérie dans le cadre du SCOT Sud Loire en proposant une ambition marquée visant à renforcer l'attractivité résidentielle de la ville centre et des communes urbaines de fond de vallée, ambition qui est au cœur du plan de mandat métropolitain.

Par ailleurs, les travaux sur la définition d'objectifs d'attribution de logements sociaux visant à favoriser la mixité sociale ont été conduits concomitamment aux réflexions sur l'offre de logement.

La concertation mise en œuvre a permis d'aborder les problématiques locales sur le fond (périurbanisation, paupérisation des centralités urbaines) en proposant un projet de développement de l'habitat plus équilibré et économe en ressources, ces échanges ont

nécessairement générés des débats avec les communes membres de la Métropole. Les résultats de la concertation suite au premier arrêt de projet montrent que la très forte majorité des communes partagent les objectifs du 3^{ème} PLH.

Le design est une composante transversale du projet métropolitain et de sa démarche d'attractivité territoriale. En complément des éléments qui figurent dans le programme d'actions du 3^{ème} PLH, Saint-Etienne Métropole prend en compte l'intérêt d'une réflexion prospective avec une approche design proposée par le Conseil de Développement.

4. L'affirmation des enjeux et les modifications prises en compte dans le 3^{ème} programme local de l'habitat

En réponse à l'ensemble des observations formulées par les communes, par le SCOT Sud Loire et par le Conseil de Développement de Saint-Etienne Métropole, le Conseil métropolitain réaffirme certaines orientations essentielles de ce projet, pour permettre à la Métropole de renforcer son attractivité résidentielle.

Les besoins des habitants de la Métropole évoluent au cours du temps, du fait de l'évolution des modes de vie et des différentes phases de la vie. Le 3^{ème} PLH cherche à favoriser une offre de logements qui réponde aux besoins de tous les ménages.

Cette ambition doit également prendre en compte une recherche d'équilibre territorial et social. Les objectifs du 3^{ème} PLH sont de :

- renforcer l'attractivité de la ville centre et des communes urbaines de fond de vallée au sein du pôle métropolitain et du Sud Loire, pour le bénéfice de toute la Métropole stéphanoise ;
- favoriser la mixité sociale, réduire les déséquilibres sociaux constatés sur le territoire et enrayer la paupérisation des quartiers stigmatisés ;
- renouveler et requalifier le parc existant en améliorant la qualité et la performance énergétique des logements ;
- maîtriser la production et mieux l'organiser pour conforter le marché et ne pas engendrer davantage de vacance dans le parc existant.

Les élus de la Métropole souhaitent que ce dernier objectif soit porté à une échelle extra-métropolitaine, notamment au travers des avis sur les documents de planification des territoires voisins et de l'élaboration du nouveau SCOT Sud Loire.

L'atteinte de ces objectifs nécessite une implication forte de tous les acteurs et institutions publiques et privées.

Suite à la phase de concertation sur le premier arrêt de projet, les modifications suivantes ont été apportées au projet de troisième programme local de l'habitat de Saint-Etienne Métropole :

- les objectifs annuels de production de logements des communes suivantes ont été modifiés comme suit :
 - commune de Chagnon : 3 logements au lieu de 2 logements ;
 - commune de La Valla-en-Gier : 5 logements au lieu de 4 logements ;
 - commune de Saint-Chamond : 235 logements au lieu de 237 logements. La répartition des objectifs de logements accessibles socialement n'est pas modifiée.

Il est précisé que cet ajustement impacte de manière marginale l'estimation de la répartition des objectifs de logement au titre de l'ambition démographique sur la période 2014-2023 sur le périmètre des 45 communes (base d'analyse du SCOT), le taux en faveur des centralités passant de 88,57 % à 88,1 %.

- un préambule a été ajouté avec des éléments sur l'évolution du contexte institutionnel (SDCI et changement de statut de la Métropole) et sur les modalités d'élaboration du 3^{ème} PLH ;
- Action 20 : des précisions ont été apportées sur le dispositif d'accession abordable mis en place par la Métropole dans le cadre du PIG. Dans la même partie, il est précisé que le taux de TVA réduite est applicable en secteur ANRU, mais également autour des périmètres QPV ;
- Action 12 : des précisions sont apportées sur le lancement de l'élaboration du PLUI métropolitain ;
- Action 6 : une précision est apportée sur l'articulation des actions sur les copropriétés dégradées avec les dispositifs nationaux ;
- Action 15 : une réflexion prospective est ajoutée avec les acteurs du Design pour recenser les impacts des évolutions sociétales sur les pratiques d'habiter et les besoins perçus par certaines catégories de ménages (personnes âgées et handicapées, étudiants, couples avec enfants, personnes seules...);
- Annexe Bilan : le bilan des permis de construire par commune a été ajouté.

Vu :

- ***le Code général des collectivités territoriales ;***
- ***les articles L302-1, L302-2 et L441-3-1 du Code de la construction et de l'habitation ;***
- ***les articles R 302-9 et R-302-10 du Code de la construction et de l'habitation ;***
- ***les délibérations du Conseil métropolitain du 11 mai 2016, du 07 février 2017 et du 28 juin 2018 ;***
- ***les délibérations transmises par les 53 communes de Saint-Etienne Métropole ;***
- ***la délibération du syndicat mixte du SCOT Sud Loire du 18 octobre 2018 ;***
- ***l'avis du Conseil de Développement du 14 septembre 2018.***


Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- ***prend acte de l'avis favorable des communes très majoritairement exprimé sur le projet de troisième programme local de l'habitat ;***
- ***prend acte des différentes remarques soulevées par certaines communes, par le SCOT Sud Loire et le Conseil de Développement ;***
- ***donne un avis favorable aux demandes d'ajustement des objectifs de production de logements des communes de Chagnon (à hauteur de 1 logement par an) et de La Valla-en-Gier (à hauteur de 1 logement par an), réduire les objectifs de production de Saint-Chamond (à hauteur de 2 logements par an) ;***

- décide de maintenir la répartition territoriale des objectifs de production liés à l'ambition démographique ;
- décide de maintenir l'objectif de production de la commune de Saint-Maurice-en-Gourgois tel que mentionné dans le premier arrêt de projet ;
- modifie le projet de programme local de l'habitat arrêté le 28 juillet 2018 sur les différents points évoqués dans le présent rapport ;
- arrête le projet de 3^{ème} programme local de l'habitat de Saint-Etienne Métropole ;
- approuve l'exemption de supplément de loyer de solidarité pour les locataires des logements sociaux situés dans les quartiers du contrat de ville de Saint-Etienne Métropole et les secteurs géographiques où le seuil de revenu du premier décile de la population communale est inférieur à celui du quartile des demandeurs de logement social ;
- précise que la présente délibération et le projet de programme local de l'habitat correspondant seront transmis à Monsieur le Préfet de la Loire en application de l'article R302-10 du code de la construction et de l'habitation.

Ce dossier a été adopté à la majorité avec 2 voix contre et 3 abstentions.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU