

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 27 JUIN 2019**

**DELIBERATION N°2019.00257**

**APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI DU 13 DECEMBRE 2000 RELATIVE  
A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS - PROPOSITION  
D'EXEMPTION DES COMMUNES**

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 20 juin 2019

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de présents : 62

Nombre de pouvoirs : 16

Nombre de voix : 78

**Membres titulaires présents :**

M. Jean-François BARNIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER,  
M. Eric BERLIVET, M. Bernard BONNET, M. Régis CADEGROS,  
Mme Stéphanie CALACIURA, M. Paul CELLE, M. Denis CHAMBE,  
M. Jean-Yves CHARBONNIER, M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHASSAUBENE,  
Mme Viviane COGNASSE, M. Jean-Noël CORNUT, M. Paul CORRIERAS,  
Mme Anne DE BEAUMONT, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Frédéric DURAND,  
M. Marc FAURE, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE,  
M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Guy FRANCON,  
M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,  
Mme Annie GREGOIRE, M. Rémy GUYOT, M. Daniel JACQUEMET, M. Marc JANDOT,  
Mme Christiane JODAR, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME,  
M. Robert KARULAK, Mme Corinne L'HARMET-ODIN, Mme Siham LABICH,  
M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON,  
M. Michel MAISONNETTE, M. Gérard MANET, Mme Brigitte MASSON,  
Mme Caroline MONTAGNIER, Mme Michèle NIEBUDKOWSKI, M. Yves PARTRAT,  
M. Gaël PERDRIAU, Mme Fabienne PERRIN, M. Hervé REYNAUD,  
Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO, M. Jean-Louis ROUSSET, Mme Monique ROVERA,  
M. Alain SCHNEIDER, Mme Nadia SEMACHE, M. Gérard TARDY,  
M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Stéphane VALETTE,  
M. Alain VERCHERAND, M. Enzo VIVIANI, Mme Catherine ZADRA

**Pouvoirs :**

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,  
Mme Nicole AUBOURDY donne pouvoir à Mme Corinne L'HARMET-ODIN,  
Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,  
Mme Marie-Dominique FAURE donne pouvoir à M. Paul CORRIERAS,  
Mme Annick FAY donne pouvoir à M. Eric BERLIVET,  
Mme Nicole FOREST donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,

RECU EN PREFECTURE

Le 09 juillet 2019

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20190627-D20190025710-DE

DATE D'AFFICHAGE :20190709

Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,  
M. Samy KEFI-JEROME donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,  
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT donne pouvoir à Mme Fabienne PERRIN,  
M. Julien LUYA donne pouvoir à M. Jean-Luc DEGRAIX,  
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,  
M. Jean-Paul RIVAT donne pouvoir à Mme Andonella FLECHET,  
M. Jean-Marc SARDAT donne pouvoir à M. Pascal GONON,  
M. Gilbert SOULIER donne pouvoir à M. Bernard BONNET,  
Mme Marie-Hélène THOMAS donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,  
M. Georges ZIEGLER donne pouvoir à Mme Christiane JODAR

**Membres titulaires absents excusés :**

M. Jean-Alain BARRIER, Mme Nora BERROUKECHE, M. Lionel BOUCHER,  
M. Henri BOUTHEON, M. André CHARBONNIER, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-  
CHEYTION, M. Marc CHAVANNE, M. Gabriel DE PEYRECAVE, M. Gilles ESTABLE,  
M. Bernard FAUVEL, M. Pierre FAYOL NOIRETERRE, M. Christian FAYOLLE,  
M. Luc FRANCOIS, M. André FRIEDENBERG, M. Roland GOUJON,  
Mme Raphaëlle JEANSON, Mme Laurence JUBAN, M. Pascal MAJONCHI,  
Mme Pascale MARRON, Mme Stéphanie MOREAU, Mme Djida OUCHAOUA,  
M. Jean-Michel PAUZE, M. Gilles PERACHE, M. Marc PETIT, M. Florent PIGEON,  
M. Jean-Philippe PORCHEROT, Mme Christiane RIVIERE, M. Marc ROSIER,  
M. Lionel SAUGUES, M. Jean-Claude SCHALK, M. Joseph SOTTON, M. Gilles THIZY,  
M. Daniel TORGUES, Mme Anne-Françoise VIALON

**Secrétaire de Séance :**

M. Marc CHASSAUBENE

## **DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 27 JUIN 2019**

### **APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI DU 13 DECEMBRE 2000 RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS - PROPOSITION D'EXEMPTION DES COMMUNES**

Les articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation issus de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains soumettent certaines communes à l'obligation d'avoir un taux minimum de logements sociaux parmi les résidences principales. Il s'agit des communes comptant au moins 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une unité urbaine ou un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Pour ces communes, le taux de logements sociaux requis est de 25 % abaissé à 20 % si elles appartiennent à une unité urbaine ou à un établissement public de coopération intercommunale pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. C'est le taux de 20 % qui s'applique aux communes de Saint-Etienne Métropole en l'état actuel de la réglementation (décret n°2017-840 du 5 mai 2017).

Avec un taux inférieur à 20 % de logements sociaux au 01/01/2018, huit communes de Saint-Etienne Métropole sont soumises aux articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation :

- La Fouillouse (11,9 %) ;
- Saint-Galmier (9 %) ;
- Saint-Genest-Lerpt (19,7 %) ;
- Genilac (5,3 %) ;
- Saint-Héand (9,4 %) ;
- Saint-Martin-la-Plaine (8,9 %) ;
- Sorbiers (14,9 %) ;
- Villars (14,3 %).

Elles doivent atteindre 20 % de logements sociaux avec des objectifs de rattrapage notifiés par l'Etat par période triennale qui doivent être repris, à minima, dans le Programme Local de l'Habitat. L'échéance est 2025 pour les communes concernées dès la loi SRU (Saint-Genest-Lerpt, Saint-Héand, Sorbiers et Villars). Les communes soumises après la loi SRU disposent de 15 ans à compter de leur soumission au dispositif pour se mettre en conformité (La Fouillouse, Saint-Galmier, Genilac et Saint-Martin-la-Plaine).

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 précisée par le décret n°2017-840 du 05 mai 2017 avait permis d'exonérer certaines communes d'objectifs de rattrapage et de prélèvements financiers pour la période triennale en cours (2017-2019) : Saint-Genest-Lerpt, Saint-Héand, Genilac, Saint-Martin-la-Plaine, Sorbiers et Villars. L'exemption avait également été demandée par la Métropole pour les communes de La Fouillouse et

Saint-Galmier mais, ces communes n'étant pas éligibles règlementairement, l'Etat n'avait pas accordé d'exemption.

Pour la prochaine période triennale (2020-2022), les communes de Saint-Etienne Métropole en-deçà de 20 % de logements sociaux relèvent des situations suivantes en l'état actuel de la réglementation :

- la commune de Saint-Héand n'est pas comprise dans une unité urbaine de plus de 30 000 habitants et est insuffisamment desservie pour le développement d'une offre importante de logements sociaux. Elle est donc éligible à l'exemption prévue ;
- les communes de Saint-Genest-Lerpt, Genilac, Saint-Martin-la-Plaine, Sorbiers et Villars sont comprises dans l'unité urbaine de Saint-Etienne, dont la tension de la demande en logement est inférieure à 2 (ratio prévisionnel de 1,8) et sont donc éligibles à l'exemption prévue ;
- les communes de La Fouillouse et de Saint-Galmier sont comprises dans l'unité urbaine de Saint-Just-Saint-Rambert, dont la tension de la demande en logement est supérieure à 2 (ratio prévisionnel de 2,41), c'est-à-dire au-delà du seuil d'éligibilité à l'exemption prévue par le décret.

Depuis plusieurs années, il est constaté que toutes ces communes ont fait des efforts pour produire du logement social. Plus de 550 logements sociaux ont été, ainsi, agréés dans ces communes de 2011 à 2018 sur les 2 840 logements sociaux produits à l'échelle de Saint-Etienne Métropole soit 19 % des logements sociaux. Depuis la précédente demande d'exemption, 195 logements sociaux ont été agréés dans ces communes (agrément 2017 et 2018).

D'autre part, le bilan du second PLH fait apparaître une évolution des taux de logements sociaux dans ces communes et, plus globalement, une meilleure répartition du parc de logement social entre communes. Cependant, on note que le parc le plus ancien reste concentré dans les communes urbaines avec des loyers plus faibles. Ce parc est impacté par la vacance qui est en augmentation notamment sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville et qui pèse financièrement sur les bailleurs sociaux.

Le déficit cumulé des communes concernées est de 1 379 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2018, dont 554 logements sociaux à réaliser d'ici 2025 pour les quatre communes soumises à cette échéance. La réalisation d'un tel niveau de production en périphérie des centres urbains déstabiliserait le marché en concurrençant fortement le parc existant, public comme privé, au sein de l'agglomération mais également au sein des communes concernées.

Aussi, compte tenu de la faible tension de la demande en logement social sur le territoire, un risque de rupture est identifié entre une offre attractive en périphérie développée en neuf et attirant les ménages les plus solvables, et une paupérisation accompagnée d'une hausse de la vacance dans le parc le plus ancien et le moins attractif des communes urbaines.

Au regard de ces éléments de contexte, il est proposé d'engager la demande d'exemption et ce, sans attendre la parution du décret en accord avec les services locaux de l'Etat.

Dans ce contexte, et dans l'attente de la parution du décret relatif à l'exemption validant les taux de tension des unités urbaines de Saint-Etienne et Saint-Just-Saint-Rambert et la procédure d'exemption pour la commune de Saint-Héand, il est proposé de demander l'exemption des communes de Saint-Genest-Lerpt, Genilac, Saint-Héand, Saint-Martin-la-Plaine, Sorbiers et Villars du champ d'application des articles L.302-5

Par ailleurs, dans une recherche de cohérence d'approche à l'échelle du périmètre de la Métropole et dans une logique de régulation du niveau de production de logements sociaux

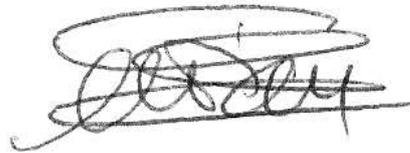
pour l'adapter aux besoins du territoire, il est proposé de demander, également, l'exemption des communes de La Fouillouse et Saint-Galmier du champ d'application des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

**Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :**

- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à demander l'exemption des communes de Saint-Genest-Lerpt, Genilac, Saint-Héand, Saint-Martin-la-Plaine, Sorbiers et Villars du champ d'application des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à demander également l'exemption des communes de La Fouillouse et Saint-Galmier du champ d'application des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer tous les actes correspondants.**

**Ce dossier a été adopté à la majorité avec 1 voix contre et 4 abstentions.**

Pour extrait,  
Le Président,



Gaël PERDRIAU