

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 28 JANVIER 2021**

**DELIBERATION N°2021.00037**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE SAINT-ETIENNE METROPOLE :  
BILAN ANNUEL 2019**

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 21 janvier 2021

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 95

Nombre de pouvoirs : 13

Nombre de voix : 108

**Membres titulaires présents :**

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Caroline BENOUMELAZ, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, Mme Audrey BERTHEAS, Mme Michèle BISACCIA, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Lionel BOUCHER, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, M. Henri BOUTHEON, Mme Nicole BRUEL, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Christophe CHALAND, Mme Catherine CHAPARD, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, Mme Frédérique CHAVE, Mme Laura CINIERI, Mme Viviane COGNASSE, M. Germain COLLOMBET, M. Jean-Noël CORNUT, M. Pierrick COURBON, M. Jordan DA SILVA, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, Mme Marianne DELIAVAL, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, Mme Marie-Pascale DUMAS, Mme Isabelle DUMESTRE, M. Frédéric DURAND, M. Jean DUVERGER, M. David FARA, M. Martial FAUCHET, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, Mme Marie-Christine GOURBEYRE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON, M. Jacques GUARINOS, M. Georges HALLARY, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Samy KEFI-JEROME, Mme Siham LABICH, Mme Pascale LACOUR, M. Denis LAURENT, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Julien LUYA, Mme Brigitte MASSON, M. Patrick MICHAUD, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, M. Yves MORAND représenté par Mme Christine HEYRAUD, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Tom PENTECOTE, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, Mme Marie-Jo PEREZ, M. Marc PETIT, Mme Nicole PEYCELON, M. Jean-Philippe PORCHEROT, Mme Clémence QUELENNEC, Mme Brigitte REGEFFE, M. Hervé REYNAUD, Mme Laurence RICCIARDI, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Marc TARDIEU,

RECUE EN PREFECTURE

Le 11 février 2021

VIA DOTELEC - iXBus

93 02-042-24420770-20210128-02021000370

DATE D'APPHICACON: 10 Février 2021

M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY,  
Mme Julie TOKHI, M. Jacques VALENTIN, M. Julien VASSAL

**Pouvoirs :**

Mme Christiane BARAILLER donne pouvoir à M. Cyrille BONNEFOY,  
M. Jean-Pierre BERGER donne pouvoir à Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE,  
Mme Jennifer BONJOUR donne pouvoir à M. David FARA,  
Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à M. Charles DALLARA,  
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,  
M. Paul CORRIERAS donne pouvoir à M. Jacques GUARINOS,  
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,  
M. Rémy GUYOT donne pouvoir à M. Gilles THIZY,  
M. Robert KARULAK donne pouvoir à Mme Nicole PEYCELON,  
Mme Nathalie MATRICON donne pouvoir à M. Luc FRANCOIS,  
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,  
M. Ali RASFI donne pouvoir à M. Pierrick COURBON,  
Mme Laetitia VALENTIN donne pouvoir à Mme Isabelle DUMESTRE

**Membres titulaires absents excusés :**

M. Jean-Alain BARRIER, M. André CHARBONNIER, M. Jean-Claude CHARVIN,  
M. Philippe DENIS, M. Fabrice DUCRET, M. Jérôme GABIAUD, M. Marc JANDOT,  
M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ, Mme Solange MORERE, Mme Christel PFISTER,  
Mme Corinne SERVANTON, M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES,  
Mme Eliane VERGER LEGROS

**Secrétaire de Séance :**

M. Tom PENTECOTE

## **DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 28 JANVIER 2021**

### **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE SAINT-ETIENNE METROPOLE : BILAN ANNUEL 2019**

Par délibération du 23 mai 2019 le Conseil métropolitain a adopté définitivement le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Etienne Métropole.

Le programme d'actions du 3<sup>ème</sup> PLH est structuré autour de 5 axes stratégiques :

- Axe 1: Renforcer l'attractivité du territoire, tout en réduisant les déséquilibres spatiaux et sociaux ;
- Axe 2 : Renouveler et requalifier le parc existant en améliorant la qualité et la performance énergétique des logements (privés et publics) ;
- Axe 3 : Organiser la production des nouveaux logements ;
- Axe 4 : Favoriser une offre d'habitat de qualité et diversifiée, qui réponde aux besoins de tous les ménages ;
- Un axe transversal : mobiliser les acteurs, conforter l'observation et assurer le suivi et l'évaluation du PLH.

Le code de la construction et de l'habitation prévoit une délibération au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat.

Les éléments ci-dessous, font état des principaux éléments du bilan de l'année 2019, première année d'application réglementaire du PLH3 de Saint-Etienne-Métropole.

#### **1. La production de logements**

En 2019, 1 525 logements ont été autorisés à la construction sur Saint-Etienne Métropole dont 66 % sur le secteur Furan et 30 % sur la Ville de Saint-Etienne. La production correspond à 69 % de l'objectif plafond défini de 2 220 logements. La territorialisation de la production s'établit comme suit :

- les communes urbaines hors ville de Saint-Etienne sont à 73 % de leurs objectifs,
- la Ville de Saint-Etienne : 51 % de son objectif ;
- les communes de couronne sont à 85 % de leurs objectifs ;
- les communes rurales et périurbaines sont au-delà de leurs objectifs (112 % avec 147 logements pour un objectif de 131,5).

#### **2. Le logement accessible socialement**

##### **2.1 L'accèsion abordable**

En 2019, l'accèsion aidée dans le cadre de la promotion immobilière représente 45 ventes (TVA réduite dont PSLA). On compte également 17 ventes inférieures à 2 300 € le m<sup>2</sup> et 41 ventes HLM. Soit 103 logements en accèsion abordable recensés pour un objectif de 195 logements par an (53 %). Il est précisé que ce recensement ne tient pas compte de la production en permis de construire isolés dont certains programmes peuvent entrer dans le champ de l'accèsion abordable.

A noter que 17 primes d'aide à l'accession à la propriété ont été octroyées à des primo-accédants dans le cadre du PIG de Saint-Etienne Métropole pour un montant de 75 000 €.

## **2.2 Le logement social**

Le nombre de logements sociaux agréés sur l'année 2019 est de 174 logements, soit 48 % des objectifs (contre 121 logements en 2018). A noter l'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité appliquée depuis l'année 2018 sur les budgets des bailleurs sociaux dans un contexte de marché détendu avec des programmes de réhabilitations et de démolitions mobilisant des fonds propres et impactant leurs capacités d'emprunt.

On observe une part dans la production globalement conforme à l'objectif du PLH (64 logements PLAI soit 37 % des 174 logements agréés, pour un objectif de 33 %).

## **2.3 Le logement conventionné**

En 2019, 164 logements ont été nouvellement conventionnés sur le territoire de Saint-Etienne Métropole. L'objectif PLH est de 167 logements conventionnés/an. Ce sont principalement les communes urbaines qui ont été concernées (Saint-Etienne, Firminy, Saint-Chamond, Le Chambon-Feugerolles, Rive-de-Gier, Unieux), et quelques communes de couronne en déficit de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU (Sorbiers, La Fouillouse, Saint-Genest-Lerpt, Genilac, Villars). Sur cette même année, 18 conventions ont expiré sur le territoire de Saint-Etienne Métropole. Soit un solde d'offre nouvelle conventionnée pour l'année 2019 de 146 logements.

## **3. La réhabilitation et le renouvellement du parc de logement existant**

Sur l'année 2019, on dénombre un total de 483 logements financés dans le cadre des Programmes d'intérêt général (que ce soit réhabilitation énergétique ou adaptation du logement). La plus grande part des projets se situe dans les communes urbaines (369 logements dont 205 sur Saint-Etienne). Les autres typologies de communes ont aussi enregistré quelques projets : 66 logements dans les communes de couronne, 35 dans les communes périurbaines et 13 dans les communes rurales. Les logements concernés seront après travaux pour près des trois quart d'entre eux à minima en classe D (logements principalement classés en E, F ou G). Les OPAH-RU Jacquard, Chappe Ferdinand ont permis en 2019 le financement de la réhabilitation de 33 logements et 18 copropriétés (représentant 221 logements). Sur l'année 2019, on dénombre 547 logements financés par l'Anah en diffus (hors dispositifs).

La plateforme de la rénovation énergétique a eu plus de 5 000 contacts sur l'année 2019, elle a accompagné 620 projets (des projets ne rentrant pas dans le cadre des PIG et OPAH de Saint-Etienne-Métropole). Sur cette même année, on compte 238 logements rénovés (203 maisons individuelles, dont 170 avec une rénovation BBC compatible et 33 avec une rénovation BBC, et 35 logements en copropriétés avec une rénovation très performante).

En 2019, 554 logements sociaux ont été réhabilités, dont 376 logements dans les quartiers du Contrat de Ville. Les réhabilitations se situent très majoritairement dans les communes urbaines (460 logements réhabilités à La Grand-Croix, La Ricamarie, Le Chambon-Feugerolles, Unieux et Saint-Etienne où 52 logements ont été réhabilités). Quelques réhabilitations se situent dans les communes de couronne (94 logements réhabilités à Fraisses, La Fouillouse, Saint-Priest-en-Jarez et Villars). Près de 2 700 logements sociaux ont été financés par la métropole en 2019 : 1 653 logements sur les secteurs du contrat de ville et 1 041 hors contrat de ville.

Le total estimé des réhabilitations est de 2 076 logements (792 logements réhabilités et 1 284 logements privés financés). Soit 83 % de l'objectif de réhabilitation du PLH par les programmes d'actions publics (2 500 logements/an) et 53 % de l'objectif global (3 900 logements/an). Il convient de préciser que l'ensemble de l'activité de réhabilitation n'est pas identifiée dans le secteur privé, notamment celles s'appuyant sur les dispositifs fiscaux du droit commun.

En 2019, 4 rencontres du groupe intercommunal de lutte contre l'habitat indigne ont été organisées (DDT, ARS, CAF, Département, communes, ADIL, Soliha Loire). En 2019, 18 nouveaux dossiers ont été enregistrés. Fin 2019, 32 dossiers étaient en cours de traitement.

En 2019, 98 logements sociaux ont été démolis, dont 70 logements dans les quartiers du Contrat de Ville. Ces démolitions sont localisées essentiellement à La Ricamarie et Saint-Chamond et dans une moindre mesure au Chambon-Feugerolles et Saint-Etienne. Les démolitions de 177 logements sociaux ont été financées par la métropole, dont 169 logements en secteurs contrat de ville (essentiellement sur les communes de La Ricamarie et en moindre proportion au Chambon-Feugerolles).

Fin 2019, la vacance dans le parc social est de 9,5 %, dont 4,96 % de vacance commerciale et 4,54 % de vacance technique. La vacance était de 8,8 % en 2016 (dont 5,8 % de vacance commerciale et 3 % de vacance technique). On observe que la part de la vacance commerciale a diminué entre 2016 et 2019, alors que la part de la vacance technique a augmenté du fait notamment de la programmation des démolitions.

#### **4. Principales actions mises en place**

Renouvellement urbain et action foncière :

- signature de 2 OPAH-RU à Tarentaize-Beaubrun (Saint-Etienne) et Saint-Chamond ;
- signature de la convention ANRU ;
- validation d'une convention habitat entre Saint-Etienne Métropole, l'EPORA et l'Etat en novembre 2019 pour une durée de cinq ans, avec notamment un objectif de soutien des communes dans la mise en œuvre des objectifs du PLH ;
- définition d'une méthode de repérage des gisements fonciers pour l'habitat en renouvellement urbain en lien avec l'EPORA, le SCOT Sud Loire et la DDT (programme EPURES). Ces éléments ont abouti à des résultats en 2020 qui seront travaillés avec les communes dans le cadre du PLUI, en cours d'élaboration.

Logement social :

- définition des modalités de financement du logement social de la Métropole ;
- signature du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur.

Prise en compte de besoins spécifiques :

- signature d'une convention cadre de territoire signée avec Action logement pour une durée de trois ans (logement des salariés) ;
- labélisation de l'observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE) de Saint-Etienne Métropole (programme EPURES).

#### **5. Eléments financiers**

Le montant engagé par la Métropole en 2019 est de 14 512 167 € pour un montant payé de 2 217 725 € (15 %). Il est précisé que les engagements correspondent à des dispositifs

pluriannuels (dispositifs programmés sur le parc privé et paiements du logement social en 10 ans).

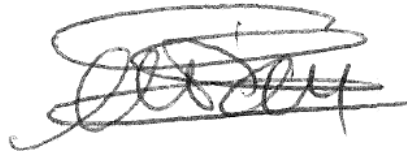
A noter l'engagement des Opérations de restauration immobilière sur Tarentaize-Beaubrun et Saint-Chamond avec des montants de concession engagés de 27 914 731 €, dont une participation au déficit de la Métropole de 10 140 408 € sur lequel 542 990 € ont été payés en 2019 (montants non compris dans la maquette financière initiale du PLH3).

Il est précisé que la convention intercommunale d'attribution fera l'objet d'un bilan spécifique présenté en conférence intercommunale du logement (CIL).

Un document présentant l'ensemble des données sur le bilan annuel 2019 du PLH est annexé au présent rapport.

**Le Conseil Métropolitain prend acte du bilan annuel du programme local de l'habitat de Saint-Etienne Métropole pour l'année 2019.**

**Pour extrait,  
Le Président,**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gaël Perdriau', written over a horizontal line.

**Gaël PERDRIAU**