

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 07 DECEMBRE 2023**

**DELIBERATION N°2023.00616**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - SOUTIEN DE DROIT COMMUN À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN ACQUISITION-AMÉLIORATION ET CONSTRUCTION NEUVE**

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 01 décembre 2023

Nombre de membres en exercice : 123  
Nombre de présents : 79  
Nombre de pouvoirs : 24  
Nombre de voix : 103

Président de séance : Mme Sylvie FAYOLLE,  
Secrétaire de séance : Mme Laura CINIERI

**Membres titulaires présents :**

Mme Ingrid ARNAUD, Mme Nicole AUBOURDY, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Caroline BENOUMELAZ, Mme Françoise BERGER, M. Jean-Pierre BERGER, Mme Nora BERROUKECHE, Mme Michèle BISACCIA, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, M. Henri BOUTHEON, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Christophe CHALAND, M. Denis CHAMBE, M. Bruno CHANGEAT, Mme Catherine CHAPARD, M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Laura CINIERI, M. Germain COLLOMBET, M. Paul CORRIERAS, M. Pierrick COURBON, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, Mme Marianne DELIAVAL, M. Philippe DENIS, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, Mme Marie-Pascale DUMAS, M. Frédéric DURAND, M. Jean DUVERGER, M. David FARA, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, Mme Marie-Christine GOURBEYRE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON, M. Christian JULIEN, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, Mme Pascale LACOUR, M. Denis LAURENT, M. Claude LIOGIER, M. Julien LUYA, Mme Brigitte MASSON, Mme Nathalie MATRICON, Mme Aline MOUSEGHIAN, Mme Marie-Jo PEREZ, Mme Nicole PEYCELON, Mme Christel PFISTER, M. Jacques PHROMMALA, M. Jean-Philippe PORCHEROT,

**RECU EN PREFECTURE**

Le 12 décembre 2023

VIA DOTELEC - iXBus

99\_DE-042-244200770-20231207-D20230061614

Date de mise en ligne : 12 décembre 2023

Mme Clémence QUELENNEC, M. Ali RASFI, Mme Brigitte REGEFFE, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT, M. Alain SCHNEIDER, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, Mme Julie TOKHI, Mme Laetitia VALENTIN, Mme Catherine ZADRA

**Pouvoirs :**

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,  
M. Abdelouahb BAKLI donne pouvoir à Mme Laura CINIEMI,  
Mme Christiane BARAILLER donne pouvoir à M. Cyrille BONNEFOY,  
M. Eric BERLIVET donne pouvoir à Mme Clémence QUELENNEC,  
Mme Audrey BERTHEAS donne pouvoir à M. Denis BARRIOL,  
M. Lionel BOUCHER donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,  
Mme Nicole BRUEL donne pouvoir à M. François DRIOL,  
Mme Isabelle DUMESTRE donne pouvoir à Mme Laetitia VALENTIN,  
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à Mme Nicole PEYCELON,  
M. Martial FAUCHET donne pouvoir à M. Jean-Philippe PORCHEROT,  
M. Michel GANDILHON donne pouvoir à Mme Ingrid ARNAUD,  
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,  
M. Christian JOUVE donne pouvoir à M. Bernard BONNET,  
M. Bernard LAGET donne pouvoir à M. André CHARBONNIER,  
M. Yves LECOCQ donne pouvoir à M. Jean-Claude FLACHAT,  
M. Olivier LONGEON donne pouvoir à M. Germain COLLOMBET,  
Mme Fabienne MARMORAT donne pouvoir à M. David FARA,  
Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE donne pouvoir à M. Frédéric DURAND,  
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,  
M. Tom PENTECOTE donne pouvoir à Mme Brigitte REGEFFE,  
M. Gilles PERACHE donne pouvoir à M. Jean-Luc BASSON,  
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,  
Mme Corinne SERVANTON donne pouvoir à Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,  
M. Jacques VALENTIN donne pouvoir à Mme Marie-Christine THIVANT

**Membres titulaires absents excusés :**

M. Marc CHAVANNE, Mme Frédérique CHAVE, Mme Viviane COGNASSE,  
M. Jordan DA SILVA, M. Gabriel DE ALMEIDA, M. Fabrice DUCRET,  
M. Louis-Jean FONTBONNE, M. Jérôme GABIAUD, M. Marc JANDOT,  
M. Patrick MICHAUD, M. Yves MORAND, Mme Solange MORERE, Mme Evelyne ORIOL,  
M. Marc PETIT, Mme Laurence RICCIARDI, Mme Nadia SEMACHE, M. Marc TARDIEU,  
M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES, M. Julien VASSAL

## **DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 07 DECEMBRE 2023**

### **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - SOUTIEN DE DROIT COMMUN A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN ACQUISITION-AMELIORATION ET CONSTRUCTION NEUVE**

En matière d'habitat social, le Programme Local de l'Habitat oriente l'action de la Métropole vers l'amélioration, le renouvellement et le rééquilibrage territorial de ce parc de logements.

Le programme d'actions du Programme Local de l'Habitat prévoit ainsi de soutenir :

- l'amélioration de la qualité de l'offre locative sociale par sa réhabilitation, notamment thermique ;
- la démolition de l'offre locative sociale déqualifiée située dans les quartiers du Contrat de Ville ;
- la reconstitution d'une partie de l'offre locative sociale démolie dans le cadre des projets de renouvellement urbain des quartiers du Contrat de Ville ;
- la production de résidences locatives sociales qui favorisent le rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux, participent au renouvellement du tissu immobilier existant ou répondent à des besoins spécifiques en logement.

Le Conseil Métropolitain, lors de sa séance le 23 mai 2019, a adopté des modalités de soutien de droit commun à la production de logements locatifs sociaux.

Pour rappel, la Métropole soutient (montants de subvention non cumulables) :

- les logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) d'opérations spécifiques, à hauteur de 5 000 € par logement (priorité 1) ;
- les logements PLUS et PLAI d'acquisitions-améliorations qualitatives (coût de travaux hors taxes égal ou supérieur à 700 € par mètre carré de surface habitable ou à 35 000 € par logement), à hauteur de 12 000 € par logement (priorité 2) ;
- les logements PLUS et PLAI de constructions neuves compris dans un programme mixte comportant également des logements sociaux produits en acquisition-amélioration, à hauteur de 5 000 € par logement (priorité 3) ;
- les logements PLUS et PLAI de constructions neuves sur un foncier démolit, à hauteur de 8 000 € par logement lorsque la démolition est réalisée par l'organisme de logement social (priorité 2) ou 5 000 € par logement lorsqu'elle est réalisée par un tiers (priorité 3) ;
- les logements PLAI dans les communes de type 2 de la Convention Intercommunale d'Attribution, à hauteur de 3 000 € par logement (priorité 4).

Pour ces logements, lorsque le loyer appliqué est minoré de 0,5 € par mètre carré de surface habitable par rapport au loyer plafond pendant une période d'au moins dix ans, il est prévu une subvention de 8 000 € par logement (priorité 2).

La présente délibération propose d'augmenter cette aide à 20 000 € par logement (au lieu de 8 000 € par logement) lorsque le loyer appliqué est minoré d'au moins 0,50 € par mètre carré de surface utile par rapport au loyer plafond, majorations locales comprises (minoration à appliquer à chaque relocation du logement).

Dans les communes de type 2 de la Convention Intercommunale d'Attribution, il est également proposé de soutenir les logements PLAI adaptés (logements ayant un loyer et des charges maîtrisés et prévoyant un accompagnement des locataires), à hauteur de 20 000 € par logement (priorité 2).

L'objectif de ces deux mesures est d'encourager les bailleurs sociaux à proposer dans les communes de type 2 davantage de logements sociaux neufs accessibles financièrement aux ménages modestes conformément aux orientations de la convention intercommunale d'attribution.

Si le budget adopté par la Métropole ne permet pas de couvrir les demandes présentées par les bailleurs, des critères de priorisation suivants pourront être utilisés, en sus du rang de priorité 1 / 2 / 3 / 4 indiqué, les critères de priorisation suivants pourront être utilisés : diversité des typologies de logements (insertion de petits logements : T1 ou T2 et de grands logements : T4 ou T5), programme d'habitat comportant également de l'accession sociale et / ou libre, qualité thermique ou innovation technique, insertion d'une démarche design.

La présente délibération propose d'amplifier le soutien de droit commun de la Métropole à la production de logements locatifs sociaux par des nouvelles aides qui bonifient celles précitées et qui sont cumulables entre elles.

D'une part, il est proposé de soutenir les logements PLUS ou PLAI spécifiquement adaptés aux personnes en situation de handicap (dont les personnes à mobilité réduite), à hauteur de 5 000 € par logement.

Pour les opérations en acquisition-amélioration, il est proposé de soutenir en outre la mise en accessibilité aux personnes en situation de handicap (dont les personnes à mobilité réduite) des logements PLUS ou PLAI produits, par l'installation d'un ou plusieurs ascenseurs (aux normes PMR) desservant de plain-pied les logements : soutien de 25 000 € par ascenseur créé.

Lors de l'instruction, il sera notamment vérifié l'accessibilité aux personnes en situation de handicap (dont les personnes à mobilité réduite), ou la mise en accessibilité lors d'une acquisition-amélioration, du cheminement pour accéder au logement depuis l'espace public et l'adaptation spécifique du logement, par sa conception et ses équipements.

D'autre part, il est proposé de soutenir les logements PLUS ou PLAI équipés d'énergies renouvelables de type géothermie, bois-énergie, solaire thermique ou photovoltaïque en autoconsommation, à hauteur de 1 000 € par logement. Sont également éligibles à cette aide les logements PLUS ou PLAI produits dans une opération en acquisition-amélioration qui comprend la transformation d'un mode de chauffage « individuel » alimenté par des énergies fossiles (avant travaux) par un mode de chauffage « collectif » raccordé à un réseau de chaleur (après travaux).

Les bénéficiaires du soutien financier de la Métropole sont les organismes de logement social agréés par l'Etat (Offices Publics de l'Habitat, Entreprises Sociales pour l'Habitat, SA Union d'Economie Sociale, etc...).

Les opérations de l'OPH Habitat et Métropole font l'objet d'une délibération spécifique, conformément au protocole d'aide conclu avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) et validé par le Conseil Métropolitain lors de sa séance du 05 octobre 2020.

Sur la base de ces modalités de participation financière, il est proposé d'adopter une programmation (hors Habitat et Métropole) qui compte quinze opérations de production de logements locatifs sociaux situées dans huit communes et portées par six organismes de logement social pour un total de 175 logements : 94 logements PLAI et 81 logements PLUS, 37 logements en acquisition-amélioration et 138 logements en construction neuve.

Le soutien financier de Saint-Etienne Métropole à l'ensemble de ces opérations est de 1 374 000 €.

Il est précisé que, pour chaque opération, l'organisme de logement social bénéficiaire supporte au moins 20 % du coût d'opération.

Les opérations soutenues financièrement par Saint-Etienne Métropole feront l'objet d'une convention signée avec chaque organisme de logement social bénéficiaire précisant les modalités de versement de la subvention métropolitaine.

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

- **approuve l'évolution des modalités de financements de droit commun pour la production de logements locatifs sociaux PLAI et PLAI adaptés dans les communes de type 2 de la Convention Intercommunale d'Attribution, de logements locatifs sociaux adaptés aux personnes en situation de handicap, et de logements équipés d'énergies renouvelables ;**
- **approuve la programmation présentée et le montant de la participation financière de la Métropole à hauteur de 1 374 000 € ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer les conventions de participation financière correspondantes avec chaque bénéficiaire ;**
- **la dépense correspondante sera imputée à l'opération ONA, destination LLS3 du budget habitat sur les exercices 2023 et suivants.**

**Ce dossier a été adopté à l'unanimité.**

Pour extrait,  
La secrétaire de séance,



Laura CINIÉRI

La Deuxième Vice-Présidente,



Sylvie FAYOLLE

**PROGRAMMATION DE SOUTIEN DE DROIT COMMUN A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX  
EN ACQUISITION-AMELIORATION ET CONSTRUCTION NEUVE**

**Légende :**

- AA : opération en acquisition / amélioration
- CN : opération en construction neuve
- VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

Bailleur social	Adresse de l'opération		AA / CN / CN VEFA	Logements soutenus par Saint-Etienne Métropole			Montant forfaitaire de subvention par logement	Montant de subvention
				Total	PLAI	PLUS		
Alliade Habitat	La Talaudière	Rue de la Goutte - 2 <sup>nd</sup> e tranche	CN	2	2	0	3 000 €	6 000 €
Alliade Habitat	Saint-Etienne	9 rue Henri Barbusse	AA	11	3	8	12 000 €	132 000 €
Alliade Habitat	Saint-Galmier	11 route de Chevrières	CN VEFA	36	16	20	5 000 €	180 000 €
Bâtir et Loger	Saint-Etienne	3 rue Puvis de Chavanne	CN	9	3	6	8 000 €	72 000 €
Bâtir et Loger	L'Etrat	24 rue de Verdun	CN	12	4	8	8 000 €	96 000 €
Bâtir et Loger	Genilac	Route des Bourdonnes - 1 <sup>ère</sup> tranche - bâtiment A	CN	20	9 dont 1 PLAI adapté	11	5 000 € hors PLAI adapté et 20 000 € pour le PLAI adapté	115 000 €
Bâtir et Loger	Genilac	Route des Bourdonnes - 1 <sup>ère</sup> tranche - bâtiment D	CN	10	5 dont 1 PLAI adapté	5	5 000 € hors PLAI adapté et 20 000 € pour le PLAI adapté	65 000 €

Bailleur social	Adresse de l'opération		AA / CN / CN VEFA	Logements soutenus par Saint-Etienne Métropole			Montant forfaitaire de subvention par logement	Montant de subvention
				Total	PLAI	PLUS		
Fondation pour le Logement Social	Saint-Etienne	27-29 rue de la Visitation	AA	5	1	4	12 000 €	60 000 €
Le Toit Forézien	Saint-Martin-la- Plaine	"L'Horizon", 9 rue Antoine Seytre	CN VEFA	8	8	0	3 000 €	24 000 €
Loire Habitat	Saint-Paul-en-Jarez	Rue Gisèle Halimi	CN VEFA	36	17	19	5 000 €	180 000 €
Loire Habitat	Sorbiers	"Côté Nature", Rue de la Montat	CN VEFA	5	5	0	3 000 €	15 000 €
Néma Lové	Saint-Etienne	60 rue de la Richelandière	AA	1	1	0	12 000 €	12 000 €
Néma Lové	Saint-Etienne	11 rue des Deux Amis	AA	1	1	0	12 000 €	12 000 €
Néma Lové	Saint-Etienne	16 rue du Treyve	AA	1	1	0	12 000 €	12 000 €
Néma Lové	Saint-Etienne	65 rue Marengo	AA	18	18	0	12 000 €	216 000 €
<b>Total</b>				<b>175</b>	<b>94</b>	<b>81</b>		<b>1 197 000 €</b>

**Bonification des logements spécifiquement adaptés aux personnes en situation de handicap (dont les personnes à mobilité réduite) :**

Bailleur social	Adresse de l'opération		AA / CN / CN VEFA	Nombre de logements éligibles à la bonification	Montant forfaitaire de subvention par logement	Montant de subvention
Alliade Habitat	Saint-Galmier	11 route de Chevrières	CN VEFA	8	5 000 €	40 000 €
Bâtir et Loger	Saint-Etienne	3 rue Puvis de Chavanne	CN	3	5 000 €	15 000 €
Bâtir et Loger	Genilac	Route des Bourdonnes - 1 <sup>ère</sup> tranche - bâtiment A	CN	2	5 000 €	10 000 €
Fondation pour le Logement Social	Saint-Etienne	27-29 rue de la Visitation	AA	5	5 000 €	25 000 €
Néma Lové	Saint-Etienne	65 rue Marengo	AA	2	5 000 €	10 000 €
<b>Total</b>				<b>20</b>		<b>100 000 €</b>

**Bonification des opérations en acquisition-amélioration qui comprennent la mise en accessibilité aux personnes en situation de handicap (dont les personnes à mobilité réduite) des logements PLUS ou PLAI produits, par l'installation d'un ou plusieurs ascenseurs (aux normes PMR) desservant de plain-pied les logements :**

Bailleur social	Adresse de l'opération		AA / CN / CN VEFA	Nombre d'ascenseurs éligibles à la bonification	Montant forfaitaire de subvention par ascenseur	Montant de subvention
Fondation pour le Logement Social	Saint-Etienne	27-29 rue de la Visitation	AA	1 ascenseur (5 logements desservis de plain-pied)	25 000 €	25 000 €
<b>Total</b>				<b>1 ascenseur (5 logements desservis de plain-pied)</b>		<b>25 000 €</b>

**Bonification des logements équipés d'énergies renouvelables :**

Bailleur social	Adresse de l'opération		AA / CN / CN VEFA	Energie renouvelable installée	Nombre de logements éligibles à la bonification	Montant forfaitaire de subvention par logement	Montant de subvention
Bâtir et Loger	Genilac	Route des Bourdonnes - 1 <sup>ère</sup> tranche - bâtiment A	CN	Solaire thermique	20	1 000 €	20 000 €
Bâtir et Loger	Genilac	Route des Bourdonnes - 1 <sup>ère</sup> tranche - bâtiment D	CN	Solaire thermique	10	1 000 €	10 000 €
Fondation pour le Logement Social	Saint-Etienne	27-29 rue de la Visitation	AA	Solaire thermique	5	1 000 €	5 000 €
Loire Habitat	Saint-Paul-en- Jarez	Rue Gisèle Halimi	CN VEFA	Photovoltaïque	4	1 000 €	4 000 €
Néma Lové	Saint-Etienne	65 rue Marengo	AA	Bois-énergie	18	1 000 €	18 000 €
<b>Total</b>					<b>57</b>		<b>57 000 €</b>

