

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 28 JUIN 2018

DELIBERATION N°2018.00241

ELABORATION DU TROISIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE SAINT-ETIENNE METROPOLE – 1ER ARRET DU PROJET

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 21 juin 2018

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de présents : 59

Nombre de pouvoirs : 20

Nombre de voix : 79

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-François BARNIER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER, M. Bernard BONNET, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Paul CELLE, M. Denis CHAMBE, M. André CHARBONNIER, M. Jean-Yves CHARBONNIER, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHASSAUBENE, M. Jean-Noël CORNUT, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Frédéric DURAND, M. Bernard FAUVEL, M. Christophe FAVERJON, Mme Annick FAY, Mme Sylvie FAYOLLE, Mme Andonella FLECHET, Mme Nicole FOREST, M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Roland GOUJON, M. Rémy GUYOT, M. Marc JANDOT, Mme Christiane JODAR, Mme Laurence JUBAN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Claude LIOGIER, M. Pascal MAJONCHI, M. Gérard MANET, Mme Brigitte MASSON, M. Yves PARTRAT, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gaël PERDRIAU, M. Marc PETIT, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO, M. Jean-Paul RIVAT, M. Marc ROSIER, M. Jean-Louis ROUSSET, Mme Monique ROVERA, M. Joseph SOTTON, M. Gilbert SOULIER, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, Mme Marie-Hélène THOMAS, Mme Anne-Françoise VIALON, M. Enzo VIVIANI

REÇU EN PREFECTURE

Le 09 juillet 2018

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20180514-D20180024110-DE

DATE D'AFFICHAGE :20180709

Pouvoirs :

Mme Nora BERROUKECHE donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
M. Lionel BOUCHER donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à Mme Christiane JODAR,
M. Marc CHAVANNE donne pouvoir à Mme Marie-Christine THIVANT,
M. Paul CORRIERAS donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,
Mme Marie-Dominique FAURE donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
M. Marc FAURE donne pouvoir à M. Jean-Alain BARRIER,
M. Jean-Claude FLACHAT donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,
M. Daniel JACQUEMET donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
M. Bernard LAGET donne pouvoir à M. Jean-Noël CORNUT,
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT donne pouvoir à Mme Annick FAY,
M. Olivier LONGEON donne pouvoir à Mme Marie-Hélène THOMAS,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Michèle NIEBUDKOWSKI donne pouvoir à M. Jean-Philippe PORCHEROT,
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
Mme Christine ROUX donne pouvoir à M. Paul CELLE,
M. Jean-Marc SARDAT donne pouvoir à M. Gilbert SOULIER,
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO,
M. Georges ZIEGLER donne pouvoir à Mme Brigitte MASSON

Membres titulaires absents excusés :

Mme Nicole AUBOURDY, M. Eric BERLIVET, M. Henri BOUTHEON,
Mme Anne DE BEAUMONT, M. Gabriel DE PEYRECAVE, M. Gilles ESTABLE,
M. Pierre FAYOL NOIRETERRE, M. Christian FAYOLLE, M. Luc FRANCOIS,
M. André FRIEDENBERG, Mme Annie GREGOIRE, Mme Raphaëlle JEANSON,
M. Christian JULIEN, M. Samy KEFI-JEROME, Mme Corinne L'HARMET-ODIN,
M. Yves LECOCCQ, M. Julien LUYA, M. Michel MAISONNETTE, Mme Pascale MARRON,
Mme Caroline MONTAGNIER, Mme Stéphanie MOREAU, M. Gilles PERACHE,
Mme Fabienne PERRIN, M. Florent PIGEON, Mme Christiane RIVIERE,
M. Lionel SAUGUES, M. Jean-Claude SCHALK, M. Alain SCHNEIDER,
Mme Nadia SEMACHE, M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES, M. Stéphane VALETTE,
M. Alain VERCHERAND

Secrétaire de Séance :

M. Marc CHASSAUBENE

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 28 JUIN 2018

ELABORATION DU TROISIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE SAINT-ETIENNE METROPOLE – 1ER ARRET DU PROJET

Par délibération du 11 mai 2016, Saint-Etienne Métropole a autorisé le lancement de la procédure d'élaboration de son 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH), ainsi que l'engagement de la concertation nécessaire à son élaboration.

Monsieur le Préfet de la Loire a transmis le 31 aout 2016 les éléments de son porter à connaissance.

Par délibération du 07 février 2017, Saint-Etienne Métropole a modifié le périmètre d'étude du troisième programme local de l'habitat à l'ensemble des 53 communes de son nouveau périmètre, suite à la demande de Monsieur le Préfet de la Loire, et a autorisé la poursuite de la procédure à cette échelle ainsi que l'engagement de la concertation nécessaire à son élaboration.

Par courrier du 18 mai 2017, Monsieur le Préfet de la Loire a transmis des éléments complémentaires à son porter à connaissance qui, avec le premier porter à connaissance, ont été pris en compte dans le projet de programme local de l'habitat qui est présenté aujourd'hui au Conseil Métropolitain.

Les réflexions et travaux relatifs à l'élaboration du 3^{ème} programme local de l'habitat ont été conduits dans le cadre d'une large concertation technique et politique.

Un Comité technique associant les représentants des principaux acteurs du logement et de l'habitat s'est réuni à de nombreuses reprises depuis le lancement de cette procédure d'élaboration.

Les travaux 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).

Une première phase de concertation portant sur le bilan du PLH2, le diagnostic et les premiers enjeux identifiés dans le cadre du PLH3 a eu lieu aux mois de juin-juillet 2017, une seconde phase de concertation a porté sur les orientations et le programme d'actions au mois de février 2018.

D'autre part, les personnes morales associées, dont la liste a donné lieu à deux délibérations du Conseil Communautaire du 29 septembre 2016 et du 11 mai 2017, ont été invitées à un Comité de concertation dont les comptes rendus sont joints en annexe de la présente délibération.

Un Comité de pilotage partenarial présidé par le Vice-Président en charge de l'habitat et de la politique du logement de Saint-Etienne Métropole et associant les principaux acteurs de la politique locale de l'habitat s'est également réuni à deux reprises le 04 juillet 2017 et le 26 février 2018.

Enfin, le Conseil de Développement de Saint-Etienne Métropole a été saisi par courrier du 04 juillet 2017, une première contribution a été produite et transmise à Saint-Etienne le 09 novembre 2017.

1. Le bilan du PLH2 et l'actualisation du diagnostic

Les différents travaux et échanges qui ont été conduits jusqu'à présent ont permis de dresser un bilan du PLH2, d'actualiser le diagnostic local et d'identifier les principaux dysfonctionnements du marché du logement.

Principaux éléments de bilan du PLH2 :

- des effets positifs sur le parc privé ancien, mais des besoins de requalification encore conséquents ;
- un volume de logements produits d'environ 1 450 logements/an, inférieur aux objectifs sur cette période (75 % de l'objectif) avec une forte baisse de la production de logements à partir de l'année 2013 ;
- 2 400 logements sociaux ont été agréés sur la période, ce qui correspond à 76 % de l'objectif révisé ;
- dans le cadre de la mise en compatibilité des PLU, environ 800 hectares situées dans des zones urbaines ou à urbaniser ont été reclassés en zone agricole ou naturelle ;
- les différentes actions développées en matière d'action foncière en faveur de l'habitat (fonds de concours, conventions EPORA) ont permis de réaliser des opérations de renouvellement urbain avec un traitement de friches urbaines, mais il apparaît que ces opérations sont longues à mettre en œuvre et à produire une offre nouvelle d'habitat.

Principaux éléments de diagnostic sur les dynamiques territoriales :

- une tendance qui s'est inversée avec une population qui aujourd'hui augmente légèrement, mais une périurbanisation et un affaiblissement des centres urbains qui se poursuit ;
- une population aux revenus modestes avec une disparité entre communes : des populations plus modestes dans les communes urbaines et plus aisées en couronne et en secteur périurbain ;
- un vieillissement de la population ;
- de jeunes ménages, notamment des étudiants qui arrivent dans la Métropole et notamment dans la ville-centre ;
- des actifs occupés, en couple avec ou sans enfants, et des ménages retraités qui quittent Saint-Etienne Métropole ;
- un parc important de logements anciens et peu performants qui génère une vacance importante et concentrée en volume dans les centralités urbaines, un « logement social de fait » avec une forte majorité de ménages aux revenus faibles, des conditions de marché peu attractives, un processus de dégradation du parc privé autoalimenté ;

- des caractéristiques de marché qui ne favorisent pas le renouvellement urbain :
 - un renouvellement urbain des communes urbaines plus long et contraint dans sa mise en œuvre ;
 - un faible niveau de construction neuve, très faible sur les communes urbaines,
 - un marché foncier valorisé et attractif dans les communes de couronne, un marché à bas prix hors Saint-Etienne Métropole,
 - un marché dominé en volume par les transactions dans l'ancien,
 - un marché de la promotion immobilière limité à l'échelle Sud-Loire/Haute Loire.

- concernant le logement social :
 - 62% de la population est éligible au logement social (plafond PLUS) ;
 - un parc locatif social concentré dans les communes urbaines avec un parc plus ancien, des niveaux de loyer plus faibles, une vacance plus importante localisée sur certains quartiers ;
 - une moindre tension de la demande de logement social en comparaison aux autres grandes agglomérations régionales ;
 - des programmes neufs plus attractifs avec moins de ménages dépendants des prestations sociales ;
 - une spécialisation sociale des territoires qui s'accroît avec d'un côté un accroissement de la paupérisation du parc le plus ancien et le moins attractif des communes urbaines, de l'autre, le développement d'une offre attractive en périphérie pour les ménages les plus solvables.

2. Les orientations et le programme d'actions

Plusieurs enjeux ont été identifiés et ont permis de définir les orientations et le programme d'actions à mettre en œuvre dans le cadre du troisième programme local de l'habitat.

Les principaux enjeux sont les suivants :

- **Des réponses à apporter aux besoins des ménages.**
 La population évolue dans ses modes de vie, sa structure, ce qui engendre des besoins particuliers. Le diagnostic a mis en avant la nécessité :
 - de prendre en compte le vieillissement de la population, que ce soit dans l'offre de logements existante et l'offre nouvelle ;
 - de retenir les actifs occupés, qui vivent en couple avec ou sans enfant dans Saint-Etienne Métropole et plus particulièrement dans les communes urbaines. La production, dans ces communes, d'une offre de logement et d'un cadre de vie qui répondent aux attentes et aux moyens de ces actifs est importante ;
 - de répondre aux besoins des ménages qui arrivent dans la Métropole, notamment les étudiants.

- **Des enjeux sur le parc privé.**

Le parc privé, qu'il soit occupé par des propriétaires ou des locataires, constitue la plus grande part du parc de logements de la Métropole, mais la qualité de ce parc est très variable. L'attractivité des centralités et le renouvellement urbain de la ville centre et des fonds de vallée sont une priorité du projet d'agglomération. Il est nécessaire de poursuivre l'amélioration du parc privé pour contribuer à cet enjeu. Cette amélioration doit s'accompagner d'interventions coordonnées sur l'habitat, les espaces publics, et les équipements-services, notamment dans les secteurs de renouvellement urbain. La poursuite de l'amélioration de la qualité des logements est un axe majeur, sur plusieurs aspects : la performance énergétique, le traitement de l'habitat indigne, l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie, l'accompagnement des copropriétés dégradées afin d'éviter une dégradation du parc et favoriser sa requalification.

Enfin, le diagnostic a également mis en avant un enjeu de diversification et de mixité dans le parc privé, afin de permettre aux ménages de réaliser des parcours résidentiels ascendants et d'éviter des phénomènes de paupérisation de certains secteurs. Une attention particulière sera à porter au développement de l'accession abordable dans les centralités, tout en favorisant la requalification du parc.

- **Des enjeux sur le parc social.**

Le parc social revêt une réalité contrastée (parc ayant une mauvaise image, parc ancien à bas loyers répondant aux besoins mais nécessitant d'être réhabilité, parc récent attractif lorsqu'il est bien localisé) et on identifie un risque d'accroissement de la paupérisation du parc le plus ancien et le moins attractif des communes urbaines avec parallèlement un développement d'une offre attractive en périphérie. Les enjeux identifiés dans le parc social sont :

- la réhabilitation du parc existant pour améliorer son attractivité et lutter contre la paupérisation ;
- le renouvellement de l'offre immobilière la plus obsolète, par des opérations de démolitions et de dédensification dans les quartiers stigmatisés ;
- la régulation de l'offre nouvelle, pour répondre aux nouveaux besoins et aux besoins de renouvellement du parc, dans un contexte de marché détendu afin de ne pas augmenter la vacance ;
- un rééquilibrage à poursuivre, amorcé dans le PLH précédent, en tenant compte de l'offre existante et en construisant dans les secteurs desservis par les services et les transports collectifs ;
- un respect des obligations légales liées à l'article 55 de la loi SRU ;
- un soutien au renouvellement urbain des centralités, en articulation avec les projets urbains des collectivités ;
- la production d'une offre à bas loyers pour permettre un parcours résidentiel aux ménages à bas revenus ;
- sur les attributions de logements : une mixité sociale à favoriser et une paupérisation de certains territoires à enrayer.

- **Des enjeux liés aux marchés du logement.**

Le marché globalement détendu sur le territoire ne favorise pas le renouvellement urbain et la lutte contre l'étalement urbain. Cela nécessite de bien cibler les marchés à favoriser selon les secteurs. Les enjeux selon les typologies de communes sont :

- sur les communes à forts enjeux de renouvellement urbain, c'est-à-dire les communes urbaines et la ville centre :
 - le confortement du marché de la promotion immobilière. Les secteurs stratégiques en cours de renouvellement urbain sont à privilégier.

Le marché de la promotion étant faible sur le territoire, il importe d'organiser son développement afin d'éviter les effets de concurrence entre les opérations ;

- la diversité de l'offre, dans les formes urbaines (petits collectifs, logements intermédiaires...), dans les statuts d'occupation (propriétaires, locataires) et les gammes de prix ;
 - la promotion de la qualité et de l'amélioration du parc sur le marché de l'ancien, qui constitue le marché le plus important dans ces secteurs, plus particulièrement dans les secteurs de projet.
- Sur les communes de couronne,
 - la poursuite de la diversification de l'habitat (petits collectifs, habitat intermédiaire...) ;
 - le renouvellement urbain dans les centres ;
 - le développement d'une offre locative très accessible ;
 - la maîtrise du développement urbain.
 - Sur les communes périurbaines et rurales
 - la maîtrise du développement urbain ;
 - la réhabilitation des centres-bourgs.

Les propositions d'orientations pour le PLH 3 sur la période 2018-2023 sont structurées autour de **quatre axes et d'un axe transversal** :

- **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 ;**
- **Axe transversal : mobiliser les acteurs, conforter l'observation et assurer le suivi et l'évaluation du PLH.**

Le programme d'actions du PLH3 se décline en 27 fiches actions.

L'objectif global de production de logements tient compte du cadre défini par le SCOT Sud Loire et s'élève à 2 220 logements par an pour la période des 6 ans du PLH sur l'ensemble du territoire de Saint-Etienne Métropole. L'objectif par commune est un objectif plafond. La production d'offre nouvelle de logement est répartie par commune, cette répartition est détaillée dans le document joint en annexe du présent rapport.

La proposition de répartition de l'offre nouvelle prend en compte les principes du SCOT Sud Loire pour la production de logements accessibles socialement, elle est répartie comme suit :

- 360 logements locatifs publics ;
- 167 logements privés conventionnés ;
- 195 logements en accession abordable ;
- 1 498 logements en locatif et accession libre.

L'objectif quantitatif de réhabilitation pour la période 2018-2023 est de 23 400 logements réhabilités, il est compatible avec les objectifs du dispositif Territoire à Energie Positive (TEPOS).

Le budget prévisionnel du troisième programme local de l'habitat s'élève à près de 90 M€ dont 48,7 M€ d'autorisations de programme jusqu'en 2020.

Par ailleurs, dans la perspective de favoriser la mixité sociale à l'échelle de la Métropole, le PLH3 propose d'exempter de supplément de loyer de solidarité les locataires des logements sociaux situés dans les quartiers du contrat de ville, ainsi que ceux situés dans 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. L'exemption de supplément de loyer de solidarité vise à favoriser le maintien dans ces quartiers ou secteurs géographiques de locataires disposant de ressources plus élevées. La liste des secteurs concernés est jointe en annexe de la présente délibération.

Conformément à l'article R302-9 du code de la construction et de l'habitat, après avoir été arrêté, le projet de programme local de l'habitat sera soumis par le président de l'établissement public de coopération intercommunale aux communes membres de Saint-Etienne Métropole et au syndicat mixte du SCOT Sud Loire. Les conseils municipaux des communes et les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale concernés devront délibérer notamment sur les moyens, relevant de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du nouveau programme local de l'habitat. Faute de réponse dans un délai de deux mois, à compter de la transmission du projet arrêté, leur avis sera réputé favorable.

Le projet de programme local arrêté sera également transmis pour avis au Conseil de développement de Saint-Etienne Métropole.

Le projet de troisième programme local de l'habitat de Saint-Etienne Métropole est joint à la présente délibération.

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 ;**
- **l'article R302-9 du Code de la construction et de l'habitation ;**
- **les délibérations du Conseil de Communauté de Saint-Etienne Métropole du 11 mai 2016 et du 07 février 2017.**

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve les orientations et le programme d'actions du projet de troisième programme local de l'habitat de Saint-Etienne Métropole ;**
- **arrête le projet de troisième programme local de l'habitat de Saint-Etienne Métropole ;**
- **précise que la présente délibération et le projet de programme local de l'habitat correspondant seront notifiés, pour avis, aux Maires des 53 Communes situées sur le territoire de la Métropole et au SCOT Sud Loire en application de l'article R302-9 du code de la construction et de l'habitation ;**
- **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.**

Ce dossier a été adopté à la majorité avec 1 voix contre et 2 abstentions.

**Pour extrait,
Le Président,**

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

Gaël PERDRIAU