

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 29 SEPTEMBRE 2022**

**DELIBERATION N°2022.00409**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - BILAN TRIENNAL**

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 23 septembre 2022

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 88

Nombre de pouvoirs : 13

Nombre de voix : 101

Président de séance : M. Hervé REYNAUD,

Secrétaire de séance : M. Tom PENTECOTE

**Membres titulaires présents :**

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 Audrey BERTHEAS, Mme Michèle BISACCIA, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, Mme Nicole BRUEL, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Christophe CHALAND, M. Denis CHAMBE, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, 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, M. Fabrice DUCRET, 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, Mme Marie-Eve GOUTELLE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON, M. Jacques GUARINOS, M. Marc JANDOT, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Pascale LACOUR, M. Denis LAURENT, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Julien LUYA, Mme Brigitte MASSON, Mme Nathalie MATRICON, M. Patrick MICHAUD, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, M. Yves MORAND représenté par Mme Christine HEYRAUD, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Tom PENTECOTE,

**RECU EN PREFECTURE**

Le 11 octobre 2022

VIA DOTELEC - iXBus

99\_DE-042-244200770-20220929-D20220040910

Date de mise en ligne : 11 octobre 2022

M. Gilles PERACHE, Mme Marie-Jo PEREZ, Mme Nicole PEYCELON,  
M. Jean-Philippe PORCHEROT, Mme Clémence QUELENNEC, M. Ali RASFI,  
M. Hervé REYNAUD, Mme Laurence RICCIARDI, M. Jean-Paul RIVAT,  
M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT,  
Mme Corinne SERVANTON, M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI,  
M. Gilles THIZY, Mme Julie TOKHI, M. Julien VASSAL, Mme Eliane VERGER LEGROS

**Pouvoirs :**

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,  
Mme Christiane BARAILLER donne pouvoir à M. Cyrille BONNEFOY,  
M. Henri BOUTHEON donne pouvoir à M. David FARA,  
Mme Catherine CHAPARD donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,  
M. Gabriel DE ALMEIDA donne pouvoir à Mme Catherine GROUSSON,  
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à Mme Nicole PEYCELON,  
M. Bernard LAGET donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,  
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,  
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Christian JULIEN,  
Mme Brigitte REGEFFE donne pouvoir à M. Charles DALLARA,  
Mme Marie-Christine THIVANT donne pouvoir à M. Michel GANDILHON,  
M. Jacques VALENTIN donne pouvoir à Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,  
Mme Laetitia VALENTIN donne pouvoir à Mme Isabelle DUMESTRE

**Membres titulaires absents excusés :**

Mme Nicole AUBOURDY, M. Abdelouahb BAKLI, M. Eric BERLIVET, M. Lionel BOUCHER,  
M. André CHARBONNIER, Mme Frédérique CHAVE, Mme Viviane COGNASSE,  
M. Jordan DA SILVA, M. Jérôme GABIAUD, M. Rémy GUYOT, M. Christian JOUVE,  
Mme Siham LABICH, M. Yves LECOCQ, Mme Fabienne MARMORAT,  
Mme Solange MORERE, M. Marc PETIT, Mme Christel PFISTER,  
M. Jean-Louis ROUSSET, M. Alain SCHNEIDER, M. Marc TARDIEU, M. Gérard TARDY,  
M. Daniel TORGUES

## **DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 29 SEPTEMBRE 2022**

### **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - BILAN TRIENNAL**

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 un bilan du programme local de l'habitat au terme de chaque période triennale.

Les éléments ci-dessous, font état des principaux éléments du bilan pour la période 2019-2021 du PLH3 de Saint-Etienne-Métropole.

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

On observe une augmentation des contacts du service public de la performance énergétique Rénov'actions 42 à l'échelle de Saint-Etienne Métropole sur la période (de 5 000 contacts en 2019 à 7 100 contacts en 2021).

Sur la période 2019-2021 on peut estimer, sans double compte, la rénovation d'environ 8 350 logements du parc privé et 61 copropriétés (1 264 logements) :

- Programmes d'intérêt général (PIG) : 1 473 logements et 16 copropriétés (159 logements) ;
- Opérations programmées de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) : 79 logements et 42 copropriétés (451 logements) ;
- Grandes copropriétés fragiles : 3 copropriétés (654 logements) ;
- Travaux financés par l'Anah en diffus (dont dispositif Ma Prim'Rénov à compter de 2020) : 6 104 logements ;
- Fonds chauffage propre de SEM (à compter de 2020) : 189 logements et 16 copropriétés (238 logements) ;
- Rénov'actions 42 : 1 608 logements.

Dans le cadre du PIG énergie, on observe globalement un passage des classes énergétiques de catégories E, F avant travaux vers la catégorie D après travaux. Les gains énergétiques réalisés en diffus suite aux travaux financés par l'ANAH évoluent de gains inférieurs à 25 % en moyenne en 2019 à 35 % en 2021.

Entre 2019 et 2021, 1 850 logements sociaux ont été réhabilités, les réhabilitations se situent majoritairement dans les communes urbaines et sur quelques communes de couronne. Le gain énergétique réalisé sur ces logements est important à la vue des étiquettes énergétiques. Les logements étaient classés essentiellement en D et E avant travaux, les opérations aboutissent à des classements en B et C après travaux.

Pour la période 2019-2021, le total des réhabilitations sur le parc privé et public est établi à 10 200 logements et 61 copropriétés (1 264 logements) pour un objectif de 11 700 logements.

Entre 2019 et 2021, on compte 600 logements sociaux démolis. Ces démolitions sont localisées essentiellement à Roche-la-Molière, Saint-Etienne, Saint-Chamond, Andrézieux-Bouthéon, La Ricamarie, La Grand' Croix, Le Chambon-Feugerolles.

Le bilan est plutôt positif sur l'amélioration du parc privé avec un large panel d'outils mis en œuvre, notamment sur le parc privé, dont certains n'ont pas encore produits tous leurs effets (notamment les OPAH).

La requalification du parc existant demeure une orientation majeure du PLH à poursuivre compte tenu des besoins de réhabilitation sur le parc privé et social.

## **2. La production de logements**

Entre 2019 et 2021, 6 000 logements ont été autorisés à la construction sur Saint-Etienne Métropole dans le cadre de permis de construire ou de déclarations de travaux (soit une production de l'ordre de 90 % de l'objectif plafond du PLH de 2 220 logements). La ville de Saint-Etienne connaît une très forte augmentation en 2021 avec près de 1 340 logements autorisés, notamment liée à des programmes de logement étudiant et sénior.

La production sur les communes de couronne, périurbaines et rurales se situe au-dessus des objectifs plafond sur la période avec toutefois de fortes disparités entre communes d'une même typologie (cf. rapport).

L'organisation de la production dans le respect de la territorialisation du PLH est un axe à poursuivre en lien avec la planification et au travers d'échanges avec les communes et les opérateurs sur la programmation immobilière et le fonctionnement du marché immobilier.

Entre 2019 et 2021, on comptabilise 473 ventes en accession abordable pour un objectif de 195 logements par an, soit 80 % de l'objectif PLH (ce recensement ne tient pas compte de la production en permis de construire isolés), dont 69 ventes en TVA réduite (hors PSLA) ou à des prix inférieurs à 2 300 € le m<sup>2</sup>, 135 Prêt Social Location-Accession (PSLA), et 269 ventes HLM.

Une vigilance sera à apporter à la production d'une offre en accession abordable pour la période à venir compte tenu de la limitation de l'accès au crédit, de l'augmentation des prix du foncier et des coûts de production des logements.

Le nombre de logements sociaux agréés sur la période 2019-2021 est de 535 logements. La production bien qu'inférieure aux objectifs reste stable et est proportionnellement proche du

rapport production / démolitions inscrit dans le PLH avec 89 nouveaux logements pour 100 démolitions (objectif de l'ordre de 95 nouveaux logements pour 100 démolitions).

Parmi les logements sociaux agréés, 38 % (205 logements) l'ont été en PLAI, part supérieure à l'objectif du PLH de 33 %. Cette production répond globalement aux objectifs de mixité sociale, la production d'une offre à bas loyers restant un enjeu sur les communes de type 2 de la convention intercommunale d'attribution.

On compte 165 logements nouvellement conventionnés sur le territoire de Saint-Etienne Métropole en moyenne annuelle sur la période 2019-2021 pour un objectif PLH de 167 logements. Le stock des logements conventionnés sur la même période est resté relativement stable avec 1 682 logements fin 2019 et 1 612 logements fin 2021.

On note une prise en compte des publics prioritaires avec des compétences accrues de la Métropole dans ce domaine, notamment au travers de la convention intercommunale d'attribution et du transfert du fonds solidarité logement (FSL).

Pour favoriser l'accès au logement des ménages les plus modestes, l'Aide à la médiation locative (AML) financée dans le cadre du FSL a permis de capter des logements dans le parc privé au travers des mandats de gestion. Ce dispositif permet d'assurer une activité de gestion de proximité auprès des ménages, de les accompagner dans l'installation de leur logement et de prévenir les impayés de loyer. Sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2020 et sur l'année 2021 plus de 950 logements ont été concernés par ce dispositif.

Ces dispositifs représentent un enjeu important pour la période à venir compte tenu du contexte d'inflation et d'augmentation du prix de l'énergie qui risque d'augmenter les difficultés des ménages les plus précaires.

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

- Axe 1 / Renforcer l'attractivité du territoire, tout en réduisant les déséquilibres spatiaux et sociaux :
  - Convention signée avec l'ANRU au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (La Cotonne - Montferré, quartiers Sud-Est, Tarentaize - Beaubrun - Couriot et Montreynaud à Saint-Etienne, centres villes de Saint-Chamond et de Rive-de-Gier).
- Axe 2 / Renouveler et requalifier le parc existant en améliorant la qualité et la performance énergétique des logements (privés et publics) :
  - Participation de la Métropole au financement et au pilotage de la Plateforme de la rénovation énergétique *Rénov'actions 42* ;
  - Mise en œuvre des deux Programmes d'intérêt général engagés sur la ville de Saint-Etienne et le reste de la Métropole sur six thématiques : accession à la propriété, lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie, traitement de l'habitat indigne et dégradé, traitement des petites copropriétés dégradées et soutien à l'offre locative dans des secteurs ciblés ;
  - Mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) engagée en direction des copropriétés fragiles et dégradées sur le quartier de La Cotonne à Saint-Etienne ;
  - Validation du lancement d'une OPAH copropriété dégradée Concorde-Caravelle sur le quartier de La Chapelle à Andrézieux-Bouthéon ;

- Signature de trois nouvelles conventions d'OPAH-RU : Rive-de-Gier, La Ricamarie et Firminy, en complément des OPAH RU déjà engagées sur les villes de Saint-Etienne et Saint-Chamond ;
  - Signature d'une convention-cadre de territoire entre la SACICAP PROCIVIS FOREZ-VELAY et Saint-Etienne Métropole, pour permettre notamment le préfinancement des aides publiques pour les copropriétés fragiles ou dégradées ;
  - Mise en place d'un soutien financier de la Métropole aux opérations de réhabilitation thermiques et de démolition de logements sociaux ;
  - Animation d'un groupe intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (communes, CAF, ANAH, ARS, Etat, ADIL...) ;
  - Réalisation d'une étude sur la vacance dans le parc privé.
- Axe 3 / Organiser la production des nouveaux logements :
    - Réalisation d'une étude sur les gisements fonciers potentiels pour l'habitat en renouvellement urbain sur les centres bourgs et centres-villes ;
    - Signature de 7 nouvelles conventions opérationnelles entre Saint-Etienne Métropole, l'Epura et les communes : Saint-Jean-Bonnefonds (ilot Jacquard), L'Horme (secteur Ouest), Saint-Paul-en-Jarez (La Bachasse) Genilac (site Arc en ciel) ; Saint-Priest-en-Jarez (Place Jean Baptiste Per) ; Saint-Jean-Bonnefonds (Site de la Ronze) La Grand'Croix (Site Ilot Cornet) ;
    - Mise en place d'un suivi de la programmation en logement social avec un avis de principe en amont des opérations et un soutien financier à la production d'offre nouvelle par Saint-Étienne Métropole.
- Axe 4 / Favoriser une offre d'habitat de qualité et diversifiée, qui réponde aux besoins de tous les ménages :
    - Mise en œuvre de la Convention intercommunale d'attribution ;
    - Signature du plan partenarial de gestion de la demande de logements sociaux et d'information des demandeurs ;
    - Transfert de la gestion du Fonds Solidarité Logement du département à la Métropole ;
    - Signature d'une charte pour la prévention des expulsions locatives ;
    - Désignation d'un nouveau gestionnaire des aires d'accueil des gens du voyage ;
    - Délibération sur des orientations métropolitaines dans le cadre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage ;
    - Accompagnement de deux projets de sédentarisation des gens du voyage (Saint-Chamond, Roche-la-Molière) ;
    - Participation de Saint-Étienne Métropole au financement et au pilotage de l'ADIL 42/43 ;
    - Signatures de conventions d'utilité sociale avec Batigère Rhône-Alpes, Cité Nouvelle, Immobilière Rhône-Alpes et Loire Habitat ; Bâtir et loger, le Toit Forézien, l'Opérateur National de Vente HLM Action Logement, Habitat et métropole ;
    - Signature d'une convention cadre de territoire entre Saint-Étienne Métropole et Action Logement ;
    - Labélisation de l'observatoire territorial du logement des étudiants.
- Axe transversal / mobiliser les acteurs, conforter l'observation et assurer le suivi et l'évaluation du PLH :
    - Création d'un Office Public de l'Habitat métropolitain unique « Habitat et Métropole » ;

- Signature d'un protocole d'aide avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social et l'Etat pour soutenir la programmation du nouvel OPH métropolitain « Habitat et Métropole » en articulation avec les objectifs du PLH ;
- Signature d'une convention Habitat entre Saint-Étienne Métropole, l'Epora et l'Etat pour soutenir une programmation foncière de projets en cohérence avec les enjeux du PLH ;
- Organisation de 11 rencontres PLH entre le Vice-Président en charge du logement et de l'habitat et les maires concernés.

#### **4. Eléments financiers**

Le montant total engagé par les partenaires sur la période 2019-2021 est de plus de 220 M€. Il se répartit comme suit :

- Saint-Etienne Métropole : le montant engagé par la Métropole est de plus de 31,67 M€ pour un montant payé de 13,3 M€. 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). Ce montant ne tient pas compte des participations de la métropole aux opérations de restauration immobilière qui représentent un engagement de près de 20 M€ sur la période pour 6 M€ de paiements ;
- Etat : 39,36 M€ ;
- Action Logement : 44,77 M€ ;
- Banque des territoires (prêts aux bailleurs sociaux) : 100,84 M€ ;
- Région : 1,53 M€ ;
- Conseil départemental (dont FART) : 2 M€.

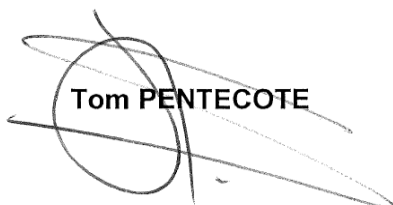
Un document présentant l'ensemble des données sur le bilan triennal du PLH 2019-2021 est annexé au présent rapport.

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

- **approuve le bilan triennal du 3<sup>ème</sup> Programme local de l'habitat ;**
- **autorise la communication de ce bilan pour avis à Madame La Préfète de la Loire et au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement.**

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

Pour extrait,  
Le secrétaire de Séance,

  
Tom PENTECOTE

Le Premier Vice-Président,

  
Hervé REYNAUD