

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 07 DECEMBRE 2023

DELIBERATION N°2023.00618

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - SOUTIEN À LA DÉMOLITION, À LA RÉHABILITATION ET AU RENOUVELLEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL DES QUARTIERS DU CONTRAT DE VILLE

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-D20230061810

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 CINIERI,
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 A LA DEMOLITION, A LA REHABILITATION ET AU RENOUVELLEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL DES QUARTIERS DU CONTRAT DE VILLE

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 à la démolition, à la réhabilitation et au renouvellement du parc locatif social des quartiers inscrits au Contrat de Ville de Saint-Etienne Métropole.

1. Démolition de logements locatifs sociaux situés dans les quartiers du Contrat de Ville

La Métropole soutient la démolition de logements locatifs sociaux situés dans les quartiers du Contrat de Ville, hors ceux conventionnés avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, et hors opérations conventionnées avec l'Epora.

Le maître d'ouvrage doit préalablement saisir le Fonds National des Aides à la Pierre d'une demande de participation financière.

La Métropole apporte un montant maximal de 8 000 € par logement démoli, diminué de l'éventuelle aide du Fonds National des Aides à la Pierre rapportée au logement.

En cas de besoin, le critère de priorisation suivant pourra être utilisé : volume de logements dans l'opération.

2. Renouvellement du parc locatif social des quartiers du Contrat de Ville

La Métropole soutient les logements PLUS et PLAI, à hauteur de 8 000 € par logement :

- produits dans le cadre d'une opération globale de démolition - reconstitution (sur site ou hors site) de logements locatifs sociaux en quartiers du Contrat de Ville, hors ceux conventionnés avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ;
- produits pour diversifier l'offre d'habitat social en quartiers du Contrat de Ville : forme d'habitat individuelle ou intermédiaire, programmes d'habitat social comportant également de l'accession sociale et / ou libre.

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 : 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 la Métropole au renouvellement du parc locatif social des quartiers du Contrat de Ville 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 opération d'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).

3. Réhabilitation des logements locatifs sociaux des quartiers du Contrat de Ville

La Métropole soutient à hauteur de 3 500 € par logement, les logements locatifs sociaux situés dans les quartiers du Contrat de Ville qui, après travaux de réhabilitation thermique, ne sont plus en étiquette Energie E, F, G du diagnostic de performance énergétique et soit atteignent l'étiquette A, B ou C (hors logements déjà dans ces classes), soit obtiennent un gain minimum de 80 kWh/m²/an.

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 : volume de logements, restructuration du bâti, ambition thermique, mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, amélioration de l'accessibilité pour les seniors, travaux d'amélioration dans les logements (hors travaux de mise aux normes).

La présente délibération propose d'amplifier le soutien de la Métropole à la réhabilitation des logements locatifs sociaux des quartiers du Contrat de Ville par des nouvelles aides qui sont cumulables entre elles et avec celles précitées.

Il est proposé de soutenir, lors d'une réhabilitation thermique ou non, la mise en accessibilité aux personnes en situation de handicap (dont les personnes à mobilité réduite) des logements existants, 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 de la réhabilitation, du cheminement pour accéder aux logements depuis l'espace public. Les opérations financées intégralement par l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties ne sont pas éligibles à cette aide de la Métropole.

Il est proposé de soutenir, lors d'une réhabilitation thermique, l'équipement de logements en 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 réhabilités avec 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).

Il est proposé de soutenir, lors d'une réhabilitation thermique, la suppression de logements par restructuration du bâti, à hauteur de 8 000 € par logement supprimé.

Les bénéficiaires du soutien financier de la Métropole à la démolition, la réhabilitation et au renouvellement du parc locatif social des quartiers du Contrat de Ville 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...).

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 la programmation (hors Habitat et Métropole) suivante :

- en renouvellement du parc de logements : trois opérations de reconstitution de logements locatifs sociaux situées dans deux communes et portées par deux organismes de logement social pour un total de 95 logements en construction neuve : 30 logements PLAI et 65 logements PLUS.

Le soutien financier de Saint-Etienne Métropole à l'ensemble de ces opérations est de 805 000 €.

Il est précisé que, pour chaque opération, l'organisme de logement social bénéficiaire supporte au moins 20 % du coût d'opération. Dans le cas contraire, le montant de subvention de la Métropole sera diminué en conséquence.

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 en faveur du parc locatif social des quartiers inscrits au Contrat de Ville de Saint-Etienne Métropole pour :**
 - **la production de logements locatifs sociaux adaptés aux personnes en situation de handicap et de logements équipés d'énergies renouvelables,**

- le soutien lors de réhabilitations à la mise en accessibilité des logements locatifs sociaux pour les personnes en situation de handicap, l'équipement des logements en énergies renouvelables, la suppression de logements par restructuration du bâti,
- la production ou la réhabilitation de logements avec transformation du mode de chauffage et raccordement à un réseau de chaleur,
- approuve la programmation présentée et le montant de la participation financière de la Métropole à hauteur de 805 000 € ;
- 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 LLSPV 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 A LA DEMOLITION, A LA REHABILITATION ET AU RENOUVELLEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL
DES QUARTIERS DU CONTRAT DE VILLE**

Renouvellement du parc locatif social des quartiers du Contrat de Ville :

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		
Immobilière Rhône-Alpes	Unieux	Quartier Côte Quart	CN	25	12	13	8 000 €	200 000 €
Le Toit Forézien	Saint-Etienne	Rue des Hauts de Terrenoire	CN	40	10	30	8 000 €	320 000 €
Le Toit Forézien	Saint-Etienne	« La Rosalie », 18 allée des Artilleurs	CN	30	8	22	8 000 €	240 000 €
Total				95	30	65		760 000 €

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
Immobilière Rhône-Alpes	Unieux	Quartier Côte Quart	CN	4	5 000 €	20 000 €
Total				4		20 000 €

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
Immobilière Rhône-Alpes	Unieux	Quartier Côte Quart	CN	Bois-énergie	25	1 000 €	25 000 €
Total					25		25 000 €

