

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 16 JUIN 2022

DELIBERATION N°2022.00251

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

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 10 juin 2022

Nombre de membres en exercice : 71

Nombre de présents : 49

Nombre de pouvoirs : 12

Nombre de voix : 61

Président de séance : M. Gaël PERDRIAU,

Secrétaire de séance : Mme Nora BERROUKECHE

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Françoise BERGER, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, M. Bernard BONNET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. André CHARBONNIER, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Frédéric DURAND, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Jérôme GABIAUD, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Rémy GUYOT, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, M. Bernard LAGET, M. Denis LAURENT, M. Yves LECOQC, M. Julien LUYA, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Marc SARDAT, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Daniel TORGUES, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

Mme Christiane BARAILLER donne pouvoir à M. Gilles BOUDARD,
M. Cyrille BONNEFOY donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Marc CHASSAUBENE donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
Mme Frédérique CHAVE donne pouvoir à M. Marc TARDIEU,

RECU EN PREFECTURE

Le 22 juin 2022

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20220616-D20220025110

DATE D’AFFICHAGE :22 juin 2022

M. Jordan DA SILVA donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
M. David FARA donne pouvoir à M. Julien LUYA,
M. Martial FAUCHET donne pouvoir à M. Jérôme GABIAUD,
M. Guy FRANCON donne pouvoir à M. Pascal GONON,
M. Patrick MICHAUD donne pouvoir à M. Frédéric DURAND,
M. Jean-Paul RIVAT donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,
Mme Nadia SEMACHE donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU

Membres titulaires absents excusés :

M. Vincent BONY, M. Patrick BOUCHET, M. Marc CHAVANNE, M. Charles DALLARA,
M. Philippe DENIS, M. Fabrice DUCRET, Mme Siham LABICH, M. Yves MORAND,
M. Gérard TARDY, M. Gilles THIZY

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 16 JUIN 2022

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 le rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale, son renouvellement et sa réhabilitation.

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

- la démolition du parc HLM déqualifié situé dans les quartiers du Contrat de Ville ;
- la reconstitution d'une partie de l'offre HLM démolie dans le cadre des projets de renouvellement urbain des quartiers du Contrat de Ville ;
- la production de résidences HLM qui participent à l'accueil de publics spécifiques, au renouvellement du tissu immobilier existant ou au rééquilibrage territorial de l'offre HLM ;
- la réhabilitation thermique du parc HLM.

Le Conseil Métropolitain, lors de sa séance du 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 démolit, 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.

En cas de besoin, 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.

3. Réhabilitation thermique 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 (consommation d'énergie inférieure à 231 kWh/m²/an) 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.

En cas de besoin, les critères de priorisation suivants pourront être utilisés : volume de logements, ambition thermique, couplage avec des travaux de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ou les seniors, couplage avec des travaux d'amélioration dans les logements (hors travaux de mise aux normes), loyer inchangé dans les communes de type 2 de la Convention Intercommunale d'Attribution.

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 démolition : cinq opérations situées dans deux communes et portées par deux organismes de logement social pour un total de 151 logements. Le soutien financier de Saint-Etienne Métropole à ces opérations est de 830 500 € ;
- en renouvellement du parc de logements : une opération de construction neuve de 10 logements, avec un soutien financier de Saint-Etienne Métropole de 80 000 €.

Le soutien financier de Saint-Etienne Métropole à l'ensemble de la programmation est de 910 500 €.

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 paiement se fera en un maximum de dix annuités.

Par ailleurs, la délibération n°2019.00191 « 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 » a validé une subvention de 59 500 € à Immobilière Rhône-Alpes pour la réhabilitation de 17 logements locatifs sociaux, sis "Fontaine C", 5 A à C rue Molière à Unieux.

Le présent rapport annule le montant de subvention de 59 500 € et le remplace par 63 000 € pour 18 logements réhabilités :

Bailleur social	Adresse de l'opération		Nombre modifié de logements	Montant modifié de subvention
Immobilière Rhône-Alpes	Unieux	"Fontaine C", 5 A à C rue Molière	18	63 000 €

Cette modification fera l'objet d'un avenant à la convention de participation financière signée avec Immobilière Rhône-Alpes.

Les participations financières prévues dans la délibération n°2019.00191 « 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 », autres que celle modifiée par le présent rapport, sont inchangées.

Par ailleurs, la délibération n°2020.00230 « 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 – Modification de la participation financière de la Métropole à certaines opérations » a validé une subvention de 151 210 € à Loire Habitat pour la démolition de 80 logements locatifs sociaux, sis "Jean-Jaurès" (démolition partielle – 2^{ème} tranche), 2-4 rue Méline à La Ricamarie.

Ce montant de subvention avait été calculé pour que Loire Habitat supporte au moins 20 % du coût d'opération. Il s'avère aujourd'hui que le prix de revient de l'opération est supérieur, ce qui conduit à devoir réviser le montant de subvention à l'opération pour correspondre aux modalités d'intervention financières adoptées par le Conseil Métropolitain lors de sa séance du 23 mai 2019.

Le présent rapport annule le montant de subvention de 151 210 € à l'opération et le remplace par 183 890 €.

La délibération n°2020.00230 « 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 – Modification de la participation financière de la Métropole à certaines opérations » a également validé une subvention de 74 880 € à Loire Habitat pour la démolition de 40 logements locatifs sociaux, sis "Le Dorlay" – tour Les Roses, 44 rue du Dorlay à La Grand'Croix.

Pour la raison précédemment indiquée, le présent rapport annule le montant de subvention de 74 880 € à l'opération et le remplace par 86 160 €.

Ces modifications feront l'objet d'avenants aux conventions de participation financière signées avec Loire Habitat.

Les participations financières prévues dans la délibération n°2020.00230 « 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 – Modification de la participation financière de la Métropole à certaines opérations », autres que celles modifiées par le présent rapport, sont inchangées.

Le Bureau de Saint-Etienne Métropole, après en avoir délibéré :

- **valide la programmation présentée et le montant de la participation financière de la Métropole à hauteur de 910 500 € ;**
- **valide la participation financière de la Métropole à hauteur de 63 000 € à Immobilière Rhône-Alpes pour la réhabilitation de la résidence « Fontaine C » à Unieux, qui annule et remplace celle prévue dans la délibération n°2019.00191 ;**
- **valide la participation financière de la Métropole à hauteur de 183 890 € à Loire Habitat pour la démolition de 80 logements locatifs sociaux, sis "Jean-Jaurès" (démolition partielle – 2ème tranche), 2-4 rue Méline à La Ricamarie, qui annule et remplace celle prévue dans la délibération n°2020.00230 ;**
- **valide la participation financière de la Métropole à hauteur de 86 160 € à Loire Habitat pour la démolition de 40 logements locatifs sociaux, sis "Le Dorlay" – tour Les Roses, 44 rue du Dorlay à La Grand' Croix, qui annule et remplace celle prévue dans la délibération n°2020.00230 ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer les conventions ou les avenants de participation financière correspondants avec chaque bénéficiaire ;**
- **la dépense correspondante sera imputée à l'opération ONA, destination LLSPV du budget habitat sur les exercices 2022 et suivants.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU

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

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

Bailleur social	Adresse de l'opération		Nombre de logements	Montant de subvention
Immobilière Rhône-Alpes	Unieux	"France A", 1 A à E rue du Panorama	46	253 000 €
Immobilière Rhône-Alpes	Unieux	"France B", 1 A à C rue des Charmilles	26	143 000 €
Le Toit Forézien	Saint-Etienne	"Les Hauts de Terrenoire 1", bâtiment B, 18-26 rue des Hauts de Terrenoire	34	187 000 €
Le Toit Forézien	Saint-Etienne	"Les Hauts de Terrenoire 1", bâtiment C, 30-34 rue des Hauts de Terrenoire	18	99 000 €
Le Toit Forézien	Saint-Etienne	"Les Hauts de Terrenoire 1", bâtiment D, 38-44 rue des Hauts de Terrenoire	27	148 500 €
Total			151	830 500 €

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 de subvention
				Total	PLAI	PLUS	
Bâtir et Loger	Le Chambon-Feugerolles	Cité du Bec	CN	10	3	7	80 000 €
			Total	10	3	7	80 000 €

