

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 25 MAI 2023

DELIBERATION N°2023.00237

**APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI DU 13 DECEMBRE 2000 RELATIVE
A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS – PROPOSITION
D'EXEMPTION DES COMMUNES**

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 17 mai 2023

Nombre de membres en exercice : 123
Nombre de présents : 98
Nombre de pouvoirs : 20
Nombre de voix : 118

Président de séance : M. M. Hervé REYNAUD,
Secrétaire de séance : M. Tom PENTECOTE

Membres titulaires présents :

M. Abdelouahb BAKLI, Mme Christiane BARAILLER, M. Jean-Alain BARRIER,
M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Caroline BENOUMELAZ,
Mme Françoise BERGER, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET,
Mme Nora BERROUKECHE, Mme Audrey BERTHEAS, M. Cyrille BONNEFOY,
M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Lionel BOUCHER, M. Patrick BOUCHET,
M. Gilles BOUDARD, M. Henri BOUTHEON, Mme Nicole BRUEL, M. Régis CADEGROS,
Mme Stéphanie CALACIURA, M. Denis CHAMBE, Mme Catherine CHAPARD,
M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, Mme Frédérique CHAVE,
Mme Laura CINIERI, Mme Viviane COGNASSE, M. Germain COLLOMBET,
M. Paul CORRIERAS, M. Pierrick COURBON, M. Jordan DA SILVA, 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. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,
Mme Marie-Christine GOURBEYRE, Mme Marie-Eve GOUTELLE, M. Daniel GRAMPFORT,
M. Jacques GUARINOS, M. Rémy GUYOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN,
Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH,

RECU EN PREFECTURE

Le 06 juin 2023

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20230525-D20230023710

Date de mise en ligne : 06 juin 2023

Mme Pascale LACOUR, M. Bernard LAGET, M. Denis LAURENT, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Julien LUYA, Mme Brigitte MASSON, Mme Nathalie MATRICON, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, M. Yves MORAND représenté par Mme Christine HEYRAUD, Mme Solange MORERE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Tom PENTECOTE, M. Gilles PERACHE, Mme Marie-Jo PEREZ, Mme Nicole PEYCELON, Mme Christel PFISTER, M. Jean-Philippe PORCHEROT, Mme Clémence QUELENNEC, M. Ali RASFI, Mme Brigitte REGEFFE, M. Hervé REYNAUD, Mme Laurence RICCIARDI, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT, M. Alain SCHNEIDER, M. Christian SERVANT, Mme Corinne SERVANTON, M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Gérard TARDY, M. Gilles THIZY, M. Jacques VALENTIN, Mme Laetitia VALENTIN, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,
Mme Nicole AUBOURDY donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
Mme Michèle BISACCIA donne pouvoir à M. Christian SERVANT,
M. Kamel BOUCHOU donne pouvoir à Mme Marie-Christine GOURBEYRE,
M. Christophe CHALAND donne pouvoir à Mme Eveline SUZAT-GIULIANI,
M. Gabriel DE ALMEIDA donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,
M. Guy FRANCON donne pouvoir à M. Pascal GONON,
M. Jérôme GABIAUD donne pouvoir à M. Martial FAUCHET,
Mme Catherine GROUSSON donne pouvoir à Mme Pascale LACOUR,
M. Yves LECOCQ donne pouvoir à M. Jean-Claude FLACHAT,
Mme Fabienne MARMORAT donne pouvoir à M. David FARA,
M. Patrick MICHAUD donne pouvoir à Mme Nicole PEYCELON,
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
M. Marc PETIT donne pouvoir à Mme Christiane BARAILLER,
Mme Nadia SEMACHE donne pouvoir à Mme Marie-Jo PEREZ,
M. Marc TARDIEU donne pouvoir à Mme Frédérique CHAVE,
Mme Marie-Christine THIVANT donne pouvoir à M. Jacques VALENTIN,
Mme Julie TOKHI donne pouvoir à M. Germain COLLOMBET

Membres titulaires absents excusés :

M. André CHARBONNIER, M. Marc JANDOT, Mme Evelyne ORIOL,
M. Jean-Louis ROUSSET, M. Daniel TORGUES

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 25 MAI 2023

APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI DU 13 DECEMBRE 2000 RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS – PROPOSITION D'EXEMPTION DES COMMUNES

Saint-Etienne Métropole compte 42 400 logements sociaux conventionnés. Le parc social revêt une réalité contrastée avec, d'une part, une partie du parc ayant une mauvaise image, localisée sur certains quartiers fragiles et concentrant une forte vacance, d'autre part un parc ancien à bas loyers, dans les communes urbaines, répondant aux besoins d'une part de la population, mais nécessitant d'être réhabilité, enfin, un parc récent ou restauré récemment qui est plus attractif. Le diagnostic du PLH a identifié un risque de « rupture », avec un accroissement de la paupérisation du parc le plus ancien et le moins attractif des communes urbaines et le développement d'une offre attractive en périphérie pour les ménages les plus solvables.

La stratégie mise en place vise à améliorer l'attractivité du parc existant par sa réhabilitation et par le renouvellement du parc le plus obsolète, à poursuivre le rééquilibrage amorcé dans le PLH précédent tout en veillant à une régulation de l'offre nouvelle, dans un contexte de marché détendu afin de ne pas augmenter la vacance.

Les actions sur le parc public existant n'ont pas encore permis de faire diminuer significativement la vacance commerciale, qui a continué à progresser sur la période 2019-2021. A mi-parcours du PLH, le taux de vacance commerciale des logements sociaux (hors vacance technique) reste élevé (5,8 % au 31.12.2021). En 2022, avec 2,18 demandes pour une attribution (hors mutations) dans la Métropole, la tension de la demande de logement social reste relativement faible (2,28 dans le Département de la Loire, 4,19 dans la région Auvergne-Rhône-Alpes et 5,22 à l'échelle nationale), d'autant plus que la stratégie de renouvellement de l'offre engagée dans le cadre du PLH vise à atténuer le caractère « détendu » de ce segment de marché immobilier sur notre territoire. L'ancienneté moyenne des attributions est de 6 mois à l'échelle de la Métropole alors qu'elle est de 16 mois au niveau national.

Les articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation issus de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains soumettent certaines communes à l'obligation d'avoir un taux minimum de logements sociaux parmi les résidences principales. Il s'agit des communes comptant au moins 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Pour ces communes, le taux de logements sociaux requis est de 25 % abaissé à 20 % si elles appartiennent à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des

personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. C'est le taux de 20 % qui s'applique aux communes de Saint-Etienne Métropole en l'état de la réglementation en vigueur (décret n°2022-547 du 13 avril 2022).

Au 1^{er} janvier 2022, sept communes de Saint-Etienne Métropole ont un taux de logements sociaux représentant moins de 20 % de leurs résidences principales :

- La Fouillouse (15,6 %) ;
- Genilac (4,9 %) ;
- Saint-Galmier (12,6 %) ;
- Saint-Héand (11,7 %) ;
- Saint-Martin-la-Plaine (8,8 %) ;
- Sorbiers (15,5 %) ;
- Villars (13,7 %).

Les communes déficitaires en logements sociaux au regard des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation doivent atteindre le seuil requis dans les quinze années suivant leur soumission au dispositif, avec des objectifs de rattrapage notifiés par l'Etat par période triennale. Ces objectifs doivent être repris, à minima, dans le Programme Local de l'Habitat.

L'Etat réalise un prélèvement financier sur les ressources des communes concernées, proportionnellement à leur potentiel fiscal et leur déficit en logement social par rapport à l'objectif légal. Les communes peuvent déduire du prélèvement les montants qu'elles investissent en faveur du logement social.

Le déficit cumulé des sept communes déficitaires de Saint-Etienne Métropole est de l'ordre de 1 200 logements sociaux au 1^{er} janvier 2022. La réalisation d'un tel niveau de production dans sept communes situées en périphérie des centres urbains présente un risque de déstabilisation du marché. Un tel volume d'offre neuve concurrencerait fortement le parc existant, public comme privé, au sein de l'agglomération mais également au sein des communes concernées. Cela pourrait avoir un impact non négligeable sur la vacance et la paupérisation du parc le plus ancien des communes urbaines.

La loi prévoit qu'une exemption triennale peut être demandée au Préfet de Département par l'établissement public de coopération intercommunale pour deux catégories de communes :

- les communes qui ne sont pas situées dans une agglomération (au sens de l'INSEE) de plus de 30 000 habitants et dont l'isolement ou les difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants les rendent faiblement attractives, définies dans des conditions précisées par décret (catégorie des communes dites « isolées ») ;
- les communes situées dans une agglomération (au sens de l'INSEE) ou un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants dans lesquels le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes dans le parc locatif social, est inférieur à un seuil fixé par décret (catégorie des communes situées sur un territoire où la tension de la demande en logement social est faible).

Concernant les communes concernées de Saint-Etienne Métropole, lors des deux précédentes périodes triennales (2017-2019 et 2020-2022), Saint-Héand avait été exemptée car relevant de la catégorie des communes dites « isolées » et Genilac, Saint-Genest-Lerpt (qui depuis a dépassé le seuil de 20 % de logements sociaux), Saint-Martin-la-Plaine, Sorbiers et Villars avaient été exemptées car relevant de la catégorie des communes situées sur un territoire où la tension de la demande en logement social est faible. L'exemption demandée par la Métropole pour La Fouillouse et Saint-Galmier n'avait pas été obtenue

étant précisé que ces communes ne relevaient pas des catégories d'exemption définies par la loi.

Pour la prochaine période triennale (2023-2025), la commune de Saint-Héand, qui n'est pas située dans une agglomération de plus de 30 000 habitants, relève du décret n°2023-107 du 17 février 2023 précisant les notions d'isolement et de difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois, ainsi que les indicateurs permettant d'apprécier la faible attractivité en résultant (catégorie des communes dites « isolées »).

Les communes de La Fouillouse et Saint-Galmier situées dans l'agglomération de Saint-Just-Saint-Rambert et les communes de Genilac, Saint-Martin-la-Plaine, Sorbiers et Villars situées dans l'agglomération de Saint-Etienne relèvent du décret n°2023-230 du 29 mars 2023. Ce décret fixe à 2 le seuil de ratio de tension sur la demande de logement social en deçà duquel les communes peuvent être exemptées. Il indique des valeurs supérieures à 2 pour les agglomérations de Saint-Etienne (2,00249) et Saint-Just-Saint-Rambert (2,30908), qui n'ouvrent pas droit à une demande d'exemption pour les communes situées dans ces agglomérations.

Concernant ces sept communes déficitaires au 1^{er} janvier 2022, il est souligné leurs efforts pour produire des logements sociaux. Depuis 2011, 611 logements sociaux ont été agréés dans ces communes sur les 3 690 logements sociaux agréés dans la Métropole, soit une part de 17 % (agrément 2011 à 2022, hors logements-foyers). Depuis la précédente demande d'exemption, 189 logements sociaux ont été agréés dans ces sept communes sur les 709 logements sociaux agréés dans la Métropole, soit une part de 27 % (agrément 2020 à 2022, hors logements-foyers).

Dans ce contexte, il est proposé de demander l'exemption des communes de Saint-Héand, de La Fouillouse, Saint-Galmier, Genilac, Saint-Martin-la-Plaine, Sorbiers et Villars du champ d'application des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Ces demandes seront accompagnées d'une note technique.

La demande d'exemption ne signifie pas que la Métropole ne souhaite pas soutenir le développement de logements sociaux sur ces communes, mais qu'elle souhaite un développement global maîtrisé et qualitatif en prenant en compte l'existant et en favorisant la mixité sociale. Le PLH prévoit ainsi un taux de 45 % de PLAI dans ces communes.

Il est précisé que le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a demandé aux établissements publics de coopération intercommunale de produire la délibération de demande d'exemption aux mois de mars-avril 2023.

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve la demande d'exemption des communes de Saint-Héand, de La Fouillouse, Saint-Galmier, Genilac, Saint-Martin-la-Plaine, Sorbiers et Villars du champ d'application des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à demander cette exemption ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer tous les actes correspondants.**

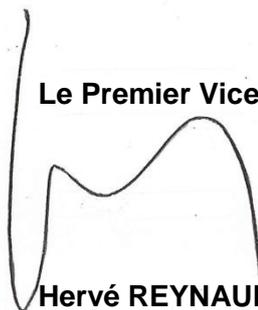
Ce dossier a été adopté à l'unanimité avec 4 abstentions.

**Pour extrait,
Le secrétaire de Séance,**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line at the bottom.

Tom PENTECOTE

Le Premier Vice-Président,

A handwritten signature in black ink, featuring a tall vertical stroke on the left, a small loop, and a large, rounded arch on the right.

Hervé REYNAUD