



Habitat et relogement



Septembre 2019

Acquis du PNRU

Une stratégie ambitieuse de renouvellement de l'habitat

Les enjeux à l'échelle de la ville

- **Enrayer durablement le déclin démographique**, garder et attirer des ménages actifs
- **Démolir le parc le plus inadapté, insalubre et vacant**, en centre-ville et dans les quartiers prioritaires (ANRU)
- **Développer une offre nouvelle d'habitat**, adaptée aux besoins, importante en volume, combinant réhabilitation requalifiante et produits neufs
- **Donner une plus grande attractivité à l'habitat du centre-ville et des quartiers en rénovation urbaine**
- **Garantir dans le temps les équilibres sociaux à l'échelle de la ville** (articuler secteurs en développement et secteurs en rénovation urbaine au sein d'un projet urbain cohérent)

DÉMOLITIONS / SUPPRESSIONS : 2 103 LOGEMENTS

Les objectifs dans le cadre de l'ANRU

867 logements privés



1 236

logements sociaux



OFFRE NOUVELLE : 2 010 LOGEMENTS

520 logements privés neufs



300 logements équivalents neufs OPAH RU DUP travaux

1 190

logements sociaux



RÉHABILITATIONS : 4 760 LOGEMENTS



3 640

logements sociaux



1 120

logements privés

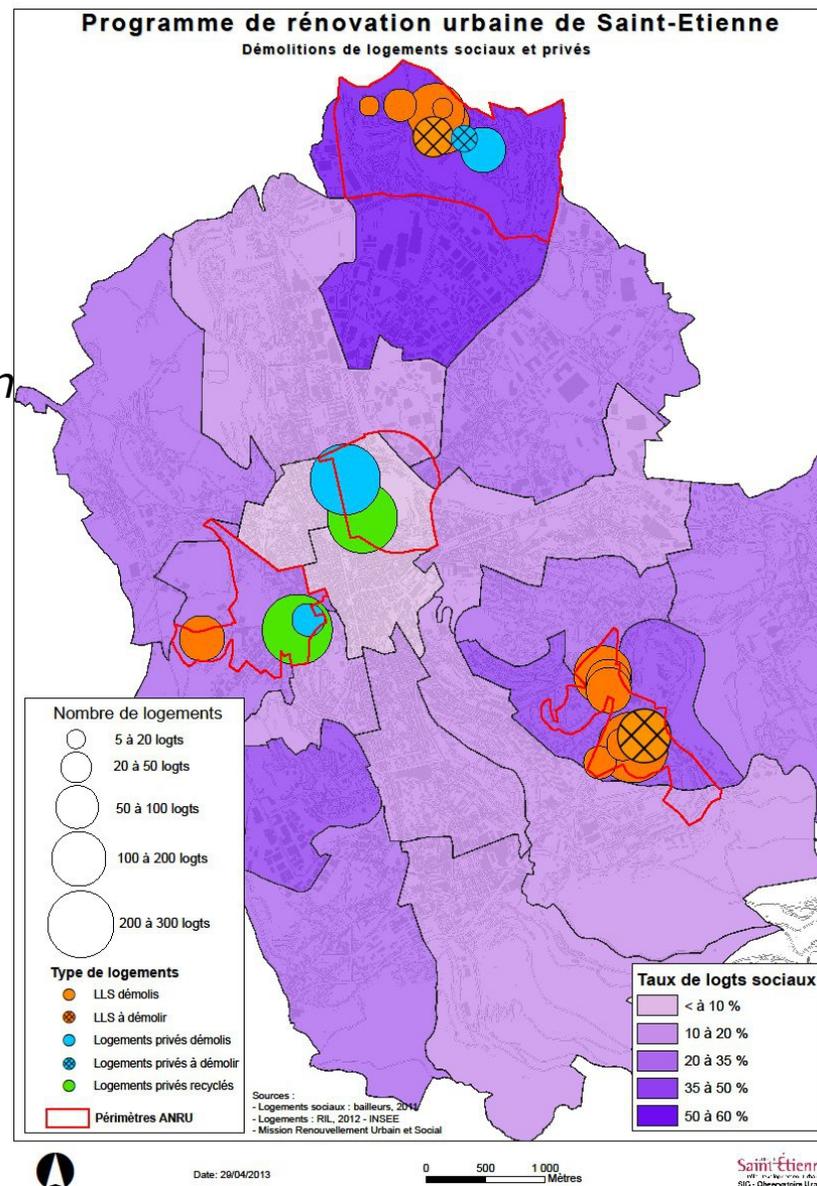


Les réussites : La suppression de l'offre d'habitat la plus déqualifiée de la ville

Les démolitions : Un outil d'intervention sur le parc obsolète public et privé

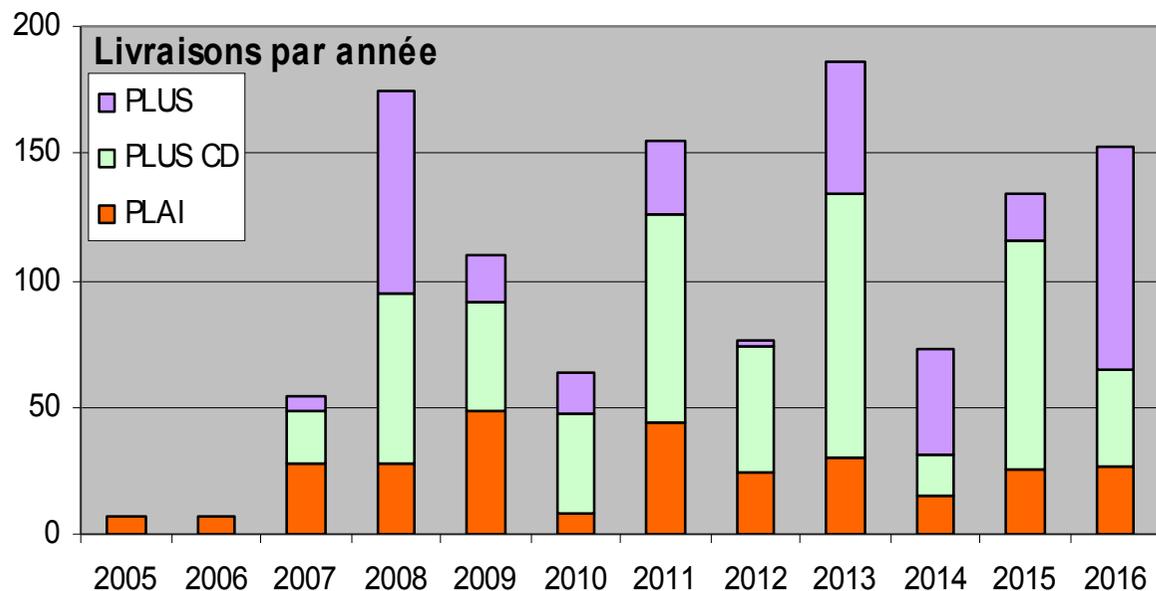


- Démolition de plus de 1200 logements sociaux
- Démolition de plus de 400 logements privés en parc ancien ou copropriétés récentes
- Recyclage de 450 logements privés anciens



Les réussites : le déploiement d'une offre HLM attractive et mieux répartie sur la ville

Objectifs	TOTAL	PLUS CD	PLAI	PLUS
TOTAL	1191	549	291	351
Convention initiale	632	235	136	261
Avenant Mtd-Séverine	419	279	140	
Avenant Féguide-Forum	140	35	15	90



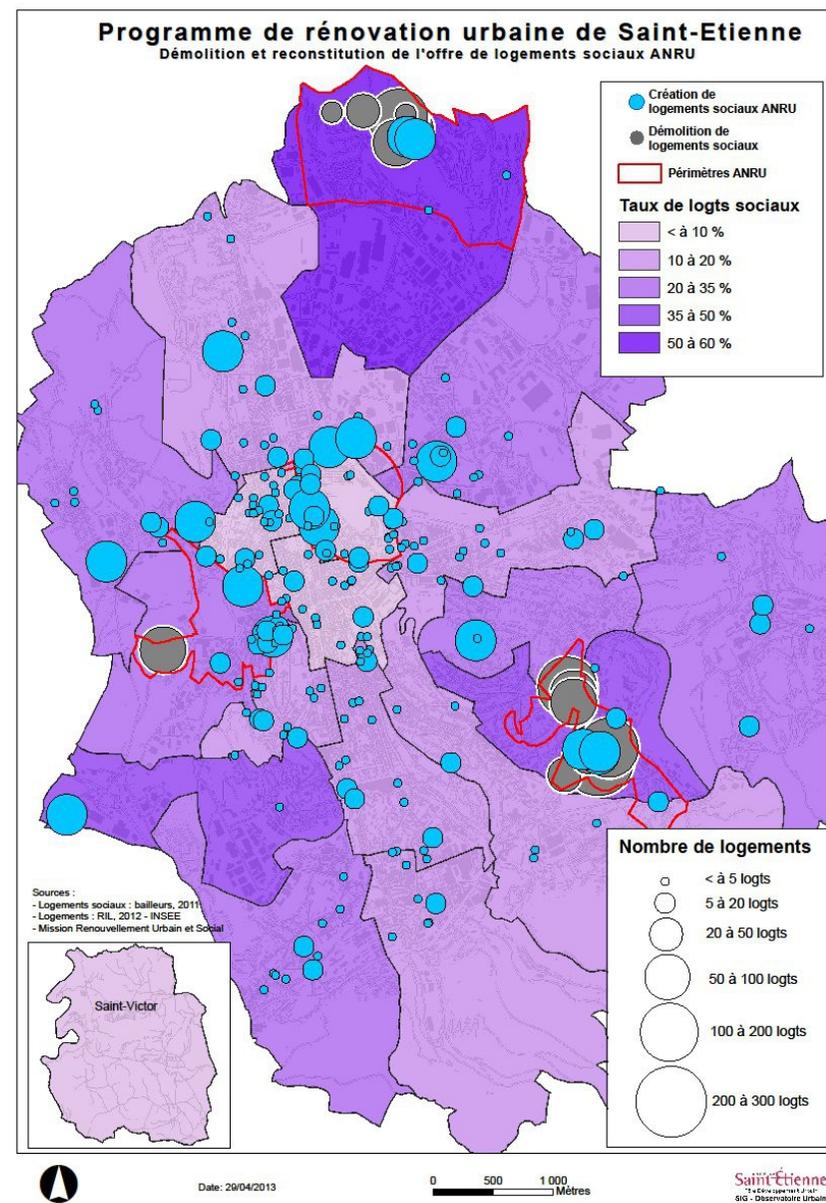
Les réussites : le déploiement d'une offre HLM attractive et mieux répartie sur la ville

- **Une offre locative sociale mieux répartie sur le territoire**

61% des logements reconstruits hors sites ANRU

85% reconstruits hors quartiers Montreynaud et Sud-Est

- **Des logements de qualité**, performants énergétiquement, offrant des espaces extérieurs, des espaces de rangements, à des loyers maîtrisés
- **Une satisfaction générale des ménages**, un habitat qui vit bien
- **Une offre diversifiée** : des typologies variées du T1 au T6, 25% d'acquis-améliorés, 6% de logements individuels



Les réussites : une intervention ambitieuse et innovante dans les quartiers anciens

• Une intervention massive...

Plus de 1100 logements traités sur les 2 quartiers anciens, dont une centaine d'immeubles sous DUP travaux

• ...ciblant l'insalubrité et la vacance des logements

- *Près de 600 logements insalubres réhabilités ou démolis*
- *La baisse de la vacance dans les immeubles dégradés (jusqu'à 30% au démarrage de l'opération)*

OTHA Beaubrun Crêt de Roc	OBJECTIFS	RESULTATS
REHABILITATION	725	668 (838 logts d'origine)
Immeubles sous DUP travaux		
Réhabilitation en recyclage	415	312
Réhab. propriétaires en place	195	246
Réhabilitations en diffus	115	110
DEDENSIFICATION	371	475
Démolitions	195	278
Suppression par restructuration	176	197
CONSTRUCTION NEUVE	300	290*



La poursuite du renouvellement de l'habitat

Les enjeux pour la suite

- **Un marché de l'habitat qui reste fragile :**

- Un mouvement de départ des familles et des primo-accédants qui continue de nourrir l'étalement urbain de l'agglomération et une tendance à la précarisation de la ville-centre
- Une légère reprise de la vacance des logements, notamment dans un parc d'habitat obsolète et des secteurs déqualifiés qui concentrent une population fragilisée
- La présence d'un parc privé potentiellement indigne encore important (>1700 logts) et de copropriétés récentes fragiles
- A l'échelle de la ville, des difficultés croissantes de commercialisation des logements neufs, une clientèle de primo-accédants difficile à atteindre, et des écarts de prix significatifs entre le neuf et l'ancien
- A l'échelle des quartiers ANRU, une diversification de l'habitat qui reste très incertaine (2 opérations réalisées à ce jour par Foncière Logement ; des enjeux forts sur la commercialisation des logements dans les ZAC du Crêt de Roc)



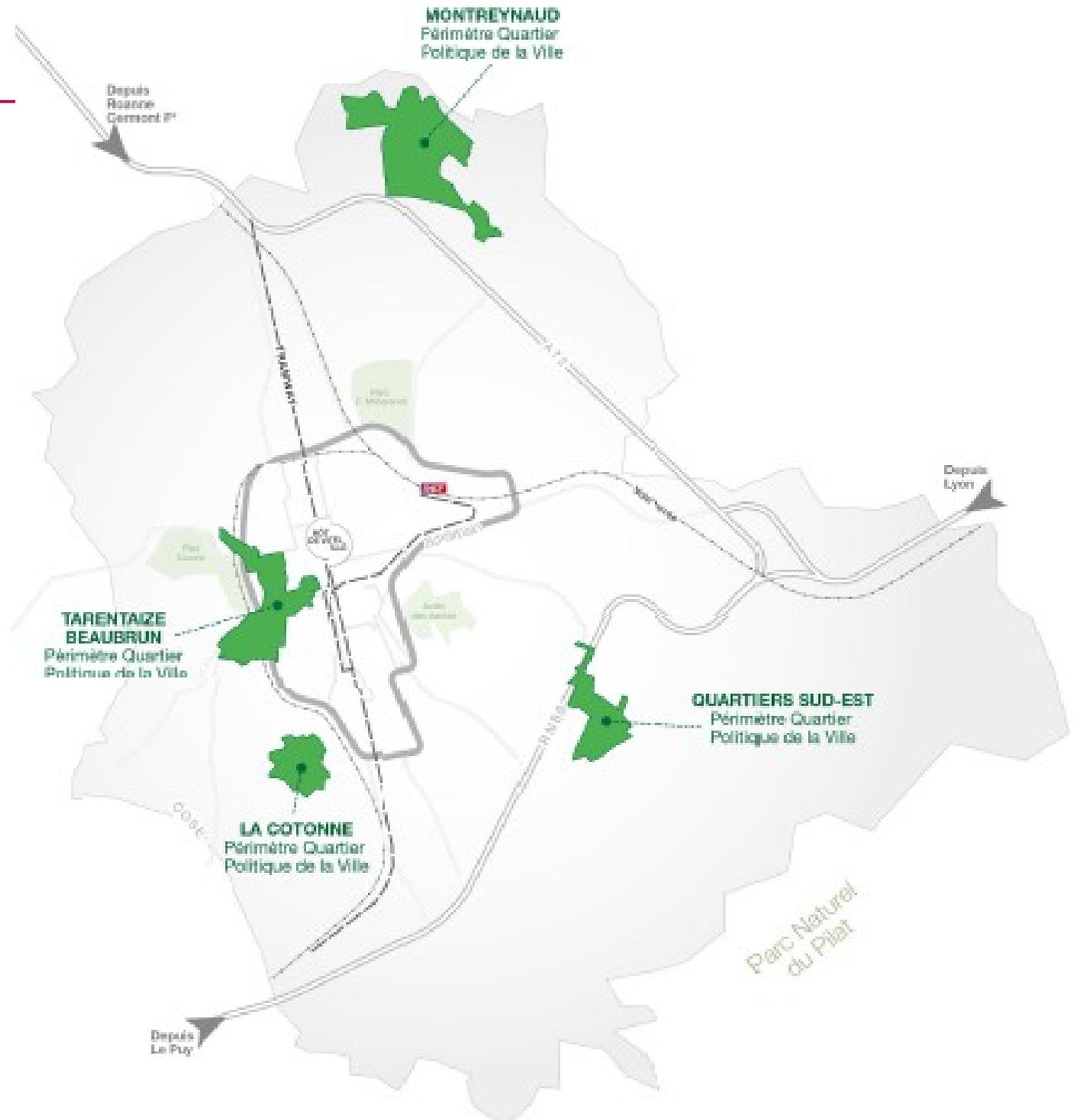
Le relogement

Montreynaud

Tarentaise Beaubrun

Quartiers Sud Est

Crêt de Roc



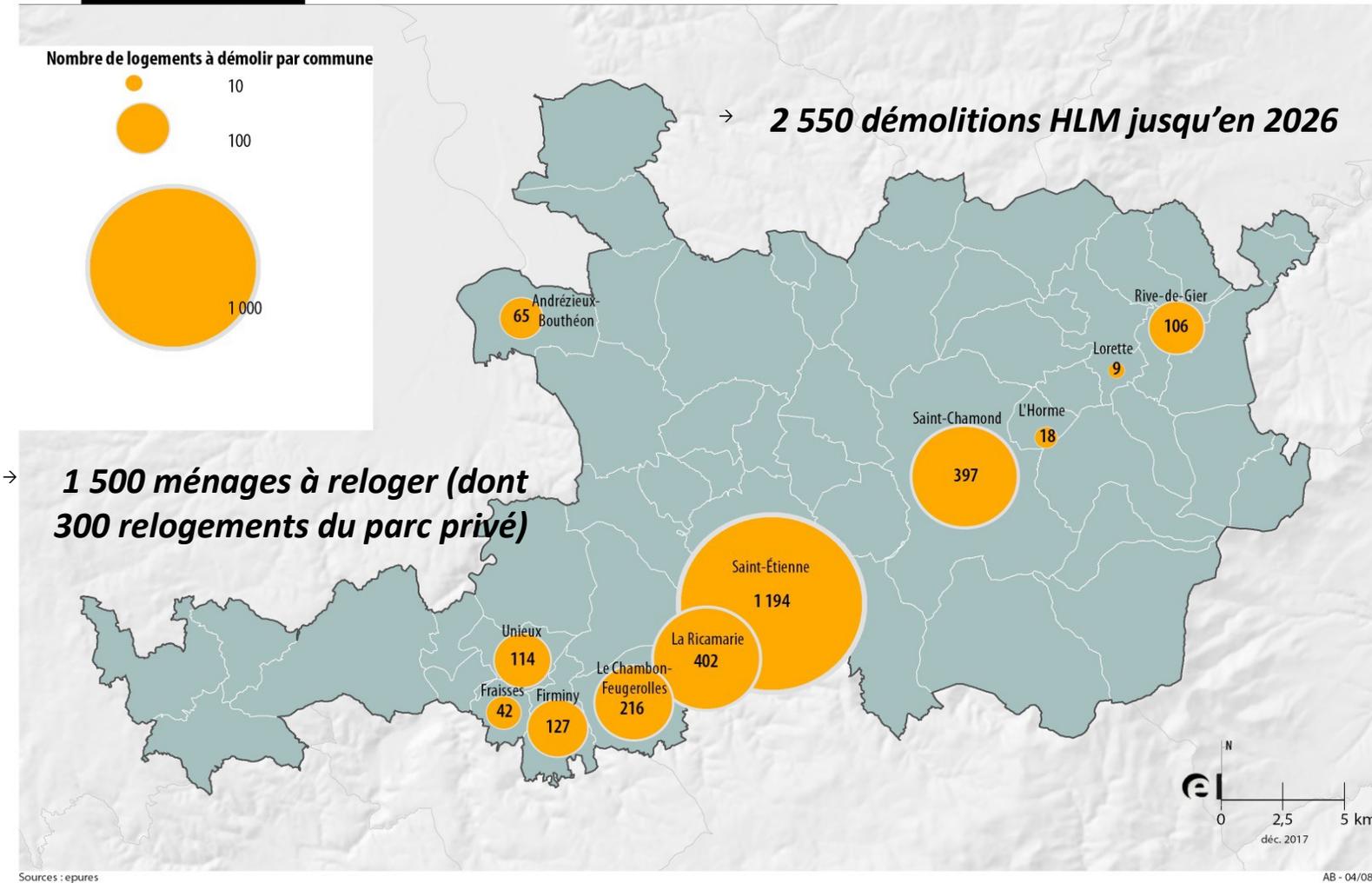
NPNRU - Chiffres clés - logements

	Montreynaud	Tarentaize	Cotonne	Sud-Est	TOTAL NPNRU
Démolition habitat public	221	14	224	144	603
Démolition habitat privé		75			75
<i>Total démolitions</i>	<i>221</i>	<i>89</i>	<i>224</i>	<i>144</i>	<i>678</i>
Réhabilitation habitat privé	0	290	574	0	864
Réhabilitation habitat social	320	336	101	50	807
Résidentialisation	320	312	32	0	664
<i>Total rénovations</i>	<i>640</i>	<i>648</i>	<i>133</i>	<i>50</i>	<i>1471</i>
Offre nouvelle privée	40	40	20	40	140
Offre nouvelle publique	71	5	75	52	203
<i>Total logements neufs</i>	<i>111</i>	<i>45</i>	<i>95</i>	<i>92</i>	<i>343</i>
Nombre de logements concernés	1833	1809	1383	480	5505

Etude Stratégique reconstitution de l'offre liée au relogement

Volume des projets de démolitions (2016-2026) dans le parc public, par communes

Etude reconstitution de l'offre du parc de logements liée aux démolitions - Saint-Etienne Métropole



Parc HLM :

- Une soixantaine de projets recensés
- 2 550 logements prévus à la démolition jusqu'en 2026
- **30% des logements prévus à la démolition sont situés en quartiers PRIN/PRIR (environ 800 logts)**
- 85 % en quartier du contrat de ville (QPV / QVA)
- Un taux de vacance de 50% : **1 200 ménages à reloger**

Vacance importante et en augmentation (3 095 logements vacants depuis plus de 3 mois au 31/12/2016 soit 7,21% du parc, contre 2 413 logements au 31/12/2011, soit 5,90% du parc)

o Les objectifs du relogement

- **Garantir des relogements de qualité** permettant aux habitants de s'inscrire dans des parcours résidentiels ascendants
 - Respecter les souhaits des ménages en ce qui concerne la localisation et la typologie de leur nouveau logement
 - Maintenir des taux d'effort après relogement proches de ceux avant relogement et/ou raisonnables au regard des ressources des ménages
- **Organiser le relogement de plus de 1 000 ménages** sur la durée du projet de renouvellement urbain contractualisé avec l'ANRU

o Les outils et dispositifs au service du relogement

- Un dispositif partenarial de suivi et de validation des relogements : la **Commission Relogement**
- Une **Charte du Relogement** qui définit les principes du relogement, les modalités d'implication des partenaires concernés et les outils mis en oeuvre pour le relogement
- Des outils de suivi des relogements harmonisés : **tableaux RIME**
- Une **convention de mobilisation de l'offre dédiée au relogement** financée par l'ANRU, qui garantit la mise à disposition pour le relogement d'une offre locative sociale neuve, à loyer minoré
- Priorité aux ménages issus du relogement
- Une équipe pluri-institutionnelle de travailleurs sociaux dédiée à l'accompagnement social des ménages dans le cadre du relogement : l'**Equipe Sociale Relogement** qui est intervenue auprès de plus de 300 ménages depuis début 2009
- Un dispositif d'évaluation de la satisfaction des ménages relogés qui montre que 81% des ménages sont satisfaits de leur relogement

Aujourd'hui : un nouveau contexte

Le relogement en chiffres (diapositives supplémentaires si questions)

Montreynaud

Crêt de Roc

Quartiers Sud Est

Tarentaize Beaubrun

Les besoins en relogement par secteur

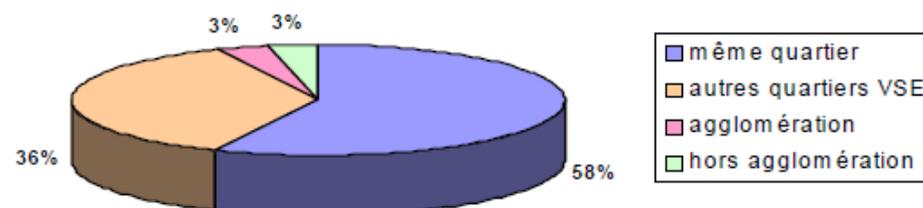
	Démol./Restruc. Nb. Logements	Relogt. Nb. Ménages
Montreynaud	477	211
Quartiers Sud-Est	920	534
Crêt de Roc	415	96
Couriot Tarentaize Beaubrun	403	180
TOTAL	2215	1021

- 22 opérations de démolition ou réhabilitation-restructuration engagées dans le cadre du PRU
- 1021 ménages à reloger :
 - 75% issus du parc social
 - 25% du parc privé

Caractéristiques des relogements

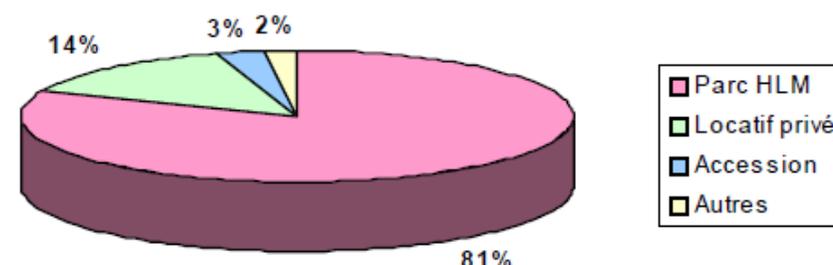
Localisation des relogements

- 94% des ménages sont relogés sur la commune
- dont 58% sur leur quartier d'origine



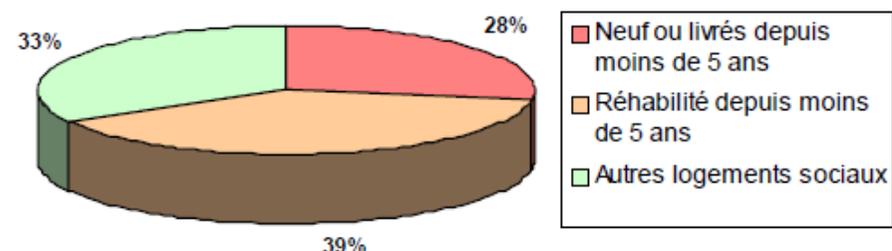
Une forte majorité de relogements dans le parc HLM

- 81% des ménages sont relogés dans le parc HLM,
- 17% dans le parc privé (dont 3% en accession).



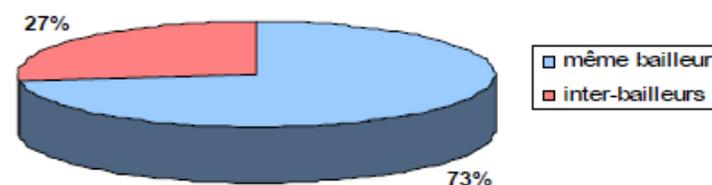
Les relogements dans le parc social

- 28% des relogements réalisés dans le parc social, se sont fait sur de l'offre nouvelle (construction neuve ou acquisition-amélioration), soit 168 ménages.
- 39% dans des logements réhabilités, 240 ménages, essentiellement les relogements de MHSE sur les Quartiers Sud-Est où la majorité du parc a été réhabilité dans le cadre du PRU.



Part de l'inter-bailleurs

- 27% des relogements dans le parc social ont été réalisés dans le cadre de l'inter-bailleurs, mobilisant ainsi l'ensemble des organismes HLM présents sur le territoire stéphanois.



Objectifs de relogement dans le parc social neuf

Rappel des objectifs de l'ANRU en matière de relogement dans le parc social neuf :

Un nombre de ménages au moins égal à 50% des logements financés en PLUS-CD doit être relogé dans des logements sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans.

Nombre de PLUS-CD financés dans le cadre du PRU (convention initiale, avenant Montreynaud-Séverine, avenant Féguide-Forum) :

- 549 PLUS-CD,
- Soit 275 ménages à reloger dans du parc social neuf.

Adaptations locales proposées pour répondre aux objectifs de l'ANRU en matière de relogement dans le parc social neuf, sont pris en compte :

- Les relogements réalisés dans le parc social neuf (1ère mise en location en construction neuve ou en acquisition-amélioration, dans l'offre dédiée ou l'offre de droit commun),
- Les relogements réalisés dans des logements sociaux réhabilités depuis moins de 5 ans,
- Les relogements réalisés dans des logements sociaux ayant fait l'objet de travaux exceptionnels (supérieurs à 5000€) à l'occasion du relogement.

Avancement par rapport aux objectifs de relogement dans le parc social neuf :

- 168 ménages relogés dans le parc social neuf,
- 240 ménages relogés dans des logements sociaux réhabilités depuis moins de 5 ans,
- 163 ménages relogés dans le parc social avec des travaux d'amélioration supérieurs à 5000€.

Au total 571 ménages ont été relogés dans des logements sociaux neufs, réhabilités depuis moins de 5 ans ou ayant fait l'objet de travaux exceptionnels (soit plus de 200% des objectifs initiaux).

Une mobilisation systématique

Pour l'ensemble des logements financés par l'ANRU en reconstitution de l'offre de logements social démolie, sont mis à disposition du relogement opérationnel au moins 50% des PLUS-CD et tous les PLAI ANRU de la convention initiale.

- Ainsi de 2005 à 2011, plus de 270 logements dédiés ont pu être mis à la disposition du relogement opérationnel.
- Plus de 165 ménages ont été relogés sur ces logements et de nombreux ménages sont positionnés sur les programmes en cours de livraison (rue des Mouliniers, rue Ferdinand, Jalabert, rue Basly, bd Jules Janin, rue Camille Pissarro ...).

Les logements sont mis à disposition du relogement opérationnel 3 mois avant la date de livraison du programme et 2 mois après sa mise en service. La Commission Relogement assure la mutualisation de cette offre auprès des bailleurs et opérateurs ayant des besoins en relogement. Lorsqu'aucun candidat issu du relogement n'est positionné sur cette offre, le bailleur gestionnaire la remet à disposition des réservataires de droit commun.

Une mobilisation pérenne

Sur les programmes dédiés les plus anciens, certains logements se sont libérés et ont pu être à nouveau remis à disposition du relogement opérationnel.

Une attention particulière est à porter par la Commission Relogement sur l'offre dédiée qui se libère, afin que les logements soient durablement dédiés au relogement.

Une mobilisation adaptée

Un fléchage des logements dédiés au relogement, en fonction des besoins, est pratiqué systématiquement lorsque le bailleur qui produit l'offre est également celui qui relogé. Cette adaptation de l'offre dédiée aux besoins est à développer en inter-bailleurs.

Caractéristiques des relogements

Evolution des taux d'effort

- Des taux d'effort relativement faibles avant relogement : **35% des ménages ont un taux d'effort de moins de 10%.**

Après relogement

- **La part des ménages ayant moins de 10% de taux d'effort diminue,**

- **La part des ménages ayant des taux d'effort entre 10% et 20% reste identique.**

- **La part des ménages dont le taux d'effort se situe entre 20 à 30% augmente**

- **La part des ménages dont le taux d'effort est supérieur à 30% reste la même.**

- 65% des ménages ont un taux d'effort identique ou inférieur après relogement

- 35% ont un taux d'effort supérieur après relogement.

Les augmentations des taux d'effort font l'objet d'une attention particulière. Elles sont liées au fait que les logements démolis présentent souvent les niveaux de loyer les plus bas du marché locatif local, ainsi qu'à l'amélioration des conditions de confort (typologies de logement mieux adaptées à la taille des ménages, surfaces plus importantes, meilleures maîtrises des charges, prestations logement de qualité...).

