

## 1-2 L'offre d'habitat en région stéphanoise

### 1.2.1 Les parcs d'habitat en région stéphanoise

#### 1.2.1.3 Un parc privé ancien fragilisé dans les vallées industrielles

##### Etat des lieux

Ces dernières années, les communes des fonds de vallée du Gier et de l'Ondaine, ainsi que la ville-centre, ont constaté une perte d'attractivité résidentielle de leur centre ville.

##### Un parc important avec des poches d'obsolescence

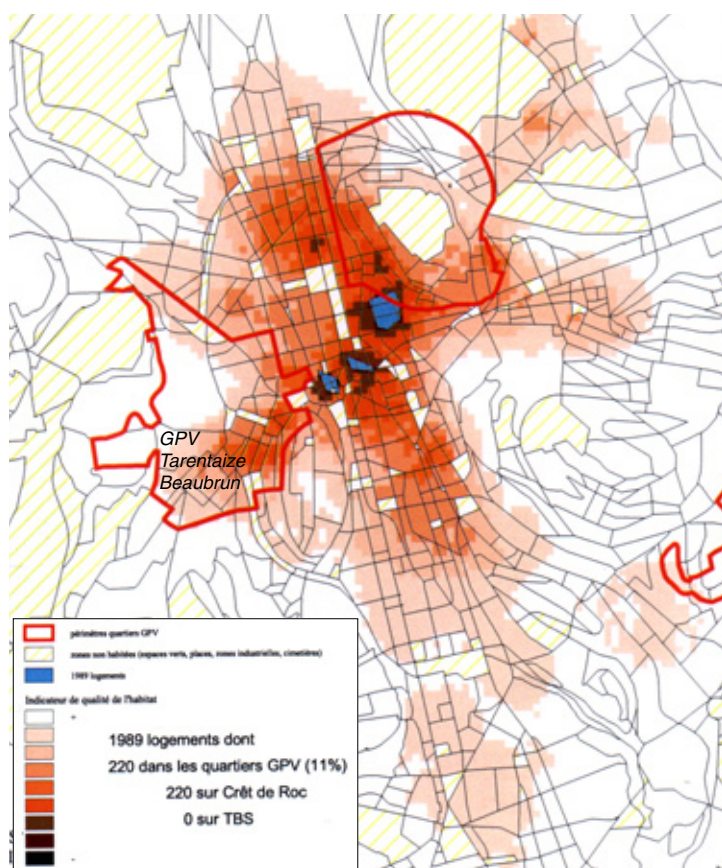
Le parc de logements anciens demeure important dans le parc total. Ainsi, on comptabilise environ 34 300 logements dans la vallée du Gier et de l'Ondaine dont 50% sont des logements anciens des centres de fond de vallée. Ce parc présente des poches de vétusté et d'inconfort. 10% du parc ancien ne possède pas, en 1999, au moins un élément de confort de base : sanitaires, salle de bains ou chauffage central.

Sur Saint-Etienne, une étude à l'îlot a permis d'identifier les espaces les plus fragilisés à partir de la mise au point d'indicateurs de qualité de l'habitat, permettant de les classer suivant une échelle de 1 à 5. Suivant cet indice, on recense une fourchette de 1989 à 14 027 logements présentant des signes d'obsolescence à des degrés divers. Les îlots sont tous situés dans la partie la plus centrale de St Etienne et seulement de 11% à 34% d'entre eux sont inclus dans les périmètres de GPV de centre ville, Beaubrun et Crêt de Roc.

Depuis une vingtaine d'années, des OPAH successives ont couvert ces territoires. Elles ont permis une remise à niveau minimale de logements (sanitaires, chauffage..), sans pour autant renforcer véritablement l'attraction résidentielle des centres anciens. Cependant, phénomène nouveau, on constate aujourd'hui que des logements récemment réhabilités demeurent vacants au centre ville de St Etienne.

##### Des perversions dans les marchés immobiliers et fonciers

A Saint-Etienne, les prix de l'immobilier sont raisonnables mais ils se sont effondrés sur certains quartiers jusqu'à 150 euros /m<sup>2</sup> (moins de 1000 F). Cela permet à une population fragilisée d'accéder à la propriété sans avoir les moyens d'assurer les charges d'un entretien satisfaisant. La "détente" du marché foncier (une baisse des prix) n'est pas systématique : en effet, les responsables de certaines communes, notamment de la vallée du Gier, ont constaté que des populations "captives", dans l'impossibilité d'accéder au logement social ou ne pouvant acquérir ailleurs, achètent à des prix élevés des biens médiocres, créant ainsi des prix de référence du foncier pénalisants pour les opérations publiques ultérieures de restructuration.



Secteurs de fragilisation du logement à Saint-Etienne.  
source : Ville de Saint-Etienne-Base de Données Urbaines

## Etat des lieux

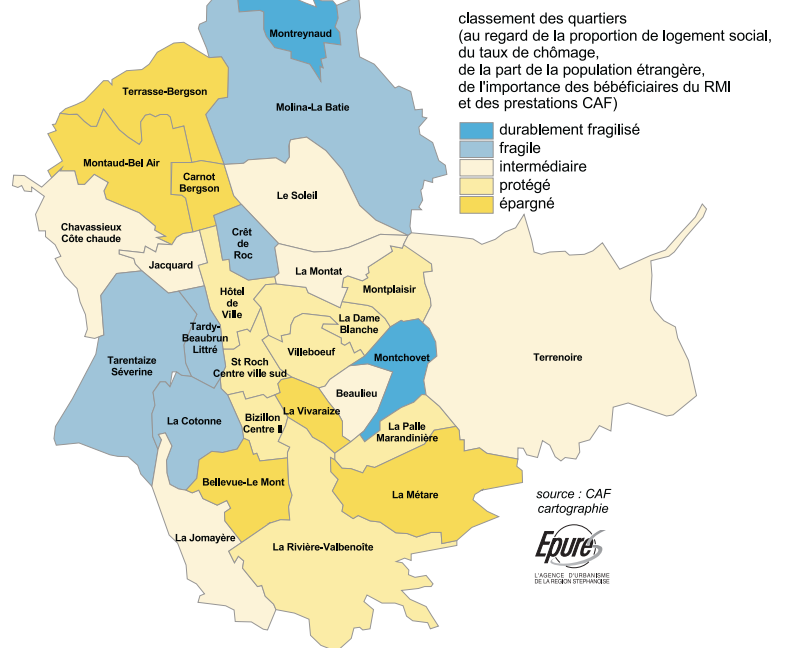
Ces dernières années, les communes des fonds de vallée du Gier et de l'Ondaine, ainsi que la ville-centre, ont constaté une perte d'attractivité résidentielle de leur centre ville.

### Un parc important avec des poches d'obsolescence

Le parc de logements anciens demeure important dans le parc total. Ainsi, on comptabilise environ 34 300 logements dans la vallée du Gier et de l'Ondaine dont 50% sont des logements anciens des centres de fond de vallée. Ce parc présente des poches de vétusté et d'inconfort. 10% du parc ancien ne possède pas, en 1999, au moins un élément de confort de base : sanitaires, salle de bains ou chauffage central.

Sur Saint-Etienne, une étude à l'îlot a permis d'identifier les espaces les plus fragilisés à partir de la mise au point d'indicateurs de qualité de l'habitat, permettant de les classer suivant une échelle de 1 à 5. Suivant cet indice, on recense une fourchette de 1989 à 14 027 logements présentant des signes d'obsolescence à des degrés divers. Les îlots sont tous situés dans la par-

### Ville de Saint-Etienne typologie des quartiers



tie la plus centrale de St Etienne et seulement de 11% à 34% d'entre eux sont inclus dans les périmètres de GPV de centre ville, Beaubrun et Crêt de Roc.

Depuis une vingtaine d'années, des OPAH successives ont couvert ces territoires. Elles ont permis une remise à niveau minimale de logements (sanitaires, chauffage..), sans pour autant renforcer véritablement l'attraction résidentielle des centres anciens. Cependant, phénomène nouveau, on constate aujourd'hui que des logements récemment réhabilités demeurent vacants au centre ville de St Etienne.

### Des perversions dans les marchés immobiliers et fonciers

A Saint-Etienne, les prix de l'immobilier sont raisonnables mais ils se sont effondrés sur certains quartiers jusqu'à 150 euros /m<sup>2</sup> (moins de 1000 F). Cela permet à une population fragilisée d'accéder à la propriété sans avoir les moyens d'assurer les charges



Centre ancien, Rive de Gier