

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

1.2.1 Les parcs d'habitat en région stéphanoise

1.2.1.5 Un parc de copropriétés mal connu

Etat des lieux

Une difficulté pour quantifier le parc de copropriétés et pour qualifier leur état d'entretien

Actuellement, la question des copropriétés est un enjeu qui se décline à plusieurs niveaux : l'agglomération, la commune, le quartier, l'immeuble et la cage d'escalier. C'est à chacun d'eux que naissent et que doivent être gérés les processus de dévalorisation et de recomposition sociale.

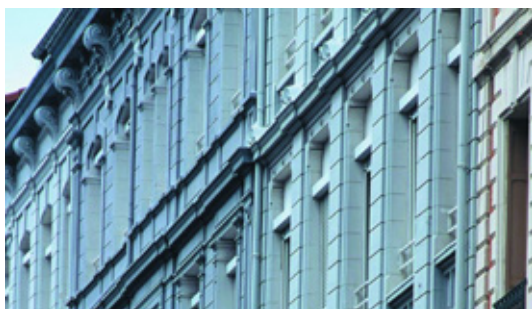
Or, il est difficile à ce jour de connaître le nombre, la localisation et l'état général des copropriétés du fait d'un manque de données : absence d'observatoire spécifique, fichiers fiscaux difficiles d'accès.

Tendances

Hétérogénéité de l'état des copropriétés à l'échelle de Saint-Etienne Métropole

La construction des copropriétés s'étale dans le temps et donc celles-ci ont évolué de différentes manières dessinant trois catégories :

- copropriétés des centres anciens
- grandes copropriétés ayant bénéficié des financements pour de l'accession sociale dans les années 70
- copropriétés récentes ayant bénéficié des dispositifs favorisant l'investissement locatif privé : Quilès, Méhaignerie, Périssol et Besson.



Des copropriétés de centre-ville

Construits avant 1948, ces immeubles ont été mis en copropriété après des successions ou des ventes et se localisent principalement en centre-ville.

Il existe un émiettement de petites copropriétés dégradées ou fragilisées dans les centres anciens, dont la difficulté première est de les repérer et d'empêcher ce parc de se repositionner vers le bas avec des prix inférieurs au marché.

Les grandes copropriétés des années 60-70

Ces copropriétés financées par l'accession sociale des années 60 à 70, sont en général de très grandes tailles (parfois plusieurs centaines de logements) et se trouvent dans les grands quartiers d'urbanisation planifiée : la Métare, Centre Deux, Montreynaud, La Cotonne, Bergson, Tarentaize à Saint-Etienne, Fonsala à Saint-Chamond, La Chapelle à Andrézieux-Bouthéon, La Feuilletière, le Plat Haut et l'Hippodrome à Villars...



Copropriétés Villars, photo TVandCO

L'agglomération stéphanoise ne paraît que partiellement touchée par des phénomènes de grandes copropriétés dégradées, hormis le cas préoccupant de la Tour Plein Ciel à Montreynaud et dans une moindre mesure de certains immeubles de Montreynaud ou de la Cotonne.



Saint-Etienne Montreynaud-Tour "Plein ciel"

Etat des lieux

Une difficulté pour quantifier le parc de copropriétés et pour qualifier leur état d'entretien

Actuellement, la question des copropriétés est un enjeu qui se décline à plusieurs niveaux : l'agglomération, la commune, le quartier, l'immeuble et la cage d'escalier. C'est à chacun d'eux que naissent et que



St-Etienne copropriété la Marandinière

doivent être gérés les processus de dévalorisation et de recomposition sociale.

Or, il est difficile à ce jour de connaître le nombre, la localisation et l'état général des copropriétés du fait d'un manque de don-



Villars copropriété Hippodrome

nées : absence d'observatoire spécifique, fichiers fiscaux difficiles d'accès.

Tendances

Hétérogénéité de l'état des copropriétés à l'échelle de Saint-Etienne Métropole

La construction des copropriétés s'étale dans le temps et donc celles-ci ont évolué de différentes manières dessinant trois catégories :

- copropriétés des centres anciens



Sorbiers : copropriété récente



Saint-Etienne copropriété récente

- grandes copropriétés ayant bénéficié des financements pour de l'accession sociale dans les années 70
- copropriétés récentes ayant bénéficié des dispositifs favorisant l'investissement locatif privé : Quilès, Méhaignerie, Périssol et Besson.

Des copropriétés de centre-ville

Construits avant 1948, ces immeubles ont été mis en copropriété après des successions ou des ventes et se localisent principalement en centre-ville.

Il existe un émiettement de petites copropriétés dégradées ou fragilisées dans les centres anciens, dont la difficulté première est de les repérer et d'empêcher ce parc de se repositionner vers le bas avec des prix inférieurs au marché.

Les grandes copropriétés des années 60-70

Ces copropriétés financées par l'accession sociale des années 60 à 70, sont en général de très grandes tailles (parfois plusieurs centaines de logements) et se trouvent dans les grands quartiers d'urbanisation planifiée : la Métare, Centre Deux, Montreynaud, La Cotonne, Bergson, Tarentaize à Saint-Etienne, Fonsala à Saint-Chamond, La Chapelle à Andrézieux Bouthéon, La Feuilletière, le Plat Haut et