

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

### **1.2.1.7** *En quelques lignes...*

## *Synthèse sur les tendances d'évolution du parc de logements*

#### **Un parc contrasté**

En 1999 le parc de logements de Saint-Etienne Métropole rassemble 182 000 logements sur les 235 000 de la région stéphanoise qui compte près de 7900 logements supplémentaires par rapport à 1990 (+3,5%). Le couloir urbain formé par la ville de Saint-Etienne et les deux vallées de l'Ondaine et du Gier, confronté à un phénomène d'érosion démographique concentre l'habitat collectif d'une part, l'habitat locatif social d'autre part.

#### **Une vacance importante en progression**

Le parc de logements vacants est important : 19 000 logements vacants dans la région stéphanoise (8%). Sur la communauté d'agglomération ce parc est en augmentation de 20% en moins d'une dizaine d'années. Cette vacance touche le parc social (7%) comme le parc privé des centres traditionnels (entre 7 et 9%).

#### **Des centres anciens fragilisés**

Ces dernières années les communes des fonds de vallée du Gier et de l'Ondaine, ainsi que Saint-Etienne ont constaté une perte d'attractivité résidentielle de leur centre ville. Malgré des OPAH successives, la remise à niveau de logements a été effectuée sans pour autant renforcer véritablement l'attraction résidentielle des centres anciens.

Malgré les efforts engagés par les collectivités, certains indices témoignent de la fragilisation durable des centres anciens, comme le faible intérêt de la part des investisseurs privés et l'accélération de la paupérisation des populations résidentes. De nombreuses poches d'obsolescences ont créé un "parc social de fait" dans les centres anciens.

#### **Un parc HLM fragilisé concentré sur les grands quartiers fonctionnalistes**

Les zones d'urbanisation ancienne concentrent 88% de l'offre en logements HLM.

Celle-ci est particulièrement dense dans les vallées du Gier et de l'Ondaine (35%) et dans la ville centre (22%). L'offre HLM est plus faible dans la partie Nord de l'agglomération. De même au niveau de chaque secteur, l'offre est concentrée autour de grands quartiers d'habitat social construits dans les années 60 à 70.

#### **Un parc important de logements HLM vides**

On recense plus de 2900 logements vacants soit 7% du parc HLM total. Après des efforts importants de réhabilitation du parc HLM (Palulos), des opérations importantes de démolition ont été engagées. Les immeubles HLM concentrant les populations fragiles sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Les opérations récentes en locatif public, de taille réduite et bien insérées dans la trame urbaine sont fortement demandées, mais le ralentissement de la construction pénalise le nécessaire renouvellement du parc.

#### **Un parc de copropriétés mal connu**

Ce parc est situé surtout dans les centres anciens. Les grandes copropriétés des années 60 et 70 fonctionnent globalement de manière satisfaisante, à l'exception d'un ou deux immeubles, mais sont à surveiller. Les copropriétés des centres anciens ont un fonctionnement très mal connu.

#### **Un accroissement de l'habitat individuel qui induit une forte consommation foncière.**

Sur 10 logements neufs on compte 6 logements individuels. Ce sont plus de 1600 hectares qui ont été consommés en 10 ans par l'habitat dont 92% pour des maisons individuelles.