

1-4 Les acteurs de l'habitat et leurs attentes

1.4.1 Essai de mise en perspective des politiques habitat conduites en région stéphanoise

Une nécessité de réguler

Le logement ne constitue pas un bien économique banal, ce qui impose à l'Etat et aux collectivités, dans le cadre d'une économie de marché, des obligations de régulation. Les collectivités et l'Etat sont ainsi amenés à se préoccuper de l'offre globale de logements sur le marché, pour qu'elle soit adaptée : en quantité, en qualité et en diversité de statut, et pour qu'il y ait une réelle liberté de choix.

L'aide à la pierre : une réponse à la crise du logement, après-guerre

En région stéphanoise comme ailleurs, la logique poursuivie jusqu'au milieu des années 70 dans le domaine de l'habitat, a consisté à aménager des terrains non urbanisés pour répondre à la demande massive en logements. Puis l'apparition d'importants phénomènes de vacance dans le stock de logements neufs commença à inquiéter les maîtres d'ouvrages publics, et privés, ainsi que les élus locaux et l'Etat, qui ont orienté alors une nouvelle politique.

La réhabilitation et la mise en place de l'aide personnalisée au logement

Les premières grandes orientations définies dans la fin des années 70 amèneront des changements décisifs :

- **rééquilibrer le développement résidentiel en requalifiant le bâti existant**, notamment dans la ville de Saint-Etienne (confrontée alors à des pertes de population au profit des communes périurbaines) par le biais des OPAH qui furent très nombreuses dans les années 70 et 80.
- **traiter la déqualification de l'habitat social** existant notamment dans les grands ensembles par des opérations de réhabilitation engagées dès la fin des années 70.

La politique de la ville et l'OPAH

La politique locale de l'Habitat a donc été déclinée selon deux grands axes :

- **Gérer les quartiers difficiles et le parc HLM** au travers des multiples procédures Politique de la Ville : Habitat et Vie Sociale (HVS), Développement Social des Quartiers (DSQ) et Développement Social

Urbain (DSU) en veillant aux équilibres des peuplements du parc locatif public (mise en place de Conférences Locales Territorialisées, d'attribution de logements sociaux).

- **Soutenir la réhabilitation** des centres anciens et le parc privé par des OPAH, mais les deux approches, ont été menées en parallèle, sans réelles passerelles.

La politique de la ville

Le parc social HLM a bénéficié de mesures d'amélioration depuis les débuts de la Politique de la Ville, ce qui a permis de maintenir un niveau de qualité des logements. En revanche la réhabilitation physique (Palulos), qui souvent n'a pas été conduite de pair avec un traitement global des espaces publics, des services et de la diversification sociale, n'a pas réussi la mutation profonde des quartiers les plus fragilisés.



La muraille de chine réhabilitée dans les années 80, et détruite en 2000

Les premières démolitions

Une politique de dédensification

a été engagée depuis la fin des années 80 (de la Romière au Chambron Feugerolles, jusqu'à la démolition emblématique de la Muraille de Chine en 2000).



photo Le Progrès

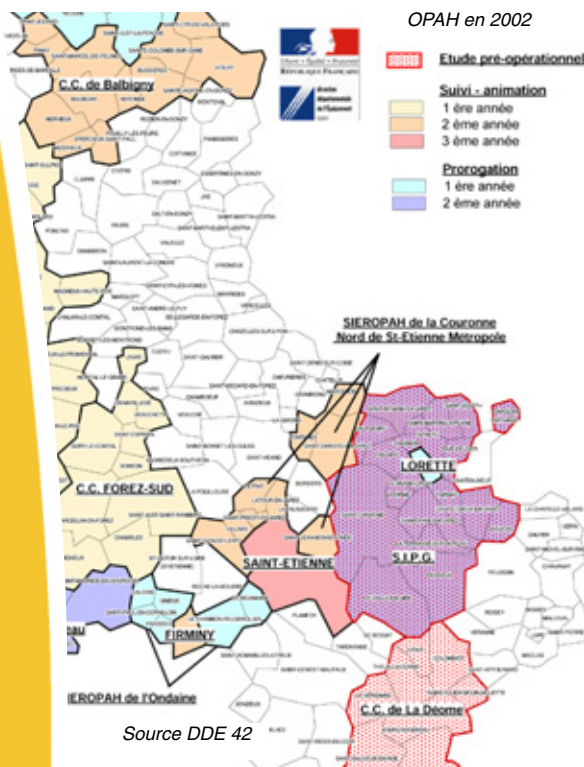
démolition St-Saens Montreynaud-St-Etienne

Depuis 1987 ce sont près de 3000 logements qui ont été démolis.

Ces démolitions répondent systématiquement à une vacance endémique et à une stigmatisation du quartier plus qu'à une obsolescence des logements.

Des projets globaux de restructuration et de diversification des quartiers d'habitat social ont été engagés (Montreynaud, Firminy Vert, La Romière, Montchovet ...).

Des OPAH qui ont atteint leurs limites



Le parc ancien privé de l'agglomération stéphanoise a connu de longue date une politique d'OPAH permettant une amélioration conséquente des logements. Toutefois les OPAH semblent avoir peu mobilisé des investis-

seurs permettant un renouvellement en profondeur de l'habitat des quartiers. Trop parcellisés les actions des OPAH ont parfois concouru à pérenniser un habitat de qualité médiocre.

L'ANAH a durci ses critères d'aide afin de ne pas favoriser une réhabilitation de logements ne correspondant plus aux critères de la demande (logement en fond de cour...).

Les OPAH les plus efficaces sont celles qui ont bénéficié d'un projet global et d'un abondement financier de la collectivité (St Chamond).

Mise en place d'outils techniques d'assistance

Dans les années 80 des programmes locaux de l'habitat ont été initiés par l'Etat (Vallée de l'Ondaine, du Gier et sur la ville centre). Ceux ci après une phase de diagnostic, sont restés à des préconisations non contractualisées par les partenaires, en absence d'une intercommunalité active.

Suite à la LOV (Loi d'Orientation pour la Ville de 1991), un PLH a été relancé sur Saint-Etienne recherchant une plus grande articulation avec les autres politiques urbaines : Contrat de Ville, Plan départemental pour le logement des populations défavorisées, documents d'urbanisme...

Des contractualisations plus globales.

Trois Contrats de Ville sur les périmètres couverts par des structures intercommunales ont pu être signés avec l'Etat en 1994. Il s'agissait pour les partenaires de se mettre plus résolument au service de la lutte contre l'exclusion. Il ont été reconduits en 2000 pour une période de 6 ans sur des périmètres identiques.

La transformation en 2001 de la Communauté de communes en Communauté d'agglomération de Saint-Etienne Métropole a été réalisée concomitamment au lancement du **PLH à l'échelle de l'agglomération**. Elle a donné officiellement la compétence habitat à la Collectivité territoriale et a permis de refonder les partenariats.

1-4 Les acteurs de l'habitat et leurs attentes

1.4.1 Essai de mise en perspective des politiques habitat conduites en région stéphanoise (suite)



Sur la ville de Saint Etienne un **Grand Projet de Ville** (GPV) porte ses efforts plus particulièrement sur les quatre quartiers les plus difficiles identifiés dans le Contrat de ville.

Il est un laboratoire pour le renouvellement urbain dans l'agglomération.

notamment en maison individuelles (dans la région Rhône-Alpes les opérations en ancien ne représentent que 13% des offres de prêts).

3- Réhabilitation du parc social existant

L'activité de la réhabilitation dans le parc public (Palulos) diminue en nombre de logements réhabilités alors que la consommation des crédits est stable (présence de gros organismes en procédure de redressement, donc bénéficiant de subventions majorées).

Les tendances du financement du logement.

1- Le logement locatif social

Le ralentissement de la construction se poursuit depuis 1994. En 7 ans le volume annuel de logements sociaux financés a diminué de moitié. Les blocages persistent : réticences des élus, des riverains, raréfactions d'opportunités foncières et immobilières, notamment en centre ville. En outre la forte activité du BTP a entraîné des hausses de prix (de plus de 20%) et des surcoûts liés aux nouvelles réglementations techniques ont entraîné des appels d'offres infructueux.

2- Accession à la propriété

Le nombre annuel de prêts à taux zéro (PTZ) dans la Loire (entre 1500 et 2000) marque un léger fléchissement ces 5 dernières années. Contrairement aux autres départements de la région Rhône Alpes, la Loire les utilisent un peu plus pour des opérations dans l'ancien (21%) que pour des opérations neuves

4- Parc privé (PAH, ANAH)

Les prévisions de consommations annuelles 2002 accusent une baisse de 24% par rapport à l'an dernier. Pour la PAH les dotations laissent à penser que la demande pourra être couverte. Pour les propriétaires bailleurs la définition de priorités dans les dossiers sera inévitable.

