

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

### 1.4.2 Les attentes et politiques des collectivités

#### 1.4.2.1 Synthèse des entretiens conduits auprès des communes de Saint-Etienne Métropole en 2001

A la demande du Comité de pilotage politique du PLH, l'équipe technique d'Epures est allée à la rencontre de chacune des 34 communes de Saint-Etienne Métropole dans le courant de l'été 2001, à l'occasion d'un entretien avec les élus.

**Les objectifs de l'entretien étaient les suivants :**

- informer la commune sur la démarche d'élaboration du PLH initiée par SEM en janvier 2001,
- connaître les orientations politiques de la commune en matière d'habitat au travers des projets en cours ou devant être conduit au cours du mandat,
- recueillir les réactions par rapport aux orientations qui seraient retenues dans le cadre du PLH.

De manière générale, on retiendra le très bon accueil fait à Epures par l'ensemble des maires, satisfaits d'être rencontrés individuellement dans leur commune.

Concernant le premier objectif de diffusion de l'information, plus des deux tiers des élus avaient une connaissance préalable de la démarche d'élaboration du PLH. Ils étaient néanmoins satisfaits d'avoir plus d'informations sur :

- la procédure PLH,
- les objectifs de la démarche d'agglomération,
- le dispositif d'élaboration : présentation des quatre groupes de travail thématiques et l'état d'avancement de leur contribution.

Concernant les deux autres objectifs, les résultats font l'objet à proprement parler de cette synthèse. Celle-ci s'organise autour des trois axes ou objectifs transversaux qui se dessinent pour le PLH de l'agglomération stéphanoise à savoir :

- réussir le renouvellement urbain et maîtriser l'expansion de l'urbanisation,
- favoriser la mixité d'habitat pour une plus grande mixité sociale,
- inventer des formes urbaines et produire un habitat nouveau.

Cette synthèse s'efforce de retranscrire, pour chacun

de ces axes, les positions des communes rencontrées au travers de ce qu'elles constatent à leur échelle, ce qu'elles ont déjà pu expérimenter ou ce qu'elles souhaitent engager à moyen terme, ce qu'elles attendent du PLH.

#### Réussir le renouvellement urbain et maîtriser l'expansion de l'urbanisation

**Les communes de première couronne et les communes au développement résidentiel récent affichent toutes une volonté de " pause " dans l'urbanisation,** avec des objectifs modestes en terme de construction et



de croissance démographique.

Plusieurs raisons sont données quant à ce souhait de ralentissement de la croissance :

- le bilan démographique après le dernier recensement : un certain nombre de communes de taille moyenne ont constaté que la construction individuelle s'accompagnait d'un apport de population modeste ;
- le coût et les difficultés techniques liés au développement résidentiel : plus la commune est de taille réduite, plus cette contrainte financière et technique prend de l'importance. Les

travaux de VRD, la mise à niveau des équipements publics notamment scolaires ou péri-scolaires peuvent constituer de véritables freins compte tenu des budget communaux.

**La question du renouvellement urbain se pose à toutes les communes, quelque soit leur taille ou leur mode de développement.** Les communes périurbaines évoquent cette problématique pour leurs bourgs-centres, motivées généralement par la volonté de maintenir l'activité et l'animation du cœur de la commune. Les communes plus urbaines et confrontées à des départs importants de population l'évoquent quant à elles dans une perspective de revalorisation de l'habitat et d'amélioration de l'attractivité résidentielle.

Beaucoup de communes ont déjà une expérience de renouvellement urbain et d'intervention plus ou moins volontariste à l'échelle d'un îlot. Toutes soulignent la **complexité** de ce type d'opération et en particulier à l'étape du montage... ainsi que le coût financier de la réalisation lorsque la commune porte le projet.

De là découlent les attentes par rapport au PLH : **ingénierie, assistance pour le montage technique, juridique et financier de l'opération, sur les aspects à la fois fonciers et immobiliers voire soutien financier dans la phase opérationnelle.** Plus les communes sont de petite taille plus la demande en assistance au montage d'opération est exprimée dans la mesure où la commune ne dispose pas des services techniques adaptés.

### **Favoriser la mixité d'habitat pour une plus grande mixité sociale**

**Les communes de première couronne et périurbaines font presque toutes le constat d'un parc de logement uniforme** voire d'un besoin de diversification du parc pour répondre aux différentes demandes. Ressort particulièrement la faiblesse de l'offre en logements locatifs (collectif et individuel).

Les communes qui comptent des petits programmes locatifs sociaux en tirent un bilan généralement positif dans la mesure où ils ont permis l'accueil de jeunes décohabitants, ou de personnes âgées isolées. Ils ont souvent constitué un élément important dans la revalorisation de l'habitat et dans l'animation des centres bourgs. Les programmes intégrés dans un projet de réhabilitation d'un bâtiment ancien sont tout particulièrement appréciés dans la mesure où " le visage " du bourg a pu être conservé et amélioré.

Mais beaucoup " attendent " plutôt le développement d'une offre locative privée, en individuel comme en collectif, pour permettre notamment l'accueil des ménages dont les revenus sont légèrement supérieurs aux plafonds HLM.

**Les communes plus urbaines sont dans une problématique sensiblement différente, la mixité d'habitat étant vue comme le moyen de requalifier l'habitat et développer l'attractivité résidentielle :** " accueillir (au delà de conserver) des ménages solvables ", " renouveler et diversifier l'offre de logements ", " favoriser le réinvestissement résidentiel " ... Certaines communes ont déjà engagé une démarche volontariste en développant une offre de type pavillonnaire mais également, de programmes collectifs de standing. Si à ce jour, les effets en matière d'apports démographiques n'ont pas suffi à inverser les tendances, certaines voient bel et bien les amorces d'un réinvestissement résidentiel.

Sur cet axe de mixité urbaine, les communes urbaines en déprise (mais aussi quelques communes de la couronne) attendent du PLH qu'il soit **la concrétisation d'une véritable solidarité à l'échelle de l'agglomération.** Le renouvellement urbain et la diversification du parc de logements dans les espaces urbanisés en déprise supposent une retente du marché, fortement compromise si une offre importante se développe encore en périphérie.

De manière plus globale, on retrouve une attente en terme **d'ingénierie** (aide au montage d'opérations) et plus particulièrement, de **soutien financier** dans le cadre d'opérations immobilières mixtes qui entraînent souvent un surcoût avec l'allongement des délais de commercialisation ou la production de logements sociaux.

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

### 1.4.2 *Les attentes et politiques des collectivités*

#### 1.4.2.1 *Synthèse des entretiens conduits auprès des communes de Saint-Etienne Métropole en 2001 (suite)*

##### **Des formes urbaines et un habitat nouveau**

On constate véritablement **une prise de conscience du risque de banalisation des espaces périurbains**, en lien avec le développement résidentiel de type pavillonnaire. Mais les élus sont confrontés à une demande forte pour ce type d'habitat et se sentent impuissants pour intervenir sur le produit logement et la forme urbaine... Ils estiment généralement que leur rôle s'arrête à la délivrance du droit à construire ou non. Quelques commentaires sont faits sur les **difficultés à dialoguer avec les lotisseurs**, parfois même avec les bailleurs sociaux.

**Dans les centres anciens** maintenant, la volonté de développer l'attractivité résidentielle pousse au **renouvellement de l'offre** de logements pour répondre aux évolutions de la demande. Le besoin d'individualité, de lumière, d'espaces extérieurs privés... amènent les élus à préférer des formes urbaines et des produits logements qui " offrent les avantages de la campagne... et ceux de la ville ".

Les attentes par rapport au PLH sont d'une part de **disposer d'outils de dialogue** avec les professionnels de l'immobilier et d'arguments " collectifs " pour pouvoir imposer certaines prescriptions à ces mêmes professionnels. L'idée d'une Charte de Qualité des lotissements paraît séduisante pour certains élus qui estiment qu'actuellement beaucoup de choses " échappent " à leur contrôle.

D'autre part on retrouve de manière récurrente le souhait d'une **assistance technique** (en particulier dans les communes de petite taille), et d'un **appui financier** pour certaines opérations plus innovantes et économiquement plus risquées.