

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

1.4.2 Les attentes et politiques des collectivités

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

La Paine du Forez

Les structures intercommunales de la Plaine ont un rôle évident à jouer dans la réussite du P.L.H. de l'agglomération stéphanoise. Le diagnostic montre une forte interdépendance territoriale de Saint-Etienne Métropole et de la Plaine du Forez. Des coopérations rassemblent les communautés dans le cadre notamment de la **Conférence de la Région Stéphanoise et du futur SCOT Sud Loire** qui concernera une centaine de communes. Une étude menée sur Pays de St Galmier et Forez Sud en 2000 a permis d'appréhender les enjeux de l'habitat sur ce secteur .

Une demande en logements locatifs

Les personnes résidant dans la Plaine s'y plaisent et souhaitent y rester. Il existe une forte demande locative, en particulier dans le parc social qui est très limité sauf à Andrézieux-Bouthéon.

On constate une demande importante de locataires du privé pour du logement locatif social. Il semblerait que les pavillons et les petits immeubles locatifs récents offrent des loyers inférieurs à ceux du privé pour une même qualité de logement. Les demandes proviennent pour l'essentiel, des jeunes qui quittent le domicile familial pour s'installer et qui débutent dans leur vie professionnelle avec de petits revenus, des personnes isolées qui sont demandeuses, des ménages sans enfants ou avec un enfant.

L'essentiel des candidatures concerne des personnes qui ont moins de 60% du plafond de ressources, c'est donc une population assez modeste qui est demandeuse de logements dans ce secteur géographique. Il semblerait que ces personnes n'ont pas accès à des logements adaptés, du fait d'un manque d'offre. Des demandes

proviennent aussi de personnes étant au dessus des plafonds de ressources. Se pose donc le problème de la concurrence du parc privé et du parc public.



Le bilan des O.P.A.H.

Des O.P.A.H. ont été menées sur la Plaine. Elles ont donné des résultats mitigés. On constate ainsi que les logements conventionnés n'ont pas connu un grand succès et que les initiatives des propriétaires ne répondent pas à une logique bien définie. Si certaines communes ont pu revaloriser leur centre, les OPAH n'ont pas permis de résorber partout le problème de l'habitat vétuste et très inconfortable.

La demande d'habitat individuel



Les installations sont pour la plupart récentes (moins de 15 ans) et les motifs d'implantation concernent principalement le cadre de vie et la proximité de l'emploi ou le rapprochement de la famille ou des amis.

Les principales préoccupations des collectivités sont de :

- requalifier des quartiers et des centres bourgs,
- répondre à la demande en locatif (provenant des jeunes notamment),
- ralentir la croissance pavillonnaire afin de limiter les investissements communaux (assainissement, équipements scolaires...).

Un certain nombre de communes souhaitent continuer à accompagner le développement de l'habitat pavillonnaire et ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

Risques et opportunités

Risques

Evasion des ménages vers des secteurs de plus en plus éloignés.

Opportunités

Définition d'un équilibre entre renouvellement urbain et extension périurbaine, dans le cadre du SCOT.