

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

1.4.3 Les bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux sont en attente d'une réflexion habitat à une échelle plus importante que celle de la Communauté d'agglomération de Saint-Etienne Métropole.

Ils souhaitent être des acteurs privilégiés du renouvellement urbain de l'agglomération et attendent que le PLH prenne en compte leurs expériences en matière de renouvellement urbain et de gestion urbaine de proximité.



HLM récente, Saint-Etienne

Les organismes d'HLM en région stéphanoise

Pour l'agglomération stéphanoise, 17 bailleurs interviennent dans le domaine du logement locatif social. On en recense 13 sur la ville de Saint-Etienne :

- 3 organismes publics ;
- 10 sociétés anonymes d'HLM.

OPAC Loire Habitat

Office Départemental d'HLM de la Loire devenu OPAC Loire Habitat

Loire Habitat gère un parc total de 10 630 logements dont 2444 logements sur Saint-Etienne et de 5110 logements au niveau de l'agglomération.

OPAC Saint-Etienne Région

Initialement Office municipal d'HLM de la Ville de Saint-Etienne, devenu Opac Saint-Etienne Région. Il gère sur la ville un parc de 6340 logements (hors démolitions). Au niveau de l'agglomération il faut y rajouter 49 logements essentiellement situés dans la couronne.

S.A.I.E.M.

Société d'économie mixte de construction de la ville de Saint-Etienne. Partenaire de la CDC. La gestion est assurée par SCIC Développement. Notons l'entrée récente de la Caisse d'Épargne dans son capital. Elle dispose d'un parc de 969 logements sur Saint-Etienne.

S.A. Cité Nouvelle/ Cités Jardins

Société créée à l'origine par le patronat chrétien qui a fusionné avec la S.A.E.I.

Filiale du C.I.L. Notons ici le rapprochement avec Cités Jardins.

La société gère un parc de 4091 logements sur Saint-Etienne et de 798 logements dans l'agglomération.

S.A. d'HLM Logirel

Société d'HLM initialement filiale de la Sonacotra.

La SA Logirel gère à l'heure actuelle quelques 1334 logements sur la ville de Saint-Etienne et 394 autres logements sur l'ensemble de la région stéphanoise dont 291 logements dans l'Ondaine.

S.A. d'HLM Le Toit Forézien

Société créée dans les années 1960 à l'initiative de syndicats, d'associations mutualistes et de la C.A.F. pour participer au logement des familles modestes.

Cette société gère aujourd'hui 1116 logements sur Saint-Etienne et 898 logements dans l'agglomération dont 732 dans la première couronne.

S.A. d'HLM Bâtir et Loger

Cette société est une filiale du Crédit Immobilier.

Elle gère un parc de 598 logements sur Saint-Etienne et de 876 logements sur le reste de l'agglomération stéphanoise dont 550 dans l'Ondaine.

S.A. Habitation Modernes Familiales

Cette société gère 386 logements sur Saint-Etienne et quelques 3619 logements dans l'agglomération dont 2619 dans le Gier.

S.A. SIC Habitat Rhône-Alpes

Elle gère 170 logements sur Saint-Etienne et 312 logements dans le reste de l'agglomération dont 232 dans l'Ondaine et plus modestement dans le Gier.

S.A. Sofilogis

Son parc est de 158 logements sur Saint-Etienne auxquels il faut rajouter 12 logements dans le Gier.

S.A. Immobilière 3F

Elle dispose d'un parc de 175 logements sur Saint-Etienne et de 117 autres logements répartis dans l'Ondaine et la Plaine.

S.A. des Régions du Sud Est

Cette société, filiale de la SNCF dispose de 254 logements sur Saint-Etienne.

Le reste du parc dans l'agglomération est géré par :

- 3 organismes publics :

OPAC de St Chamond-Loire Sud

OPAC de l'Ondaine

OPAC du Rhône

- un office municipal : Firminy.

OPAC de St Chamond- Loire Sud

Cet OPAC gère 6292 logements essentiellement situés dans la vallée du Gier, sur la commune de St Chamond.

OPAC de l'Ondaine

Ex office municipal du Chambon Feugerolles, gère un parc de 1872 logements situés sur la commune du Chambon Feugerolles.

OPAC du Rhône

Son parc Ligérien s'élève à 144 logements situés à Rive de Gier.

Office municipal de Firminy

Cet office gère à l'heure actuelle quelques 2741 logements à Firminy.

Objectifs des bailleurs :

La diversification de l'offre en logements doit permettre de produire une offre adaptée aux besoins des habitants de chaque territoire de la communauté et contribuer à un meilleur équilibre démographique et social dans les quartiers.

Certaines réalisations peuvent être considérées comme urgentes. Cela nécessite une prise de position ambitieuse de tous les acteurs pour pouvoir inverser la tendance et ainsi réajuster le parc social à son juste niveau.

Selon les territoires les objectifs des bailleurs sont différents :

Sur la vallée de l'Ondaine : les processus de renouvellement urbain sont engagés sur plusieurs quartiers et doivent s'inscrire dans le cadre du PLH (quartiers du Montcel, Romière- Bouchet, Val Ronzière). Il s'agit là de véritables projets urbains réfléchis avec les communes. Sur certaines parties du parc, des réhabilitations fortes sont en cours (Firminy). Il existe également une volonté forte de proposer de nouveaux produits logements (Chambon-Feugerolles) ou d'inciter à l'accession à la propriété dans des immeubles déjà existants (immeuble Corbusier à Firminy).

Sur la vallée du Gier : il existe des "poches" de fragilisation dans les quartiers d'habitat social dont certaines sont déjà en cours de résorption (Moulin Combat à Saint-Chamond et Grand Pont à Rive de Gier). Le reste du parc se porte plutôt bien et on n'assiste pas à une désaffection importante. Des processus de réhabilitation de logements ont été mis en œuvre (Saint-Chamond) et doivent être poursuivis pour conserver l'attractivité des programmes.

Sur Saint-Etienne : les enjeux sont au dire des bailleurs " cruciaux " sur certains quartiers. La volonté d'action des bailleurs est diversifiée. Il s'agit d'engager des démolitions importantes sur des quartiers comme Montreynaud ou les Quartiers Sud Est mais également de participer au renouvellement de l'offre d'habitat sur la ville par la construction de produits nouveaux.

Un premier ensemble de quartiers rassemble ceux qui sont les plus concernés par l'ensemble des processus de la Politique de la ville depuis 20 ans. Ils sont

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

1.4.3 Les bailleurs sociaux (suite)

aujourd'hui face à des enjeux de recomposition urbaine très importants.

Les bailleurs détiennent sur ces quartiers de grandes emprises immobilières ou foncières qui doivent permettre de faire muter en profondeur ces quartiers. L'action des bailleurs devra être ici la plus forte en terme de destructions d'immeubles, de réhabilitations d'unités et d'accompagnement social de populations. L'ensemble des bailleurs se fixent donc quatre objectifs sur ce premier ensemble géographique :

- l'accompagnement des projets publics en matière d'urbanisme (vente de terrains libérés à des promoteurs privés, aménagement des abords d'immeubles, rénovation du parc existant ...),
- la réhabilitation des immeubles HLM restant en parallèle a des processus de destruction plus ou moins importants,
- l'accompagnement social et l'anticipation des phénomènes de déséquilibre de secteurs HLM limitrophes lors du relogement des populations,
- le financement d'actions de gestion urbaine de proximité (sécurisation, entretien...),
- la production de nouveaux produits logements sur des secteurs ciblés dans le cadre de projet d'ensemble.

Il s'agit par cette intervention d'aider la collectivité à réussir ses opérations de renouvellement face à la faiblesse de la promotion privée. Les quartiers concernés sont aujourd'hui ceux ou la ville de Saint-Etienne veut initier des projets urbains d'envergure et de qualité. L'ensemble de ces quartiers devraient comporter un secteur d'habitat nouveau permettant de proposer des produits innovants et de fortifier le marché stéphanois.

Il s'agit des quartiers de Chavanelle, Saint-Roch, Carnot/GIAT, Crêt de Roc et Chateauxreux.



Opération îlot Pointe-Cadet, Saint-Etienne

Sur la ville de St-Etienne, les bailleurs souhaitent également pouvoir être "acteurs essentiels" du réaménagement de la ville centre en réactivant deux de leurs rôles : le bailleur de logements de qualité en location pour un public élargi et celui de promoteur de logements en accession à la propriété.