

Copropriété

L'Hippodrome



COPROPRIÉTÉ L'HIPPODROME



Du diagnostic à des
éléments de propositions



JUIN 2002

LE CONTEXTE, LES OBJECTIFS DE L'ETUDE ET LA METHODE

Le parc de logement collectif privé a fait l'objet jusqu'à présent d'un intérêt limité de la part des pouvoirs publics. Il a fallu que le dysfonctionnement de certaines copropriétés construites à la fin des années 60 comme la Tour Plein Ciel à Montreynaud devienne préoccupant pour la sécurité des occupants pour que l'on prenne conscience du problème d'obsolescence de ce parc.

Si de tels exemples demeurent encore l'exception, ils soulignent l'importance de mieux comprendre l'évolution de la copropriété dans le fonctionnement du marché immobilier. Un rapide constat n'établit a priori aucun problème mais la collectivité locale s'interroge sur la structure actuelle de la population, des logements et du cadre de vie des copropriétés (essentiellement la Feuilletière, le Plat-Haut et la Taillée et l'Hippodrome) et plus précisément sur le quartier de l'Hippodrome qui apparaît le plus inquiétant.

Comment s'inscrivent ces copropriétés dans le territoire communal ? Sont-elles en décalage avec les évolutions et caractéristiques socio-économiques de la commune ?

C'est pour disposer d'éléments et de données précis qu'une enquête a été effectuée sur la copropriété de l'Hippodrome auprès des 404 ménages. Menée à partir d'un échantillon de ménage (20%), ce questionnaire a pour objectif de mettre en évidence les caractéristiques de la population, des logements et les attentes et exigences des ménages en matière d'habitat et d'environnement.

1. Le contexte : des copropriétés bien insérées dans un tissu urbain attractif

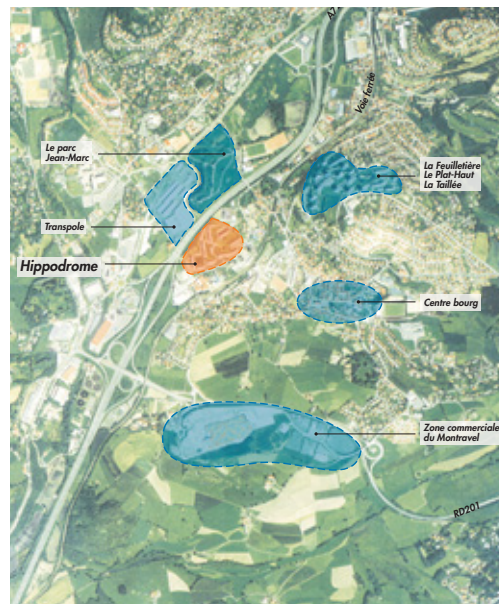
Ces grandes copropriétés s'insèrent dans un tissu urbain diversifié.

Villars est une commune urbaine attractive en forte croissance démographique (+ 25% en 25 ans), avec très peu de signes de précarité (chômage, Rmistes,...) et peu de logements vacants. Cette commune jeune et active commence à vieillir, mais demeure dynamique.

Son parc de logements est mixte : 43% d'individuels et 55% de collectifs (dont 6% de logements sociaux). Les copropriétés représentent 75% des logements collectifs de la ville.

Les grandes copropriétés : 42% des logements du parc et 36% de la population de la commune.

Les caractéristiques de la population résidente dans les copropriétés sont différentes de celles de la commune : des ménages plus petits, des chefs de famille plus jeunes, des étrangers moins nombreux, un taux d'activité plus élevé, un taux de chômage plus faible (9%),...



Plan de situation des copropriétés dans Villars

Éléments de comparaisons sur la population

Villars hors copropriétés	Copropriétés de la F.T.P.H.*	Copropriétés de l'Hippodrome
64 % de la population	24 % de la population	12 % de la population
48 % des chefs de famille ont moins de 50 ans	49 % des chefs de famille ont moins de 50 ans	64 % des chefs de famille ont moins de 50 ans
4 % d'étrangers	1 % d'étrangers	1 % d'étrangers
2,7 personnes/ménage	2,4 personnes/ménage	2,6 personnes/ménage

* la Feuilletière, la Taillée et le Plat-Haut

Éléments de comparaisons sur l'activité

Villars hors copropriétés	Copropriétés de la F.T.P.H.	Copropriétés de l'Hippodrome
47 % d'actifs	50 % d'actifs	51 % d'actifs
10 % de chômage	9 % de chômage	9 % de chômage
1,6 % Rmistés pour 1000	2,1 % Rmistés pour 1000	2,2 % Rmistés pour 1000

Cette différence est aussi notable au niveau du parc de logement : dans les copropriétés, les propriétaires (74%)

sont plus nombreux, les logements sont plus petits et la vacance très faible (une moyenne de 1,3%).

Éléments de comparaisons sur le logement

Villars hors copropriétés	Copropriétés de la F.T.P.H.	Copropriétés de l'Hippodrome
2090 logements dont : ↳ 67 % d'individuels ↳ 23 % de collectifs	883 logements collectifs	404 logements collectifs
60 % de propriétaires 40 % de locataires	75 % de propriétaires 25 % de locataires	73 % de propriétaires 24 % de locataires
beaucoup de grands logements		beaucoup de logements de taille moyenne
4,1 % de vacance	2,7 % de vacance	0 % de vacance

On observe également des disparités entre les copropriétés de la Taillée, le Plat-Haut et la Feuilletière et la copropriété de l'Hippodrome : à l'Hippodrome, les ménages sont plus jeunes, plus grands, le taux de chômage est identique et il n'y a aucune vacance...

Les copropriétés de la commune de Villars et notamment l'Hippodrome ont une situation socio-économique saine.

Néanmoins, même après ce bilan positif, dressé à partir de données générales, la commune de Villars s'interroge sur la copropriété de l'Hippodrome. Sa situation est jugée préoccupante et provoque depuis quelques années des interrogations. **Y-a-t-il de réelles raisons de s'inquiéter sur le devenir de ce quartier ?**

2. Le constat : un habitat typique des années 70

Le quartier de l'Hippodrome se situe en périphérie de la commune de Villars entre deux voies de communication importantes : l'A72 et la voie ferrée. Cette copropriété est composée

de 8 bâtiments construits de 1969 à 1981 et de 404 logements. L'Hippodrome fonctionne autour de grands espaces .



De vastes espaces verts



La bibliothèque au centre de la copropriété

Des équipements sont présents autour du site d'étude : ligne de bus et A72, école maternelle, bibliothèque, parc Jean-Marc, zone commerciale...

3. Les éléments de diagnostic : atouts et handicaps

La réflexion globale conduit à mettre en évidence les points forts et les points faibles.

FONCTIONNEMENT ET USAGES

ATOUS :

- Une **gestion saine** et une politique patrimoniale correcte avec certaines prises de décision concernant les travaux d'entretien essentiellement.
- Un **certain dynamisme dans le marché immobilier** : les prix constatés à la vente ou à la location sont relativement élevés par rapport aux autres copropriétés de la commune, à Saint-Étienne et aux marchés HLM de Villars.

Prix moyen au m ² à la vente	
A l'Hippodrome	854 €/m ²
Feuilletière	838 €/m ²
St-Etienne centre	771 €/m ²
La Métare	640 €/m ²

- **Aucune vacance** n'est à déplorer et les quelques transactions se font à des fins d'occupation personnelle par des propriétaires.

HANDICAPS :

- La carte des déviations des usages souligne les problèmes liés au stationnement, aux dégradations des parties communes, au problème de sécurité et de stationnement.
- Le règlement de copropriété n'est pas toujours mis en avant : soit **absent** soit **illisible**.
- Un mobilier urbain présent mais à **réadapter aux usages**.



Un espace inadapté aux poussettes et landaus

POPULATION ET LOGEMENT

La population présente est estimée à 1034 habitants pour 404 logements.

ATOUS :

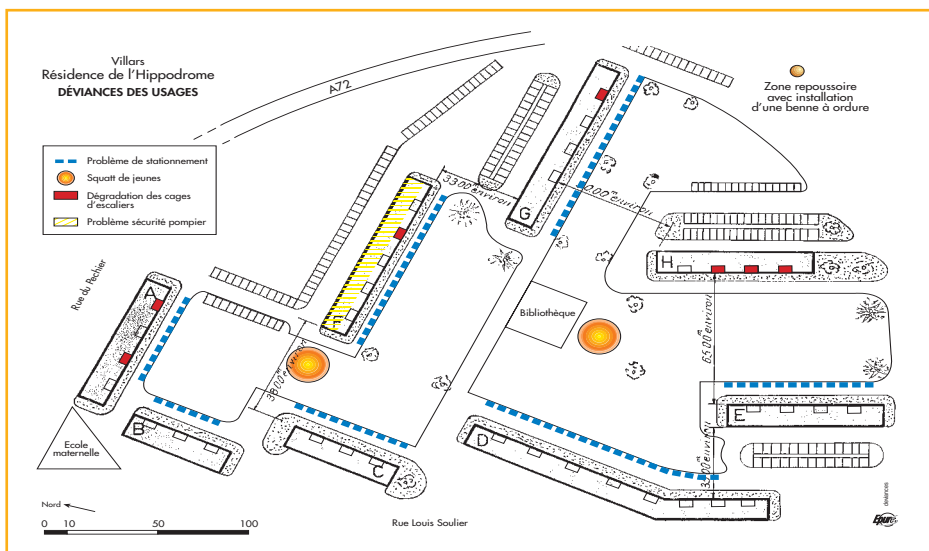
- Une **population jeune** (64% des chefs de famille ont moins de 50 ans, contre 49% à la Feuilletière et 48% à Villars), des enfants présents (300 environ), des petits ménages (couples avec 1 voire 2 enfants).
- Une population très **majoritairement d'origine stéphanoise** (7 sur 10), habitant précédemment à Saint-Etienne.
- Très peu d'étrangers (1%).
- **Aucun signe grave de précarité** : un taux de chômage peu important (9%),

des demandes d'aides sociales et financières communales peu nombreuses.

- Une **grande stabilité chez les occupants** : 35% des résidents présents depuis plus de 10 ans.
- Une **population modeste** : une large majorité d'ouvriers et employés (56% des actifs) et les ressources des 3/4 des ménages s'étalant de 761 € à 2283 €.
- **50% des actifs vont travailler à Saint-Etienne.**
- **Des ménages bien installés dans leur logement** (grands ménages dans de grands appartements).
- la copropriété est considérée par les résidents soit comme **"transitaire-tremplin"** par les jeunes couples soit comme **"fin de parcours résidentiel"** par des personnes plus âgées.
- De bonnes relations de voisinage.

HANDICAPS :

- De gros problèmes d'isolation thermique et phonique des appartements de certains bâtiments.
- Une perception négative au niveau de l'image et du sentiment d'insécurité.
- Un problème de nuisances sonores très localisé vers les bâtiments les plus proches de l'autoroute et vers les lieux de "squatt" des jeunes.





L'Hippodrome à proximité de l'A72

- Difficile appropriation des espaces extérieurs : l'espace est plus vécu que pratiqué.

La copropriété de l'Hippodrome n'est pas un quartier fragile puisque de nombreux indicateurs montrent une vitalité démographique et patrimoniale.

4. Des propositions d'action plutôt préventives que curatives

Une hiérarchie des interventions est nécessaire pour prévenir tout risque de dévalorisation notable de la copropriété dans le temps et pour répondre au mieux aux enjeux principaux :

- **L'amélioration de l'aménagement urbain** est un impératif pour régler les problèmes d'usage et de fonctionnement : un réaménagement progressif des voiries et parking et une restructuration des espaces extérieurs doit être entrepris (aires de jeux et de détente). Cette opération permettra d'obtenir un espace adapté à toutes les populations à différents moments de la journée, un espace plus attractif, une valorisation de la copropriété, une circulation et un stationnement plus aisés.

Néanmoins, un réaménagement de cette ampleur, engendre des financements importants avec des prises de décisions difficiles au niveau des copropriétaires, une amputation des espaces verts au bénéfice du stationnement et un suivi poussé des aires de jeux (sécurité).

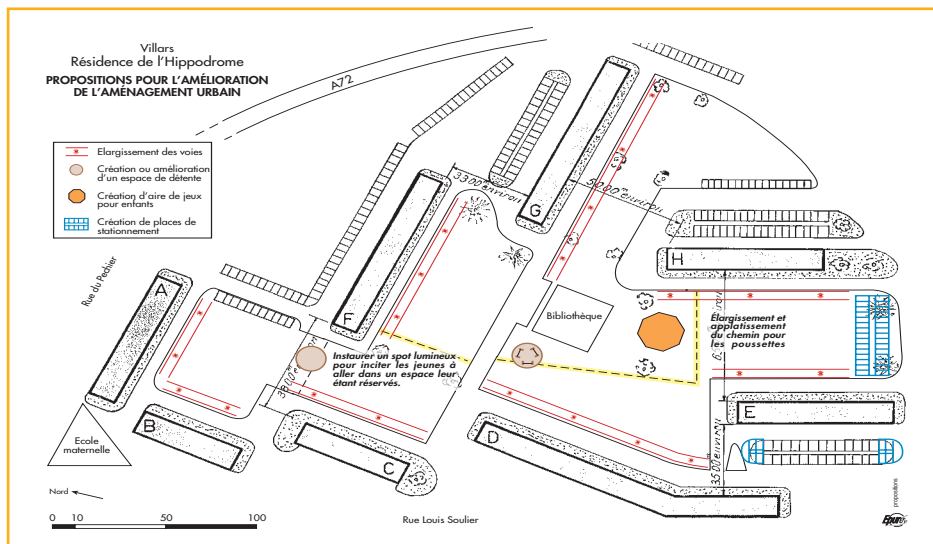
- **L'amélioration de l'identité et l'image de la copropriété** va permettre de rétablir un climat serein et de stopper tout préjugé. La mise en place d'une signalétique adéquate, l'affirmation de la copropriété comme espace privé, la participation des habitants à tous projets mis en œuvre sont des axes d'intervention. La mise en œuvre est facile et permettra de mieux comprendre le statut et le fonctionnement du quartier.

LES ENJEUX D'APRES LES PREMIERES CONCLUSIONS POUR L'AMELIORATION DE LA COPROPRIETE DE L'HIPPODROME.

- **Au niveau de la population** : établir un environnement adéquat à l'hétérogénéité des populations résidentes (personnes âgées et jeunes); maintenir un nombre important de propriétaires occupants.
- **Au niveau du cadre urbain** : maintenir les espaces verts en bon état, réaffirmer les règles de copropriété et instaurer une image valorisante du quartier.
- **Au niveau des logements/habitat** : rétablir un confort minimum dans les bâtiments.

Cet axe d'intervention doit surtout fonctionner grâce aux dires des habitants.

- **L'amélioration de l'habitat** avec un nettoyage plus fréquent des bâtiments à problèmes et la mise en place d'une OPAH spécifique devraient rétablir un niveau de confort correct des logements, revaloriser les valeurs vénales et maintenir des populations prêtes à quitter les lieux. Cette initiative devrait buter sur la faible mobilisation des copropriétaires bailleurs et sur d'importants financements à trouver.
- **L'amélioration de l'environnement** se base sur la réduction du bruit de l'autoroute. Trois solutions sont possibles mais sont aujourd'hui inconcevables du fait des coûts importants : mur anti-bruit, isolation des façades ou revêtements de chaussées silencieux.



Les problèmes perçus dans les copropriétés de Villars et plus précisément sur l'Hippodrome relèvent plus d'un problème typique des grands ensembles des années 70 (vieillessement et malfaçon des équipements) que d'un problème social. La situation n'est pas alarmante. Elle mériterait que des réflexions soient approfondies sur des améliorations ponctuelles, qui viseraient au maintien des populations actives et dynamiques, en adaptant l'offre des espaces de vie et de détente aux populations résidentes.