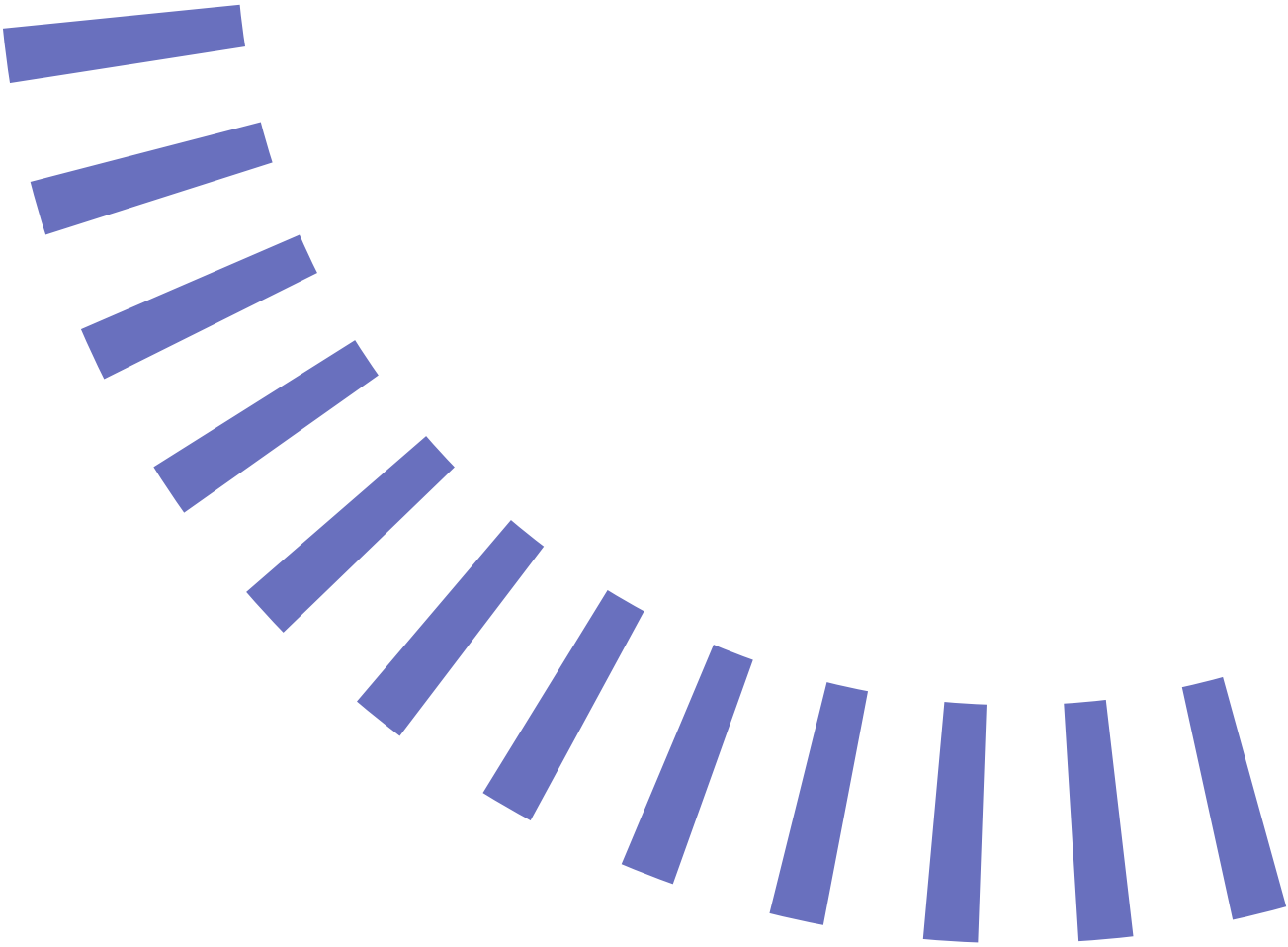




epaa
MICRO-SOC 2021 poe

PILIER SOCIAL



epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

ÉDITO

En 2021, l'observatoire de l'aménagement urbain durable s'enrichit d'un nouveau format, plus analytique et synthétique, au service de la compréhension du territoire d'intervention de l'EPA Saint-Etienne. Inspiré du nom donné à l'instrument d'observation optique, l'EPA « MICRO » SCOPE est un outil précieux qui permet d'obtenir une image agrandie du territoire stéphanois et d'éclairer les phénomènes qui le traversent.

Dans une perspective comparative avec des métropoles contrastées (Lyon, Marseille, Bordeaux) et des villes analogues (Le Havre, Clermont-Ferrand, Grenoble), le regard de l'observateur est porté à l'échelle communale et est ajusté par une série de focus thématiques. Concrètement, l'analyse s'appuie non seulement sur les indicateurs de l'EPA SCOPE, mais aussi sur le répertoire d'études réalisées par l'agence d'urbanisme epures, et complétées par des références aux travaux académiques en études urbaines.

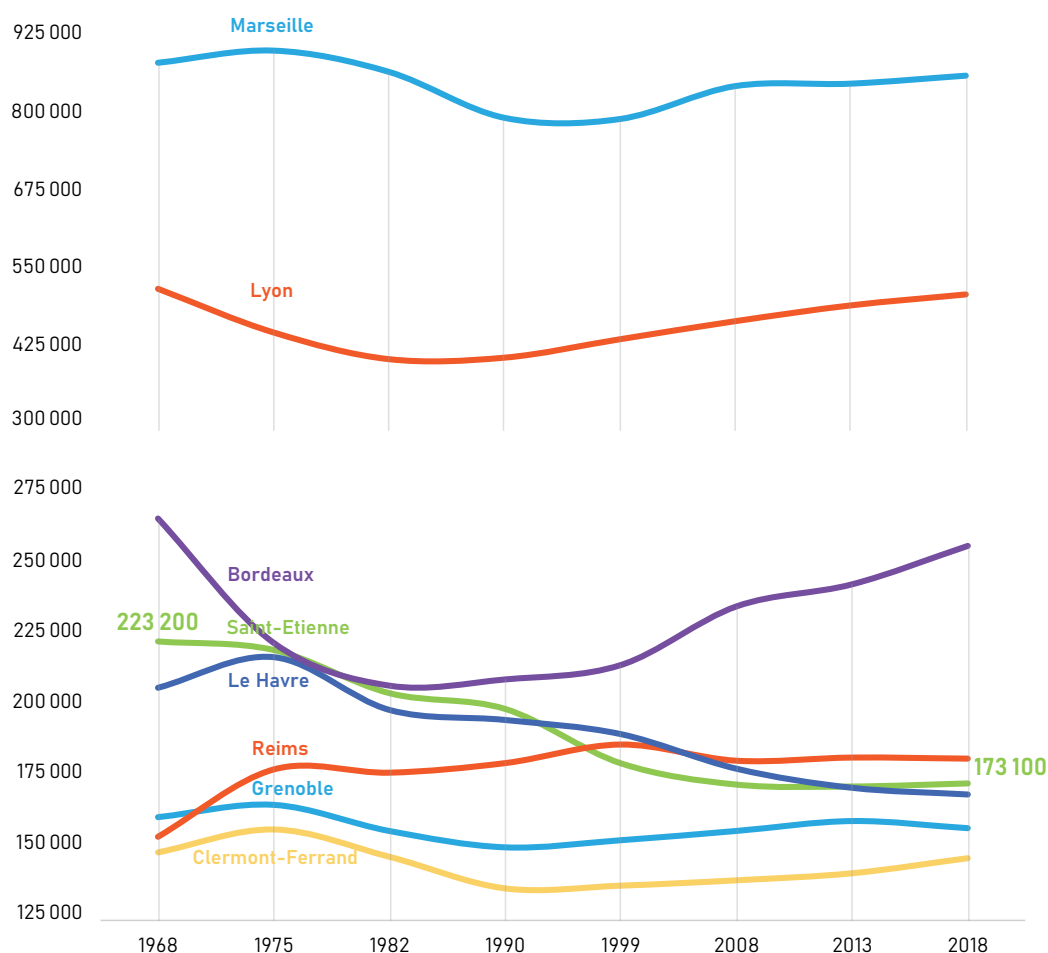
La première édition de l'EPA MICRO SCOPE se concentre sur le pilier social de l'observatoire de l'aménagement urbain durable, car il constitue le socle commun à partir duquel la ville peut se penser, se faire, se vivre. C'est d'autant plus fondamental qu'à Saint-Etienne – ville reconnue « inclusive et durable » par l'Unesco – les valeurs humaines héritées de son histoire industrielle et ouvrière ont forgé une société urbaine impliquée dans le développement de la ville, par-delà les crises et les défis qui s'imposent au territoire. En pointant le regard sur les enjeux de la ville accessible, servicielle et inclusive, l'EPA MICRO SCOPE objective les transformations mais aussi les fragilités du territoire d'intervention de l'EPA Saint-Etienne.

VILLE INCLUSIVE

UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE DISPARATE : ENTRE MÉTROPOLISATION ET DÉCROISSANCE ?

Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, soutenues par des politiques nationales de soutien à la natalité et de modernisation de l'économie, les villes françaises connaissent un essor démographique (baby-boom) qui perdure jusque dans les années 1960. Après cette période d'expansion économique et de résorption des inégalités sociales dynamisées par l'interventionnisme de l'Etat-Providence, les mutations profondes du capitalisme durant les décennies 1970 et 1980 inaugure une longue période de crise économique, affectant particulièrement l'emploi des régions industrielles. Dans le même temps, le phénomène de périurbanisation, amplifié par les politiques d'aménagement du territoire favorable à la voiture individuelle, en pleine démocratisation, provoque une déprise démographique des principales villes-centres du pays.

EVOLUTION COMPARÉE DE LA DÉMOGRAPHIE ENTRE 1968 ET 2018



Source : Insee - Recensement 2018

A partir des années 1980, les phénomènes de transformation socio-économique ont pour effet de repositionner la ville comme principal espace de régulation et de fixation de l'activité économique. Dans ce contexte où la compétitivité mondialisée des économies commande la localisation choisie de la production selon une logique coût/avantage et où les communes retrouvent des marges d'action individuelles (la décentralisation leur redonne la compétence liée à l'urbanisme), le nouveau paradigme entrepreneurial des politiques urbaines fait son apparition dans les grandes métropoles – seules entités urbaines à disposer des ressources nécessaires pour opérer la transition vers une économie de services. Dès les années 1990, ces politiques privilégiant des objectifs d'attractivité et de concurrence interterritoriales montrent leurs premiers effets. En attirant des sources différenciantes de revenus, au premier rang desquelles les entreprises tertiaires suivies par les familles de cadres qui fournissent une main d'œuvre très qualifiée et une clientèle privilégiée, les métropoles parviennent très rapidement à enrayer leur déprise démographique et à renouer avec la croissance.

Dans cette recomposition des hiérarchies urbaines, largement profitable aux métropoles, les villes industrielles – déjà fragilisées par les crises économiques en cascade et faute de ressources suffisantes pour engager leur transition entrepreneuriale – ont particulièrement subi les effets couplés de la mondialisation et de la métropolisation. Au tournant des années 2000, l'accélération de la décroissance démographique des villes industrielles mobilise les élus locaux et interpelle l'Etat. Bientôt, des premières politiques de redéveloppement économique et de renouvellement urbain voient le jour pour accompagner la revalorisation de ces villes durement frappées dans leur réalité concrète (marché immobilier détendu, friches industrielles, précarité des ménages) et leur réalité perçue (image dégradée, insécurité).

Parmi ces villes industrielles en situation de fragilité, Saint-Etienne se distingue par l'ampleur des moyens déployés pour endiguer le phénomène de décroissance. A cet égard, la mobilisation conjointe des collectivités et de l'Etat aboutit notamment, en 2003, à la réflexion d'un grand projet d'urbanisme et de développement économique et, en 2007, à la création d'un Etablissement Public d'Aménagement chargé de le mettre en œuvre. Progressivement, les politiques urbaines amorcées dans les années 2000 montrent leurs premiers résultats. Avec plus de 173 000 habitants en 2018, la ville de Saint-Etienne est la 14^{ème} commune française la plus peuplée. Depuis 2010, le recul de la population a nettement ralenti jusqu'à faire apparaître une stabilité démographique qui se confirme (+0,1%/an entre 2013 et 2018). Ce léger regain permet à la ville de Saint-Etienne de devancer aujourd'hui les villes du Havre ou de Grenoble (- 0,3%/an), mais reste modeste par rapport à celui constaté dans des villes équivalentes comme Villeurbanne (+0,5%/an) ou Clermont-Ferrand (+0,7%/an). Ce retournement de situation trouve son origine dans le ralentissement du déficit migratoire et un solde naturel qui reste élevé.

UN DÉFICIT MIGRATOIRE RALENTI PAR LE DÉVELOPPEMENT UNIVERSITAIRE DE LA VILLE

La ville de Saint-Etienne est toujours soumise à la concurrence du reste de la métropole (déficit migratoire de -640 habitants), mais aussi à celle de territoires périphériques comme Loire-Forez agglomération (-250 habitants).

Paradoxalement, elle résiste à l'attractivité de la Métropole de Lyon en présentant un solde migratoire en sa faveur (+200 habitants). Alors que l'emploi reste impacté par la crise de 2008 et ses répercussions dans la décennie suivante, cette nouvelle attractivité peut s'expliquer par un marché immobilier stéphanois abordable pour les classes moyennes et modestes en comparaison des autres grandes villes régionales d'une part, mais aussi et surtout par l'arrivée d'une population étudiante attirée par le développement de l'offre universitaire et le faible coût de la vie à Saint-Etienne d'autre part. Ainsi, le périmètre de compétence de l'EPASE compte 7 400 étudiants sur les 22 000 de la ville, profitant aux quartiers de Saint-Roch et du centre-ville dont la population a progressé en cinq ans (respectivement de +1%/an et +1,5%/an).

Le profil type des ménages arrivant à Saint-Etienne confirme l'impact de l'enseignement supérieur dans les migrations résidentielles : jeune personne vivant seule, en poursuite d'étude post bac. A l'inverse, la balance est déficitaire sur les profils d'actifs occupés et qualifiés.

PORTRAIT DES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES À SAINT-ETIENNE, EN 2018

	Profil des entrants	Profil des sortants
Age	15-24 ans	25-65 ans
PCS	Catégorie "autres" (inclus étudiants)	Cadres, professions intermédiaires, employés et ouvriers
Formation	Bac, bac professionnel	Bac+3 et plus
Contrat	Apprentissage	CDD ou CDI
Activité	Etudiants	Actifs occupés
Ménage	Vivant seul	Familles
Occupation logt	Locataire d'un meublé ou du parc privé	Propriétaire
Logement	Pour un appartement	Pour une maison

L'enjeu pour les pouvoirs publics n'est plus seulement d'attirer des nouvelles populations aisées, mais aussi et surtout de prendre soin de la population déjà-là et de faire en sorte de maintenir les jeunes actifs diplômés. Cela peut se matérialiser par la création de logements adaptés à leurs besoins (plus grands, avec un accès à l'extérieur), la création de locaux d'activité, l'accès aux services, aux équipements et toutes aménités urbaines, un cadre de vie amélioré et l'aménagement d'espaces publics de qualité.

UN SOLDE NATUREL ÉLEVÉ MAIS QUI RISQUE DE S'AFFAIBLIR ?

L'autre facteur de ce redressement démographique, est le maintien d'un solde naturel¹ élevé. Ainsi, l'accroissement naturel de la population stéphanoise est de l'ordre de 3 000 habitants entre 2013 et 2018. Toutefois, cet excédent naturel ralentit sensiblement par rapport au cinq années précédentes. La ville de Saint-Etienne enregistre une baisse de son nombre de naissances (-1,2%/an) et un accroissement de son nombre de décès (+0,4%/an). Le même constat est observable à Dijon, au Havre ou encore à Rouen².

La baisse du nombre de naissances est corrélée à la baisse de fécondité et à l'augmentation de l'âge moyen à la maternité constatée en France métropolitaine. La pandémie liée à la Covid-19 a accentué ces phénomènes, les couples reportant leurs projets d'enfants en période de crise économique ou sanitaire³.

En lien avec une part importante de personnes âgées, le nombre de décès est en progression depuis cinq ans dans la ville de Saint-Etienne. Comme dans l'ensemble du territoire nationale, la pandémie a sensiblement augmenté la mortalité en 2020. Néanmoins, cette surmortalité conjoncturelle pourrait se lisser dans les années à venir.

UNE PART IMPORTANTE DE PERSONNES ÂGÉES

Si la ville de Saint-Etienne a pendant longtemps perdu des habitants, elle a concomitamment enregistré une progression régulière de son nombre de ménages. Ces dernières années, la taille des ménages a diminué pour être légèrement inférieure à deux personnes par ménages en 2018 (1,97). Il reste cependant élevé en comparaison d'autres villes comme Rouen (1,72) ou Clermont-Ferrand (1,79), seul Marseille et le Havre présentant plus de deux personnes par ménages. La présence croissante des étudiants, le départ des familles avec enfants vers le périurbain, le vieillissement de la population stéphanoise et les situations de décohabitation qu'il induit, expliquent pour partie ce repli.

Avec l'augmentation du nombre d'étudiants, l'indice de jeunesse⁴ à Saint-Etienne progresse légèrement en cinq ans, mais il reste faible (1,6) en comparaison d'autres territoires urbains. Car, si Marseille et le Havre exposent un ratio plus bas (1,5), les autres communes Auvergne-Rhônealpines présentent quant à elles plus de deux jeunes pour un senior⁵.

1- Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

2- A l'inverse, le solde naturel progresse dans les villes de Reims et Marseille, et plus légèrement à Lyon et Clermont-Ferrand, source Insee recensement 2018.

3- Gilles Pison, « Covid-19 : pourquoi l'année 2021 risque d'être celle d'un baby crash », France Info, 21 janvier 2021.

4- Indice de jeunesse : ratio entre les personnes âgées de moins de 30 ans et les personnes de 60 ans ou plus.

5- Dans l'ordre décroissant : Villeurbanne (2,6), Lyon et Grenoble (2,3), Clermont-Ferrand (2,1), Insee recensement 2018.

A Saint-Etienne, comme au Havre d'ailleurs, les personnes de plus de 60 ans représentent plus du quart de la population. Les seniors sont les héritiers des grandes mutations qui ont traversé les territoires depuis les années 1970 : généralisation de l'accèsion à la propriété, des déplacements en voiture individuelle, réduction de la cellule familiale... Ce constat appelle une prise en compte spécifique de ce public pour les pouvoirs publics : adaptation des logements (sous-occupation d'une partie des logements, accessibilité et adaptation du foyer), maintien d'une offre d'accueil de qualité dans des établissements pour les personnes dépendantes, préservation d'une certaine mixité générationnelle au sein des quartiers et des résidences, aménagement du cadre de vie et de l'espace public pour permettre d'assurer une plus grande diversité de déplacement (transport en commun, marche à pied), garantir l'accès aux services et équipements de proximité (administratifs, de santé, sportifs, culturels...).

Malgré une baisse moyenne de 25% des revenus liée au passage à la retraite, les plus de 60 ans disposent, à Saint-Etienne, d'un revenu plus élevé que celui des autres tranches d'âges. L'Observatoire des Inégalités expliquait en 2019 ses écarts générationnels par le fait que les seniors étaient rentrés sur un marché du travail en développement dans les années 1950, contrairement à la situation des jeunes aujourd'hui. De surcroît, l'accès à un logement en accession a été également plus rapide, permettant au plus âgés de se constituer un revenu patrimonial. En 2018, les revenus disponibles des plus de 60 ans dépassent les 20 000€/UC⁶/an, soit près d'un tiers de plus que les revenus des moins de 30 ans.

UNE HOMOGÉNÉITÉ APPARENTE DE LA POPULATION, QUI CACHE DES DISPARITÉS DE REVENUS

Néanmoins, 16% des ménages dont le référent fiscal a entre 60 et 74 ans sont en dessous du seuil de pauvreté⁷. Selon l'Insee, le niveau de vie des stéphanois est inférieur de 15% à celui de l'ensemble du territoire national⁸. Avec un revenu annuel disponible médian de 18 330€ par unité de consommation, la ville se positionne à la dernière place des villes de comparaison, bien loin des revenus constatés dans les autres villes régionales.

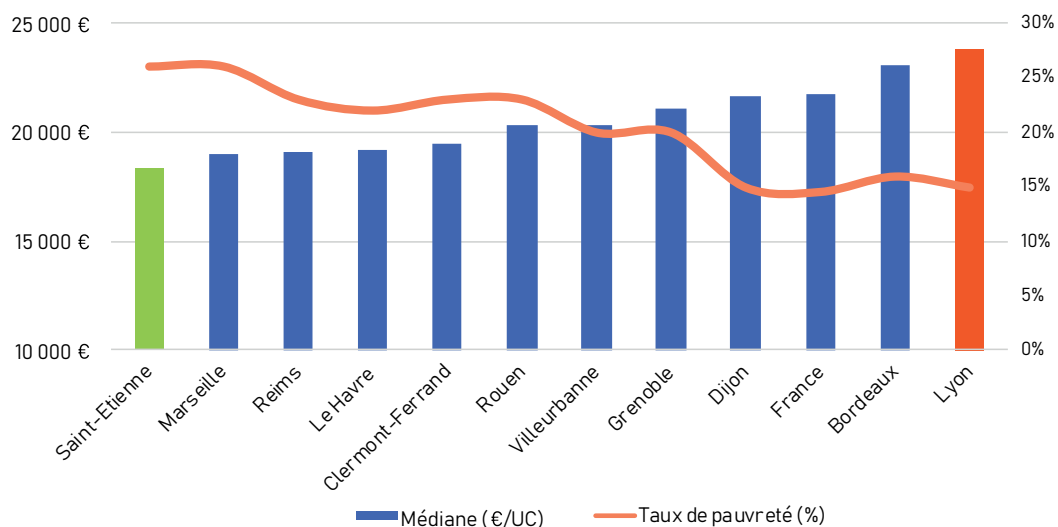
Avec un taux de pauvreté de 26%, la ville de Saint-Etienne confirme les difficultés sociaux-économiques rencontrées par ses habitants. Ce taux positionne la ville au niveau de Marseille, mais assez éloigné des taux constatés à Grenoble (20%) ou Lyon (15%).

6- Unité de Consommation : somme des revenus d'un ménage divisée par un coefficient calculé à partir de sa composition familiale : 1 (référént)+0,5 nb personnes de plus de 14 ans+0,3 nb personnes de moins de 14 ans. Cette méthode permet de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

7- Taux de pauvreté : part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine.

8- Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal 2018.

COMPARAISON DU REVENU MÉDIAN DISPONIBLE ET DU TAUX DE PAUVRETÉ, EN 2018



Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal 2018

Cette situation de fragilité économique rencontrée par Saint-Etienne s'explique par la part restreinte des revenus liés à une activité⁹ (65%) en regard des autres grandes villes françaises (69% pour le Havre contre 82% pour Lyon). Pour autant, le taux d'actifs chez les 15-64 ans est équivalent à celui constaté à Marseille, Clermont-Ferrand ou Rouen (67%). Le taux de chômage au sens de l'Insee est élevé (20%) mais moins qu'au Havre (22%) et guère plus important que celui constaté dans des villes ayant aussi connu des destructions importantes d'emploi comme Marseille (17%) ou Reims (19%), en particulier chez les 15-24 ans où le taux de chômage est de 16% à Saint-Etienne contre 18% à Marseille et 22% au Havre.

Ainsi se précise le profil d'une ville qui apparaît moins inégalitaire que ses voisines. Un rapport récent de France Stratégie¹⁰ présente même Saint-Etienne comme étant l'une des villes françaises les plus homogènes socialement. En 2018, elle affiche un indicateur de mesure des inégalités de revenus¹¹ (0,291) bien inférieur à celui constaté à Rouen (0,326), Marseille (0,329), Lyon (0,341), Bordeaux (0,35) où la croissance urbaine des dernières décennies semblent avoir creusé les inégalités.

Comme le signalent les auteurs de Sociologie de Saint-Etienne¹² « cette relative homogénéité de l'ensemble n'empêche pas d'observer de puissantes dynamiques de ségrégation qui avivent les contrastes sociaux selon les quartiers ». En d'autres termes, coexiste un grand nombre de ménages en difficulté financière ou sociale (25% des allocataires de la Caf bénéficient d'un minima social dans Saint-Etienne) et une forte proportion de classes moyennes et supérieures à l'abri de la précarité.

9- La part des revenus d'activité est le pourcentage que représente les revenus des activités salariées, non salariées et les indemnités de chômage dans le total des revenus disponibles de la zone.

10- France Stratégie, Quelle évolution de la ségrégation résidentielle en France, juillet 2020.

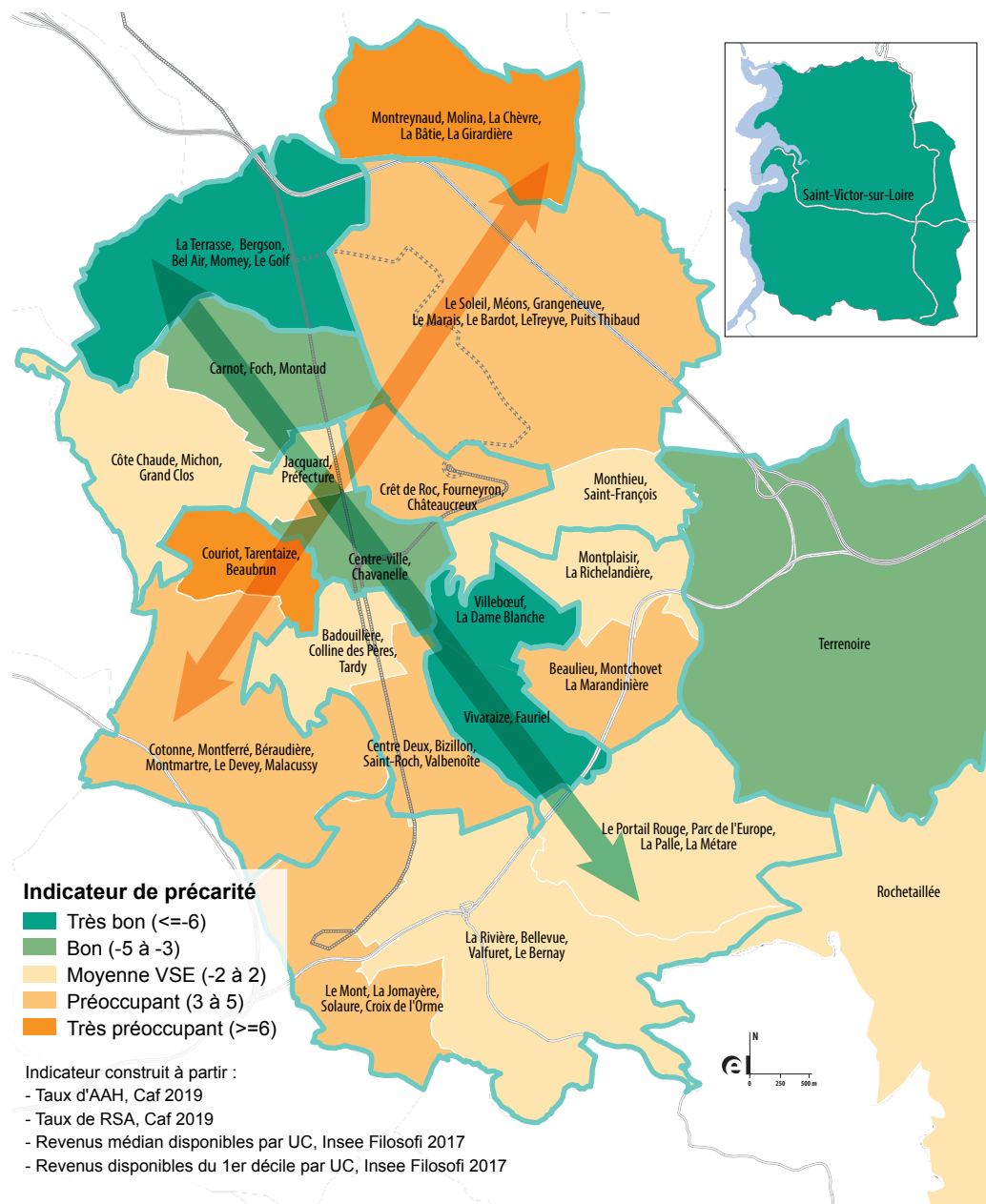
11- Indice de Gini : indicateur synthétique permettant de rendre compte du niveau d'inégalité pour une variable et sur une population donnée. Il varie entre 0 (égalité parfaite) et 1 (inégalité extrême). Entre 0 et 1, l'inégalité est d'autant plus forte que l'indice de Gini est élevé.

12- Vincent Béal et al., Sociologie de Saint-Etienne, édition La Découverte, 2020.

De fait, depuis de nombreuses années, deux diagonales caractérisent la géographie sociale de la ville :

- Une diagonale nord-ouest/sud-est regroupant des quartiers dont les ménages présentent moins de difficultés (de la Terrasse au Portail Rouge).
- Une diagonale nord-est/sud-ouest regroupant des quartiers plus populaires (Tarentaize, Crêt de Roc, Soleil, Montreynaud) avec des indicateurs de précarité préoccupants
- Enfin, il apparaît une plus grande hétérogénéité dans le Centre-ville qui abrite des hauts revenus le long des axes principaux et une population plus modeste vivant dans un habitat plus vétuste et dégradé dans les axes secondaires.

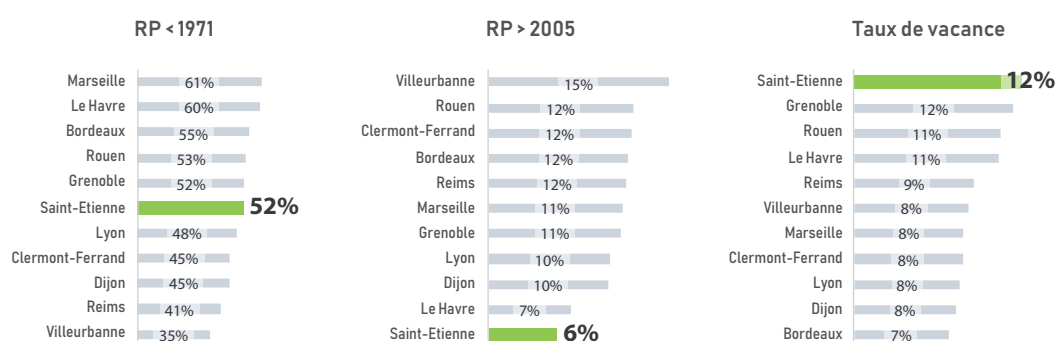
RÉPARTITION DE LA PRÉCARITÉ SOCIO-ÉCONOMIQUE À SAINT-ETIENNE



VILLE ACCESSIBLE

UNE QUALITÉ DU LOGEMENT DÉPENDANTE DU REVENU DE SES HABITANTS ?

Avec 52% de logements construits avant les premières réglementations thermiques et acoustiques en 1971, un faible nombre de logements récents (seulement 6% ont été construits après 2005), et une population aux revenus modestes, Saint-Etienne fait état d'un parc résidentiel relativement vétuste dans ses quartiers anciens.



Source : Insee recensement 2018, RP = résidence principale

Le parc privé, en particulier, présente une forte vacance résidentielle (15% de logements vacants dont 6% de plus de 2 ans¹³), plus importante que dans le parc social (5% de vacance commerciale, 3% de plus de 3 mois¹⁴). Le desserrement résidentiel vers les communes de périphérie et la dégradation de l'habitat ancien sont des facteurs explicatifs de cette vacance particulièrement marquée dans le parc privé. Effectivement, les ménages les plus aisés, souvent des couples d'actifs avec enfant(s), désireux de passer d'un appartement à une maison, partent et sont remplacés par des ménages aux revenus plus modestes. Ce phénomène résidentiel participe d'ailleurs à la dynamique de paupérisation de la population. Par ailleurs, beaucoup de logements anciens et dégradés demanderaient d'entreprendre des travaux de rénovation souvent conséquents et coûteux. Par manque de moyens de la part des propriétaires précaires, ces logements sont laissés en l'état ou ne bénéficient pas d'une rénovation complète. Avec le temps, ces logements se dévalorisent et contribuent à la dépréciation de l'image du quartier.

De surcroît, Saint-Etienne présente des prix au m² et des loyers attractifs en comparaison d'autres capitales régionales. Ce marché immobilier singulier à l'échelle d'une grande ville attire des populations modestes qui pourraient plus difficilement se loger ailleurs, et intéresse des investisseurs répondant à la promesse de rentabilité rapide.

13- Fichiers fonciers, 2019.

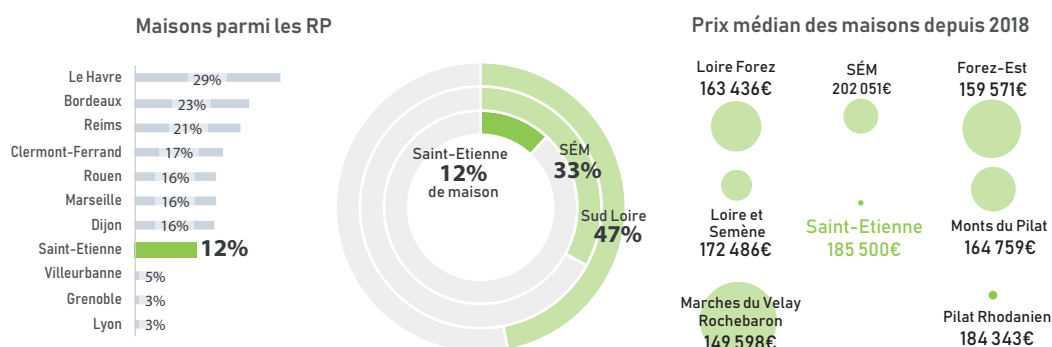
14- Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, 2019.

Les faibles coûts d'acquisition et les loyers du marché libre proches des niveaux de loyers conventionnés¹⁵, constituent deux facteurs favorables à l'investissement dans le parc existant. Néanmoins les prix bas ne rendent pas compte du coût des travaux de rénovation souvent nécessaires dans les logements. Cela peut amener certains acquéreurs modestes, à acheter des biens qu'ils n'ont pas les moyens de rénover de manière qualitative dans des copropriétés en difficultés d'impayés. En outre, les niveaux faibles des loyers permettent à des propriétaires bailleurs de louer aisément des logements vétustes voire insalubres à des ménages captifs, conscients que ces derniers ne signaleront pas les problèmes liés à l'habitat.



Sources : réseau des OLL, ANIL, 2019 (* loyer médian de l'agglomération) ; www.immobilier.notaires.fr, 2021

Il est important de noter que le volume des mutations dans le parc ancien masque des disparités. Des logements bien rénovés affichent des coûts de revente plus élevés que la moyenne des acquisitions. Ces logements rénovés proposent souvent des aménités annexes (terrasses tropéziennes, jardin...) ou des volumes atypiques pouvant répondre à la demande des ménages qui auraient tendance à quitter la ville-centre pour la périphérie. Ces rénovations qualitatives participent à la diversité de l'offre résidentielle et de peuplement, et constituent des alternatives intéressantes à la maison individuelle, relativement chère à l'acquisition en comparaison du collectif, +66% en termes de prix médian au m² (-1% au Havre, +24% à Grenoble, +19% à Dijon,...) pour les populations aisées. Par ailleurs, cette offre en individuel est résiduelle dans le marché stéphanois au regard du reste de la métropole et des collectivités environnantes où la maison individuelle est financièrement plus accessible.



Sources : Insee 2018 ; dv3f, e'observ'epures

15- Conventionnement ANAH permettant de bénéficier d'un avantage fiscal (abattement sur les revenus immobiliers), et d'une subvention en cas de travaux de rénovation, en contrepartie d'une mise en location à loyer maîtrisé pour des ménages sous condition de ressources pour une période de 6 à 9 ans.

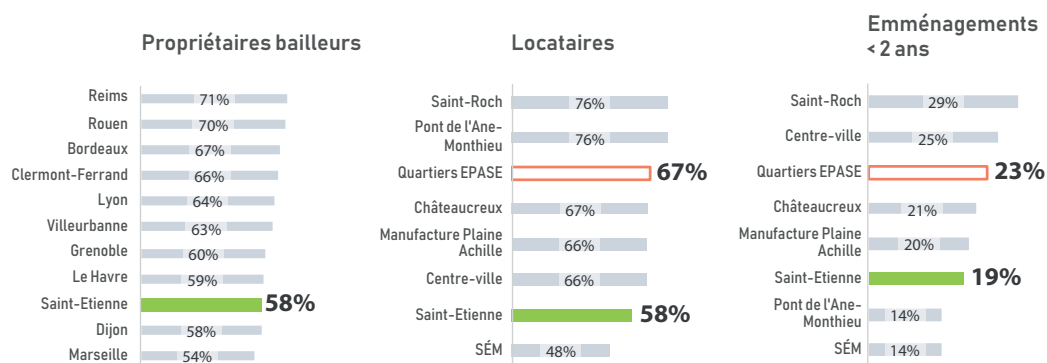
Le 14 octobre 2021, la Ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, a présenté les conclusions de la démarche « Habiter la France demain », introduisant un changement de paradigme majeur à la tête de l'Etat. Requestionnant le modèle pavillonnaire soutenu par l'Etat depuis les années 1960¹⁶, le rapport insiste sur « la bataille de la densité » qui serait désormais à mener dans les villes-centres au regard des enjeux environnementaux engendrés par la périurbanisation. Si l'idéal de la maison individuelle perdure dans l'inconscient collectif, Saint-Etienne entend montrer qu'un modèle de ville « à taille humaine », davantage tourné vers la réhabilitation de l'offre existante et la construction de logements intermédiaires, est possible et souhaitable. Toutefois, la « bataille de la densité » n'a pas forcément lieu d'être dans des centres urbains détendus, particulièrement à Saint-Etienne où le tissu urbain s'est densifié au gré de son développement industriel. Au contraire, c'est une bataille pour la dé-densification qui est préférée localement, afin de renouveler le confort d'habiter et redonner toute sa place à la nature en ville. L'EPASE est à l'avant-garde de cette politique, les projets de cité jardin sur les friches industrielles de Châteaureux Nord, de jardin d'Eden sur la friche urbaine laissée par l'ancien Cinéma de centre-ville, témoignent du fait que les politiques de densité pensées pour les grandes métropoles ne font pas forcément sens sur l'ensemble du territoire national.

LE RENOUVELLEMENT DE L'HABITAT : UNE RESPONSABILITÉ PARTAGÉE ENTRE LE PRIVÉ ET LE PUBLIC ?

En temps normal, l'action privée est le levier naturel du renouvellement de l'habitat mais celle-ci rencontre plusieurs obstacles à Saint-Etienne. Car, force est de constater que les propriétaires bailleurs (représentant 67% des propriétaires sur les quartiers d'intervention de l'EPASE et 58% sur la commune) investissent moins dans l'entretien du logement loué. Pour rentabiliser leurs biens, les bailleurs privés ne sont pas enclins à trop investir car le marché immobilier reste bas. Dans certains cas, leur position dominante face à des locataires captifs ou des locataires ponctuels (dans les quartiers proches des lieux de formation) les figent dans un attentisme vis-à-vis de leurs obligations de rénovation. En miroir, même si le propriétaire occupant garde le souci de valoriser son bien, il n'a pas forcément les moyens de rénover son logement ni d'entretenir les parties communes des copropriétés.

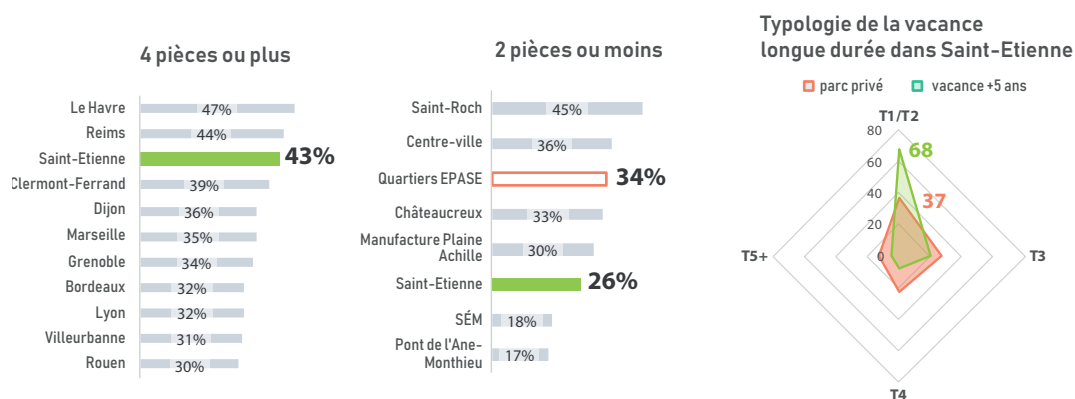
Ces dernières années, il apparaît un phénomène de division des grands logements en petits logements plus rentables et facilement défiscalisables, sujets à moins d'impayés (loyers plus bas soumis à l'aide au logement) et à plus de rotation locative. Ils sont adaptés à des profils étudiants considérés comme moins regardants sur la qualité du logement du fait de leur installation circonscrite sur le territoire.

16- Pierre Bourdieu et al., « Un placement de père de famille : la maison individuelle : spécificité du produit et logique du champ de production », Actes de la Recherche en Sciences Sociales, « L'économie de la maison », n° 81/82, mars 1990.



Sources : Recensement Insee 2018 ; DIAF Insee 2017 ; Fichiers fonciers 2019

Dans le même temps, les programmes neufs qui sortent à Saint-Etienne développent une offre substantielle en petites typologies (ex : résidences étudiantes). Or, ce phénomène d'allotissement génère une suroffre en petits logements dans les quartiers stratégiques et engendre une sur-représentation des petites surfaces parmi les logements vacants dans le parc privé, accélérant la dégradation patrimoniale de l'immeuble.



Sources : Recensement Insee 2018 ; DIAF Insee 2017 ; Fichiers fonciers 2019

Normalement incitative, l'action publique est un second levier du renouvellement de l'habitat qui, à Saint-Etienne, se retrouve souvent à devoir pallier les défauts du privé et finit par devoir agir de façon coercitive. En complément de son intervention importante sur le parc d'habitat social (soit 22% des résidences principales dans Saint-Etienne, 18% dans les quartiers EPASE)¹⁷, les acteurs publics incitent également à la création de logements neufs, via les cessions de charges foncières – à cet égard, 37% de la construction neuve provenait de l'intervention de l'EPASE sur la période 2015-2020 – mais aussi à la réhabilitation des logements anciens (OPAH RU, PRU, PIG). A Saint-Etienne, les outils coercitifs (RHI, DUP-ORI, ...) sont devenus essentiels à la requalification du parc ancien. Ces actions, exigeantes en ingénierie et en moyens financiers, ont mis du temps à se développer dans la ville : il a fallu attendre la création du GIP Grand Projet de Ville en 2001 pour engager la rénovation du Crêt-de-Roc, l'arrivée de l'ANRU en 2005 pour agir sur Tarentaize-Beaubrun, et la création de l'EPASE en 2007 pour intervenir sur Jacquard, Chappe-Ferdinand et Saint-Roch.

17- Nombre de logements sociaux conventionnés issus du RPLS 2019 rapporté au nombre de résidences principales dans la base INSEE 2016.

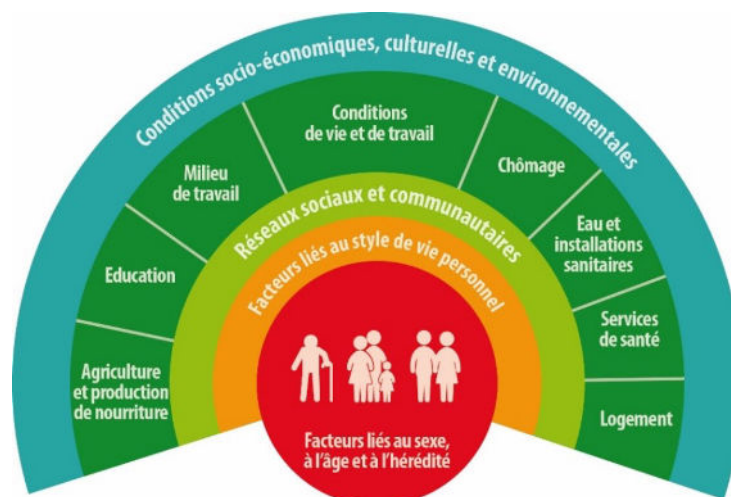
Saint-Etienne observe des dynamiques propres aux villes détendues : beaucoup de logements vacants, un parc ancien dégradé, des prix de l'immobilier bas, une population modeste, un marché du logement neuf en forte concurrence avec le marché de seconde main, une adéquation de l'offre à la demande qui interroge. La qualité du parcours résidentiel des habitants que peut offrir la commune, aussi bien au sein du parc locatif que vers l'accession, est un enjeu important. A Saint-Etienne, il n'est pas seulement question de droit au logement mais aussi de ce à quoi le logement donne droit, aménités propres à celui-ci mais également environnement (qualité de vie).

VILLE SERVICIELLE

UNE POPULATION À LA SANTÉ FRAGILISÉE

Comme le précise l'Organisation Mondiale de la Santé, la notion de santé revêt une dimension large qui correspond à « un état de complet bien-être physique, mental et social, et ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité »¹⁸.

De multiples déterminants interagissent sur notre santé, certains à l'échelle individuelle (hérédité, habitudes de vie personnelles...) et à l'échelle familiale et sociale (lien social...), d'autres à l'échelle du territoire (conditions de vie, de travail...) voire à l'échelle sociétale (contexte politique, climatique, pandémie...). Les politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme influencent ainsi ces déterminants à toutes les échelles.



Source : d'après Dahlgren G. and Whitehead M., 1991. Policies and strategies to promote social equity in health. Stockholm, Institute for Future Studies

18- Préambule à la Constitution de l'Organisation mondiale de la Santé, tel qu'adopté par la Conférence internationale sur la Santé, New York, 19 juin -22 juillet 1946.

Le cadre de vie stéphanois est amoindri par la présence d'un habitat dégradé ou mal isolé¹⁹, qui peut fortement impacter la santé physique des habitants. Malgré tout, la ville présente aussi des atouts indéniables, à l'image de l'accessibilité à pied à de nombreux services de proximité facilite la vie quotidienne. Par ailleurs, en regard de l'exposition à la pollution de l'air et au bruit, 11 % des Stéphanois se trouvent en zone dégradée, très dégradée ou hautement dégradée (ORHANE) contre 56% à Grenoble ou dans la plupart des arrondissements lyonnais.

En comparaison d'autres territoires à l'échelle régionale, la population de la ville de Saint-Etienne se caractérise par une santé fragile, touchant d'abord la population modeste et précarisée. Les processus de précarisation s'accompagnent d'une souffrance psychique et impactent aussi directement la santé physique, en restreignant l'accès à une alimentation de qualité, à un logement décent, à la possibilité de pratiquer une activité culturelle ou sportive...

UNE OFFRE EN SANTÉ SATISFAISANTE MAIS SOUS TENSION

Afin de répondre aux besoins de la population, une offre de soin ambulatoire et hospitalière de qualité doit être proposée. L'accès rapide au CHU de Saint-Etienne et au HPL permet à la population de bénéficier de soins hospitaliers de haut niveau. Par ailleurs, la combinaison de l'offre en établissements hospitaliers et de l'offre libérale en centre-ville donnait accès à près de 300 médecins spécialistes en 2020.

Toutefois, si l'activité libérale stéphanoise semble satisfaisante à l'échelle régionale (117 pour 100 000 habitants contre 93 en Auvergne-Rhône-Alpes²⁰), elle apparaît sous tension selon les acteurs de terrain (médecins généralistes, agents médico-sociaux, habitants) : refus de nouveaux patients, allongement des délais de rendez-vous, surcharge d'activité²¹. Certaines spécialités sont dans un état saturation ou sont tout simplement manquantes. Ainsi, la gynécologie, l'ophtalmologie ou la médecine dentaire, disciplines déficitaires dans les communes périphériques du bassin stéphanois ou de la proche Haute-Loire, sont particulièrement touchés par ce phénomène de tension. C'est pourquoi, la bonne couverture de santé doit être renforcée à l'échelle de la ville-centre, les futures installations en centre-ville et l'émergence d'un centre de santé pluridisciplinaires dans la galerie Dorian sont un indicateur favorable en la matière, mais aussi dans les communes environnantes.

19- « Quand le logement rend malade - L'impact de la précarité énergétique sur la santé », Bernard Ledésert, Dans Informations sociales 2014/4 (n° 184), pages 32 à 37

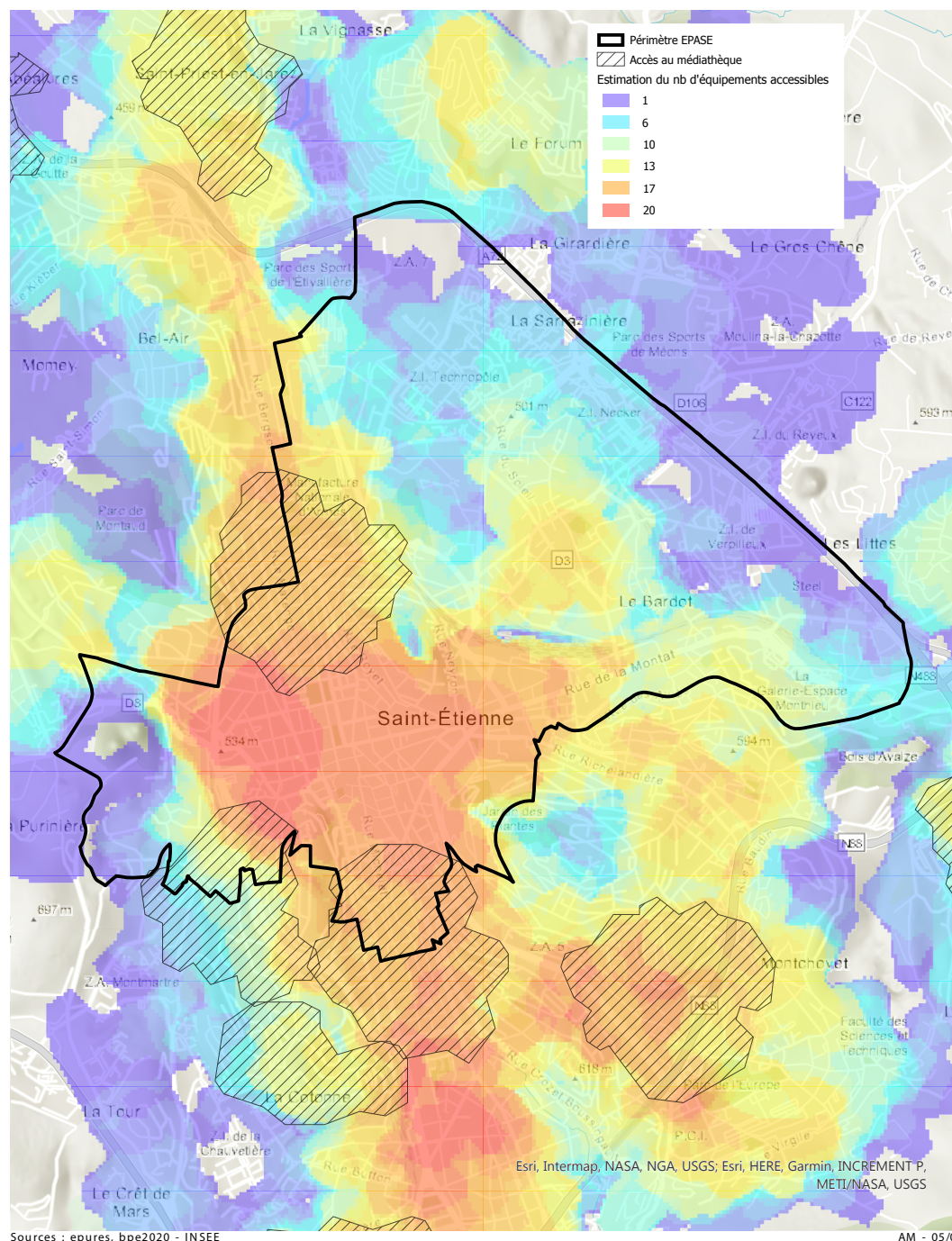
20- Balises, ORS Rhône-Alpes, années 2019

21- Louison Tupin, La santé dans les villes de Saint-Etienne et de Mulhouse, mémoire de Master Altervilles, 2021.

UNE VILLE BIEN ÉQUIPÉE, MAIS ORIENTÉE VERS SON CENTRE-VILLE

Avec 94% de la population des secteurs d'intervention de l'EPASE ayant accès en moins de 10 minutes à pied à plus de la moitié des équipements de la vie courante²², l'accès peut être qualifié de très bon, mais cette situation n'est pas forcément représentative de l'ensemble de la ville.

ACCÈS AUX ÉQUIPEMENTS DU PANIER DE LA VIE COURANTE À MOINS DE DIX MINUTES À PIED



22- Le panier vie courante, défini par l'Insee, comprend les équipements suivants : banque-caisse d'épargne, écoles de conduite, salon de coiffure, restaurant, police-gendarmerie, bureau de poste, supermarché, boulangerie, librairie, station-service, épicerie-superette, collège, école maternelle, école élémentaire, médecin omnipraticien, chirurgien-dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, service d'aide aux personnes âgées, établissement d'accueil des jeunes enfants et les salles ou terrains multisports

Il est donc possible de constater que ces équipements courants se concentrent le long du principal axe traversant de la ville, la Grand-Rue, avec un véritable point d'intensité dans le centre historique. Cette concentration d'équipements dans un espace restreint pose la réflexion de la ville du quart d'heure, concept popularisé par l'universitaire Carlos Moreno et fondé sur le principe chrono-urbanistique du droit à tout habitant d'accéder ses besoins fondamentaux en 15 minutes de marche ou à vélo à partir du domicile. Hérigé en slogan porteur de la solution miracle pour humaniser des métropoles de plus en plus « barbares » selon Guillaume Faburel (2018), la ville du quart d'heure est déjà une réalité dans la plupart des villes françaises qui, paradoxalement, engendrent un phénomène de « quartier-village » cloisonnant spatialement et ségrégant socialement la société urbaine. A Saint-Etienne, c'est notamment contre ce processus d'archipelisation de la ville que les acteurs publics agissent en recréant des liaisons inter-quartiers ou en retissant du lien entre voisins et résidents.

De fait, cette organisation particulière de la ville doit conduire à la réflexion pour l'accessibilité et le développement des quartiers de périphérie pour améliorer la qualité de vie et l'accès à des équipements nécessaires au quotidien. Les deux axes peuvent d'ailleurs se réfléchir en parallèle, comme le montre par exemple, la localisation des médiathèques du réseau Brise. Cet équipement spécifique, représentatif d'un accès facilité à la culture, n'est pas directement présent dans le centre-ville stéphanois. Néanmoins, la localisation de 3 médiathèques (Carnot, Tarentaize, Tréfilerie) favorise d'abord les habitants du centre-ville qui ont un accès privilégié au service culturel, au détriment d'autres quartiers péri-centraux (Le Soleil, Monthieu) qui sont coupés de cette offre. Pour remédier à ces inégalités socio-spatiales, deux grandes politiques publiques sont possibles : soit le développement de nouveaux services dans les quartiers faiblement dotés, soit l'amélioration de l'accès aux services déjà existants. C'est cette dernière orientation qui semble aujourd'hui être priorisée par la Ville de Saint-Etienne (3e ligne de tramway, projet de BHNS, développement d'espaces partagés).

epa
MICRO-Scope 2021