

le PLH de Saint-Etienne Métropole

Contribuer au projet d'une agglomération attractive et solidaire



Avec l'élaboration du deuxième PLH, Saint-Etienne Métropole se dote d'un outil partagé de stratégie et de programmation de l'habitat sur le territoire. Doté d'objectifs ambitieux, soucieux de répondre aux besoins des ménages et de contribuer à un développement plus équilibré et solidaire, le PLH définit la politique de l'agglomération pour la période 2010-2015.

Appuyé d'un diagnostic et d'un partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, le PLH définit **4 priorités majeures** :

“ Contribuer à l'attractivité du territoire par la production d'une offre de logement ambitieuse et adaptée aux besoins.” Saint-Etienne Métropole se fixe le cap de la production de 1 900 logements par an pour répondre aux besoins des ménages résidants et attirer de nouveaux habitants. La commune de Saint Etienne, centralité du territoire, doit confirmer sa place au sein de la dynamique métropolitaine lyonnaise.

“ Favoriser un développement équilibré et solidaire du territoire.” Face aux déséquilibres et aux processus de ségrégation constatés sur le territoire, le PLH oriente l'offre de logement dans les secteurs prioritaires. Il veille à la répartition de la production de logement social et à la mixité des programmes de logements pour contribuer au « vivre ensemble ». Par une politique foncière axée sur le renouvellement urbain le PLH contribue à la maîtrise de l'étalement urbain et à la préservation de la qualité résidentielle.

“ Créer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages.” En agissant sur l'ensemble des segments du marché du logement (logement social, promotion privée, accession aidée ...) le PLH contribue à améliorer l'accès au logement pour tous sans discrimination quels que soient l'âge, la structure familiale, les handicaps ou les ressources des ménages.

“ Améliorer la qualité des logements du parc existant et contribuer à un habitat de qualité et durable.” Le PLH mobilise une palette d'outils opérationnels pour la lutte contre l'habitat dégradé, la prise en compte des besoins émergents (personnes âgées, ménages en grande difficulté sociale, gens du voyage...) pour un habitat performant et durable (qualité architecturale, énergétique, environnementale, d'usage...).

le PLH de Saint-Etienne Métropole

Points clés du diagnostic territorial

Le diagnostic a montré les tendances à la spécialisation de certains quartiers et de certaines communes, le phénomène de renchérissement des marchés immobiliers et fonciers et les risques d'exclusion et de blocages des trajectoires résidentielles pour les ménages les plus fragiles (ménages modestes, personnes agées, familles monoparentales, primo-accédants...)



Un contexte socio-économique stéphanois déprimé

Les ménages

Paupérisation des ménages de l'agglomération (4 ménages sur 10 sont des ménages pauvres et très pauvres)

Vieillissement de la population (30 % de plus de 60 ans en 2020)

Evolution de la cellule familiale : les familles classiques (couple+enfants) ne représentent plus que 3 ménages sur 10

Les marchés

Augmentation des prix fonciers et immobiliers mais un marché qui plafonne avec peu d'investisseurs

Des loyers privés peu élevés mais qui augmentent plus vite que les loyers du parc public

Une production de logement social en progression notamment par l'impulsion des opérations ANRU

Le territoire

Une décroissance démographique qui se poursuit en particulier pour la ville centre

Des déséquilibres dans l'offre résidentielle entre les communes urbaines, de couronne et périurbaines.

Des secteurs qui concentrent des difficultés (centres anciens, quartiers d'habitat social)

Le blocage de la chaîne résidentielle

Renouvellement du parc insuffisant

Prédominance de la construction neuve en diffus sans aménagement d'ensemble

Faible investissement dans les centres dégradés

Faible production de logement social

Des risques d'exclusion

Augmentation des prix du foncier et des logements neufs

Augmentation des loyers du parc privé

Pression dans une partie du parc public

Tensions dans les parcours des ménages

Demande en accession sociale (périurbanisation des primo-acédants)

Difficultés d'accès au logement pour les ménages très pauvres et les jeunes

Les déséquilibres sociaux et territoriaux

Des communes urbaines qui se "spécialisent", des risques de fragmentation

Paupérisation des ménages des communes urbaines

Faible attractivité des centres anciens pour les investisseurs

Grands quartiers d'habitat social qui se dégradent

Une périurbanisation avec une faible diversité sociale et générationnelle

Installation des familles aisées et des primo-acédants dans les communes périurbaines

Un habitat individuel éloigné des services urbains et des transports publics

Des qualités d'aménagement parfois faibles et peu durables

Tensions dans le développement de l'agglomération

Coût des transports domicile travail

Besoins des jeunes ménages et des ménages vieillissants

Un paysage naturel à préserver pour l'attractivité de l'agglomération

le PLH de Saint-Etienne Métropole

Territorialiser

les objectifs de production : enjeu majeur pour l'agglomération

Ambition Scot

accueillir **20 000 nouveaux habitants** d'ici 2020

Ambition PLH Saint-Etienne Métropole

conforter sa place d'agglomération centre : produire **1 900 logements / an**

La répartition d'objectifs de logements à produire entre les différentes communes de l'agglomération participe d'une logique d'aménagement du territoire et de maîtrise des grands équilibres. Saint Etienne Métropole doit confirmer sa place de centre de gravité du Scot Sud Loire et son positionnement au sein de l'euro-métropole Lyon-Saint-Etienne-nord Isère avec des d'objectifs qui donnent le cap des 6 prochaines années.

“ 1ère étape : Quantifier les besoins et définir une offre adaptée pour l'agglomération ” La quantification des besoins dépend de facteurs multiples pour lesquels toute projection reste difficile. Le PLH s'est appuyé sur des paramètres d'évolution socio-économiques réalistes et sur l'observation des tendances récentes en matière de mobilité des ménages.

1 900 logements / an pour quels ménages ?

ménages aux revenus très faibles	ménages aux revenus faibles et modestes	ménages aux revenus intermédiaires	ménages aux revenus supérieurs	Total
8 %	54 %	23 %	15 %	1 900

La reconquête démographique de l'agglomération repose en partie sur la capacité de l'agglomération à retenir et attirer les ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs. Cependant, cela ne changera pas significativement le profil dominant des ménages. Les ménages aux ressources modestes resteront majoritaires et seront une des cibles de la politique de l'habitat de l'agglomération.

1900 logements avec quelle gamme de produits à l'échelle de l'agglomération ?

La déclinaison des produits logements découlent de la prise en compte :

- des besoins d'**amélioration du parc existant**
- de l'analyse **des marchés immobiliers et des produits livrés** dans la période récente (promotion privée et bailleurs sociaux)
- de l'**identification des produits ciblés** correspondant aux parcours résidentiels des ménages en particulier des primo-accédants (accession aidée).

Logement social public dont logement très social	600 logements 120 logements	32 %
Logement privé conventionné (ANAH)	150 logements	8 %
Promotion privée (locatif et accession)	750 logements	39 %
Accession abordable (aidée, sociale)	400 logements	21 %
TOTAL par an	1 900 logements	100 %

le PLH de Saint-Etienne Métropole

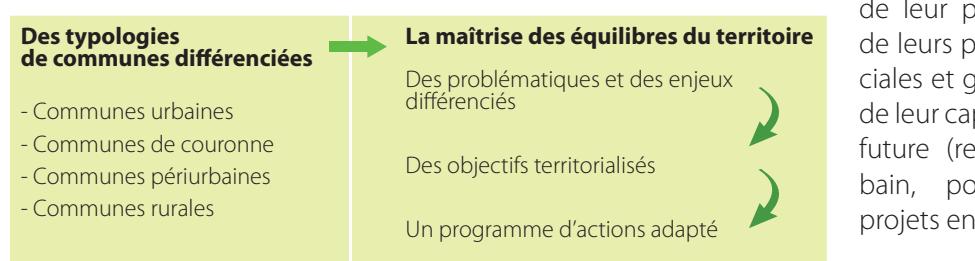
Territorialiser

les objectifs de production : enjeu majeur pour l'agglomération

“ 2ème étape : Décliner les objectifs de production de logement selon les communes ”

Les objectifs de production déclinés à l'échelle communale sont nécessaires pour garantir les équilibres du territoire et la réussite du projet d'agglomération. La reconquête de l'attractivité de la ville centre et des communes urbaines doit se concrétiser par une relance des dynamiques de production de logement. Pour les communes périurbaines et de couronne le maintien de l'attractivité résidentielle doit se concilier avec de nouvelles formes d'habitat intégrées au tissu existant et préservant les paysages de l'agglomération.

Le diagnostic territorial a montré que l'agglomération est composée de communes aux profils variés et qui présentent des enjeux d'habitat différenciés en fonction de leur position dans l'agglomération,



de leur parc de logement, de leurs problématiques sociales et générationnelles et de leur capacité résidentielle future (renouvellement urbain, potentiels fonciers, projets engagés...).

La territorialisation des objectifs de production de logements à la commune prend en compte :

- le niveau de **centralité inscrit au SCOT** Sud Loire (proximité des services et transports, enjeux de renouvellement urbain)
- la **typologie** de chaque commune au titre du PLH et les **enjeux d'habitat** définis dans le diagnostic
- les **caractéristiques propres des communes** : données socio-économiques, état du parc de logements, projets de renouvellement urbain, déficit de logements sociaux, rythme de construction précédent, évolution démographique, vieillissement ...

Typologie des communes

- Communes urbaines
- Communes de couronne
- Communes périurbaines
- Communes rurales

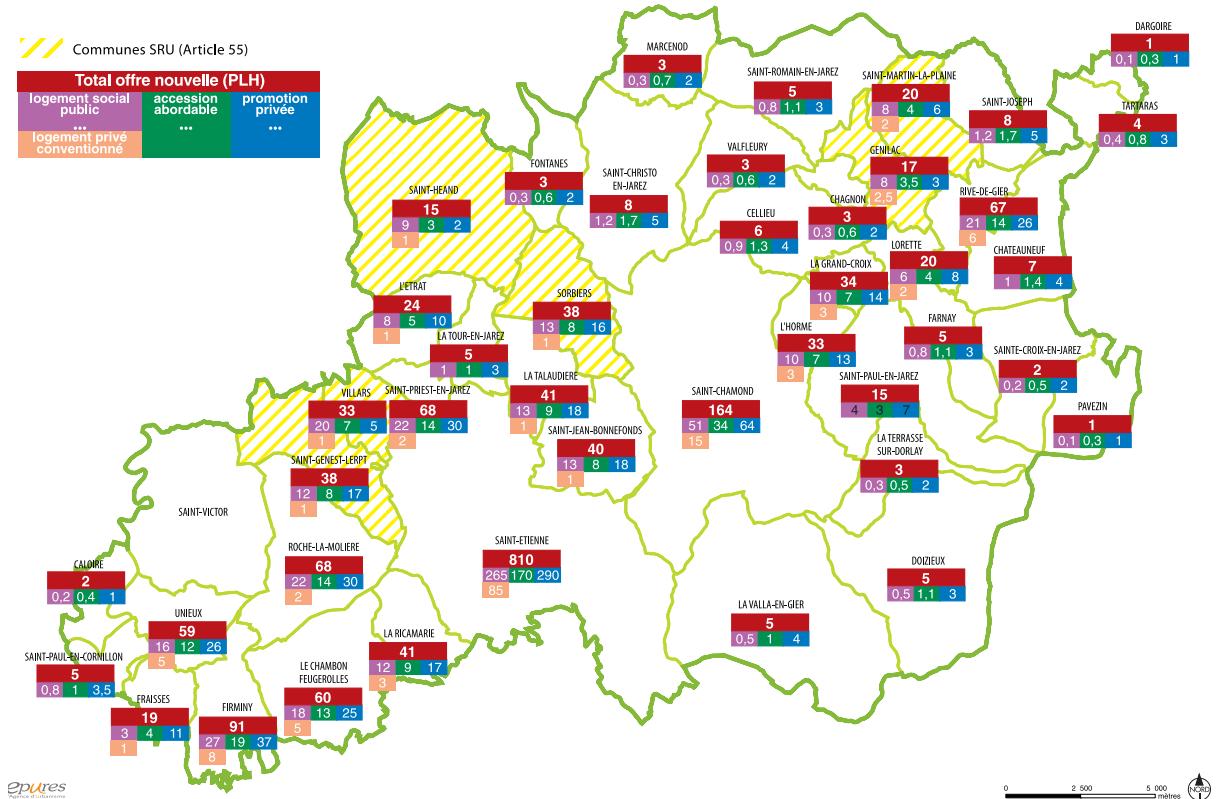


le PLH de Saint-Etienne Métropole

Territorialiser

les objectifs de production : enjeu majeur pour l'agglomération

Proposition de territorialisation des objectifs de production de logements par an pour 2010-2015



Objectifs de production d'offre nouvelle par an	SEM	Saint-Etienne	Communes urbaines	Communes de couronne	Communes périurbaines et rurales
TOTAL	1900	810	570	405	115
Logement social public	600	265	170	140	25
<i>dont logement très social</i>	120	50	35	30	5
Logement privé conventionné (ANAH)	150	85	50	10	5
Promotion privée (locatif et accession)	750	290	230	170	60
Accession abordable (aidée, sociale)	400	170	120	85	25



L'étalement urbain, consommateur d'espace et de paysage est coûteux pour la collectivité et l'habitant. Les phénomènes de ségrégation socio-spatiale à l'œuvre pèsent sur le territoire et son développement. Le PLH invite à reconstruire les modes d'habiter, le vivre ensemble, l'équilibre de la ville centre et de son bassin d'habitat pour recomposer une attractivité nouvelle et durable du territoire.

Le renouvellement urbain, une démarche durable d'aménagement

“ Des quartiers en renouveau dans les communes urbaines ” Le PLH soutient les démarches de renouvellement urbain des secteurs prioritaires pour maintenir le vivre ensemble, la qualité de l'habitat et une plus grande diversité des statuts d'occupation et des parcours résidentiels.



“ Des formes d'habitat plus intégrées dans les communes périurbaines et rurales ” Alors que le territoire est fortement soumis à l'étalement des zones urbaines et au développement de la maison individuelle (plus de 50% de la construction neuve du territoire) il devient nécessaire de maîtriser les équilibres, d'articuler urbanisation et transports publics et de préserver la qualité de l'environnement bâti et naturel.



Des produits logements performants et adaptés

“ La haute performance énergétique en construction neuve ” Le PLH encourage la production de logements à très haute performance énergétique et basse consommation en particulier dans les logements sociaux, dans une perspective de réduction des charges et de préservation de l'environnement.



“ Le parc existant : des enjeux d'adaptation (accessibilité, design, usage) et de maîtrise de l'énergie ” Dans certains secteurs (parc ancien et grandes copropriétés) une intervention publique est nécessaire pour faire levier et inciter à la performance énergétique, la réduction des charges locatives et la prise en compte de nouveaux besoins (vieillissement de la population, handicap, qualité d'usage).

le PLH de Saint-Etienne Métropole

Un partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat

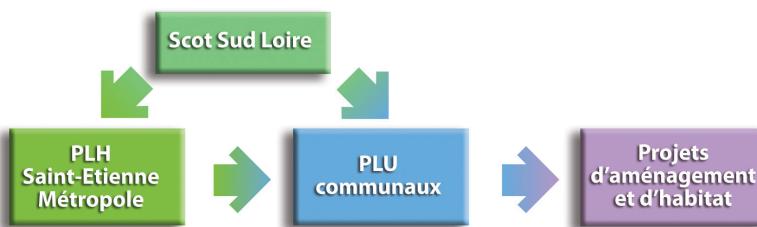
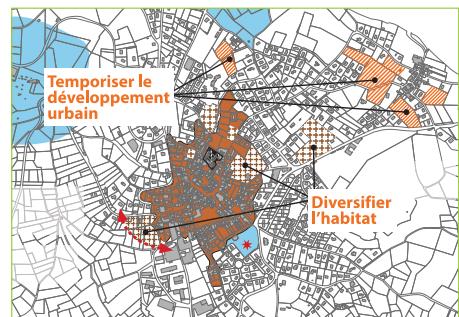
La réussite du PLH compte tenu de ses objectifs ambitieux et des changements de pratiques qu'il implique, repose sur une mobilisation de tous les intervenants du secteur de l'habitat. Il s'agit de constituer de véritables partenariats sur la base d'objectifs et de règles clairement établies et partagées à l'échelle de l'agglomération.

Travailler avec les communes

Les communes par leurs compétences en matière d'urbanisme sont les acteurs premiers en matière d'habitat. Document de référence qui assure aux communes la maîtrise de la destination des sols, chaque PLU doit être compatible avec le PLH.

Afin d'assurer un partenariat étroit avec les communes et de construire un dialogue autour des enjeux, des objectifs et des moyens de la politique habitat de l'agglomération, le PLH articule plusieurs instances de concertation et de pilotage.

Extrait du PADD de Saint-Martin-la-Plaine



Diffuser la stratégie de l'agglomération auprès des acteurs de l'habitat : aménageurs, promoteurs et bailleurs sociaux



Afin d'atteindre les objectifs fixés par le PLH, Saint-Etienne Métropole doit porter son projet d'agglomération auprès des acteurs de l'habitat afin que leurs projets opérationnels déclinent les objectifs du PLH. Plusieurs outils seront privilégiés : les rencontres de l'Observatoire Habitat, les comités de pilotage des grands projets, les consultations d'aménageurs ou de promoteurs, les Conventions d'Utilités Sociales négociées avec chaque bailleur de l'agglomération, les conventions avec l'EPORA, les conseils d'administration de l'EPASE...

le PLH de Saint-Etienne Métropole

Un programme d'actions en cours de définition au service d'une stratégie territoriale

Le PLH ne se réduit pas à une approche quantitative des objectifs de production de logements, il développe une palette d'outils et de leviers pour assurer la mise en œuvre de la stratégie d'agglomération.

Action 1

Une politique foncière en faveur du renouvellement urbain

Etude gisements fonciers pour l'habitat (Epures)

Plan d'action foncière (conventions cadre EPORA) et fonds de concours en lien avec le CDDRA

Participation au CERF (Centre d'Echanges et de Ressources Foncières Rhône-Alpes)



Action 2

Le soutien à l'ingénierie et aux études de projet urbain

Soutien à la réalisation d'étude de projet urbain, de stratégies communales d'habitat

Soutien à l'ingénierie des projets ANRU



Action 3

Le financement des opérations de logement social

Aide financière aux opérateurs de logement social répondant aux priorités du PLH

Incitation à une offre d'hébergement et à la production d'une offre de logements très sociaux.

Soutien à l'accès et au maintien dans le logement (FLU)



Action 4

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Dispositifs PIG (habitat indigne, réhabilitation et adaptation aux PMR)

OPAH renouvellement urbain et OPAH copropriété

Action 5

La gestion des aires d'accueil des gens du voyage

Gestion de 165 places de stationnement

Action 6

La promotion d'un habitat performant et durable

Aide au surcoût d'investissement en réhabilitation et en construction neuve pour la performance énergétique. Participation aux objectifs du "plan climat". Sensibilisation des bailleurs publics et privés et des locataires (adaptation, design, usages...)

Action 7

La mise en place d'outils pour l'accession à prix maîtrisés

Aide à la surcharge foncière sur certaines opérations

A l'étude : la bonification des prêts PTZ, Pass foncier et PSLA

Action 8

L'observation des marchés et des besoins

Participation à l'Observatoire Habitat du Sud Loire avec focus sur le territoire métropolitain

Participation à la mise en place d'un observatoire de la demande sociale et très sociale