



Saint-Étienne et son agglomération au cœur du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain, tel est l'enjeu qui attend la ville de Saint-Étienne dans son ensemble. Un renouvellement urbain qui, selon Jean-Luc Mouton, directeur d'études à l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise, s'inscrit nécessairement dans l'agglomération étant donnée la complexité des mouvements entre les quartiers d'habitat social et les tissus anciens d'une part, la périphérie d'autre part.

La région stéphanoise a connu, depuis le milieu des années 1970, une crise sévère. Elle est fréquemment attribuée à la prépondérance d'industries anciennes (charbon, textile, métallurgie) dans le système économique local. Aujourd'hui, l'analyse récente des données sur l'emploi appelle un jugement moins pessimiste quant aux chances de réussite d'une nouvelle reconversion économique. Si le tissu économique reste caractérisé par de fortes spécificités (sous-traitance, sur-représentation de l'industrie, sous-représentation des services), la plupart d'entre elles ont tendance à s'atténuer sur le long terme.

La ville de Saint-Étienne perd des habitants depuis plus de vingt ans. Ce déclin s'accompagne d'un mouvement des ménages les plus solvables de la ville vers les communes de la proche périphérie, dont les plus lointaines ne sont qu'à moins d'une demi-heure en voiture de la ville centre. Ce mouvement affecte aussi bien les quartiers d'habitat social que les tissus anciens qui s'engagent dans une même spirale de dévalorisation, malgré des interventions publiques classiques.

Le marché du logement est particulièrement détendu sur la ville centre. Les marchés à la revente et à la location s'accompagnent de décotes d'autant plus conséquentes que la localisation n'est pas porteuse d'image ou d'une identité de quartier et le bien dépourvu d'attrait spécifique. Les récentes comparaisons du prix de l'immobilier des agglomérations de même taille relèguent Saint-Étienne dans les profondeurs du classement ; avec près de 11 000 logements vacants, soit 12 %, dont une partie a déjà été réhabilitée, mais dont on peut considérer aujourd'hui que le tiers forme le noyau dur du renouvellement urbain dans le parc ancien privé. Ils ont été désertés par les couches populaires traditionnelles qui ont retrouvé dans les centres bourgs des communes périphériques les ambiances urbaines des quartiers désertés.

Les projections sociodémographiques soulignent à l'horizon 2010 un renforcement des différenciations sociales des territoires. L'étalement des lieux de vie

périphériques risque donc d'amplifier l'affaiblissement du centre d'agglomération. Dès lors, il y a un problème de régénération urbaine, dont les termes sont différents de ceux de la reconversion économique mais dont l'objectif reste le même : **rendre la ville attractive**.

L'urgence de la situation démontre la nécessité d'une intervention publique lourde pour impulser une dynamique de renouvellement urbain. Les quatre sites inscrits au GPV, - Montreynaud, Montchovet (grands ensembles HLM), Crêt-de-Roc et Beaubrun (quartiers anciens du centre-ville) - concernent près d'un Stéphanois sur cinq et représentent le cœur de cible de l'action publique, mais pas uniquement.

MAÎTRISER L'ÉVASION DES MÉNAGES VERS LA PÉRIPHÉRIE, UN ENJEU MAJEUR

Il s'agit d'un double défi car il convient à la fois de réussir, par un effort de solidarité au sein de l'agglomération, un rattrapage du retard et une mise à niveau qualitative de l'offre et ensuite de retrouver des conditions normales de concurrence entre centre et périphérie.

Les difficultés sont nombreuses et s'appuient sur des tendances lourdes. Les aides à la construction neuve et la fiscalité locale sont favorables à l'étalement urbain. Les périmètres institutionnels sont en décalage avec la réalité socio-économique des territoires. Il ne faut pas sous-estimer les évolutions des modes de vie et les facteurs de répulsion à l'égard de l'environnement d'origine, qui sont aussi des facteurs de non-attractivité pour d'éventuelles arrivées. Le niveau de services et les fonctions urbaines de la ville centre n'en font plus un lieu de recours systématique pour les habitants de l'extérieur. Outre les services commerciaux dont les plus récents sont en proche banlieue, de nouveaux équipements culturels ou sportifs plus modernes, se sont adaptés à cette nouvelle demande.

Les trois lois récentes - LOADT, intercommunalité, SRU - qui définissent le cadre dans lequel les collectivités locales sont invitées à organiser en commun leur territoire, constituent une opportunité pour la région stéphanoise qui n'a jamais réussi à se doter d'un schéma directeur. Le schéma de cohérence territoriale en cours d'élaboration permettra d'assurer à une échelle supra-communale, au travers des dispositifs de contractualisation (DTA, PLH, PDU, SDC...), la dimension spatiale d'une stratégie de renouvellement urbain déclinée à l'échelle locale.

REQUALIFIER LE CENTRE DE SAINT-ÉTIENNE

L'habitat ancien reste peu attractif, même après des efforts importants de réhabilitation aidée. Tout l'habitat ancien de Saint-Étienne a été couvert par des Opah. Mais à la différence des villes où les Opah ont concerné un patrimoine historique d'un intérêt architectural évident, à Saint-Étienne, elles se sont déroulées sur des périmètres dont l'intérêt relevait plus « d'effet d'aubaine » ou de soutien à l'activité du bâtiment. Les montants des loyers conventionnés étaient très proches du loyer du marché. La structure socio-urbaine est restée figée dans son fonctionnement. Les dérives sociales et urbaines s'y sont développées et l'investissement privé, immobilier et commercial y marque toujours le pas (quartier Crêt-de-Roc, Beaubrun).

Au titre des handicaps on notera la complexité de la reconquête du centre (morphologie urbaine dense), le besoin de mobilisation de nouveaux investisseurs, la longueur du temps de retour sur investissement (gestion des « jachères urbaines »). Des interventions en matière d'ingénierie technique, financière, juridique et sociale, qui dépassent de beaucoup les classiques démolition- reconstruction d'immeubles HLM, seront nécessaires.

La nouvelle donne qui cible une action massive sur les sites du GPV, les récentes possibilités de portage foncier par l'Épora (établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes), l'intervention financière de la SIR (société d'investissement régional), la requalification des espaces publics et les améliorations des conditions de déplacement, mais aussi la mobilisation de matière grise en management de projet, seront les opportunités qu'il conviendra d'articuler au mieux. Enfin, les entretiens avec les résidents du péri-urbain font apparaître à la fois, une satisfaction à l'égard du choix opéré et une réelle insatisfaction de n'avoir pu conduire le même type de projet dans la ville.

RÉINSÉRER DES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL DANS LA VILLE

La ville comporte plusieurs quartiers durablement touchés par la dévalorisation. Ils ont fait l'objet des procédures de la politique de la ville : Montreynaud, Montchovet, Montferré et Tarentaise. Leur image reste cependant toujours négative. La vacance par absence de candidat progresse, traduisant la perte d'attraction de ces quartiers aux yeux des demandeurs de logements locatifs sociaux HLM. Une part de plus en plus grande des occupants rencontre les mêmes

difficultés socio-économiques (chômage, précarité, échec scolaire...). Des démolitions ont déjà eu lieu (Montchovet, Econor Richelandière, cité Séverine) et d'autres sont en projet (Montreynaud, Montferré, Montchovet et Marandinière, Dame-Blanche...).

Au titre des difficultés, on relève le coût du renouvellement urbain, la complexité du montage des opérations de diversification économique, publique ou privée, l'absence de consensus sur les objectifs de peuplement à une échelle large, le décalage entre les investissements financiers nécessaires et les ressources budgétaires de la collectivité.

Mais des localisations souvent privilégiées (proximité d'axes routiers importants, sites collinaires), un foncier abondant et une unicité de la propriété sont des atouts pour un nouvel habitat ou des activités économiques (cliniques sur le site de la « Muraille de Chine »). Enfin la création d'un groupement d'intérêt public pour le pilotage du GPV permet d'institutionnaliser le tour de table.

DES INTERVENTIONS DE PRÉVENTION SUR DES TERRITOIRES ENCORE ÉPARGNÉS

Il s'agit de quartiers anciens d'hyper-centre ou péri-centraux, caractérisés par une population âgée, un tissu mixte dans lequel la mixité sociale traditionnelle se délite, l'habitat et les activités de production sont en déclin. La vacance y progresse, les services de proximité disparaissent. Les indicateurs de précarité et l'augmentation de la distance sociale tendent à les rapprocher de ceux qui sont inclus dans la géographie prioritaire de la politique de la ville. Devant la complexité de la gestion foncière et immobilière, il convient d'inventer de nouvelles méthodes d'intervention, moins massives qu'en GPV, mais suffisantes pour attirer de nouveaux investisseurs (défiscalisation, subventions, prêts et fonds de garantie). Il s'agira là de mettre en œuvre une stratégie de réinvestissement résidentiel alors que la politique de la ville est encore cantonnée dans une dimension réparatrice.

Ainsi, le renouvellement urbain constituerait le nouveau dessein d'une politique d'agglomération qui, dans l'optique d'un développement durable, se fixe comme objectif la « renaissance » économique, sociale et environnementale de morceaux de ville marginalisés. Les volontés politiques et les partenaires financiers publics et privés seront-ils à la hauteur des ambitions de ces territoires ? ■

Jean-Luc MOUTON