

Les stratégies urbaines dans les marchés résidentiels détendus : le cas de Saint-Etienne

Rémi DORMOIS

Christelle MOREL JOURNEL

Valérie SALA PALA

Quoi de neuf, chercheurs ?, 4^{ème} journée nationale de coopération entre acteurs de l'habitat et chercheurs. Paris, 17 novembre 2016

Atelier 2 – Les politiques locales de l'habitat dans la singularité et la diversité des territoires: quelles réalités, quels résultats ?

**1. Adapter la politique nationale du logement
aux marchés détendus : retours
d'expériences à partir du cas stéphanois**

**2. Inventer une politique locale du logement
en marché détendu : difficultés structurelles
et fragilités contextuelles**

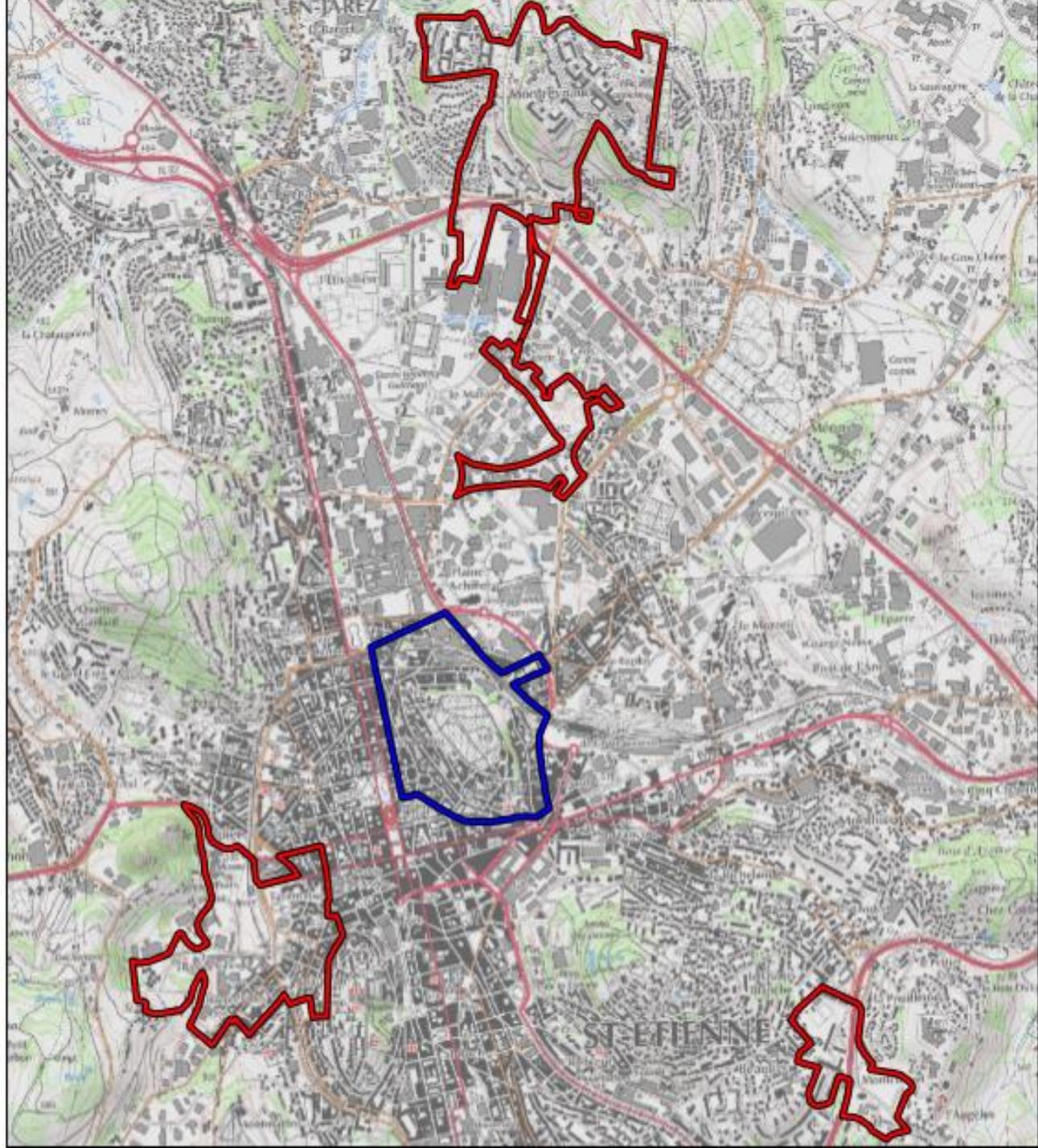


1. Adapter la politique nationale du logement aux marchés détendus : quelques exemples tirés de l'expérience stéphanoise (1)

- L'intervention sur des quartiers anciens paupérisés et la reconstitution de l'offre HLM démolie dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine
- L'application des objectifs triennaux de rattrapage en application de l'article 55 de la loi SRU dans l'agglomération stéphanoise

Les quartiers
stéphanois
accompagnés par
l'Anru dans le
cadre du premier
programme de
rénovation
urbaine

Source : CGET, 2016



1. Adapter la politique nationale du logement aux marchés détendus : quelques exemples tirés de l'expérience stéphanoise (2)

- Le partenariat avec l'Anah pour développer une filière d'accession sociale dans le parc ancien



En conclusion, innovation dans les instruments d'action ne veut pas dire innovation dans l'agenda

2. Inventer une politique locale du logement en marché détendu ? Difficultés structurelles et fragilités contextuelles (1)

- La question de l'acceptabilité politique de la « décroissance urbaine »
 - La municipalité Thiollière (1994-2008)
 - Une municipalité face à « l'aggravation » du déclin
 - Un changement de diagnostic : de l'emploi à l'urbain
 - Une stratégie urbaine d'attractivité qui passe par...
 - La création de l'intercommunalité
 - La culture et image (Saint-Etienne ville du Design)
 - L'attractivité résidentielle (revalorisation du logement social et privé)

2. Inventer une politique locale du logement en marché détendu ? Difficultés structurelles et fragilités contextuelles (2)

- La question de l'acceptabilité politique de la « décroissance urbaine »
 - La municipalité Vincent (2008-2014)
 - Une question centrale... mais taboue
 - Une stratégie urbaine « intensive »
 - Toujours favoriser l'attractivité résidentielle, mais un changement de cible

2. Inventer une politique locale du logement en marché détendu ? Difficultés structurelles et fragilités contextuelles (3)

- La question de l'acceptabilité politique de la « décroissance urbaine »

- La municipalité Perdriau (2014-...)

- Un diagnostic balancé
- Un objectif affiché : 200 000 habitants en 2030 !
- Une stratégie : « assécher le marché » (ou la stratégie du « vide temporaire »)

 Des stratégies urbaines et des politiques locales de l'habitat spécifiques mais toutes orientées vers le souci d'attirer, ou de ne pas perdre, certaines catégories d'habitants

2. Inventer une politique locale du logement en marché détendu ? Difficultés structurelles et fragilités contextuelles (4)

- Des moyens publics conséquents, parfois mal articulés, et des investissements privés encore à dynamiser
 - Des moyens conséquents en première lecture (ANRU, ANAH, outils EPA + EPORA + opérateurs SEDL + implication bailleurs !)
 - Mais ampleur des besoins ! *Bringing history back in...*
 - En tout cas, pari du (relatif) surinvestissement public pour déclencher des investissements privés...
- Pari fragile !
 - Puissance des logiques métropolitaines
 - Sensibilité aux crises (2008 = coup d'arrêt !)
 - Des investissements publics parfois peu cohérents
 - Des investissements privés : « retour » au milieu des années 2000, disparité des modalités d'investissement...

2. Inventer une politique locale du logement en marché détendu ? Difficultés structurelles et fragilités contextuelles (5)

- Une intercommunalité encore « minimale » pour agir sur les mobilités résidentielles
 - La construction tardive d'une intercommunalité qui peine à embrasser les enjeux stratégiques de logement et d'habitat
 - Morcellement
 - Enjeu « logement » et habitat
 - Une politique intercommunale du logement qui reste « faible » : de la communauté d'agglomération à la communauté urbaine... quid de la « métropole » potentielle à venir ?
 - Une planification stratégique à la peine...
 - Un premier document stratégique stabilisé en... décembre 2013 !
 - Réticences et permanence du référentiel communal
 - Rôle de l'Etat encore...

En conclusion...

- Quelques « inventions » au niveau des instruments mais globalement le référentiel des acteurs « locaux » reste celui de l'attractivité... pas de débat là-dessus !
- Inertie des représentations : « mauvaise image » de la ville intériorisée / véhiculée (?) par des praticiens « locaux »
- Un point aveugle : la décroissance comme opportunité ?

