HAL
open science

Changer l'image de Saint-Étienne : la politique de gentrification dans les centres anciens

Léa Besonhe

To cite this version:

Léa Besonhe. Changer l'image de Saint-Étienne : la politique de gentrification dans les centres anciens. Sciences de l'Homme et Société. 2014. dumas-01112673

HAL Id: dumas-01112673

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01112673

Submitted on 3 Feb 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Master 2 - « Sciences du Territoires » Spécialité « Urbanisme et Projet Urbain »
Institut d'Urbanisme de Grenoble - Université Pierre Mendès France

Projet de fin d'études

CHANGER L'IMAGE DE SAINT-ETIENNE : LA POLITIQUE DE GENTRIFICATION DANS LES CENTRES ANCIENS

Septembre 2014

Léa BESONHE

Apprentissage - Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne Service Renouvellement Urbain
Directrice de mémoire : Paulette DUARTE - Tuteur d'apprentissage : François PUECH

Apprentissage _ du 26 Août 2013 au 29 Août 2014

Structure d'accueil _ Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPASE) au sein de l'équipe Renouvellement Urbain

Poste _ Chargée d'Opération Renouvellement Urbain

Maître d'apprentissage _ François PUECH, Chef de Projet Renouvellement Urbain

Tutrice de Mémoire _ Paulette DUARTE

Missions _ Contribution aux premiers travaux de recyclage des immeubes & suivi du planning et mise en œuvre : sécurisation, diagnostics techniques et démolitions, déconnexion réseaux, travaux conservatoires, relations avec les Maîtres d'oeuvres.
_ Appui de l'attachée de projet sur le suivi des relogements, leur évaluation et l'ensemble des actions de gestion locative des immeubles anciens.
_ Soutien sur études prospectives, études de terrain, cartographies.

AUTEUR	Léa BESONHE	
TITRE	Changer l'image de Saint-Etienne : La politique de gentrification dans les centres anciens	
DATE DE SOUTENANCE	Vendredi 12 Septembre 2014 à 11h00	
ORGANISME D'AFFILIATION	Institut d'Urbanisme de Grenoble Université Pierre Mendès France	Directrice du projet de fin d'étude : Paulette DUARTE
ORGANISME DANS LEQUEL L'ALTERNANCE A ETE EFFECTUEE	Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne	Tuteur d'apprentissage : François PUECH
COLLATION	Nombre de pages : 115	Nombre d'annexes : 0
	Nombre de références bibliographiques : 36	
MOTS-CLES ANALYTIQUES	Gentrification – embourgeoisement – quartier ancien – renouvellement urbain – ville industrielle – restauration immobilière – réhabilitation – logement – patrimoine architectural – historique – politique publique – centre urbain - démographie.	
MOTS-CLES GEOGRAPHIQUES	France - Saint-Etienne – quartier Jacquard – quartier Chappe-Ferdinand – Lyon – quartier Saint-Georges – Espagne – Bilbao.	
RESUME	Ce mémoire présente le processus de gentrification comme une stratégie urbaine particulière qui, dans le cas de la ville de Saint-Etienne, peut être révélateur d'un changement positif d'image. Ce projet de fin d'études s'attache à définir le processus de gentrification et à le rattacher au contexte stéphanois, très lié au déclin industriel. A travers une identification des difficultés économiques, urbaines et sociales que connait Saint-Etienne, il s'agira de démontrer en quoi la gentrification peut-être un projet politique global en réponse à la déprise économique et démographique de la ville. Et ainsi permettre d'effacer son image de « ville perdante » au profit d'une image méritée de ville dynamique et attractive, compte tenu de son riche passé industriel que lui confère, depuis les années 1880, le titre de « ville d'art et d'industrie ». Cette réflexion se base sur l'actuel projet de renouvellement urbain des quartiers anciens stéphanois et analyse les conséquences actuelles et futures possibles sur ces territoires dégradés et en grande paupérisation. De même, elle s'attache à identifier des villes qui présentent des caractéristiques similaires à Saint-Etienne et qui ont connu un phénomène de gentrification important.	
SUMMARY	This final project study presents the process of gentrification as a particular urban strategy that, in the case of the city of Saint-Etienne, can reveal a positive image change. This report defines the gentrification process and relates it to the context of Saint-Etienne, an industrial decline context. Through the identification of Saint-Etienne's economic, urban and social difficulties, it will demonstrate how gentrification can be a global political project in response to the economic and demographic decline of the city. And thus enable erasing its image as a "loser city" in favor of a deserved dynamic and attractive city picture, considering its rich industrial past which has given it the title of "art and industry city" since the 1880s. This thinking is based on the current urban renewal project of former Etienne neighborhoods and analyzes the current and future possible consequences on these degraded lands in great poverty. Likewise, it seeks to identify cities that have the same characteristics as Saint-Etienne and experienced a significant phenomenon of gentrification.	

Remerciements 7

Avant Propos 9

Introduction 13

1 _ Saint-Etienne : une image liée au déclin industriel 19

1.1 Saint-Etienne : Ville d'Art et d'Industrie 19

1.2 Saint-Etienne : Ville victime d'une déprise industrielle et démographique 29

2 _ Les centres urbains : lieux stratégiques de l'évolution des villes 35

2.1 Les centres anciens stéphanois : territoires emblématiques pour la gentrification 35

2.2 Le retour à la ville centre 45

3 _ La gentrification : une stratégie nécessaire et en cours de réussite à Saint-Etienne 65

3.1 Des actions pour une gentrification «sans exclusion» 65

3.2 Les effets de la politique de gentrification sur les centres anciens stéphanois 79

3.3 Le processus de gentrification dans d'autres villes industrielles similaires 95

Conclusion 107

Bibliographie 111

Je tiens à témoigner toute ma reconnaissance et mes plus chaleureux remerciements à :

Monsieur Pascal HORNUNG, directeur général de l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne, pour m'avoir fait confiance et m'avoir permis d'apporter ma contribution aux projets de renouvellement urbain des quartiers anciens de Saint-Etienne et ainsi développer des savoirs.

François PUECH, chef de Projet Renouvellement Urbain, mon tuteur d'apprentissage, pour m'avoir, par sa confiance, accordé autant d'autonomie, transmis son savoir et permis d'acquérir, par son professionnalisme de nombreuses compétences.

Paulette DUARTE, ma tutrice de mémoire, pour son soutien, le temps qu'elle m'a consacré, ses conseils et son avis critique dans l'élaboration de mon sujet de mémoire

Pierre PALMA, Lila AYEL, Elodie PETIT et Mélanie DAVENAS, mes collègues de service, pour leur bonne humeur, leur écoute et leur confiance.

Isa pour nos discussions sur la vie, la ville, l'avenir durant nos trajets entre Grenoble et Saint-Etienne et à Pierre pour son humour, son soutien et ses encouragements.

Tous mes autres collègues, pour avoir contribué à mon intégration au sein de l'EPASE et m'avoir acceptée et fait vivre des moments inoubliables. Et, plus particulièrement à Romain PAIRE, Geoffrey ICART et Mickaël TOURNADRE pour leur disponibilité, leur patience, leur soutien dans mon apprentissage des marchés publics et leur joie de vivre.

Lucie et Nico pour m'avoir accompagnée dans cette « aventure épasienne » et l'avoir rendue encore plus belle.

Mes amis et, plus particulièrement Elise, Ben & Manon, compagnons de route dans cette traversée du mémoire, pour avoir rendu plus « fun » son écriture.

Ma famille et Claudio pour leur soutien sans faille tout au long de ce Master.

Le terme de gentrification a été inventé par Ruth Glass en 1963 pour décrire « un processus à travers lequel des ménages de classes moyennes avaient peuplé d'anciens quartiers dévalorisés du centre de Londres, plutôt que d'aller résider en banlieues résidentielles selon le modèle dominant jusqu'alors pour ces couches sociales ».[1]

Par le terme « gentrification », Ruth Glass décrit la transformation de la composition sociale de certains quartiers anciens centraux, le processus de déplacement et de remplacement de populations populaires dans des secteurs urbains centraux par des catégories plus aisées ainsi que l'investissement de cette classe sociale à travers la réhabilitation physique de l'habitat vétuste et dégradé de ces secteurs. La notion de gentrification fait alors explicitement référence à une dimension de classe. Il s'agit, en réalité, d'une métaphore : c'est l'image qu'une petite noblesse, la « gentry » britannique, veut se donner en s'appropriant une portion de la ville jusqu'alors délaissée et investie par des classes populaires (ouvriers, familles immigrées) au prix de leur éviction.[2]

Aujourd'hui, pour beaucoup d'auteurs, parler de gentrification revient à exprimer un phénomène négatif. Ils se cantonnent à une définition de la gentrification comme d'un simple processus contraignant et orientant les stratégies résidentielles des ménages, créant une éviction des catégories populaires et une montée progressive des classes moyennes. Cependant, la définition de la gentrification s'est élargie et s'associe à d'autres processus tels que celui de la « revitalisation » des centres urbains anciens centraux et celui de l' « élitisation » des villes. Ainsi, la gentrification fait appel à l'idée de renouvellement social et de transformation du bâti à l'échelle d'un quartier.

Cependant, l'extension de cette terminologie attise de nombreux débats autour de la question de la gentrification. Il s'agit, en effet, d'un phénomène complexe qui induit des réactions parfois contradictoires. Le concept de gentrification recouvre des réalités mouvantes et diverses et rend parfois difficile son appropriation. En effet, après Ruth Glass, d'autres auteurs ont repris ce concept sous un autre angle afin de l'adapter à de nombreux autres contextes. Si pour Bourne en 1993, il ne s'agit que d'un phénomène limité qui n'a concerné que certaines villes anglo-saxonnes, pour d'autres, le phénomène va bien plus loin. En effet, certains parlent d'un phénomène qui combine une multitude de changements à la fois physiques (réhabilita-

[1] *BIDOU-ZACHARIASEN Catherine. Retours en ville : des processus de «gentrification» urbaine aux politiques de «revitalisation» des centres. Descartes & Cie, Paris, 2003, p10*

[2] *VAN CRIEKINGEN Mathieu. Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global. Revue Agone, Histoire, Politique & Socilogie n°38-39, 2008 p 72*

tion de logements), sociaux (changement et transformation des résidents), économiques (sur les marchés fonciers, immobiliers) et culturels. D'autres assimilent ce processus à l'installation de classes moyennes dans des résidences de standing au cœur des grandes villes.[3]

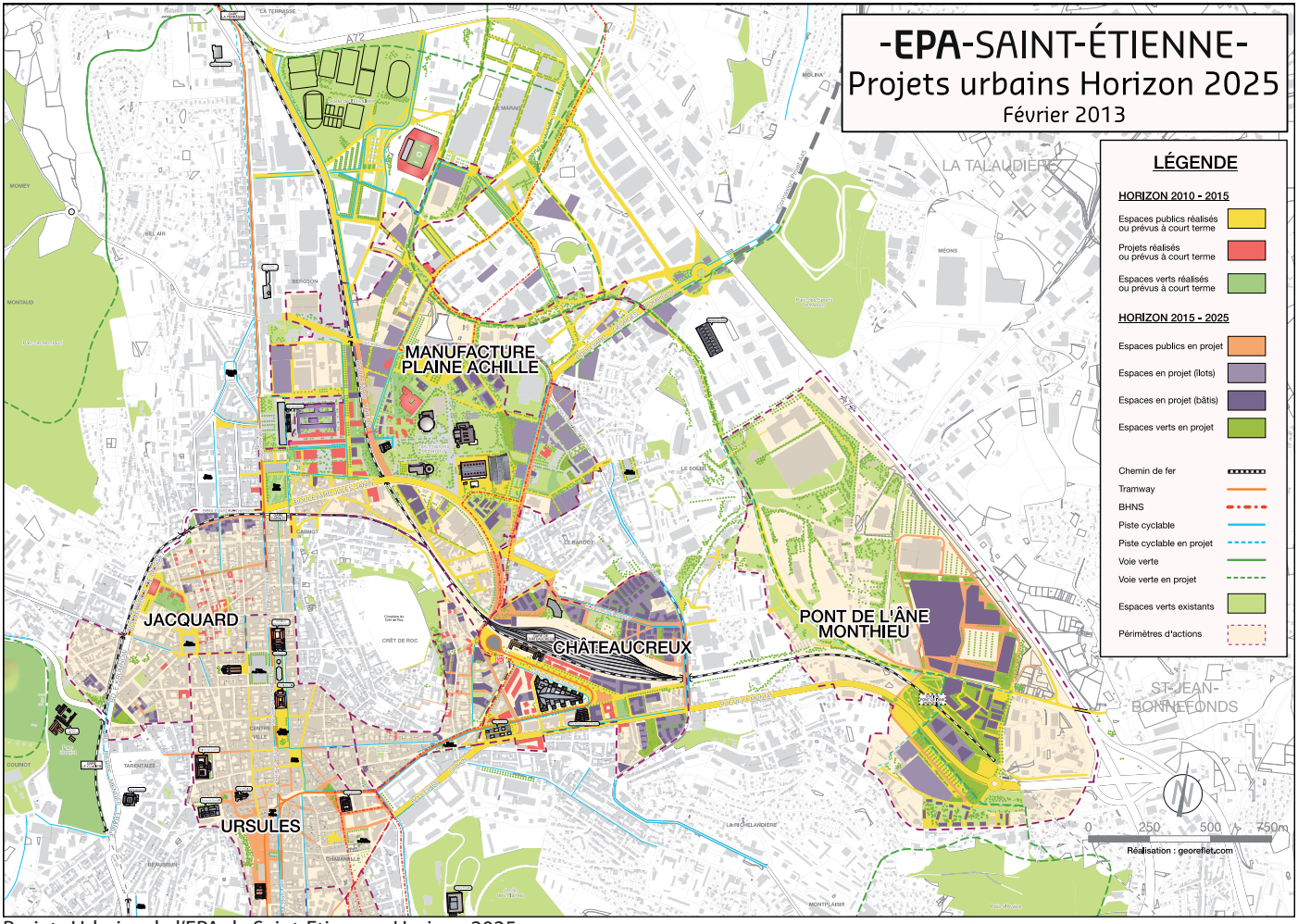
Plus largement, aujourd'hui, les travaux en sciences sociales ont fait apparaître différentes tendances rattachées à ce phénomène. En effet, la gentrification peut être le fait d'une stratégie d'acteurs publics souhaitant transformer physiquement et socialement les quartiers populaires centraux soit la stratégie d'acteurs individuels ayant cerné un potentiel au sein de ces quartiers et étant attirés par les modes de vie et de consommation qu'autorise l'habitat en centre-ville.

Si la gentrification fait aujourd'hui débat et a même été remise en cause par certains auteurs tels que Alain Bourdin qui affirme qu'elle est « devenue un masque qui nuit à l'analyse des transformations urbaines et des processus sociaux à l'œuvre de la ville », elle permet, à condition d'être définie avec nuance et rigueur et d'être remise dans le contexte auquel elle est rattaché, de saisir les différentes facettes de l' « embourgeoisement » des villes. D'après Patrick Rérat, Ola Söderström, Roger Besson, et Etienne Piguet, l'avantage d'élargir ce concept « réside dans le fait qu'il rassemble dans un seul mouvement d'analyse des phénomènes qui autrement seraient considérés séparément ».[4] L'extension de la définition de la gentrification permet donc de mieux saisir tous les mécanismes d'élitisation des villes. L'approche du phénomène de gentrification varie donc en fonction des auteurs.

Dans le développement de ce mémoire, le parti pris choisi est en faveur d'une définition extensive du processus de gentrification et va dans le sens des quatre auteurs cités ci-dessus. Le terme de gentrification sera utilisé dans le contexte stéphanois. Il ne s'agit actuellement pas d'un phénomène avéré mais il semblerait que Saint-Etienne soit dotée de toutes les caractéristiques nécessaires au développement d'une gentrification de ses quartiers populaires anciens centraux. L'intérêt de ce mémoire est de montrer, par une analyse complète du phénomène de gentrification, que ce processus a sa place dans les quartiers anciens de Saint-Etienne et qu'il peut être positif pour la ville. La question de la gentrification n'est pas propre à la ville de Saint-Etienne. Elle concerne toutefois les villes anciennement industrielles qui, à la différence d'autres, recherchent la gentrification plutôt qu'elles ne la freinent. ■

[3] *BIDOU-ZACHARIASEN Catherine. Retours en ville : des processus de «gentrification» urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres. Descartes & Cie, Paris, 2003, p 55*

[4] *JAQUIN Joëlle [...], AUVADET Thomas. La gentrification urbaine. Espaces et sociétés - n° 132-133, 2008, p 15*



Projets Urbains de l'EPA de Saint-Etienne - Horizon 2025
EPASE - Février 2013

La ville de Saint-Etienne est confrontée à une situation inédite d'érosion démographique et de déprise économique qui nuit très largement à son image et donc à son attractivité. De fait, l'attractivité de la ville constitue l'un des enjeux majeurs sur lequel les politiques publiques s'orientent depuis plusieurs années. Pour cela, la ville a entamé sa reconversion post-industrielle à travers la mutation de son tissu productif et la tertiairisation de ses activités. Cette mutation urbaine a aussi pour objectif de faire de Saint-Etienne un élément moteur de la métropolisation lyonnaise et de conforter la ville à s'affirmer dans la dimension européenne.

Pour atteindre ces objectifs et contrer la spirale de « ville perdante » dans laquelle la ville se renferme, l'Etat et les collectivités locales concernées ont décidé de créer un outil spécifique à l'aménagement urbain qu'est l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne. Cette structure dispose de nombreux apports publics et est investie d'une Opération d'Intérêt National qui recouvre 435 hectares du centre-ville.

La requalification urbaine semble apporter une réponse au renouveau urbain de Saint-Etienne et s'est matérialisée par la création de quatre grands projets de ville en 2007 qui s'étendent sur 970 hectares. Le premier projet cherche à conforter et développer un pôle d'attractivité tertiaire dans le quartier de la gare de Chateaucreux, le deuxième a pour but de poursuivre la reconversion de la manufacture d'armes de la ville et de ses abords afin d'en faire un lieu dynamique valorisant l'innovation et le développement des synergies entre la recherche et l'industrie sur les technologies de pointe. Cette spécialisation pourra être impulsée par l'actuelle Cité du design, le pôle optique-vision et la mutation de la Plaine Achille. Le troisième grand projet est celui de la restructuration de la principale entrée de ville située dans le site de Pont de l'Âne - Monthieu qui a une vocation à la fois commerciale et d'activités. Le dernier grand projet est celui de l'attractivité du centre qui arrive en soutien de l'Opération cœur de Ville effectuée par la ville de Saint-Etienne dont le but est de requalifier les quartiers anciens stéphanois.

Tous ces projets ont pour objectifs de contribuer à renforcer Saint-Etienne dans sa position de second pôle urbain de l'Eurométropole Lyon/Saint-Etienne, de pérenniser le dynamisme économique du bassin d'emplois et de restaurer l'attractivité résidentielle du centre-ville.

Le dernier projet est un processus de ré-appropriation des espaces anciens centraux qui ont été les premiers touchés par la crise industrielle de la ville et qui sont, encore aujourd'hui, victimes d'une importante crise du logement. En effet, la ville de Saint-Etienne comprend des quartiers populaires inconfortables au centre-ville ou à sa proximité immédiate, alors que le périurbain présente des qualités qui en font l'espace privilégié des populations plus aisées.

Saint-Etienne se doit d'évoluer pour répondre à un changement d'aspiration dans les choix d'emménagement. En effet, une partie des classes moyennes aspire aujourd'hui à d'autres espaces urbains que les quartiers bourgeois trop onéreux, les quartiers populaires dégradés et le périurbain matérialiste. Cette classe moyenne souhaite atteindre des satisfactions reflétant l'expression de soi et l'enrichissement personnel ainsi qu'un espace de vie plus centré sur les stimulations offertes par la vie en ville. La vie du périurbain apparaît aujourd'hui comme le reflet d'un confort matériel et familial qui ne correspond pas aux aspirations d'une partie des classes moyennes qui est à la recherche d'une proximité entre le lieu de travail et le lieu de résidence afin, notamment, de pouvoir se déplacer à pied ou en vélo et ne plus être dépendante des modes de transports motorisés.

De même, cette partie des classes moyennes porte un intérêt pour les aménités urbaines, recherchent une vie culturelle cosmopolite et des plaisirs de la vie nocturne. De nombreuses villes possèdent des centres anciens qui offrent tout ou partie des qualités recherchées par ces nouvelles couches moyennes, appelées parfois bourgeoises-bohèmes. A Saint-Etienne, les individus aspirant à ces modes de vie se sont heurtés à des espaces centraux proposant peu de lieux de vie attractifs et de qualité.

Cette nouvelle volonté de mode de vie est apparue à la fin des Trente Glorieuses. Dès le milieu des années 1970, les grands ensembles font l'objet de nombreuses critiques tant de la part des habitants que des pouvoirs publics. En effet, en 1970, la France assiste à un abandon des pratiques urbanistiques de table rase liées au mouvement moderne. La circulaire Guichard du 21 mars 1973 relative « aux formes d'urbanisation dites «grands ensembles» et à la lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat », impulse la volonté d'un changement de pratiques dans l'aménagement du territoire français. Elle met en place de nouvelles règles en matière d'urbanisme. La ville de Saint-Etienne assiste alors à l'arrêt des programmes de grands ensem-

bles dans ses quartiers ZUP et s'oriente, en 1977, vers une politique urbaine de revitalisation des quartiers anciens du centre. Ces quartiers ont pour caractéristiques d'être bien placés par rapport aux transports en commun et aux équipements mais ils souffrent de conditions de logement et d'environnement désastreuses. Ces quartiers deviennent alors des territoires urbains particulièrement sensibles aux questions de peuplement.

L'intérêt se porte alors sur ces espaces délaissés par la mise en place d'outils tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI). Ces quartiers anciens centraux présentent alors un intérêt à la fois morphologique et historique qui mérite d'être mis en valeur. La volonté est la résorption de l'habitat indigne, la diversification de l'offre de logements à loyers maîtrisés, la performance énergétique et la lutte contre la vacance.

En plus de ce changement de mentalités urbanistiques au sein des pouvoirs publics, les villes assistent à un mouvement résidentiel allant dans le même sens. En effet, les classes moyennes qui aspirent à accéder à la propriété voient dans le bâti dégradé des centres historiques un terrain privilégié ou contraint pour leur stratégie résidentielle. De même, les artistes, pionniers de la gentrification, ont contribué à la revalorisation symbolique de certains centres anciens. Ils ont, en effet, été orientés vers ces milieux urbains par des contraintes économiques et une volonté de valorisation de « l'atmosphère » populaire. Ce sont ces catégories sociales proches de la gentrification qui ont, en premier lieu, reconnu le potentiel attractif, convivial, solidaire et esthétique de ces quartiers.

Cependant, la mentalité stéphanoise reste bien à la marge de celle des autres grandes villes françaises. L'attractivité n'étant pas perçue à l'échelle de la ville elle ne l'est pas non plus à l'échelle du quartier. Les catégories sociales moyennes attirées par la ville centre n'ont certainement pas encore trouvé satisfaction à Saint-Etienne et aspirent toujours à une maison individuelle dans le périurbain sans que la dépendance de la voiture présente une réelle contrainte. De même, il semblerait que les artistes, attirés par cette « ville créative de design » (label UNESCO, obtenu en novembre 2010), n'aient pas encore réussi à conférer une image bohème aux quartiers anciens stéphanois.

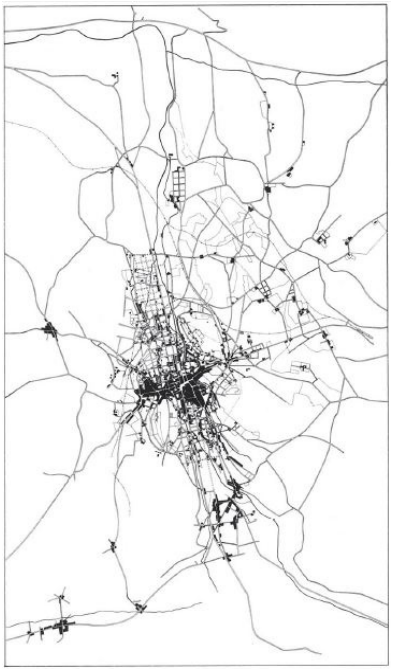
Face à cette déperdition démographique, la ville de Saint-Etienne a fait le choix d'impulser l'attractivité de ses quartiers centraux afin d'assurer la qualité de l'habitat, de répondre à une demande de vivre en ville et d'inviter de nouvelles populations à investir ces quartiers encore largement populaires. La volonté est de mettre en valeur les nombreux atouts des centres anciens, comme la proximité de l'hypercentre, l'accessibilité aux transports en commun ou la qualité et l'esthétique du tissu urbain patrimonial, afin d'améliorer l'image et de restaurer l'attractivité résidentielle.

Saint-Etienne, du fait de son passé industriel, connait un retard dans son développement par rapport aux villes « concurrentes » voisines comme Lyon et Grenoble. Ce retard sous-entend qu'elle devrait, elle aussi, par la suite, voir ses quartiers historiques évoluer et peut-être devenir des lieux de vie prisés par une population plus aisée que celle actuelle.

Le développement de ce mémoire s'attachera alors à montrer **en quoi l'intervention publique sur l'habitat dégradé en quartiers anciens centraux peut tendre vers un processus de gentrification et requalifier l'image de la ville de Saint-Etienne, très liée au déclin industriel.**

A cet effet, il sera intéressant de comprendre le rapport de la ville de Saint-Etienne avec l'industrie dans son développement et les conséquences de cette gloire passée sur sa nécessaire reconversion. De même, avec l'identification de ce contexte stéphanois particulier, il sera nécessaire de montrer en quoi les centres anciens populaires stéphanois peuvent permettre à la ville de se doter d'une nouvelle attractivité et d'un nouveau dynamisme qui permettront à la ville de s'aligner sur ses communes voisines. Enfin, il sera nécessaire d'identifier les politiques de gentrification mises en oeuvres et les effets qu'elles peuvent avoir sur le changement d'image de ses quartiers anciens centraux. Une comparaison avec deux autres villes d'Europe ayant connu un phénomène de gentrification sera faite afin de comprendre ce que ces politiques urbaines ont eu comme conséquences sur les anciens quartiers industriels et sur la ville dans son ensemble. ■

Saint-Etienne dans son site vers 1792
Cartes & Plans Saint-Etienne



Saint-Etienne dans son site vers 1842
Cartes & Plans Saint-Etienne

Saint-Etienne dans son site et le projet d'extension de 1924
Cartes & Plans Saint-Etienne

Saint-Etienne dans son site à la fin des années 50
Cartes & Plans Saint-Etienne

1.1 SAINT-ETIENNE : VILLE D'ART ET D'INDUSTRIE

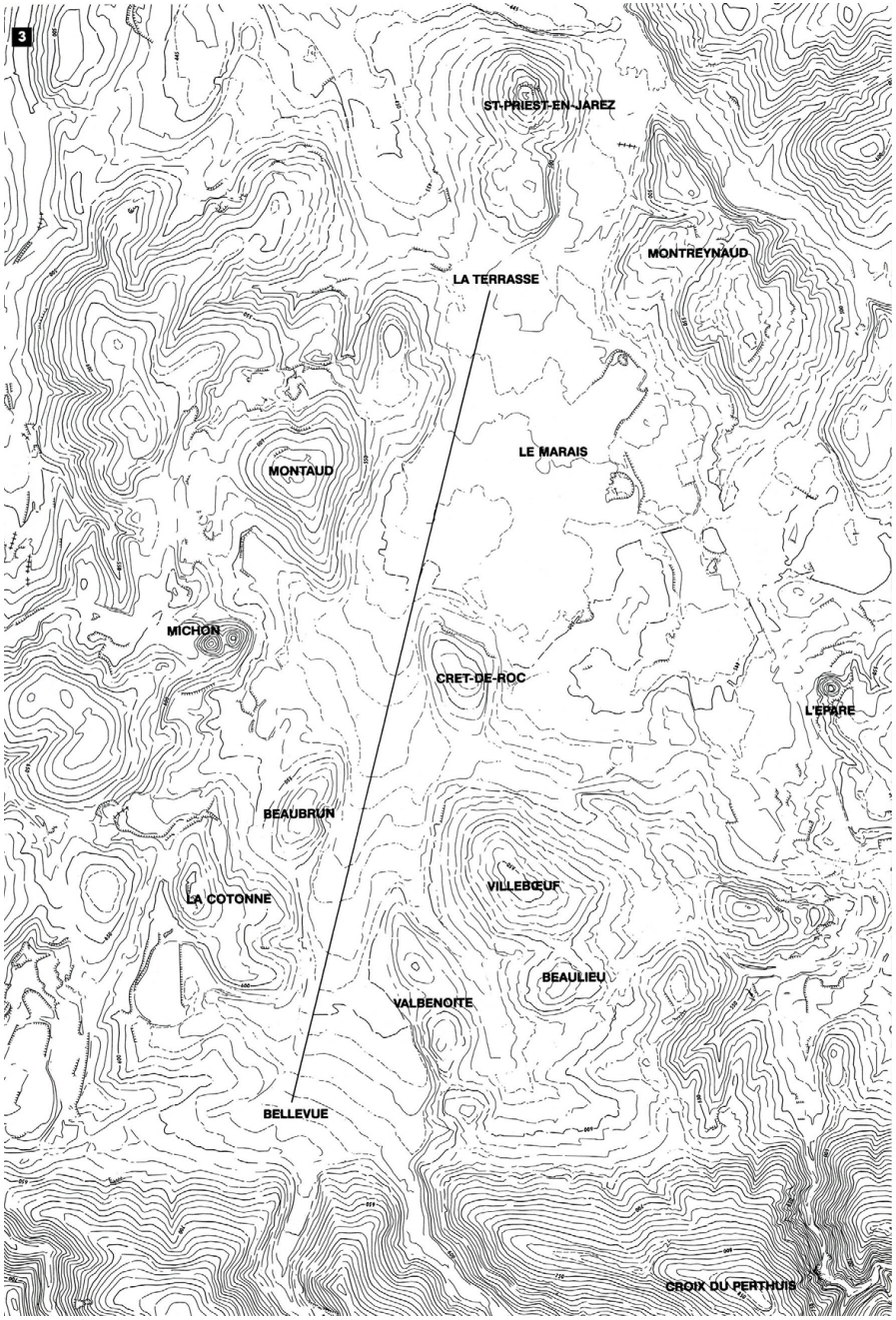
Saint-Etienne est une ville du département de la Loire située sur la rivière du Furan, au pied du Pilat, à 60 kilomètres au sud-ouest de Lyon. Elle est l'une des plus grandes villes d'altitude d'Europe et la 14ème commune de France. Elle est entourée de sept collines et présente une architecture particulière de l'ère industrielle du XIXème siècle. Les collines n'ont pas empêché Saint-Etienne de se développer, elles offrent à la ville un rapport privilégié avec son grand paysage. Aujourd'hui, avec ses 173 256 habitants, il s'agit de la deuxième plus grande commune de la région Rhône-Alpes après Lyon.

Saint-Etienne est située à un emplacement stratégique puisqu'elle est positionnée à une dizaine de kilomètres du grand fleuve de La Loire et à une trentaine de kilomètres de celui du Rhône. De même, sa proximité avec les rivières du Gier et de l'Ondaine, la vallée du Furan fait de cette ville un territoire convoité dès le XIIIème siècle. En effet, la bourgade de Saint-Etienne surplombée par le château du Pic de Saint-Priest, va se développer sur la rive gauche du Furan.

Saint-Etienne est une ville née avec l'industrie. En effet, la géologie a donné à la ville de nombreuses richesses qui lui ont permis d'avoir ses années de gloire. Dès le XIIIème siècle, Saint-Etienne commence l'exploitation du charbon et à la fin du XVème siècle elle s'ouvre au travail du métal et à la fabrication des armes. Vers la fin du XVIème siècle le tissage du ruban se développe. Le Furan a, en effet, permis le développement des tanneries et des industries du fer. Ce torrent prend sa source dans les Monts du Pilat, traverse la ville de Saint-Etienne du Nord au Sud en passant par son centre ville (actuelle place du Peuple) et se jette dans la Loire. Ce torrent, aujourd'hui pratiquement invisible à Saint-Etienne, est à l'origine des usines de moulinage de la soie et de la production stéphanoise d'armes. En effet, les eaux du Furan étaient réputées pour avoir des propriétés remarquables pour faire tourner les moulins garnis de fuseaux ou de bobines, décreuser la soie et pour tremper les aciers. Dès le XVIIème siècle, tout est alors en place pour que Saint-Etienne devienne la ville la plus manufacturière du royaume du Forez. La ville produit de tout : moulins à café, rubans, boucles de chaussures,

Le Furan vers la Chaléassière - quartier Bergson
Portail régional Saint-Etienne Forez

Le Furan en 1856
Archives municipales de Saint-Etienne



Le site de Saint-Etienne
Echelle 1/25000°
Cartes & Plans Saint-Etienne

charnières de fenêtre etc. Saint-Etienne est un véritable centre de profit et attire de grands industriels prêts à investir la ville autant sur le plan économique que résidentiel.

A la fin du XVIIIème siècle, la ville compte environ 28 000 habitants et s'oriente d'Est en Ouest lui donnant une forme de papillon.

Saint-Etienne, par son histoire industrielle, a connu de fortes périodes d'évolution et de mutation parfois importantes et brutales qui sont encore visibles aujourd'hui dans son paysage urbain. En effet, au moment du contexte florissant de la Restauration, la bourgeoisie, très présente dans la ville, assoit son pouvoir de réussite en construisant des édifices et des espaces publics au cœur du centre ville.

De même, en 1801, la ville se dote d'un plan en Damier esquissé par Pierre Antoine Dalgabio qui s'ajoute au maillage tortueux de l'Ancien Régime. Du papillon orienté d'est en ouest, la ville passe à un plan géométrique orienté du nord au sud qui se matérialise par la Grand'Rue. Le tracé de la Grand'Rue suit une ligne droite entre la butte de Saint-Priest et Bellevue qui permet de traverser la ville de Saint-Etienne du Nord au Sud sur 7 kilomètres en passant par de nombreuses places publiques notamment celle de l'Hôtel de Ville. Elle devient la colonne vertébrale de la ville soit le corps du papillon et facilite la mise en place d'une trame piétonne constituée de traboules, montées et passages.

Cependant, c'est seulement à partir de 1819 que se développe véritablement l'aménagement nord/sud de la Grand'Rue. Pierre Antoine Dalgabio conçoit et édifie la plupart des établissements publics du territoire communal. Il crée, notamment le Palais de justice, la gendarmerie, la prison et pose la première pierre de l'actuel Hôtel de Ville en 1822. Ces constructions sont à l'origine d'un certain nombre d'ouvertures de rues, de la construction d'immeubles d'habitation et de lotissements.[5] La ville de Saint-Etienne se dote alors de nombreux édifices d'élites bourgeoises.

Au cours du XIXème siècle, grâce à son regroupement avec quatre autres communes, Outrefuran, Montaud, Valbenoîte et Beaubrun situées dans sa périphérie, Saint-Etienne a développé, malgré sa topographie difficile, une juxtaposition de quartiers très différents où se

[5] *GARLEFF Jörn, PECQUET Luc. Guide d'architecture Saint-Etienne Firminy, Edition alternatives, Paris, 2011, p 14*

Le grappillage du charbon sur les crassiers en 1902
Histoire de Saint-Etienne
Claude-Philippe Testenoire-Lafayette

Les crassiers Michon du Puits Couriot - 2002
Portail régional Saint-Etienne Forez

côtoyaient lieux de travail et lieux d'habitation. Ainsi, la superficie passe de 256 hectares en 1855 à 3 986 hectares pour 94 432 habitants.

L'activité industrielle de la ville commence par l'exploitation du charbon dès 1845 qui se fait grâce à la création de 140 puits parsemés dans la ville.[6]
Au XIXème siècle, Saint-Etienne devient le plus important bassin minier français et ce, jusqu'en décembre 1983 où la mine a fermé ses portes.

Si la mine a cessé de fonctionner, elle est encore bien visible dans le paysage stéphanois. En effet, les crassiers qui surgissent en 1930, après l'abandon de la technique du remblayage, sont devenus des éléments remarquables. Le terme de crassier renvoie aux déchets métallurgiques, scories et impuretés du métal en fusion appelé « crasses », mais à Saint-Etienne, il désigne le terril.

Les crassiers Michon, plus communément appelés « les mamelles de Saint-Etienne », situés sur le site Couriot, ancien bassin minier, forment en quarante ans d'exploitation, deux collines de 120 mètres de haut accentuant l'image collinaire de la ville. Celui situé plus à l'est a commencé sa croissance dès 1930, l'autre, situé plus à l'ouest, en 1947. Ils ont été alimentés, jusqu'en 1958 par les déchets que déversaient les wagonnets à leur sommet : scories des chaudières, schistes, pierres… le tout formant du souffre susceptible d'entrer en combustion au contact de l'air. Les acacias qui ont été plantés par les houillères après la fermeture des puits ont fait place à d'autres espèces exogènes et inattendues du fait de l'acidité et de la chaleur du sol.[7]

S'ajoutent à l'activité minière, celles des passementiers, armuriers, ferblantiers, fabricants de cycles et des petits commerces répondant aux besoins d'une population en perpétuel accroissement. Quant aux aciéries et aux forges, elles prennent place près des voies ferrées sur l'ancienne commune d'Outrefuran.

De même, la rubanerie est l'une des activités traditionnelles ayant dominé l'histoire industrielle de Saint-Etienne. Elle est révélatrice du caractère artisanal de la ville et elle a prévalu dans le développement économique de cette ville dont la prospérité est l'art et l'industrie.

---

[6] *GARLEFF Jörn, PECQUET Luc. Guide d'architecture Saint-Etienne Firminy, Edition alternatives, Paris, 2011, p 14p 16*

[7] *Ibid, p 67*

Carte de repérage des immeubles de passementiers
Echelle 1/10000°
Ville de Saint-Etienne

Dans les années 1880, la production très variée de rubans a permis aux fabriques stéphanoises de s'imposer à l'échelle nationale et internationale. Aujourd'hui, le ruban traditionnel issu de la « Fabrique », tout comme les emplois qui y étaient associés, ont disparu et la production en usine s'est spécialisée dans différentes branches (mode, confection, décoration, étiquettes, mercerie, sangles, écharpes, rubans techniques et tissus) permettant la pérennité de ce savoir-faire et la classification de Saint-Etienne comme une ville d'art et d'industrie.[8]

Aujourd'hui, les nombreux immeubles passementiers retracent l'importance de ce corps de métier dans la construction du paysage. Cette industrie de rubans a maillé le territoire. Le quartier le plus significatif de ces lieux de vie et de travail est celui du Crêt de Roch qui constituait une voie de communication privilégiée entre les fabricants de rubans et les donneurs d'ordres.

Aussi, le terrain schisto-gréseux houiller, très particulier, a fait de Saint-Etienne le lieu phare de la production de métallurgie lors des différentes révolutions industrielles.

L'armurerie a laissé comme héritage à la ville ses bâtiments de la Manufacture Royale d'armes qui sont en pleine réhabilitation aujourd'hui et qui accueillent la Cité du Design. La pratique de la métallurgie, trouve encore aujourd'hui sa place dans le paysage. En effet, le site des Halles de la Chaléassière symbolisent l'expansion de cette industrie minérale.

C'est ce mélange de savoirs faire qui offre à Saint Etienne le statut de la première grande cité industrielle de France au XIXème siècle. Sa population urbaine augmente sans cesse passant de 25000 habitants en 1825 à 175 000 en 1895. Tous les grands équipements administratifs et de services seront construits à cette période.

Saint-Etienne fournit, pendant plus de deux siècles, la France entière en armes, textiles, cycles, charbon… Au fur et à mesure que les cheminées d'usine se sont érigées dans le paysage stéphanois, la ville a utilisé beaucoup d'espaces. D'abord en profondeur par des galeries de mines afin d'atteindre l'or noir puis en hauteur avec la création de crassiers, accentuant sa nature collinaire. En superficie, la commune passe de 3 986 hectares au XIXème siècle à 7 997 hectares aujourd'hui. Cette grande surface lui permet de s'affranchir, en partie, de son image

[8] *CHAPELIN Philippe. Saint-Etienne une histoire de savoir-faire - Le jeu de la mode (XIXème-XXème), Site de l'Ecole des Mines de Saint-Etienne [En ligne], 2009.*

« Saint-Etienne a grandi monstrueusement en un siècle. La ville nourrit deux cent mille habitants à plus de cinq cent mètres au-dessus du niveau de la mer et dans un décor de montagnes. Elle a poussé comme les villes de chercheurs d'or, autour d'un axe absolument droit sur six kilomètres, qui est son épine dorsale. Elle a conquis quelques rudes collines, qui portent des cimetières à leur sommet. Le charbon qu'on trouvait d'abord au ras du sol, il a fallu en suivre les filons sous les habitations. Et la ville se trouve bâtie sur les galeries de mines. Elle est secouée. Elle tremble un peu pour ainsi dire toujours. »

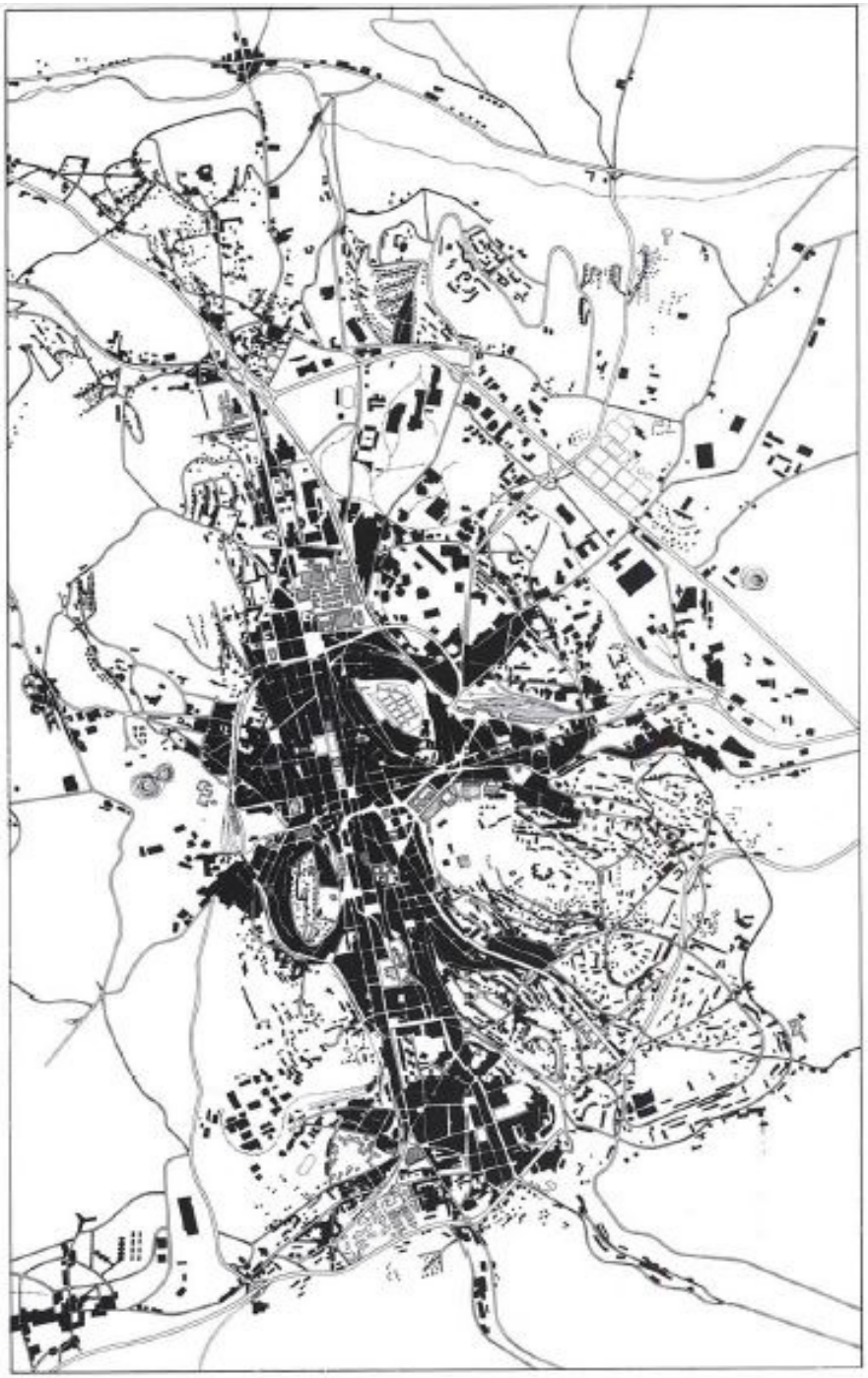
Jean GUITTON, Une mère en sa vallée - Editions Fayard, Paris 1978, p.47

de « ville minérale » en accueillant 700 hectares de parcs et jardins.[9]

Au XXème siècle, Saint-Etienne accueille de nouveaux équipements de santé et de nombreux logements sociaux qui se développeront, dès 1945, sous la forme de grands ensembles sur les secteurs de Beaulieu, Montchovet, la Marandinière, la Métare, Montreynaud, la Cotonne et Tarantaize.

La structuration et le développement de l'espace stéphanois sont le résultat d'une aventure industrielle ancienne et complexe. Aujourd'hui, ce passé est encore très visible dans l'architecture et le paysage stéphanois. De nombreux bâtiments stéphanois rappellent les différentes phases de l'évolution de la ville et de son industrie. La ville est constituée d'un enchevêtrement de traces imperméables de son passé, d'un riche héritage industriel qui en fait son identité et sa fierté. ■

[9] *Vidéo « Saint-Etienne – Ville 2014 », TF1 - https://www.youtube.com/watch?v=cKkzuk2f00I*



Saint-Etienne dans son site en 1985
Cartes & Plans Saint-Etienne

1.2 SAINT-ETIENNE : VILLE VICTIME D'UNE DEPRISE INDUSTRIELLE ET DEMOGRAPHIQUE

Après les années 1965, la ville est touchée par une crise structurelle qui se caractérise par une forte perte d'emplois et les fermetures des sites industriels (Manufrance, Manufacture d'Armes…) laissant ainsi 50 000 m² de friches industrielles en 1985. Cependant, l'activité industrielle est encore très présente aujourd'hui puisque la ville compte 20% d'actifs employés dans ce secteur contre 14% de moyenne nationale (chiffres INSEE).

Saint-Etienne, de par son passé, est touchée par un phénomène métropolitain. La ville doit, en effet, affronter une crise économique et démographique extrêmement grave et voit son avenir compromis par sa capacité à entrer dans la dynamique métropolitaine. Il s'agit d'un challenge de grande envergure puisque Saint-Etienne souffre d'un déficit d'image important. Elle apparaît peu dynamique, peu attractive et traine de grandes difficultés économiques. L'objectif est d'attribuer à Saint-Etienne une image de ville contemporaine.

Traumatisée par la perte de ses industries traditionnelles et par les problèmes économiques et sociaux que sa reconversion a engendrés, Saint-Etienne a connu la plus forte déprise économique et démographique. Elle compte, en effet, une perte 40 000 habitants depuis les années 1970 et plus précisément de 20 000 habitants entre 1990 et 1999.[10] Elle doit, aujourd'hui, surmonter sa baisse de vitalité économique et trouver des leviers de renaissance en agissant sur la qualité urbaine et sur son identité propre.

Dès les années 1980, une action publique se met en place pour engager un processus de transformation de la ville consistant à reconquérir les friches industrielles et à recomposer le tissu économique. Pour cela, la ville s'est attachée au développement des entreprises locales. Cette politique a permis de construire et de réhabiliter 600 000m² de bâtiments pour les entreprises. La ville a aussi accueilli 700 hectares de zones d'activités. Saint-Etienne a pu alors générer 60 000 nouveaux emplois sur les 80 000 perdus dans les années 1980. De même, une friche industrielle de sidérurgie a accueilli un technopôle aménagé qui a permis la mise en place d'un centre de conférence, de nombreuses entreprises et la création de plus de 2000 em-

[10] *MASBOUNGI Ariella, DE GRAVELAINE Frédérique - Construire un projet de ville Saint-Etienne « in progress », Edition du Moniteur, Paris, 2006, p 20*

Vue de Saint-Eienne depuis la colline de Montplaisir
Léa Besonhé - 2014

plois, des centres de recherche et de formation. La zone d'activité Stelylec située dans la vallée du Gier compte aujourd'hui 25 entreprises et 800 emplois. Aussi, l'ancienne zone minière à l'ouest de Saint-Etienne s'est également transformée pour permettre la mise en place de 25 entreprises et la création de plus de 1000 emplois. Enfin, les bâtiments de la Manufacture ont hérité d'un centre d'affaires qui regroupe plus de 1500 emplois.[11]

Ces exemples montrent que Saint-Etienne persévère dans sa reconversion. La ville veut retrouver une nouvelle attractivité en confortant son atout industriel fondé sur un maillage de PME industrielles performantes et innovantes, sur la synergie entre les laboratoires de recherche, les universités et les entreprises. Le moteur de cette nouvelle attractivité est le développement de l'activité tertiaire, il est recherché et alimenté par l'action conjuguée de tous les acteurs du développement territorial. Aujourd'hui, la ville accueille, tout de même, certains leaders nationaux comme Casino (commerce alimentaire), Thuasne (fabrication et commercialisation de produits médicaux et sportifs), Chambon (société de mécanique industrielle), Desjoyaux (fabrication et vente de piscines) et SNF Floerger (fabrication de polymères hydrosolubles pour le traitement de l'eau).

De même, la ville essaye, en parallèle, de développer des activités secondaires révélatrices d'un réel savoir-faire stéphanois. En effet, Saint-Etienne se base sur la reconnaissance au niveau national de ses atouts économiques comme la mécanique, l'optique, l'eau et le design.

Cependant, si depuis la fin des années 1970, la ville a pris conscience de la crise qu'elle traverse et a fait de nombreux efforts pour relancer son économie notamment vers des activités de services, elle rencontre encore de nombreuses fragilités. En effet, elle n'arrive pas à s'imposer au niveau de sa Région. Les emplois métropolitains supérieurs sont situés à la 35ème place au niveau national alors que ceux de Grenoble se situent à la 4ème place et il n'existe qu'une cinquantaine de laboratoires de recherches contre 200 dans l'agglomération Grenobloise. Saint-Etienne se veut aujourd'hui d'être compétitive à petite et grande échelle alors qu'elle n'a jamais été aussi en concurrence avec ses communes voisines que depuis aujourd'hui. Cependant, elle n'a pas encore trouvé ses fonctions centrales qui la feront s'imposer à l'échelle métropolitaine et la feront se « décomplexer ». Le choix de tout miser sur les entreprises n'a pas permis à la ville de sortir totalement la tête de l'eau.

[11] *MASBOUNGI Ariella, DE GRAVELAINE Frédérique - Construire un projet de ville Saint-Etienne « in progress », Edition du Moniteur, Paris, 2006, p 21*

Animali Domesticki
Place Carnot
Office de Tourisme de Saint-Etienne

Place du Géant
Office de Tourisme de Saint-Etienne

Les colosses de yannick vey
Place Chavanelle
Office de Tourisme de Saint-Etienne

Ancrages à Saint-Étienne
rue du Coin
Office de Tourisme de Saint-Etienne

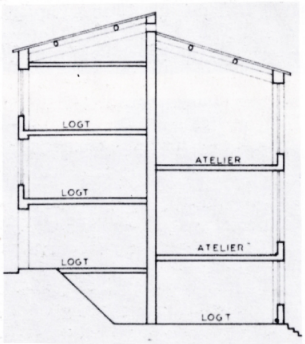
Depuis 2000, la ville se tourne alors vers l'urbanisme, l'architecture et la culture pour changer son image. Pour cela l'action publique s'oriente vers l'espace public en lien étroit avec la culture. La culture s'étend et intègre un développement local avec des retombées sociales, économiques et urbaines. Elle est, pour Saint-Etienne et pour de nombreuses villes victimes de la désindustrialisation, devenue l'avantage concurrentiel des territoires. L'économie culturelle a été placée au centre des débats sur l'avenir des territoires.En effet, la ville souhaite mettre en place de petites actions d'amélioration de l'espace public afin, comme l'explique Jean-Pierre Charbonnau, leader de cette action depuis 1997, de « contrer la fuite des habitants et rendre la ville plus agréable ».[12] L'idée est alors d'utiliser les compétences existantes en matière de design, d'Art, d'Industrie et d'Architecture (Ecole des beaux-arts, école d'architecture, musée d'Arts et d'Industrie…) en invitant ces professionnels ou futurs professionnels à concevoir des projets d'aménagements en peu de temps en collaboration avec les services techniques de la ville et avec de petits moyens financiers. Il s'agit d'incarner la démarche de design et de la faire découvrir à tous les usagers de l'espace public.

Depuis 1998, plus de 100 sites ont été aménagés, ils permettent au grand public de se confronter à la production artistique et d'apprécier les œuvres. Le but de cette politique culturelle est de rendre la ville plus attractive, de conquérir les visiteurs, de changer d'image et d'atteindre un processus de régénération urbaine.

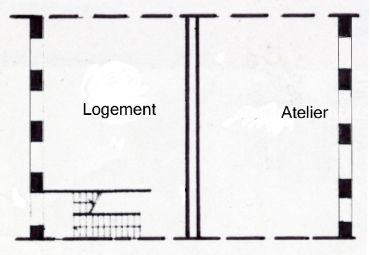
De même, la ville a aussi ciblé son action sur l'habitat notamment dans les centres anciens. En effet, après un diagnostic sur la fragilité du centre il est apparu que le centre-ville de Saint-Etienne et sa proximité souffraient autant que les quartiers de grands ensembles. La ville s'est alors dotée d'une politique de Renouvellement Urbain et d'un contrat de centre-ville de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). C'est l'idée qu'une attractivité résidentielle est aussi importante qu'une attractivité économique dans le sens où l'une ne va pas sans l'autre et inversement. En effet, si la ville a réussi à recréer de l'emploi, elle n'a pas réussi à maintenir ses habitants. Pour mener à bien ce projet de revitalisation du centre, une solidarité entre la collectivité et l'Etat s'est mise en place. Elle se traduit, notamment, par la création, en 2007, d'un Etablissement Public d'Aménagement qui arrive en soutien à la collectivité et d'une communauté d'agglomération appelée Saint-Etienne Métropole. ■

[12] *MASBOUNGI Ariella, DE GRAVELAINE Frédérique - Construire un projet de ville Saint-Etienne « in progress », Edition du Moniteur, Paris, 2006, p 30*

Atelier de Passementier, Montaud
Cartes & Plans Saint-Etienne



Coupe d'un immeuble-atelier de passementier
Ville de Saint-Etienne



Plan d'un immeuble-atelier de passementierVille de Saint-Etienne

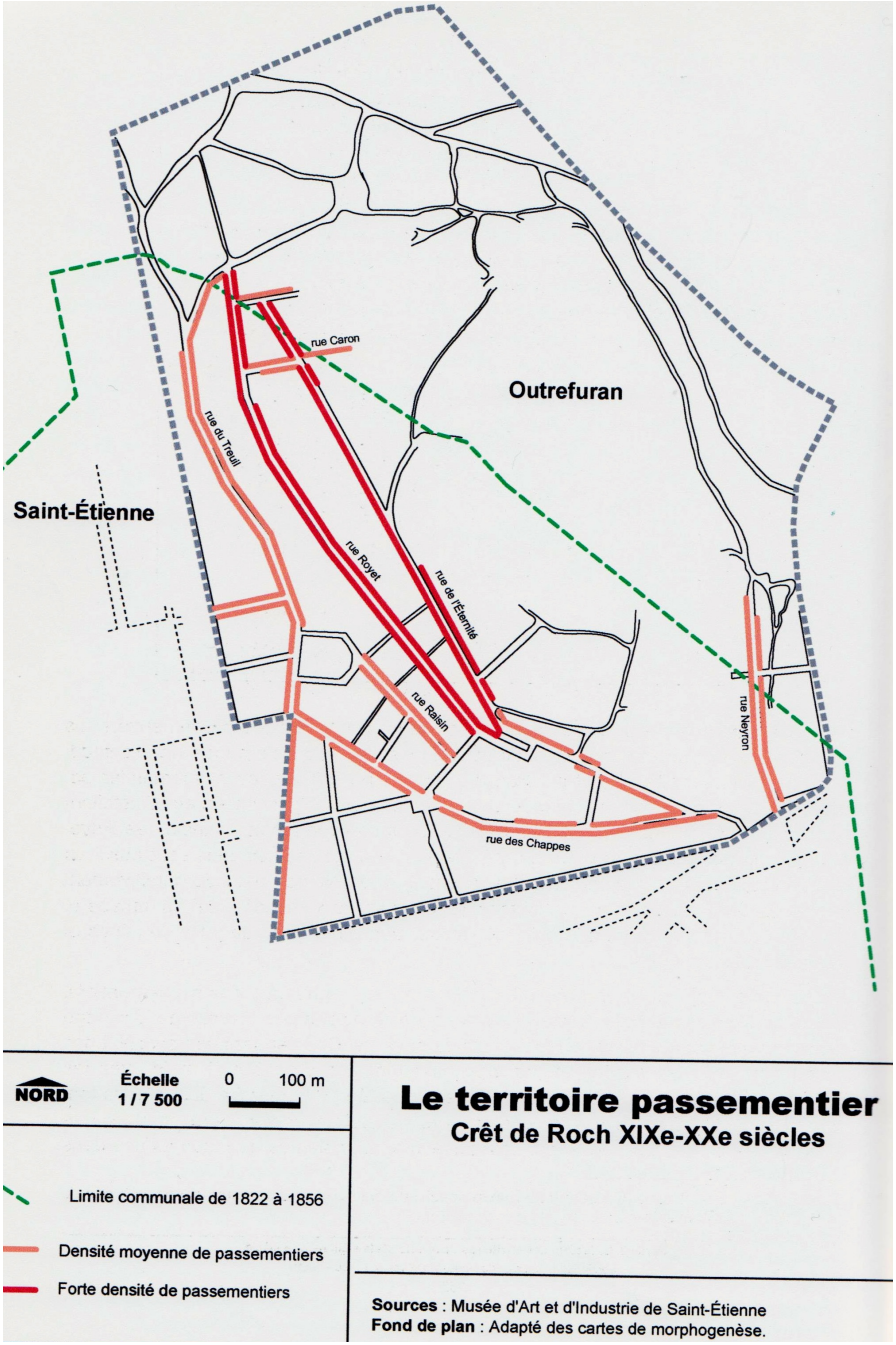
2.1 LES CENTRES ANCIENS STEPHANOIS : TERRITOIRES EMBLEMATIQUES POUR LA GENTRIFICATION

Les quartiers centraux font donc l'objet d'une politique ciblée. Au-delà du fait qu'il s'agit de quartiers en déperdition, les quartiers anciens stéphanois sont aussi des espaces d'une grande qualité urbaine et patrimoniale due au passé industriel de la ville.

Le développement de l'industrie a permis la diffusion d'une forme urbaine atypique. En effet, Saint-Etienne a vu ses quartiers centraux se doter d'immeubles accueillant les différentes activités de rubanerie. Ces immeubles sont érigés sur des parcelles de 20 à 25 mètres de largeur et de 40 à 50 mètres de long et présentent quatre à cinq étages. Ils sont composés, généralement, de quatre corps de bâtiments de même hauteur avec un rez-de-chaussée en entresol. Le bâtiment principal situé à l'alignement de la rue recouvre la totalité de la largeur de la parcelle sur une profondeur de 10 à 15 mètres et est dédié à l'habitation. Les ateliers des ouvriers sont placés immédiatement derrière, dans des bâtiments latéraux disposés en U ou en L aux fenêtres à deux vantaux verticaux avec impostes donnant sur la cour intérieure. Le grand nombre des ouvertures explique le terme local « travailler en fenêtre », employé pour qualifier le travail artisanal et donne aux façades un aspect très évidé. Le porche en rez-de-chaussée fait la liaison entre la rue et la cour, il est indispensable pour permettre l'accès des véhicules qui acheminent les matières premières et expédient les rubans tissés à travers le monde entier. Il sert également à permettre l'accès au niveau du bâtiment principal desservi par une cage d'escaliers et l'accès aux autres corps de bâtiments donnant sur la cour.[13]

Les façades de ces immeubles sont assez simples. Elles sont en pierre de taille de grès houiller et rarement ornées par rapport aux cages d'escaliers qui présentent souvent une prestation soignée. En effet, seule la ferronnerie des balcons et les lambrequins affichent une certaine richesse. La création de ces façades a été permise grâce au modèle Dalgabio qui autorisait uniquement les saillies de balcons. Cette sobriété extérieure rappelle la modestie des négociants stéphanois.

[13] *GARLEFF Jörn, PECQUET Luc. Guide d'architecture Saint-Etienne Firminy, Edition alternatives, Paris, 2011, p 15*



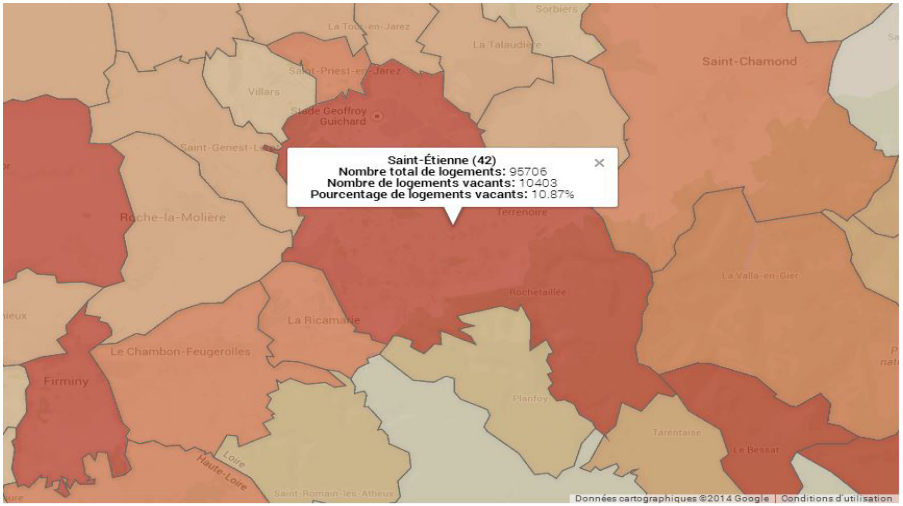
Densité de passementiers - quartier du Crêt de Roch XIXème - XXème siècles
Musée d'Art et d'Industrie de Saint-Etienne

Cette forme urbaine particulière se diffuse considérablement entre 1767 et 1773 à la date du plan terrier de l´Atlas de Saint-Priest, puis en 1824 et au moment des premières matrices du cadastre napoléonien. Les commanditaires négociants, fabricants ou maîtres artisans, souvent déjà propriétaires, choisissent un type d´immeuble particulier en raison de plusieurs facteurs historiques, géographiques et juridiques. En effet, la présence d'un site plat en fond de vallée, vierge de tout édifice, a été rendu constructible par la saisie et la vente des biens nationaux. L´imposition d´un modèle de façade dessiné par l´architecte Pierre Antoine Dalgabio sur ce même site a permis l'expension d'un modèle spécifique de traitement de l'extérieur des bâtiments. De même, avant la Révolution, la création des premiers immeubles à cour, dans le quartier des armuriers, a développé ce type de façades d'immeuble. Tous ces facteurs ont incité les fabricants à construire des « recettes » qui imposent la création d'un style d'immeubles accueillant les différentes activités de l'ouvrier en charge de la production de rubans.

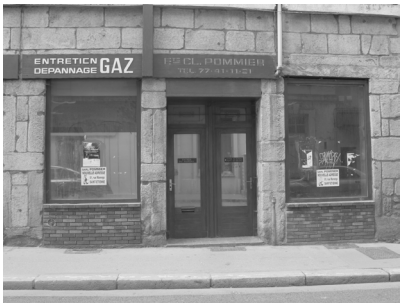
L'essor de la production houillère, le démarrage de la sidérurgie, la prospérité de l'armurerie et de la rubanerie entre 1815 et 1860 ont engendré le développement de ces immeubles de négociants dans de nombreux quartiers centraux stéphanois. En effet, les nouvelles populations en provenance, notamment, des régions voisines du Velay et du Vivarais se sont installées principalement sur les terrains libres à proximité du centre-ville et des collines. Ces quartiers sont alors devenus des lieux privilégiés pour le développement d'une nouvelle forme urbaine issue de l'industrie, encore largement visible aujourd'hui et qui façonne, de manière significative, le paysage urbain stéphanois.

Les immeubles les plus anciens sont des immeubles d'armuriers et d'artisans, construits au XVIIIème siècle, mentionnés dans le plan Terrier de 1767. A partir de 1792, de nombreuses constructions démarrent le long de la trame viaire dessinée par l'architecte Pierre Antoine Dalgabio. Enfin, dès 1850, les immeubles de négociants et les immeubles-ateliers de passementiers, liés à l'industrie textile, apparaissent majoritairement.

Les centres urbains de Saint-Etienne ont hérité de la révolution industrielle. Puis, Saint-Etienne a vu se construire la majorité des logements de son centre entre 1950 et 1975 avec une forte proportion de HLM.



Votre commune est-elle pleine de logements vides ?
Le nouvel observateur - 2014



Locaux en rez-de-chaussée vacants - Jacquard
Léa Besonhé - 2014

Aujourd'hui, la ville centre concentre 82 000 logements dont 86% en habitats collectifs. 76% de ce parc ont plus de 30 ans, preuve d'une rareté de la construction récente, d'une persistance du logement industriel en quartiers centraux et d'une réelle absence de réhabilitation lourde de ces immeubles anciens.[14]

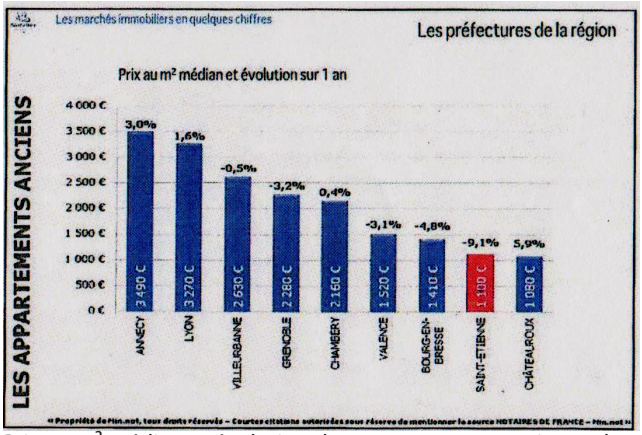
En effet, le rejet des centres historiques après la crise du fordisme à la fin des années 60 a totalement transformé ces quartiers. Saint-Etienne a subi une véritable hémorragie résidentielle de sa ville centre. Les centres anciens ont vu leur cadre bâti et leurs logements se dégrader jusqu'à se revêtir d'un statut d'obsolescence. Ces quartiers historiques ont vu leurs logements devenir insalubres, leurs habitants prendre le qualificatif de « mal logés » et ont atteint un taux de vacance sans précédent. Ces processus de rejet en ont fait des espaces dégradés et marginaux. Aujourd'hui, la vacance touche tout autant le parc privé ancien que les ensembles de logements sociaux. En 2010, la ville comptait 10 403 logements vacants sur un total de 95 706 logements, soit un taux de vacance de 10.87 % alors que la moyenne nationale est de 7% (Chiffres INSEE).

Le centre ville et sa proximité ont longtemps été délaissés, faisant place à des dérives sociales et urbaines qui trahissent un processus de paupérisation. Les niveaux de loyers sont très bas, les propriétaires n'ont pas les moyens d'entretenir leur patrimoine et les logements inconfortables ou délabrés s'accumulent. Une telle situation entraine de la vacance, une perte de capacité économique du quartier et la fermeture des commerces ainsi qu'une dégradation de l'environnement. En effet, des liquidations à très bas prix s'opèrent et sont rachetées par une population à faible revenu qui n'est pas en mesure d'entretenir ses biens. Cette situation fragilise davantage les copropriétés et ces quartiers deviennent alors de réelles enclaves populaires.

Si dans les années 80 Saint-Etienne se situe parmi les villes de 100 000 habitants avec le plus gros effort de réhabilitation de son parc immobilier (2% par an entre 1981 et 1987), la ville a le marché immobilier le moins attractif de France.[15] En effet, en 2014, le prix moyen du neuf est de 2700€/m^2 et celui de l'ancien est de 1100€/m^2.

[14] *MASBOUNGI Ariella, DE GRAVELAINE Frédérique - Construire un projet de ville Saint-Etienne « in progress », Edition du Moniteur, Paris, 2006, p 23*

[15] *E. L. Saint-Etienne : le neuf le moins cher de France. Nouvel observateur – Spécial Immobilier lyon. 2014, p 1*



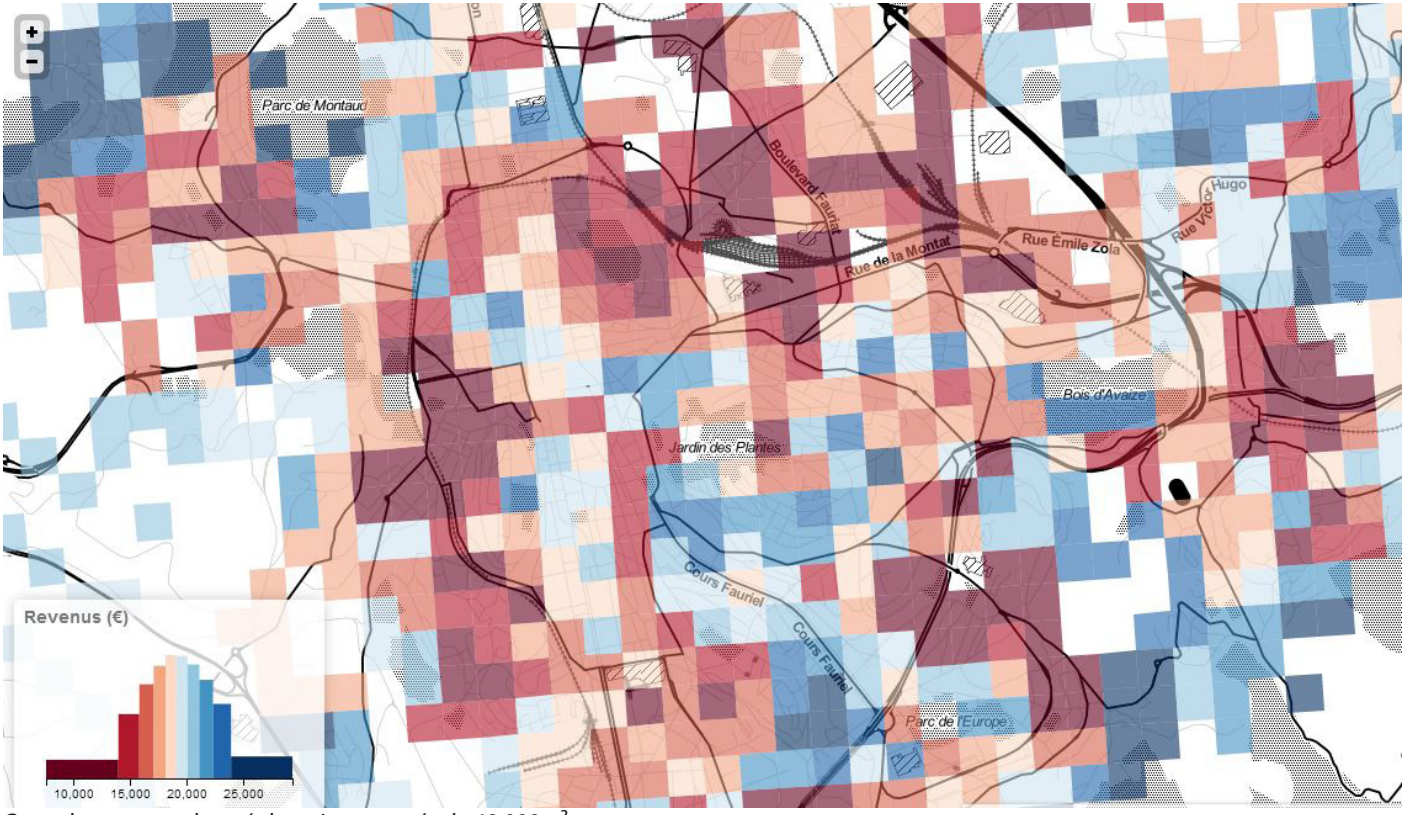
Prix au m² médian et évolution des appartements anciens selon des notaires de la Loire dans les grandes villes de Rhône-Alpes

SAINT-ÉTIENNE

	En €/m²	Hypercentre, vieille ville				Montaud, Bel-Air, Foch				Tardy, colline des Pères				Roanne			
		Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus
Récent	Max	2 180	2 140	2 170	2 120	1 960	1 920	1 950	1 910	1 540	1 510	1 530	1 500	1 840	1 750	1 580	1 550
	Min	1 890	1 850	1 880	1 840	1 700	1 660	1 680	1 650	1 330	1 310	1 320	1 300	1 590	1 510	1 370	1 340
Rénové	Max	1 800	1 770	1 790	1 760	1 620	1 590	1 610	1 580	1 270	1 250	1 260	1 240	1 520	1 440	1 310	1 280
	Min	1 580	1 180	1 570	1 170	1 420	1 060	1 410	1 050	1 120	1 220	1 110	1 210	1 330	880	800	780
Ancien	Max	1 050	1 030	1 040	1 020	940	920	940	920	1 080	1 060	1 070	1 050	810	770	700	680
	Min	930	910	920	900	830	810	820	810	950	930	950	930	710	680	610	600

Max : confort maximal et environnement exceptionnel. Min : confort standard et environnement normal.

Saint-Etienne : le neuf le moins cher de France
Le Progrès, Mars 2014



Carte des revenus des stéphanois par carrés de 40 000m²
La France en 2 278 213 pixels
http://www.comeetie.fr/

Eric Michaud de l'agence Laforêt affirme que « le marché est en dépréciation, et, par rapport à l'an dernier [2013], il a baissé de 3% ». Abdil Ortaoren de Century 21 Foch Immobilier précise que « le cœur des cibles se situe entre 60 000€ et 100 000€, et même pour de beaux biens, les ventes sont rares au dessus de 300 000€ ». Avec des prix aussi bas, Saint-Etienne se retrouve à la marge de ses grandes communes voisines de la région Rhône Alpes.[16]

De même, le prix du locatif est très bas à Saint-Etienne puisque la ville affiche un prix moyen du m² mis en location à 6,80 € (Chiffres Epure). La location d'un bien dans le centre de Saint-Etienne est plus de deux fois moins élevée que celle de Lyon, de Grenoble ou de Chambéry où, pour cette dernière, le prix se situe à plus de 12€ le m².[17] Cependant, vu que peu de biens en centre ville répondent aux attentes en matière d'habitabilité, il existe un marché de niche qui se situe entre 8 et 10 € du m².

Cette dégradation de l'habitat est suivie d'une perte de vitesse des commerces, de difficultés de circulation dans le tissu très dense de Saint-Etienne, de l'existence de friches industrielles encore importantes et d'un appauvrissement de la population en place.

En effet, la part des ménages en difficulté économique et sociale est plus élevée dans l'agglomération de Saint-Étienne que dans celles de ses communes voisines comme Lyon ou Grenoble. La population stéphanoise se distingue ainsi par son faible niveau de diplôme et une part des ménages âgés et des ménages à bas revenus plus importante que dans les agglomérations voisines. En effet, le revenu médian par unité de consommation est de 14 479 euros à Saint-Etienne contre 17 515€ à Grenoble, 19 810€ à Lyon, 16 824€ à Chambéry et la part des sans diplômes de 23,5% contre 17,6% à Grenoble et 14,3% à Lyon.[18]

Saint-Etienne connait une précarité monétaire et liée à l'emploi qui s'explique, notamment, par le fait que la ville concentre un grand nombre de personnes isolées. Par ailleurs, il existe une forte mixité sociale à l'échelle communale qui s'explique par le passé industriel et minier de l'agglomération. Cependant, c'est le centre ville de Saint-Etienne qui connait une précarité surreprésentée et les logements anciens intègrent, malgré eux, le statut de logements sociaux. Dans le centre de Saint-Etienne, ce sont surtout les travailleurs pauvres et les personnes isolées qui sont en précarité.

---

[16] *E. L. Saint-Etienne : le neuf le moins cher de France. Nouvel observateur – Spécial Immobilier lyon. 2014, p 1*

[17] *PERBEY Jacques, Immobilier : tant que la reprise économique n'est pas là…, Le Progrès, dimanche 22 juin 2014, Saint-Etienne*

[18] *FREMEAUX Alice, Etude autour des projets de l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne. Cycle d'urbanisme, 2009-2010, p 9*

Kiosque - Place Jean Jaurès
Léa Besonhé - 2014

rue Charles de Gaulle
Léa Besonhé - 2014

rue Etienne Boisson
Léa Besonhé - 2014

rue d'Arcole
Léa Besonhé - 2014

Place Jacquard
Léa Besonhé - 2014

rue Marengo
Léa Besonhé - 2014

Les quartiers anciens stéphanois apparaissent alors comme le point de fixation du processus de décroissance urbaine qui se caractérise par un affaiblissement économique, démographique et social concomitant.

Pour tenter de surmonter cette crise du logement, Saint-Etienne doit renouveler son parc de logements en le rendant attractif afin d'attirer de nouvelles populations et d'offrir des logements décents à ses populations en place.

Les quartiers anciens centraux regroupent à la fois l'histoire et la sociologie de la ville, ils présentent de nombreuses qualités urbaines et caractéristiques valorisantes et un certain nombre de fonctionnalités. Ils sont un paysage urbain singulier dans lequel se créent des rapports sociaux spécifiques. Ce sont des espaces facilement mutables dotés d'une réelle qualité du tissu urbain.

Le renversement d'image n'est pas un enjeu accessoire pour Saint-Etienne. Les nombreuses migrations de stéphanois vers d'autres horizons ont lourdement affecté les stéphanois. Si certains stéphanois ont fait le choix contraint ou souhaité de rester dans leur ville, ils ont perdu leur fierté et ne croient plus en leur capacité à faire changer l'image de leur ville. Ils ne se considèrent pas comme acteurs de la ville mais comme des « survivants ». Le regard porté sur la ville est particulièrement dur, injuste et nuit fortement à l'attractivité économique, touristique et résidentielle de la ville. Il semblerait que pour beaucoup de stéphanois, Saint-Etienne a une image négative, une image de ville sinistrée, une ville encore en reconversion industrielle. Cependant, cette ville n'est pas aussi « noire », pas aussi « pauvre », pas aussi « triste » qu'elle peut paraître. En effet, il s'agit d'une cité « modeste » et chaleureuse dans et pour laquelle une grande partie de la population fait preuve de dynamisme et de solidarité. Il s'agit d'une ville attachante présentant un paysage naturel et urbain exceptionnel, singulier et original et révélant de réelles qualités sociales et culturelles. Afin que chacun puisse croire en Saint-Etienne, en ses capacités de revitalisation et à sa place au rang métropolitain, son image disqualifiée doit être enraillée et ses atouts doivent être mis en valeur et être présentés au stéphanois et aux visiteurs. ■

« Après une période de table rase du passé sous l'influence du mouvement moderne, on constate une évolution des théories urbaines, un besoin de reconstituer une culture de la ville, de retrouver des références historiques, d'autant que les aménagements aujourd'hui portent davantage sur la restructuration que sur la création d'espaces. »

Dominique Dupré Henry, Lire et composer l'espace public, 1991

2.2 LE RETOUR A LA VILLE CENTRE

Après des décennies de déconcentration et de Sub-urbanisation, les logiques urbanistiques changent et évoluent vers un souci de repeuplement des villes centres. En effet, Lebreton et Mougel expliquent qu'il s'agit de nouvelles stratégies résidentielles qui sont le fait « d'individus désirant rompre avec un mode de vie de suburbain jugé sclérosé, voire aliénant ».

A l'époque de la ville industrielle, le tissu périurbain était fait de vieux noyaux villageois ou de lotissements pavillonnaires. Le périurbain arrivait en continuité des cités d'habitat social et était perçu comme l'horizon d'une mobilité résidentielle réussie qu'est l'accession à la propriété au sein d'une maison individuelle. Il existait à la fois une continuité dans la proximité des deux formes de tissu urbain et dans les liens sociaux. En effet, les liens familiaux et amicaux étaient maintenus entre les cités de grands ensembles et celles de maisons individuelles.

Au moment de la désindustrialisation, il y a eu une certaine répulsion vis-à-vis de l'habitat de grands ensembles. Les cités pavillonnaires périurbaines sont devenues un entre-soi protecteur où les habitants se protègent des cités qui peuvent nuire à leur qualité environnementale, à leur sérénité. Cette crainte est assez paradoxale puisqu'une partie de ces « classes moyennes » proviennent de ces cités HLM. La périurbanisation apparaît comme la recherche d'un habitat paisible dans un cadre naturel. Il s'agit d'une nouvelle ville, une ville choisie où la mobilité permet de trouver un emploi en ville, d'accéder à des centres de loisirs, de culture loin de chez soi.

Au cours des années 1970 et 1980, Saint-Etienne, comme la plupart des villes industrielles de France après la crise du fordisme, a vu sa population aisée fuir la ville centre pour la périphérie. Saint-Etienne est devenue « répulsive » pour la classe moyenne et donc une « ville perdante » avec un taux d'émigration beaucoup plus important que celui de l'immigration ; l'émigration touchant davantage les populations relativement aisées qui fuient le cadre stéphanois pour retrouver la périphérie. La chute des activités économiques et la fuite des classes moyennes ont diminué la valeur du prix du foncier de telle sorte que Saint-Etienne, du fait

d'un différentiel d'aménités entre son centre et sa périphérie, s'est vu infliger le statut de « ville perdante ».

Cependant, les aspirations évoluent et la tendance résidentielle des villes de pays développés change. En effet, le cœur des villes fait aujourd'hui l'objet d'un réinvestissement important et de dynamiques multiples par des acteurs politiques, économiques et sociaux. La gentrification fait partie intégrante de ce nouveau processus de peuplement urbain. Il s'agit d'un processus relativement important de transformation physique, sociale, économique et culturelle des centres urbains.

Ce retour en ville des classes moyennes est soit le fait d'acteurs du marché immobilier qui ont perçu la qualité résidentielle des quartiers centraux délaissés, les ont revalorisés et en ont tiré profit auprès de nouvelles populations, soit le fait d'une simple évolution des pratiques sociales et d'un intérêt croissant des classes moyennes pour les ressources sociales, économiques, culturelles et symboliques des centres urbains. Pattinson résume ce phénomène en expliquant que « le phénomène de reconquête est d'abord initié par un petit groupe de personnes audacieuses (« les envahisseurs »), puis porté par une clientèle plus soucieuse des risques (« les pionniers ») et récupéré, enfin, après intervention des pouvoirs publics, par des membres des classes moyennes en accession sociale (les « yuppies » ou les acteurs de l'embourgeoisement ») ».[18] Cependant, suivant les contextes, ce schéma peut comporter quelques variations puisqu'il implique de traiter la gentrification en tant que processus de changements successifs de population. Il est intéressant de comprendre les mobilités des différents acteurs de la gentrification dans leur dimension à la fois qualitative et quantitative. Cette analyse permet de mieux cerner la gentrification et le rôle des gentrifieurs.

Les artistes comme gentrifieurs

La gentrification a été, dans certaines villes, le fait d'une attirance des artistes pour les milieux populaires centraux. En effet, le monde des artistes mêle à la fois art de vivre et volonté d'agir en rupture avec les pratiques dominantes. Les artistes ont parfois été les premiers à identifier les qualités physiques et conviviales de ces lieux de vie. Pour la plupart, mal dotés

[19] *BIDOU-ZACHARIASEN Catherine. Retours en ville : des processus de «gentrification» urbaine aux politiques de «revitalisation» des centres. Descartes & Cie, Paris, 2003, p 106*

en capitaux économiques, ces quartiers où le foncier est en déclin et où la vie populaire des rues est attrayante, semblent être le nouveau support pour exercer leur métier d'artistes et se loger. Ce sont des lieux hostiles au monde marchand laissant place à la créativité et non à la production. L'artiste trouve dans la ville « un espace de mobilité sociale extrêmement fluide où les identités, moins fixes, évoluent au gré des modes de vie qu'il choisit de mener et des attributs dont il décide de se parer ».[20] C'est l'idée que la vie urbaine offre de nombreux avantages à la population bohème. En effet, pour les artistes, les centres urbains apparaissent comme des lieux où des amitiés originales basées sur le partage d'intérêts communs peuvent se créer, comme des espaces avec un environnement bâti riche et des rues animées. En ce sens, l'esthétique de la ville industrielle apparaît comme l'objet d'une certaine sublimation, un lieu créatif inépuisable. Cette installation résidentielle de groupes en marge des normes sociales dominantes permet aux quartiers de se doter d'une configuration sociale bohème et constitue un véritable milieu de relations. Les artistes trouvent, malgré leur grande précarité, dans le centre des villes tous les lieux nécessaires à leur travail, leur socialisation, leur créativité : gargotes, tavernes, librairies, galeries, bureaux de rédaction, cafés…

Ley explique que les centres urbains présentent des « avantages fonctionnels » tels que « le faible coût de location des ateliers, la proximité avec les fournisseurs de matériel, la clientèle et l'accès plus aisé à la scène artistique du downtown ». Les artistes privilégient l'authenticité des territoires industriels et ouvriers car ils ont pour atout d'être des lieux de sociabilité locale, d'animation, d'atmosphère familiale avec une diversité culturelle et ethnique importante. Ces populations marginales ont une réelle sensibilité à l'égard des cultures populaires. Les artistes, par l'appropriation de certains lieux délaissés, deviennent de véritables figures du développement urbain.

Par la présence de cette nouvelle population, ces quartiers acquièrent un nouvel équilibre sociologique et un statut culturel bien plus valorisant. L'artiste transforme l'espace en lieux d'expérimentation des pratiques créatives et sociétales, modifiant, pour Lloyd, le quartier en un véritable incubateur culturel. De là, ces quartiers populaires deviennent plus attrayants, plus fascinants et attirent de nouvelles populations plus fortunées. En effet, comme le démontre les recherches de Ley en 1996, les artistes ont pour capacité de constamment renouveler et anticiper le « goût » de certaines fractions des classes moyennes. Il explique, notamment que,

[20] *AMBROSINO Charles. Créateurs de ville Genèse et transformation d'un quartier artistique de Londres. Grenoble : thèse de doctorat en « Sciences de l'Homme, du politique et du territoire », Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2009, p.93 (Wilson, 2003, p.28)*

par leur investissement matériel et social, ils sont en mesure de renverser la mécanique de la dévalorisation d'un quartier et de le rendre attractif grâce à leur « regard esthétique ».[21] Ils ciblent alors les valeurs esthétiques et culturelles des nouvelles classes moyennes. Des recherches ont démontré que les artistes sont les pionniers d'un renouvellement résidentiel favorable à cette nouvelle classe moyenne.

De même, le choix résidentiel des artistes est doublé par celui des élites (cadres moyens et supérieurs) très diplômées qui affichent une sensibilité pour le secteur public et le milieu associatif et travaillent dans les services (design, médias, communication, enseignement, hautes technologies, recherche…). Ces groupes sociaux partagent un certain nombre d'intérêts avec les artistes, notamment pour la culture populaire. De ce fait, malgré leur capital économique limité, les artistes vont contribuer au renouvellement du quartier par leur implication à la vie locale, à la réhabilitation de leur bien immobilier et à l'attirance d'une certaine classe d'élites.

C'est à partir de ce constat qu'on peut parler de gentrification des quartiers populaires anciens centraux. En effet, ce mouvement, lancé par les artistes, transforme petit à petit ces lieux de vie populaire en lieux de vie prisés jusqu'à remplacer totalement la population en place. Cependant, il s'agit ici d'un schéma de gentrification inconscient dicté par le statut économique et les aspirations sociales des gentrifieurs. Ce phénomène a été identifié pour la première fois en Angleterre dans le « Swinging London » durant la deuxième moitié des années 1960. Il s'agit, en effet, de remplacer les habitants originels et de redéfinir l'usage des quartiers anciens de manière esthétique. En effet, il a été prouvé qu'en dotant les quartiers de galeries d'arts et de magasins spécialisés, les artistes rendent le quartier attractif « notamment pour les promoteurs immobiliers qui prennent conscience du profit qu'ils peuvent tirer du développement de logements résidentiels ».[22]

En effet, l'artiste est, d'après Bordreuil, un « agent d'infiltration », un « viabilisateur culturel qui prépare infailliblement le terrain pour l'arrière-garde middle class ». L'artiste, en restaurant un bâtiment désaffecté, va initier un processus de valorisation immobilière. De même, en implantant des galeries d'arts afin de semer de l'art dans l'urbain, prépare aussi le terrain de la promotion immobilière en donnant un statut « branché » au quartier. Zukin nomme ce processus « mode de production artistique ». Grésillon explique ce processus en af-

[21] *AMBROSINO Charles. Créateurs de ville Genèse et transformation d'un quartier artistique de Londres. Grenoble : thèse de doctorat en « Sciences de l'Homme, du politique et du territoire », Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2009, p.93 (Ley, 1996, p.188 et 301)*

[22] *Ibid, p 121*

firmant que les artistes « sont, bien malgré eux, des agents pionniers de la rénovation urbaine et de son corollaire, la gentrification, selon une chaîne de causalités qui paraît inéluctable ». Cette gentrification par les artistes est le résultat de quatre phases de développement que sont l'appropriation, la valorisation, la gentrification et la stérilisation :

Culture, quartier et processus de « gentryfication » : les étapes de l'évolution

Phases du développement culturel	Types d'acteurs	Contexte urbain et économique	Types de lieux émergents
1. Appropriation	Artistes, marginaux, squaters, étudiants	Vieux quartier délabré en position centrale Absence de marché Absence de règles économiques	Squats, friches industrielles/ niches (caves, ex-fabriques, entrepôts…)
2. Valorisation	Artistes, créateurs, associations, citoyens « engagés » (*Bürger-Initiativen*)	Exploitation et rénovation douce des interstices de l'urbain Loyers protégés Squats légalisés	Clubs *underground*, théâtres « off », centres culturels, ateliers, cafés, équipements socioculturels
3. Gentryfication	Promoteurs, « *Young Urban Professionals* » (« *Yuppies* »), médiateurs culturels	Assainissement, rénovation Prix du foncier en hausse, loyers en hausse	Lofts, cafés et restaurants, galeries
4. Stérilisation	« *Yuppies* », élite du monde des médias, journalistes, cadres sup., professions libérales, universitaires	Formation d'un nouveau quartier « in » Loyers élevés Accession à la propriété	Bars, boutiques spécialisées, commerces para-culturels (librairie, design, mode)

Culture, quartier et processus de gentrification : les étapes de l'évolution
Grésillon, 2002, p. 220

Si cette idée que la gentrification est une trajectoire urbaine inévitable dès lors que des artistes et des créateurs investissent un quartier, il semblerait que, pour certains auteurs, la concentration résidentielle d'artistes ne se traduise pas nécessairement par l'augmentation des loyers ou qu'elle n'en est pas forcément la cause. Vivant et Charmes expliquent, notamment, que ce sont « les autres acteurs du processus (promoteurs, aménageurs publics) qui les mettent en scène en tant que pionniers de la gentrification ». C'est, pour Charmes, en gagnant en publicité dans l'espace public de la rue que les artistes influencent les gentrifieurs. En ce sens, la gentrification par les artistes serait un « croisement de stratégies différenciées émanant d'acteurs distincts ».[23]

Quoi qu'il en soit, la présence d'artistes dans les quartiers anciens délaissés tend à déplacer les anciennes fonctions économiques urbaines libérant des espaces pour de nouveaux usages. De même, elle permet l'évolution de la structure démographique des métropoles en accueillant des nouvelles populations au capital élevé sensible à la production culturelle.

La gentrification par les artistes est donc un phénomène à la fois historique, sensible, économique et temporel qu'il ne faut pas réduire à un simple remplacement des classes populaires par de nouvelles classes au capital culturel et/ou économique élevé et à l'augmentation du prix du foncier due aux réhabilitations. Les principales caractéristiques de ce phénomène sont diverses :

- le lien entre le territoire et son histoire car ces transformations multiples ne se font que dans des quartiers socialement, physiquement et économiquement marqués par leur histoire.
- le relationnel est une caractéristique importante puisque ces quartiers sont avant tout des milieux relationnels où se côtoient des individus ayant les mêmes valeurs ; cette dimension est évidemment accentuée par la présence d'artistes qui construisent socialement le quartier « artistique ».
- le paysage est un élément indispensable dans le processus. En effet, l'artiste va transformer le paysage du quartier dans lequel il s'implante, il change l'image du quartier, il le transforme et le réinsère dans la mécanique de valorisation médiatique, foncière et immobilière. Aussi, au-delà de la production culturelle, l'artiste va multiplier ses réseaux et transformer le territoire en un lieu de création, de diffusion et de commercialisation de son art.

[23] *AMBROSINO Charles. Créateurs de ville Genèse et transformation d'un quartier artistique de Londres. Grenoble : thèse de doctorat en « Sciences de l'Homme, du politique et du territoire », Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2009, p 125*

- les quartiers anciens sont des lieux incubateurs pour l'économie culturelle car ils deviennent des territoires privilégiés pour l'expérimentation.[24]

Les territoires ne sont pas choisis par hasard par cette population d'artistes, ils affichent un rapport particulier entre l'espace social et l'espace physique qui permet cette forme originale d'investissement. Il semblerait, qu'en ce sens, la transformation des quartiers anciens populaires par les artistes permette de leur donner un réel regain d'attractivité, indispensable à ces territoires en déperdition sociale, économique et résidentielle. En effet, si la gentrification est réduite à la définition de Ruth Glass en tant que processus à travers lequel des ménages de classes moyennes ont peuplé d'anciens quartiers dévalorisés du centre au point qu'ils ont remplacé les populations en place, elle est limitée au simple processus de peuplement urbain. En ce sens, la gentrification est un terme qui sonne négativement pour beaucoup d'auteurs, de politiques, de citoyens puisqu'elle sous entend le remplacement des couches sociales existantes. Il faut, en effet, prendre ce terme au sens très large de l'élévation de la position sociale, économique, culturelle, architecturale des quartiers populaires anciens. Il s'agit d'un ensemble de processus spécifiques, d'un phénomène qui procède par vagues successives. La gentrification par la culture, par les artistes peut redonner une identité sociale et urbaine aux quartiers populaires anciens centraux par la pratique de l'art, l'amélioration du bâti et le remplissage des espaces vacants en profonde dégradation.

Comme vu précédemment, Saint-Etienne a misé son renouvellement sur la culture. En effet, la ville bénéficie d'une population de jeunes créateurs issus des écoles stéphanoises (design, beaux-arts, architecture…) et d'artistes qui viennent expérimenter leurs talents dans cette « capitale du design ». Cette spécialisation autour de la culture est encore récente et la population d'artistes devrait s'accroitre au fil des années. Il est alors possible que ces populations, par l'appropriation des espaces urbains délaissés permettent aux quartiers anciens centraux stéphanois de suivre la même dynamique que les quartiers gentrifiés londoniens. En effet, qu'il s'agisse de pionniers ou non, la présence d'artistes peut, par l'occupation des locaux vacants, la réhabilitation des biens, leur intégration à la vie sociale existante et l'appropriation culturelle de l'espace public, tendre à changer l'image des quartiers anciens centraux stéphanois.

[24] *ibid, p 129*

Site de la cartonnerie
Page Facebook «La cartonnerie Saint-Etienne »

L'association CARTON PLEIN est un bon exemple de groupement d'artistes ayant investi un quartier ancien Stéphanois. En effet, cette association s'est installée dans des ateliers au sein du quartier Jacquard dans la rue Etienne Boisson. Cette organisation regroupe de nombreux artistes, architectes, urbanistes, sociologues, jardiniers, designers qui travaillent en lien avec l'action publique de la ville sur la transformation de l'espace public stéphanois. Elle cherche à « former un dynamisme associatif de créativités, de richesses culturelles lié au passé industriel et à l'immigration, en développant le pouvoir d'agir citoyen ».[25] En plus de s'être installée au sein d'un centre ancien stéphanois, l'association a créé un aménagement inventif, participatif et évolutif : la cartonnerie. Il s'agit d'un aménagement léger d'une partie de l'espace public situé dans le quartier Jacquard occupé par une dépollution du sol. L'espace associatif organise des animations toute l'année afin de proposer des moments de partages et d'enrichir progressivement les différents usages et de faire évoluer l'aménagement du site. Ainsi, cette structure proposant un tel espace public interactif (des espaces de jeux, des installations artistiques, du jardinage, de la détente, selon les usages choisis) au sein de ce quartier populaire central devrait permettre son renouveau en impulsant la dynamique de gentrification par les artistes. Le quartier Jacquard peut apparaître comme « une terre promise » pour les artistes. En effet, il dispose de grandes surfaces vacantes en rez-de-chaussée à moindre coût qui peuvent faire office d'ateliers et il est fédérateur d'une vie locale attrayante à proximité des transports, des cafés, des places publiques, théâtres, lieux particulièrement appréciés des artistes.

Même si l'appropriation des quartiers anciens stéphanois par les artistes est encore timide, il est possible que l'attrait pour ces quartiers par cette population à fort capital culturel augmente et lance une dynamique d'appropriation globale. Une telle situation pourrait permettre d'attirer les classes moyennes sensibles à l'image bohème créée par les artistes.

Les classes moyennes comme gentrifieurs

En plus des artistes, les nouvelles classes moyennes sont porteuses de convivialité au sein des quartiers gentrifiés.

A partir des années 1980, les phénomènes de gentrification en quartiers populaires

[25] *Site Internet CARTON PLEIN. + C'est quoi ?*
- http://www.carton-plein.org/

anciens se multiplient en Amérique du Nord et en Europe. Ce développement est le fait de l'ascension sociale de groupes dont la réussite est liée à l'essor du capitalisme néolibéral. En effet, des cadres de multinationales, des consultants ou avocats d'affaires, des experts financiers, des entrepreneurs des médias ou de la publicité accèdent à une position sociale favorable et viennent investir les villes centres et faire leur place dans l'espace urbain. Le choix de la ville centre comme lieu de vie est, pour ces nouvelles classes supérieures une réelle aspiration résidentielle. Les centres urbains ont, en effet, pour atout d'être à proximité des fonctions « post-industrielles » à la pointe du capitalisme. De même, ces groupes aisés intègrent souvent des formes de vie non familiales (hommes ou femmes seuls, couples sans enfant), ce qui les amènent à rejeter les stéréotypes organisés autour de la maison individuelle en périphérie. Une nouvelle forme d'urbanisme émerge alors dont la gentrification en est une dimension centrale.

De même, face à la dynamique résidentielle périurbaine, les villes ont vu les prix du foncier augmenter au sein de leur périphérie. Face à cette montée de la valeur des biens, la périphérie devient un lieu prisé et accessible seulement à une catégorie de classe sociale. Cette ségrégation rend ces lieux de vie inintéressant pour une nouvelle classe moyenne recherchant plus l'aspect pratique et dynamique que l'aspect matérialiste et naturel. Face à ce constat, les classes moyennes aspirent à se loger dans la ville centre. Cette catégorie de nouveaux accédants au sein de ces quartiers est alors munie, pour la plupart d'entre elle, d'un plus fort capital culturel qu'économique. Le choix des quartiers anciens centraux populaires comme lieux de vie est un choix contraint. Faute d'une meilleure offre de logement en centre-ville, ils choisissent ces quartiers et entreprennent les travaux nécessaires à leur confort. Il s'agit donc ici d'un processus contraint, le fait d'une petite bourgeoisie aux valeurs pro-urbaines qui entreprend des opérations individuelles de rénovation du bâti ancien.

D'après la thèse de Sassen en 1996, les gentrifieurs ne font pas partie de la classe dominante ou bourgeoise traditionnelle mais, cependant, ils servent à la nouvelle économie mondiale. Si la classe ouvrière répondait, dans la phase d'après guerre à une certaine économie des villes et permettait de tenir cette économie en place, aujourd'hui, son remplacement par des employés permet de répondre aux besoins d'une nouvelle économie. En effet, les grandes villes de France et d'ailleurs ont besoin de la proximité physique de leurs acteurs économiques.

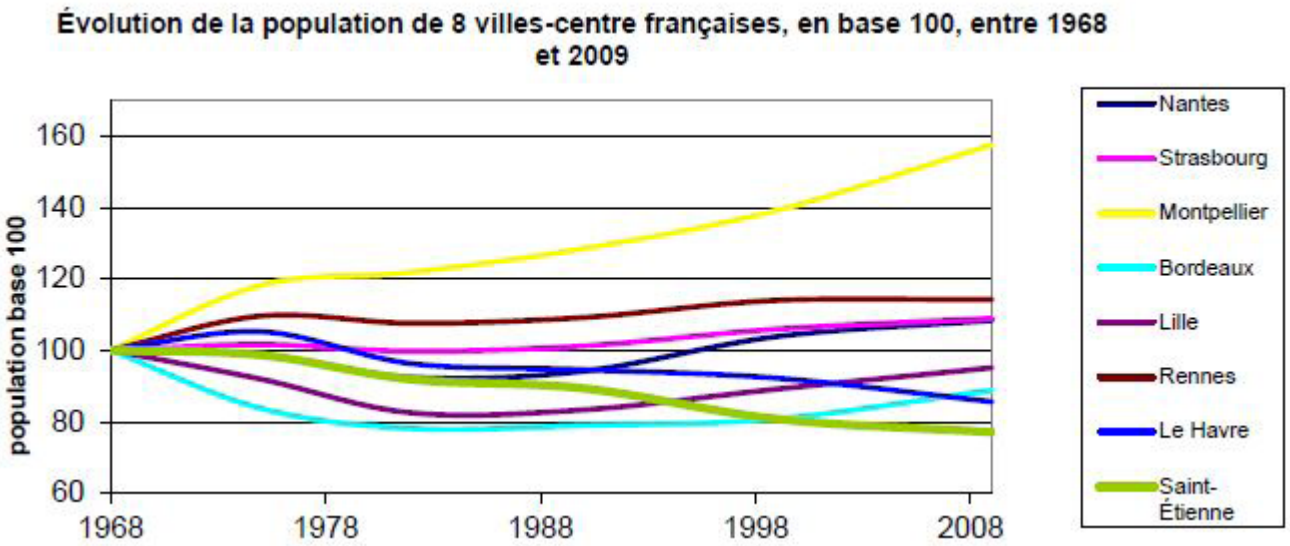
Il existe une nécessaire proximité entre les activités de la vie quotidienne (le travail, la santé, la culture, l'éducation, le shopping…) et les lieux de vie.

Les classes moyennes sont porteuses d'un mode de vie et de nouvelles valeurs qui contribuent au changement social des quartiers anciens centraux. L'arrivée de ces nouvelles classes sociales fait subir à ces quartiers un ensemble de traitements notamment sur le bâti par le biais d'actions de réhabilitation et d'amélioration, ce qui fait d'eux des quartiers recherchés. Les gentrifieurs, du fait de leurs revenus disponibles plus élevés que ceux des habitants jusqu'alors en place, vont contribuer à améliorer l'environnement urbain. En effet, les travaux entrepris par les propriétaires pour leur confort personnel ou pour le confort de leurs futurs locataires vont lancer une dynamique de réhabilitation du quartier.

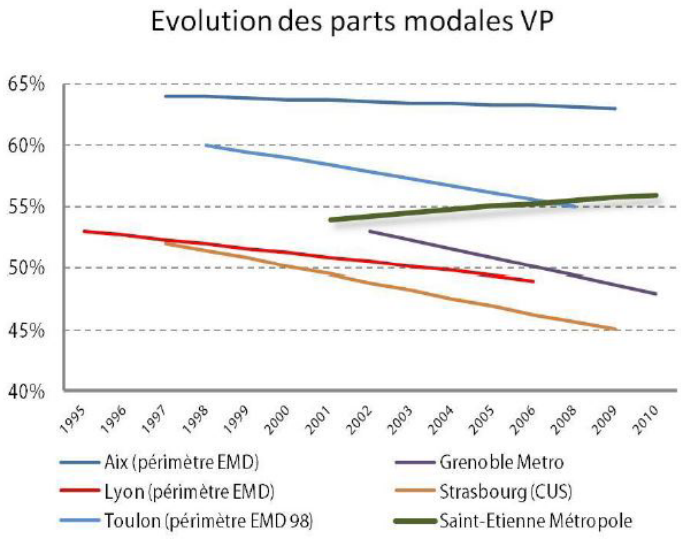
L'occupation sociale se manifeste, par la suite, par la recherche de valeurs communes basées sur une quête d'historicité, d'enracinement. Ce phénomène de gentrification renoue avec l'histoire. Ce réinvestissement peut alors profiter au quartier en lui redonnant une nouvelle image. Par ailleurs, il crée une certaine rupture avec le passé social industriel de ces quartiers et les tendances urbaines antérieures.

Cependant, Saint-Etienne est un cas particulier encore bien loin de ces changements de mentalité résidentielle. A Saint-Etienne, la dynamique des classes moyennes s'inscrit toujours dans la volonté de trouver un logement dans le périurbain. La dépendance à la voiture n'est pas un problème.

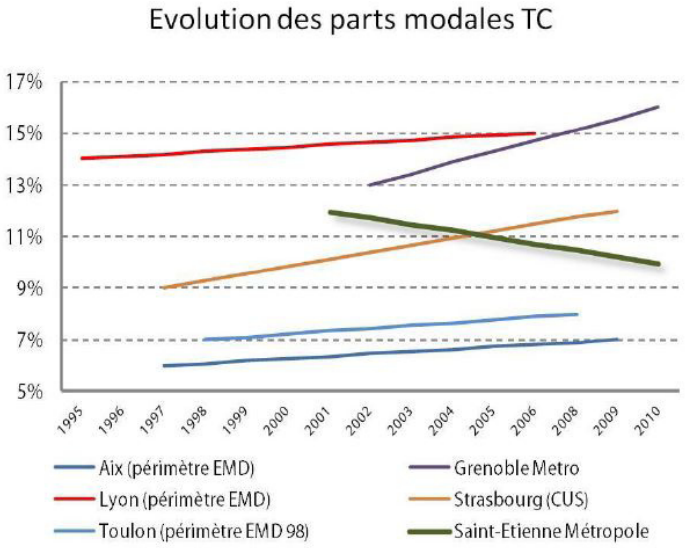
En effet, depuis les années 1990 jusqu'à nos jours, Saint-Etienne a vu sa population diminuer de 60 000 habitants. Les habitants qui ont quitté la ville sont pour moitié restés dans la première et la deuxième couronne de l'agglomération. L'autre moitié a choisi des départs plus lointains qui s'expliquent par les fermetures d'usines qui ont frappé toute la vallée du Gier et le manque d'attractivité pour les 25-54 ans . De même, ce sont des populations avec un capital économique et culturel qui ont fait le choix de quitter la ville. En effet, deux départs sur trois ont concerné des actifs, principalement des diplômés d'études supérieures, des professions intermédiaires (employés et cadres) et des jeunes couples avec enfants. D'après le recensement de 1999, la ville compte 29% de départs des 30-39 ans accompagnés des moins de 15 ans qui



Évolution de la population de 8 villes-centre françaises, en base 100, entre 1968 et 2009
INSEE



Evolution des parts modales de la voiture privée
Epures 2010



Evolution des parts modales des transports en commun
Epures 2010

ont suivi la migration de leurs parents. Le profil social des habitants s'est alors lourdement homogénéisé au cœur de la ville et une discrimination spatiale croissante a vu le jour. François Wellhoff, membre du Conseil Général des ponts et chaussées et directeur de la mission de préfiguration de l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne explique d'ailleurs que « tous les indicateurs d'évolution démographique, de mobilité résidentielle, de mixité sociale vont dans le même sens et caractérisent le déclin de l'agglomération, plus particulièrement, de son centre et du couloir industriel d'urbanisation ancienne. Ce déclin a pris une telle ampleur, qu'il porte préjudice à l'ensemble de l'agglomération et de la région stéphanoise ». Avec ces nombreux mouvements migratoires, la ville centre a perdu 19 000 habitants entre 1990 et 1999.[26]

Aujourd'hui, la population stéphanoise continue de diminuer et la part modale de la voiture augmente. En effet, elle passe de 54 % en 2001 à 56 % en 2010. En ce sens, l'utilisation des transports en commun a aussi diminuée à Saint-Etienne passant de 12 % en 2001 à 10 % en 2010 (Chiffres Epure). Saint-Etienne évolue dans le sens inverse des autres grandes villes françaises. Ainsi, les stéphanois s'inscrivent encore dans une dynamique de périurbanisation situant ainsi les dynamiques de migrations résidentielles dans des logiques de desserrement urbain et de repeuplement des campagnes. La ville affiche alors une urbanisation à l'américaine se caractérisant par la présence d'une population modeste en centre ville avec, de fait, une importance du parc social et de nombreux logements vacants. Il semblerait alors que les stéphanois pensent à l'inverse des pionniers de la gentrification et ne peuvent donc pas s'inscrire comme tels dans les centres urbains stéphanois.

Les classes moyennes stéphanoises n'ont pas encore été, comme dans d'autres grandes métropoles européennes, confrontées à une explosion du prix du foncier en périurbain qui rende les biens accessibles seulement à la partie supérieure des couches moyennes et aux classes supérieures, obligeant les classes moyennes à investir les centres urbains pour devenir propriétaires et lancer une dynamique de requalification des centres par la réhabilitation de leurs biens. De même, certainement que ces mêmes classes moyennes n'ont pas encore perçu les potentiels architecturaux, urbains et sociaux des centres historiques de Saint-Etienne et ne voient pas l'attractivité qui pourrait émerger de ces espaces.

[26] *MASBOUNGI Ariella, DE GRAVELAINE Frédérique - Construire un projet de ville Saint-Etienne « in progress », Edition du Moniteur, Paris, 2006, p 20*

Ainsi, Saint-Etienne affiche un retard dans son développement urbain par rapport à d'autres villes françaises de la même envergure. De ce fait, il est probable que la mentalité de « retour en ville » n'est pas encore atteint les stéphanois et que cette dynamique doit être impulsée par de nouvelles populations extérieures à la ville, friandes de ces espaces pour leurs investissements fonciers. Enfin, le mouvement des classes moyennes vers le centre est parfois dû au fait que les artistes ont lancé cette dynamique migratoire. Les classes moyennes vont suivre les artistes non pas par mimétisme mais par intérêt pour la culture et pour l'image bohème que les artistes donnent à ces centres urbains. A Saint-Etienne l'investissement des artistes dans les centres anciens est encore timide mais il devrait prendre de l'importance et peut-être permettre d'attirer les classes au capital culturel important.

De même, il semblerait que Saint-Etienne souffre de sa proximité avec Lyon. Si les politiques publiques cherchent à faire de cette proximité un atout, il s'agit d'un réel désavantage pour l'attractivité résidentielle de la ville. En effet, avec la proximité de Lyon, Saint-Etienne souffre d'une déconnexion spatiale et temporelle de l'offre et de la demande et d'un désajustement entre la création de richesses et l'amélioration des conditions de vie des habitants. Si Saint-Etienne souhaite activement recréer de l'emploi et a réussi, par son action publique, à générer 60 000 nouveaux emplois, elle n'a pour autant pas résolu sa déprise démographique. Les 60 000 emplois créés n'ont pas forcément permis l'arrivée de pratiquement autant de nouveaux ménages à Saint-Etienne. Si certains travailleurs stéphanois faisant partie de la classe moyenne ou supérieure font encore le choix du périurbain pour leur lieu de vie, ceux attirés par l'attractivité des centres se tournent facilement sur la ville de Lyon.

Face à ce constat, il est important de rappeler que le développement d'un territoire dépend de sa capacité à capter de la richesse à l'extérieur de ses frontières mais aussi de son aptitude à redistribuer ses revenus dans son économie locale, c'est-à-dire dans des activités de proximité. A noter, qu'au sein de la région Rhône Alpes, les Zones d'Emplois dotées du meilleur potentiel de captation sont les Zones d'Emplois très touristiques et celles dotées du plus faible potentiel sont situées dans la proximité lyonnaise et/ou ont un profil plutôt industriel. La ville de Saint-Etienne étant à la fois à proximité de la ville de Lyon et à la fois dotée d'un profil industriel, elle se retrouve à distribuer ses revenus dans les activités de proximité lyonnaises. En effet, les travailleurs stéphanois ayant les moyens de se loger dans le centre lyonnais vont

alors toucher leur revenu dans la ville de Saint-Etienne et consommer cet argent dans leur ville de résidence : Lyon. La création d'emplois à Saint-Etienne ne garantit pas d'offrir à la ville une consommation locale des richesses qu'elle crée. Cette situation est aussi l'une des causes de la dégradation sociale et économique du centre-ville stéphanois. Si les centres anciens stéphanois arrivaient à offrir une attractivité résidentielle et à attirer les travailleurs stéphanois à s'implanter au cœur de la ville, les commerces en centre-ville bénéficieraient d'une nouvelle demande grandissante qui inviterait des commerçants à investir les locaux vacants du centre. La ville de Saint-Etienne retrouverait alors une économie locale durable.

Dans la même idée, avec une attractivité résidentielle retrouvée dans le centre-ville de Saint-Etienne, les travailleurs lyonnais n'ayant pas les moyens de se loger dans le centre de Lyon et cherchant un cadre de vie urbain pour leur lieu de vie pourraient trouver leur bonheur à Saint-Etienne où le prix du foncier est beaucoup moins élevé qu'à Lyon.

Cependant, Saint-Etienne n'ayant pas encore connu une gentrification par les artistes et/ou par les nouvelles classes moyennes, les centres anciens ont continué de se dégrader. Cette dégradation a été tellement importante qu'elle oblige aujourd'hui à y concentrer les actions urbaines et donc à orienter les politiques publiques vers des objectifs de renouvellement urbain des centres anciens.

Les pouvoirs publics comme acteurs de la gentrification

Outre le fait d'être un phénomène soit du ressort des classes moyennes soit des artistes, la gentrification apparaît comme un signe de la compétition entre les villes. Elle apparaît comme un outil de régénération urbaine et de renouvellement urbain. En effet, dès les années 2000, des conférences auprès des acteurs de la politique locale des Etats Européens portent sur la question du logement et du renouvellement urbain.[27] L'idée est alors de placer la gentrification au cœur des politiques urbaines transnationales. De ce fait, de nombreux auteurs s'interrogent sur les liens entre les politiques de renouvellement urbain de l'habitat ancien et le processus de gentrification. En effet, Le Galès explique que les grandes villes européennes s'engagent dans la poursuite d'un objectif de croissance et de développement économique

[27] *JAQUIN Joëlle, [...] SAUVADET Thomas. La gentrification urbaine. Revue Espaces et sociétés n° 132-133, 2008, p 92*

; ce qui les oblige à revoir régulièrement leurs stratégies urbaines. Face à cette situation, un modèle entreprenarial se développe localement qui s'articule, d'après Le Galès, autour de différents éléments : « le discours de la concurrence et du marché, y compris en termes d'image et d'identité, la priorité politique accordée aux enjeux de développement économique et d'attraction d'investissements, de flux et de groupes sociaux favorisés, la transformation du gouvernement local vers des formes organisationnelles de type partenariat public-privé qui donnent aux acteurs privés un rôle important dans la définition de l'intérêt général de la ville ».[28] Du point de vue économique, les villes cherchent alors à orienter leurs stratégies autour de la compétitivité, de l'attractivité et de l'affirmation d'une identité propre grâce, notamment, à la mise en place de grands projets urbains, de « flagship ».

Cependant, le seul développement économique ne suffit pas au développement territorial global et ne peut se mettre en œuvre seul. De ce fait, les politiques publiques s'orientent vers des stratégies de renouvellement urbain et vers des actions portant sur le cadre de vie. En effet, afin d'assurer son développement territorial, la ville se doit d'attirer des populations ayant un capital économique plus élevé que la moyenne, de montrer qu'elle est innovante, créative, dynamique et qu'il s'agit d'un lieu attractif où l'on peut à la fois habiter, consommer et se divertir. Le développement territorial se fonde alors sur l'attractivité résidentielle et l'économie résidentielle. L'attraction des classes sociales moyennes et supérieures apparaît commune ressource indispensable pour le développement d'un territoire. Davezies considère, par exemple, que la captation des revenus des ménages les plus dotés en capitaux économiques et des revenus liés au tourisme permet d'offrir « des effets multiplicateurs d'emplois et de revenus très favorables à la cohésion territoriale et sociale ».[29]

La gentrification apparaît comme une réponse à des dysfonctionnements urbains. En effet, une politique de renouvellement urbain permet, par la promotion d'une forte qualité de vie, de capter des ménages « créatifs » et de favoriser le développement économique. L'attractivité résidentielle apparaît comme un levier de développement territorial autour duquel les collectivités s'activent afin de rentrer en compétition. Le but d'une politique de renouvellement urbain est alors de créer des avantages résidentiels qui permettent la production d'une image positive et celle d'un cadre urbain qualitatif.

---

[28] *MIOT Yoan. Renouveler l'habitat des quartiers anciens dans le cadre de la « Politique de la Ville » : la gentrification comme horizon ? – les exemples de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne. Métropoles [En ligne] – URL : http://metropole.revues.org/4777, 2013, p 4*

[29] *DAVEZIES L, La République et ses territoires – La circulation invisible des richesses, La République des Idées, Seuil, Paris, 2008, p 70*

La politique de renouvellement urbain se veut de capter les flux humains de populations les plus dotées en capitaux économiques et sociaux afin de ramener les populations au centre des villes et, de ce fait, de contrer les dynamiques de périurbanisation et de mitage. Elle permet, en ce sens, de repeupler les centres, de diminuer la vacance, de créer de la mixité sociale afin d'enrayer le phénomène de ségrégation et d'apporter du pouvoir d'achat afin de recréer de la demande et de permettre à des commerces de s'implanter en rez-de-chaussée.

Cette politique de renouvellement urbain apparait clairement comme une stratégie de gentrification. En effet, la volonté est d'enrayer la ségrégation sociale des centres urbains par la captation de classes sociales aux capitaux économiques et culturels plus élevés. La gentrification semble être une réponse à la crise du logement que connaissent certains centres urbains et donc prendre tout son sens dans un projet politique public global.

Face à ce constat, dès les années 1990, les villes occidentales des Etats-Unis, d'Europe et d'Amérique latine passent d'une gentrification comme anomalie à une gentrification comme stratégie urbaine globalisée.

En France, les politiques de gentrification prennent forme dans la mise en œuvre de la politique de renouvellement de l'habitat des quartiers anciens. Cette politique semble, par ailleurs, chercher une gentrification « sans exclusion ». En effet, si elle s'appuie sur des objectifs d'attraction de nouvelles populations notamment les classes moyennes, de requalification des logements et d'amélioration de la qualité résidentielle, elle cherche aussi le maintien de la population en place.

A Saint-Etienne, les quartiers anciens centraux étant confrontés à une crise sociale et urbaine importante dont l'intensité dépasse celle des quartiers de grands ensembles sociaux, la ville se retrouve confrontée à un processus de décroissance urbaine qui nécessite l'intervention des politiques publiques sur les centres anciens. L'action urbaine stéphanoise s'inscrit ainsi dans un contexte local difficile, porteur d'un risque de récession urbaine important. Cette décroissance urbaine est le fait de la disparition des sites industriels urbains et de l'activation d'une crise sociale, urbaine et économique spécifique concentrée sur le parc privé vétuste. Cette situation a détendu le marché du logement stéphanois et a qualifié les centres urbains

de quartiers anciens dégradés. Les centres anciens affichent un réel déficit de produits adaptés, d'image, de communication et de coordination qui oblige la mise en place d'une politique publique de l'habitat. Certains quartiers font ainsi l'objet d'opérations publiques spécifiques. En effet, Saint-Etienne s'est engagée entre 1999 et 2001 dans une politique de Grands Projets de Ville et a bénéficié de crédits relevant des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU). ■

3_ LA GENTRIFICATION : UNE STRATEGIE NECESSAIRE ET EN COURS DE REUSSITE A SAINT-ETIENNE

3.1 DES ACTIONS POUR UNE GENTRIFICATION «SANS EXCLUSION»

La gentrification est devenue un projet politique global et une vision normative du futur de la ville que les acteurs publics et leurs partenaires privés cherchent à mettre en œuvre. Saint-Etienne fait partie de ces villes industrielles qui, du fait de la crise post-industrielle qu'elles traversent, cherchent à revitaliser, régénérer, valoriser, dynamiser, rénover, réhabiliter leurs centres historiques délaissés. Toutes ces actions pour définir la volonté des pouvoirs publics à changer l'image de leurs quartiers sous entendant un objectif de gentrification sans exclusion ou d'évolution « naturelle » du tissu urbain.

En effet, à la faveur du tournant néolibéral des années 1980, la gentrification s'est hissée au rang d'un projet politique global cherchant à améliorer le futur de la ville. Ce sont les gouvernements et les partenaires privés qui souhaitent mettre en œuvre cette politique. La question de la gentrification est clairement reprise et assumée par les pouvoirs publics qui s'en emparent pour renouveler socialement et physiquement leurs quartiers anciens centraux. En effet, les villes veulent, au sein de ces quartiers, attirer les élites de la « classe créative » afin de restructurer l'économie capitaliste, la concurrence inter-villes et la diffusion de nouvelles théories de développement économique local.

A Saint-Etienne, la valeur du parc ancien est trop faible pour permettre son entretien spontané. Le marché de logements anciens étant détendu il implique des effets cumulatifs sur la dépréciation du parc. De ce fait, la réhabilitation des logements privés nécessite une prise d'initiative publique. Cependant, à la différence d'autres agglomérations de taille comparable, Saint-Etienne n'a entamé sa structuration intercommunale que récemment. En effet, depuis une dizaine d'années Saint-Etienne souhaite faire figure de pionnière pour son intervention dans les quartiers anciens. Les opérations de renouvellement urbain portées par la Ville s'orientent sur les quartiers du Crêt de Roch et de Tarentaise - Beaubrun - Couriot. L'EPA de Saint-Etienne, dans la continuité de cette politique, a développé une intervention publique importante sur les deux quartiers de Jacquard et Chappe-Ferdinand. Dans ces deux secteurs, caractérisés par une forte dégradation du bâti génératrice, d'inconfort pour les habitants, voire

d'insalubrité, une mécanique de requalification des quartiers est mise en place par les pouvoirs publics. En effet, la perte de population de la ville a conduit l'EPA de Saint-Etienne, depuis 2007, à intervenir sur l'attractivité résidentielle des quartiers centraux. L'action porte alors sur ces quartiers anciens à proximité immédiate du centre et où il existe un réel potentiel d'attractivité à conforter.

Le but de cette intervention urbaine d'ensemble est d'enrailler la dégradation des quartiers anciens. La volonté est alors d'améliorer la qualité de vie des habitants et usagers en agissant sur les espaces publics existants, par l'apport de constructions neuves ou de nouveaux espaces publics sur les parcelles démolies. Cette intervention permet la mise en place de toute une panoplie d'outils disponibles pour retendre le marché immobilier de Saint-Etienne. Il s'agit d'une politique ciblée d'acquisitions foncières qui permet la démolition d'immeubles pour desserrer le tissu urbain et aménager des jardins ou des places publics. Elle permet aussi d'impulser des obligations faites aux propriétaires sous menace d'expropriation afin qu'ils rénovent leurs biens, d'apporter un soutien financier aux travaux, à la gestion du logement social pour maintenir les populations en place.

De même, la volonté est aussi d'améliorer l'habitat existant grâce à un processus de rénovation de l'habitat ancien par incitation des propriétaires à réaliser des travaux. Cet outil incitatif se fait grâce à un accompagnement auprès des propriétaires (études architecturales, diagnostics de performances énergétiques, dossiers de demandes de subventions, suivi des travaux, etc.) pour mener à bien leurs projets qu'ils réalisent avec divers partenaires financiers tels que l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), Saint-Etienne Métropole, le Département de la Loire et la Ville de Saint-Etienne. L'EPA de St-Etienne a confié au PACT Loire l'animation des propriétaires pour les travaux relevant du dispositif.

Il existe aussi un outil coercitif permettant la rénovation de l'habitat ancien et qui fait l'objet d'une inscription des immeubles les plus dégradés dans des Opérations de Restauration Immobilière (ORI). Dans ce cadre, les propriétaires sont soumis à l'obligation de réaliser des travaux de rénovation.

Certains de ces immeubles peuvent faire l'objet d'une restauration complète par des bailleurs sociaux, des investisseurs privés ou l'EPA de Saint-Etienne après l'acquisition foncière et le relogement des occupants.

Le but de ces interventions sur le parc ancien est de lancer une dynamique d'amélioration du tissu urbain afin d'attirer les investisseurs au sein de ces quartiers. En effet, l'expérience de la commercialisation à Saint-Etienne a montré que pour qu'un propriétaire achète un logement dans un quartier où les valeurs immobilières sont en dessous de la moyenne de la ville, il était nécessaire de lui montrer que le quartier se requalifie, qu'il est en phase de devenir plus attractif et qu'il sera susceptible de prendre de la valeur dans les 5 à 10 prochaines années.

Cette dynamique de Renouvellement Urbain est le résultat de différentes initiatives et se construit en plusieurs phases.

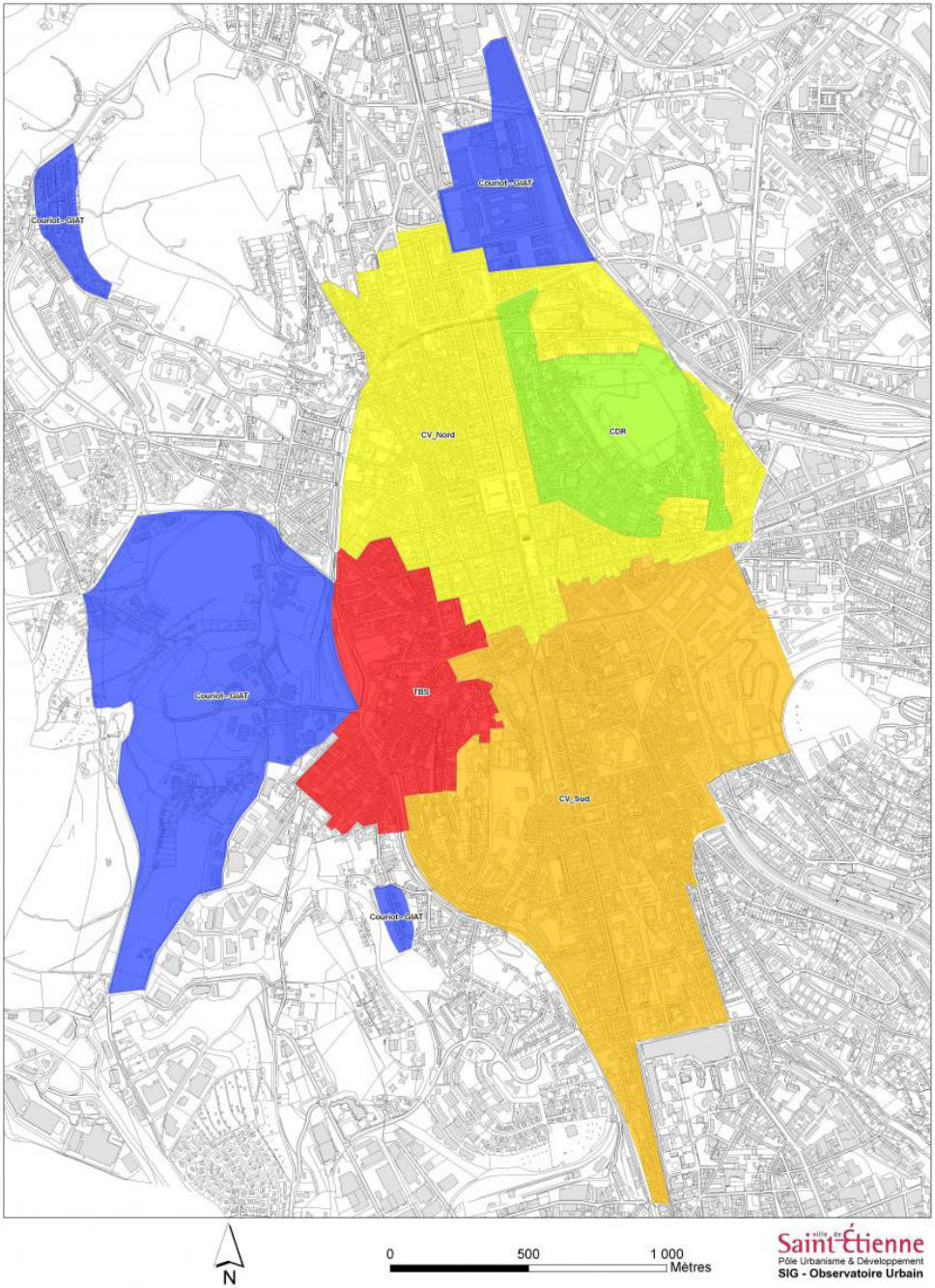
Inscription en ZPPAUP

Le centre ville de Saint-Etienne est caractérisé par des immeubles anciens, peu entretenus souffrant d'une paupérisation progressive. Son caractère patrimonial est longtemps passé inaperçu contribuant peu à peu à accroître la spirale de dépréciation du centre ville. Le centre souffre de cet appauvrissement progressif et pernicieux. De ce fait, ses constructions qui lui donnent son identité première ont longtemps été ignorées ou délaissées à cause d'un regard inattentif et d'une non conscience de leurs valeurs culturelles et patrimoniales.

La prise de conscience de la nécessité d'une intervention sur le bâti patrimonial est récente à Saint-Etienne. En effet, convaincue que la reconquête de l'attractivité de son centre passe également par la reconnaissance de ses qualités patrimoniales et de la qualité des constructions à venir, Saint- Etienne s'est lancée dans une démarche de valorisation de son patrimoine architectural et urbain social. C'est l'idée que Saint-Etienne s'est construite pour et par des travailleurs, entrepreneurs ou ouvriers, qui ont offert à la ville un tissu urbain particulier, symbole d'un héritage industriel, dont l'occupation est à redéfinir.[30]

[30] *Atelier DUTHOIT, QUEUILLE Séverine, ALIOTTI Jean-Marc, ZPPAUP SAINT-ETIENNE (42 Loire) - CENTRE NORD - Février 2009, p 3*

ZPPAUP



Périmètres ZPPAUP
Ville de Saint-Etienne

3_ LA GENTRIFICATION : UNE STRATEGIE NECESSAIRE ET EN COURS DE REUSSITE A SAINT-ETIENNE

En 2001, le classement de la ville au titre de Ville D'art et d'Histoire a permis de mettre en avant l'importance du patrimoine bâti et urbain de la ville du XIXème et XXème siècle et d'engager l'élaboration de secteurs classés en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Ces ZPPAUP sont destinées à « protéger le Patrimoine tout en autorisant l'évolution harmonieuse des quartiers concernés ». L'idée est de soigner l'apparence et les symboles historiques des centres-ville, de conserver des éléments architecturaux porteurs de sens et de garder, réutiliser, valoriser les témoignages de l'histoire industrielle en les inscrivant comme patrimoine urbain stéphanois.

Les territoires en ZPPAUP recouvrent l'ensemble du cœur de l'agglomération stéphanoise et se divisent en 5 périmètres : Centre Nord, Centre Sud, Couriot-Giat, Crêt de Roch et Tarentaize-Beaubrun-Séverine. Les trois premiers, plus récents, regroupent l'ensemble des différentes composantes patrimoniales de la ville à savoir le noyau médiéval et ses extensions, la ville « hausmanienne » planifiée par Dalgabio et ses grands axes structurants, et « la ville du travail », rubanière, passementière, armurière, minière, industrielle...

Le but de la création de ces ZPPAUP est, pour Maurice Vincent, l'ancien Maire de Saint-Etienne, d'améliorer la qualité de vie des stéphanois. Il s'agit, en effet, pour lui, d'un outil permettant à Saint-Etienne d'affirmer la présence d'un réel patrimoine architectural et urbain et d'assurer la protection et la valorisation de celui-ci. Une telle prise en compte est le reflet de l'affirmation d'une identité stéphanoise, identité qui peut-être un atout pour redonner de l'attractivité à la ville.

En 2009, Maurice Vincent, Maire de Saint-Etienne explique que « le mot-clé de cette démarche, conçue en lien étroit avec les services de l'Etat, pourrait être celui du respect. Les règles nouvelles permettront, à l'échelle d'un immeuble, d'une rue, d'un quartier, de protéger et mettre en valeur les structures, les formes, les matériaux qui donnent à notre ville son caractère. De la même façon que nous fuyons ou subissons les lieux impersonnels, la « personnalité » d'une Ville est un atout essentiel de son attractivité pour y déambuler, travailler, faire ses courses, investir, vivre. Cette démarche engage chacun : les propriétaires individuels, les entreprises et commerces, et bien sûr la Ville elle-même ».

La « personnalité » de la ville de Saint-Etienne, évoquée par Maurice Vincent, montre que le cadre urbain de la ville n'est pas un décor ostentatoire, il témoigne d'une histoire économique et sociale autour du travail et de l'essor industriel, d'une réelle richesse sociale et culturelle.

Courant 2014, l'analyse d'interviews réalisées par la ville de Saint-Etienne auprès des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre chargés d'un dossier de travaux dans le cadre de la ZPPAUP du Centre Nord de Saint-Etienne a permis de faire ressortir les avantages, les leviers et les contraintes de cette procédure. Elle montre, par exemple, que, pour ces acteurs de l'aménagement, le classement en ZPPAUP permet une meilleure cohérence urbaine, une unité des façades et une amélioration de l'esthétique des bâtiments ; le tout permettant l'attractivité de la ville. Cependant, si le dispositif semble être largement accepté et présenter un réel intérêt, il accuse de nombreuses limites. En effet, il semblerait qu'il existe de réelles difficultés quant à l'accès à l'information de la procédure par les propriétaires. Ces derniers se retrouvent parfois décontenancés lorsqu'ils apprennent toutes les contraintes liées aux travaux dans la zone considérée après l'achat de leur bien. De même, la procédure est longue, complexe et coûteuse et entraine souvent des retards dans les travaux. Enfin, il existe une réelle contradiction entre le degré d'exigence des prescriptions de la ZPPAUP et le faible degré de contrôle. Cette situation entraine une tentation pour les propriétaires à ne pas respecter les règles.

Procédure de déclaration d'utilité publique des travaux

L'expropriation pour cause d'utilité publique permet à l'aménageur de se rendre propriétaire, par voie d'expropriation, de terrains concernés par des aménagements dans la mesure où aucun accord amiable ne peut être trouvé avec les propriétaires. Il s'agit d'une procédure administrative qui permet à une personne publique de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés pour cause d'utilité publique. Elle est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique déléguée par le Préfet.

Cette procédure se déroule en deux phases. Une première phase administrative qui permet d'élaborer le dossier, de réaliser l'enquête préalable et l'enquête parcellaire. Elle dé-

bouche sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en elle-même et sur l'arrêté de cessibilité. La seconde phase est celle de l'expropriation. La cession des immeubles peut se faire à l'amiable ou être prononcée par le juge de l'expropriation.

A Saint-Etienne, l'Etablissement Public d'Aménagement, qui a été créé en 2007 est une structure qui a pour objectif d'accélérer le renouveau urbain stéphanois et l'attractivité territoriale. Il a une double fonction d'aménageur et de développeur économique qui lui permet d'être le maître d'ouvrage opérationnel des projets qu'il pilote. Afin d'assurer ses objectifs et d'arriver en complément avec les projets de la ville, l'établissement a obtenu une Déclaration d'Utilité Publique sur deux quartiers anciens centraux : Jacquard et Chappe-Ferdinand. Le choix de ces quartiers n'est pas anodin. En effet, il s'agit de quartiers présentant un réel potentiel. Le quartier Jacquard est situé à proximité immédiate du centre-ville et le quartier Chappe-Ferdinand s'inscrit dans la continuité de Chateaucreux, quartier en plein renouvellement. Ces deux quartiers présentent de forts problèmes de dégradation. En effet, 16 à 19% des logements y sont vacants contre 11% en moyenne dans la ville et le taux d'occupation des immeubles les plus dégradés est faible (50%) (Chiffres EPASE).

Le dispositif de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) permet d'« informer préalablement le titulaire du droit de préemption urbain d'une aliénation immobilière à titre onéreux ». L'EPA de Saint-Etienne, titulaire de ce droit, va alors visiter les immeubles ou les logements à la vente au sein de ces quartiers ciblés. Ces visites permettent à l'EPA de Saint-Etienne :

- d'informer les futurs acquéreurs des différentes aides qui peuvent leur être attribuées pour leurs projets de travaux.
- de s'informer sur l'état du marché immobilier au sein du quartier, sur l'état des biens mis à la vente et sur les projets de travaux du futur acquéreur.
- d'acquérir un bien immobilier afin de permettre la mise en place de réhabilitations lourdes sur l'immeuble. En cas de cession de l'immeuble et de rachat par la puissance publique, le relogement des locataires s'effectue dans le cadre de la commission relogement existante sur l'ensemble de la Ville de Saint Etienne.

Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat et de Renouvellement Urbain

L'habitat dégradé marquant fortement les quartiers anciens de l'hyper-centre de Saint-Etienne, la réhabilitation des logements privés fait l'objet d'une initiative publique. L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), est un établissement public d'État créé en 1971 qui a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. L'intervention de l'ANAH sur les quartiers anciens dégradés se fait grâce aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Dotée d'une politique de renouvellement de l'habitat ancien dans les quartiers centraux, Saint-Etienne expérimente très largement la politique de renouvellement urbain. En effet, cette politique lui a permis de se munir de crédits importants figurant dans ces OPAH-RU. Les objectifs de ce dispositif sont la lutte contre l'habitat indigne, l'accompagnement des propriétaires occupants modestes, notamment en situation de précarité énergétique, de handicap ou d'adaptation au vieillissement. Cet outil vise à revaloriser le cadre bâti de ces secteurs, à transformer leur image et à améliorer les conditions d'existence des habitants en les maintenant sur place. Pour cela, cette politique s'est dotée d'outils à la fois coercitifs (Opération de Restauration immobilière – ORI) et incitatifs.

Le volet incitatif se fait par le biais d'aides à l'amélioration de l'habitat au titre de la santé ou de la sécurité pour les bailleurs ou propriétaires occupants modestes. En effet, cette opération offre, aux propriétaires bailleurs privés qui s'engagent dans la réhabilitation de leur patrimoine, la possibilité de bénéficier de subventions majorées de l'ANAH qui peuvent être majorées une seconde fois si le propriétaire conventionne ses logements c'est-à-dire s'il accepte d'appliquer pendant neuf ans des loyers fixés par l'Etat, dont les montants sont bien souvent inférieurs à ceux des loyers libres établis selon la loi du marché. En contrepartie, le propriétaire bailleur bénéficie aussi d'une déduction fiscale spécifique modulée en fonction de l'engagement social qu'il aura accepté. Le taux de subvention de l'ANAH s'échelonne à 35 % des travaux subventionnables selon l'engagement plus ou moins social du propriétaire.

Par ce biais, l'ANAH encourage l'exécution de travaux et souhaite endiguer la dégradation continue des quartiers, lutter contre les réhabilitations mal faites entreprises par certains marchands de biens.

Le but affiché de cette politique est la réduction du nombre de logements et la création d'une offre équivalente au neuf. Pour cela, l'EPA de Saint-Etienne dispose de 10 millions d'euros de subvention pour les deux quartiers de Jacquard et Chappe-Ferdinand dont 9 millions proviennent de l'ANAH.

Opération de Restauration Immobilière

L'ampleur des difficultés rencontrées par les immeubles les plus dégradés des quartiers anciens centraux appelle une intervention publique plus forte que les seules incitations financières d'une OPAH classique. En effet, l'outil incitatif présenté précédemment ne suffit pas toujours à déclencher des décisions de travaux. La ville de Saint-Etienne s'est donc aussi dotée d'une action coercitive qui repose sur une Opération de Restauration Immobilière (ORI). Cette dernière permet de déclarer d'utilité publique (DUP) des travaux à mener dans des immeubles ciblés par la ville. Le choix des parcelles cadastrales soumises à déclaration d'utilité publique des travaux de l'EPA de Saint-Etienne est fondé sur trois critères :

- Une forte dégradation des immeubles, qui témoigne de l'inaction des propriétaires et qui rend nécessaires de lourds travaux de réhabilitation,
- Des difficultés importantes d'occupation dans des immeubles où seuls les ménages pauvres sont contraints de rester et où la vacance est importante,
- La complémentarité avec les actions d'aménagement engagées sur le cœur du quartier dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). La restauration immobilière et les actions prévues dans le cadre de la ZAC doivent se compléter. En effet, l'amélioration de l'attractivité des logements dépend de leur réhabilitation mais aussi de la création d'espaces verts et d'équipements publics de proximité.

La rénovation de l'habitat ancien par coercition se fait donc par l'inscription des immeubles les plus dégradés dans des opérations de restauration immobilière. Les propriétaires

sont dans l'obligation d'engager des travaux de rénovation sous peine d'expropriation. Ce dispositif conduit donc la puissance publique à acquérir certains logements ou immeubles entiers dont les propriétaires en place ne sont pas en situation de réaliser eux-mêmes les travaux prescrits. L'acquisition est suivie de diagnostics techniques, de programmes de relogement puis d'une programmation des travaux.

La préemption de certains lots permet à l'EPA de Saint-Etienne de motiver des travaux de copropriété en parties communes et de faire bénéficier l'ensemble des propriétaires des aides de l'ANAH. Pour les propriétaires occupants modestes, l'agglomération ajoute aussi une aide de 10 % sur la base des quotes-parts des travaux sur les parties communes.

Dans le cadre d'une cession intégrale de l'immeuble, l'EPA de Saint-Etienne se doit d'engager le processus de « recyclage ». Ce processus passe d'abord par l'ensemble des actions nécessaires pour rendre l'immeuble « prêt à réhabiliter » (sécurisation, relogement, clarification juridique, démolitions partielles, curetage, confortement des structures, permis de construire etc.). Il s'agit de démarches longues et coûteuses qui sont le plus souvent de nature à décourager les investisseurs classiques. L'EPA de Saint-Etienne recherche, dans le même temps, des opérateurs tels que des bailleurs sociaux, des investisseurs privés intéressés par la possibilité de défiscalisation Malraux en ZPPAUP qui seront susceptibles de mener à bien les travaux de réhabilitation proprement dits afin de leur revendre les immeubles. De ce fait, à l'issue de la phase ORI, l'EPA de Saint-Etienne peut vendre l'immeuble à un bailleur social ou à des investisseurs de type Malraux, conventionnant les logements auprès de l'ANAH. L'EPA de Saint-Etienne revend en pratiquant une décote, qu'il assume en tant qu'aménageur.

Par ailleurs, ces ventes à des propriétaires bailleurs se font sous certaines conditions. En effet, la vente à des propriétaires bailleurs peut se faire seulement si ceux-ci s'engagent à louer pendant 9 ans avec des loyers plafonnés. De même, la vente à des propriétaires occupants est possible sous conditions de ressources et de durée d'occupation d'au minimum 6 ans.

Le dispositif ORI a donc pour but d'améliorer les conditions d'habitabilité et de mettre en valeur le patrimoine bâti. Il s'agit de prendre en compte le problème des rez-de-chaussée

vacants en impulsant des initiatives pouvant concerner ces locaux, de revaloriser les façades des immeubles, de favoriser les dispositifs d'économie d'énergie et de maintenir la mixité sociale en proposant des loyers accessibles.

Pour accélérer le processus de « recyclage » de ces immeubles, l'EPA peut se positionner également comme opérateur immobilier et mener à bien en maîtrise d'ouvrage propre les travaux de réhabilitation.

Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière

L'EPA de St-Etienne est l'un des rares établissements publics d'aménagement de France à rénover des immeubles sous sa propre maîtrise d'ouvrage. Cette compétence se fait grâce à un dispositif coordonné d'intervention immobilière et foncière (DC2IF) qui est défini dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Cet outil permet à l'EPA de Saint-Etienne d'être considéré comme un propriétaire privé qui réhabilite les immeubles dont il est propriétaire et de bénéficier des subventions de l'ANAH au même titre qu'un propriétaire classique. Ce dispositif est né d'une convention entre l'EPA de Saint-Etienne et l'ANAH. En effet, l'ANAH contribue au financement du DC2i à hauteur de 35 % à concurrence de 1 000 euros/m2 et la communauté d'agglomération à hauteur de 5 %. Par ailleurs, les frais financiers de maîtrise d'ouvrage sont assumés par l'EPA de Saint-Etienne, qui dispose de, 2007 à 2014, sur ses 240 millions de budget de 120 millions d'autorisation de déficit. La convention entre l'EPA de Saint-Etienne et l'ANAH reprend les objectifs généraux des opérations de réhabilitation à savoir la lutte contre l'insalubrité et la forte dégradation des logements, la diversification de l'offre de logements avec des objectifs de maîtrise des loyers et de maintien de mixité sociale dans les quartiers, la qualité des opérations notamment au regard des exigences du développement durable (performances énergétiques des bâtiments, maîtrise des charges, accessibilité aux logements pour les personnes en situation de handicap) et l'attention particulière à porter au relogement des occupants.

De même, au même titre que pour la revente à un propriétaire bailleur dans le cadre du dispositif ORI, la location des logements par l'EPA de Saint-Etienne doit se faire pendant 9 ans minimum selon des conditions de ressources des locataires et des loyers plafonnés.

Les premiers baux ont été signés par l'EPA de Saint-Etienne en février 2014. A l'issue des 9 ans de location, il est prévu de revendre les logements à au moins 50 % de propriétaires occupants modestes. L'ensemble de ce processus s'inscrit dans le cadre de la Convention signée entre l'ANAH et l'EPA de Saint-Etienne.

A travers ce dispositif, l'EPA de Saint-Etienne souhaite offrir des produits de qualité diversifiés et adaptés à la demande au sein de ses quartiers ciblés afin d'attirer une population plus large avec des produits locatifs bon marché décents. De même, l'EPA de Saint-Etienne cherche à intégrer le parc de logements anciens dans une démarche de développement durable en développant des réhabilitations affichant de bonnes performances environnementales et énergétiques (immeubles BBC).

Un tel dispositif permet à l'EPA de Saint-Etienne de servir d'exemple aux autres investisseurs des quartiers anciens centraux. Il permet de motiver les investisseurs à s'engager dans des projets de réhabilitation dans le quartier. De même, il donne à voir du renouveau au sein des quartiers ; les façades réhabilitées montrent que les immeubles ont de réelles qualités architecturales.

Dans cette logique d'acquisition foncière, l'EPA de Saint-Etienne n'a pas pour vocation de réaliser des profits sur ces opérations ce qui lui permet une marche de manœuvre plus grande par rapport à un investisseur classique. Cependant, elle se doit de minimiser les coûts afin de pouvoir multiplier ces opérations dans le temps. Les reventes d'immeubles à investisseurs dans le cadre de l'ORI permettent de nouvelles acquisitions (effet revolving) à destination soit de l'ORI soit du DC2i.

Les pouvoirs publics s'activent donc fortement pour améliorer l'habitat privé des quartiers anciens. Tous les dispositifs mis en place permettent d'assurer une qualité technique et architecturale des travaux et ainsi de faire en sorte que la revalorisation de ces secteurs soit

durable et pérenne. De même, ils permettent de redonner une offre de logement décente à des quartiers qui présentent un intérêt évident pour des initiatives de rénovation. Le risque est, cependant, qu'à long terme, ces quartiers deviennent une attraction pour les populations aisées et que la ville assiste à un phénomène de gentrification non maîtrisé par les pouvoirs publics. ■

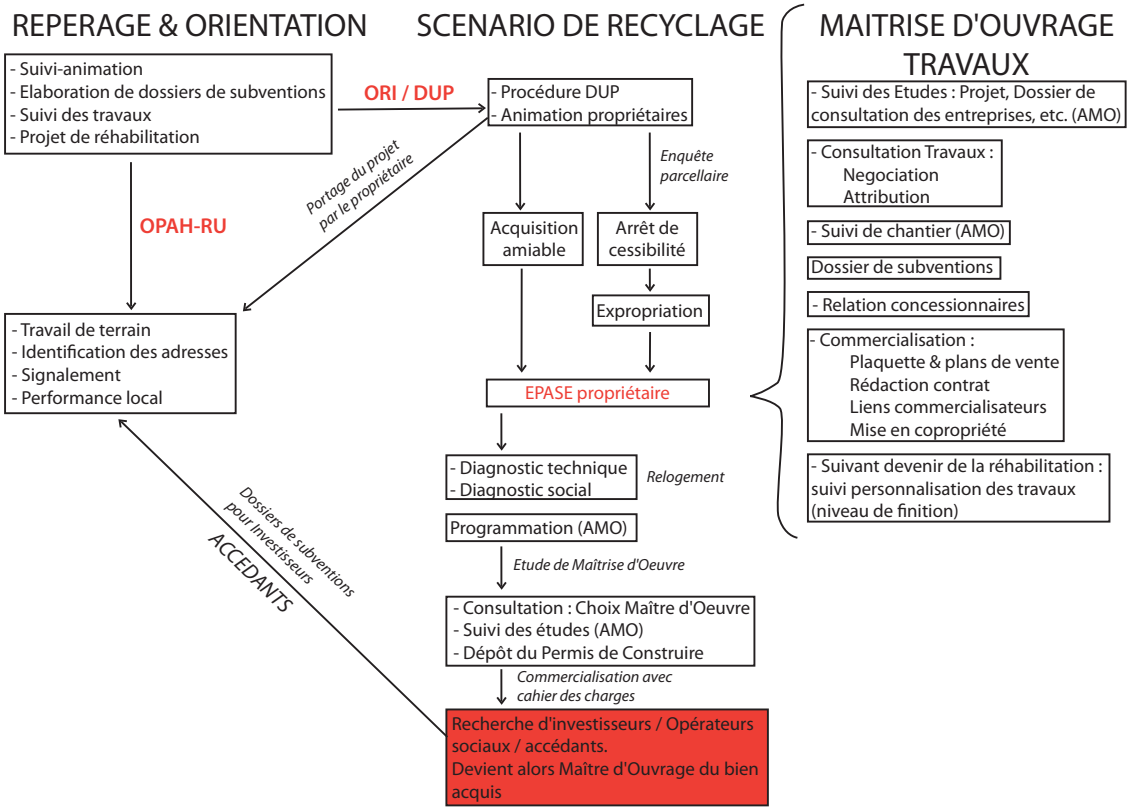


Schéma de processus de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat à l'EPA de Saint-Etienne
Quentin Gillette

3.2 LES EFFETS DE LA POLITIQUE DE GENTRIFICATION SUR LES CENTRES ANCIENS STEPHANOIS

Quelque soit le contexte et la manière dont la gentrification se met en place, elle amène certaines populations à devoir se déplacer. En effet, les locataires ne peuvent plus assumer l'augmentation des loyers ou se retrouvent chassés de leur logement pour que les propriétaires puissent entamer des travaux de réhabilitation. De même, le paiement de travaux de copropriété ne peut plus être assumé par les propriétaires en place. Cette intervention sur le bâti et la mobilité de rotation permettent à de nouveaux commerces de s'implanter afin de répondre à une nouvelle demande de la part des occupants.

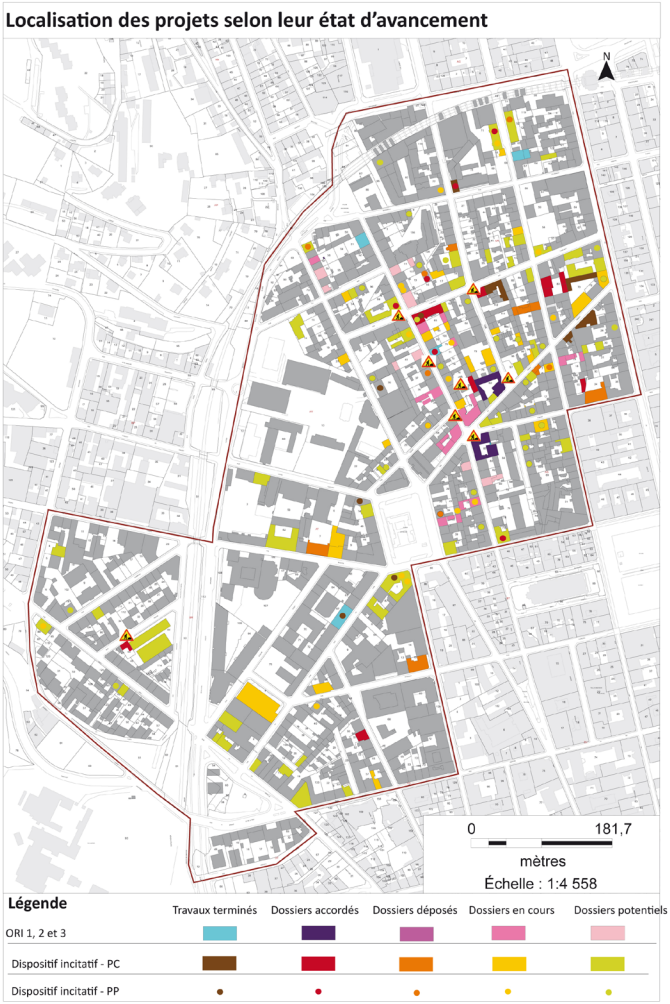
Cependant, tous les quartiers anciens centraux ne sont pas en mesure d'être gentrifiés. En effet, la publication intitulée « Where to live in London » en 1970 dresse une liste d'atouts pour éviter les mauvais investissements immobiliers. De ce fait, « le quartier à rénover doit se trouver aux abords d'un quartier déjà socialement acceptable, la propriété dont on envisage l'achat doit être située dans un secteur suffisamment distant des zones turbulentes, il faut qu'elle soit entourée d'autres maisons de même potentiel qui attirent d'autres rénovateurs, le quartier doit être bien desservi ».[31]

De même, la complexité morphologique des quartiers anciens, la diversité des logements et des statuts d'occupation peuvent permettre des appropriations diversifiées de ces espaces urbains. De telles appropriations peuvent être vécues comme une expérience négative ou positive suivant les cas.

A Saint-Etienne, avec la politique de Renouvellement Urbain des quartiers anciens centraux, l'EPA de Saint-Etienne cherche à saisir les opportunités émergentes de la ville et à impulser une véritable inversion des valeurs urbaines. L'EPA de Saint-Etienne a ciblé son action sur deux quartiers anciens, Chappe Ferdinand et Jacquard, concernés par tous les outils présentés précédemment. Ils font donc l'objet d'une attention très particulière du fait de leurs caractéristiques sociales, économiques et urbaines spécifiques.

[31] *LE GALLE Aurélie. La gentrification des quartiers historiques est-elle un problème dont on peut aujourd'hui mesurer les conséquences ? Le quartier Saint Georges à Lyon. Note documentaire de synthèse, Grenoble, Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2002-2003, p 11*

Plan Guide Jacquard
EPASE



Localisation des projets et leur état d'avancement au 17 juin 2014
EPASE

Le quartier Jacquard

Le centre ancien de Jacquard est situé tout près du centre-ville à l'intérieur du périmètre dessiné par le boulevard urbain, à l'est des collines de Tarentaise et de Montaud. Il a une superficie d'environ 30 hectares et compte 6 700 habitants répartis dans 4 800 logements.

Sur ce quartier, 278 adresses ont été diagnostiquées et ont permis de révéler que 170 d'entre elles étaient dans un état moyen ou mauvais nécessitant des travaux. L'EPA a prévu de démolir trente des 59 adresses les plus dégradées et, de ce fait, d'en confier 141 au dispositif d'OPAH-RU. Certains ménages habitant ces adresses ont été rencontrés par l'EPA de Saint-Etienne et ses partenaires (ville de Saint-Etienne, PACT Loire) afin de connaître leurs conditions d'habitabilité, leur situation familiale et professionnelle. Ces visites ont permis de révéler que la plupart d'entre eux disposait de faibles revenus et était confrontée à une réelle précarité quant à leurs conditions de logement.

L'OPAH-RU sur ce quartier prend en charge les 387 logements les plus dégradés afin de produire à leur place 306 logements équivalents neufs. En effet, le quartier Jacquard étant principalement composé de petits logements sous combles dénués d'éléments de confort, il est nécessaire de les regrouper afin de leur donner une surface plus importante. La recomposition des logements est facilitée par la vacance qui va de 10% à 70% suivant les immeubles. Les immeubles les plus dégradés sont, pour la plupart, totalement vacants.

En complément de la réhabilitation complète des immeubles dégradés, il est prévu de réaliser des travaux en parties communes sur 35 adresses. Ces travaux consisteront au ravalement des façades, à la remise aux normes des réseaux, à la réhabilitation des cages d'escaliers, au pavage et à la végétalisation des cours d'immeubles. Pour la plupart de ces immeubles, des locaux commerciaux sont vacants et la revitalisation commerciale est parfois difficilement envisageable ; dans ce cas, il est nécessaire d'en transformer certains pour y implanter, en rez-de-chaussée, des logements de qualité.

L'intervention sur le bâti en quartiers anciens arrive en complément de multiples opérations de requalification urbaine. En effet, l'EPA de Saint-Etienne s'active dans des grands pro-

Acquisitions de l'EPA de Saint-Etienne de 2008 à 2016
Léa Besonhé

Cessions de l'EPA de Saint-Etienne de 2013 à 2019
Léa Besonhé

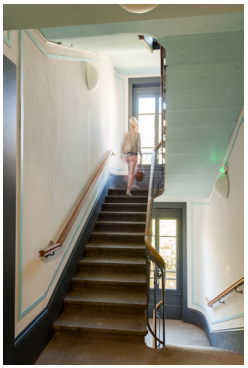
jets au cœur du quartier. Il a livré en 2011 la nouvelle « place Jacquard » qui a été entièrement refaite afin d'accueillir plus aisément le marché forain et les riverains piétons. En 2012, il a aménagé la rue piétonne « Praire » créant ainsi un lien commercial entre le quartier Jacquard, la place Jean Jaurès et l'hypercentre. En 2014, l'établissement a livré un équipement neuf afin d'y implanter l'association de l'Amicale Laïque Chapelon. En 2015, l'EPA de Saint-Etienne souhaite créer des continuités piétonnes avec les rues du Grand Gonnet et Honoré de Balzac et aménager un square de proximité au pied d'une nouvelle résidence de 14 logements construite par le bailleur social Métropole Habitat. A l'horizon de 2016, il est prévu d'aménager en bordure du boulevard urbain un îlot comprenant la démolition d'un gymnase obsolète (appelé gymnase Gachet) afin d'en reconstruire un neuf permettant la création d'un nouvel équipement public, l'aménagement de nouveaux espaces publics avec, notamment, la création d'un jardin public et la construction de logements neufs ; il s'agit du projet de l'îlot Gachet.

Entre 2011 et 2018, l'EPA de Saint-Etienne met en place sur le quartier Jacquard une intervention conséquente sur l'habitat ancien. En effet, il est prévu, grâce au dispositif d'OPAH-RU, de rénover près de 306 logements situés principalement au nord-est du quartier. Les actions se concentrent alors sur les rues Jules Ledin, Benoit-Malon, Etienne-Boisson, Camélinat, Paul Bert, Grand-Gonnet et Honoré-de-Balzac. Actuellement, 93 logements ont été engagés ; l'EPA de Saint-Etienne a donc atteint 30% des objectifs pour le moment. Cependant, il n'est pas toujours facile d'associer les bailleurs sociaux dans les secteurs de renouvellement urbain. En effet, le levier des investisseurs publics est moins intéressant que celui des investisseurs privés bénéficiant de la loi Malraux. Il est alors plus intéressant pour eux de s'orienter sur des projets neufs et non sur de l'ancien. L'EPA de Saint-Etienne devrait intervenir sur 20 immeubles entre 2013 et 2020 afin de réhabiliter 50 logements dans le cadre du dispositif DC2i et céder 27 logements à des bailleurs sociaux et 46 à des investisseurs privés.

Dans le cadre du dispositif DC2i, l'EPA de Saint-Etienne a sorti deux immeubles destinés à la location en 2014. Un premier situé au 39, rue Jules Ledin et un second situé au 48, rue Marengo.

Les immeubles du 39, rue Jules Ledin et du 48, rue Marengo étaient des immeubles particulièrement dégradés et insalubres qui ont fait l'objet d'une DUP de travaux par l'EPA

Immeuble du 39, rue Jules Ledin avant réhabilitation en 2008
EPASE



Immeuble du 39, rue Jules Ledin après réhabilitation en 2013
EPASE

Immeuble du 48, rue Marengo avant réhabilitation en 2008
EPASE

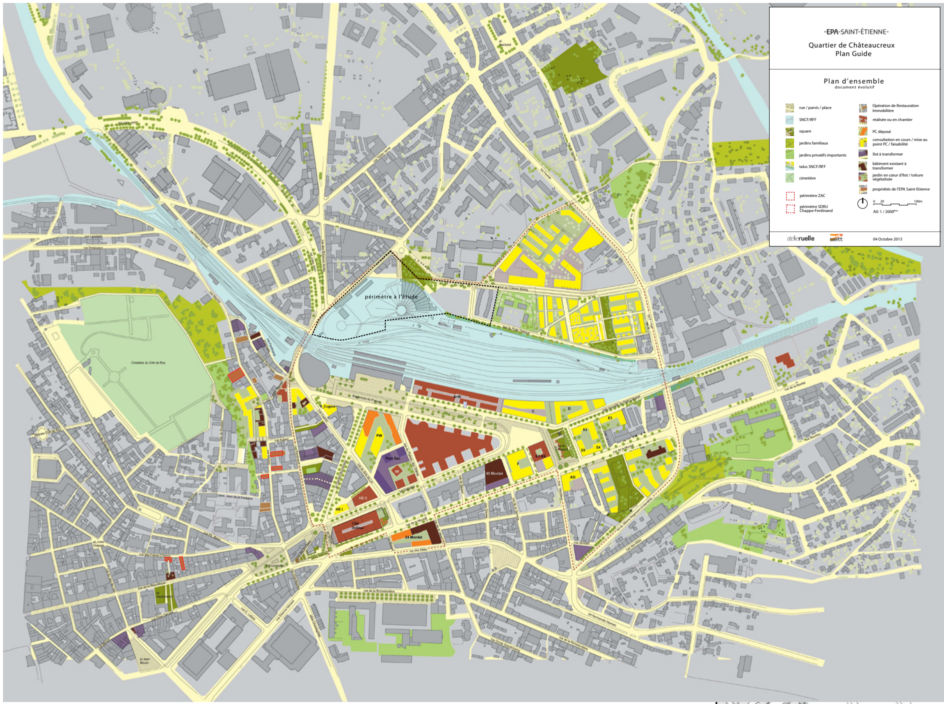
Immeuble du 48, rue Marengo après réhabilitation en 2013
EPASE

de Saint-Etienne qui les a entièrement rénovés en BBC rénovation sous sa propre maîtrise d'ouvrage avec l'aide des architectes Philippe Garand et Philippe Jambrésic.

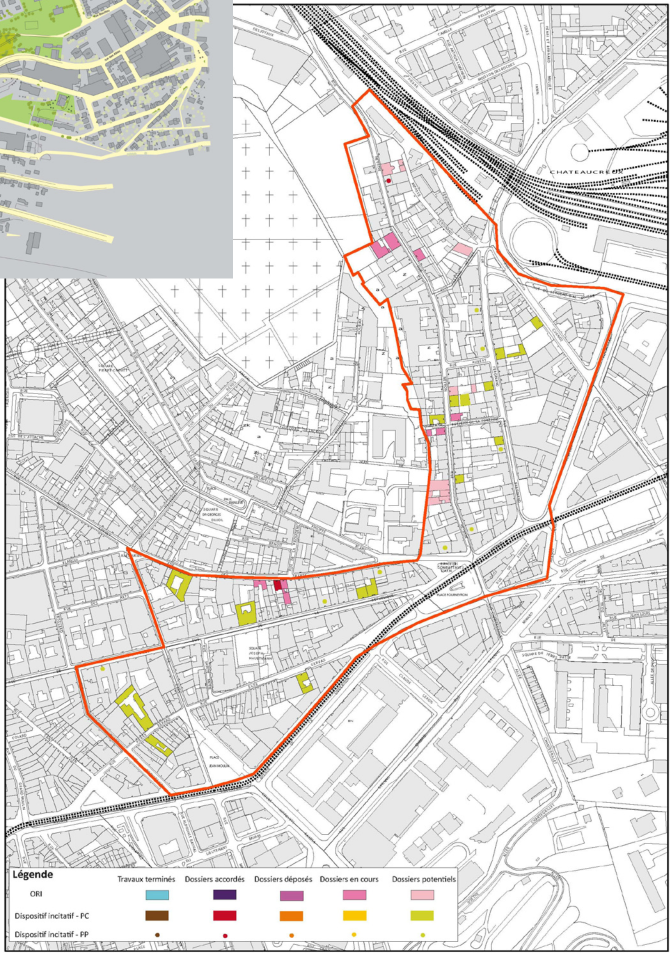
Ces immeubles comprenaient, encore en 2010, des logements disposant d'un confort très « spartiate ». En effet, certains étant démunis de salle de bain avaient fait l'objet d'une installation de toilette et/ou de cabine de douche « artisanale ». D'autres ne possédaient pas d'accès à l'eau chaude et à l'électricité dans certaines pièces. De même, les logements présentaient une mauvaise isolation thermique et phonique, ils disposaient uniquement de simples vitrages et le chauffage était un élément très peu fonctionnel. Il s'agissait donc de logements indignes. Et pourtant, l'immeuble du 39 rue Jules Ledin logeait six ménages et celui du 48 rue Marengo quatre lors du rachat par la puissance publique. Les locataires de ces immeubles présentaient des profils similaires. En effet, il s'agissait de personnes seules isolées dont la plupart était retraitée. Ils payaient des loyers s'élevant de 118 € par mois pour un studio à 255 € pour un T3 soit des loyers s'élevant de 2 à 3 euros du m^2.

Aujourd'hui, les immeubles ont été entièrement réhabilités et accueillent de nouveaux locataires. L'immeuble patrimonial de 3 étages du 39, rue Jules Ledin présente 9 logements du T2 au T4, de 43 à 85m^2. Il est situé à proximité des places Jacquard et Carnot qui disposent de nombreux commerces, de marchés et de transports en commun. La cour de l'immeuble a été entièrement rénovée afin d'accueillir un jardin collectif et deux terrasses privatives pour les deux logements situés en rez-de-chaussée. Le chauffage est collectif avec une chaudière performante de type « gaz à condensation » qui permet des économies d'énergies et un entretien facilité. L'aération des logements se fait par le biais d'une VMC hygroréglable.

Le petit immeuble patrimonial du 48, rue Marengo s'élève sur deux niveaux avec combles. Il est situé dans une rue à caractère résidentiel pourvue de commerces de proximité et de transports en commun notamment le tramway. Les quatre logements vont du T2 au T4 de 54 à 107 m^2 suivant les typologies. Chaque logement dispose de terrasses ou de balcons et les appartements en rez-de-chaussée sont dotés d'un jardin privatif. Les performances énergétiques sont les mêmes que celles de l'immeuble du 39 rue Jules Ledin.



Plan Guide Châteaucreux - Chappe-Ferdinand
EPASE, 2013



Localisation des projets et leur état d'avancement au 24 janvier 2014
EPASE

Ces immeubles entièrement rénovés ont permis l'accueil de nouveaux locataires au capital social et économique très hétérogène. En effet, les cinq ménages qui ont intégré l'immeuble de la rue Jules Ledin ont des situations familiales très différentes. Il s'agit de deux couples avec enfant, d'un étudiant en doctorat, d'une famille monoparentale et d'une personne seule handicapée. Certains sont sans emploi, chômeurs et d'autres salariés ou encore en étude.

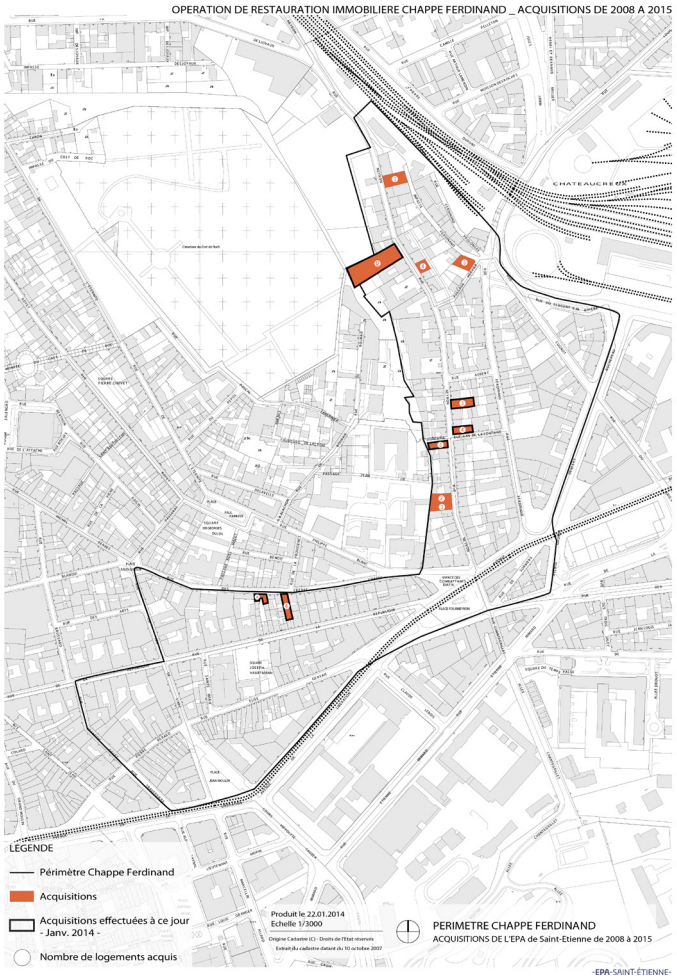
Concernant l'immeuble de la rue Marengo, le constat est le même. En effet, il accueille aujourd'hui 3 ménages dont l'un est une personne seule salariée, l'autre est un couple salarié avec deux enfants et le troisième est une famille monoparentale en activité professionnelle. Les loyers de ces deux immeubles vont de 287 € pour un 48m^2 à 636€ pour un 107m^2 soit une moyenne de 5,9€ le m^2.

Ces deux exemples d'immeubles réhabilités par l'EPA de Saint-Etienne, grâce aux différents outils d'aide à l'amélioration de l'habitat ancien, montrent un premier effet visible de la politique de renouvellement urbain.

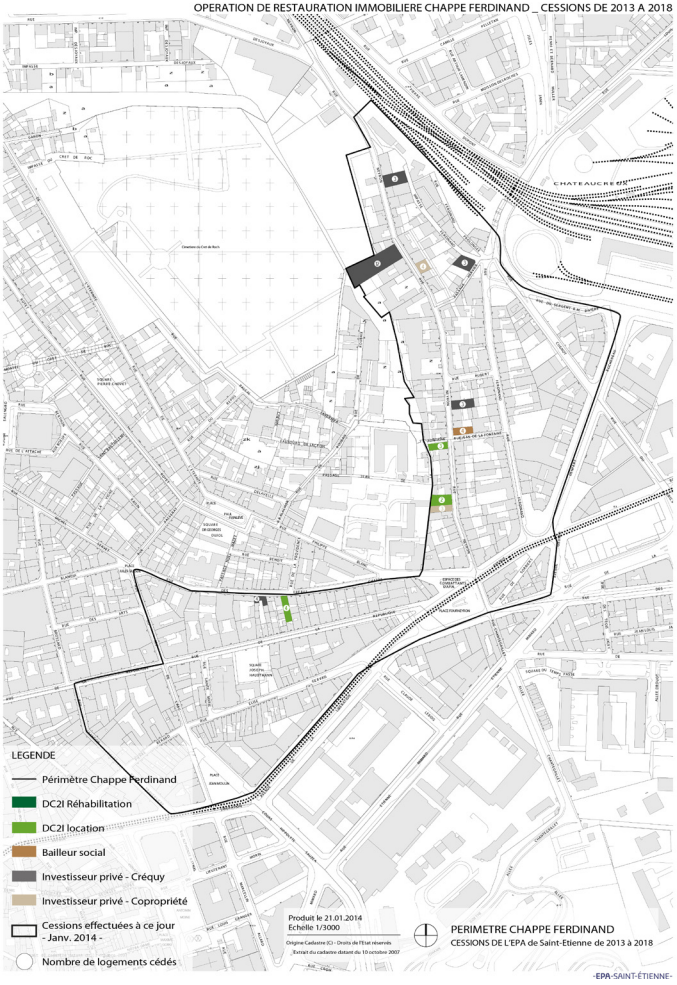
Les anciens locataires de ces immeubles ont été relogés selon leur choix. Dans l'immeuble de la rue Jules Ledin, deux locataires ont été hospitalisés et un a échappé au dispositif de relogement. Cependant, les autres ont tous fait le choix d'être relogés dans ce même quartier Jacquard. Quant aux anciens locataires du 48 rue Marengo, deux ménages ont fait le choix d'un départ spontané qui n'a pas permis à l'EPA de Saint-Etienne de connaitre leur lieu de relogement, un a été hospitalisé et un a été relogé dans le centre ancien du Crêt de Roch.

Le quartier Chappe-Ferdinand

Le quartier Chappe-Ferdinand est situé au nord-est du centre urbain stéphanois. Il relie la gare à l'hypercentre sur les flancs Est et Sud de la commune du Crêt-de-Roch. Ce centre ancien s'étend sur 18 hectares et compte 2900 habitants pour 1797 logements.



Chappe- Ferdinand : Acquisitions de l'EPA de Saint-Etienne de 2008 à 2015
Léa Besonhé



Chappe-Ferdinand : Cessions de l'EPA de Saint-Etienne de 2013 à 2018
Léa Besonhé

3_ LA GENTRIFICATION : UNE STRATEGIE NECESSAIRE ET EN COURS DE REUSSITE A SAINT-ETIENNE

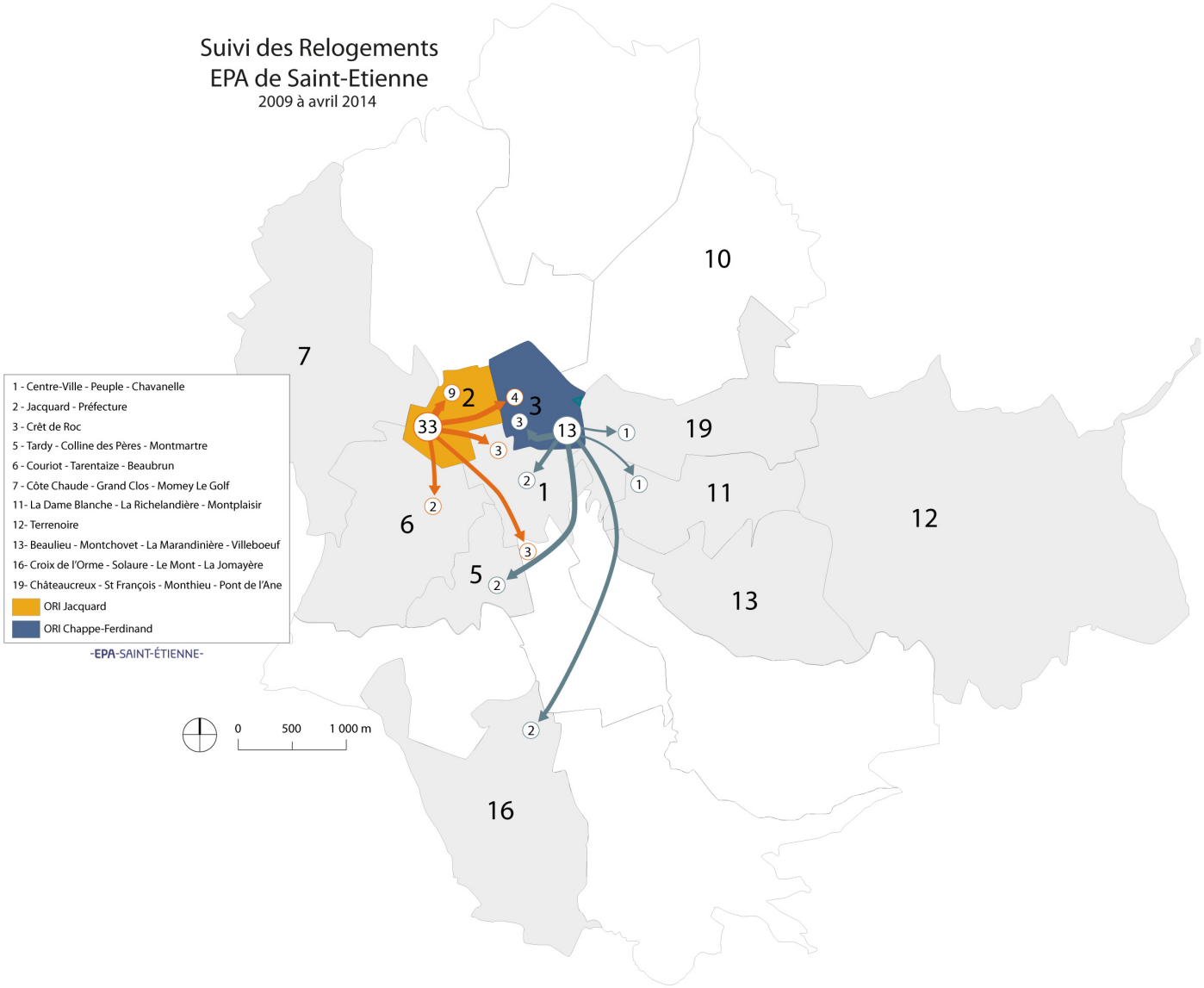
Le projet de renouvellement urbain du quartier Chappe-Ferdinand s'inscrit dans une dynamique de continuité du projet de développement du quartier d'affaires de Châteaucreux. En effet, depuis 2008, le secteur de la gare fait l'objet d'une requalification urbaine importante qui devrait permettre, à terme au quartier, d'accueillir 98 000 m² de bureaux qui génèreront la création de 9000 emplois et 118 000 m² de logements neufs qui permetteront l'installation de 2 150 habitants.

En plus d'être en continuité avec le projet du quartier de la gare de Châteaucreux, l'intervention sur le secteur Chappe-Ferdinand devrait donner la possibilité à ce quartier de se désenclaver par la création d'un cheminement piétons entre le centre-ville et la gare, par la revalorisation de l'espace public et par la production d'une nouvelle offre de logements décente dans le neuf et l'ancien réhabilité.

Au sein du secteur de Chappe-Ferdinand, l'EPA de Saint-Etienne a diagnostiqué 170 dont 112 nécessitent des travaux. Là aussi certains ménages habitants dans des immeubles dégradés ont été rencontrés. Parmi eux, trois ménages sur quatre sont locataires et payent des loyers élevés supérieurs à 7€ du m². S'agissant de personnes habitant dans des immeubles fortement dégradés, cette situation est assez révoltante et en dit long sur la situation de « mal logés » de certains habitants du quartier. De plus, 60% de ces ménages sont en situation de précarité énergétique.

Dans ce quartier, le potentiel immobilier est important. Cependant, d'après un diagnostic effectué sur 24 immeubles dégradés, près d'un logement sur deux est vacant. L'état actuel des immeubles et la mauvaise gestion du parc ne permettent pas de voir s'engager des réhabilitations réellement requalifiantes sur ces immeubles.

L'intervention de l'EPA de Saint-Etienne sur ce quartier a permis de déclarer d'utilité publique 12 adresses. Le choix de ces adresses s'est fondé sur différents critères. En effet, ils font tous l'objet d'une dégradation lourde qui nécessite d'importants travaux de réhabilitation. De même, 52% des logements de ces immeubles sont vacants. A terme, il semblerait qu'une vingtaine d'immeubles pourraient relever d'une déclaration d'utilité publique de travaux et 93 devraient faire l'objet du dispositif incitatif. Dans ce cadre, les subventions de l'ANAH seront



Suivi des relogements de l'EPA de Saint-Etienne sur les quartiers Jacquard et Chappe-Ferdinand de 2009 à Avril 2014
Léa Besonhé

délivrées à condition de faire bénéficier les logements de la classe énergétique C et de mettre en place des loyers conventionnés afin de maintenir des loyers accessibles sur le quartier.

L'EPA de Saint-Etienne devrait jusqu'en 2020 contribuer à la revitalisation de cet espace en investissant, entre 2013 et 2018, 11 immeubles sur le quartier Chappe-Ferdinand afin de créer 9 logements destinés au dispositif DC2i et d'en céder 4 à des bailleurs sociaux et 29 à des investisseurs privés.

Le but de toutes ces interventions sur le bâti est de reconstituer une offre de logements décents. En effet, l'amélioration de l'habitat suivra la règle du « un pour un ». Chaque logement démoli ou supprimé au cours de la réhabilitation sera récréé. De même, la suppression d'un logement dégradé à loyer modéré fera l'objet d'une production d'un logement privé ou public conventionné ANAH afin de reconstituer l'offre sociale déjà existante sur le quartier. Cependant, il est aussi souhaité de faire venir des personnes aux revenus plus élevés pour investir le quartier. La volonté est que la production d'une nouvelle offre de logements décents et de qualité dans le patrimoine ancien attire une nouvelle population jusqu'à présent peu existante sur le quartier afin de créer une mixité sociale et une nouvelle attractivité. En effet, l'arrivée d'une population nouvelle aux revenus plus élevés devrait permettre de bénéficier d'un plus fort pouvoir d'achat en centre-ville et permettre aux locaux commerciaux vacants d'être de nouveau investis par des commerces qui répondent aux besoins des nouveaux arrivants.
Les logements rénovés doivent offrir les prestations du neuf à un prix entre 1500 et 2000€ du m^2 soit situé entre le marché actuel de l'ancien (1100€/m^2) et celui du neuf (2700€/m^2). Cette spécificité de commercialisation mobilise, de ce fait, principalement les investisseurs effectuant une défiscalisation Malraux. De 2004 à 2014, les investisseurs des quartiers anciens ont sorti 15 000m^2, soit 220 logements.

L'intervention sur le bâti en quartiers anciens est nécessaire mais elle ne peut se suffire à elle seule. Elle doit alors s'intégrer à d'autres opérations traitant de la démolition d'immeubles qui ont atteint un degré de dégradation et d'insalubrité trop élevé afin de construire de nouveaux logements neufs ou simplement d'aérer l'espace urbain et de créer de nouveaux espaces publics. Il faut que l'action publique en quartiers anciens soit globale et surtout visible pour motiver les investisseurs à se substituer à elle. L'action sur l'espace public est, de ce

fait, indispensable puisque, visible par les habitants et usagers, elle permet de montrer que le quartier se requalifie, qu'il est en mouvement, que son esthétique est en passe de changer et donc qu'elle est bénéfique pour chacun. De même, elle participe à la diversification de l'offre indispensable à la renaissance de l'attractivité résidentielle des secteurs anciens en mettant en exergue les qualités d'usages de l'habitat ancien réhabilité.

Aussi, la construction de logements neufs permet de proposer, au sein du quartier, une offre de logements dont le prix est plus élevé et de donner à voir le renouveau du quartier. La construction de logements neufs présente de réelles caractéristiques de confort et impose, de fait, un degré d'exigence pour les réhabilitations de l'ancien.

De telles interventions de démolition et de réhabilitation nécessitent le relogement des ménages. La puissance publique est en capacité d'effectuer 50 à 80 relogements par an. Il s'agit d'une démarche longue et complexe car la situation financière et personnelle des ménages est parfois délicate à traiter et ne correspond pas toujours à l'offre immobilière existante.

Le relogement des ménages par l'EPA de Saint-Etienne a permis de montrer que les habitants du quartier Jacquard étaient particulièrement attachés à celui-ci et qu'ils souhaitaient, pour la plupart, y être relogés. Ce qui n'est pas le cas pour le quartier Chappe-Ferdinand où les ménages aspirent à d'autres quartiers pour leur relogement. Cette situation est due au fait que le quartier Chappe Ferdinand est situé à côté de Chateaucreux , quartier en cours de projet et qui reste encore très enclavé socialement et physiquement par rapport à l'hyper-centre.

Jusqu'à présent, les politiques publiques mises en place à Saint-Etienne semblent avoir permis l'arrivée de populations aux revenus supérieurs à la moyenne dans les quartiers anciens ciblés. En effet, les immeubles restructurés comptent 50% de ménages disposant de revenus relevant de la classe moyenne. Aussi, les revenus des nouveaux arrivants sont situés au-dessus de la médiane des revenus à Saint-Etienne et se retrouvent donc dans la médiane des revenus de l'agglomération soit 17 500€/an. Ces ménages disent connaître une promotion résidentielle en accédant aux immeubles réhabilités.

Entre Jacquard, Chappe Ferdinand et, prochainement, Saint-Roch, 610 logements doivent être produits dont la moitié via l'ORI et l'autre moitié via l'incitation aux travaux. Pour les quartiers de Jacquard et de Chappe-Ferdinand, l'EPA de Saint-Etienne bénéficie de 10 millions d'euros de subventions dont 9 millions provenant de l'ANAH.

Il semblerait que les politiques publiques de la ville de Saint-Etienne, grâce à tous les dispositifs mis en place pour la requalification des centres anciens, cherchent à atteindre une gentrification « sans exclusion ». En effet, La volonté est de maintenir des loyers modérés sur les quartiers anciens et de permettre à des ménages modestes d'accéder à l'accession à la propriété plus facilement. Il est réellement possible que la réhabilitation d'immeubles suivie de près par la puissance publique lance un mouvement de gentrification en attirant de nouveaux investisseurs dans la réhabilitation d'autres immeubles permettant l'arrivée de populations plus aisées. De même, la spécialisation de la ville autour du design devrait motiver de plus en plus d'artistes à venir tenter leur chance à Saint-Etienne et à s'installer dans les quartiers anciens révélateurs d'un cadre de vie spécifique et d'une architecture remarquable en cours de revalorisation. Aussi, à terme, peut-être que la politique de gentrification permettra à la ville de maintenir des population au parcours social ascendant et d'en des d'attirer des nouvelles qui sont à la recherche d'un cadre urbain spécifique au coût moins élevé que dans les centres lyonnais.

L'objectif, en terme, d'image est plus qu'important pour la ville. L'enjeu d'une politique de gentrification pour Saint-Etienne permet une certaine requalification de l'espace urbain, facteur de renaissance économique. La rénovation des centres anciennement industriels pourrait renforcer son identité de ville d'Art et d'Industrie. ■

3.3 LE PROCESSUS DE GENTRIFICATION DANS D'AUTRES VILLES INDUSTRIELLES SIMILAIRES

Comme vu précédemment, les gentrifieurs servent à la nouvelle économie des villes. Leur arrivée dans les villes dites perdantes peut permettre le développement du territoire. La gentrification fait partie intégrante des actions publiques d'aménagement du territoire. En effet, le développement métropolitain semble être possible par l'action publique, par le marketing territorial ou le projet urbain. La métropolisation est le résultat d'un processus de concentration de population et d'activités dans une ville dominant et organisant le fonctionnement d'une aire géographique.[32] De ce fait, la question de l'attractivité des villes et de leur capacité à attirer et conserver des entreprises innovantes et leurs employés ainsi qu'à développer une offre culturelle et touristique importante est au cœur des stratégies des pouvoirs publics.

La ville de Saint-Etienne souffrant d'un déficit d'image important s'est lancée dans une démarche de marketing territorial basée sur la production d'images afin de faire de la ville un lieu unique grâce aux projets urbains qu'elle met en place. La gentrification peut être un processus de production d'attractivité en elle-même qui va permettre la valorisation de l'image de la ville. Elle peut aussi être le résultat des grands projets urbains mis en œuvre par les politiques publiques qui vont, eux-mêmes, être à l'origine de l'attractivité de la ville. Dans le premier cas, c'est l'idée que l'arrivée de nouvelles populations par la politique de gentrification permet à la ville de retrouver de l'attractivité. Dans le second cas, c'est le fait que la mise en place de grands projets permet la création de l'attractivité de la ville et c'est cette attractivité retrouvée qui va permettre l'arrivée de nouvelles populations dans la ville. Saint-Etienne a fait le choix des deux corrélations. En effet, par la création de grands projets urbains, elle souhaite ramener de nouvelles populations en centre-ville, redonner de l'attractivité à la ville et redorer son image à l'échelle locale, régionale, nationale et internationale. Dans le même temps, la gentrification, par le biais du renouvellement urbain, est un projet urbain à part entière qui permettrait, par l'arrivée de nouvelles populations dans les centres anciens stéphanois, de repeupler le centre-ville et de le rendre attractif du point de vu résidentiel, économique et culturel. Dans les deux cas, la gentrification devrait trouver sa place à Saint-Etienne.

[32] *ZEPF Marcus, Villes Européennes et métropolisation, Institut d'urbanisme de Grenoble.*

D'autres villes ont contribué à la gentrification par le biais de leurs projets urbains. En effet, le quartier Saint-Georges de la ville de Lyon a fait l'objet d'une politique de gentrification qui lui a permis de se doter, à l'image de son quartier voisin Saint-Jean, d'une certaine attractivité résidentielle, culturelle, urbaine, économique et sociale et d'une certaine image dorée. Cette dynamique est le fait des politiques publiques qui se sont orientées sur la mission de revalorisation de ce quartier ancien populaire et des gentrifieurs qui ont vu dans ce quartier un potentiel résidentiel et/ou foncier intéressant.

La ville de Bilbao, quant à elle, a aussi été sujette au processus de gentrification par la création d'un monument, le Musée Guggenheim qui a été l'élément déclencheur d'un dynamisme culturel sans précédent et qui fait, à lui seul, le symbole de la ville, de son image et de son renouveau. Ce projet urbain, par l'attractivité culturelle et touristique qu'il a créée, a redonné du dynamisme aux centres anciens industriels et a permis l'arrivée de nouvelles populations porteuses d'un capital culturel et économique plus important que la population jusqu'alors en place.

Le quartier Saint-Georges à Lyon

Le quartier Saint-Georges est un quartier ancien de taille relativement modeste qui abrite aujourd'hui environ 4000 habitants. Il fait partie intégrante, avec les quartiers Saint-Jean et Saint-Paul du « Vieux Lyon », d'un ensemble urbain situé entre la colline de Fourvière et la rive droite de la Saône dans le centre de Lyon. Ancien quartier de la soie, Saint-Georges a longtemps été un quartier populaire, voire très pauvre à la marge de ses quartiers voisins. De ce fait, il se différencie très nettement des autres quartiers du Vieux-Lyon qui ont connu dès la Renaissance un passé plus glorieux et qui disposent, notamment le quartier Saint-Jean, d'une architecture de grande qualité. Le quartier Saint-Georges abrite, en effet, une architecture beaucoup plus modeste.

En 1964, dans le cadre de la loi Malraux (4 Août 1962), le quartier du vieux Lyon devient le premier secteur sauvegardé de France. Cependant, le périmètre ne prenant qu'une petite partie du quartier Saint-Georges, la restauration va se concentrer surtout sur le quartier Saint-

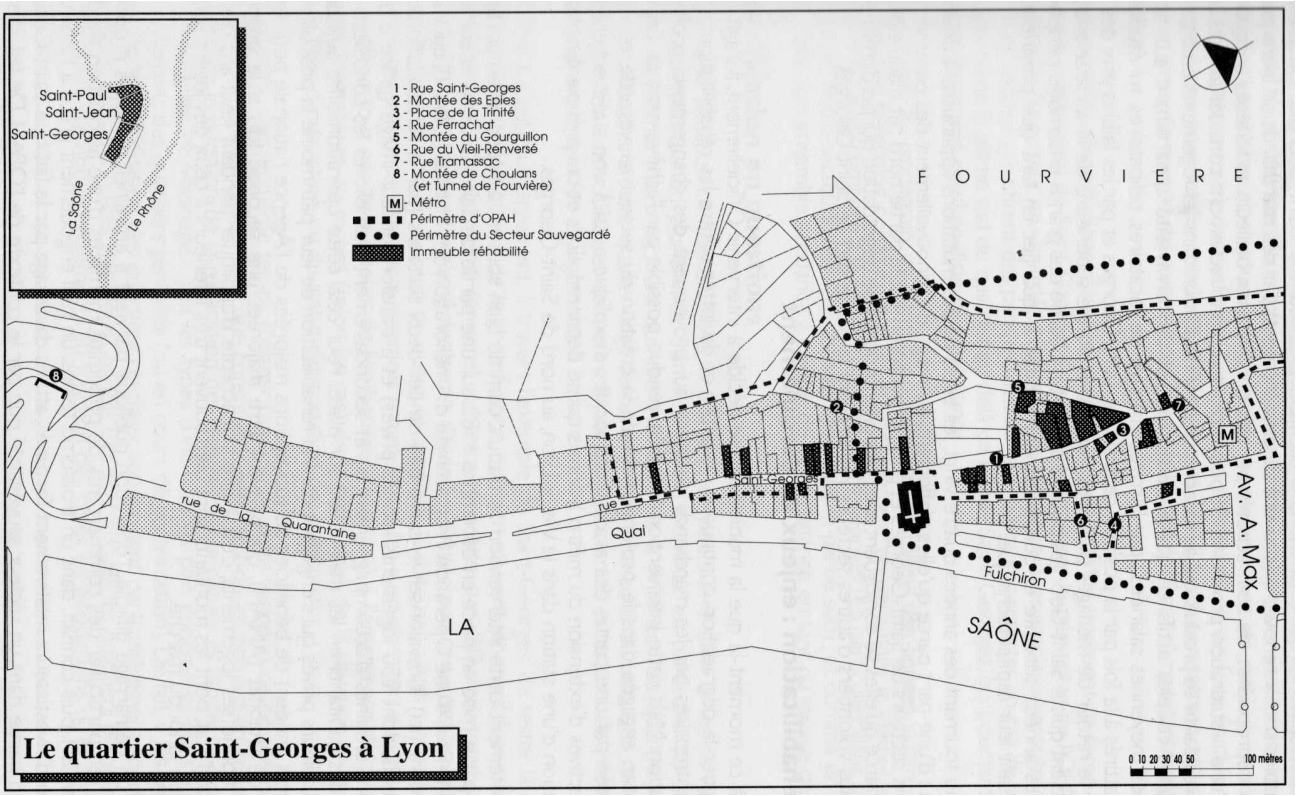
Jean. Ce dernier va très vite devenir un secteur valorisé et attractif laissant le quartier Saint-Georges se dégrader fortement. Il va, en effet, perdre la moitié de ses commerces et un tiers de sa population. Le quartier Saint-Georges va donc devenir dans les années 70, un secteur particulièrement délabré, rejeté du Vieux Lyon et de la ville.

Cependant, à partir de 1975, le quartier assiste à de nombreuses mutations qui ne relèvent d'aucune intervention publique. En effet, de nouveaux commerçants s'installent dans les locaux jusqu'alors vacants et attirent une population extérieure au quartier. Dans le même temps, des marchands de biens investissent les logements vétustes afin de les rénover partiellement et d'en faire des immeubles en copropriété et des propriétaires bailleurs commencent à investir dans le quartier en vue de restaurations futures.

En plus de ces interventions, non initiées par les pouvoirs publics, sur le bâti, une nouvelle population de couches moyennes salariées investie les logements en copropriété et des locataires jeunes, célibataires, étudiants sont attirés par la position centrale du quartier et par les faibles prix des loyers. Aussi, certains anciens ouvriers de la frange supérieure qui avaient quitté leur quartier pour occuper les grands ensembles périphériques reviennent habiter leur quartier d'origine en accédant à la propriété. Cependant, ces mutations restent limitées car elles n'affectent que certains secteurs du quartier laissant de nombreuses dégradations perdurer.

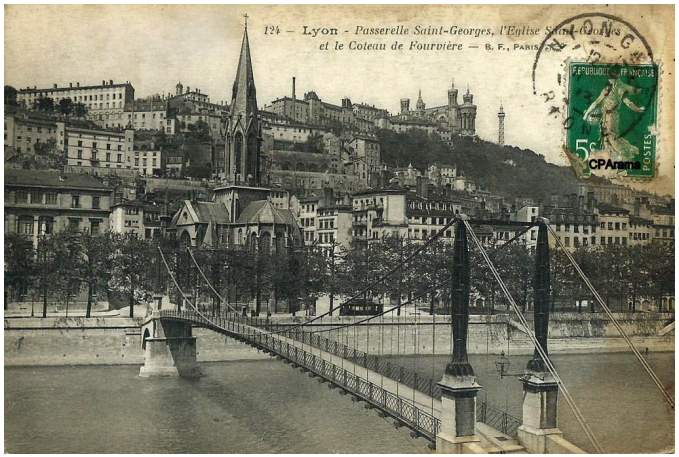
Cette dynamique résidentielle marginale va inviter la municipalité à s'intéresser au quartier Saint-Jean et à mettre en œuvre des outils d'interventions pour lutter notamment contre les réhabilitations spéculatives des marchands de biens. Cette intervention est d'autant plus souhaitée que la réhabilitation du quartier Saint-Jean touche à sa fin et que le métro lyonnais va y être prolongé.

En 1982, est donc mise en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui concerne une partie du quartier Saint-Georges et le quartier Saint-Paul. Elle a pour but de revaloriser le cadre bâti, changer l'image du quartier et améliorer les conditions de vie des habitants en les maintenant sur place. Cette intervention a permis aux propriétaires bailleurs privés de bénéficier de subventions majorées de l'Agence Nationale pour l'Améliora-



Le quartier Saint-Georges à Lyon
Jean-Yves Authier - Réhabilitation et embourgeoisement des quartiers anciens centraux, p. 9

Le quartier Saint-Georges en 1840
Dessin de Joannès Drevet



Le quartier Saint-Georges à Lyon
Forum et galerie de cartes postales anciennes de France

tion de l'Habitat (ANAH) afin qu'ils puissent effectuer des travaux de réhabilitation de leur patrimoine. Il est à noter, qu'actuellement, ces subventions peuvent être majorées une seconde fois si le propriétaire décide de conventionner ses logements.

Cette opération publique a d'abord timidement attiré quelques propriétaires locaux tels que des commerçants et des membres associatifs. Puis, elle a suscité un réel engouement pour des investisseurs relativement fortunés (industriels, directeurs de sociétés, médecins, comptables…) venant de la France entière qui ont été attirés par le fait que le quartier Saint-Georges est situé dans un secteur sauvegardé. Ces investisseurs divers se sont alors saisi de nombreux immeubles pour bénéficier des avantages fiscaux de la Loi Malraux. Ils se sont alors regroupés dans des Associations Foncières urbaines Libres (AFUL) qui leur ont permis de bénéficier, dans le cadre de lourdes réhabilitations de biens, de déductions fiscales relativement importantes. Les réhabilitations se sont, tout d'abord, concentrées dans des secteurs ciblés par les investisseurs offrant un plus fort potentiel de plus-value en cas de revente. Les opérations se sont donc principalement concentrées sur le nord du quartier, intégré au périmètre de secteur sauvegardé, laissant le sud du quartier continuer à se dégrader.

En rendant visible le mouvement de reprise sociale du quartier, les réhabilitations vont amplifier le phénomène de gentrification. Dès le milieu des années 1980, le quartier de Saint-Georges est devenu une partie intégrante du Vieux-Lyon malgré quelques dysfonctionnements sur des micro-secteurs dégradés.

Des analyses ont montré que le phénomène d'embourgeoisement est bien réel dans le quartier Saint-Georges. Il est même croissant depuis les années 1980. A l'image du Vieux-Lyon, les habitants de Saint Georges sont, aujourd'hui, principalement de jeunes ménages instruits et actifs exerçant des professions intermédiaires ou supérieures. Cependant, le quartier ne s'est pas embourgeoisé de manière égalitaire. En effet, des disparités sociales persistent encore entre certaines rues, certains micro-secteurs. Ces différenciations sociales et spatiales s'expliquent par la morphologie contrastée du secteur. La gentrification du quartier Saint-Georges ne s'est pas limitée au remplacement de la population en place, elle a permis l'accueil de populations nouvelles aisées qui se sont enracinées au sein du quartier, de populations jeunes, étudiantes qui pratiquent le quartier pour une petite durée et a favorisé l'enracine-

Le quartier Saint-Georges du Vieux Lyon et les belles façades le long de la Saône - 2012
Site parisexpat2012.wordpress.com

rue Saint-Georges et montée du Gourguillon - 2014
Culture Lyon
Le Patrimoine Lyonnais

« Saint-Georges ou le quartier «populaire» du Vieux Lyon. Ici, les maisons sont moins ouvragées, les rues plus étroites. En fait, les riches marchands italiens n'habitaient pas vraiment à Saint-Georges. Ce sont plutôt les Lyonnais qui y résidaient. Peu de boutiques, quelques bars et un tissu populaire encore très présent, avec pas mal d'artisans, ce qui donne au quartier Saint-Georges cet air de village presque méditerranéen aux beaux jours. »

Guide du Routard Lyon, 2014

ment de populations déjà en place, des anciens ouvriers ou des retraités qui ne comptent pas quitter leur quartier. Les mobilités et les stabilités sont donc spatialement et socialement différenciées. Cependant, la gentrification est bien un phénomène réel et continu pour le quartier Saint-Georges. Le quartier est passé d'une situation de paupérisation croissante à une situation d'embourgeoisement croissant. La gentrification de ce quartier s'apparente bien à un changement de populations qui s'est amplifié avec l'intervention des pouvoirs publics. Cependant, cette gentrification n'est pas seulement une affaire de flux de populations entrantes et sortantes, les habitants de ce quartier gentrifié sont, en effet, porteurs de différentes manières d'habiter. Il ne s'agit pas d'un quartier devenu socialement homogène.

La ville de Bilbao en Espagne

Bilbao est une ville du nord de l'Espagne située au fond de l'estuaire du fleuve Nervion, au Pays Basque. Avec ses 350 000 habitants, Bilbao est la ville la plus importante de la communauté autonome du Pays Basque et la dixième agglomération de l'Espagne.

Il s'agit d'un ancien centre industriel marqué par une activité portuaire importante. En effet, dès 1875, la ville se développe très largement grâce, notamment, à l'exploitation des zones minières, le commerce, l'activité portuaire, l'industrie sidérurgique et la construction de navires. Cette dernière activité est un élément fondamental de la croissance économique de la ville. En parallèle, des grandes banques se sont développées, elles symbolisent l'essor économique de la ville.

Face à cet essor économique sans précédent, la ville a connu une transformation radicale. En effet, l'expansion économique s'est complétée par une extension urbaine et un grand développement culturel.

Bilbao se voit alors, au XXème siècle, se doter du titre de la plus grande référence économique du pays Basque et de l'une des plus importantes de l'Espagne. Cette belle ascension de la ville va être interrompue, en 1936, par une guerre civile qui durera jusqu'en 1939. Par chance, la ville réussira à recréer de la richesse et à atteindre le statut de grand pôle d'attrac-

Musée Guggenheim
Site Guggenheim Bilbao

La vieille ville Casco Viejo
- 2014
Site vacancesespagne.fr

tion pour les ouvriers immigrés venus apporter de la main d'œuvre aux industries florissantes de Bilbao. La ville va alors s'étendre aux communes voisines et investir les deux rives du fleuve.

Cependant, à la fin du XXème siècle la ville entre dans une crise profonde. En effet, les chantiers navals et les industries sidérurgiques ferment peu à peu et obligent la ville à repenser les bases de son développement économique. La ville est alors touchée par un phénomène de récession économique et de compétition croissante avec la ville de Barcelone qui devient le nouveau centre portuaire d'Espagne. La ville passe alors d'un passé glorieux à un présent sinistre où le chômage s'amplifie. Bilbao se doit alors d'entrer dans une difficile reconversion industrielle en misant, notamment sur les nouvelles technologies, le secteur des services et la culture. Ce dernier domaine de reconversion se base, dans un premier temps, sur la construction du musée Guggenheim au coeur d'un ancien quartier industriel qui va radicalement changer l'image de Bilbao.

En effet, l'accentuation du développement culturel par l'implantation de musées, la réalisation de spectacles et d'évènements vont attirer de nombreux visiteurs et investisseurs qui contribueront à changer l'image de la ville et la qualité de vie des habitants. Les efforts sur le dynamisme culturel vont toucher toutes les autres branches de la société. Le développement va, effectivement, se tourner vers les services médicaux et sociaux, la mobilité, la revitalisation urbaine, les services de qualité, l'embellissement de l'espace urbain et la régénération de l'environnement. La ville de Bilbao va donc connaitre de profondes transformations économiques, sociales et urbaines.

Avec cette reconversion, Bilbao a réussi à faire s'implanter des entreprises High-Tech et à attirer aussi bien des touristes que des hommes d'affaires. En orientant sa politique vers la création d'un grand projet culturel d'envergure et non vers l'implantation d'entreprises, la municipalité a réussi à impulser un fort dynamisme culturel, social et économique. La culture a créé la nouvelle identité de la ville et a permis son renouveau économique. La ville de Bilbao est devenue un objet culturel en lieu-même. La mise en place de la politique culturelle a redynamisé entièrement la ville qui connaissait un réel déclin économique et abritait une population socialement défavorisée.

En effet, le fait de miser la reconversion de la ville sur des institutions culturelles prestigieuses a permis de redonner une image positive à la ville et d'attirer des touristes et des investisseurs du monde entier. Cette reconversion culturelle a boosté la redynamisation économique en motivant des entreprises nouvelles à s'implanter et a permis la création de nouveaux emplois.

De même, elle a aussi eu pour effet de nourrir la requalification urbaine. En effet, de nombreuses opérations se sont mises en place afin de réhabiliter les friches industrielles et les quartiers défavorisés avoisinant le nouvel établissement culturel. Les quartiers ouvriers délaissés par la crise industrielle de la ville ont alors connu un réel regain d'attractivité. Ils se sont dotés de logements décents, de commerces, d'institutions culturelles rénovées. Il y a alors une forte relation entre l'implantation d'un lieu culturel tourné vers la modernité et l'embourgeoisement de l'habitat. Ces zones urbaines défavorisées, où logeaient des familles modestes, de vieux migrants, ont alors connu la gentrification. Avant l'inauguration du musée Guggenheim en 1997, le vieux quartier qui l'entoure était à l'abandon tout comme le quartier Bilbao La Vieja, quartier le plus défavorisé malgré sa proximité avec le centre ville. Mais l'arrivée de nouveaux groupes sociaux attirés par le dynamisme en devenir de la ville a transformé le bâti dégradé des quartiers ouvriers centraux avec la réhabilitation résidentielle par les classes moyennes et aisées et a, de ce fait, modifié sa structure sociale. Les investisseurs et les nouveaux travailleurs des entreprises et des espaces culturels ont investi les quartiers jusqu'à présent délaissés. Habiter en ville est, pour eux, le sommet de leurs aspirations résidentielles car le centre a pour intérêt d'être à proximité de toutes les fonctions de pointe du capitalisme et d'être très bien desservi par les transports. Ces espaces urbains déshérités ont été investis par des catégories sociales cultivées et aisées.

De même, de jeunes artistes de moins de 30 ans commencent à s'installer dans d'anciens locaux industriels et vont attirer par la suite des galeries d'arts, des commerces alternatifs et des restaurants branchés.

« L'effet Guggenheim » est donc un symbole de la gentrification et de l'impérialisme culturel. Le statut social des quartiers gentrifiés, notamment celui de Bilbao La Vieja, a donc totalement changé laissant place à une nouvelle génération d'artistes et à de nouveaux actifs. Le quartier abrite, aujourd'hui, une population croissante de nouveaux arrivants qui en fait

l'une des communautés les plus dynamiques de Bilbao. Cet effet « boule de neige » que Bilbao a connu est le fruit d'une coordination stratégique et opérationnelle basée sur la création d'organismes dédiés au pilotage du projet tels que Bilbao Ria 2000, sur l'importance portée aux architectes et aux urbanistes et sur la prise en compte de tous les paramètres culturels, économiques et sociaux du projet dans son ensemble.

Ces deux villes données en exemple ont toutes deux impulsé le phénomène de gentrification, l'une, Lyon, par la mise en place d'une OPAH-RU dans un centre ancien populaire et l'autre, Bilbao, par l'implantation de la culture en plein coeur d'un quartier anciennement industriel.

Dans le cas de Lyon, la gentrification est un projet politique global qui a été impulsé par un léger investissement privé du quartier. Le choix de la mise en place d'outils de renouvellement urbain a permis aux politiques publiques d'encadrer le processus de gentrification et de permettre l'arrivée de populations relativement hétérogènes. Dans le cas de Bilbao, la gentrification est le fruit du projet d'implantation du musée Guggenheim au coeur d'un centre ancien délaissé. L'implantation de ce musée au sein de ce quartier industriel a permis la reconversion et le renouveau de celui-ci par l'arrivée de nouvelles populations instruites et actives et de touristes.

La ville de Saint-Etienne a fait le choix de miser sa reconversion sur un projet de renouvellement urbain et sur la culture. Même si le contexte et les choix d'aménagement sont différents, il est envisageable que la ville, par un processus de gentrification, se pare d'une nouvelle image, positive et développe une forte attractivité culturelle, économique et résidentielle. ■

Le phénomène de gentrification est bien connu dans les villes de France, d'Europe et du monde. Les citoyens de la classe moyenne ou au capital culturel important investissent les secteurs anciens centraux défavorisés mais aux grandes qualités urbaines et patrimoniales et choisissent de s'y installer. Ces nouveaux arrivants apportent une appréciable revitalisation de ces quartiers.

Par ailleurs, à Saint-Etienne, les stéphanois aspirent encore à une maison individuelle en périurbain et le processus de gentrification en tant qu'anomalie urbaine a de la peine à véritablement se développer dans les centres anciens de la ville.

Le réinvestissement des centres anciens populaires par les nouvelles classes moyennes ne peut plus être vu uniquement comme le produit de décisions individuelles d'achat et de rénovation d'immeubles ou de logements. En effet, cette dynamique est souvent stimulée par les politiques publiques et les acteurs du secteur immobilier.

Les politiques s'activent pour mettre en œuvre des stratégies de solidarité, d'innovations culturelles, d'amélioration de l'habitat, d'implantation d'entreprises, de marketing territorial et d'urbanisme. Les nombreuses actions des pouvoirs publics doivent permettre d'impulser le processus de gentrification en donnant au centre-ville des qualités urbaines spécifiques permettant un retour en ville des stéphanois et l'attraction de nouveaux arrivants.

L'arrivée d'une nouvelle population au pouvoir d'achat plus élevé devrait permettre à ces espaces de retrouver une activité commerciale et de loisirs plus riche et de se doter de populations diversifiées qui présentent des disparités quant à leur capital culturel et économique. De même, la gentrification par des acteurs privés permet de prendre le relais sur les réhabilitations portées par les pouvoirs publics et de renforcer le processus de transformation et de valorisation du patrimoine ancien. A plus grande échelle, cette gentrification impulsée par les puissances publiques redonnera une nouvelle image à la ville, une image de ville historique, culturelle et florissante.

A Saint-Etienne, la recherche de la mixité sociale dans les centres anciens tend vers un idéal de société qui devrait permettre de créer des quartiers habités par des populations hétérogènes qui se distinguent, notamment, par leurs revenus, leurs origines, leurs cultures, leurs professions, leurs centres d'intérêts, leurs singularités et ainsi de lutter contre les concen-

trations de populations marginalisées. L'objectif de la ville et des politiques est de viser une gentrification « sans exclusion », mais est-il possible d'éviter que l'amélioration des centres anciens déclenche un exode des populations issues de milieux populaires ? Le devenir de ces quartiers en cours de gentrification n'échappera-t-il pas à la puissance publique qui a impulsé ce phénomène ? Les nouveaux résidants sont-il prêts à tolérer la présence de voisins socialement démunis ?

Il est important de faire confiance à l'évolution des mentalités des citoyens et aux stratégies d'actions des politiques publiques qui cherchent à encourager la cohabitation entre les différents habitants dans les quartiers nouvellement revitalisés.
Il semble que Saint-Etienne, par son histoire, ses spécificités sociales et urbaines et par les valeurs de modestie, de simplicité voire d'humilité de ses habitants, ne s'oriente pas vers un processus d'exclusion des classes populaires de ses centres anciens mais plutôt vers l'acceptation d'une mixité sociale. Il sera, par ailleurs, nécessaire que la puissance publique veille à ce que les quartiers anciens gardent cette spécificité de secteurs gentrifiés « sans exclusion » et à ce que la ville conserve son identité de ville anciennement industrielle.

Le regain d'attractivité résidentielle, économique et culturel consécutif à la réussite de ce processus de gentrification doit permettre à Saint Etienne d'imposer son statut de deuxième ville de la région Rhône-Alpes, de revêtir l'image accueillante et dynamique qu'elle mérite et, bien sûr, de servir d'exemple. ■

Revues

BEHAR Daniel, BIDOU-ZACHARIASEN Catherine, DONZELOT Jacques, DUBET François, ETEBE Philippe, FIGEAT Dominique, GENESTIER Philippe, GHORRA-GOBIN Cynthia, HENAFF Marcel, JAILLET Marie-Christine, KIRSZBAUM Thomas, LEFORT Claude, LELEVRIER Christine, MAURIN Eric, MONGIN Olivier, OBERTI Marco, PAQUOT Thierry, SMITH Neil, VIGNAL Leïla. La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation – La France urbaine après la politique de la ville – La mondialisation et l'avenir des métropoles - L'Europe, la démocratie et la civilisation urbaine. Esprit n°303, 2004, pp 345

CHARMES Eric. Le retour à la rue comme support de la gentrification. Espaces et sociétés – Revue Espaces et Sociétés n°122 [En ligne], 2005, p 115 à 135

JAQUIN Joëlle, Azaïs, BIDOU-ZACHARIASEN Catherine, CHADOIN Olivier Chadoin, GARNIER Jean-Pierre, NAHRATH Stéphane, VERMEERSCH Stéphanie, BARRAQUE Bernard, BELMESSOUS Fatiha, BLANC Maurice, BOUILLON Florence, BOURDIN Alain, CLERVAL Anne, DUBOIS Jérôme, KEBIR Leïla, LEVY Albert, MONNET Jérôme, REMY Jean, SAUVADET Thomas. Economie des territoires et territoires de l'économie, Revue Espaces et sociétés n° 124-125, 2006, pp 296

JAQUIN Joëlle, Azaïs, BIDOU-ZACHARIASEN Catherine, CHADOIN Olivier Chadoin, GARNIER Jean-Pierre, NAHRATH Stéphane, VERMEERSCH Stéphanie, BARRAQUE Bernard, BELMESSOUS Fatiha, BLANC Maurice, BOUILLON Florence, BOURDIN Alain, CLERVAL Anne, DUBOIS Jérôme, KEBIR Leïla, LEVY Albert, MONNET Jérôme, REMY Jean, SAUVADET Thomas. La gentrification urbaine. Revue Espaces et sociétés n° 132-133, 2008, pp 264

KIRSZBAUM Thomas. La rénovation urbaine comme politique de peuplement Les Etats-Unis et la France entre classe et « race ». Revue Métropoles [En ligne], 2013, pp 22

MIOT Yoan. Renouveler l'habitat des quartiers anciens dans le cadre de la « Politique de la Ville » : la gentrification comme horizon ? – les exemples de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne. Revue Métropoles [En ligne], 2013, pp 28

CHEMIN Séverine, Quelle cohérence du projet urbain ? De l'articulation d'échelles à la notion de stratégie dans le projet urbain stéphanois. Master « Science du Territoire », Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2010, pp 114

COLLET Anaïs, Sociologie des acteurs de la gentrification des quartiers anciens centraux d'hier et d'aujourd'hui. Institut d'Urbanisme de Paris, 20 Mai 2005, pp 1-15

FREMEAUX Alice, Etude autour des projets de l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne. Cycle d'urbanisme, 2009-2010, pp 61

LE GALLEE Aurélie, La gentrification des quartiers historiques est-elle un problème dont on peut aujourd'hui mesurer les conséquences ? Le quartier Saint George à Lyon. Note documentaire de synthèse, DESS « Urbanisme et Aménagement », Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2002-2003, pp 25

POIREE Valentine, Renouveler l'urbain au nom de la mixité ? Bilan d'appel d'offres de recherche, Master Travail et Vie Sociale, Université de Paris V René Descartes, 2006, pp 65

ROUX Jean-Michel, Tissu industriel et tissu urbain. Les territoires de la soie à Saint-Étienne et Macclesfield, Grenoble : thèse de doctorat de l'Université de Grenoble II en Urbanisme et Aménagement, Institut d'Urbanisme de Grenoble, 20 décembre 2004, pp 551

ROUX Jean-Michel, Lecture morphologique d'une ville industrielle. Le faubourg du Crêt-De-Roch à Saint-Etienne. Mémoire de D.E.A Villes et sociétés, Institut d'Urbanisme de Grenoble, 1997, pp 167

SERRE-COMBE Claire, De Bilbao à Miami : la politique culturelle au service de la redynamisation urbaine. Institut d'Etudes Politiques de Lyon, Université Lumière Lyon 2, 2006, pp 84

Ouvrages

AUTHIER Jean-Yves. Réhabilitation et embourgeoisement des quartiers anciens centraux : étude des formes et des processus de micro-ségrégation dans le quartier Saint-Georges à Lyon. Plan Construction et Architecture, coll. « Recherches », Paris, 1997, pp 146

BIDOU-ZACHARIASEN Catherine. Retours en ville : des processus de «gentrification» urbaine aux politiques de «revitalisation» des centres. Descartes & Cie, Paris, 2003, pp 268

BONILLA Mario, TOMAS François, VALLAT Daniel. Cartes et Plans Saint-Etienne du XIIIème à nos jours 200 ans de représentation d'une ville industrielle. Publication de l'Université de Saint-Etienne, 2005, pp 182

DIETRICH-RAGON Pascale. Le logement intolérable Habitants et pouvoirs publics face à l'insalubrité. Presse Universitaire de France, Paris, 2011, pp 321

GARLEFF Jörn, PECQUET Luc. Guide d'architecture Saint-Etienne Firminy. Editions Alternatives, ENSA Saint-Etienne, 2011, pp 191

MASBOUNGI Ariella, DE GRAVELAINE Frédérique. Construire un projet de ville Saint-Etienne « in progress ». Edition du Moniteur, Paris, 2006, pp 111

RERAT Patrick, Habiter la ville, Evolution démographique et attractivité résidentielle d'une ville-centre. Éditions Alphil - Presses universitaires suisses, 2010, pp 547

Travaux Universitaires

AMBROSINO Charles, Créateurs de ville Genèse et transformation d'un quartier artistique de Londres. Thèse de doctorat en « Sciences de l'Homme, du politique et du territoire », Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2009, pp 378

RÉRAT Patrick, SÖDERSTRÖM Ola, BESSON Roger et PIGUET Étienne. Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses. Revue Espaces et sociétés n°132[En ligne], 2008, p 39 à 56

ROUSSEAU Max. Gouverner la gentrification Différentiel de loyer et coalitions de croissance dans la ville en déclin. Revue Métropoles [En ligne], 2010, pp 11

THOMAS François. Réhabilitation de logements et marché immobilier : le cas de Saint-Etienne (1981-1987). Lyon, Revue de géographie de Lyon – Stratégies foncières et immobilières en milieu urbain, Vol. 64 n°3, 1989 p 153 à 157

VAN CRIEKINGEN Mathieu. Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global. Revue Agone Histoire Politique & Sociologie n°38-39, Ville et résistance sociale, 2008, p 71 à 88

Articles de presse

ALLARD Jean-Hugues, Immobier : Les prix en chute libre à Saint-Etienne. La Tribune le Progrès, 2 juin 2014, pp 3

E. L. Saint-Etienne : le neuf le moins cher de France. Nouvel observateur – Spécial Immobilier Lyon. 2014, pp 1

GERAUD Alice, Rénovation urbaine : « Le regard que les habitants portent sur eux-mêmes à changé », Libération, 17 juin 2014, pp 3

PERBEY Jacques, Immobilier : tant que la reprise économique n'est pas là… Le Progrès, 22 juin 2014, pp 1

PERDRIAU Gaël, « Je serai le Maire de tous les Stéphanois ». Saintémag – Conseil Municipal, Saint-Etienne, 2014, pp 2

TRUCHON Jérôme, Le marché de l'immobilier toujours au ralenti. La Gazette de la Loire, du 30 Mai au 5 juin 2014, p 7

Documents EPA de Saint-Etienne

ANAH & EPASE, Chappe-Ferdinand : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain – Synthèse de l'étude pré-opérationnelle, Saint-Etienne, 2013, pp 6

ANAH & EPASE, Jacquard : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain – Synthèse de l'étude pré-opérationnelle, Saint-Etienne, 2013, pp 7

EPURES, Suivi économique du quartier de Chappe Ferdinand, Saint-Etienne, 2013, pp 13

EPURES, Suivi économique du quartier Jacquard, Saint-Etienne, 2013, pp 14

+ autres documentations internes à l'EPA de Saint-Etienne

rue Marengo, quartier Jacquard à Saint-Etienne