

UNE POLITIQUE DE L'HABITAT DANS LES QUARTIERS ANCIENS

- . QUELS OBJECTIFS
- . QUEL CONTENU
- . QUELLES ACTIONS

EPU 002

I - LE CONSTAT

La Commune de Saint-Etienne a connu au cours des quinze dernières années un rythme de construction élevé : 23 700 logements ont été construits entre 1968 et 1975. Ces logements ont été édifiés soit sur des terrains vierges (Montreynaud, la Cotonne, le Grand Clos), soit sur des terrains libérés en tissu urbain par des opérations "bulldozer". Cet important volume de construction répondait à des besoins et a permis une amélioration des conditions de logement d'une partie de la population. Cependant, on assistait dans le même temps à une faible croissance économique ainsi qu'à un faible essor démographique aggravés par la crise de ces dernières années.

La conjonction de ces deux phénomènes a eu comme conséquence le dépérissement et la dégradation des quartiers anciens.

Tout d'abord ces quartiers neufs ont joué le rôle de "pompe aspirante" sur les quartiers anciens : on y constate une régression importante du nombre des ménages (de l'ordre de 15 à 20 % entre 1968 et 1975). Par ailleurs ces flux entre quartiers anciens et quartiers neufs ont été très sélectifs en ce qui concerne l'âge et la catégorie sociale des chefs de ménage. Dans le quartier du Peuple, par exemple, les chefs de ménage inactifs sont passés de 35 à 48 % entre 1968 et 1975. A l'heure actuelle y vivent presque exclusivement les personnes âgées, les immigrés, les O.S. et les manoeuvres. La fonction de ce parc de logements se spécifie de plus en plus. Corrélativement on observe une dégradation de l'espace bâti qui s'étend progressivement par suite d'une croissance rapide des logements inoccupés — 9 300 logements occupés en 1968 ne l'étaient plus en 1975 — (1), du non entretien des immeubles en raison des catégories sociales qui y logent, d'une amélioration des logements anciens plus lente que dans d'autres secteurs où l'on observe une certaine dynamique de renouvellement. On constate également un dépérissement de l'activité commerciale et de la vie sociale.

Ce phénomène a été amplifié par le fait que la collectivité locale a mobilisé ses moyens financiers pour l'équipement des nouveaux quartiers et n'a pu de ce fait dégager les moyens suffisants permettant le renouvellement de ces quartiers anciens.

(1) Le rythme d'abandon du parc ancien à Saint-Etienne est le double de celui constaté au niveau national.

On peut être certain que, si on laisse poursuivre le processus engagé, on atteindra un seuil de dégradation irréversible et que l'on assistera à la multiplication des opérations de type "Tarentaize".

Par ailleurs, l'évolution de la situation passée montre que si une fraction de la population s'est insérée dans un mouvement d'amélioration des conditions de logement, une partie en a été exclue. Le tableau suivant montre des distorsions très grandes, dans les conditions des logements, suivant les catégories sociales.

LOGEMENT	LOCATAIRES				PROPRIETAIRES			
	Ancien			Récent	Ancien			Récent
	sans confort	avec WC	tout confort	après 1948	sans confort	avec WC	tout confort	après 1948
MENAGES								
Industriels gros commerçants cadres supérieurs	0,9	1,0	16,5	29,5	-	0,2	12,7	39,2
Artisans, petits commerçants	14,3	7,2	23,8	15,9	2,8	1,7	12,0	22,4
Cadres moyens	5,0	2,0	14,0	37,6	0,1	0,5	5,3	35,5
Employés	11,4	6,6	14,4	38,8	0,9	1,0	4,9	21,9
Contremaîtres	5,0	3,2	13,8	39,6	0,4	0,6	4,4	33,0
Ouvriers qualifiés	17,4	7,0	15,9	36,9	1,3	1,1	5,6	14,9
O.S. manoeuvres	33,7	7,7	13,8	30,3	1,2	0,6	4,6	8,0
Inactifs + 65 ans	31,6	13,8	9,7	14,9	4,6	3,9	8,3	13,2

Une partie des besoins n'a pu être prise en compte par la construction neuve, même sociale. On peut donc, dans une certaine mesure, dresser un constat d'échec.

II - LA POLITIQUE GENERALE DE LA COLLECTIVITE LOCALE EN MATIERE D'HABITAT

Compte-tenu du constat de la situation passée et des perspectives démographiques qui peuvent raisonnablement être faites dans un futur proche (stagnation dans le meilleur des cas du nombre de ménages), la politique de la collectivité est la suivante :

- . Terminer les ZAC en cours, ce qui représente un volume de construction prévisible de 4 000 logements entre 1978 et 1982-1983

- . Arrêt dans le lancement de ZAC nouvelles
- . Contrôle de la construction diffuse (notamment protection des parcs qui subsistent). Cette dernière peut être estimée à 2 000 logements à l'horizon 1982.
- . Intervention sur les quartiers anciens, qui est la clé de voûte de la politique de l'habitat. Cette intervention est devenue possible en raison d'une réglementation nouvelle. Cette volonté se traduit non par une intervention ponctuelle et marginale, mais sur un ensemble de secteurs (2), même si la réalisation est progressive.

Le repérage de ces secteurs a conduit à retenir en fait huit quartiers (*voir carte ci-jointe*), qui ont fait l'objet d'une première étude :

- Le Peuple (centre)
- Le Crêt de Roch
- Saint-Roch
- Valbenoîte
- Pierre Semard
- Le Soleil
- Côte Chaude
- Le Centre de Terrenoire

III - LES OBJECTIFS DE CETTE INTERVENTION

On peut distinguer quatre préoccupations dominantes :

- 1°). Maintenir la population de ces quartiers en améliorant le confort des logements et l'agrément du cadre de vie
- 2°). Attirer une population nouvelle afin d'éviter l'anémie de ces quartiers
- 3°). Sauvegarder le domaine bâti dans un état satisfaisant de maintenance d'aspect et de confort
- 4°). Satisfaire des besoins sociaux qui jusqu'alors n'ont été que très partiellement et imparfaitement pris en compte

(2) - 7 200 logements sans aucun confort sont concernés sur un total de 17 000 logements à Saint-Etienne

Ces objectifs, s'ils président à une intervention dans les quartiers anciens, sont l'expression d'une politique globale de l'habitat.

Tout d'abord, l'amélioration des conditions de logements procèdera dorénavant de moins en moins d'une construction neuve en périphérie ou d'opérations "bulldozer" ; ceci en raison même des populations concernées, peu mobiles et faiblement solvables (personnes âgées). En d'autres termes cette construction neuve aboutirait à accroître le stock des logements invendus alors que ces populations seraient maintenues dans des logements sans confort et très souvent insalubres. L'effet inverse est recherché par une réhabilitation des logements anciens et la mise en place de l'aide personnalisée au logement.

La politique de construction neuve en périphérie aboutit à des coûts d'équipement prohibitifs pour la collectivité locale, alors que les quartiers anciens voient des équipements sous utilisés et leur population privée d'équipements nouveaux. Cette politique nouvelle a donc pour but de résoudre cette contradiction dont les effets sont rendus encore plus sensibles par le ~~l~~appauvrissement de la vie sociale et la dégradation physique des immeubles. Les études exploratoires à l'horizon 1982 (3) , quelque soit leur degré de précision, ont montré qu'en raison de la construction neuve et de l'évolution prévisible de la structure par âge des ménages, le phénomène d'abandon du parc ancien devrait se poursuivre voire s'accélérer. Le tableau ci-dessous en témoigne :

Logements construits avant 1948	1968	1975	1982	
			hypothèse basse	hypothèse haute
Sans WC	31 390	18 285	5 000	8 500
Avec WC au douche	8 945	7 885	5 500	7 000
WC et douche	12 080	16 685	18 000	21 000
TOTAL	52 415	42 855	28 500	36 500

(3) Dossier habitat Saint-Etienne et sa périphérie : Diagnostic et proposition
Mai 1978 - EPURES -

Ceci montre à l'évidence le problème de la sauvegarde de l'espace bâti, dans la mesure où la collectivité locale se trouverait contrainte de procéder à de nouvelles opérations "bulldozer" dans un avenir proche ; mais le problème se poserait pour une fraction du parc confortable dans ces quartiers anciens, dans la mesure où une partie des occupants le quitterait pour aller dans des quartiers plus agréables. Ces phénomènes se trouveraient amplifiés si ne se produisait pas un renouvellement de la structure sociale et de la structure par âge.

On peut, par ailleurs, déduire de ces chiffres, même s'ils ne doivent être considérés que comme indicatifs, la possibilité au moins théorique, les aspects financiers étant déterminants, et la nécessité de procéder à une dédensification et à un "remodelage" de ces quartiers anciens, par la disparition d'habitat insalubre, la réhabilitation, la construction neuve, la création d'espaces verts, la réalisation d'équipements, etc... Il s'agit d'une tâche de longue haleine, mais qui constitue un enjeu important, voire déterminant et qui peut conduire à terme, en cas de succès, à une autre forme d'habitat (petits immeubles avec parfois des jardins).

Il convient de souligner, enfin, que cette action de la collectivité locale, procède d'objectifs sociaux. La municipalité marque ainsi sa volonté de prendre en compte un certain nombre de besoins sociaux qui ne le sont que très partiellement à l'heure actuelle :

- . L'aide personnelle au logement (allocation-logement) touche un nombre restreint de ménages : 1/3 de ceux dont le chef de ménage à plus de 65 ans, 13% de ceux dont le chef de ménage à moins de 65 ans.
- . de nombreuses familles aux ressources modestes, logées en HLM, ont des charges de logement difficilement supportables, d'autres familles ne peuvent accéder au logement social. Le tableau ci-après n'en est qu'une illustration partielle (4). On remarquera la faiblesse des ressources des ménages : les ménages ayant moins de 30 000 F. de ressources ne percevant pas l'allocation-logement sont en général logés dans le parc inconfortable.

(4) Source : Caisse d'Allocations Familiales - Statistiques juin 1975

Ressources 1975 Famille de 4 personnes		Ensemble des allocataires 1.	Bénéficiaires de l'allocation logement 2.	Rapport 2/1
0 - 10 000 F	7,3 %	427	209	48,9 %
10 000-15 000	3,9 %	228	115	50,4 %
15 000-20 000	8,7	509	267	52,5 %
20 000-25 000	17,6	1 028	524	51,0 %
25 000-30 000	19,1	1 116	570	51,1 %
30 000-35 000	13,2	775	325	41,9 %
35 000-40 000	8,8	517	88	17,0 %
40 000-45 000	5,4	316	30	9,5 %
45 000-50 000	4,2	248	4	1,6 %
50 000-55 000	2,6	150	2	1,3 %
55 000-60 000	2,1	122	0	
+ 60 000 F	7,1	418	0	
indéterminé	-	1 045	0	
TOTAL		6 889	2 134	30,9 %

- . Les grandes familles souvent étrangères ont des difficultés à trouver de grands logements soit dans le parc HLM (ils sont peu nombreux) soit dans le parc ancien (réticence des propriétaires).
- . Une partie des jeunes ménages occupe un premier logement sans aucun confort : 2 300 ménages dont le chef avait moins de 30 ans occupaient en 1975 un logement sans WC.
- . 2/3 des personnes âgées ne perçoivent pas l'allocation-logement, et une très large fraction d'entre elles parce qu'elles occupent un logement sans confort.
- . Les immigrés, surtout maghrébins, occupent dans une large proportion le parc insalubre, une réflexion devra permettre de préciser, de quantifier ces besoins à court et moyen terme.

L'action sur les quartiers anciens devrait permettre de mieux satisfaire ces besoins sociaux par l'amélioration des logements (publique ou privée), par la construction de petits programmes de HLM locatives adaptées à ces besoins (en limitant les charges : chauffage individuel, pas d'ascenseur, etc...), ainsi que par la mise en place de l'aide personnalisée au logement. Par ailleurs cette offre de logement permettrait de réduire les coûts de transport pour ces populations.

IV - LE CONTENU DE L'INTERVENTION

Il s'agit d'une approche globale sur les secteurs les plus sensibles, avec mise en oeuvre progressive selon les ordres de priorité.

Cette intervention s'efforcera de juguler la hausse des prix fonciers et immobiliers par la mise en place d'une procédure de ZIF (zone d'intervention foncière) ; de s'effectuer avec l'assentiment des propriétaires et des locataires ; de s'adapter aux aspirations des occupants (maintien dans les lieux etc...).

Par ailleurs il s'agit d'une intervention complexe, dans laquelle se juxtaposent diverses procédures : disparition de l'habitat insalubre (loi Vivien), réhabilitation privée (ANAH) avec des opérations sur 3 ans, réhabilitation publique (acquisition - amélioration par les offices de HLM), acquisitions foncières puis construction de HLM locatives (la collectivité locale peut avoir un pré-financement pour l'acquisition), actions d'accompagnement (espaces verts, couverture du Furan, etc...) financées partiellement par le Fonds d'Aménagement Urbain.

Des études seront faites afin d'éviter un "dérapage" de cette intervention : connaissance précise des réalités sur le terrain, adaptation des réalisations aux objectifs, insertion des interventions à court terme dans un plan indicatif d'ensemble par grands secteurs.

Enfin la collectivité locale se donnera les moyens de suivre précisément le déroulement de l'intervention.

V - LES ACTIONS ET LES FINANCEMENTS

1°) - REHABILITATION PRIVEE (OPERATIONS PROGRAMMEES D'AMELIORATION DE L'HABITAT)

. Pour les locataires

Il s'agit d'une subvention de l'ANAH, majorée de 80 % si le propriétaire accepte un conventionnement qui ouvre droit à l'aide personnalisée au logement. Dans le cas de conventionnement (5) la subvention couvrirait entre 40 et 50 % du coût des travaux.

. Pour les propriétaires occupants

Prime à l'amélioration de l'habitat : 20 % du coût des travaux dans la limite de 10 000 F si le propriétaire ne dépasse pas un certain plafond de ressources (1,2 x plafond HLMO) ; versement de l'A.P.L si les travaux sont financés avec les nouveaux prêts (dans le cadre de la réforme).

Subvention forfaitaire aux personnes âgées aux ressources modestes pour des travaux qui sont en deçà de la mise aux normes.

N.B. - ces aides sont attribuées à l'intérieur des périmètres d'opérations programmées.

2°) - REHABILITATION PUBLIQUE

. Acquisition-amélioration (locative)

La collectivité locale peut acquérir des immeubles. Pour cette acquisition elle peut mobiliser une part du prêt locatif aidé (P.L.A.- financement du logement social dans le cadre de la réforme), si après rétrocession à un organisme HLM les travaux sont engagés dans un délai de 3 ans suivant la décision favorable à l'octroi de la fraction du prêt.

La collectivité locale a donc la possibilité financière de pratiquer des acquisitions d'immeubles, si elle trouve un organisme HLM ou une SEM pour réaliser les travaux. Ceci présente l'avantage de pouvoir maîtriser les réalisations dans le cadre des objectifs sociaux de la municipalité.

(5) Le loyer maximum de conventionnement annuel $L = Li \times 1,2 (Ct - ST) \times 0,085$

Li = Loyer initial

Ct = coût des travaux subventionnables - ST = subvention ANAH

N.B. - En cas de dépassement du prix de référence il existe un financement spécifique pour ces dépassements: les occupants ont droit dans ce cas à l'A.P.L.

. Acquisition-amélioration non locative

Les HLM peuvent acquérir un immeuble, réaliser des travaux (ces derniers doivent représenter 20 % minimum du coût total de l'opération) et revendre les logements, les acquéreurs bénéficiant des nouveaux financements d'accession à la propriété, ouvrant droit à l'A.P.L.

L'avantage d'une telle opération est de revendre les logements à des coûts inférieurs à ceux qui auraient été pratiqués en cas de vente de l'immeuble en copropriété et de permettre la réalisation de travaux sur les parties communes.

3°) - LA CONSTRUCTION NEUVE-SOCIALE

. Locative

La collectivité locale peut acquérir des terrains (la ZIF permet une information sur les transactions). Pour cette acquisition elle peut mobiliser une part du prêt locatif aidé si, après rétrocession à un organisme HLM, les travaux débutent dans les 3 ans suivant la décision favorable à l'octroi de la fraction prêt. La collectivité locale peut ainsi se substituer aux HLM dans le cadre d'une politique foncière et d'avoir par ces acquisitions un effet incitatif pour l'ensemble de l'intervention.

N.B. -En cas de dépassement de la charge foncière de référence il existe un financement spécifique pour ces dépassements (40 % de subvention au delà du plafond). Les nouveaux occupants ont droit à l'A.P.L.

. Non locative

Dans ce cas il n'est pas prévu de financement spéciaux (on peut faire appel aux P.A.P. : prêt à l'accession à la propriété). Cependant dans le but de diversifier l'offre de logements dans les quartiers anciens l'action foncière de la collectivité locale pourrait favoriser la construction de copropriétés sociales.

4°) - LA DISPARITION DE L'HABITAT INSALUBRE (Loi Vivien)

Cette procédure ne s'applique plus sur un ou plusieurs îlots mais sur un ou plusieurs immeubles, rendant l'intervention plus souple. La collectivité locale peut théoriquement acquérir des terrains à des prix intéressants (6) soit pour permettre la construction neuve, soit la réalisation d'espaces verts ou d'équipements.

5°) - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Il peut s'agir d'espaces verts, de rues piétonnes, d'aménagement de places, enfin de toute action améliorant le cadre de vie (couverture du Furan par exemple). Ces actions sont subventionnées par le Fonds d'Aménagement Urbain dans la limite des crédits qui lui sont affectés.

VI - LES CONDITIONS NECESSAIRES A LA REUSSITE DE CETTE INTERVENTION

L'intervention de la municipalité correspondant à une inflexion profonde et durable de la politique de l'habitat, il importe donc qu'il y ait concordance des effets attendus (qu'il conviendra de quantifier) et des effets réels à court et moyen terme.

Les conditions nécessaires sont de plusieurs ordres :

- . Il convient tout d'abord que les hausses de loyers des logements réhabilités par les propriétaires privés et les HLM puissent être supportées par les occupants anciens ou nouveaux.
- . Dans le cas où ces hausses seraient difficilement supportables pour certains ménages, comment corriger ces distorsions ?
- . La capacité de péréquation des HLM sera-t-elle possible et suffisante ?
- . Les loyers d'équilibre des HLM neuves construites dans des "dents creuses" seront-ils supportables et pour quels ménages ?

Le conventionnement devrait permettre, par l'aide à la personne, de réduire les charges des ménages mais l'accroissement de la subvention de l'ANAH sera-t-elle assez incitative pour que les propriétaires acceptent le conventionnement ?

(6) *Il s'agit du prix du terrain par les Domaines moins les coûts de démolition dans le cas d'une transaction amiable. S'y ajoutent les indemnités d'éviction commerciale.*

Il est probable que si l'on veut avoir une action correctrice profonde, l'intervention publique (HLM) doit être déterminante mais les offices et sociétés de HLM pourront-ils s'engager dans un tel processus ?

Les mécanismes de financement (A.P.L.) devraient permettre un impact pour les ménages aux ressources modestes, mais les ménages situés dans les tranches moyennes de revenus ne seront-ils pas partiellement exclus par le jeu des barèmes de l'A.P.L., des logements ainsi produits ?

Il importe donc d'avoir rapidement des éléments d'information sur les coûts des travaux, les hausses de loyers, les loyers d'équilibre envisageables, afin de tester les conséquences sociales de l'intervention. Cette réflexion se poursuivra par les études de réalisation. Il importera une fois ces éléments connus de voir dans quelle mesure les objectifs pourront raisonnablement être réalisés.

C O N C L U S I O N

La politique urbaine qui correspond aux objectifs énoncés ne résulte pas simplement d'une évolution de la conjoncture. Elle mobilisera certes toutes les possibilités nouvelles offertes par une législation qui essaie de traduire, au niveau de l'Etat, l'abandon de l'aide à la pierre qui a soutenu jusqu'en 1977 les efforts de construction. Mais pour la ville de Saint-Etienne l'abandon de la politique de zonage et de constructions périphériques dans le cadre de ZAC nouvelles est justifié d'abord par la nécessité de ne pas accroître des déséquilibres préjudiciables.

Porter l'effort sur la réanimation des quartiers ne résulte donc pas d'une volonté d'économie au sens étroit et mesquin du terme. C'est, au contraire, d'une tâche ambitieuse et de longue haleine qu'il s'agit, et pour sa réussite il sera nécessaire de mobiliser des moyens financiers importants. L'intervention de la collectivité dans les quartiers anciens correspond à une politique globale de l'habitat qui essaie de répondre au mieux aux besoins ressentis par la population. Il importera donc que les objectifs soient constamment rappelés afin qu'en cours de réalisation ne se produisent pas des dérapages qui dénaturent la volonté exprimée au départ.

ANALYSE DES QUARTIERS ANCIENS

- * évolution 1968.1975 à partir des recensements

- * enquête sur l'occupation de l'espace (exemple du centre de Terrenoire) (1).

(1) compte-tenu de la taille des plans, il n'a pas été possible de les reproduire dans le présent document.

AGE
du chef de
famille

	chiffre absolu		dont		
	1968	1975	1968	% 1968	% 1975
moins 25ans	124	75	35	4,0	2,9
25.29	160	200	60	5,2	7,6
30.34	224	190	65	7,3	7,2
35.39	248	130	65	8,0	4,9
40.44	304	205	65	9,9	7,8
45.49	288	280	50	9,3	10,6
50.59	592	515	160	19,2	19,6
60ans & plus	1144	1035	465	37,1	39,4

CSP

artisans. commerçants	124	130	2	4,1	5,0
cadres moyens. contremaîtres	188	180	5	6,2	6,9
employés.	808	165	25	26,7	22,8
ouvriers qualifiés		590 425	110		
O.S. personnel de service	752	595	250	24,8	22,9
Inactifs	1156	1100	525	38,2	42,4

NATIONALITE

FRANCAIS	2752	2240	820	89,3	85,2
MAGRHEBINS	100	130	100	3,2	4,9
ESP. ITAL. PORT.	232	185	90	7,5	9,9
AUTRES		260 75	45		

NOMBRE DE PERSONNES

1	800	825	505	25,9	31,4
2	944	725	325	30,6	27,6
3	520	485	125	16,9	18,4
4	368	310	50	11,9	11,8
5	204	145	25	6,6	5,5
6	248	140	25	8,0	5,3

Quartier SOLEIL

	1968	1975	variation 68.75
NOMBRE DE LOGEMENTS →	3080	2630	- 450
LOGEMENTS VACANTS →	244	250	+ 6

LOGEMENTS CONSTRUITS			1968	1975		1968	1975	dont propr.	dont locat.	variation 68.75
1890	avant 48		204	160		1848	1055	90	965	- 793
			4	35		356	435	75	360	+ 79
			16	30		296	400	95	305	+ 104
740	après 48		20	20		464	365	80	285	- 99
				5		116	375	60	315	+ 259

1975 Logements vacants

1975 Nombre de logements

150		1 pièce	700
10		2 pièces	275
-		3 pièces & plus	80
25		1 pièce	185
5		2 pièces	175
5		3 pièces & plus	75
-		1 pièce	50
15		2 pièces	110
15		3 pièces	150
-		4 pièces & plus	90

- * Diminution de 15 % du nombre des ménages
- * On constate une disparition de logements anciens sans confort
- * 28 % des logements datent d'après 1948
- * La structure par âge s'est peu modifiée entre 1968 et 1975
- * Cependant la proportion d'inactifs s'est accrue
- * Il y a eu gonflement des ménages de une personne.

Quartier

CRET DE ROC

AGE
du chef de
famille

	chiffre absolu		dont		
	1968	1975	1968	% 1968	% 1975
moins 25ans	216	305	155	4,4	7,2
25.29	392	465	215	7,9	11,0
30.34	388	325	105	7,9	7,7
35.39	412	205	70	8,4	4,8
40.44	452	325	115	9,2	7,7
45.49	384	280	125	7,8	6,6
50.59	816	720	265	16,5	17,0
60ans & plus	1872	1620	780	38,0	38,2

CSP

artisans. commerçants	264	175	20	5,5	4,3
cadres moyens. contremaîtres	364	340	45	7,6	8,3
employés.	1304	330	105	27,3	26,2
ouvriers qualifiés		1075	745		
O.S. personnel de service	1164	865	435	24,4	21,0
Inactifs	1672	1655	855	35,1	40,3

NATIONALITE

FRANCAIS	4492	3655	1705	91,1	86,1
MAGRHEBINS	152	265	205	3,1	7,7
ESP. ITAL. PORT.	288	255	120	5,8	6,1
AUTRES		325	70		

NOMBRE DE PERSONNES

1	1672	1530	1030	33,9	36,0
2	1484	1275	550	30,1	30,0
3	868	770	305	17,6	18,1
4	472	410	115	9,6	9,7
5	268	190	60	5,4	4,5
6	168	70	15	3,4	1,6

Quartier

CRET DE ROC

	1968	1975	variation 68.75
NOMBRE DE LOGEMENTS →	4932	4245	- 687
LOGEMENTS VACANTS →	524	555	+ 31

		1968	1975		1968	1975	dont propr. locat.	variation 68.75
		456	320		3460	2075	245 1830	- 1385
LOGEMENTS CONSTRUITS		36	85		544	545	110 435	+ 1
3 585	avant 48	16	100		624	965	310 655	+ 341
660	après 48	-	10	48 62	156	325	65 260	+ 169
		16	40	62 75	148	335	215 120	+ 187

1975 Logements vacants

1975 Nombre de logements

205		1 pièce	1280
85		2 pièces	665
30		3 pièces & plus	130
30		1 pièce	245
40		2 pièces	220
15		3 pièces & plus	80
15		1 pièce	140
65		2 pièces	340
15		3 pièces	330
5		4 pièces & plus	155

- * Diminution de 14 % du nombre des ménages
- * Le parc ancien est très largement dominant
- * A la différence des autres quartiers, il y a augmentation relative des ménages jeunes (moins de 29 ans). Il y a diminution des ménages dont le chef a de 35 à 49 ans
- * La proportion des maghrébins s'est accrue fortement, le processus s'est vraisemblablement accéléré depuis le recensement de 1975
- * Les inactifs sont passés de 35 à 40 %
- * La structure par nombre de personnes s'est peu modifiée.

Quartier

PEUPLE

	1968	1975	variation 68.75
NOMBRE DE LOGEMENTS →	2220	1580	- 640
LOGEMENTS VACANTS →	296	190	- 106



LOGEMENTS CONSTRUITS

1495	avant 48
5	après 48

1968	1975		1968	1975	dont		variation 68.75
					propr.	locat.	
240	110		1324	650	65	585	- 674
24	50		360	275	45	230	- 85
12	20		532	650	245	405	+ 118
-	10	48 62	4	5	-	5	-
4	-	62 73	-	-	-	-	-

1975 Logements vacants

1975 Nombre de logements

40		1 pièce	410
60		2 pièces	200
10		3 pièces & plus	40
-		1 pièce	80
50		2 pièces	130
-		3 pièces & plus	65
-		1 pièce	65
10		2 pièces	200
5		3 pièces	200
5		4 pièces & plus	185

- * La disparition importante de logements est dû, partiellement à la disparition de l'îlot Annonin Moine
- * 2/ des logements sans confort ont une pièce + cuisine.
- * Il y a une forte proportion de propriétaires dans le parc ancien avec confort
- * On constate un fort accroissement des ménages inactifs 35 à 48 %
- * 3/4 des ménages ont une et deux personnes
- * 63 % des ménages ont un chef de plus de 50 ans
- * La proportion des étrangers est stable

Quartier

PEUPLE

	1968	1975	variation 68.75
NOMBRE DE LOGEMENTS →	2220	1580	- 640
LOGEMENTS VACANTS →	296	190	- 106

		1968	1975		1968	1975	dont propr. locat.	variation 68.75
LOGEMENTS CONSTRUITS	avant	240	110		1324	650	65 / 585	- 674
	48	24	50		360	275	45 / 230	- 85
	après	12	20		532	650	245 / 405	+ 118
	48	-	10		4	5	- / 5	-
	62	4	-		-	-	- / -	-

1495	avant	48
5	après	48

1975 Logements vacants

1975 Nombre de logements

40		1 pièce	410
60		2 pièces	200
10		3 pièces & plus	40
-		1 pièce	80
50		2 pièces	130
-		3 pièces & plus	65
-		1 pièce	65
10		2 pièces	200
5		3 pièces	200
5		4 pièces & plus	185

- * La disparition importante de logements est dû partiellement à la disparition de l'îlot Anonin Moine
- * 2/ des logements sans confort ont une pièce + cuisine
- * Il y a une forte proportion de propriétaires dans le parc ancien avec confort
- * On constate un fort accroissement des ménages inactifs 35 à 48 %
- * 3/4 des ménages ont une et deux personnes
- * 63 % des ménages ont un chef de plus de 50 ans
- * La proportion des étrangers est stable

Quartier

PIERRE SEMARD

AGE
du chef de
famille

	chiffre absolu		dont	%	%
	1968	1975		1968	1975
moins 25ans	76	80	25	3,6	4,4
25.29	148	120	60	7,0	6,5
30.34	156	160	65	7,3	8,7
35.39	200	140	50	9,4	7,6
40.44	188	145	40	8,8	7,9
45.49	208	160	60	9,8	8,7
50.59	332	320	140	15,6	17,4
60ans & plus	820	710	395	38,5	38,7

CSP

artisans. commerçants	120	125	60	5,7	6,9
cadres moyens. contremaîtres	156	115	-	7,4	6,4
employés.		135	-		
ouvriers qualifiés	396	440	305	18,9	24,3
O.S. personnel de service	584	415	225	27,9	22,9
Inactifs	840	715	410	40,1	39,5

NATIONALITE

FRANCAIS	1792	1430	565	84,2	77,9
MAGRHEBINS	180	265	200	8,5	14,4
ESP. ITAL. PORT.	156	140	125	7,3	7,7
AUTRES		15	10		

NOMBRE DE PERSONNES

1	684	615	405	32,1	33,5
2	636	510	220	29,9	27,8
3	328	275	105	15,4	15,0
4	264	220	40	12,4	12,0
5	136	105	20	6,4	5,7
6	80	110	30	3,8	6,0

	1968	1975	variation 68.75
NOMBRE DE LOGEMENTS →	2128	1835	- 293
LOGEMENTS VACANTS →	220	255	+ 35

		1968	1975		1968	1975	dont prop. locat.	variation 68.75
LOGEMENTS CONSTRUITS		160	180		1492	835	70	- 657
		20	35		204	190	20	- 14
		16	15		208	420	160	+ 212
		4	4		88	70	35	- 18
		20	20		136	320	150	+ 184

1445	avant 48
390	après 48

1975 Logements vacants

1975 Nombre de logements

145		1 pièce	565
35		2 pièces	180
-		3 pièces & plus	90
30		1 pièce	70
5		2 pièces	55
-		3 pièces & plus	65
15		1 pièce	65
-		2 pièces	135
-		3 pièces	155
-		4 pièces & plus	65

- * Des logements récents voisinent avec des logements fortement dégradés
- * Presque la moitié des logements sans confort ont disparu entre 1968 et 1975, soit par abandon, soit par amélioration
- * La structure par âge, par nombre de personnes et par catégories sociales s'est peu modifiée
- * La proportion de maghrébins s'est accrue en raison notamment de l'opération Tarentaize

Quartier COTE CHAUDE

AGE
du chef de
famille

	chiffre absolu		dont		
	1968	1975	chiffre absolu	% 1968	% 1975
moins 25ans	32	20	-	4,6	3,4
25.29	44	70	10	6,3	11,8
30.34	76	40	15	10,9	6,7
35.39	76	25	25	10,9	4,2
40.44	32	40	15	4,6	6,7
45.49	48	70	20	6,9	11,8
50.59	112	95	30	16,1	16,0
60ans & plus	276	235	115	39,7	39,5

CSP

artisans. commerçants	36	40	15	5,2	7,0
cadres moyens. contremaîtres	32	35	10	4,7	6,1
employés.	128	45	5	18,6	27,8
ouvriers qualifiés		115	10		
O.S. personnel de service	196	120	55	28,5	20,9
Inactifs	296	220	110	43,0	38,3

NATIONALITE

FRANCAIS	628	500	190	90,2	84,0
MAGRHEBINS	40	55	40	4,0	8,4
ESP. ITAL. PORT.	28	40	5	5,8	9,2
AUTRES		10			

NOMBRE DE PERSONNES

1	196	160	105	28,2	26,9
2	200	220	80	28,7	37,0
3	144	110	20	20,7	18,4
4	108	60	20	15,5	10,1
5	8	35	5	1,1	5,9
6	40	10	5	5,7	1,7

Quartier

COTE CHAUDE

	1968	1975	variation 68.75
NOMBRE DE LOGEMENTS →	696	595	- 101
LOGEMENTS VACANTS →	32	90	+ 58

		1968	1975		1968	1975	dont propr.	dont locat.	variation 68.75
		24	35		516	235	20	215	- 281
		-	55		56	85	30	55	+ 29
LOGEMENTS CONSTRUITS	520 avant 48	4			104	200	50	150	+ 95
	75 apres 48	-		48 62	8	20	5	15	+ 12
		4		62 75	12	55	35	20	+ 43

1975 Logements vacants

1975 Nombre de logements

30		1 pièce	165
-		2 pièces	40
5		3 pièces & plus	30
55		1 pièce	40
-		2 pièces	20
-		3 pièces & plus	25
-		1 pièce	50
-		2 pièces	65
-		3 pièces	50
-		4 pièces & plus	35

- * Il y a régression de 17 % du nombre des ménages
- * A la différence des autres quartiers, il y a diminution des ménages inactifs
- * On constate un maintien de la structure par âge et une augmentation des ménages de deux personnes

Quartier

SAINT-ROCH

AGE
du chef de
famille

	chiffre absolu		dont		
	1968	1975		% 1968	% 1975
<i>moins 25ans</i>	260	255	110	4,9	5,1
25.29	356	475	155	6,7	9,5
30.34	364	355	105	6,8	7,1
35.39	356	275	80	6,7	5,5
40.44	452	340	110	8,5	6,8
45.49	416	395	110	7,8	7,9
50.59	948	830	230	17,7	16,6
60ans & plus	2196	2070	840	41,1	41,4

CSP

<i>artisans. commerçants</i>	464	300	80	9,2	6,1
<i>cadres moyens. contremaîtres</i>	508	520	45	10,1	10,6
<i>employés.</i>	1248	370	100	24,8	23,8
<i>ouvriers qualifiés</i>		800	310		
<i>O.S. personnel de service</i>	896	1025	445	17,8	20,8
Inactifs	1924	1910	875	38,2	38,8

NATIONALITE

FRANCAIS	5076	4480	1550	94,9	89,7
MAGRHEBINS	44	180	165	0,8	3,6
ESP. ITAL. PORT.	228	260	110	4,3	6,7
AUTRES		75	45		

NOMBRE DE PERSONNES

1	1680	1700	895	31,4	34,0
2	1780	1585	565	33,3	31,7
3	1068	865	215	20,0	17,3
4	472	495	115	8,8	9,9
5	236	275	50	4,4	5,5
6	112	75	30	2,1	1,5

Quartier

SAINT ROCH

NOMBRE DE LOGEMENTS

LOGEMENTS VACANTS

1968	1975
5348	4995
636	375

variation 68.75
- 353
- 261

LOGEMENTS CONSTRUITS

3915	avant 48
1080	après 48

1968	1975		1968	1975	dont		variation 68.75
					propr.	locat.	
460	255		3140	1870	130	1740	- 1270
28	45		768	640	125	515	- 128
52	40		932	1405	505	900	+ 473
12	35	48 62	360	495	215	280	+ 135
32	-	62 75	148	585	275	310	+ 437

1975
Logements vacants

1975
Nombre de logements

130		1 pièce	1275
110		2 pièces	435
15		3 pièces & plus	160
25		1 pièce	250
0		2 pièces	305
20		3 pièces & plus	85
15		1 pièce	200
15		2 pièces	515
10		3 pièces	435
-		4 pièces & plus	255

Il s'agit d'un quartier qui se maintient. La disparition des ménages y est moins forte qu'ailleurs (6,6 %). Ces tranches d'âge jeunes s'accroissent en valeur relative, la proportion d'inactifs est stable, la progression des étrangers est faible, on observe la construction de logements neufs, et l'amélioration d'une fraction du parc ancien.

AGE
du chef de
famille

	chiffre absolu		dont		
	1968	1975		% 1968	% 1975
<i>moins 25ans</i>	84	80	25	5,8	5,8
25.29	192	130	15	13,4	9,4
30.34	144	110	10	10,0	7,9
35.39	116	100	10	8,1	7,2
40.44	116	75	20	8,1	5,4
45.49	116	145	35	8,1	10,4
50.59	156	230	35	10,9	16,5
60ans & plus	512	520	195	35,7	37,4

CSP

<i>artisans. commerçants</i>	76	60	-	5,7	4,6
<i>cadres moyens. contremaîtres</i>	168	160	-	12,5	12,4
<i>employés.</i>	384	335	105	10	28,6
<i>ouvriers qualifiés</i>		230	40		25,9
<i>O.S. personnel de service</i>	268	225	60	19,9	17,4
<i>Inactifs</i>	448	515	150	33,3	39,8

NATIONALITE

FRANCAIS	1396	1320	295	97,2	95,0
MAGRHEBINS	8	20	20	0,6	1,4
ESP. ITAL. PORT.	32	50	40	40	2,2
AUTRES		10	10		3,6

NOMBRE DE PERSONNES

1	396	455	185	27,6	32,7
2	452	450	105	31,5	32,4
3	268	300	45	18,7	21,6
4	208	95	10	14,5	6,8
5	68	75	15	4,7	5,4
6	44	15	5	3,1	1,1

Quartier

VALBENOITE

NOMBRE DE LOGEMENTS

LOGEMENTS VACANTS

1968	1975
1436	1390
180	155

variation 68 . 75
- 46
- 25

LOGEMENTS CONSTRUITS

805	avant 48
590	après 48

1968	1975		1968	1975	dont		variation 68 . 75
					propr.	locat.	
84	90		732	365	15	350	- 367
16	15		104	125	15	110	+ 21
4	25		116	315	50	265	+ 199
4	-	48 62	236	120	5	115	- 116
72	25	62 75	248	470	65	405	+ 222

1975
Logements vacants

1975
Nombre de logements

75		1 pièce	250
10		2 pièces	85
5		3 pièces & plus	25
5		1 pièce	60
5		2 pièces	55
5		3 pièces & plus	10
20		1 pièce	75
5		2 pièces	110
-		3 pièces	100
-		4 pièces & plus	30

Ce secteur a vu la construction de logements neufs : 42 % datent d'après 1948 ; de ce fait la régression du nombre de ménages est faible.

Malgré cette construction neuve, la proportion des inactifs s'est accrue, ce qui se traduit par un accroissement des ménages de une personne.

Il y a peu d'étrangers dans ce quartier.

ETAT DU BATI

-  VETUSTE
-  MOYEN
-  ENTRETENU
-  NEUF

ACTIVITES

-  COMMERCES
-  GARAGES
-  DEPOTS
-  INDUS. ATELIERS

 ESPACES VERTS

MODES D'OCCUPATION

IMMEUBLES LOCATIFS

-  MAJORITE FRANCAISE
-  MELANGE RACIAL
-  MAJORITE MAGREBINE

COPROPRIETES

- 
- 
- 

CONFORT

-  SANS CONFORT
-  AVEC WC
-  TOUT CONFORT

EN MARGE

PM $\frac{4}{6}$ {

- TAILLE LOGEMENTS
- Petit : 40 m² majorité
- Moyen : 40 à 60 m²
- Grand : plus de 60 m²

$\frac{x}{y}$: taux d'occupation des immeubles