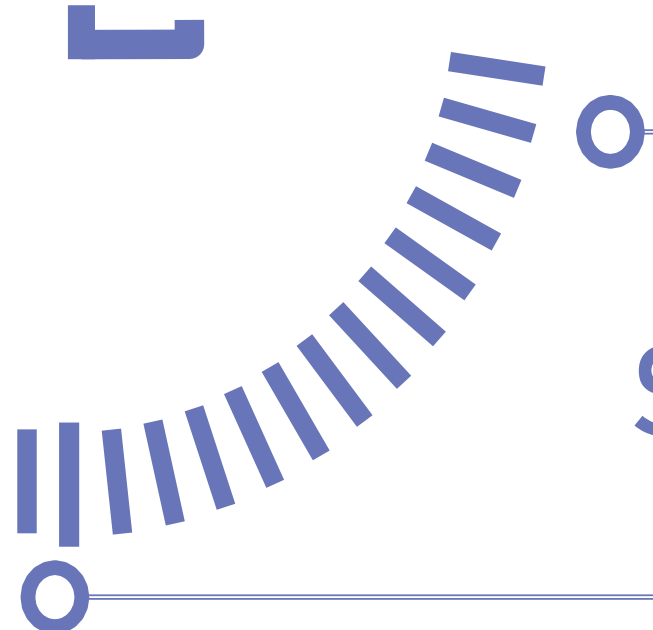




Observatoire
de l'aménagement urbain durable
Opération d'Intérêt National de Saint-Etienne

2021



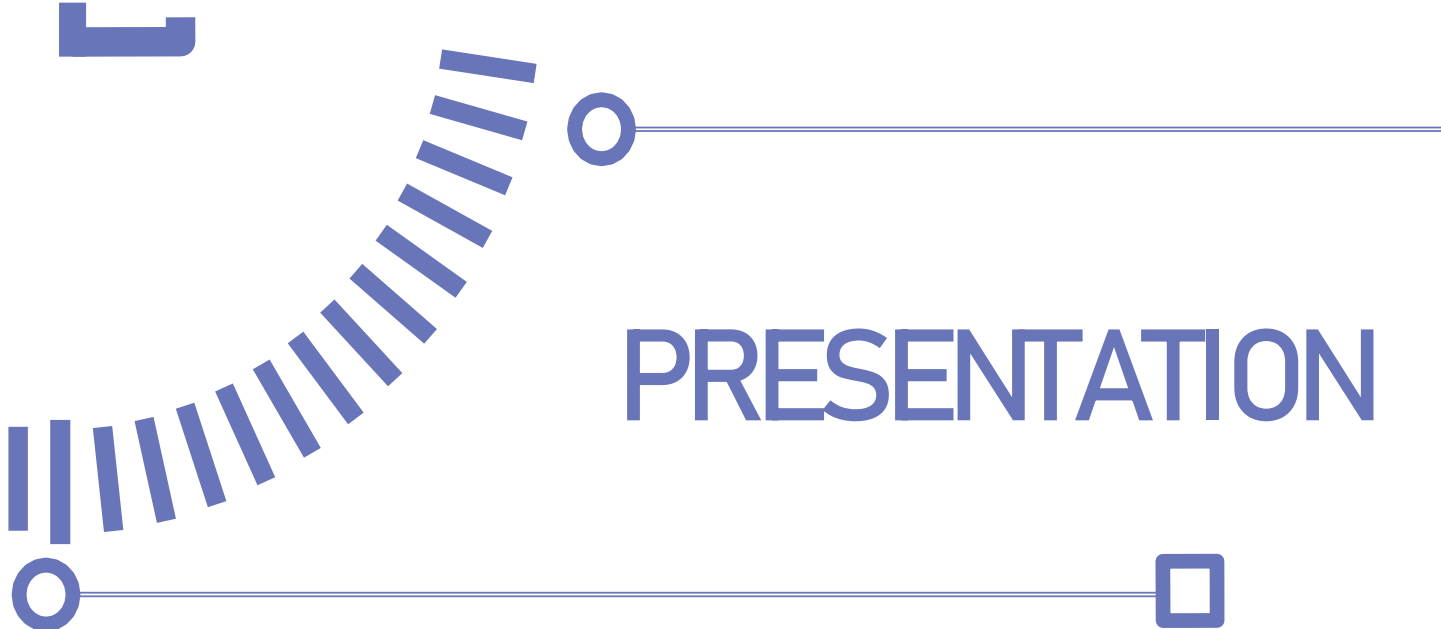


SOMMAIRE



SOMMAIRE	3
PRESENTATION	5
Discours de la méthode	7
Les référentiels	10
Les thématiques	12
La liste des indicateurs	15
PILIER SOCIAL	18
Ville inclusive	19
Ville accessible	27
Ville servicielle	43
ENJEU ENVIRONNEMENTAL	52
Ville post-carbone	53
DÉFI ÉCONOMIQUE	69
Ville attractive	70
Ville innovante	79
GOVERNANCE	89
Ville participative	90
Ville collaborative	91
Ville réflexive	91





PRESENTATION

**« L'observation recueille les faits ; la
réflexion les combine ; l'expérience vérifie
le résultat de la combinaison »**

Denis Diderot (Pensées sur l'interprétation de la nature, 1754)

Depuis sa création en janvier 2007, l'établissement public d'aménagement de Saint-Etienne (EPASE) inscrit son action de revalorisation urbaine de la ville en concordance avec les enjeux du développement durable, entendu comme un mode de développement humain cherchant à concilier le progrès économique et social et la préservation de l'environnement. Loin d'une vision figée du devenir du territoire, l'EPASE construit un projet de ville *chemin faisant* en l'adaptant continuellement aux évolutions de l'écosystème urbain.

A mi-parcours de l'intervention de l'EPASE sur le territoire stéphanois, l'observatoire de l'aménagement urbain durable est l'opportunité de mesurer les effets de l'action de revalorisation urbaine, de disposer d'une meilleure compréhension de certains phénomènes rencontrés localement et, ainsi, d'être en capacité de questionner certains choix passés afin d'imaginer les bifurcations possibles du projet urbain.

En substance, l'édition 2021 de l'observatoire est réhaussée de 12 nouveaux indicateurs, donnant l'occasion d'affiner un peu plus le regard porté sur le territoire stéphanois et sur l'intervention de l'EPASE. Ainsi, au fil de la lecture, les changements majeurs seront indiqués symboliquement par la présence de cette vignette :



Discours de la méthode

Conformément aux recommandations de la Chambre Régionale des Comptes¹, au regard des axes stratégiques de l'EPASE et tenant compte des Objectifs du Développement Durable (ODD) partagés par l'ONU Habitat, l'observatoire permet de satisfaire les quatre grandes déclinaisons du développement urbain durable :

- ❖ **Le pilier social** : la ville accessible, servicielle et inclusive
- ❖ **L'enjeu environnemental** : la ville post-carbone, zéro artificialisation des sols et zéro déchet
- ❖ **Le défi économique** : la ville innovante, productive et attractive
- ❖ **La gouvernance** : la ville participative, collaborative et réflexive

Après un travail préliminaire de répertoriage des indicateurs parmi un large panel de référentiels internationaux et nationaux, ces derniers ont d'abord été triés par thématique selon le volet du développement urbain durable correspondant.

La liste d'indicateurs établie, l'EPASE a sollicité les compétences d'épures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise, afin de réaliser un tableau de bord de la donnée d'une part, et d'aider à la collecte/traitement/analyse de la donnée d'autre part. Pour cette version « test » de l'observatoire de l'aménagement urbain durable, le travail conjoint entre les deux structures a permis d'inclure 51 indicateurs.

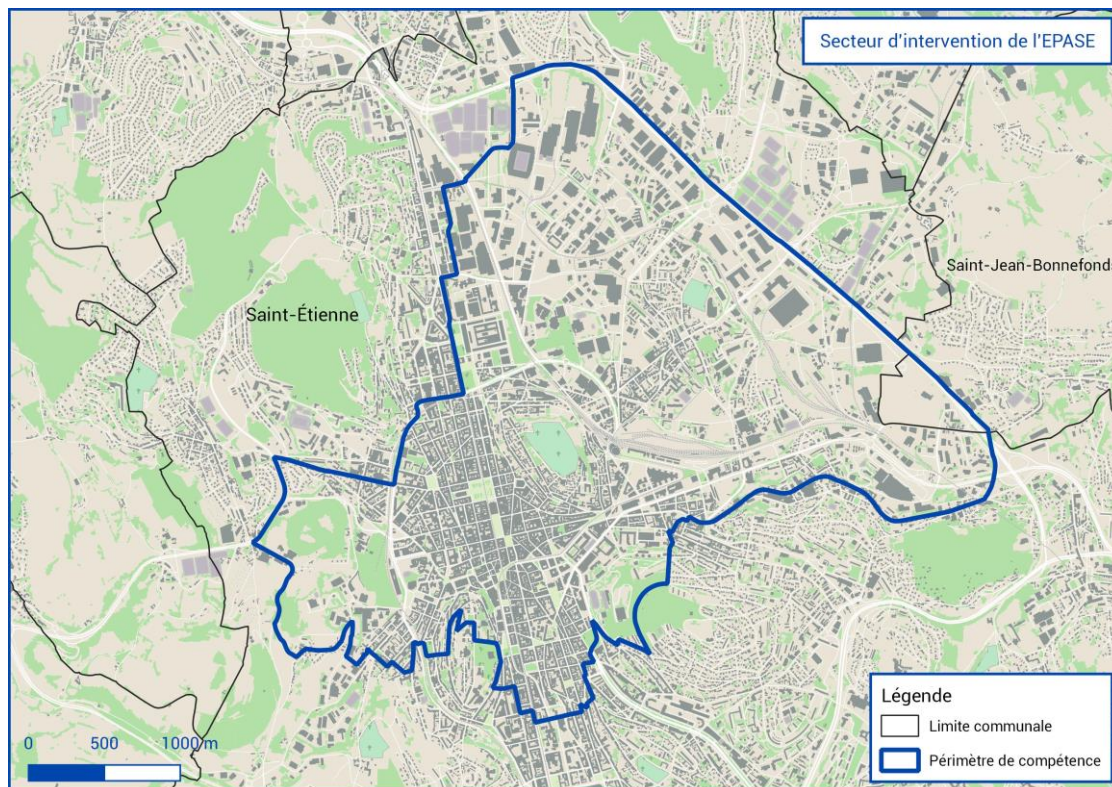


Dans la pratique, l'EPASE articule constamment plusieurs dimensions spatiales. Ce faisant, deux catégories d'échelle d'observation ont été retenues pour la mesure des indicateurs :

¹ Recommandation première du rapport d'observations définitives sur l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne, *Chambre Régionale des Comptes (Auvergne-Rhône-Alpes)*, 13 février 2019 : intégrer un volet afférent au développement durable dans le compte rendu annuel de mise en œuvre du projet stratégique et opérationnel.

L'échelle macroscopique :

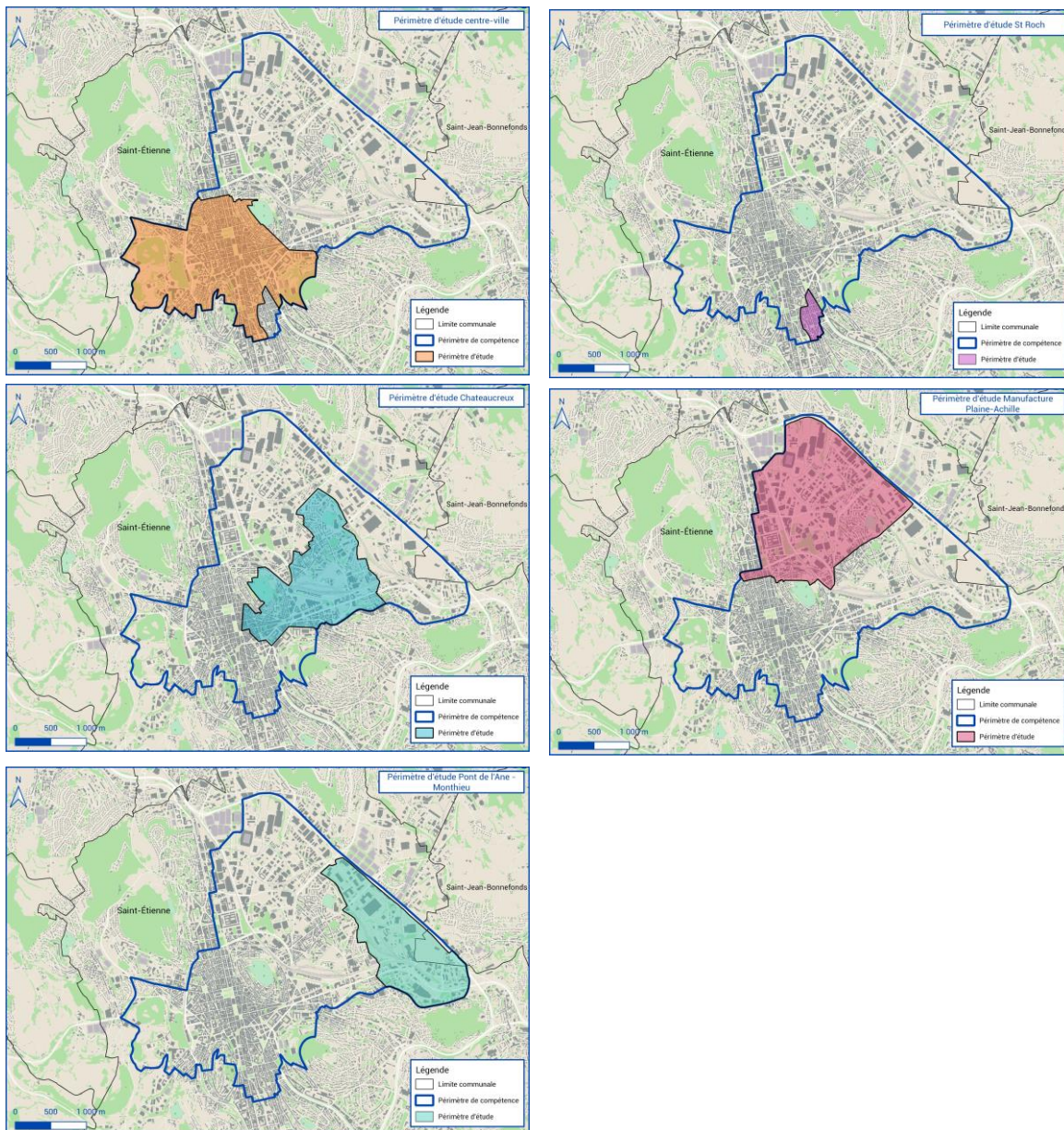
Elle correspond au périmètre de compétence de l'EPASE, entendu comme le champ d'action de l'établissement c'est-à-dire 972 hectares répartis sur la commune de Saint-Etienne et une partie de la commune de Saint-Jean Bonnefonds².



² Pour les indicateurs dont la donnée est indisponible à l'échelle du périmètre de compétence de l'EPASE, de manière dérogatoire, leur ont été préférés le périmètre communal voire intercommunal.

L'échelle mésoscopique :

Elle correspond au périmètre d'étude de chacun des cinq quartiers d'intervention de l'EPASE (Centre-ville, Saint-Roch, Châteaureux, Manufacture Plaine-Achille, Pont de l'Ane-Monthieu), tel que défini dans les plans guides³.



La mise en œuvre de l'observatoire de l'aménagement urbain durable se fait de manière incrémentale, c'est-à-dire adaptée aux besoins des acteurs de l'aménagement urbain et à leurs évolutions futures. Chaque année, l'observatoire sera actualisé et augmenté de nouveaux indicateurs, donnant ainsi la capacité aux équipes et aux administrateurs de l'EPASE de mesurer toujours plus précisément les effets de l'action de renouvellement urbain menée à Saint-Étienne.

³ La problématique de l'habitat ancien faisant appel à une échelle plus localisée, de manière dérogatoire, lui sera appliqué le périmètre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et du Renouvellement Urbain conduites par l'EPASE dans les quartiers anciens du centre-ville de Saint-Étienne (Jacquard et Chappe Ferdinand-Eden).

Les référentiels

Le référentiel sert de système de repère au sein d'un domaine d'action, à partir duquel peuvent être tirés des éléments de définition et des outils de mesure collectivement acceptés en vue de rationaliser les phénomènes rencontrés localement. L'architecture de l'observatoire de l'aménagement urbain durable est ainsi construite sur la base des principaux référentiels internationaux et nationaux attachés à l'aménagement urbain.

Les référentiels internationaux

A/ Référentiel Objectifs du Développement Durable (ODD)

Succédant aux Objectifs du Millénaire pour le Développement, les 17 ODD ont été adoptés lors de l'Assemblée générale de l'ONU en 2015. Ces objectifs visent à mettre en œuvre le Nouveau Programme pour les Villes de sorte à accompagner le développement durable des villes pour les vingt prochaines années.

B/ Référentiel Villes et communautés territoriales durables (ISO 37120)

La norme internationale ISO 37120 définit un corpus d'indicateurs permettant de mesurer les performances des services urbains et de la qualité de vie en ville. Il suit les principes énoncés dans l'ISO 37101 qui établit les exigences d'un système de management pour le développement durable au sein des communautés territoriales.

C/ Reference Framework for Sustainable Cities (RFSC)

Lancé en 2012, le RFSC est un référentiel européen conçu par le Cerema⁴ et le CSTB⁵ et destiné à aider les villes à promouvoir et à améliorer leurs actions en matière de développement urbain durable intégré.

⁴ Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

⁵ Centre scientifique et technique du bâtiment

Les référentiels nationaux

A/ Référentiel AEU2

Dans le domaine de l'aménagement, l'ADEME a développé une démarche d'aide à la réflexion, à la décision et à l'action à destination des acteurs de l'aménagement : l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU). Il s'adresse notamment aux aménageurs avec comme objectif de les accompagner à intégrer l'exigence d'évaluation dans leurs projets d'aménagement urbain durable.

B/ Référentiel EcoCité

Lancée en 2009 dans le cadre du « Grenelle de l'environnement », la démarche ÉcoCité vise à relever les défis environnementaux, économiques et sociaux de la fabrique urbaine en favorisant l'innovation au service de la ville durable. En parallèle, l'explorateur ÉcoCité a été développé afin de donner aux acteurs urbains un outil d'évaluation dynamique, comprenant une bibliothèque d'indicateurs relativement exhaustive.

C/ Référentiel EcoQuartier

Créé en 2012, le label ÉcoQuartier a été augmenté par le Cerema – sous l'impulsion du ministère en charge du logement d'un « Référentiel national pour l'évaluation des EcoQuartiers » permettant de mesurer l'avancement du projet à l'aide d'une panoplie d'indicateurs. Cette approche constitue désormais une étape décisive pour l'attribution du label « étape 4 ».

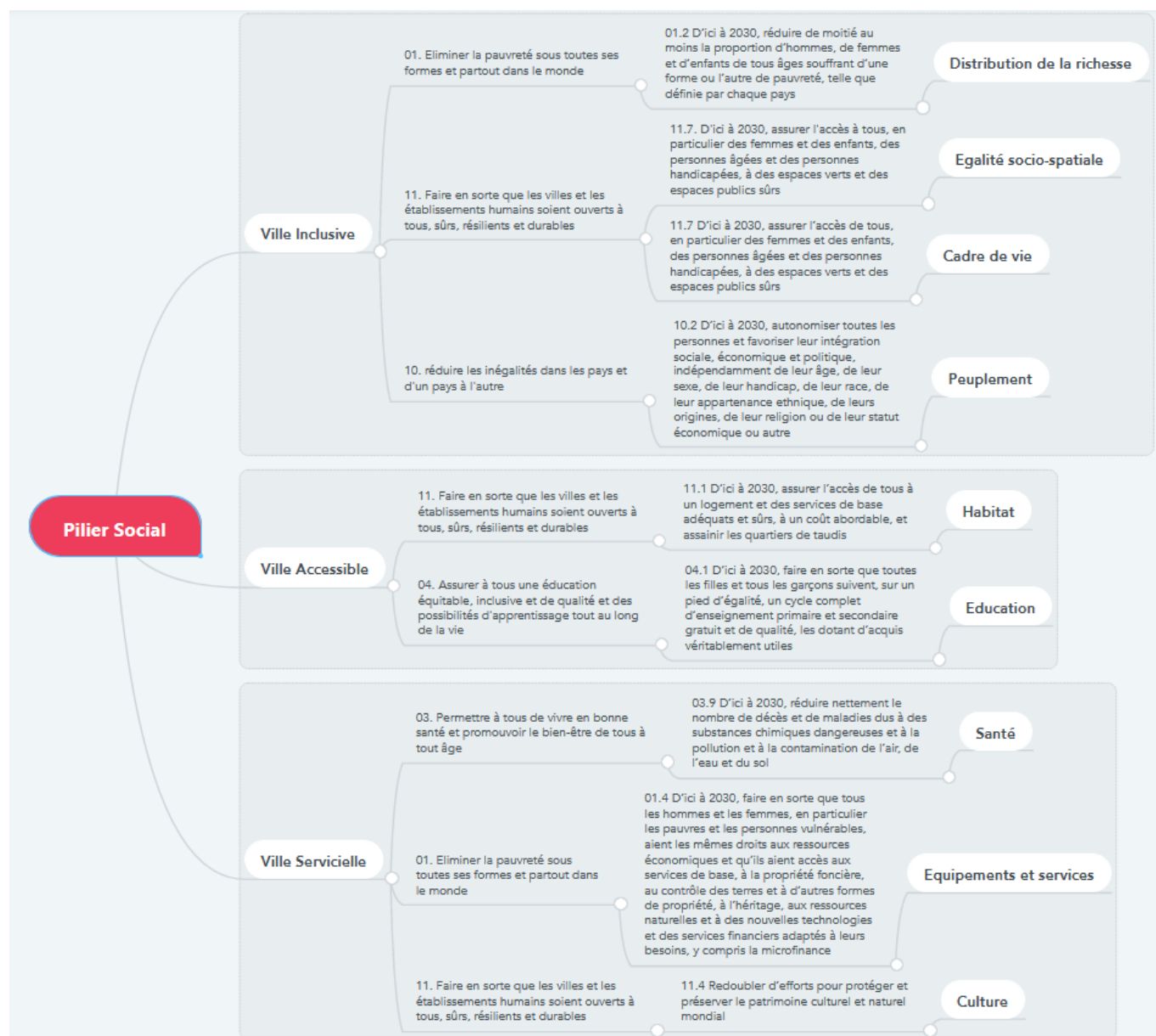
D/ Référentiel « Action Cœur de Ville »

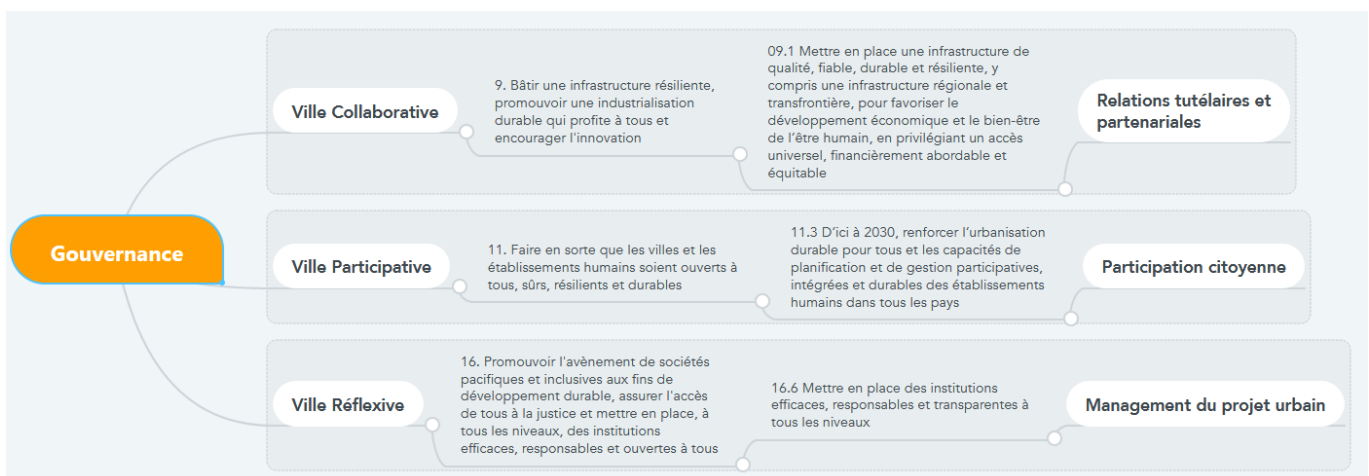
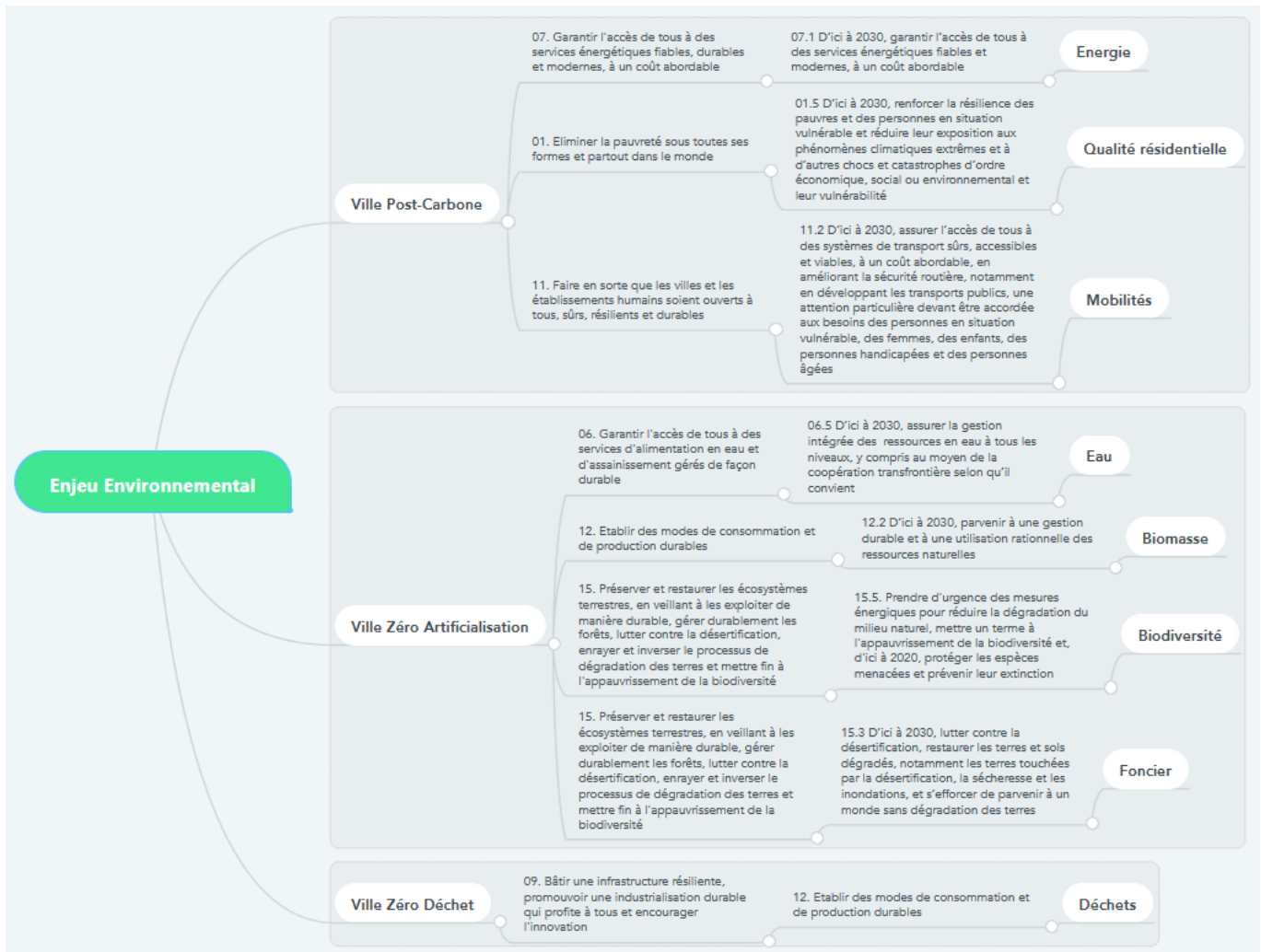
Lancé en 2017, le plan national « Action cœur de ville » s'est donné l'ambition d'accompagner la redynamisation des centres des villes moyennes. Afin de couvrir un large champ d'action⁶, l'Etat met à disposition une grille d'indicateurs standards de diagnostic territorial, de suivi des projets et d'évaluation des résultats/impacts.

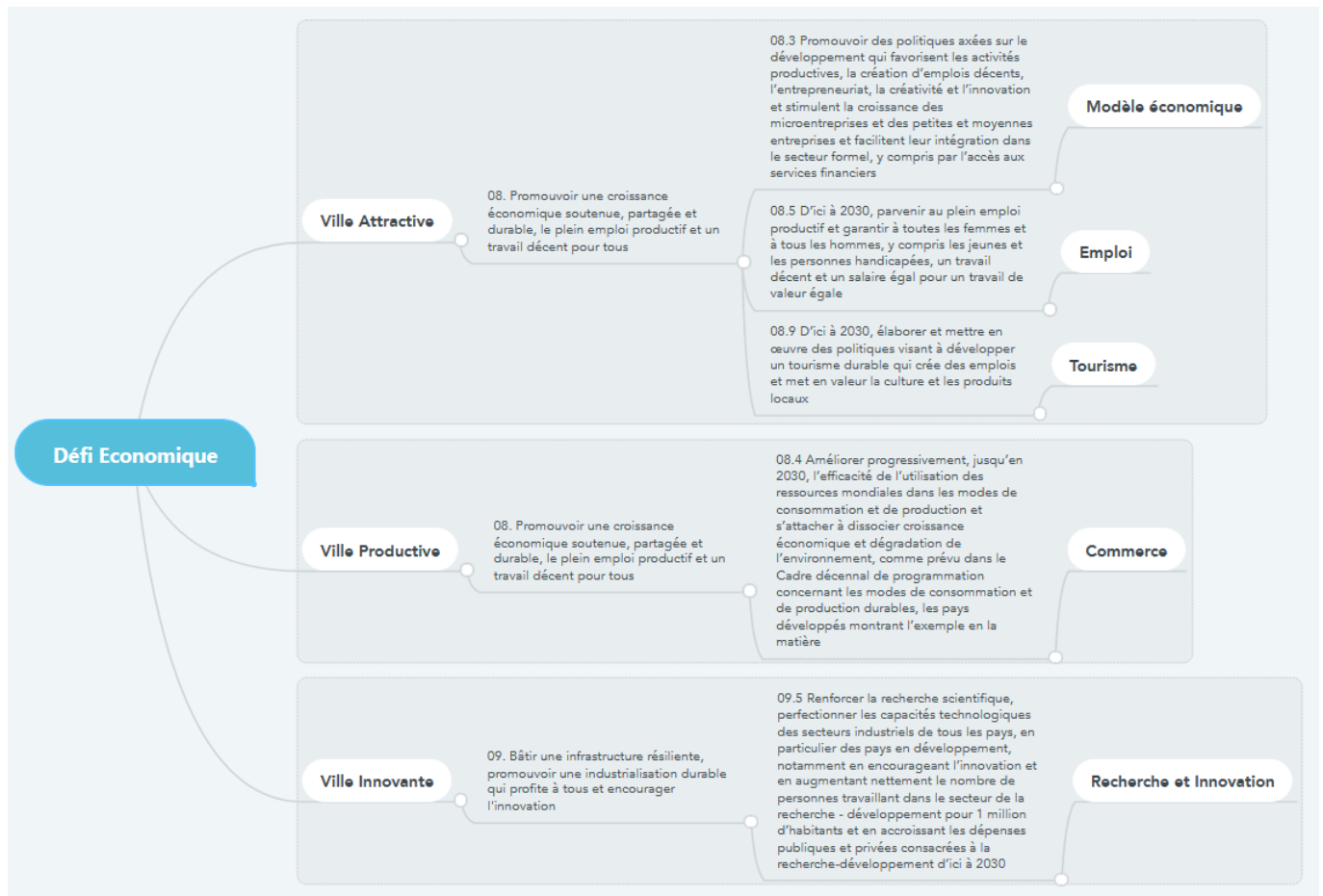
⁶ Habitat, commerce, création d'emplois, transports et mobilité, offre éducative, culturelle et sportive, qualité des sites d'enseignement, développement des usages des outils numériques.

Les thématiques

Partant des quatre volets du développement urbain durable, il s'est agi par la méthode dite de « l'entonnoir » de les décliner en axes stratégiques de l'aménagement urbain puis en objectifs de durabilité, sous la forme des ODD et des sous-ODD créés par la communauté internationale (ONU-Habitat), et enfin en thématiques opérationnelles.







La liste des indicateurs

Un indicateur vise à traduire un phénomène observé sous la forme d'une information assimilable en vue d'établir des comparaisons dans le temps et/ou l'espace. Tirés des principaux référentiels internationaux et nationaux de l'aménagement urbain durable, plus de 800 indicateurs ont été répertoriés avant d'être classés par volet du développement urbain durable, par axe stratégique, par ODD et sous-ODD, et enfin par thématique⁷. En retirant les multiples doublons par croisement des référentiels et en sélectionnant les indicateurs les plus pertinents pour une mesure et un suivi pragmatique des effets de l'action de l'EPASE, une liste d'environ 80 indicateurs a finalement été retenue. Pour sa deuxième édition, l'observatoire de l'aménagement urbain durable inclut 62 indicateurs :

Pilier social

Ville accessible

- Ancienneté d'emménagement
- Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée
- Diversité accession / location
- Évolution du prix médian de l'immobilier résidentiel (1er et 3ème quartile des logements)
- Nombre annuel de ventes nettes de biens immobiliers destinés à l'habitation
- Nombre de logements construits
- Nombre de logements conventionnés ANAH par des propriétaires tiers
- Nombre de logements conventionnés ANAH par l'EPA
- Nombre de logements par typologie
- Nombre de réhabilitations de logements
- Part de logements sociaux
- Nombre de logements ayant fait l'objet d'une aide ANAH sur l'OPAH-RU
- Qualité du logement
- Taux de vacance du parc d'habitat social
- Taux de vacance résidentielle dans le parc privé

Ville inclusive

- Variation annuelle de la population
- Part de ménages en situation de précarité énergétique
- L'indice de Gini d'inégalités des revenus
- Nombre d'habitants
- Répartition de la population par catégorie d'âge
- Répartition de la population par PCS
- Surfaces d'espaces verts par habitant, à l'échelle du territoire de projet (pas uniquement en ville)
- Taux de chômage
- Nombre de locaux créés pour mise à disposition des habitants (communs urbains)
- Cartographie des espaces verts urbains
- Indice de jeunesse par quartier
- Taux de variation annuelle moyenne de la population selon le quartier
- Répartition de la population par type de ménage
- Dynamique de quartier à travers le nombre d'associations

⁷ Par souci de lisibilité, seule cette dernière classification par thématique a été retenue pour exposer la liste des indicateurs dans ce document.

Ville servicielle

- Nombre de médecins généralistes par quartier d'intervention
- Part de la population qui vit à proximité des équipements et services de base
- Part de la population qui vit à proximité d'au moins un équipement culturel

Enjeu environnemental

Ville post-carbone

- Report modal
- Cartographie des nuisances sonores sur le territoire
- Emissions de gaz à effet de serre mesurées en tonnes par habitant
- Proportion de déplacements réalisés dans chaque mode
- Nombre d'épisodes de pollution atmosphérique ayant fait l'objet de mesures d'alerte ou d'information
- Indice de température saisonnier (évolution sur 10 ans du nombre de degrés-jour unifié)
- Cartographie des risques d'îlot de chaleur urbain sur le territoire de projet
- Nombre de voitures particulières par habitant
- Nombre de places de stationnement voiture par habitant
- Nombre de places de stationnement vélo sur l'espace public par habitant
- Linéaire des aménagements cyclables sur le territoire de projet
- Part de la population dont les logements sont desservis par une station de transport en commun (lourd ou en site propre) situé à moins de 500m
- Nombre d'arbres plantés par l'établissement

Ville zéro déchet

- Pourcentage de la masse totale des déchets de chantier générés valorisée (hors terres) sur les opérations de construction et de réhabilitation

Défi économique

Ville attractive

- Nombre d'emplois directs créés par le projet
- Diversité de l'offre économique par secteur d'activité
- Nombre d'heures d'insertion réalisées dans le cadre du chantier et de la vie du quartier
- Part du coût total du projet attribué à des entreprises (travaux) du bassin d'emploi local
- Nombre de m² d'activités économiques créés par type (bureau, commerce et activités)
- Répartition du nombre de lits hôteliers
- Répartition du nombre d'hôtels

Ville innovante

- Nombre de m² créés au profit de l'écosystème innovation et recherche
- Nombre d'entreprises en incubateurs et en pépinières

Ville productive

- Diversité de l'offre commerciale par secteur d'activité
- Taux de vacance commerciale

Gouvernance

Ville collaborative

- Temps de retour sur investissement

Ville participative

- Évaluation du projet sur l'échelle de participation de l'ADEME

Ville réflexive

- Part de la surface du projet modélisée
- Degré de transdisciplinarité des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine



PILIER SOCIAL

Les villes concentrent beaucoup d'inégalités⁸ et sont dans le même temps de formidables espaces de remédiation et d'innovation sociales. Dans l'espace urbain, ces inégalités se traduisent notamment par des différences d'accès à l'emploi, de qualité des logements ou encore de justice spatiale⁹.

Au vu des fragilités persistantes constatées à Saint-Etienne, provoquée par la décroissance urbaine, il apparaît que les enjeux de diversité sociale, de solidarité intergénérationnelle et d'inclusion soient toujours aussi prégnants sur le territoire. Mais si le pilier social revêt une telle importance à Saint-Etienne, c'est aussi parce qu'il permet d'identifier des axes prioritaires pour l'aménagement du territoire que l'EPASE tend à trouver du côté de la ville accessible, servicielle et inclusive.

- **Ville accessible** : pratiquer la ville, c'est pour tout à chacun pouvoir accéder à certaines ressources dans un périmètre rapproché (logements, emplois, commerces, services, équipements, etc.) mais également de profiter des aménités éloignées par le développement d'une « mobilité plurielle »¹⁰.
- **Ville servicielle** : habiter la ville, c'est aujourd'hui être en droit de demander des services urbains de qualité et correspondant à des besoins sans cesse renouvelés. Saisie par les mutations culturelles liées à la révolution numérique, la ville s'apprête à passer d'une logique de l'offre à une logique de la demande, autrement dit, elle tend à se transformer en une ville servicielle capable de répondre à l'évolution des besoins et aux nouvelles manières de concevoir, produire et consommer un service urbain¹¹.
- **Ville inclusive** : vivre la ville, c'est placer l'humain au cœur du projet urbain. Parce que les inégalités alimentent une certaine vulnérabilité urbaine, la ville doit être non seulement accueillante vis-à-vis des populations nouvelles mais aussi inclusive à l'égard des populations existantes.

⁸ Jacques Donzelot, « La ville à trois vitesses », *Esprit*, 2014.

⁹ Philippe Gervais-Lambony et Frédéric Dufaux, « Justice... spatiale ! », *Annales de géographie*, 2009.

¹⁰ Jean-Marc Offner, « Comment repenser nos déplacements ? », *Les Grands Dossiers des Sciences Humaines*, n°40, 2015/9.

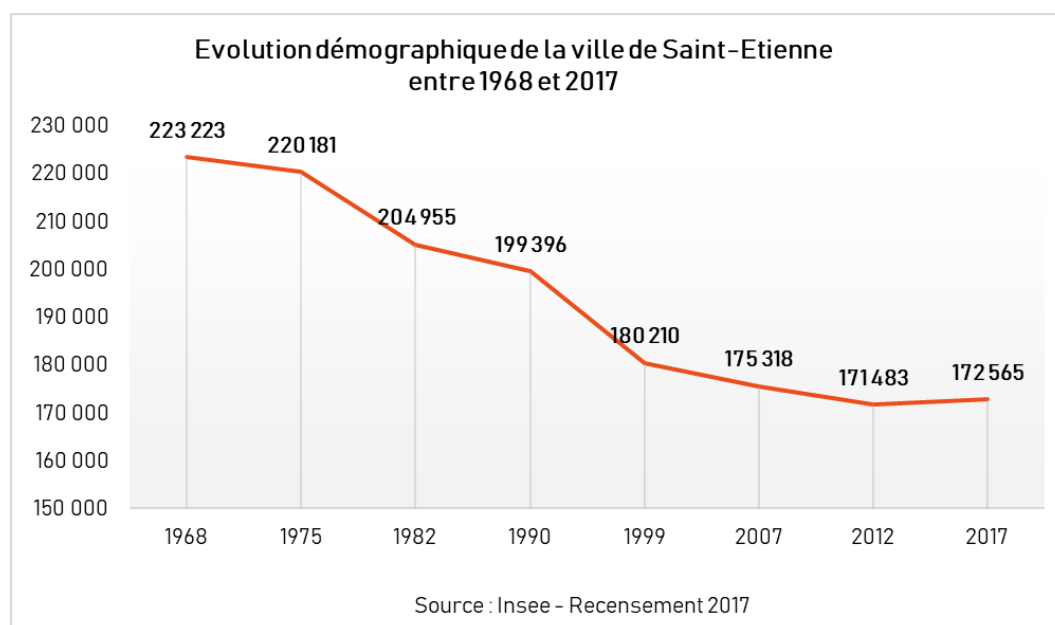
¹¹ Benoît Meyronin, « La ville servicielle : des métamorphoses à vivre », *Millenaire3*, 2015.

Ville inclusive

Peuplement

L'Insee¹² produit annuellement les résultats de son recensement renouvelé. Toutefois, pour des raisons de robustesse statistique, un minimum de cinq années est nécessaire pour mesurer les évolutions d'un territoire. Ainsi, les données en vigueur au 1^{er} septembre 2021 datent de 2017. Puisque les données d'évolution ne peuvent s'observer qu'à l'échelle des IRIS¹³ et que ces derniers ne se superposent pas aux périmètres EPASE, les variables d'évolution seront appréhendées sous forme cartographique.

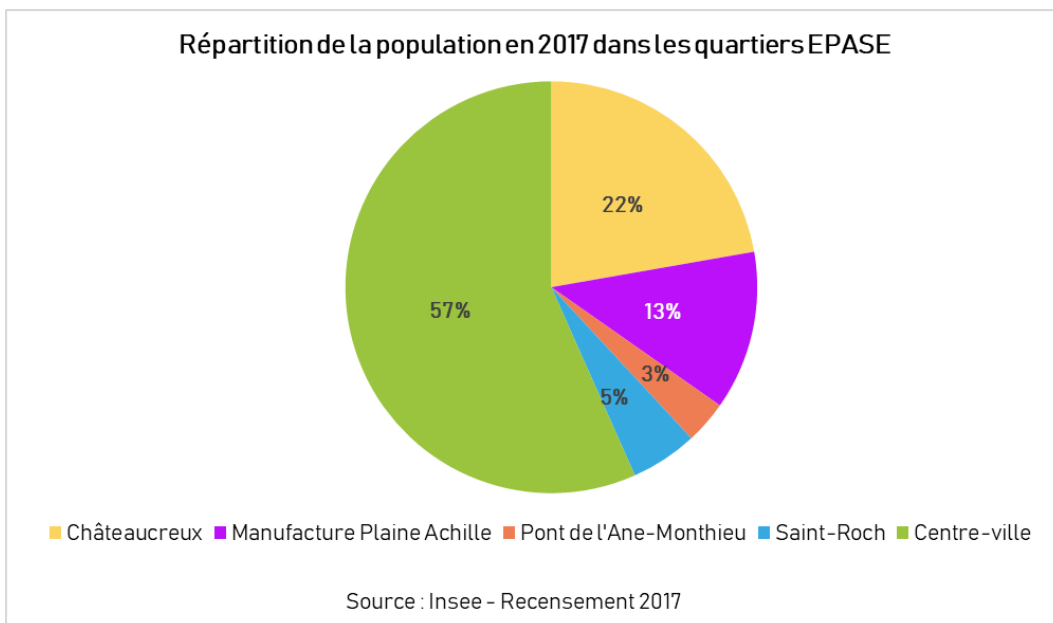
Une stabilité démographique qui se confirme



Avec 172 565 habitants en 2017, la ville de Saint-Etienne se positionne au 14^{ème} rang des communes françaises les plus peuplées. Depuis 1968, elle a connu une baisse régulière de sa population, baisse qui s'est accélérée dans les années 1990. Une décennie plus tard, cette tendance a nettement ralenti jusqu'à faire apparaître une légère croissance (+0,13% par an) entre 2012 et 2017. Le solde migratoire de la ville reste négatif (plus de départs que d'arrivées) mais il semble suffisamment diminuer pour être compensé par un solde naturel toujours excédentaire.

¹² INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques.

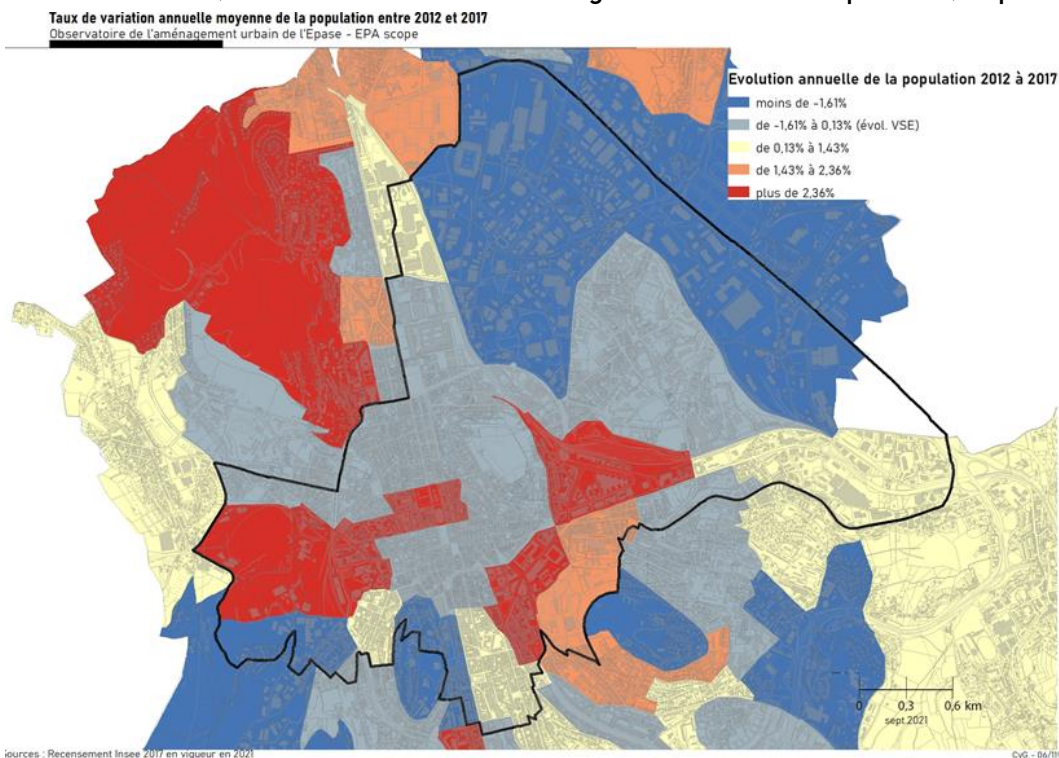
¹³ IRIS : Ilots Regroupés d'Information Statistique.



31% de la population stéphanoise vit dans un quartier couvert par l'EPASE. La plus forte densité de population s'observe dans le centre-ville avec plus de 34 200 habitants.

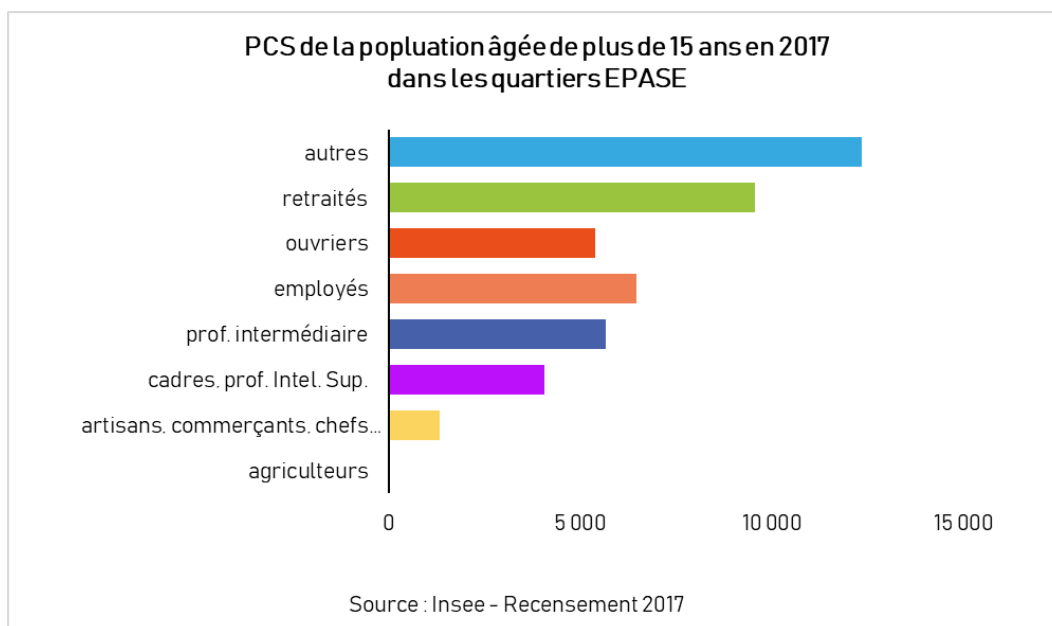
Toutefois, les quartiers présentent des trajectoires assez différentes entre 2012 et 2017 :

- Des IRIS présentent une forte hausse de la population : Chavanelle-Saint Roch (+5,5%/an), Châteaueux (+5,2%/an), Couriot-Tarentaize (+3%/an) ou Marengo (2,5%/an)
- Saint-François et Villeboeuf sont également dans une dynamique positive (supérieure à 1,4%/an).
- A l'inverse, l'IRIS Colline des Pères enregistre une baisse de plus de 1,6% par an.



Un poids important des retraités dans la ville, à relativiser à l'échelle des quartiers EPASE

Au sens de l'INSEE, la « profession et catégorie socioprofessionnelle » (PCS) dominante dans la ville de Saint-Etienne est celle des retraités puisqu'elle représente 27% de la population âgée de 15 ans ou plus. Cela met en évidence le vieillissement général de la population stéphanoise.



Toutefois, au sein du périmètre de compétence de l'EPASE, la PCS majoritaire est celle des « autres personnes sans activité professionnelle¹⁴ » (28%). Cela s'explique par la présence des étudiants dans cette catégorie. Ainsi, elle est fortement représentée dans les quartiers du centre-ville (28%), de Châteaueux (27,5%) mais surtout de Saint-Roch où elle représente 34% de la population.



Lorsque l'on observe plus finement les quartiers de projet, on remarque que la population ouvrière est importante dans les quartiers de Pont de l'Ane-Monthieu (18%) et de Manufacture Plaine Achille qui présente également un taux important de retraités (26%). Par contraste, le centre-ville a davantage tendance à concentrer les cadres et professions intellectuelles supérieures puisque ces catégories représentent 11% de la population locale alors que ce taux est de 7% dans l'ensemble de la ville.

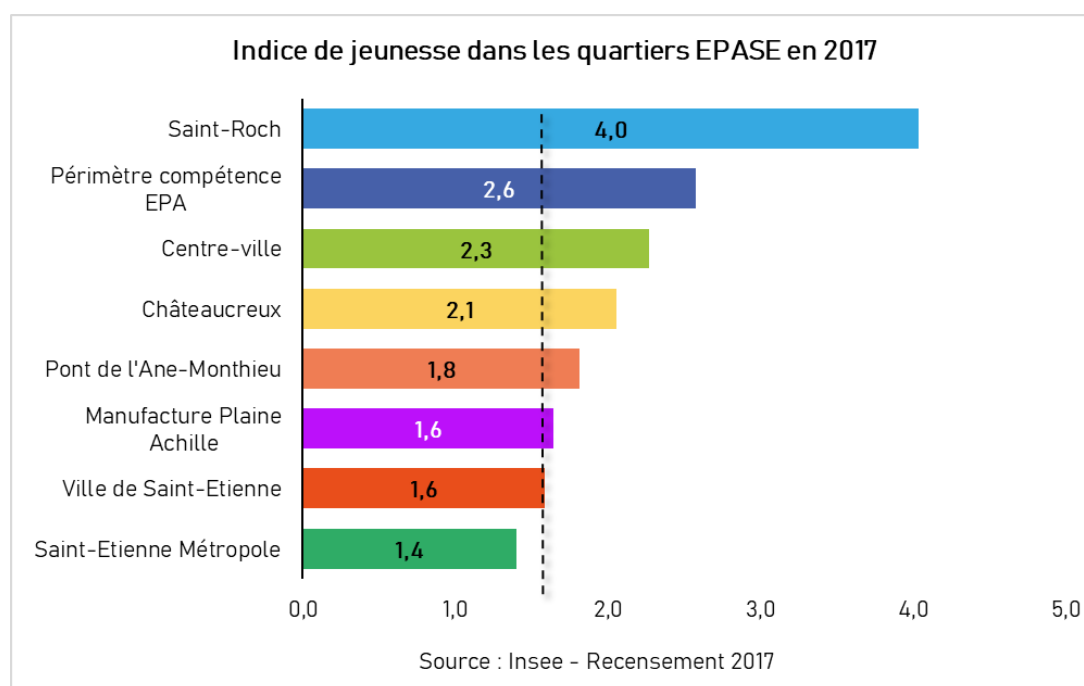
Une part importante de jeunes adultes au sein du périmètre d'intervention de l'EPASE

Le nombre important d'étudiants se confirme dans la répartition de la population par tranches d'âge. En effet, les personnes âgées de 15 à 29 ans représentent la catégorie

¹⁴ Population au chômage n'ayant jamais travaillée ; produisant des biens ou services pour soi-même ou sa famille ; bénévoles ; détenus ; étudiants ; exerçant des activités illégales ou immorales par nature ou par but.

de population dominante dans la ville de Saint-Etienne (23%), et particulièrement dans l'ensemble du périmètre de compétence de l'EPASE (28%).

Le quartier Saint-Roch se distingue une nouvelle fois avec 35,5% de ses résidents appartenant à cette tranche d'âge. Par ailleurs, le quartier présente un indice de jeunesse¹⁵ élevé (4) confirmant l'important poids de la jeunesse dans celui-ci. La part des 15-29 ans est également considérable dans les quartiers du centre-ville (30%) et dans une moindre mesure, à Châteaueux (26,5%).



Le quartier de Manufacture Plaine-Achille se distingue par une surreprésentation d'âges intermédiaires (30-44 ans) et Pont de l'Ane-Monthieu offre une plus grande mixité générationnelle avec une part importante de très jeunes habitants (0-14 ans) et de personnes âgées entre 40 et 59 ans. Ces deux quartiers présentent toujours l'indice de jeunesse le plus bas des quartiers d'intervention de l'EPASE (respectivement 1,6 et 1,8). Dans l'ensemble de la ville, celui-ci est de 1,6¹⁶

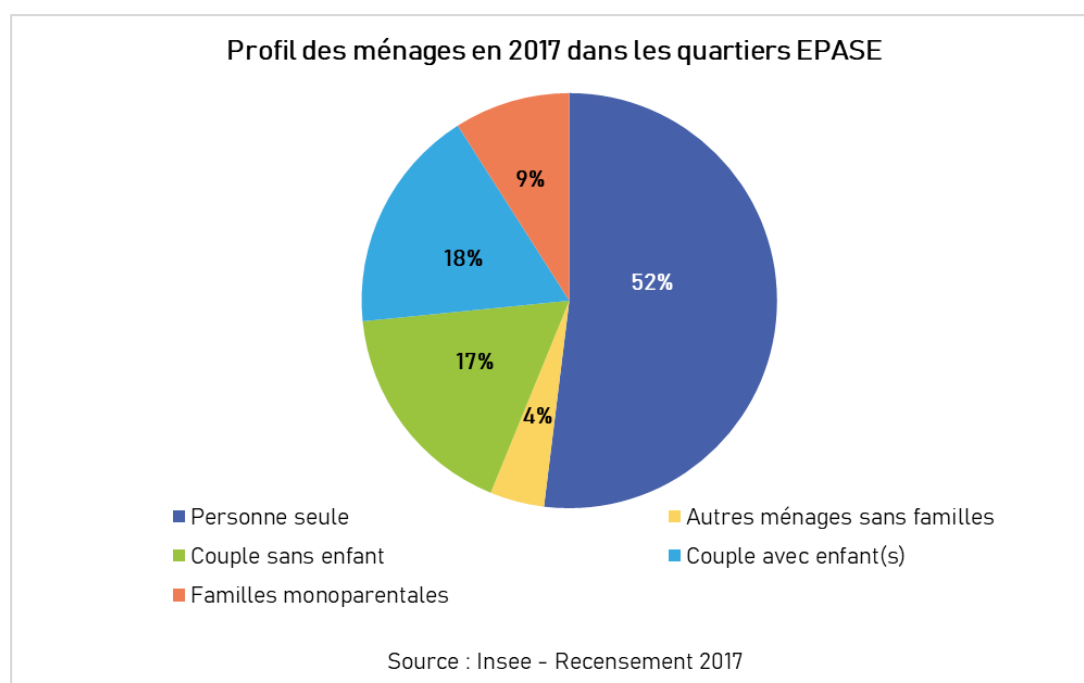
¹⁵ Part des moins de 30 ans / part des 60 ans et plus. Il est de 1,5 dans la ville de Saint-Etienne

¹⁶ En comparaison avec les autres grandes villes régionales, l'indice de jeunesse de la ville de Saint-Etienne est relativement bas : Clermont-Ferrand (2,1), Grenoble (2,3) et Lyon (2,3).

Des ménages plus nombreux et plus petits

Si la ville de Saint-Etienne a pendant longtemps perdu des habitants, elle a concomitamment enregistré une progression régulière de son nombre de ménages. Ces dernières années, la taille des ménages a diminué pour être légèrement inférieure à deux personnes par ménages en 2017 (1,98). La présence croissante des étudiants, le départ des familles avec enfants vers le périurbain, le vieillissement continue de la population stéphanoise et les situations de décohabitation qu'il induit, expliquent pour partie ce repli.

La concaténation de ces mêmes phénomènes permet également d'expliquer la part élevée de ménages d'une personne. Dans les quartiers suivis par l'EPASE, cette proportion dépasse les 50%. Ce profil de ménage est même en surreprésentation dans les quartiers de Saint-Roch (55%), du Centre-ville (55%) et de Châteaucreux (50%) soient les quartiers identifiés comme accueillant un public étudiant.



Les familles représentent 44% des ménages du périmètre de compétence de l'EPASE. Elles se distinguent en trois catégories : les familles sans enfant, les familles avec enfant(s) et les familles monoparentales.

Avec un taux de 21%, les quartiers de Manufacture Plaine-Achille et Pont de l'Ane-Monthieu se distinguent par une part importante de famille avec enfants. Mais ce dernier présente également une surreprésentation de familles monoparentales (14%). Ces familles sont de plus en plus confrontées à des situations sociales compliquées (augmentation du nombre de divorces et des séparations, précarité genrée du travail, etc.).

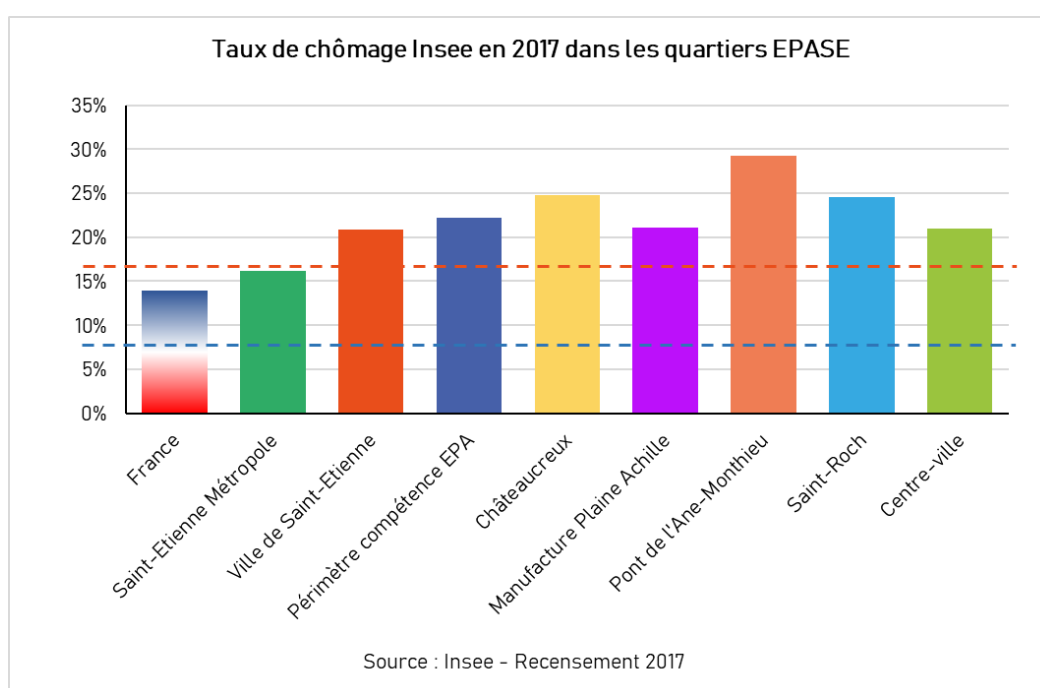
A retenir :

-  Une stabilité démographique qui se confirme dans la ville de Saint-Etienne. Dans le périmètre de compétence de l'EPASE, la situation est variable mais de fortes hausses sont constatées dans les secteurs de Chavanelle, Marengo, Couriot-Tarentaize et Châteaureux.
- Une part importante des jeunes adultes dans les quartiers suivis par l'EPASE, en particulier à Saint-Roch et dans le centre-ville. Cette situation s'explique notamment par la présence des étudiants, en lien avec l'implantation des universités.
- Dans ces deux quartiers, la population est également plus diplômée alors que le niveau de diplôme est plus faible à Châteaureux et Manufacture-Plaine Achille.
- L'impact des étudiants se visualise également dans les catégories socio-professionnelles (catégorie autres personnes sans activité) et dans le profil des ménages où les personnes seules y sont surreprésentées.

Distribution socio-spatiale de la richesse

Un taux de chômage Insee particulièrement élevé

Le taux de chômage¹⁷ apparent provient de l'exploitation par l'Insee du recensement de la population. Le nombre de personnes s'étant déclarées sans emploi au moment du recensement ne sont pas comptabilisées comme « demandeurs d'emploi » si elles n'ont pas entrepris des démarches d'inscription à Pôle Emploi. En ce sens, ce « taux de chômage Insee » ne doit en aucun cas être comparé aux taux officiels nationaux communiqués par Pôle Emploi.

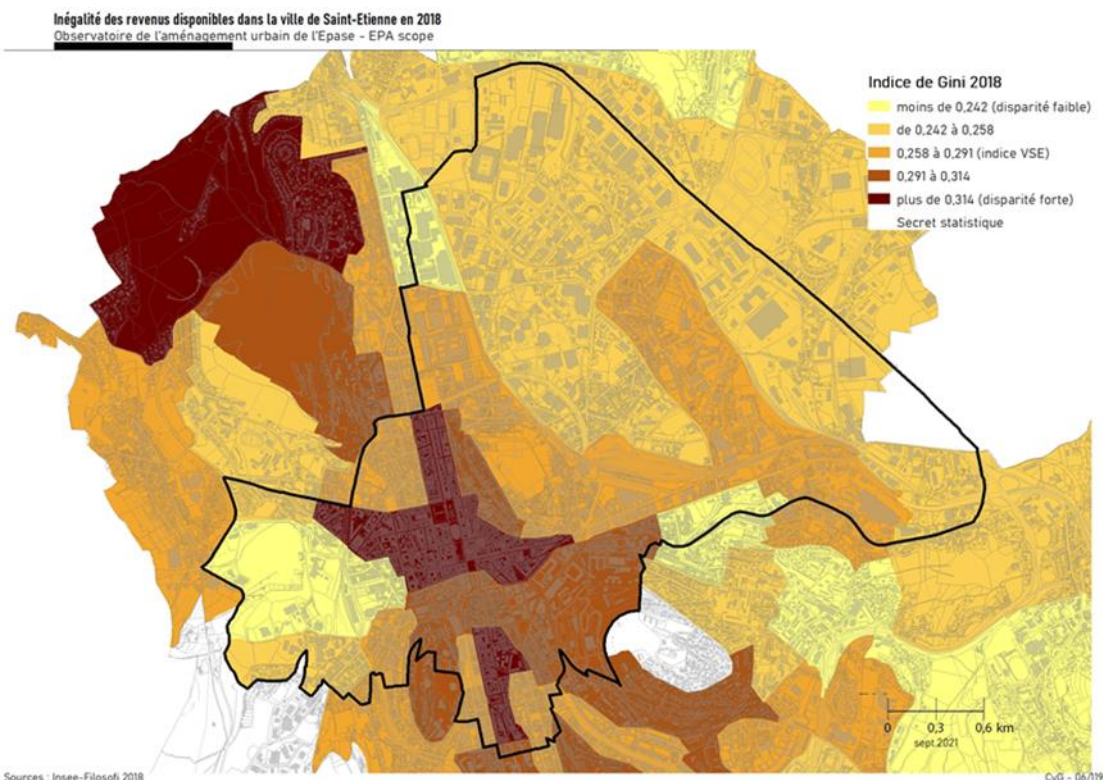


La ville de Saint-Etienne présente un taux de chômage Insee de 20,9%, supérieur de 4,7 points au taux constaté dans la métropole, et supérieur de 6 points à celui donné en France Métropolitaine en 2017. Les taux observés dans les quartiers suivis par l'EPASE sont tous supérieurs au taux communal. Dans les quartiers de Pont de l'Ane-Monthieu, de Châteaureux (25%) et de Saint-Roch (24,5%), près d'un actif sur quatre s'est déclaré en recherche d'emploi.

¹⁷ Nombre de personnes s'étant déclarées sans emploi/population active en âge de travailler (15-64 ans).

Une ville avec des revenus homogènes où les plus fortes inégalités s'observent dans le centre-ville

L'indice (ou coefficient) de Gini est un indicateur synthétique permettant de rendre compte du niveau d'inégalité pour une variable et sur une population donnée. Il varie entre 0 (égalité parfaite) et 1 (inégalité extrême). Entre 0 et 1, l'inégalité est d'autant plus forte que l'indice de Gini est élevé.



En 2018, la ville de Saint-Etienne affiche un indicateur de mesure des inégalités de revenus légèrement inférieur à celui de la France Métropolitaine (0,291 contre 0,294). Le niveau de vie médian stéphanois (18 330€/UC¹⁸) est inférieur de 15% au revenu disponible médian national (21 730€/UC). Dans les IRIS composant les quartiers d'intervention de l'EPASE, les plus fortes inégalités de revenus s'observent dans le centre-ville, de l'IRIS Préfecture à Badouillère Est-Charité. Dans cette zone de la ville, des personnes aux revenus très modestes côtoient des personnes qui disposent de revenus plus confortables.

A retenir :

- Un taux de chômage apparent Insee relativement élevé dans les quartiers suivis par l'EPASE.
- Des inégalités de revenus plus importantes dans les quartiers centraux de la ville de Saint-Etienne, faisant supposer une plus forte mixité sociale.

¹⁸ UC : Unité de Consommation. La somme des revenus d'un ménage est divisée par un coefficient calculé à partir de sa composition familiale : 1 (réfèrent)+0,5 nb personnes de plus de 14 ans+0,3 nb personnes de moins de 14 ans. Cette méthode permet de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

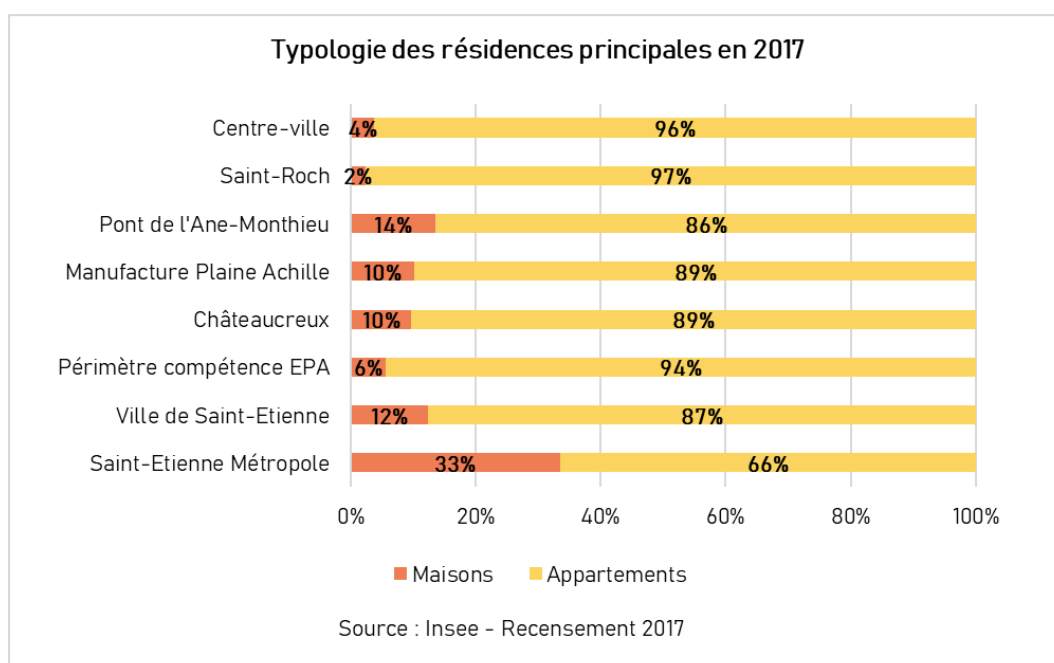
Ville accessible

Habitat

Un parc de logements principalement collectif et en location

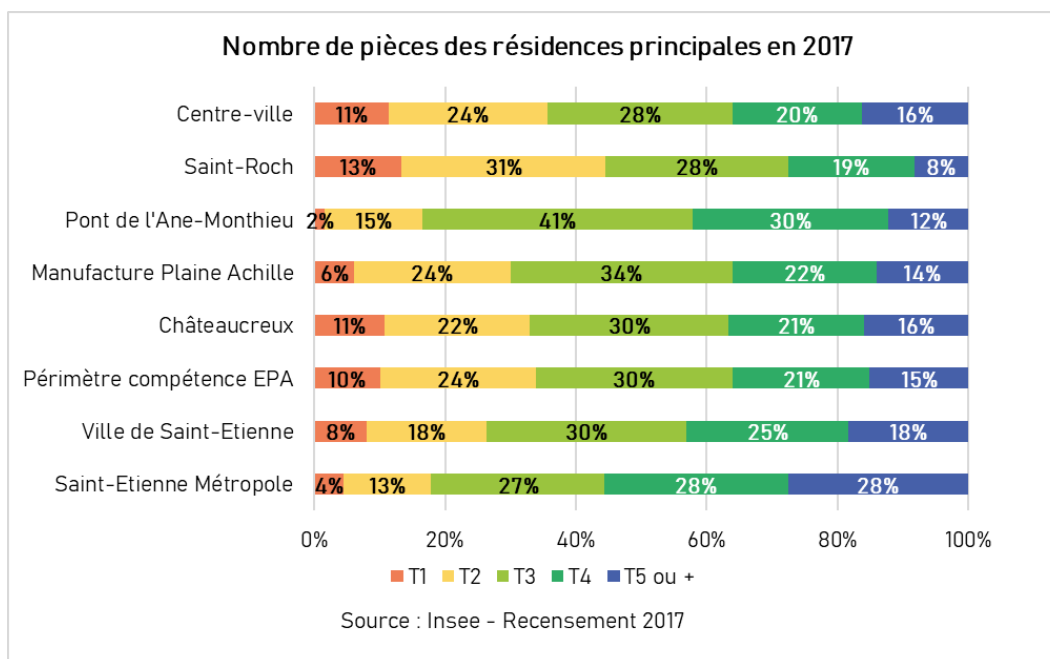
Plus de 9 logements sur 10 sont des appartements (94%).

C'est +7 points par rapport à Saint-Etienne, et +28 points par rapport à la Métropole. Des disparités entre quartiers s'observent néanmoins. Manufacture Plaine d'Achille, Châteaureux et Pont de l'Âne-Monthieu comptent entre 10 et 14% de maisons, contre 3 à 4% dans les deux autres quartiers, plus centraux dans la commune.



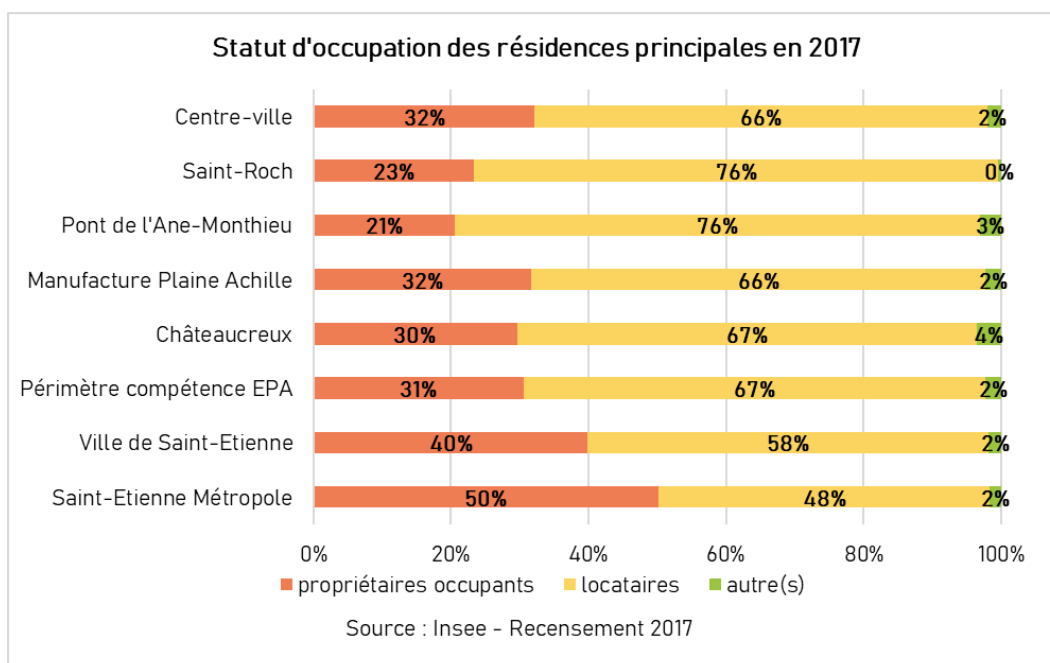
Plus d'1/3 de petits logements (34% d'1 ou 2 pièces).

C'est seulement 26% dans Saint-Etienne et 17% dans la Métropole. Ce constat est renforcé dans le quartier Saint-Roch (44%). A l'inverse, le quartier Pont de l'Âne-Monthieu ne compte que 17% de T1 et T2. Dans une moindre mesure, le quartier Manufacture Plaine d'Achille compte également moins de petits logements et davantage de logements de taille intermédiaire (T3 et T4) par rapport aux autres quartiers d'intervention EPASE.



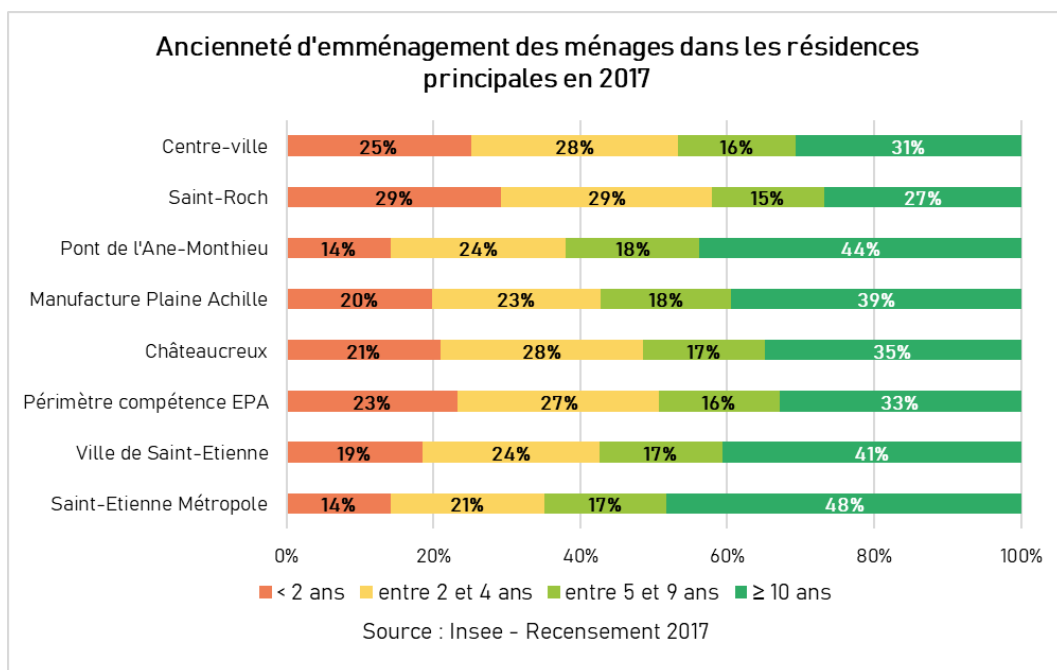
2/3 des logements sont des locations.

Ce chiffre s'élève à 58% dans Saint-Etienne et moins de la moitié (48%) dans la Métropole. Les propriétaires occupants sont plus représentés dans les quartiers Manufacture Plaine d'Achille (32%) et Centre-ville (32%).



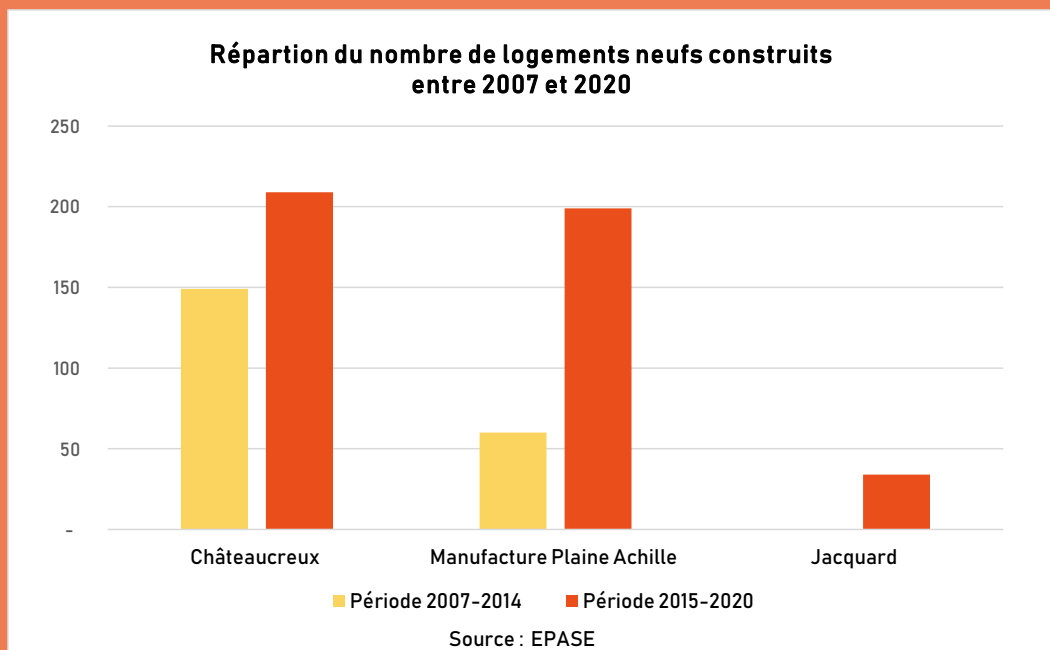
Une rotation plus importante dans les logements en secteur EPASE

1 ménage sur 2 est installé depuis moins de 5 ans quand 1/3 occupent leur logement depuis 10 ans ou plus. Les emménagements récents (moins de 2 ans) sont plus importants dans les quartiers Saint-Roch (29%) et Centre-ville (25%), en lien probable avec la présence importante de la population estudiantine. Dans le quartier Pont de l'Ane-Monthieu le poids de chaque classe d'ancienneté d'emménagement se rapproche de ce qui est observé dans Saint-Etienne. Saint-Etienne Métropole compte près d'1 ménage sur 2 installé depuis plus de 10 ans.



Action de l'EPASE sur le logement neuf

L'habitat constitue un secteur important de l'action de l'EPASE. On observe que cette offre se concentre davantage dans les quartiers péricentraux (Châteaureux, Manufacture Plaine-Achille), où le foncier est disponible.



Entre 2007 et 2020, 651 logements neufs sont sortis de terre grâce à l'intervention de l'EPASE, soit en cession de charge foncière, soit en participation. Le développement de logements neufs permet de renouveler un parc vieillissant (66,5% des logements stéphanois ont été construits entre 1946 et 1990) d'une part, et de développer une offre plus adaptée aux nouvelles aspirations des habitants déjà-là et à venir (espace extérieur individuel, jardin collectif, pièces plus spacieuses et lumineuses) d'autre part. L'enjeu à Saint-Etienne est non seulement le droit au logement pour tous, mais aussi ce à quoi le logement donne droit.

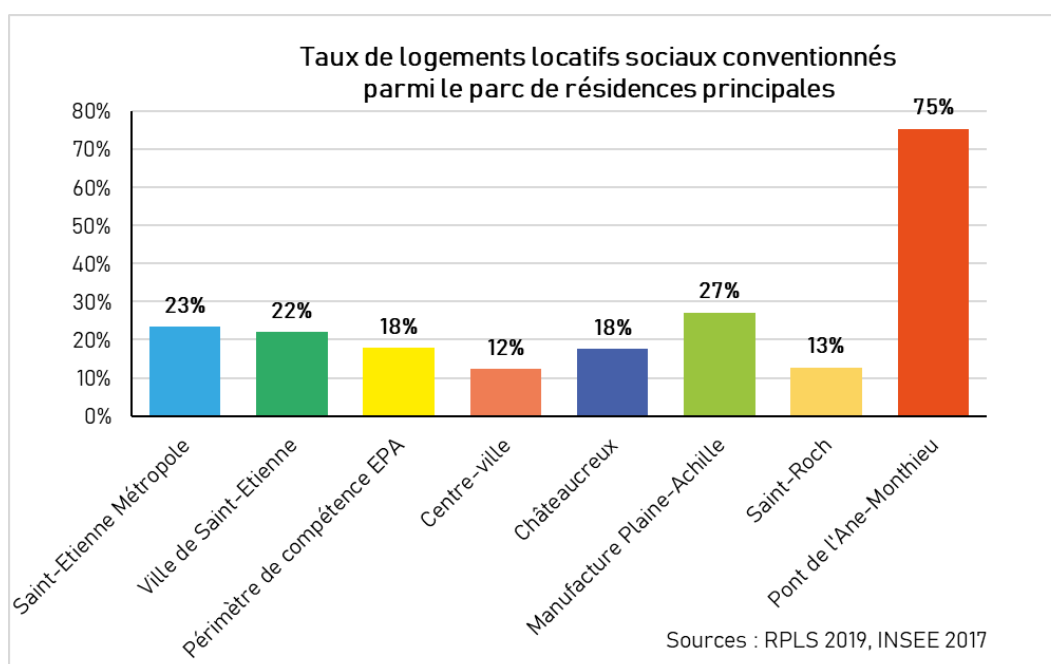
En définitive, sur la période 2015-2020, 37% de la construction neuve sur Saint-Etienne provenait de l'intervention de l'EPASE. A noter que Châteaureux a profité d'une action soutenue en matière d'habitat puisque 358 logements neufs ont vu le jour, renforçant sa stature de quartier d'affaires où il fait bon vivre.

Une concentration de problématiques dans le parc privé

Le taux de logements locatifs publics sociaux

Le périmètre de compétence de l'EPASE concentre un peu plus d'1/4 des logements locatifs sociaux de la ville. Ceux-ci représentent 18% des logements du parc résidentiel¹⁹, soit -4 points par rapport au taux de logements Hlm observé dans Saint-Etienne.

Des différences s'observent entre les quartiers d'intervention de l'EPASE. Le Centre-ville et Saint-Roch comptent une part faible de logements sociaux (12 à 13%) quand celle-ci est plus importante dans les quartiers Manufacture Plaine d'Achille (27%) et Pont de l'Ane-Monthieu (75%). Cette part importante de logements sociaux à Pont de l'Ane-Monthieu s'explique par la faible quantité de logements dans le quartier.

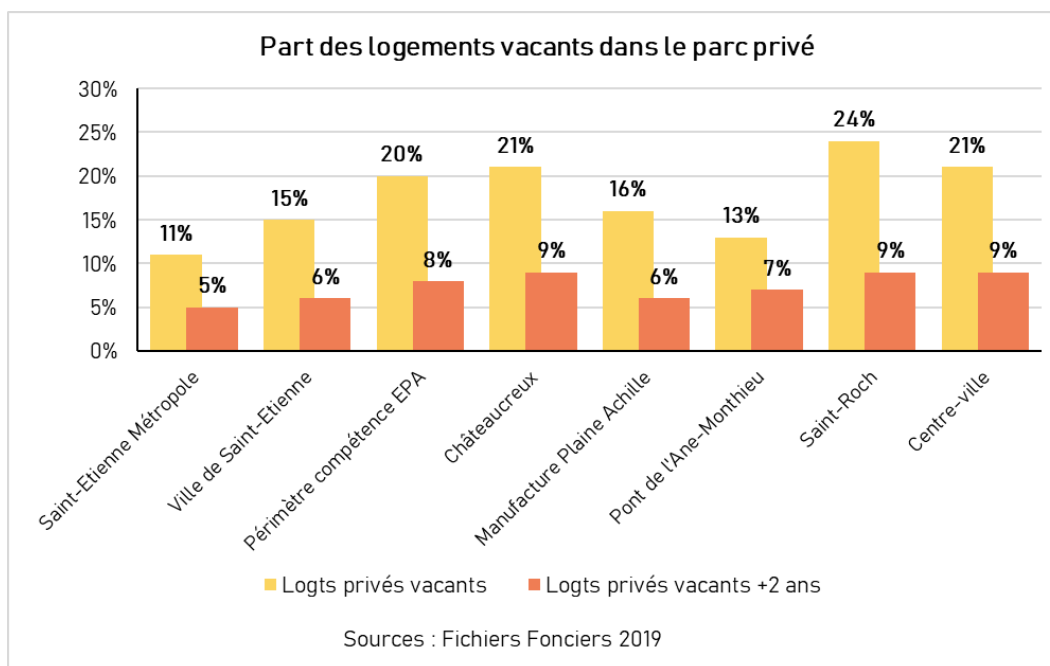


La vacance résidentielle

Toutes durées confondues, la vacance résidentielle est plus importante dans le parc privé que dans le parc locatif social.

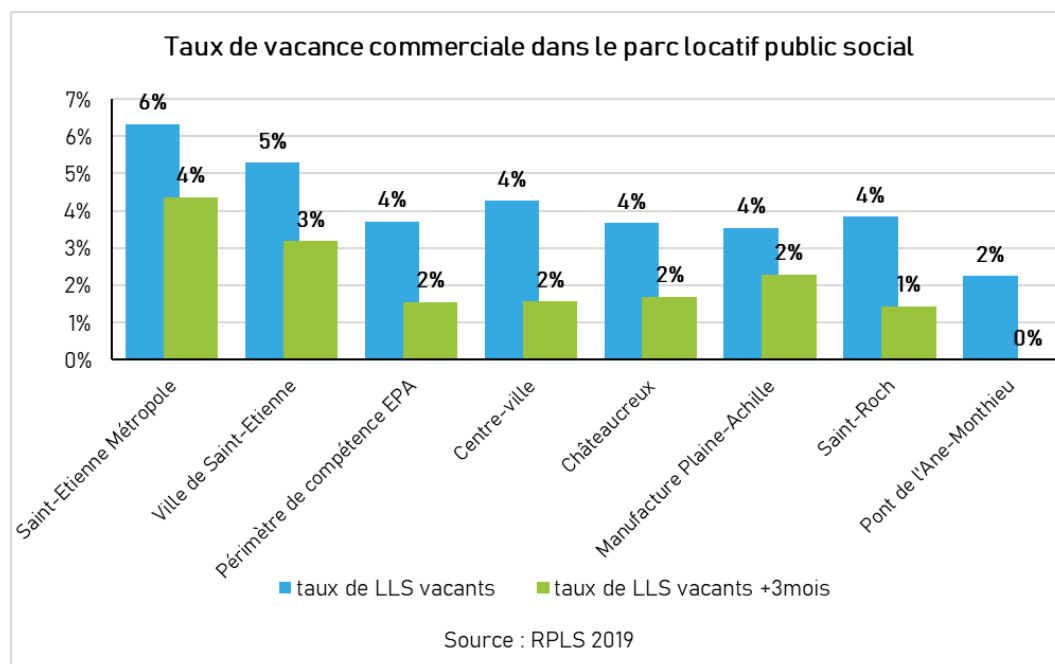
Le périmètre de compétence de l'EPASE est marqué par un taux de logements privés vacants (20%) plus important que dans la ville de Saint-Etienne (15%) alors que l'inverse s'observe dans le parc public. 4% des logements Hlm sont vacants (vacance commerciale) contre 5% dans Saint-Etienne. Par ailleurs, ce même périmètre concentre 47% de l'ensemble des logements privés vacants (toute durée confondue) de Saint-Etienne et 52% des logements vacants depuis plus de 2 ans.

¹⁹ Le nombre de logements sociaux issus du RPLS 2019 est rapporté au nombre de logements en résidence principale issus de la base INSEE 2016.



Les quartiers Centre-ville, Châteaureux et surtout Saint-Roch comptent un taux de vacance dans le parc privé très important. Près d'un quart des logements privés à Saint-Roch sont vacants. A noter que ce constat est également vrai pour la vacance dite structurelle (plus de 2 ans), 9% du parc privé.

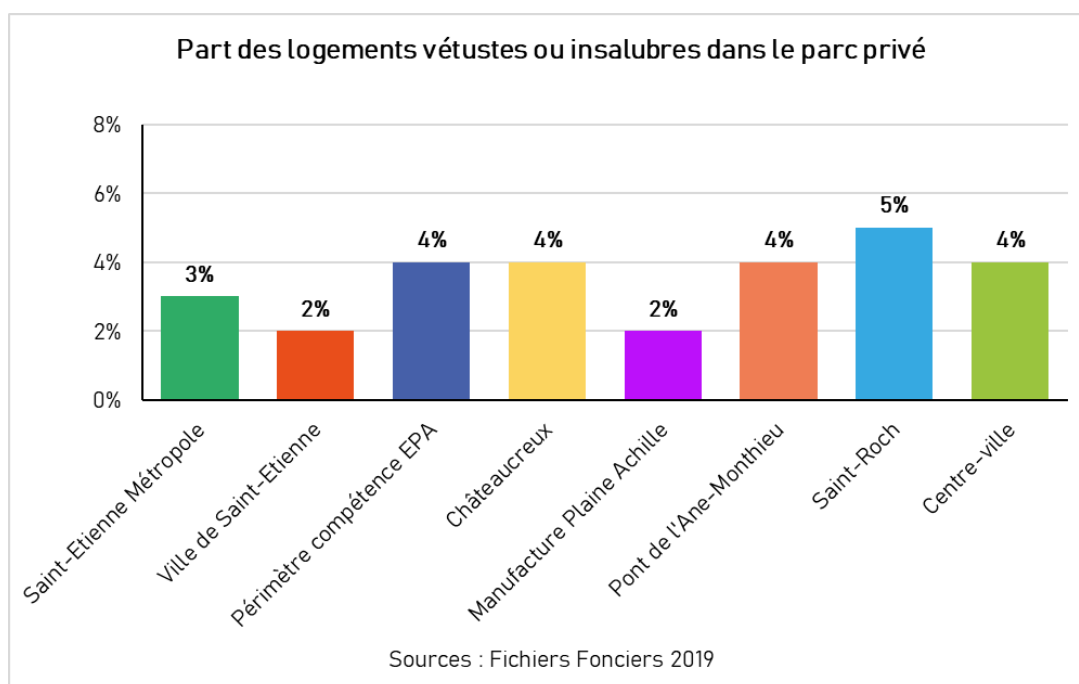
Dans les autres quartiers d'intervention de l'EPASE, les logements privés vacants depuis plus de 2 ans représentent entre 36% (Manufacture Plaine-Achille) et 44% (Châteaureux) de l'ensemble des logements privés vacants.



A l'inverse de ce qui est observé dans le parc privé, dans le quartier Manufacture Plaine-Achille, même s'il enregistre un taux de logements Hlm vacants relativement faible (3,5%), le taux de vacance longue durée (plus de 3 mois) est plus important (2,3% contre 1,6% dans l'ensemble des quartiers). 65% des logements Hlm vacants dans ce quartier sont de longue durée. Dans les autres quartiers, les logements vacants depuis plus de 3 mois représentent entre 37% (Centre-ville) et 46% (Châteaureux) des logements en situation de vacance.

Les logements privés de mauvaise qualité

Le périmètre de compétence de l'EPASE concentre 56% des logements privés dégradés (classés 7 ou 8²⁰). Ce taux est plus important d'un point dans le quartier Saint-Roch et plus faible de deux points dans le quartier Manufacture Plaine-Achille. A noter que le Centre-ville concentre 39% des logements potentiellement indignes de Saint-Etienne.



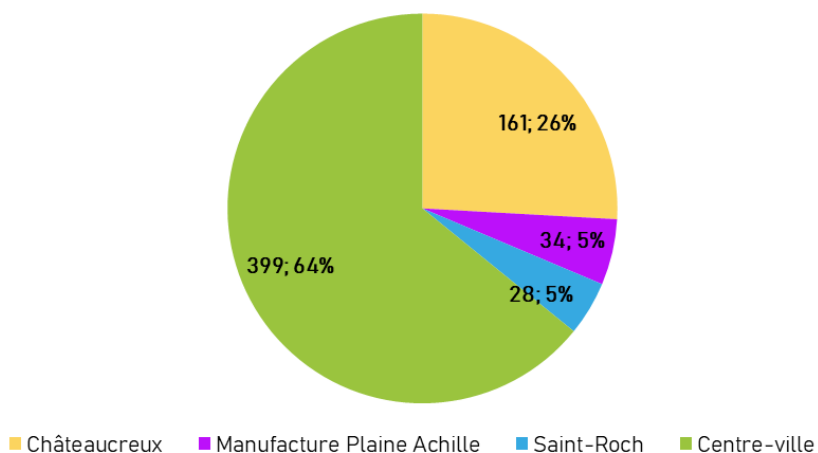
²⁰ Logements avec un bâti de qualité médiocre ou délabré et occupés par un ménage aux revenus inférieurs à 150 % du seuil de pauvreté :

- la catégorie cadastrale 7 concerne les résidences de « qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène » ;
- la catégorie 8 concerne les résidences « d'aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré, ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité ».

Les logements privés conventionnés ANAH par des tiers

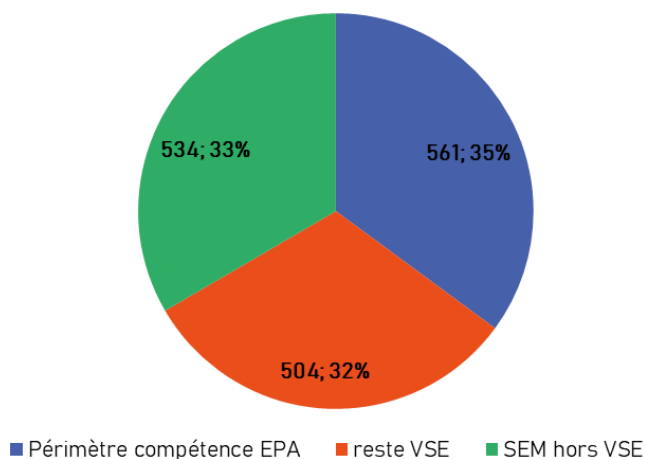
Dans la métropole de Saint-Etienne, plus d'un tiers des logements locatif privés conventionnés ANAH par des propriétaires sont concentrés dans les quartiers d'intervention de l'EPASE. Au sein du périmètre de compétence EPA, c'est plus particulièrement le Centre-ville qui compte le plus de logements conventionnés ANAH avec 399 logements (64%). A l'inverse, les quartiers Manufacture Plaine-Achille et Saint-Roch n'en comptent chacun que 5%.

Les logements privés conventionnés ANAH par des propriétaires tiers au sein du perimetre EPASE fin 2020



Source : Info centre ANAH, DDT 42 - 2020

Les logements privés conventionnés ANAH par des propriétaires tiers fin 2020



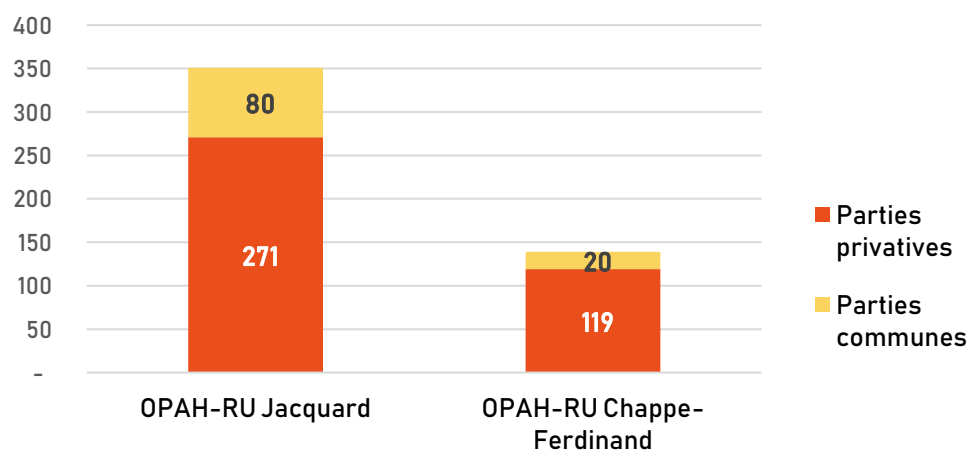
Source : Info centre ANAH, DDT 42 - 2020

Action de l'EPASE sur le logement ancien

La ville de Saint-Etienne connaît depuis une quarantaine d'années une situation de décroissance démographique conduisant à l'émergence d'un phénomène de vacance structurelle et de dégradation du bâti. Le taux de vacance dans le logement privé s'élève à 15% dans la ville de Saint-Etienne et à 19% dans le périmètre d'intervention EPASE. Pour lutter contre la vacance résidentielle et améliorer les conditions de vie dans les quartiers anciens du centre-ville, l'EPASE a engagé depuis sa création deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) : l'une à Jacquard, l'autre à Chappe-Ferdinand.

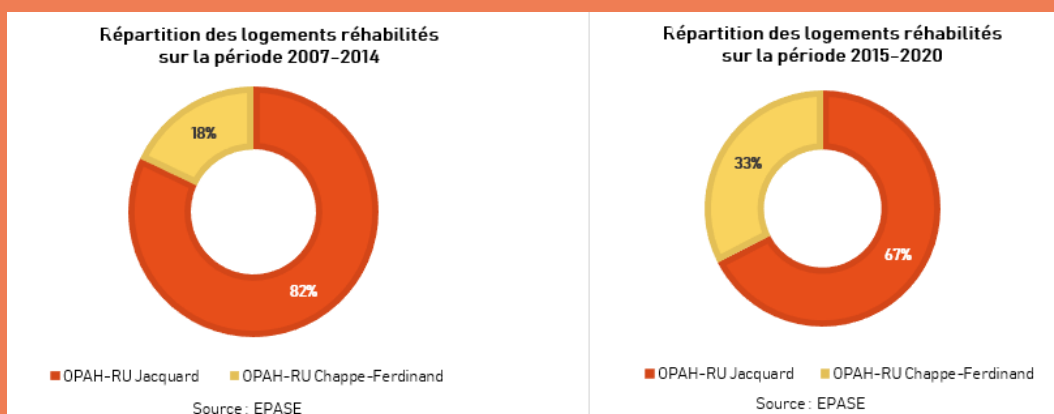
Chacune de ces OPAH-RU se décompose en un volet incitatif et un autre coercitif. D'abord, l'ensemble des actions incitatives dans les quartiers Jacquard et Chappe-Ferdinand a permis la requalification de 390 logements, dont 124 appartenant à des propriétaires occupants et 266 à des propriétaires bailleurs, soit 98% de l'objectif visé initialement. Par ailleurs, plus de soixante immeubles ont pu bénéficier de subventions pour une reprise de leurs parties communes.

Nombre de logements réhabilités de façon incitative sur la période 2011-2020



Source : EPASE

Parallèlement aux actions incitatives, l'opération de restauration immobilière (ORI) est mobilisée en tant qu'outil coercitif afin de résorber les problèmes d'insalubrité des bâtiments les plus dégradés. Dans le cas où les propriétaires n'ont pas la capacité d'engager eux-mêmes des travaux, l'EPA acquiert l'immeuble. Ces acquisitions ont permis de réhabiliter 125 logements, la plupart situés dans le quartier Jacquard. Cette différence s'explique par le fait que la rénovation du quartier Jacquard a commencé avant celle du quartier Chappe-Ferdinand, un retard progressivement rattrapé.



En substance, les actions menées depuis dix ans ont permis de réduire significativement la vacance résidentielle dans les quartiers anciens accompagnés par l'EPASE. Ainsi, entre 2007 et 2020, celle-ci est passée de 18,5% à 14,5% pour Jacquard, et de 29% à 17% pour Chappe-Ferdinand. A noter que la revalorisation qualitative de l'habitat ancien ne s'est forcément pas accompagnée d'un accroissement des prix de l'immobilier dans les quartiers concernés. Toute la complexité de l'action sur l'habitat ancien à Saint-Etienne réside dans l'équilibre à trouver entre amélioration des conditions d'habiter des Stéphanois, notamment des plus modestes ; maintien des jeunes actifs en centre-ville, le retour des familles parties vivre en périphérie urbaine ; et attractivité résidentielle au profit de populations nouvelles.

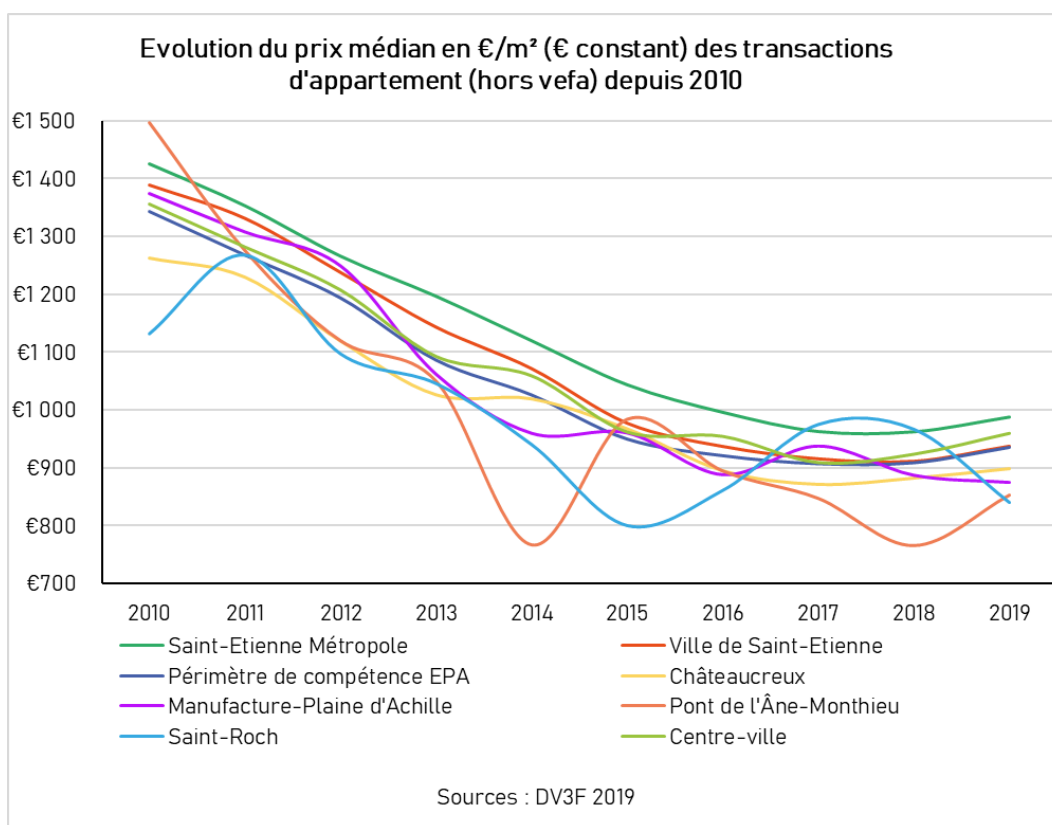
Dans le cadre des OPAH-RU, 104 logements ont été conventionnés avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH). L'EPASE a conventionné 104 logements sur 109 logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation. 95% des logements réhabilités par l'EPASE sont donc loués ou vendus à des ménages modestes ou très modestes (selon les plafonds de ressources et de composition des ménages fixés par l'ANAH).

Lancée en décembre 2020, la nouvelle OPAH-RU dite « multi-sites » réunit les quartiers Jacquard et Chappe-Ferdinand en intégrant désormais le secteur autour du projet Eden. L'objectif est de continuer l'intervention de l'EPASE en faveur de l'amélioration de l'habitat en centre ancien, comprenant l'éradication des logements insalubres. Parallèlement à cela, l'action sur l'habitat privé est nécessaire pour proposer une offre résidentielle de qualité pour tous. Plus généralement, ce dispositif doit permettre d'adapter l'habitat privé aux défis du réchauffement climatique. Un état des lieux a permis d'identifier 150 immeubles nécessitant des travaux dont 20 immeubles dans un état très dégradés. A horizon 2025, il est donc prévu de traiter 555 logements dans le cadre de ce dispositif.

Un marché immobilier marqué par des prix de vente faibles

Le marché des appartements

Sur la période 2010-2019, le périmètre de compétence de l'EPASE enregistre près de 7 600 transactions d'appartement (source DV3F) soit en moyenne 760 transactions par an. Près des 3/4 des transactions concernent des appartements situés dans le Centre-ville, 22% à Châteaueux, 10% à Manufacture Plaine d'Achille et 6% dans le quartier Saint-Roch.



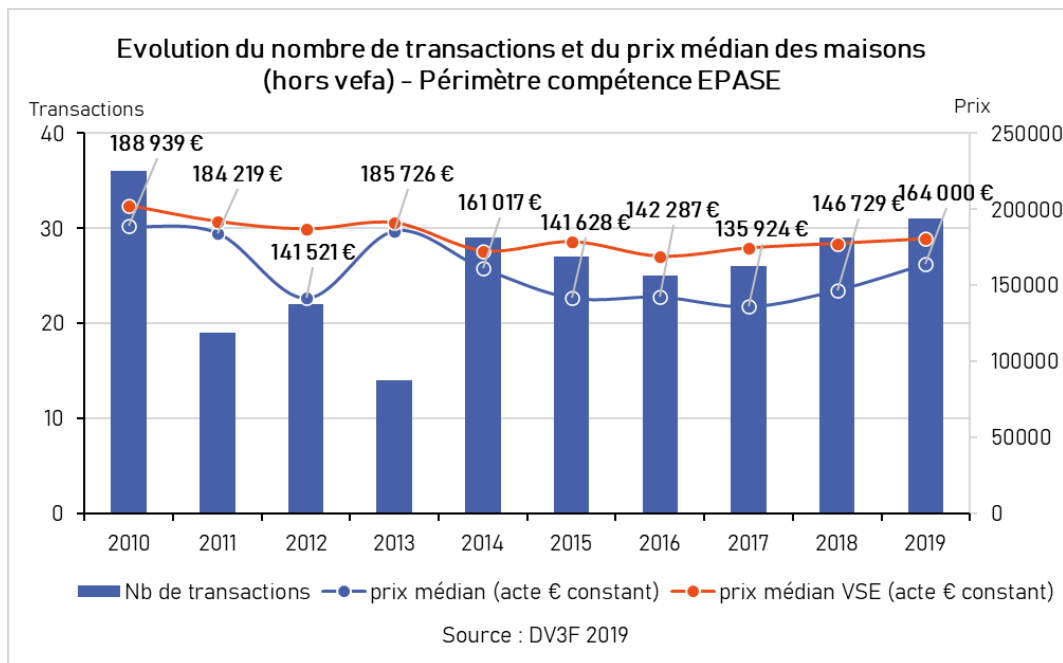
Après une baisse continue des prix entre 2010 et 2018 dans la Métropole (-32%) et Saint-Etienne (-34%), l'année 2019 observe une inflexion à la hausse des prix de vente. Depuis 2015 les prix médians de vente dans Saint-Etienne sont inférieurs aux 1000€/m². En 2019, le prix médian de vente à Saint-Etienne est de 937€, soit +3% par rapport à 2018.

Cette tendance s'observe également dans le périmètre de compétence de l'EPASE (-32% entre 2010 et 2018), qui enregistre un prix de vente médian légèrement inférieur à celui observé dans Saint-Etienne, un écart qui tend tout de même à se réduire. Ainsi, en 2019, le prix médian de vente d'un appartement est de 935€/m² dans le périmètre EPASE, soit +3% par rapport à 2018.

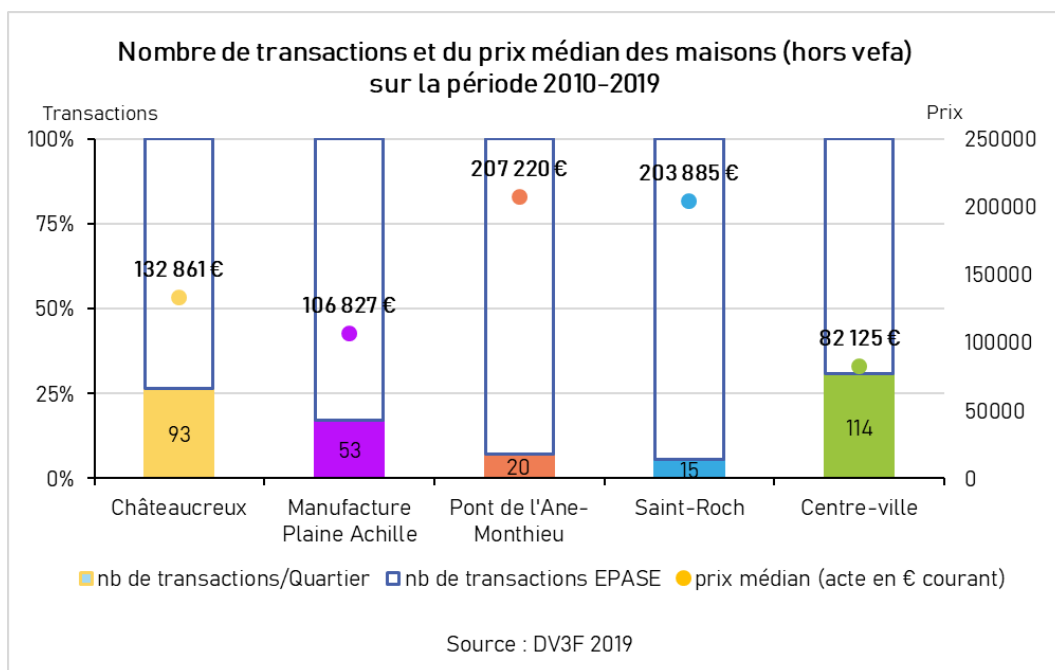
A une échelle plus fine, le quartier Centre-ville suit l'évolution du périmètre de compétence de l'EPASE avec néanmoins des prix médians de vente d'un niveau légèrement supérieur (959€/m² en 2019, +4% par rapport à 2018). Dans les autres quartiers, les prix médians évoluent de manière plus fluctuante, notamment dans les quartiers Saint-Roch (un peu moins de 50 ventes par an en moyenne) et Pont de l'Âne-Monthieu (moins de 10 ventes par an en moyenne).

Le marché des maisons

Le marché de la maison individuelle est nettement moins dynamique que celui du logement collectif du fait de la structure du parc résidentiel et des formes urbaines de la ville centre. Entre 2010 et 2019, près de 26 transactions de maisons ont été enregistrées en moyenne à l'échelle du périmètre de compétence de l'EPASE.



Après l'atteinte d'un point bas en 2017, le prix médian de vente augmente fortement sur la période très récente et atteint 164 000€ en 2019, soit +12% par rapport à 2018. Ce niveau reste encore bas comparé aux prix observés dans Saint-Etienne (180 400€, +2%/2018) et dans la Métropole (204 000€, +3%/2018), bien que les écarts se rapprochent.



Ces niveaux bas s'expliquent en partie par les faibles prix observés dans le Centre-ville, Châteaureux et Manufacture Plaine-Achille qui représentent respectivement 44%, 36% et 21% des transactions de maisons réalisées sur la période 2010-2019.

A retenir :

- Un secteur EPASE avec un parc résidentiel composé de beaucoup d'appartements, des petites typologies plus importantes qu'ailleurs, et une offre locative importante, mais quelques disparités entre les différents quartiers EPASE : Manufacture Plaine d'Achille est un quartier plus « mixte » et Pont de l'Ane-Monthieu présente une offre résidentielle moins importante mais dont la structure du parc se rapproche de celle de Saint-Etienne ou de la Métropole.
- Deux quartiers avec un fort taux de logements publics sociaux (Pont de l'Ane-Monthieu et Manufacture Plaine d'Achille)
- Plusieurs problématiques qui ciblent le parc privé : une concentration de logements de qualité médiocre (catégorie 7 et 8) et une concentration de logements vacants
- Un marché immobilier en collectif plus dynamique que dans l'individuel du fait de la structuration du parc résidentiel.
- Une concentration des transactions immobilières dans le quartier Centre-ville.
-  Des prix médians de vente d'appartement faibles, proches des prix observés dans Saint-Etienne, qui tendent cependant à remonter en 2019
-  Des prix médians de vente de maisons faibles, inférieurs au reste de la ville, mais qui augmentent également fortement en 2019.
- Sur la période 2011-2020, l'action de l'EPASE a permis à la fois de proposer une nouvelle offre d'habitat qualitatif mais aussi de revaloriser le marché immobilier dans les quartiers anciens. Au total, ce sont plus de 600 logements qui ont été livrés, soit 5% du parc immobilier résidentiel des quartiers d'intervention de l'EPA de Saint-Etienne.

Education



Des étudiants présents en nombre dans les quartiers Saint-Roch et du Centre-ville de Saint-Etienne

Pour le nombre d'étudiants par quartier, on mobilise les données Insee sur la population scolarisée de plus de 18 ans, sans limite d'âge. Autrement, est considérée comme étudiant toute personne scolarisée et âgée de plus de 18 ans.

Le périmètre de compétence de l'EPASE compte 7 400 étudiants, soit 27% de la population estudiantine que compte Saint-Etienne. Au sein de ce périmètre, la proportion d'étudiants parmi la population totale est la plus importante dans les quartiers centre-ville (1 habitant sur 6 est étudiant) et Saint-Roch (1 habitant sur 5 est étudiant).

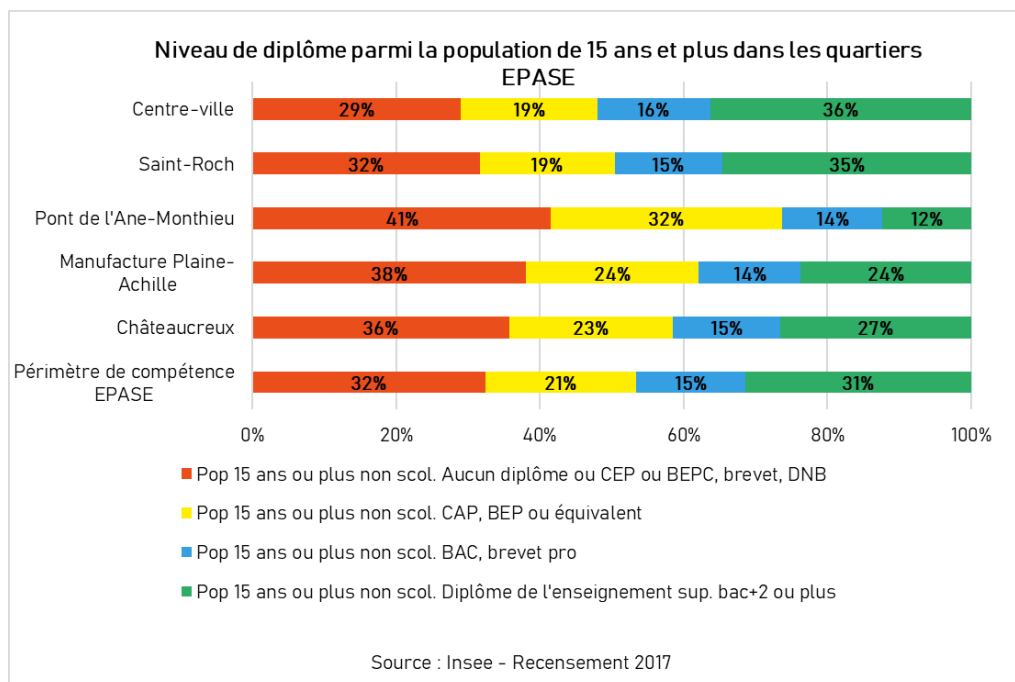
Cette présence accrue s'explique sans doute par le fait que la majorité des étudiants préfère résider au plus près de leur site d'enseignement tout en profitant des aménités urbaines (commerces alimentaires, restauration, équipements culturels, transports en commun). Situé en lisière du Centre-ville et du quartier Saint-Roch, le plus important site d'enseignement supérieur est celui de Tréfilerie (sciences juridiques, humaines, politiques, sociales et économiques), où un tiers des 27 000 étudiants stéphanois sont inscrits.

Le quartier Châteaureux compte plus de 1 650 étudiants, soit 12,5% de ses résidents. Les quartiers Manufacture Plaine-Achille (7% des résidents) et Pont de l'Ane-Monthieu (5% des résidents) se caractérisent par une faible présence estudiantine (moins de 10% de la population). Cette situation est en train d'évoluer pour Manufacture Plaine-Achille, qui accueille toujours plus d'établissements d'enseignement supérieur, notamment grâce au développement d'un pôle universitaire avec en tête de proue le nouveau Centre des Savoirs pour l'Innovation, inauguré en janvier 2021 sur le site de la Manufacture de Saint-Etienne. Malgré tout, l'offre actuelle de logements – principalement destinée aux familles et aux jeunes actifs – n'est pas encore adaptée aux besoins des nouveaux étudiants du quartier créatif.

Une part importante de la population sans diplôme

Sur l'ensemble du périmètre de l'EPASE, 31% de la population est diplômée de l'enseignement supérieur, 15% a obtenu le baccalauréat, 21% dispose d'un CAP ou BEP et 32% n'ont aucun diplôme.

Le niveau de diplôme est le plus élevé en Centre-ville et dans le quartier Saint-Roch, avec un habitant sur trois diplômé de l'enseignement supérieur. Cela s'explique par la part importante prise par les étudiants dans la population de ces secteurs, comme vu précédemment.



Sur l'ensemble de ces quartiers, la part de femmes de plus de 15 ans sans diplôme ou avec uniquement le brevet des collèges est significativement supérieure (34,8%) à celle des hommes (29,9%). Les hommes sont également plus nombreux à disposer d'un CAP ou BEP. Cela s'équilibre pour les niveaux supérieurs de diplôme, la part de femmes et d'hommes diplômés du baccalauréat et de l'enseignement supérieur étant équivalente.

A retenir :

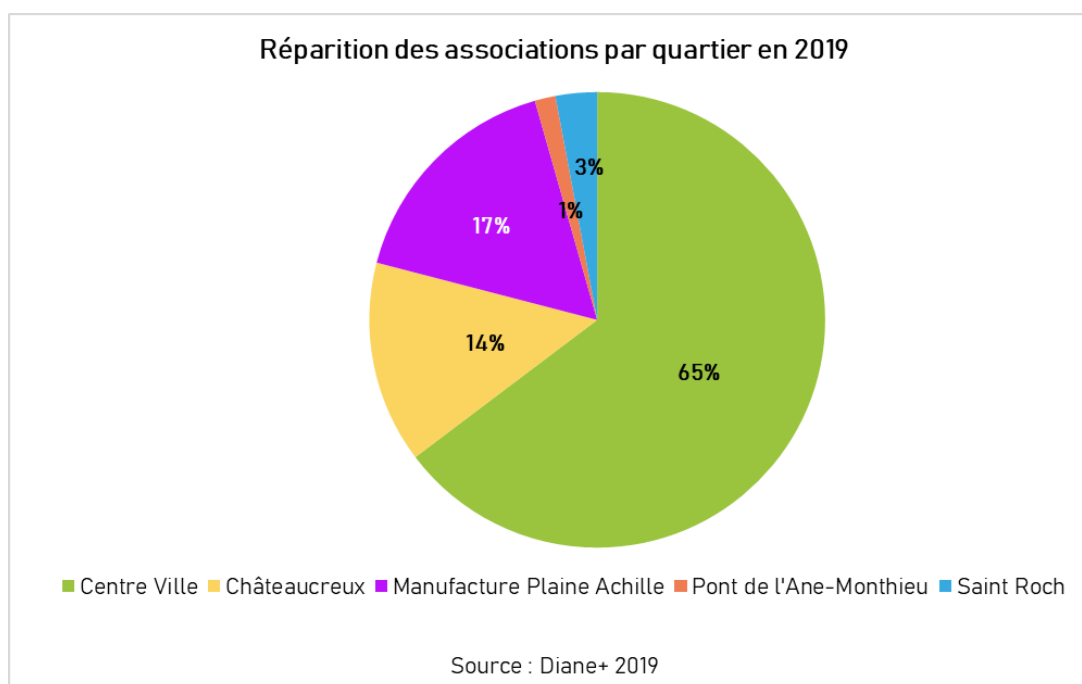
- Une population plus étudiante et plus diplômée dans le quartier Saint-Roch et le centre-ville de Saint-Étienne.
- Des habitants avec des niveaux de diplôme plus faibles dans le quartier Pont de l'Âne-Monthieu et dans une moindre mesure dans le quartier Manufacture-Plaine Achille.

Vie associative

Un nombre important d'associations dans les activités créatives et de loisirs

Le périmètre de compétence de l'EPASE répertorie 272 associations²¹, soit près d'une association sur deux de la ville de Saint-Etienne (49%). La grande majorité (65%) se situe dans le Centre-ville, 17% dans le quartier de Manufacture Plaine-Achille, et 14% à Châteaueux.

La plupart des 272 associations se consacrent à des activités créatives et de loisirs (67%). Dans une moindre mesure, arrivent ensuite les secteurs de la santé et de l'action sociale (14%), ainsi que de l'éducation (10%).



On retrouve cette répartition dans le Centre-ville avec 73% des associations concentrées dans le secteur des activités créatives et de loisirs.

Le quartier de Manufacture Plaine-Achille se démarque avec une plus forte part d'associations liées à l'éducation (16%) et aux services aux entreprises (7%).

Le quartier de Châteaueux est un peu plus atypique avec 26% des associations dans la santé action sociale et 13 % dans l'éducation.

A retenir :

- L'ensemble du périmètre d'étude de l'EPA répertorie 272 associations. 65 % d'entre elles se situent dans le centre-ville de Saint-Etienne. La plupart des associations concernent des activités créatives, de loisirs et associatives.

²¹ Source : Diane+

Ville servicielle

Santé

Une accessibilité variable aux médecins généralistes dans les quartiers EPASE

 Près de 40% des médecins généralistes stéphanois sont installés dans le périmètre de l'EPASE (76 médecins sur 199). A cette échelle, la densité de médecins généralistes paraît relativement satisfaisante avec 14 médecins pour 10 000 habitants comparé à la ville entière (13 médecins pour 10 000 habitants), même si elle n'atteint toujours pas la moyenne nationale (15 médecins pour 10 000 habitants²²).

- Les quartiers Centre-ville et Saint-Roch sont très bien dotés en médecins généralistes, avec respectivement 18 et 19 médecins pour 10 000 habitants.
- Pont de l'Ane-Monthieu compte 10 médecins pour 10 000 habitants.
- Les quartiers Châteaureux et Manufacture Plaine-Achille et sont significativement moins bien dotés avec respectivement 6 et 7 médecins pour 10 000 habitants alors même que ces quartiers comptent un quart de personnes de plus de 60 ans, dont les besoins de consultation sont souvent plus importants.

Ainsi, une vigilance doit être apportée dans les quartiers plus éloignés du centre-ville où les médecins généralistes sont moins présents, la tendance pouvant s'accroître avec le départ en retraite attendu de nombreux médecins dans les prochaines années puisque près d'un médecin sur deux a plus de 55 ans dans la ville de Saint-Etienne.

A retenir :

- Un bon niveau d'accessibilité aux médecins généralistes à Saint-Etienne.
- Une vigilance globale à avoir en lien avec le vieillissement des médecins généralistes et le vieillissement de la population.
- Une vigilance spécifique sur les quartiers Manufacture-Plaine Achille et Châteaureux, moins bien dotés en médecins généralistes.

²² Source : DREES, RPPS, janvier 2019

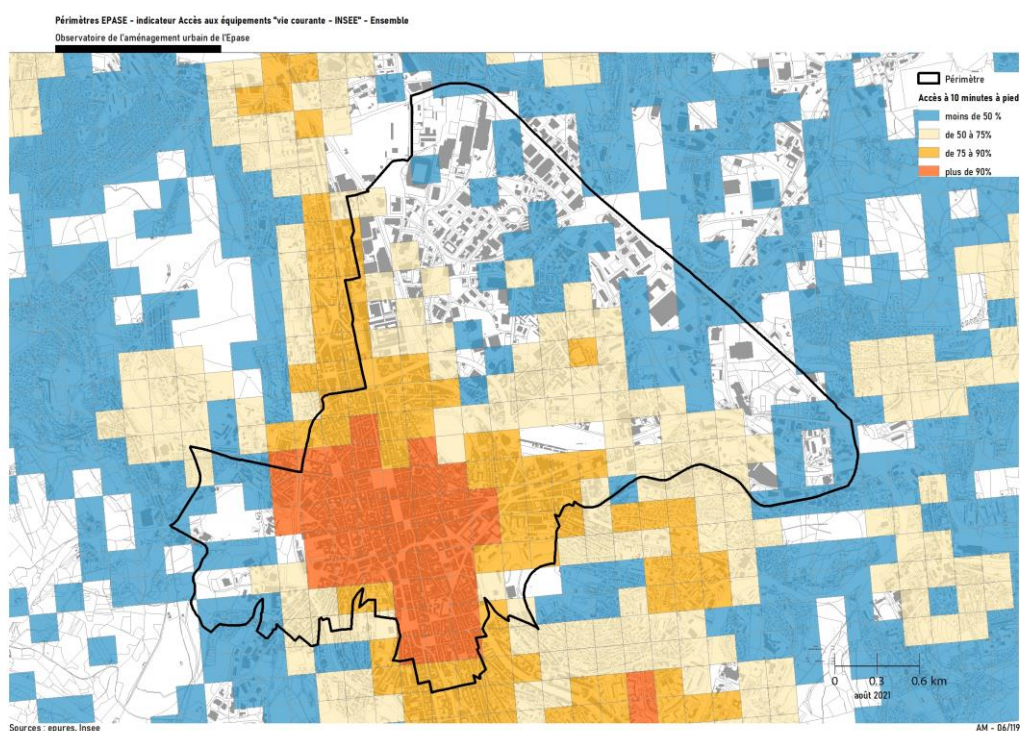
Équipements et services publics

Un centre-ville riche en équipements facilement accessibles

Pour évaluer l'accessibilité aux équipements dans les quartiers et étudier « la ville des courtes distances », l'observation s'est appuyée sur les paniers d'équipements définis par l'INSEE. Le panier « vie courante »²³, composé de 22 équipements, a été retenu et croisé avec le carroyage INSEE afin d'obtenir la part de population concernée.

Sur l'ensemble des quartiers d'intervention EPASE, l'accès aux équipements de la vie courante est très bon :

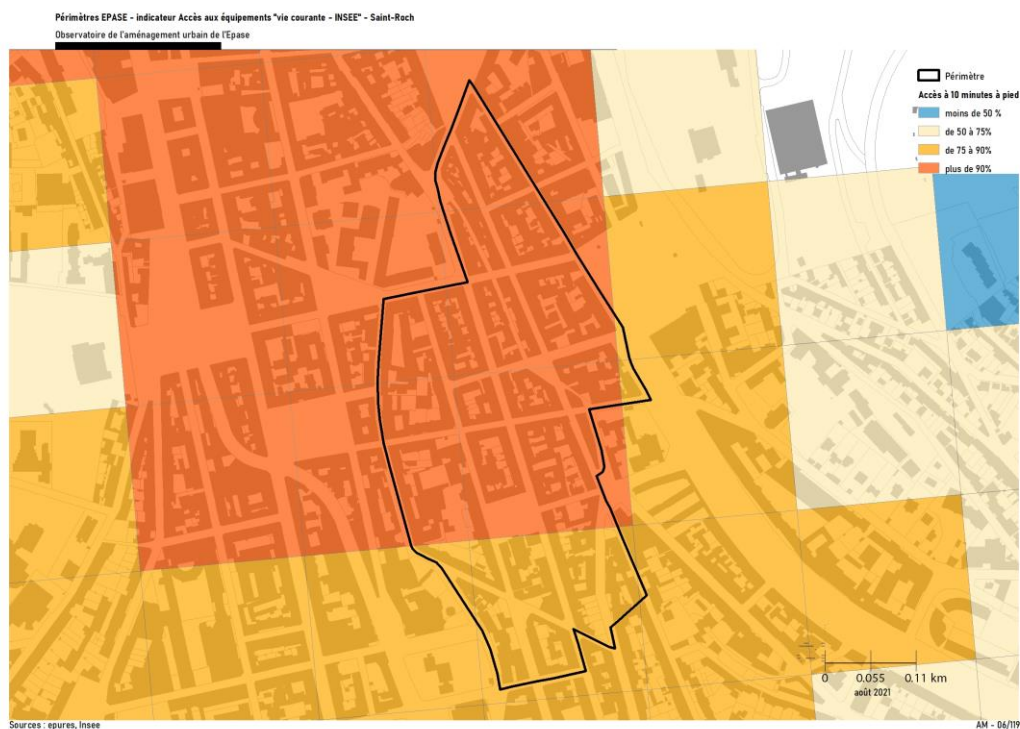
- 94% des habitants peuvent accéder à plus de la moitié des équipements communs en moins de 10 minutes de marche à pied.
- 77% des habitants ont accès à plus de trois quarts de ces équipements.



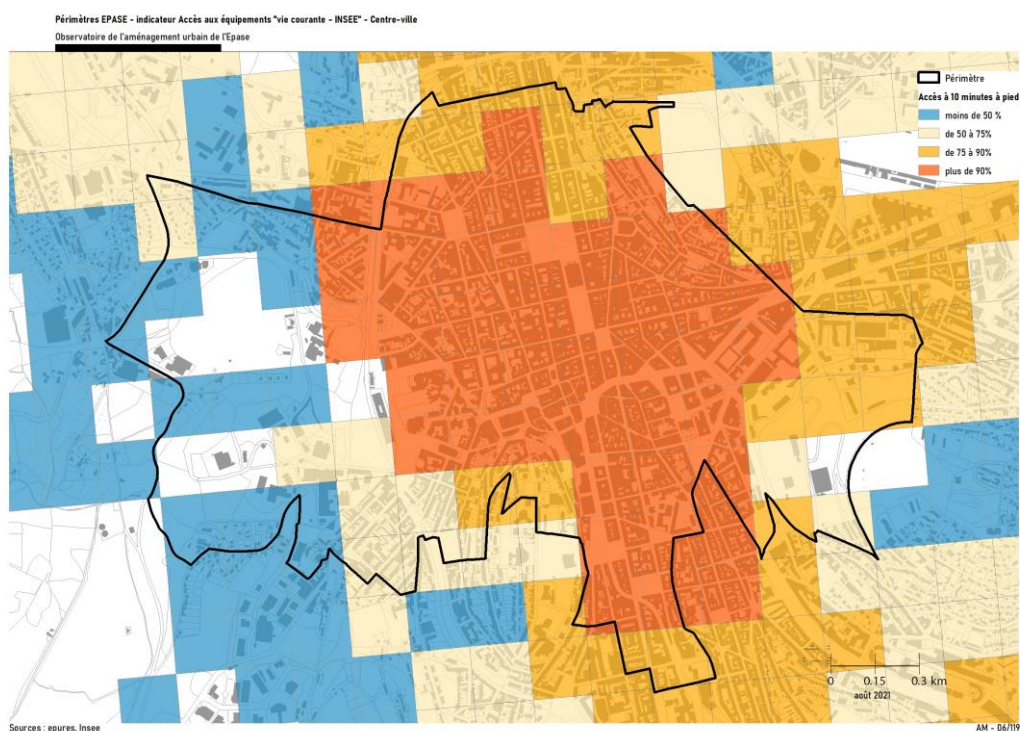
²³ Le panier vie courante comprend les équipements suivants : banque-caisse d'épargne, écoles de conduite, salon de coiffure, restaurant, police-gendarmerie, bureau de poste, supermarché, boulangerie, librairie, station-service, épicerie-superette, collège, école maternelle, école élémentaire, médecin omnipraticien, chirurgien-dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, service d'aide aux personnes âgées, établissement d'accueil des jeunes enfants et les salles ou terrains multisports.

Tous les quartiers d'intervention n'ont pas la même qualité d'accès, ceux articulés autour de la Grand Rue étant les mieux dotés en équipements de la vie courante.

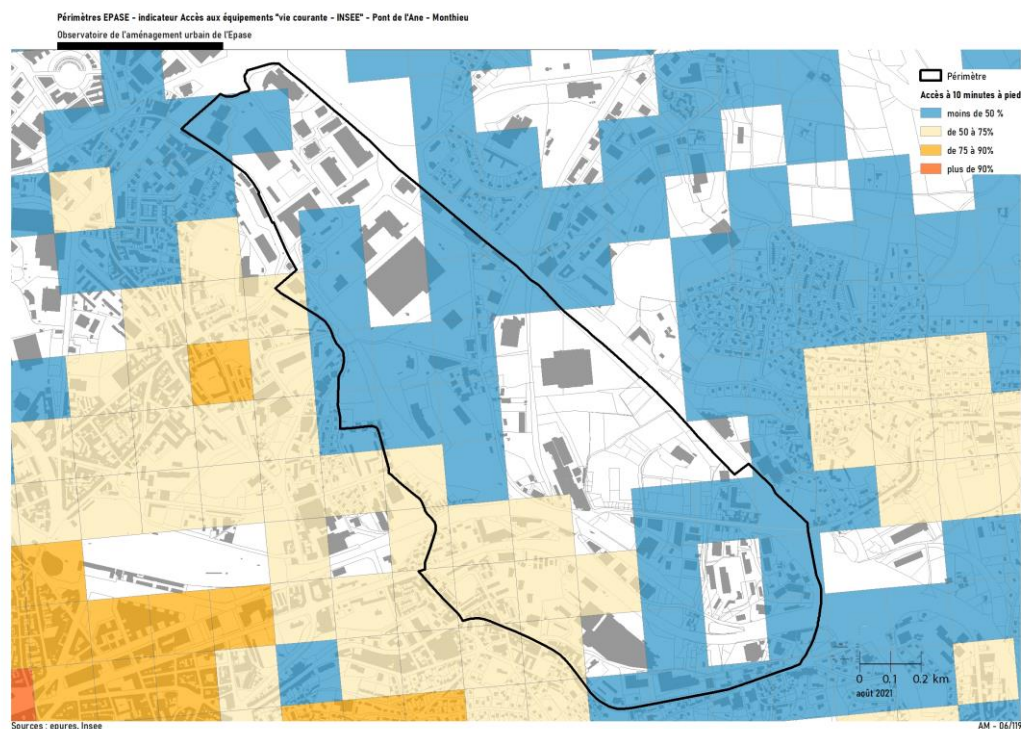
Le quartier Saint-Roch permet à 70% de ses habitants de bénéficier de la quasi-totalité des équipements de la vie courante.



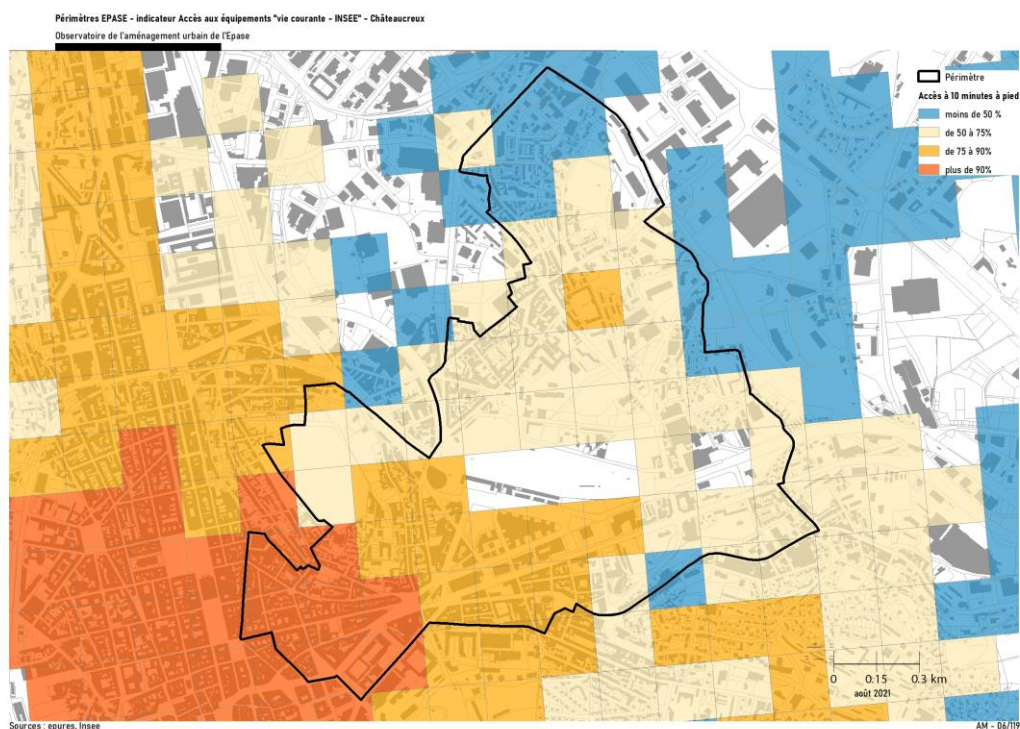
Pour le centre-ville, 90% des habitants ont accès à plus de 3/4 des équipements, les habitants à l'ouest du secteur (Beaubrun-Tardy-Tarentaize) ont un accès légèrement plus restreint.



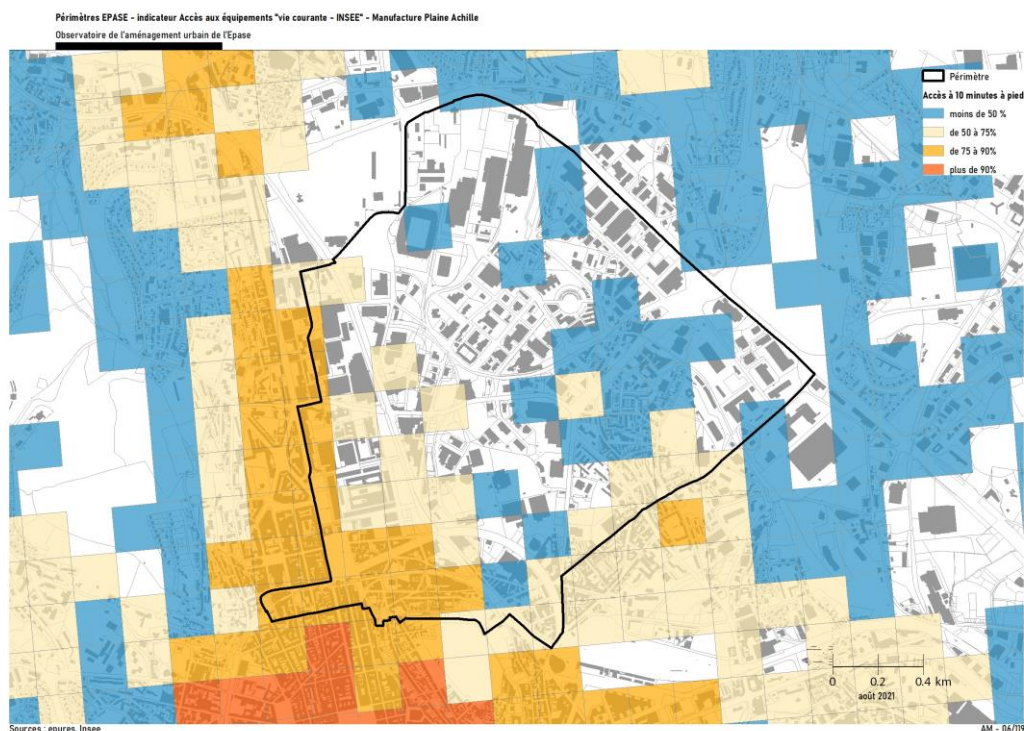
La base Permanente des Equipements de l'Insee n'intègre pas encore le centre commercial de Steel. Ainsi, le quartier Pont de l'Ane-Monthieu reste le quartier où les habitants ont l'accès le plus limité aux équipements : 37% des habitants ne peuvent rejoindre en moins de 10 minutes à pied plus de la moitié des équipements courants.



Le quartier Châteaureux bénéficie à la fois de ses propres équipements, mais également de certains équipements du centre-ville, le secteur s'étendant jusqu'à la place Dorian. 65% des habitants du quartier ont accès à plus de 75% des équipements observés, et près de 35% ont accès à plus de 90% de ceux-ci.



Le secteur Manufacture-Plaine Achille est un peu moins pourvu en équipements, seul 59% de la population accède à au moins 3/4 des équipements de la vie courante. On retrouve principalement les habitants autour de la place Carnot dans cette catégorie. Près de 17% des habitants du secteur n'ont accès qu'à moins de la moitié des équipements. Les habitants proches du Soleil ont un accès plus restreint.



A retenir :

- Les quartiers d'intervention de l'EPASE sont bien dotés en équipement de la vie courante.
- Les quartiers à proximité du centre-ville jouissent d'une offre plus large pour leurs habitants.
- Le projet urbain de l'EPASE tend vers « la ville des courtes distances ».



Culture

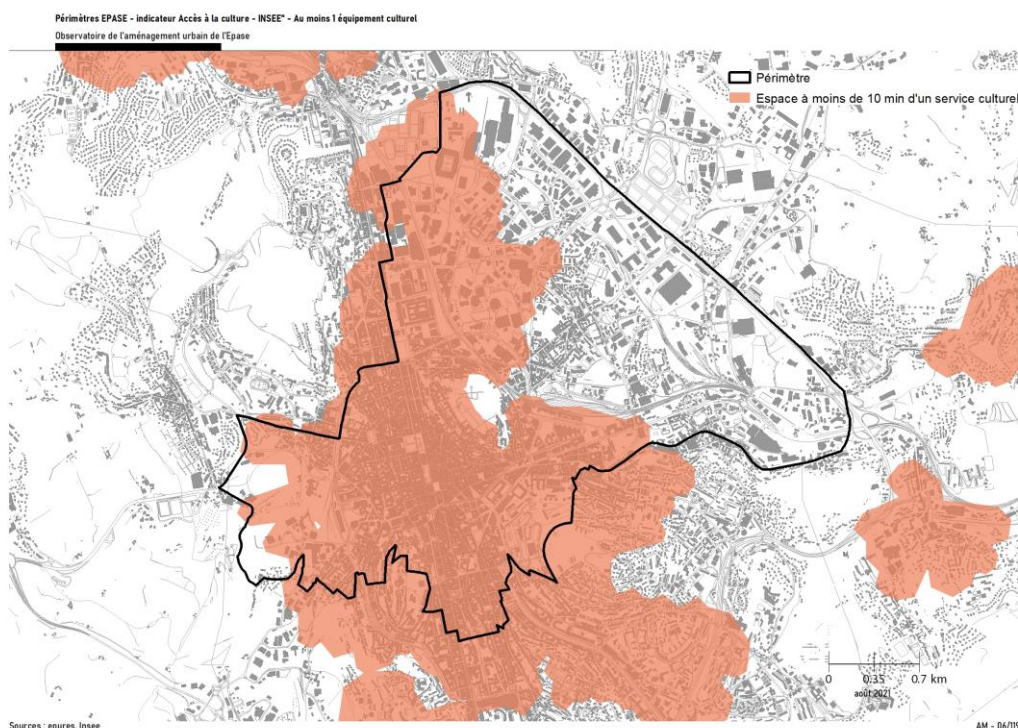
Des équipements concentrés dans le centre-ville

Pour évaluer l'accès à la culture, un certain nombre d'équipements ont été retenus : les bibliothèques, les cinémas, les salles de spectacle ou de théâtre, les musées, le planétarium et le conservatoire.

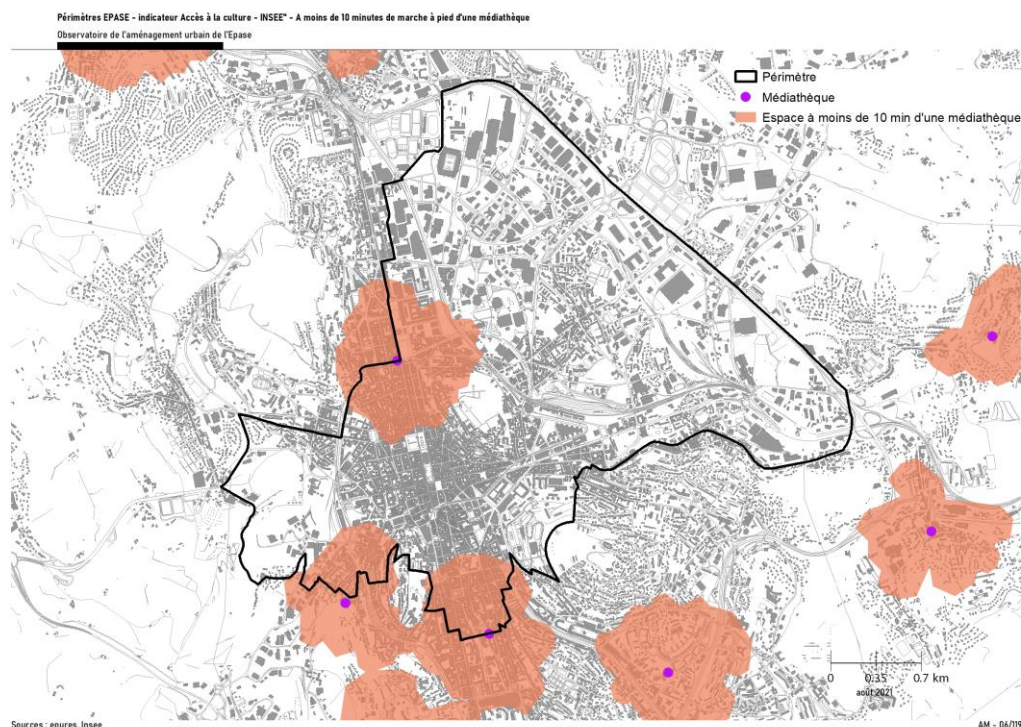
A l'échelle du périmètre de compétence de l'EPASE, l'accès à la culture est satisfaisant malgré un manque de variété dans les équipements proposés :

- 85% des habitants peuvent accéder à au moins un équipement culturel, en moins de 10 minutes de marche à pied. Un taux supérieur à celui observable à l'échelle de la ville (55%)
- 59% des habitants accèdent facilement à un cinéma, et 35% à une bibliothèque malgré la présence de six médiathèques de proximité sur l'ensemble de la ville.

Les cinq quartiers n'offrent pas la même diversité de services. Les services dédiés à la culture sont plutôt situés dans le centre urbain, entre la Place Carnot et le Jardin des Plantes quand les quartiers à l'est du périmètre de compétence de l'EPASE ne disposent pas d'un accès facile aux équipements culturels.

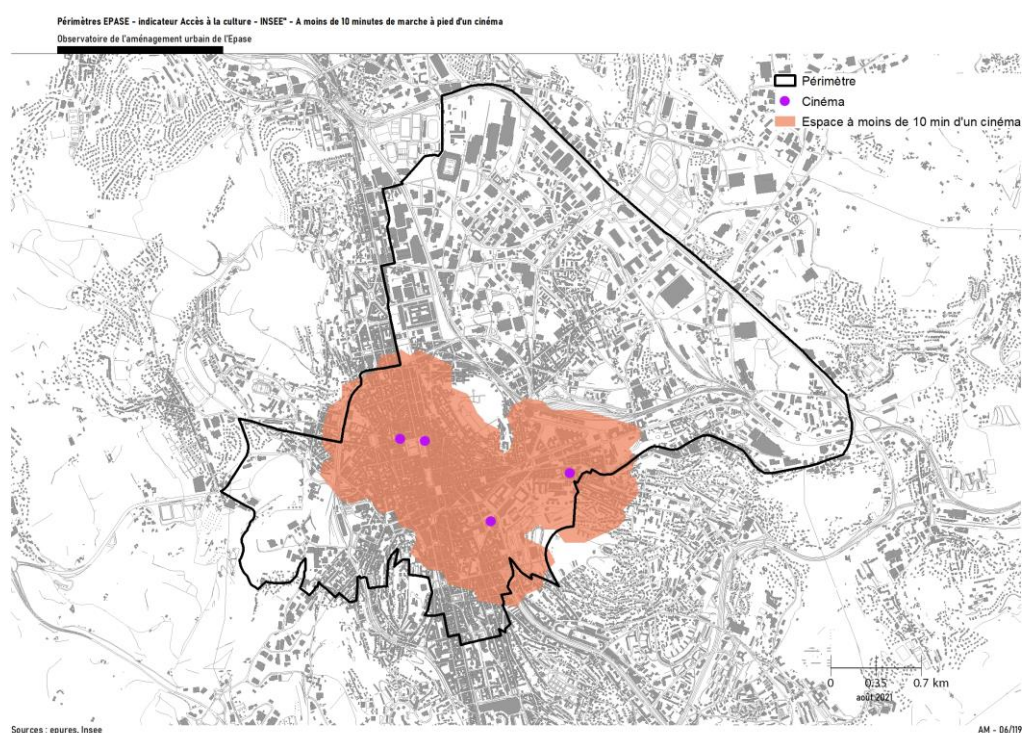


En spécifiant l'analyse sur les médiathèques, il est possible de constater qu'aucune n'est située dans un des quartiers d'intervention de l'EPASE, mais que trois d'entre elles se trouvent en périphérie (Carnot au nord du centre-ville, Tarentaize au sud-ouest, et Tréfilerie au sud-est).



Il en résulte que seuls 35% des habitants ont accès à une médiathèque en moins de 10 minutes de marche à pied. Le quartier de Saint-Roch (100%) et celui de Châteaureux (55%) disposent du meilleur accès. Les habitants des quartiers de Manufacture Plaine-Achille et de Pont de l'Ane-Monthieu n'ont accès à pied à aucune médiathèque.

L'accès en moins de 10 minutes à pied au cinéma est surtout possible dans les quartiers de centre-ville, les complexes cinéma étant localisés entre la place Jean Jaurès et la rue des Alliés. Ainsi, 59% des habitants des quartiers d'intervention de l'EPASE se trouvent à moins de 10 minutes d'un cinéma, un résultat porté par le poids des quartiers du centre-ville (73%) et de Saint-Roch (71%) quand les quartiers de Châteaureux (25%) et de Pont de l'Ane-Monthieu (0%) sont les plus défavorisés.



Liste des indicateurs utilisés :

Peuplement

Variation annuelle de la population
Nombre d'habitants
Répartition de la population dans les quartiers de projet
Répartition de la population par catégorie d'âge
Répartition de la population par PCS
Répartition de la population par types de ménage
Nombre d'étudiants (18-25 ans)

Distribution socio-spatiale des richesses

L'indice de Gini d'inégalités des revenus
Taux de chômage

Habitat

Taux de vacance résidentielle
Ancienneté d'emménagement
Diversité accession / location
Évolution du prix médian de l'immobilier résidentiel (1er et 3ème quartile des logements)
Nombre annuel de ventes nettes de biens immobiliers destinés à l'habitation
Nombre de logements construits
Nombre de logements conventionnés ANAH par l'EPA
Pourcentage de logements par typologie (T1, T2, T3, T4, T5+)
Nombre de réhabilitations de logements
Part de logements sociaux
Part des ménages dont l'effort lié aux dépenses de logement est inférieur à 40% du revenu
Qualité du logement (indicateurs 7 et 8)

Education

Niveau de diplôme parmi la population de plus de 15 ans

Vie associative

Dynamique de quartier : nombre d'associations

Santé

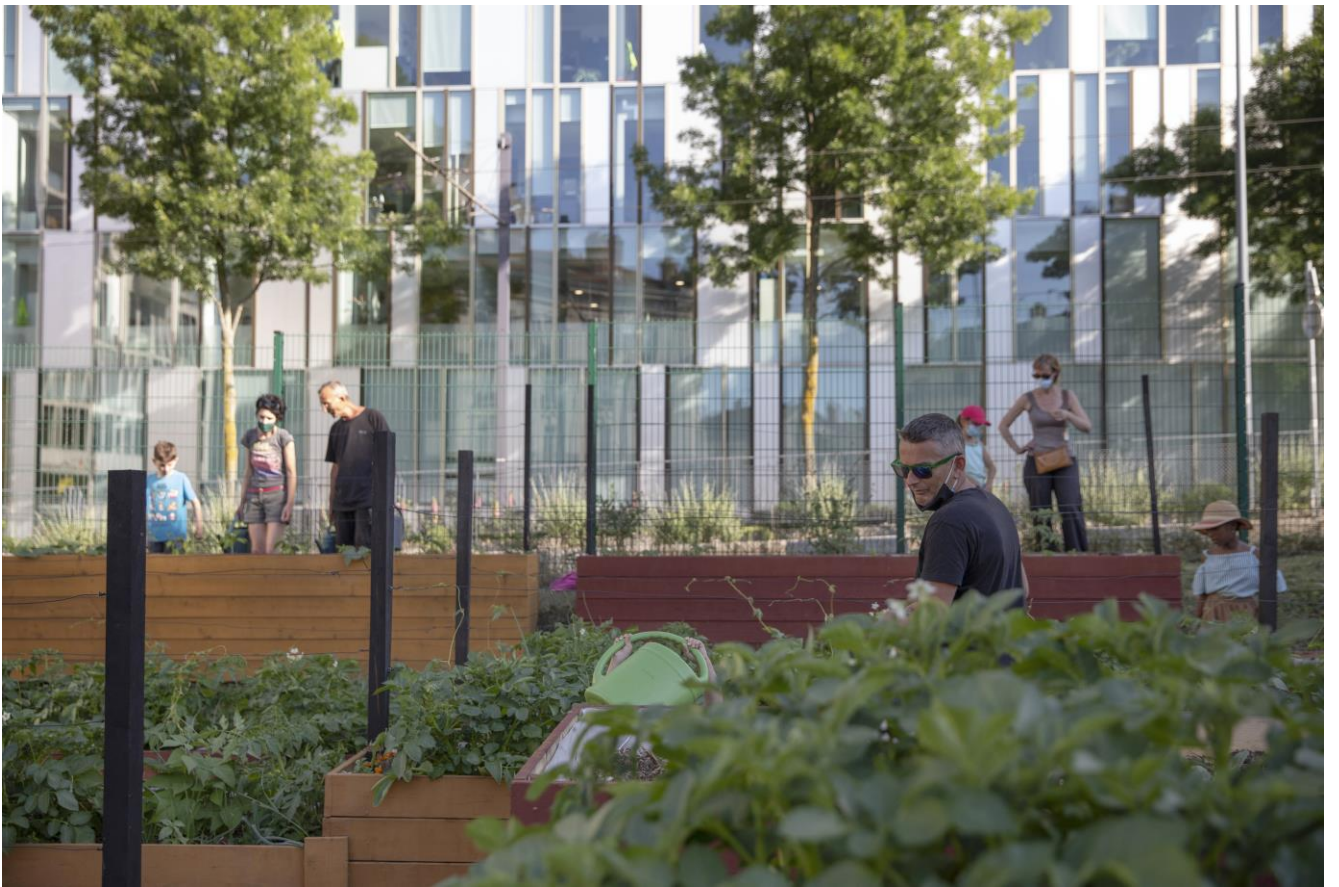
Nombre de médecins généralistes par quartier d'intervention

Equipements et services publics

Part de la population qui vit à proximité des équipements et services courants

Culture

Part de la population qui vit à proximité d'au moins un équipement culturel



ENJEU ENVIRONNEMENTAL

A l'ère de l'anthropocène²⁴, bien qu'elles concentrent la plupart des richesses et la majorité de la population, les villes apparaissent chaque jour plus vulnérables aux risques climatiques. Les villes ne sont certainement pas la seule échelle de réponse aux problèmes environnementaux, mais parce que l'irréversibilité du réchauffement de la planète a acté le passage à l'urgence climatique et étant donné que d'ici 2050 plus des deux tiers de l'humanité sera urbaine, l'EPASE s'engage sur la voie de la ville post-carbone, zéro artificialisation des sols et zéro déchet.

Ville post-carbone : si les villes occupent 2% de la surface du globe, elles représentent aujourd'hui les 2/3 de la consommation d'énergie et émettent 80% du CO₂ mondial²⁵. A l'aune des engagements pris en faveur de la neutralité carbone de la France d'ici 2050, il est indispensable d'inclure les villes dans une société décarbonée en prenant garde à interconnecter les problématiques de l'habitat, des déplacements et de l'énergie.

Ville zéro artificialisation des sols : ces trente dernières années, l'artificialisation des sols a conservé un rythme soutenu. Tous les dix ans, c'est l'équivalent de deux départements moyens qui sont bétonnés. Compte tenu de l'ampleur de ce phénomène provoqué par l'urbanisation croissante et de ses effets néfastes sur l'environnement, il est plus que jamais nécessaire de repenser les manières d'aménager l'espace urbain.

Ville zéro déchet : face au péril de la ville déchèterie, les démarches collectives et individuelles se multiplient dans les villes pour réduire les quantités de déchets générées par le mode de vie urbain. Il s'agit d'abandonner un « métabolisme urbain linéaire »²⁶ – fabriquer, consommer, jeter – qui a conduit les villes contemporaines vers une « crise des déchets » en favorisant l'essor d'un urbanisme circulaire fondé sur la réduction, la valorisation et le réemploi des déchets produits sur un chantier.

²⁴ Michel Lussault, « Qu'est-ce que l'anthropocène ? », *cours public de l'école urbaine de Lyon*, 2019 : l'anthropocène correspond à cette nouvelle ère géologique à partir de laquelle l'influence de l'homme devient telle qu'elle modifie la planète.

²⁵ OCDE, « Taux effectifs sur le carbone », 2016.

²⁶ Roberto D'Arienzo, *Métabolismes urbains*, Genève, MetisPresses, 2017.

Ville post-carbone

Qualité résidentielle

Une réduction des émissions des gaz à effet de serre pour limiter le réchauffement climatique

Le réchauffement climatique est directement lié à l'augmentation des gaz à effet de serre (GES) dans l'atmosphère. Si l'on augmente sa concentration, on augmente mécaniquement l'effet de serre, et par là même la température. Aussi pour comprendre le changement climatique, faut-il comprendre ce que sont les GES. 5 types de GES sont naturellement présents dans l'atmosphère :

Le dioxyde de carbone (CO_2) est aujourd'hui majoritairement d'origine anthropique. Depuis la Révolution industrielle du 19^e siècle, ce sont les activités humaines avec l'utilisation de carbone fossile (pétrole, gaz naturel et charbon notamment pour l'industrie, le chauffage et les transports), ou encore la fabrication du ciment qui sont responsables de l'essentiel de l'augmentation de sa concentration.

La vapeur d'eau (H_2O) est responsable à elle seule de la grande majorité de l'effet de serre naturel. Elle a également un effet de rétroaction important sur le changement climatique : lorsque la température augmente, l'évaporation et la quantité de vapeur d'eau relâchée dans l'atmosphère augmentent aussi, accélérant encore le réchauffement.

Le méthane (CH_4) est un gaz à effet de serre bien plus puissant que le CO_2 , mais moins présent à l'état naturel. Il est souvent lié aux processus de fermentation, a fortiori, l'élevage intensif est l'un des principaux facteurs de l'augmentation de sa concentration dans l'air.

Le protoxyde d'azote ou oxyde nitreux (N_2O) est émis naturellement par les sols et provient notamment des activités agricoles (utilisation d'engrais azotés) et de la combustion de biomasse.

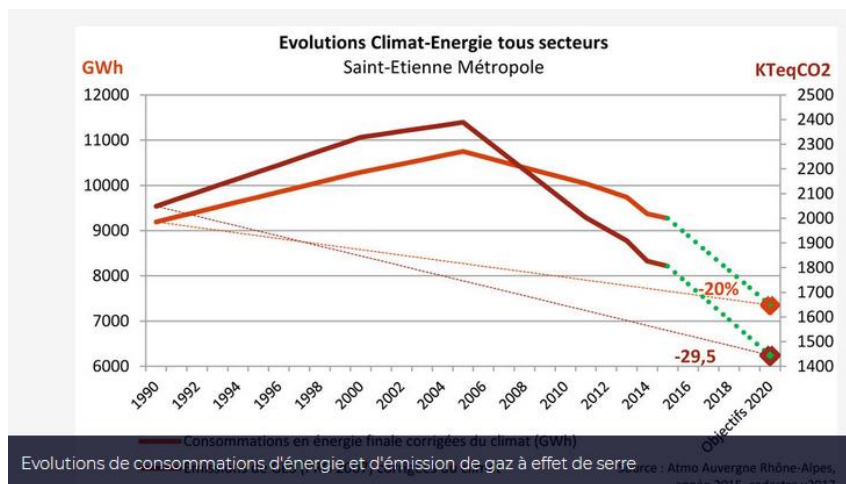
L'ozone (O_3) est présent naturellement dans la stratosphère et nous protège du rayonnement solaire ultraviolet.

Le CO_2 provient principalement des émissions des combustibles fossiles (charbon, pétrole et gaz). Il est également issu de certains procédés industriels polluants, de la déforestation et de l'agriculture intensive/extensive. Les secteurs les plus émetteurs sont l'industrie, la production énergétique et les transports. La consommation des ménages (cuisson, chauffage, électricité) contribue aussi significativement aux émissions de CO_2 .

Localement, selon Saint-Etienne Métropole en 2018, les secteurs les plus émetteurs en GES sont :

- Le transport routier (40%)
- Le résidentiel (31%)
- L'industriel (13%)
- Le tertiaire (11%)
- L'agriculture (6%).

Toutefois, depuis 1990, les émissions de GES ont diminué de 30% sur le territoire du fait du repli du secteur industriel, des évolutions technologiques mais également du fait de l'engagement de Saint-Etienne Métropole dans un Plan Climat, puis un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et dans l'appel à projet « Territoire à énergie Positive » (TEPOS).



Cette baisse n'en demeure pas moins contrastée selon les secteurs. On note ainsi une importante baisse dans le domaine de l'industrie (-63%).

En revanche, d'autres domaines progressent toujours, en dépit des politiques mises en œuvre, à l'image du secteur tertiaire et surtout du transport qui augmente de 19% sur cette même période.

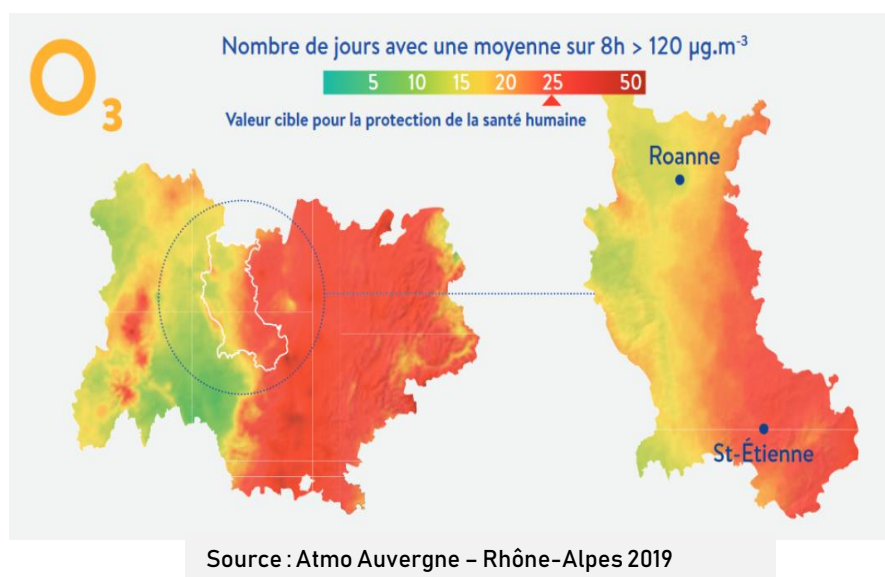
Il est donc important de s'inscrire dans les objectifs du PCAET 2019 - 2025 de SEM afin de répondre aux objectifs du SRADDET²⁷ Auvergne - Rhône-Alpes en matière de réduction des émissions de GES.

		Plan Climat (PCET) 2011-2016 (évolution 2011-2015)	Déclinaison des objectifs SRCAE à l'horizon 2025 appliqués au territoire de Saint-Etienne Métropole PCAET 2019-2025
Réduction des émissions de gaz à effet de serre	TOTAL	-10%	Objectif 2025 : -13% par rapport au niveau de 2015
	RESIDENTIEL	-9%	Objectif 2025 : -29% par rapport au niveau de 2015
	TERTIAIRE	+13%	Objectif 2025 : -53% par rapport au niveau de 2015
	TRANSPORT	-4%	Objectif 2025 : -41% par rapport au niveau de 2015
	INDUSTRIE	-37%	Objectif 2025 : poursuivre la maîtrise des émissions de GES (objectif atteint en 2015)
	AGRICULTURE	+3%	Objectif 2025 : -15% par rapport au niveau de 2015

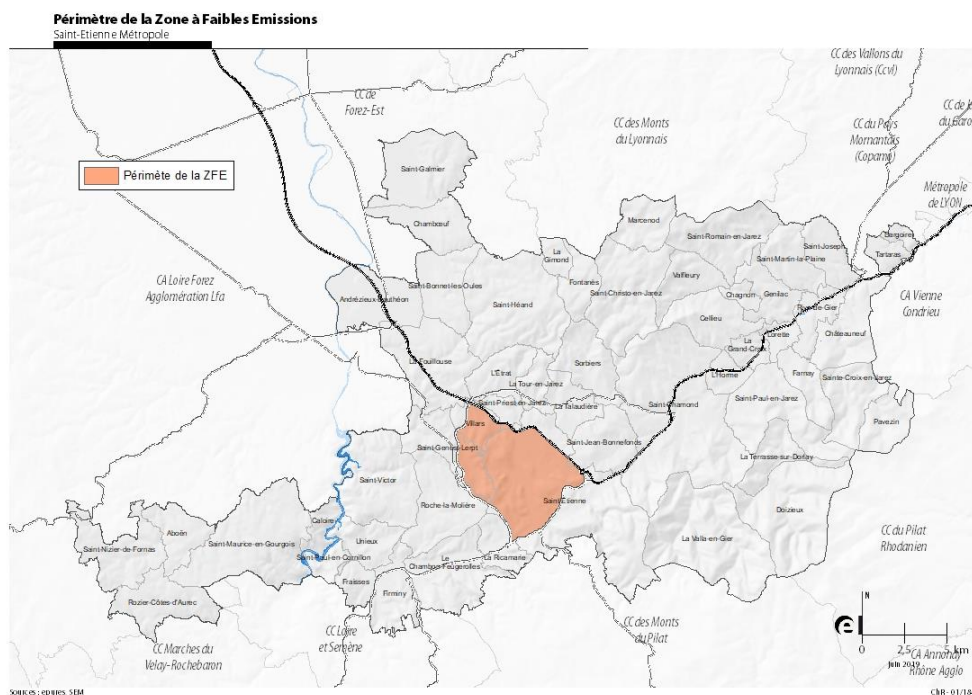
²⁷ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires : Saint-Etienne et sa métropole ont été identifiés comme l'un des neuf territoires prioritaires de la stratégie régionale pour la qualité de l'air. A l'horizon 2030, l'objectif fixé par le SRADDET est d'atteindre une baisse de 30% des GES, d'origine énergétique et non-énergétique, à l'horizon 2030 par rapport aux émissions constatées en 2015 s'attaquant en priorité aux secteurs les plus émetteurs, à savoir, dans l'ordre : les transports, le bâtiment (résidentiel-tertiaire), l'agriculture et l'industrie.

Une pollution atmosphérique marquée sur le bassin stéphanois

Le bassin stéphanois est soumis à une pollution atmosphérique importante liée à l'ozone, aux dioxydes d'azote et aux particules. En 2019, selon Atmo Auvergne-Rhône-Alpes (observatoire pour la surveillance et l'information sur la qualité de l'air en Auvergne-Rhône-Alpes), le bassin stéphanois a connu 17 jours de vigilance pollution atmosphérique (9 en vigilance jaune, 6 en vigilance orange et 2 en vigilance rouge). Dans les ¾ des cas, c'est le trafic motorisé qui est seul responsable de cette mauvaise qualité de l'air, avec des dépassements de seuil pour l'ozone et les dioxydes d'azote. Le ¼ restant est lié aux émissions de particules provenant des équipements de chauffage anciens ou défectueux, notamment au bois.



Cette pollution atmosphérique touche les zones densément peuplées de Saint-Étienne, des vallées de l'Ondaine et du Gier, et en particulier les abords des grands axes routiers avec des conséquences sanitaires importantes sur les populations sensibles (les enfants dont la formation de l'appareil respiratoire se poursuit jusqu'à l'âge de 3 ans, les personnes âgées dont les moyens de défense respiratoire sont diminués, les femmes enceintes, les personnes cardiaques, souffrant d'insuffisances respiratoires et asthmatiques, les personnes travaillant en contact avec des produits chimiques ainsi que les sportifs qui augmentent leur ventilation pulmonaire pendant l'effort physique).



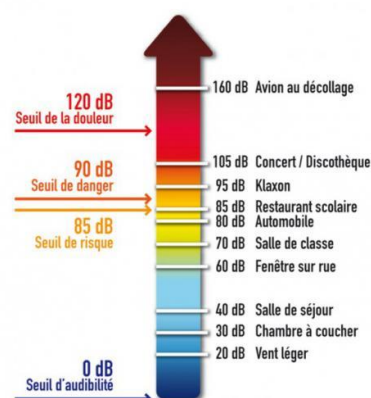
Face à cette situation et pour anticiper des canicules plus intenses et plus fréquentes, génératrices d'ozone, plusieurs mesures de protection sont en cours de déploiement sur le territoire, notamment la mise en place d'une Zone de Faible Emission qui limitera l'accès du centre-ville de Saint-Etienne en cas d'épisode de pollution pour les poids lourds et les véhicules utilitaires légers (fourgons, fourgonnettes) transportant des marchandises à horizon 2027. Les deux roues et les véhicules de particuliers ne sont pas concernés par les restrictions sur Saint-Etienne Métropole.

Des espaces urbains soumis à d'importantes nuisances sonores

Le danger d'une exposition au bruit dépend de deux facteurs :

- Le niveau sonore
- La durée d'exposition

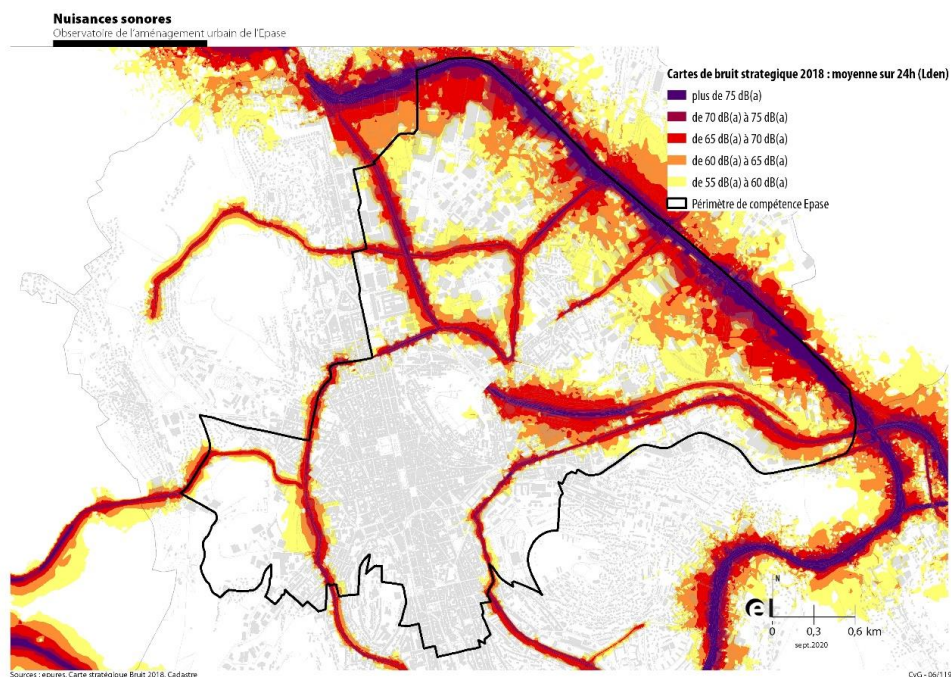
Plus l'intensité et la durée d'exposition sont élevées, plus le risque de lésion de l'audition augmente. Sachant qu'une augmentation de 3dB équivaut à un doublement du niveau sonore, le bruit est pénible à partir de 75dB et devient nocif à partir de 85dB. Or la douleur auditive n'apparaît qu'à 120dB : de 85 à 120dB, l'oreille est menacée de lésions irréversibles sans que l'on puisse s'en apercevoir !



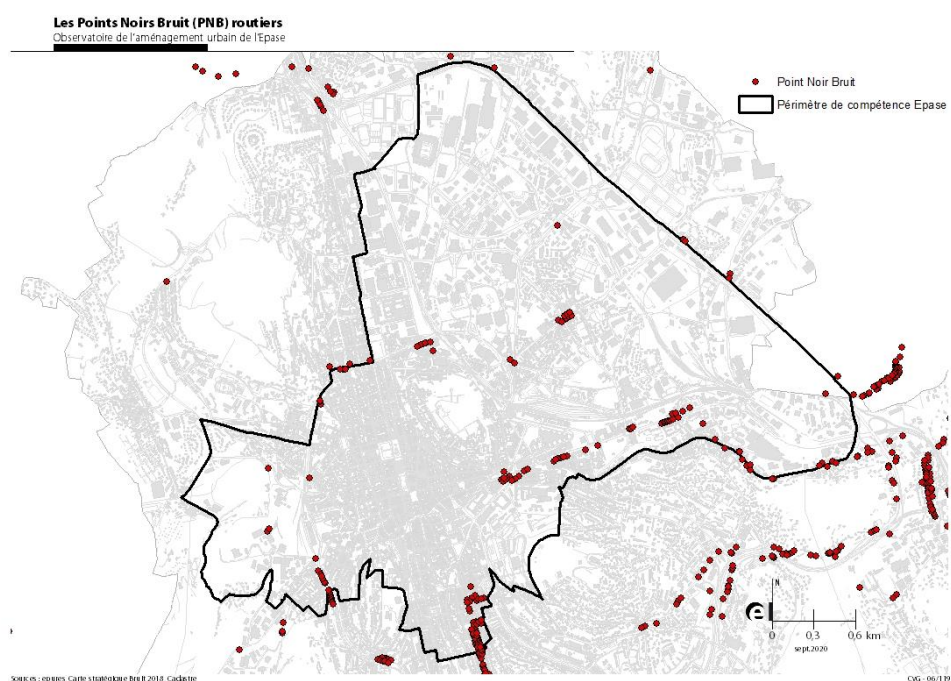
Le bruit constitue ainsi l'une des principales nuisances de la vie en société. Le bassin stéphanois ne fait pas exception et est particulièrement touché par le bruit du fait de la proximité entre des zones densément peuplées et les principales infrastructures de

transport. La modélisation du bruit issues des cartes stratégiques de Saint-Etienne Métropole confirme ce constat et permet d'avoir une approche fine de ces nuisances sonores et de leurs diffusions dans l'espace.

In fine, le nombre d'habitants, potentiellement soumis à des niveaux sonores en façade supérieurs aux valeurs limites, s'élève à 14 600 habitants.



Dans le périmètre de compétence de l'EPASE, plusieurs voiries génèrent de fortes nuisances sonores (A72, boulevards Thiers, Pompidou, Janin, rues Marey et Montat). De nombreux points noirs bruit ont également été identifiés. Ceux-ci sont des locaux d'habitation, de santé et d'enseignement exposés à des niveaux de bruits routiers supérieurs à 62dB la nuit et 68dB le jour.



Afin d'éviter les impacts sanitaires sur les populations proches, des actions ont d'ores et déjà été engagées pour résorber ces points noirs bruit. Elles sont de différentes natures :

- Diminuer le bruit à la source (limitation des vitesses, travail sur le revêtement, limitation des flux routiers, aménagement d'équipements anti-bruit, etc.).
- Diminuer les effets du bruit sur la santé (éloignement des habitations et des établissements recevant du public sensible des secteurs bruyants, réalisation de bâtiments jouant le rôle de boucliers anti-bruit, limitation des effets canyons en travaillant sur les formes urbaines, etc.).

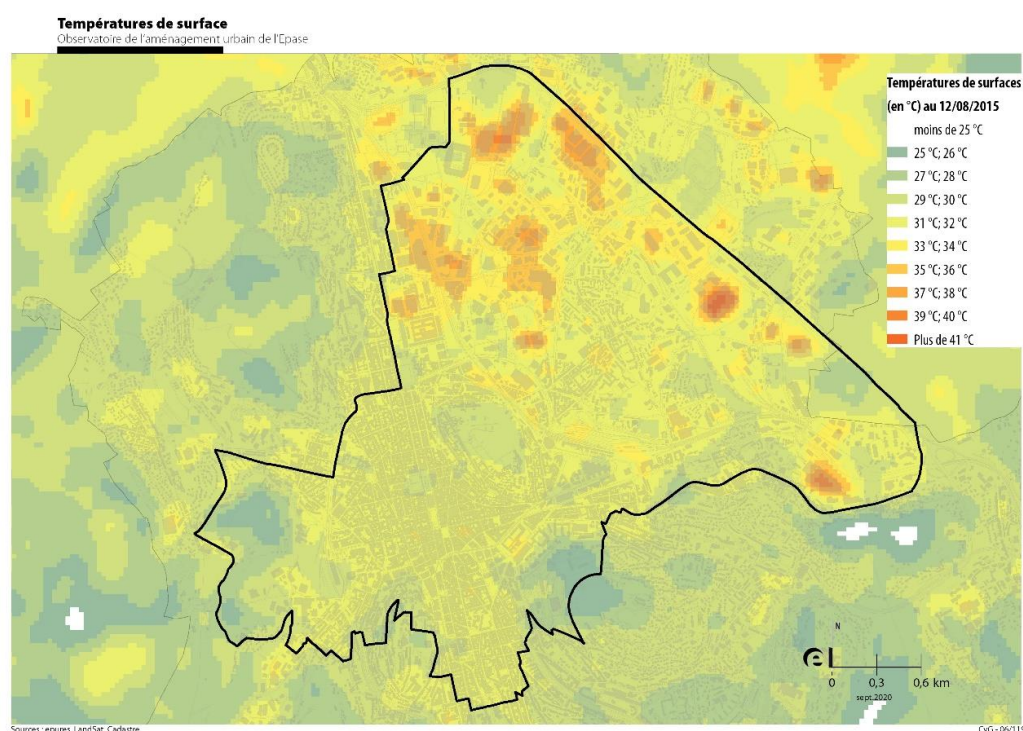


En l'absence de règles d'inconstructibilité liées aux nuisances sonores, chaque secteur soumis au bruit nécessite une approche spécifique en matière d'aménagement de l'espace et de gestion des flux routiers pour limiter les impacts sur la santé des habitants.

A contrario, le territoire de Saint-Etienne Métropole se caractérise également par de vastes zones calmes qui sont des espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit (niveau inférieur à 55 dB(A)).

Une qualité de vie en ville impactée par des îlots de chaleur urbains

Le changement climatique s'illustre localement avec une augmentation générale de +1,9° C depuis 1953 à la station météo d'Andrézieux-Bouthéon. Mais c'est en ville que ce réchauffement se fait le plus sentir avec l'intensification d'îlots de chaleur urbains (ICU). On fait ici référence à un phénomène d'élévation de température localisée en milieu urbain par rapport aux zones plus naturelles et agricoles voisines.



Pour cerner localement les ICU, il est intéressant de se pencher sur les températures de surface (sols, toitures, etc.), issues de données satellitaires. Cet indice donne une idée des capacités d'accumulation de la chaleur sur les bâtiments, les espaces publics et les espaces naturels. Il permet d'appréhender les problématiques de chaleur urbaine qui affectent la qualité de vie en ville.

Ainsi, les grandes toitures industrielles ou commerciales métalliques emmagasinent beaucoup de chaleur. A contrario, les espaces publics végétalisés, (squares, parcs urbains, alignements d'arbres... renvoient une température plus faible, influençant même les secteurs environnants

Des incidences multiples

- Surconsommation énergétique pour refroidir artificiellement les bâtiments et ainsi, répondre aux attentes de la population indisposée par les fortes chaleurs par le biais de climatiseurs qui réchauffent l'air extérieur, accentuant le phénomène d'ICU.
- Inconfort des populations qui fuient les espaces publics minéralisés et les bâtiments surchauffés. Cet inconfort peut se traduire par des départs de population, allant de l'exode nocturne vers des zones périphériques plus fraîches à l'abandon durable des logements les moins isolés.
- Conséquences sanitaires graves :
 - Une fatigue chronique car, au-delà de 25°C, le corps humain ne se repose plus.
 - Des problèmes respiratoires pour les personnes sensibles car lors de vagues de chaleur, la qualité de l'air est souvent compromise.
 - Une surmortalité des personnes dites fragiles, enfants et personnes âgées notamment. Les observations et études sanitaires menées par l'INSERM suite à la canicule de 2003 ont montré que la surmortalité augmente de plus de 3% pour chaque degré supplémentaire au-dessus d'une température moyenne journalière de 19°C.

Sachant l'intensification des canicules prévu par le scénario climatique "A2" du GIEC (groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) et Météo-France, il existe un véritable enjeu local d'adaptation des villes et de protection de la qualité de vie en milieu urbain.

Sur le territoire de compétence de l'EPASE, les secteurs qui ont des enjeux en matière de chaleur sont essentiellement :

- les espaces industriels car ils présentent de grandes surfaces de toitures qui accumulent le plus de chaleur (Manufacture Plaine-Achille, Pont de l'Ane-Monthieu),
- les secteurs de densité urbaine relativement importante aux espaces publics largement minéralisés (les quartiers anciens du centre-ville).

Action de l'EPASE sur la nature en ville

Malgré l'abondante biodiversité présente sur ses contreforts, la ville de Saint-Etienne n'échappe pas aux limites écologiques des milieux urbanisés en contenant en son sein une végétation résiduelle, essentiellement cantonnée aux espaces verts et parcs urbains, et une pollution des sols altérant les milieux et, par là-même, un appauvrissement global de la biodiversité. Par ailleurs, l'effet cuvette liée à la topographie, et l'imperméabilité des sols génèrent des îlots de chaleur dans l'espace public.

De l'ambition de développement urbain durable portée par l'aménageur à l'application du concept de qualité environnementale à l'acte d'aménager, le défi est de taille. Au regard de la connaissance de l'environnement stéphanois, de la compréhension des enjeux écologiques, de la prise en compte des normes et de l'intégration de référentiels environnementaux, l'EPASE est désormais en capacité d'entamer une évaluation de l'impact environnemental de son intervention dans l'espace public.

Bien souvent, lorsqu'il est question d'évaluation environnementale, l'indicateur vedette consiste à comptabiliser le nombre d'arbres plantés. Pour donner un ordre d'idée, selon le diagnostic écologique du PLU de Saint-Etienne, la ville compte 67 000 arbres publics (50 000 en parcs et jardins, 12 000 sur alignement et voirie et 5 000 sur terrains de sport), soit une moyenne de 4 arbres publics pour 10 habitants.

En quatorze ans d'existence, l'EPASE a été à l'initiative de la plantation de 6 715 arbres, soit 10% du nombre d'arbres publics que comptent la ville de Saint-Etienne. Cet apport de biomasse contribue annuellement à la séquestration de 168 tonnes de CO₂, soit l'équivalent de ce qu'émettent 94 voitures thermiques parcourant chacune 15 000 km à l'année. Malgré tout, le cœur urbain dense de la ville souffre de la faible présence d'espaces verts : il est 10 fois moins arboré que les quartiers périphériques.

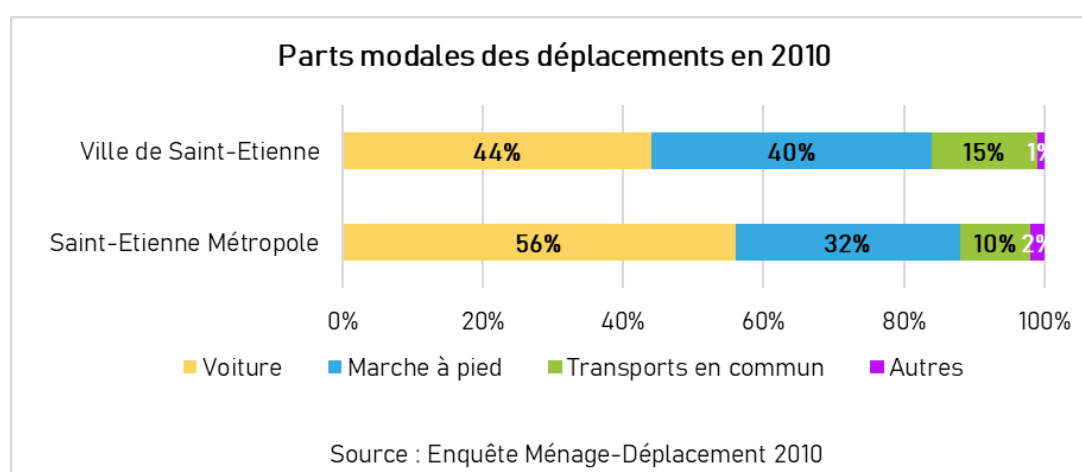


Pour que la ville puisse remplir son rôle de support du vivant, il est nécessaire que ses espaces publics possèdent les trois strates végétatives (arborée, arbustive et herbacée). Si l'arbre est perçu comme un élément de mobilier urbain au lieu d'être considéré comme un acteur du métabolisme urbain, le focus sur la strate arborée tend à invisibiliser les deux autres strates pourtant essentielles à la biodiversité. En outre, la culture de « la ville fleurie » n'encourage pas l'utilisation d'espèces locales, qui n'offrent pas les mêmes qualités esthétiques que certaines plantes exotiques au potentiel invasif souvent méconnu.

De fait, l'urgence climatique impose le requestionnement de représentations et de pratiques ancrées pour garantir l'adaptation et l'atténuation du réchauffement dans la ville. C'est pourquoi l'EPASE s'est entouré du bureau NeoSolus et de son expertise en matière de qualité environnementale pour évaluer le projet urbain en la matière. En substance, le diagnostic a permis de constater une disparité de la prise en compte de l'environnement dans les différents plans guides. Ainsi, dans l'intervention actuelle de l'EPASE, la qualité environnementale se limite bien souvent à une interprétation ornementale et paysagère de la nature sans réflexion sur la biodiversité déjà présente.

Saint-Etienne, une ville automobile et piétonne

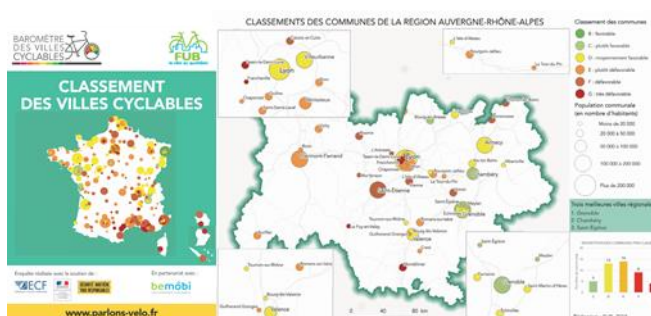
Dans la période 2000-2010, la part modale de la voiture est élevée et en progression, suivant les dynamiques centrifuges des localisations résidentielles, économiques et commerciales dans l'agglomération stéphanoise. Ce phénomène s'explique aussi par une certaine facilité et fluidité à utiliser la voiture au quotidien, y compris dans la ville-centre.



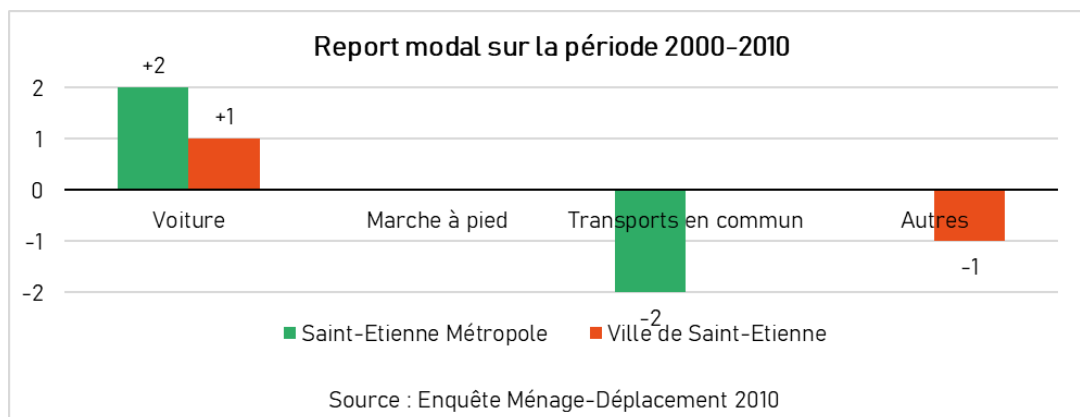
L'enquête ménages déplacements nous rappelle que la marche constitue le second mode de déplacement utilisé sur le territoire, après la voiture, mais avec un rôle significatif. Ce mode de proximité est en effet particulièrement adapté aux formes urbaines compactes et fonctionnellement mixtes que l'on rencontre à Saint-Etienne.



Plus récent que l'enquête ménages déplacements, mais avec des échantillonnages d'enquête beaucoup plus faibles et moins représentatifs, la parution des « baromètres » des villes cyclables (FUB et al., 2018) et marchables (FFR et al., 2021) vient alerter sur le fait que le confort et la sécurité d'usage des trottoirs et itinéraires cyclables demeurent, à Saint-Etienne, encore largement perfectibles.

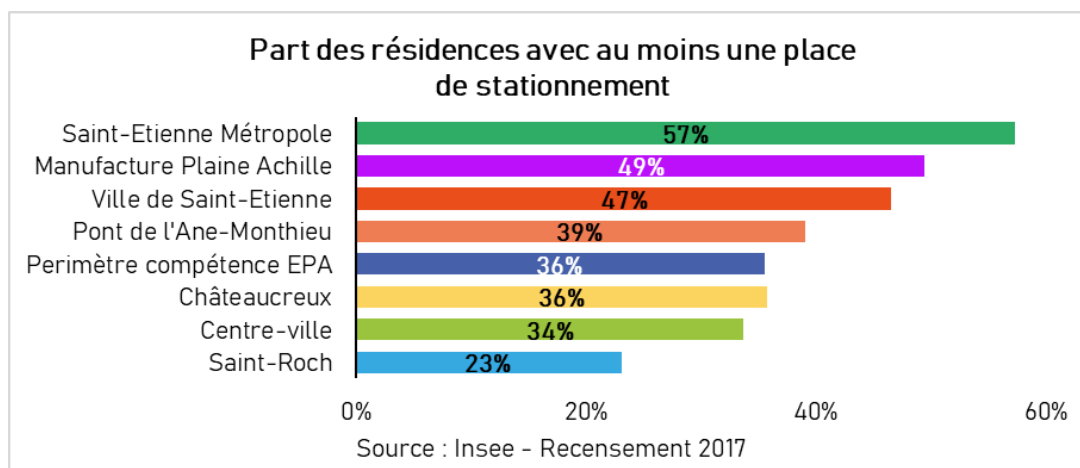


En complément, la part modale des transports en commun apparaît notable, dans l'enquête ménages déplacements, surtout à l'échelle de la ville-centre, mais assez contenue, avec une concurrence modale très forte de la voiture individuelle ; celle des vélos demeure anecdotique. En tout état de cause, les résultats de la nouvelle enquête, attendus début 2022, permettront de renouveler et préciser ces analyses.



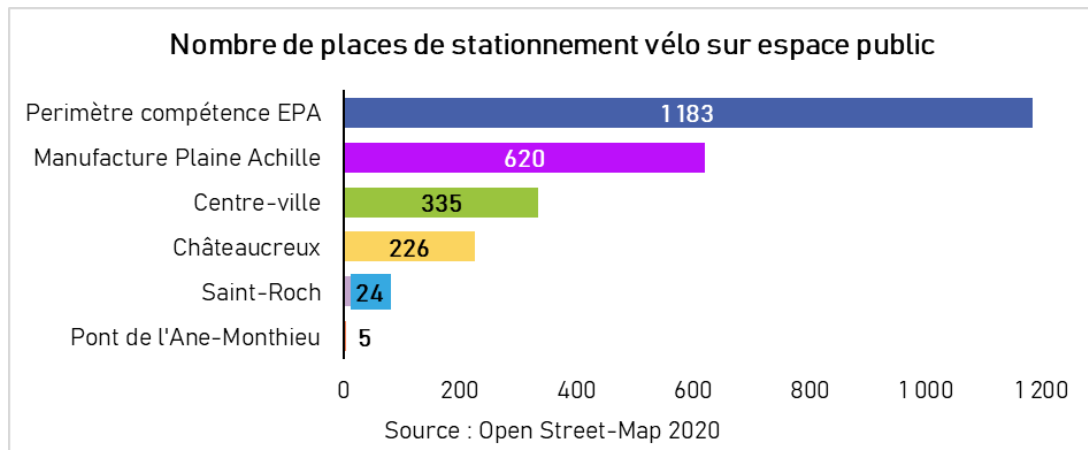
Très peu de stationnement résidentiel privé dans les quartiers (péri)centraux

L'indicateur sur le stationnement résidentiel montre qu'un logement sur deux en dispose à l'échelle de la ville-centre, et 60% à l'échelle de la métropole. De manière générale, plus les logements sont récents, plus ils en disposent (on le voit par exemple sur Manufacture plaine Achille) ; à l'inverse les quartiers de Centre-ville et en particulier de Saint-Roch sont dans une situation où le stationnement est renvoyé sur la voirie.



Les multiples faiblesses du stationnement des vélos

En matière de stationnement des vélos, les données globales manquent, dès que l'on s'éloigne des quartiers centraux de Saint-Etienne. On y observe plus de 600 places au sein du périmètre Manufacture plaine Achille, seul secteur bien doté. En revanche, leur nombre est bien faible dans le Centre-ville (300 places, alors même que le secteur est vaste) révélant ainsi l'un des freins à l'usage urbain régulier et sécurisé du vélo dans la ville de Saint-Etienne.



Des itinéraires cyclables globalement discontinus et peu attrayants

La longueur des itinéraires cyclables apparaît plus élevée dans les quartiers d'intervention de l'EPASE que dans les autres quartiers de la ville. Pour autant, les continuités cyclables demeurent peu nombreuses ; des « points noirs » persistent et certains aménagements quantifiés s'avèrent peu attractifs (couloirs de bus rue de la Montat et rue Emile Zola).

A Saint-Roch, le choix a été fait de supprimer la bande cyclable de la rue Durafour, au profit de trottoirs élargis et d'une voie de circulation mixte de type « Zone 30 », et de l'aménagement à venir d'un axe cyclable sur un itinéraire alternatif (rue Crozet-Fourneyron). En revanche, les différentes interventions menées dans les secteurs Manufacture Plaine-Achille et, plus partiellement, à Châteaureux, conduisent à faire apparaître un réseau cyclable plutôt maillé.

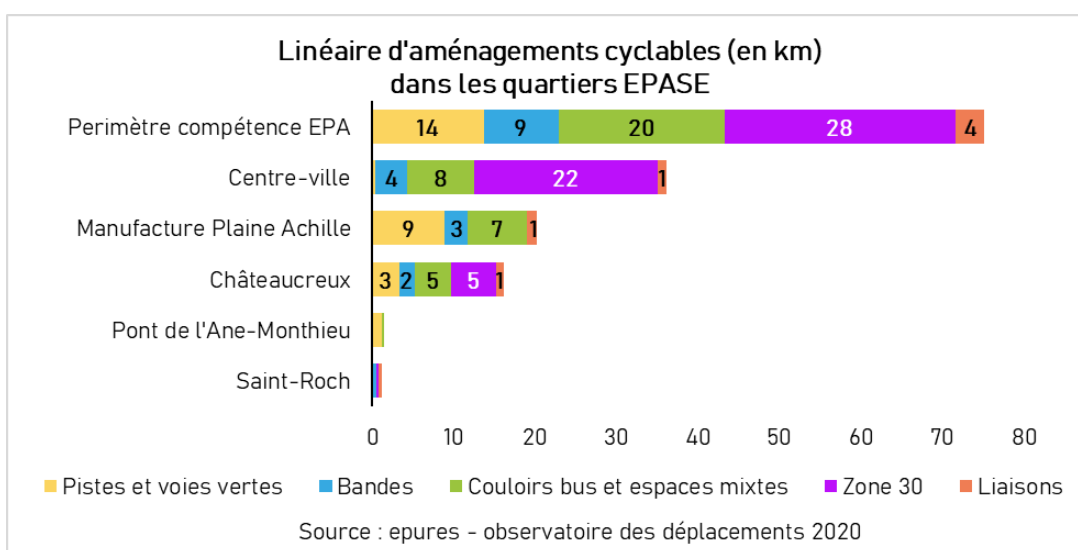


Section de la 2^e tranche de requalification de la rue A. Durafour, en 2021. (photo epures)

De surcroît, la première voie verte stéphanoise, répondant aux critères réglementaires nationaux d'aménagement de ce type d'itinéraire, a été aménagée par l'EPASE entre le stade G. Guichard et le quartier du Soleil ; elle connaît un beau succès de fréquentation et d'appropriation. Cet axe partagé entre modes actifs a été consacré à la thématique des « mémoires ferroviaires », en référence à la première voie ferrée d'Europe continentale, dont il reprend l'itinéraire.

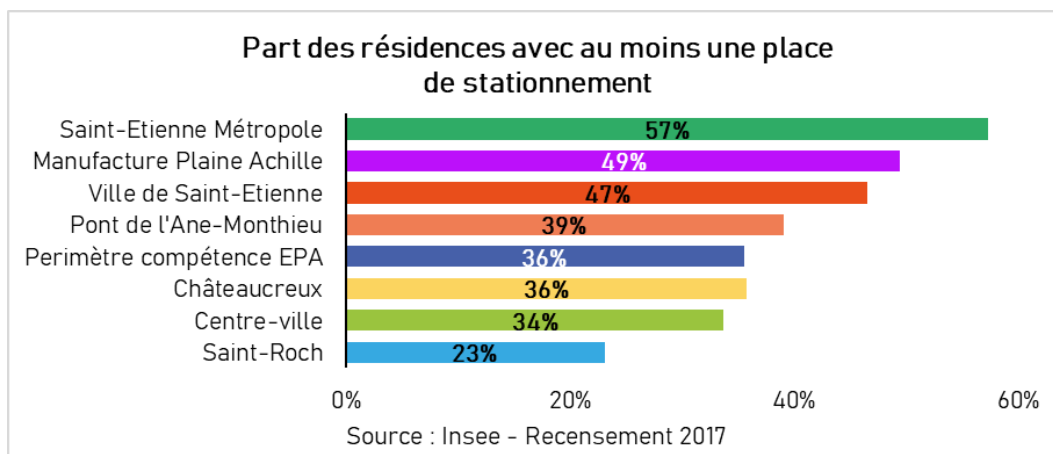


Voie verte des mémoires ferroviaires, à son amorce côté rue de la Talaudière, quartier du Soleil. (photo epures)



La voiture demeure une « norme » pour les ménages stéphanois

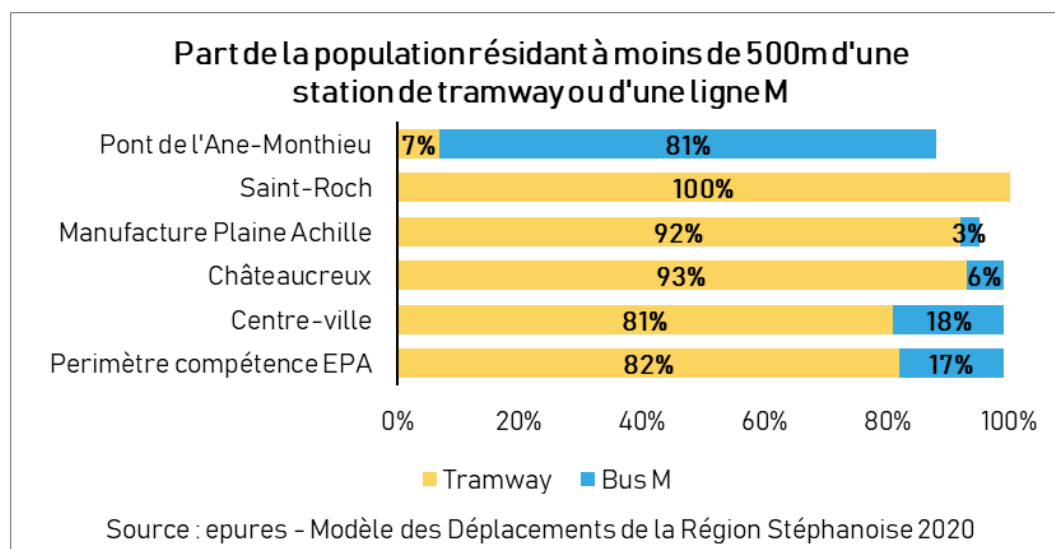
La part des ménages disposant d'au moins une voiture personnelle peut être interprété positivement (marqueur d'intensité urbaine et d'attractivité territoriale) ou bien négativement (marqueur d'inégalités socio-spatiales et d'un déficit de services alternatifs de mobilité), dans un territoire où l'usage de la voiture demeure incontournable dans les mobilités du quotidien pour certains motifs (travail, loisir, domicile), lieux (zones résidentielles, zones d'activités, zones commerciales, zones de pleine nature en périphérie de ville) ou temporalités (nuit, week-end).



Possession ne signifiant pas nécessairement usage, on observe cependant que même dans les quartiers les plus denses, les plus centraux et les mieux desservis de la métropole (Centre-ville et Châteaueux en premier lieu), environ six ménages sur dix disposent d'au moins un véhicule particulier, objectivant un peu plus les enjeux de stationnement résidentiel évoqués plus haut.

Les quartiers EPASE sont parmi les mieux desservis de la Métropole en transport public

L'analyse des populations résidant à moins de 500m des lignes de Tramway (T1 à T3) ou Métropoles (M1 à M9, bus cadencés toutes les 10 minutes en journée) montre que de manière générale, les quartiers d'intervention de l'EPASE sont bien desservis par une offre attractive et « crédible » face à l'autosolisme, supérieure aux offres observées dans les autres quartiers stéphanois ou le reste de la métropole stéphanoise.



C'est particulièrement le cas de Châteaureux, secteur le plus accessible de tout le Sud Loire, par tous les transports publics (TGV, TER, Cars Région Express, STAS).

Le quartier Pont de l'Ane-Monthieu apparaît, pour sa part, comme en relatif déficit d'accessibilité en transports en commun. Pas desservi par une ligne de tramway ; celui-ci bénéficie toutefois d'une desserte directe par 2 lignes « Métropoles », complétée par des renforts d'offre sur la ligne 16 desservant le centre commercial Steel depuis son inauguration en septembre 2020.

A retenir :

- Les quartiers d'intervention de l'EPASE sont plutôt mieux dotés en aménagement cyclables et relativement bien desservis en transports en commun que le reste de la ville-centre ou de la métropole.
- La possession par les ménages d'au moins une voiture demeure une « norme » stéphanoise, posant ainsi des questions vis-à-vis du stationnement, de l'aménagement des espaces publics et de la place accordés aux modes de mobilité alternatifs (marches, vélo, transports en commun).

Liste des indicateurs utilisés :

Qualité résidentielle

- Identification des risques d'îlot de chaleur urbain sur le territoire de projet
- Cartographie des nuisances sonores sur le territoire
- Emissions de gaz à effet de serre mesurées en tonnes par habitant
- Nombre d'épisodes de pollution atmosphérique ayant fait l'objet de mesures d'alerte ou d'information
- Nombre d'arbres plantés par l'EPA

Mobilités

- Report modal
- Nombre de voitures particulières par habitant
- Nombre de places de stationnement voiture par habitant
- Nombre de places de stationnement vélo sur l'espace public par habitant
- Proportion de déplacements réalisés dans chaque mode
- Linéaire des aménagements cyclables sur le territoire de projet, selon leur type
- Part de la population dont les logements sont desservis par une station de transport en commun (lourd ou en site propre) situé à moins de 500m (limitant les déplacements en véhicules individuels)
- Pourcentage d'opérations réhabilitées disposant d'un local vélo / poussettes





DÉFI ÉCONOMIQUE



Hérité de l'âge industriel, le modèle économique actuel est réinterrogé à l'aune des grands enjeux du 21^e siècle²⁸. Or, par leur capacité à attirer des ressources toujours plus nombreuses, les villes ont progressivement concentré la plupart des habitants et des richesses de cette planète. En contrepartie, les villes sont devenues particulièrement vulnérables aux chocs économiques successifs, et les externalités négatives qui s'y condensent nuisent de plus en plus au bien-être des habitants.

Fragilisée par les dernières crises industrielles, l'économie stéphanoise connaît depuis le tournant des années 2000 une mutation progressive de ses secteurs d'activités mais pâtit toujours d'un déficit d'attractivité. Pour relever le défi économique et ainsi surmonter rapidement les perturbations du marché, l'EPASE inscrit son action dans une stratégie de redéveloppement économique sous la forme de la ville innovante, productive et attractive.

Ville innovante : l'économie urbaine se structure autour d'un écosystème économique et scientifique regroupant les établissements d'enseignement supérieur, les réseaux d'entreprises et les acteurs intermédiaires de l'innovation (incubateurs) dans le but de valoriser les ressources existantes du territoire.

Ville productive : aujourd'hui, force est de constater qu'une grande partie de l'économie productive a quitté la ville pour la périphérie²⁹. Au lieu d'une logique productiviste fondée sur la spécialisation spatiale et des ressources illimitées, le défi consiste à réinventer des proximités dans la ville, entre lieux de production et lieux d'habitation, qui puissent être socialement responsables et écologiquement viables.

Ville attractive : C'est parce que les villes sont de plus en plus mises en concurrence³⁰, du fait de transformations socio-économiques profondes depuis les années 1970, que l'on parle d'attractivité d'une ville ou d'attractivité d'un territoire. L'attractivité d'une ville se mesure à l'aune de sa capacité à attirer, mobiliser, combiner et valoriser des ressources, y compris les plus différenciantes/distinctives (entreprises, emplois, services, etc.), sur son territoire.

²⁸ Tim Jackson, *Prospérité sans croissance : La transition vers une économie durable*, De Boeck, 2010.

²⁹ European Europe, « Villes productives », *Thème Européen 14*, 2016.

³⁰ David Harvey, "From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism", *Geografiska Annaler*, 1989.

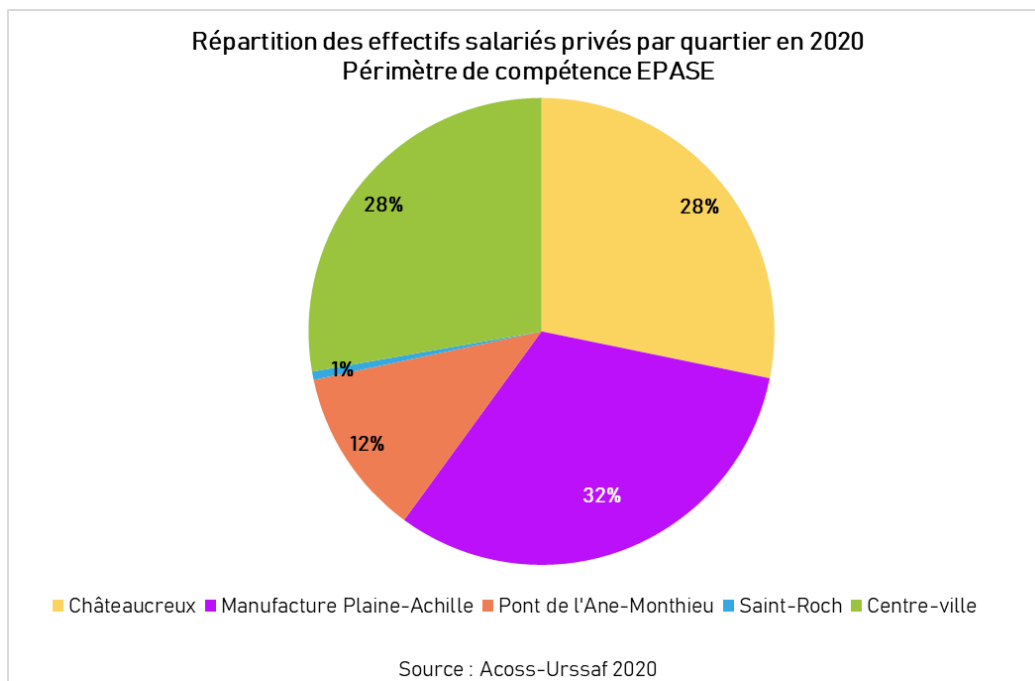
Ville attractive

Modèle économique

De véritables spécialisations économiques
par quartiers de projet

Pour rappel, le périmètre de compétence de l'EPASE concentre 49 % des effectifs salariés privés de Saint-Etienne. Les quartiers analysés sont de tailles très différentes :

- Manufacture Plaine-Achille, Châteaueux et le Centre-ville sont les plus gros employeurs avec respectivement 8 960, 7 940 et 7 810 effectifs salariés privés.
- Ensuite, Pont de l'Ane- Monthieu emploie 3 270 effectifs salariés privés.
- Enfin, Saint-Roch arrive en dernier avec 160 effectifs salariés privés.



De même, la croissance perceptible sur le périmètre de l'EPASE entre 2012 et 2020 (+ 13 %) revêt quelques disparités selon les quartiers :

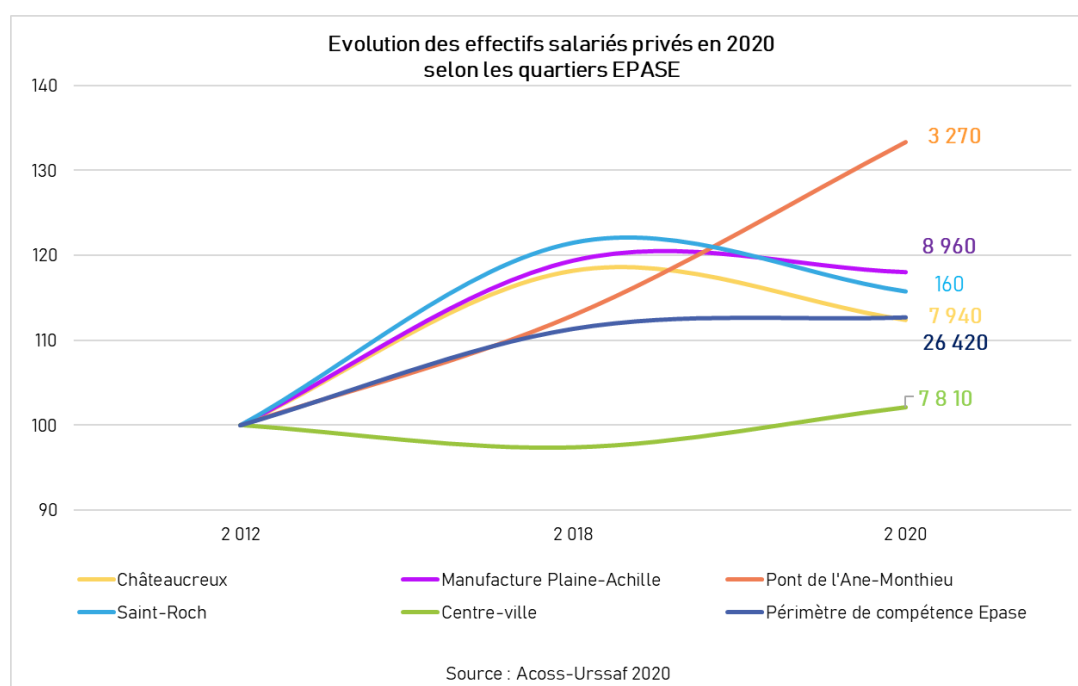
- Pont de l'Ane-Monthieu a vu son nombre d'effectifs très fortement progresser (+ 33 %).
- Châteaueux (+ 12 %), Saint-Roch (+ 16%) et Manufacture Plaine-Achille (+ 18%) ont aussi fait preuve de dynamisme.
- Le Centre-ville a connu une croissance de ses effectifs plus modeste (+ 2 %).

Il convient de préciser que l'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire qui n'a pas été sans impact sur l'emploi malgré les mesures compensatoires proposées par l'Etat (activité partielle en tête). Au niveau national, le nombre d'effectifs salariés privés s'est

tout juste stabilisé entre 2018 et 2020, il a baissé de 3 % au sein de la ville de Saint-Etienne et a progressé de 1 % à l'intérieur du périmètre de compétence de l'EPASE. Cette dynamique s'explique principalement par la création d'entreprises car, si la ville de Saint-Etienne a perdu 2 % de ses établissements salariés privés entre 2018 et 2020, le périmètre EPASE en a gagné 9 %, signe d'attractivité du centre urbain et de ses proches quartiers.

Le Centre-ville se caractérise par un poids très important des services puisque le secteur tertiaire concentre 74 % des postes salariés privés. Ce positionnement s'explique notamment par l'importante présence :

- Des activités immobilières : 10 % des effectifs salariés privés, 4 % dans l'ensemble du périmètre de compétence de l'EPASE, 2 % à Saint-Etienne ;
- De l'hébergement-restauration : 9 % contre 6 % et 4 % ;
- De l'action sociale et l'hébergement médico-social : 8 % contre 6 % et 9 %.

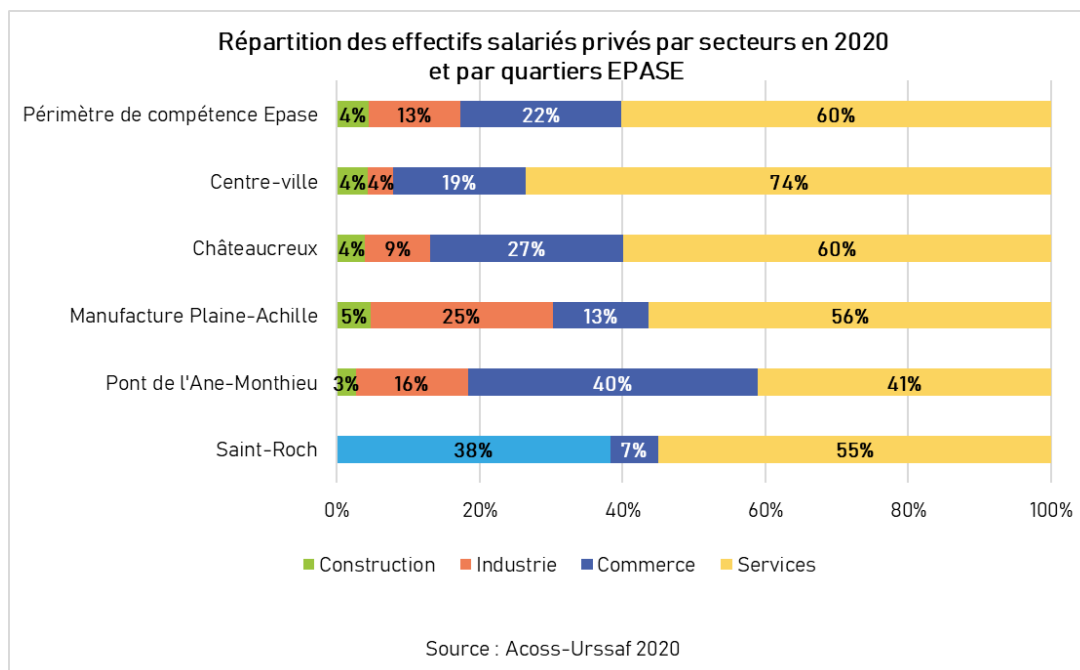


Le quartier de Châteaueux se caractérise par une nette surreprésentation du commerce (siège de Casino ...) puisque ce secteur concentre 27 % des effectifs salariés privés (contre 16 % à Saint-Etienne). Malgré tout, le secteur des services est le plus grand employeur, avec 60 % des postes salariés privés du quartier, une part identique à celle de l'ensemble du périmètre de l'EPASE. Ce positionnement s'explique : Principalement par l'administration publique (Cité Grüner). L'administration publique compte 18 % des postes salariés privés du quartier de Châteaueux, soit douze points de plus que dans l'ensemble du périmètre d'étude de l'EPASE. Sur ce point, il convient de rappeler que les données Acoiss-Urssaf ne traite pas les données de la fonction publique.

Dans une moindre mesure les activités juridiques, de conseil et d'ingénierie : en concentrant 8 % des effectifs salariés privés, elles sont sous-représentées par rapport à l'ensemble du périmètre de l'EPASE (10 %) mais spécifiques par rapport à la ville de Saint-Etienne (7 %), ce qui conforte l'ambition de l'EPA et de Saint-Etienne

Métropole de faire de cette zone le quartier d'affaires du territoire d'autant plus que le siège de Casino est répertorié dans le commerce).

Ainsi que l'action sociale et l'hébergement médico-social qui concentre 8 % des effectifs salariés privés du quartier (6 % au sein du périmètre de l'EPASE) et le transport-entrepasage (6 %) via la présence de la SNCF dans lequel le quartier de Châteaueux est surreprésenté par rapport à Saint-Etienne (4 %).



Remarque : une couleur « bleu clair » apparaît pour Saint-Roch. Il s'agit du poids des effectifs cumulés de l'industrie et de la construction, l'Acooss-Urssaf étant confronté à du secret statistique.

Le quartier de Pont de l'Ane-Monthieu se caractérise par une très nette surreprésentation du commerce par rapport à l'ensemble du périmètre de l'EPASE (22 %) puisqu'ils concentrent 40 % des effectifs salariés privés (contre 16 % à Saint-Etienne). Dans les prochaines années, ces données seront certainement confortées et amplifiées par l'implantation de STEEL. Dès lors, elles confirment la vocation de cette zone en tant que polarité commerciale de Saint-Etienne.

Le secteur industriel est également un grand employeur avec 16 % des effectifs salariés privés du quartier, soit trois points de plus que dans l'ensemble du périmètre d'étude de l'EPASE et dans la ville de Saint-Etienne. Ce positionnement s'explique notamment par l'industrie agro-alimentaire ainsi que la fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques.

Le secteur des services est nettement sous-représenté par rapport à l'ensemble du périmètre d'étude de l'EPASE et à la ville de Saint-Etienne même s'il concentre quand même 41 % des effectifs salariés privés (respectivement 60 % et 65 % dans les autres périmètres).

Le quartier de Manufacture Plaine-Achille se caractérise par une nette surreprésentation de l'industrie par rapport à l'ensemble du périmètre de l'EPASE et à la ville de Saint-Etienne (13 %) puisque ce secteur concentre 25 % des effectifs salariés privés. Ce positionnement s'explique notamment par la métallurgie, la fabrication de

matériels de transport ainsi que la production et distribution d'électricité, gaz, vapeur et air conditionné.

Le secteur des services est le plus grand employeur, avec 56 % des postes salariés privés du quartier, une part inférieure à celle de l'ensemble du périmètre de l'EPASE (60 %). Cette part est principalement attribuée aux activités juridiques, de conseil et d'ingénierie, ce qui est cohérent avec la création du quartier créatif qui a pour vocation d'attirer des start-ups et de favoriser l'innovation. En effet, elles répertorient 16 % des effectifs salariés privés du quartier Manufacture Plaine-Achille, soit six points de plus que dans l'ensemble du périmètre d'étude de l'EPASE et neuf points de plus que dans la ville de Saint-Etienne.

Le quartier de Saint-Roch se caractérise par une nette surreprésentation de la « construction + industrie » par rapport à l'ensemble du périmètre de l'EPASE (17 %) puisque ces secteurs concentrent 38 % des effectifs salariés privés (contre également 19 % à Saint-Etienne). Ce positionnement s'explique notamment par l'industrie du meuble ainsi que la réparation et installation de machines.

Le secteur des services est le plus grand employeur, avec 55 % des postes salariés privés du quartier, une part en-deçà de 5 points à celle de l'ensemble du périmètre de l'EPASE. Cette part est principalement attribuée à l'hébergement restauration (21 % des effectifs salariés privés, 6% dans le périmètre d'étude de l'EPASE et 4% à l'échelle de Saint-Etienne) ainsi qu'aux activités de services administratifs et de soutien (14 % contre 5 % et 8 %).

A retenir :

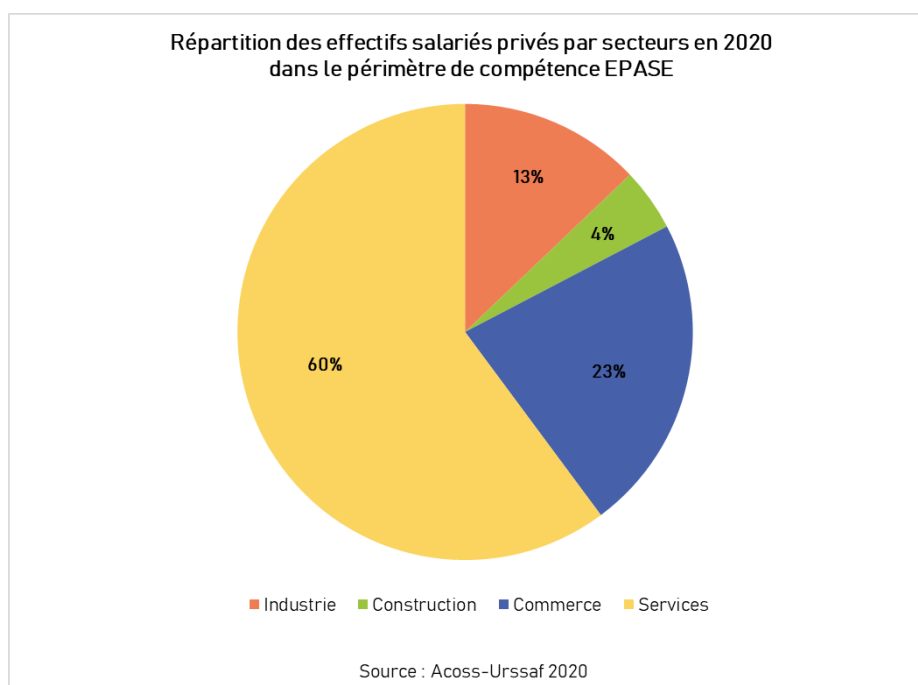
- Un territoire attractif qui a vu son nombre d'établissements salariés privés progresser de 9 % entre 2018 et 2020, période marquée par la crise sanitaire, alors qu'il baissait de 2 % au sein de la ville de Saint-Etienne.
- De véritables spécialisations économiques par quartier : le commerce à Pont de l'Ane-Monthieu ; l'industrie ainsi que les activités tertiaires à Manufacture Plaine-Achille ; l'administration publique et les activités tertiaires à Châteaueux ; l'hébergement-restauration à Saint-Roch ; et les activités de services dans le centre-ville.
- La présence de l'EPA à Saint-Etienne est un vecteur important de création de valeur économique pour le territoire puisque 117 000m² de bureaux, 59 600 m² de commerces et 6 250 m² de locaux dédiés aux activités industrielles, artisanales mais aussi associatives sont sortis de terre ces treize dernières années.

Emploi

Une surreprésentation du commerce par rapport à la ville de Saint-Etienne

Le périmètre d'étude de l'EPASE compte 26 420 postes salariés privés répartis dans 2 500 établissements³¹. Il concentre ainsi 49 % des effectifs salariés privés de la ville de Saint-Etienne, 50 % de ses établissements.

Un secteur est clairement surreprésenté dans le périmètre d'étude de l'EPASE par rapport à la ville de Saint-Etienne : le commerce (23 % des effectifs salariés privés contre 16 %).



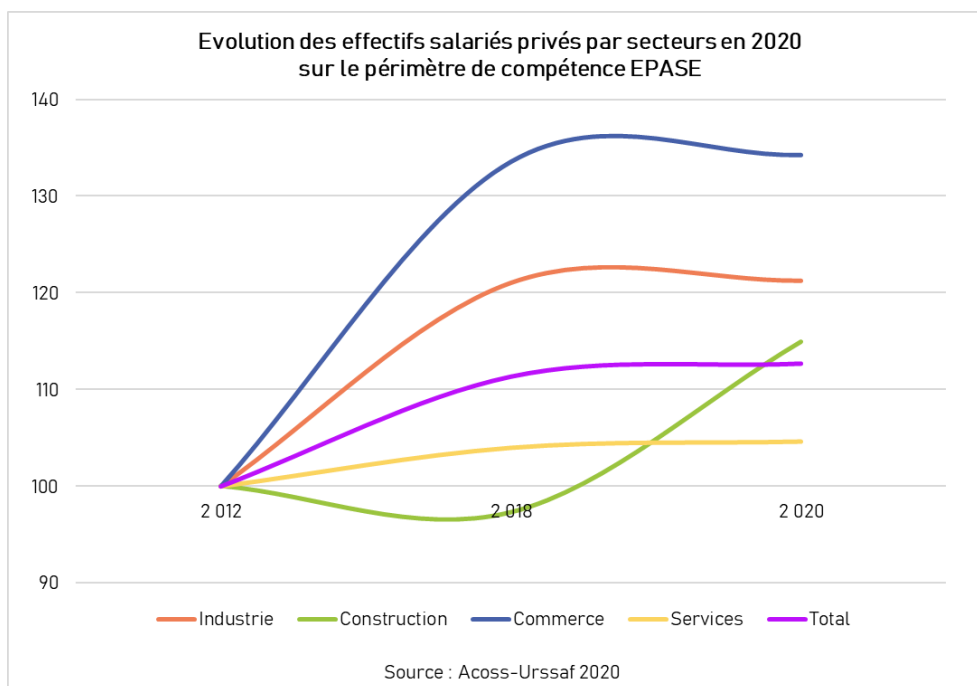
Les services, bien qu'étant les plus gros employeurs (60 % des effectifs salariés privés), sont moins représentés au sein du périmètre de compétence de l'EPASE qu'à l'échelle de la ville entière (65 %).

Le poids de l'industrie est autant important dans le périmètre d'étude de l'EPASE qu'à Saint-Etienne (13 % des effectifs salariés privés contre 25,5% à l'échelle nationale). Toutefois, certains sous-secteurs industriels se démarquent en présentant une réelle spécificité tout en affichant un nombre important de postes salariés, c'est le cas de la production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné.

³¹ Source : Acooss-Urssaf.

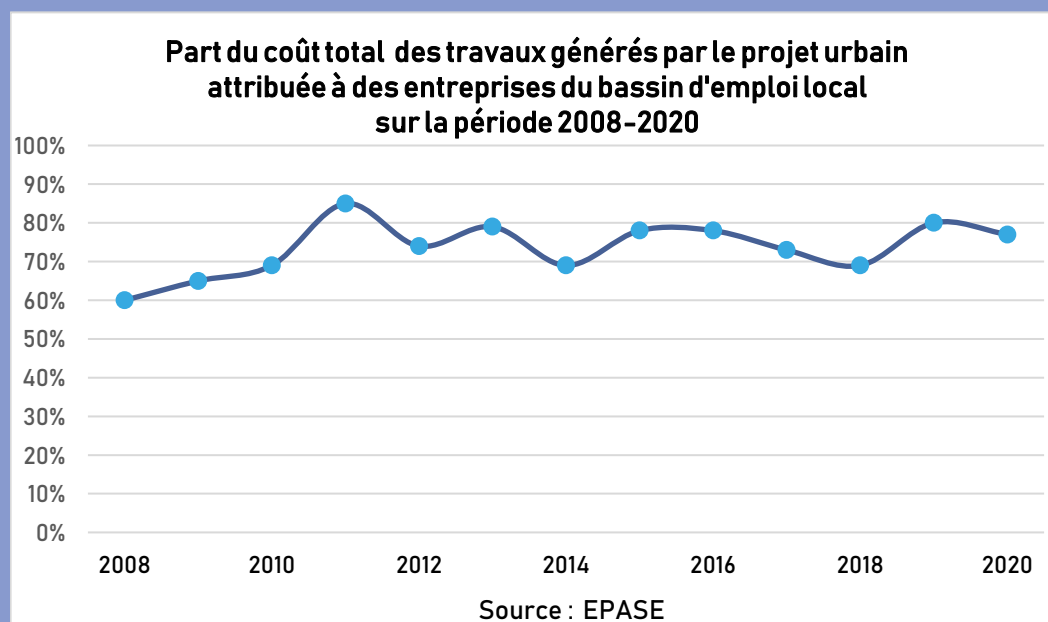
Un territoire très dynamique

En matière d'évolution, on constate un dynamisme économique au sein du grand périmètre EPASE. Les effectifs salariés privés ont augmenté de 13 % entre 2012 et 2020, passant de 23 450 à 26 420 postes. Cette croissance concerne tous les secteurs d'activité mais selon des degrés variables : 5 % pour les services, 15 % pour la construction, 21 % pour l'industrie et 34 % pour le commerce.



Le dynamisme du territoire sur lequel l'EPASE est compétent s'explique, d'une part, par le déplacement d'une partie de l'activité économique d'un quartier à un autre (ex : la centralisation des services de Saint-Etienne Métropole à Châteaueux) et, d'autre part, par la spécialisation de certains quartiers autour de l'activité économique (ex : le quartier créatif à Manufacture Plaine-Achille, et l'implantation de STEEL à Pont de l'Ane-Monthieu).

L'intervention de l'EPASE est génératrice d'emplois sur le territoire, puisqu'au-delà des 42 salariés travaillant au sein de l'Etablissement, sur la période 2007-2020 ce ne sont pas moins de 2 360 emplois créés sur les chantiers de construction dont près des trois quarts (73%) proviennent du bassin d'emploi local. En outre, dans le cadre des chantiers conduits par l'EPASE, 14 854 heures d'insertion professionnelle ont été effectuées sur la période 2008-2019.



A retenir :

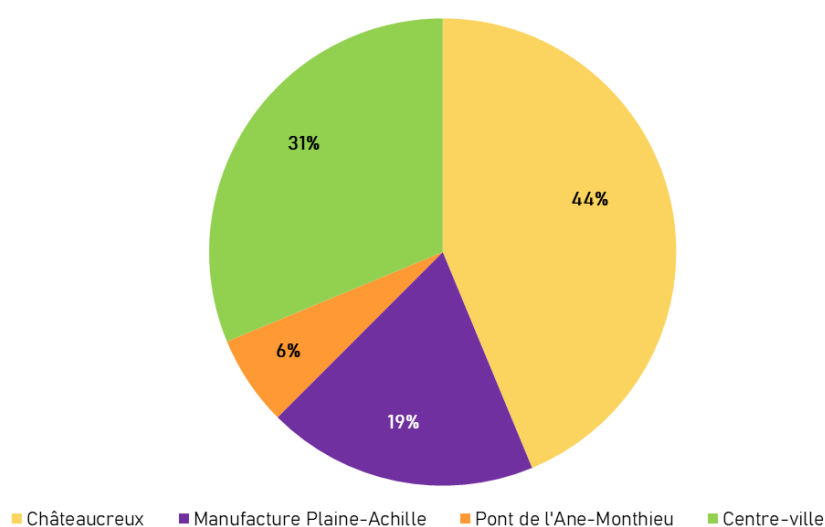
- Un territoire très dynamique en termes d'effectifs salariés, avec toutefois une surreprésentation du commerce à l'échelle du périmètre de l'EPASE rapport à la ville de Saint-Etienne.

Tourisme

Une concentration des hôtels stéphanois dans le périmètre de compétence de l'EPASE

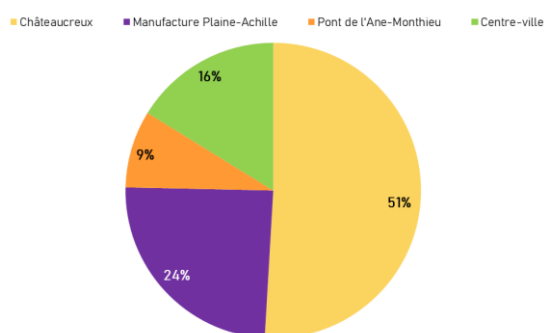
La répartition des hôtels dans le périmètre d'étude de l'EPASE a été transmis par le service Tourisme / culture de Saint-Etienne Métropole.

Répartition du nombre d'hôtels en 2020



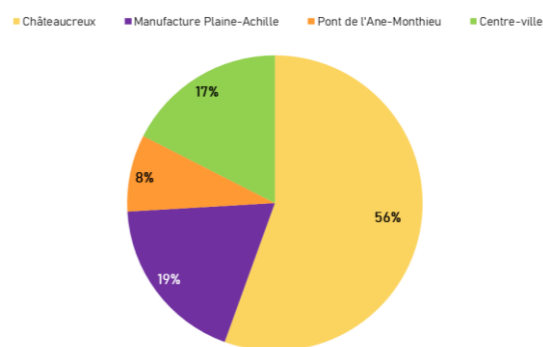
Source : Saint-Etienne Métropole

Répartition du nombre de capacités en lits en 2020



Source : Saint-Etienne Métropole

Répartition du nombre de chambres en 2020



Source : Saint-Etienne Métropole

Sur les 22 hôtels présents au sein de la ville de Saint-Etienne, 16 sont localisés au sein du périmètre d'étude de l'EPASE, soit 73 %. Ces hôtels répertorient 75 % des chambres stéphanoises (760 au total) et 77 % du nombre de lits proposés (1 679 au total).

Il n'y a aucun hôtel dans le quartier Saint-Roch. Avec 7 hôtels présents dans le quartier de Châteaueux, ce dernier concentre à lui seul 44 % des hôtels du périmètre de compétence de l'EPASE. Ces 7 hôtels comptent 422 chambres pourvues de 855 lits. Vient ensuite le Centre-ville avec 5 hôtels qui comptent 133 chambres pourvues de 272

lits. Le quartier Manufacture Plaine-Achille répertorie, quant à lui, 3 hôtels qui comptent 141 chambres pourvues de 410 lits. Enfin, le quartier Pont de l'Ane Monthieu répertorie seulement 1 hôtel qui comptent 64 chambres pourvues de 142 lits.

D'après le Baromètre officiel de l'activité hôtelière du département de la Loire (source MKG), le taux d'occupation des hôtels et des résidences de tourisme de Saint-Etienne Métropole au cours de l'année 2020, année exceptionnellement marquée par la crise sanitaire, est de 39 %. Pour l'heure, il n'existe pas de données plus précises.

A retenir :

- Une concentration des hôtels stéphanois constatée dans le périmètre de compétence de l'EPASE, en particulier dans le quartier de Châteaureux qui concentre 44 % des hôtels.

Ville Productive

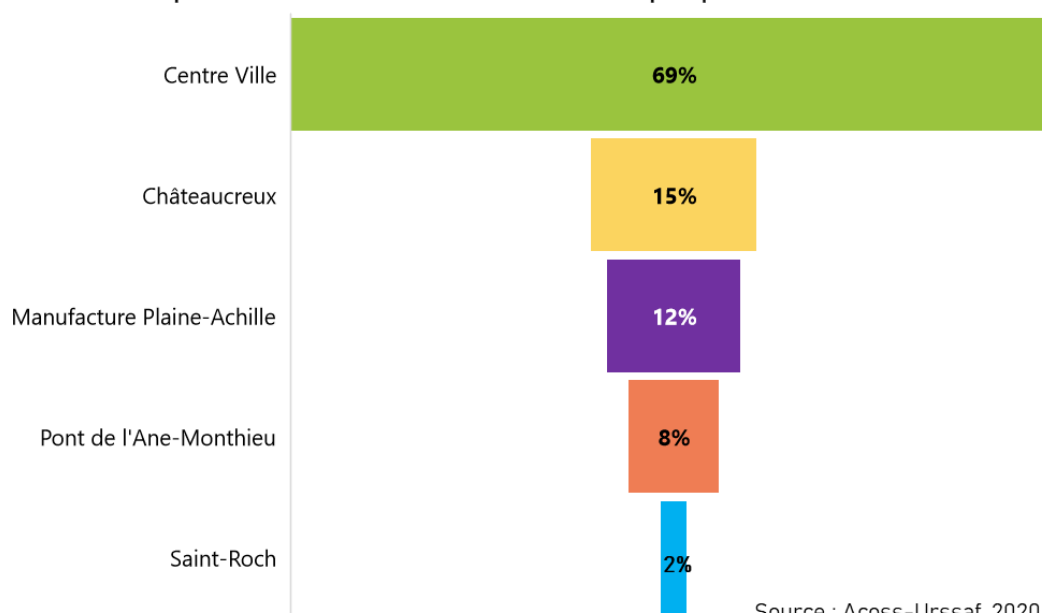


Commerce

Le centre-ville, principal quartier commerçant

L'activité commerciale du périmètre d'étude de l'EPASE représente 956 établissements commerciaux. Le centre-ville assure la majorité du commerce suivi par Châteaureux, Manufacture Plaine Achille, Pont de l'Âne-Monthieu et Saint-Roch.

Répartition des établissements commerciaux par quartier EPA en 2020



Source : Acoiss-Urssaf, 2020

Le quartier Pont de l'Âne-Monthieu n'est pas en reste puisqu'il englobe deux pôles commerciaux structurants de la métropole : la galerie Géant Casino et sa locomotive alimentaire d'une part, et le retail park Steel. Toutefois, il est à noter que le périmètre de compétence de l'EPASE ne prend pas en compte le pôle commercial Centre-Deux, ni les rues commerciales adjacentes jusqu'à la place Bellevue.

Globalement, le secteur commercial est dynamique. Entre 2012 et 2020, il enregistre un gain de plus de 400 établissements commerciaux supplémentaires (+77%). La restauration et l'alimentaire sont les secteurs qui ont connu la plus forte progression entre 2012 et 2020 (respectivement +177% et +108%).

Ce développement commercial est lié, plus globalement, à l'attractivité économique et résidentiel des quartiers d'intervention de l'EPASE. De manière générale, l'évolution positive du commerce se retrouve sur l'ensemble des quartiers EPASE qui ont gagné en moyenne entre 10 et 20 commerces sur la période 2018-2020. Ainsi, aux deux extrémités du spectre et dans le même intervalle de temps, le Centre-ville compte 70 commerces supplémentaires quand Saint-Roch enregistre un léger recul.

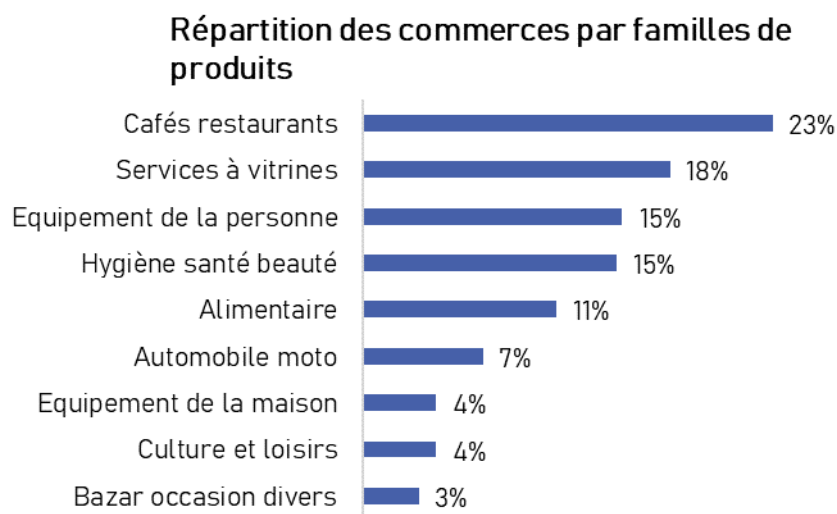
La restauration, principal moteur du secteur commercial

La décomposition par secteur d'activité fait apparaître une riche diversité de l'offre commerciale. A l'intérieur du périmètre de compétence de l'EPASE, le commerce est essentiellement porté par la restauration et les services à vitrine³².

Depuis 2012, le secteur de la restauration explose (+177% et +26% en prenant les deux dernières années écoulées). Cette tendance qui se retrouve au niveau national s'explique par l'essor de la restauration hors domicile et de la diversification de l'offre et des concepts de restauration (food-trucks, cuisine étrangère, tables gourmandes...). Les services à vitrine, très présents, sont stables ces deux dernières années malgré un contexte d'économie servicielle.

Les commerces de prêt à porter et du secteur de la beauté sont également bien représentés mais évoluent plus faiblement. Ces secteurs sont en concurrence directe avec le e-commerce, ce qui peut expliquer cette tendance.

Ces deux dernières années, le deuxième secteur en croissance concerne les commerces de vente d'auto-moto (+20%) fortement présents à Manufacture Plaine Achille.



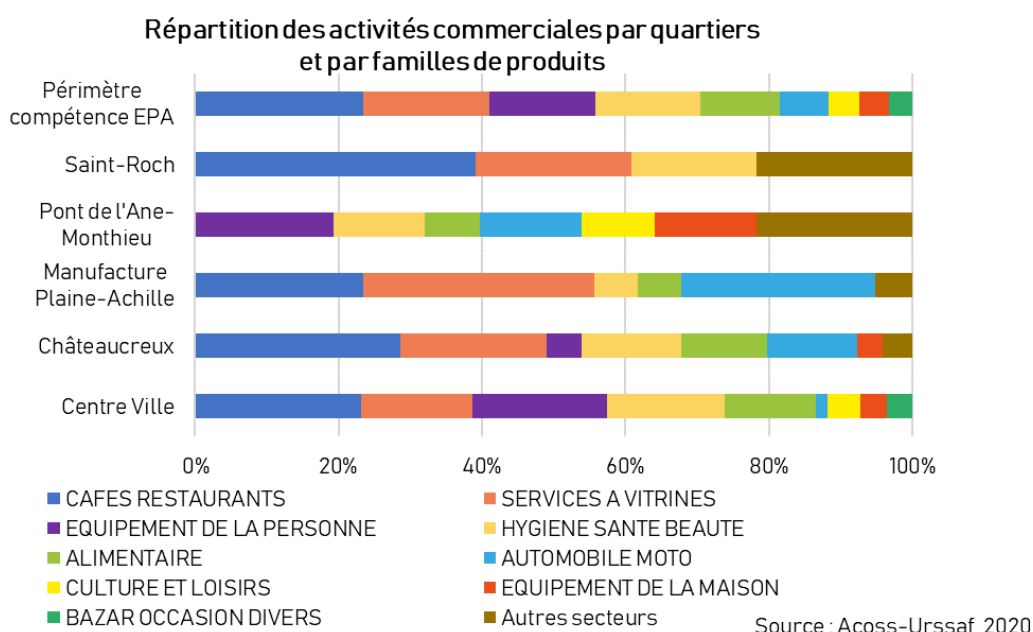
Source : Acoess-Urssaf, 2020

³² Banques, agences immobilières, assurances, pompe funèbre, services à la personne...

Une homogénéité de la structure commerciale des quartiers

La structure par famille de produit de chacun des quartiers d'intervention de l'EPASE est proche de celle de l'ensemble du périmètre d'étude. Et globalement, les 5 quartiers sont structurellement semblables.

Pont de l'Âne-Monthieu se démarque par une part moindre de la restauration et des services à vitrine compensée par l'équipement de la maison. St Roch se démarque par une présence plus importante de la restauration. Les commerces de vente d'auto-moto et les services à vitrine sont sur-représentés à Manufacture Plaine-Achille.



Remarque : une couleur « marron » apparaît pour certains quartiers. Il s'agit du poids des établissements cumulés des familles de produit non citées, l'Acoff-Urssaf étant confronté au secret statistique.

L'équipement de la personne est le marqueur d'une fonction shopping du centre-ville et de la nouvelle polarité Steel à Pont de l'Âne-Monthieu. Ce secteur est ainsi le pilier de l'attractivité commerciale et récréative de ces deux quartiers.

La restauration est fortement présente dans les quartiers de Saint Roch, Manufacture Plaine-Achille, Châteauneuf et le Centre-ville. Ce sont des quartiers pourvoyeurs d'emplois, nécessitant une offre destinée aux salariés pour déjeuner notamment. Saint-Roch est plutôt un quartier résidentiel avec une offre commerciale de proximité qui répond à des besoins réguliers et qui structure la vie sociale du quartier.

Les services à vitrine font preuve de la même tendance générale. Assurant des besoins courants liés à la vie des habitants, ce secteur est fortement présent dans l'ensemble des quartiers d'intervention de l'EPASE mais dans une moindre mesure à Pont de l'Âne-Monthieu qui n'a pas une vocation résidentielle première.

L'équipement de la maison est un secteur qui nécessite de plus grandes emprises foncières et pour lequel Pont de l'Âne-Monthieu est le mieux positionné, notamment grâce à Steel dont 35% des surfaces commerciales sont dédiées à l'équipement de la maison, sans oublier le centre-ville qui compte des plus petites surfaces dédiées à la décoration notamment.

Le poids des **commerces alimentaires** est homogène d'un quartier à l'autre.

Une vacance commerciale hétérogène

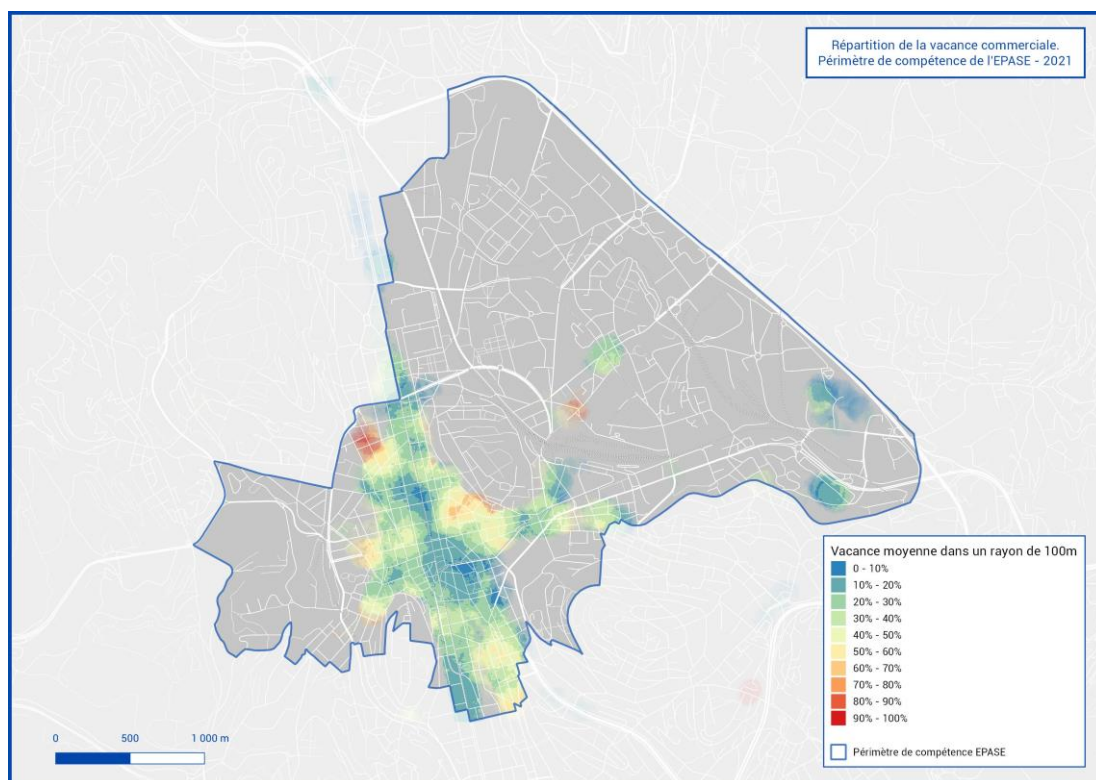
Phénomène protéiforme, la vacance commerciale se manifeste diversement, par la présence de rez-de-chaussée vacants et/ou de linéaires commerciaux mités, selon des formes concentrées et massives ou de façon plus diffuse. Ces espaces sans usages peuvent être petits ou grands, dégradés ou non, et inoccupés depuis plus ou moins longtemps. Ici, la vacance commerciale est appréhendée comme l'état d'un local commercial non exploité pour une durée indéterminée, et son taux est calculé à partir des données issues des services la Ville de Saint-Etienne, consolidées en février 2021.

La vacance commerciale est une problématique récente des territoires. Avant les années 2000, elle n'était qu'un léger retard d'ajustement entre l'offre et la demande. Depuis ces dix dernières années, elle croît dans les centres-villes d'un point par an en moyenne. En 2017, l'institut pour la ville et du commerce estimait la vacance commerciale à 12% pour les villes moyennes de 50 000 à 100 000 habitants, quand les centres de grandes villes entre 250 000 et 500 000 habitants mesuraient un taux de vacance commerciale de 8,5 %.

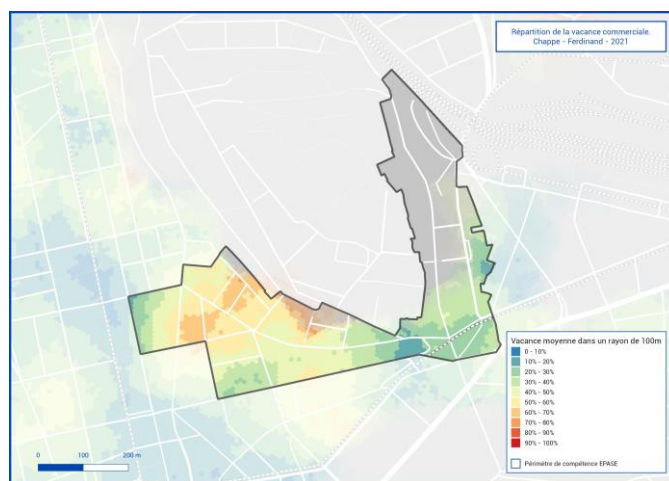
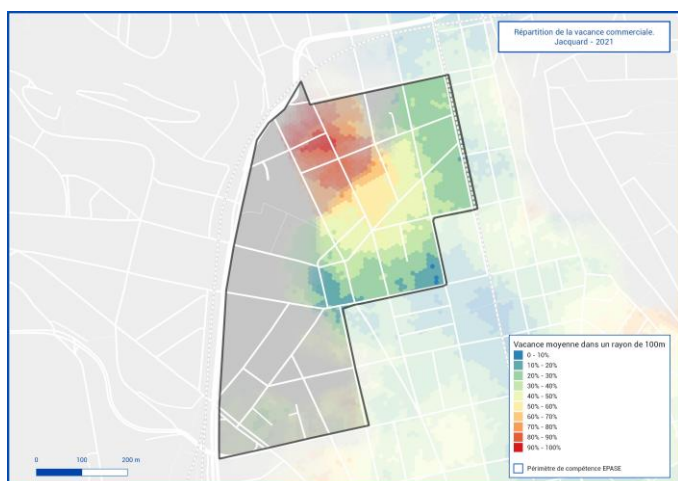
Cette dynamique nationale vient de loin. Selon une étude³³, en France, entre 1994 et 2009, la superficie du parc de magasins du commerce de détail progressait de 60 % pendant que le volume de dépense de consommation finale des ménages progressait au rythme de 38 %. Depuis les années 1980, le découplage entre l'évolution des surfaces de vente et l'évolution de la consommation s'expliquerait par la poursuite d'une logique contrintuitive de conquête de parts de marché de consommation en stagnation. Le développement de la vacance commerciale refléterait une crise d'un modèle de société fondé sur la consommation de masse.

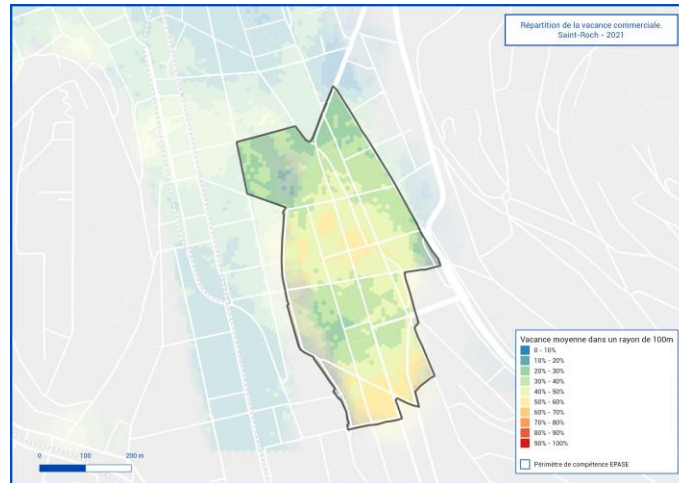
La ville de Saint-Etienne suit la tendance nationale, mais présente d'autres facteurs structurels liés à la décroissance urbaine (étalement urbain, désurbanisation) qui, une fois conjugués, la rapproche du profil dessiné plus-haut par les villes moyennes. Malgré la bonne dynamique commerciale des dernières années (+500 commerces depuis 2014 selon la Chambre de commerce et d'industrie), les quartiers d'intervention de l'EPASE restent fragiles. Aussi, en février 2021, la vacance commerciale s'élevait-elle en moyenne à 28% à l'échelle du périmètre de compétence de l'EPA.

³³ L'institut pour la ville et le commerce, « la vacance commerciale dans les centres-villes en France », Cahier n°1, mai 2017.



A regarder la répartition du phénomène, l'on constate que la vacance se concentre aux franges du circuit marchand principal. Plus en détail, alors que la vacance commerciale de l'hyper centre de Saint-Etienne s'élevait à 18%. Les quartiers d'intervention de l'EPASE les plus touchés par la vacance commerciale étaient Chappe-Ferdinand-Eden (56%), Jacquard (49%), et Saint-Roch (44%). Ces quartiers résidentiels se sont vidés de leurs commerces, seuls subsistant des commerces de bouche ou d'alimentation générale. De fait, ces quartiers en mutation ont progressivement perdu de leur commercialité.





Le dynamisme commercial de Saint-Etienne repose principalement sur deux conditions de commercialité :

- Un marché de consommation en croissance, avec des niveaux homogènes de revenus (faible écart entre les revenus les plus faibles et les revenus les plus élevés)
- Un apport de population extérieure lié notamment aux emplois et au tourisme.

Dès lors, en appui de l'action volontariste de la Ville de Saint-Etienne en matière d'animation commerciale de son centre-ville (création en 2019 d'un office du commerce, fusion des associations de commerçants au sein de Sainté Shopping) et de soutien à l'activité (label commerce design, 3h de stationnement gratuites le samedi), l'EPASE s'est engagé dans une politique de réactivation de locaux commerciaux en hypercentre. A partir de 2021, ce ne sont pas moins de 46 cellules en situation de vacance ou de grande fragilité, soit 7 154 m², qui seront progressivement acquises. En parallèle, sur les secteurs fragiles de Jacquard, Chappe-Ferdinand-Eden et Saint-Roch, l'EPASE a identifié 23 cellules réactivables. Le potentiel de commercialité largement altéré, ces cellules répondront bientôt à des usages nouveaux (tiers-lieux associatifs, économie sociale et solidaire, services publics, professions libérales, etc.), en phase avec l'objectif de bien-être social porté la Ville de Saint-Etienne.

A retenir :

- Ces dernières années, un secteur commercial dynamique porté par la restauration et l'alimentaire
- Mais contrainte par une vacance commerciale répartie de façon hétérogène, un phénomène contre laquelle la Ville de Saint-Etienne et l'EPASE déploient d'importants moyens.
- Une polarisation commerciale vers le Centre-ville
- Une explosion des commerces à Pont de l'Ane-Monthieu et Châteaueux en lien avec leurs développements commerciaux et économiques
- Une homogénéité générale de l'offre commerciale avec tout de même quelques spécialisations : St Roch et sa restauration, Pont de l'Âne et son

Ville innovante

Recherche et innovation

Une hyper-concentration des pépinières d'entreprises dans le quartier créatif Manufacture Plaine-Achille

La répartition des pépinières dans le périmètre d'étude de l'EPASE a été transmis par le service Animation / gestion des pépinières de Saint-Etienne Métropole.

Au total, Saint-Etienne Métropole répertorie 100 entreprises dans les pépinières et hôtel d'entreprises, dont 1 en dehors de Saint-Etienne. 77 % sont localisés dans le périmètre d'étude de l'EPASE :

- 5 pépinières : le Bâtiment des Hautes Technologies et le Mixeur dans le quartier Manufacture Plaine-Achille, la République en Centre-ville, Montreynaud et le Comptoir de l'innovation (Novaciéries) hors périmètre EPA.
- Un hôtel d'entreprises nommé la « Grande Usine Créative » dans le quartier Manufacture Plaine-Achille.

Quartiers	Pépinières / Hôtel d'entreprises	Nombre d'entreprises
Manufacture Plaine-Achille	BHT	33
	Mixeur	23
	GUC	17
Centre-ville	République	4
Hors périmètre EPASE	Montreynaud	22
	Comptoir de l'innovation (Novaciéries)	1

A retenir :

- Une hyper-concentration des pépinières d'entreprises dans le quartier créatif Manufacture Plaine-Achille

Liste des indicateurs utilisés :

Modèle économique

Diversité de l'offre économique par secteur d'activité

Nombre de m² d'activités économiques créés par type : bureau, commerce et activités

Emploi

Nombre d'emplois directs créés par le projet urbain

Nombre d'heures d'insertion réalisées dans le cadre des chantiers

Part du coût total du projet attribué à des entreprises (travaux) du bassin d'emploi local

Recherche et innovation

Nombre d'entreprises en incubateurs et en pépinières

Tourisme

Répartition des hôtels sur le territoire de projet

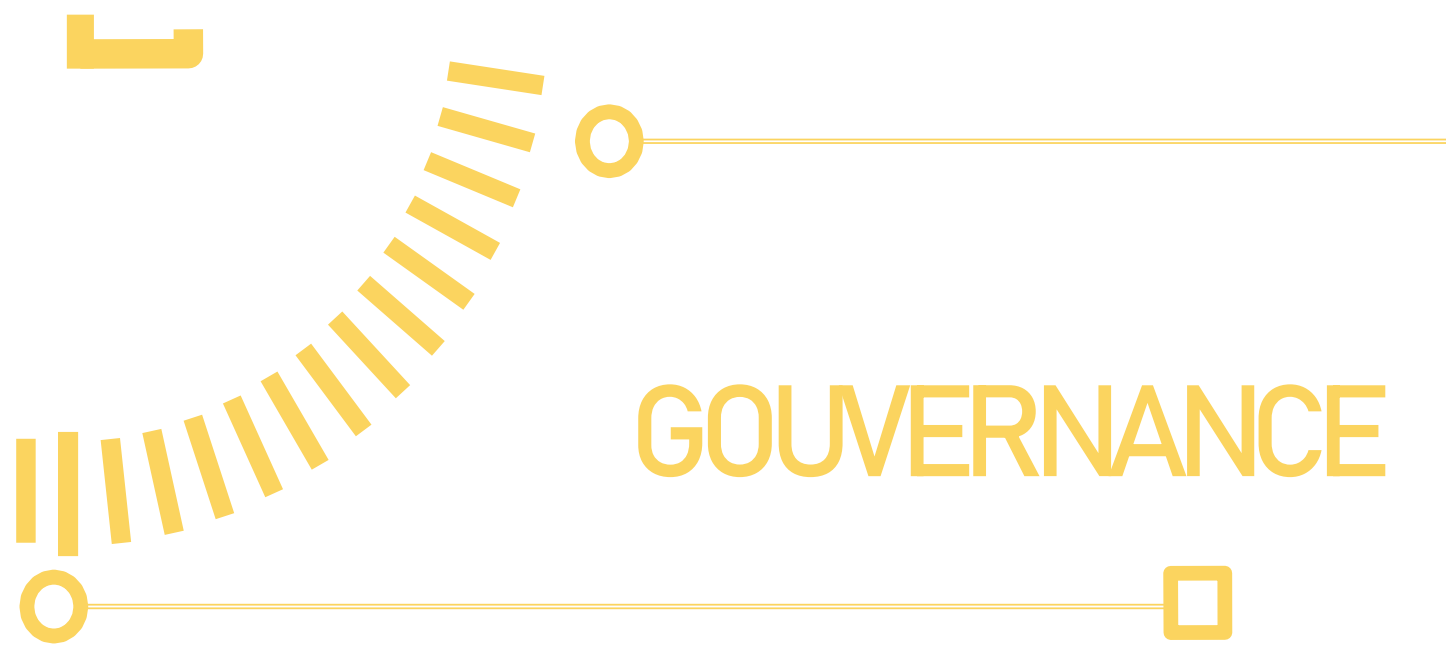
Répartition du nombre de lits hôteliers

Commerce

Diversité de l'offre commerciale par secteur d'activité

Taux de vacance commerciale





GOUVERNANCE

Historiquement, la cité est le creuset à partir duquel les volontés démocratiques s'expriment et s'accomplissent. Les villes contemporaines sont les héritières de cette tradition antique qui permet de faire société urbaine autour d'une visée et de valeurs communes.

Le développement durable apparaît comme une feuille de route qui fédère et engage tous les représentants de cette société urbaine, des décideurs à la population en passant par les techniciens, les acteurs privés et associatifs. En amenant à la coopération d'une pluralité d'acteurs ayant accès à des ressources singulières et disposant de compétences clés pour soutenir le développement du territoire, la gouvernance urbaine incarne cette transversalité dans les manières de penser et de fabriquer la ville participative, collaborative, et réflexive.

- **Ville participative**: si la ville se vit comme un laboratoire urbain où expérimentations et innovations sont co-produites pour répondre aux problématiques des habitants et usagers, alors le citoyen est considéré comme un acteur à part entière du projet urbain. Cette participation renforce la valeur urbaine en la faisant « œuvre des citoyens »³⁴.
- **Ville collaborative**: pour envisager l'aménagement complet d'un territoire, la société urbaine doit pouvoir compter sur la bonne collaboration des acteurs de la gouvernance territoriale. C'est à cette condition de « l'interterritorialité »³⁵ qu'advient la ville collaborative.
- **Ville réflexive**: parce qu'un projet urbain doit pouvoir évoluer à la faveur des aspirations nouvelles de la société urbaine, il est important pour les acteurs qui font la ville d'être en capacité de réinterroger les choix d'aménagement passés. Aussi, à l'image du sociologue³⁶, l'aménageur ne peut prétendre à produire la ville sans faire preuve de réflexivité.

³⁴ Henri Lefebvre, *Le Droit à la ville*, Paris, Economica Anthropolos. (2009) [1968].

³⁵ Martin Vanier, *Demain les territoires : capitalisme réticulaire et espace politique*, 2015.

³⁶ Pierre Bourdieu et Loïc Wacquant, *Réponses*, Paris, Seuil, 1992.

Ville participative

Participation citoyenne

Faire la ville ensemble

La participation est une condition *sine qua non* de la bonne conduite des grands projets urbains engagés par l'EPASE sur ses secteurs d'intervention prioritaires. On observe que l'Etablissement adapte le processus de concertation en fonction des caractéristiques urbaines du secteur concerné.

En effet, sur l'échelle de la participation citoyenne retenue par l'ADEME, l'EPASE a décidé de mettre en place dans les quartiers péricentraux (Châteaureux, Pont de l'Ane-Monthieu) une consultation réglementaire principalement en raison d'un nombre restreint d'habitants sur le site, et d'une fréquentation importante d'usagers extérieurs. A l'inverse dans les quartiers centraux (Jacquard, Centre-ville, Saint-Roch, Manufacture), l'EPASE a engagé des processus avancés de concertation (concertation, co-construction) avec les habitants et les associations du quartier en animant des lieux en lien avec le projet (la cartonnerie, la place du géant, le bar de l'aube, etc.). Les expérimentations passées ont permis de nourrir la conception de certains aménagements urbains à l'image de la place Saint-Roch.

Echelle de la participation citoyenne	Public	Production	Dynamique de l'implication	Processus délibératif	Prise de décision	Evaluation quartiers EPASE
Niveau 6 : Autogestion Autopromotion	Groupe de volontaires	Stratégie, contenu et gestion du projet	Ascendante	Débats	Habitants	
Niveau 5 : Participation Codécision	Groupes choisis et volontaires	Contribution directe à la décision	Descendante ou ascendante	Débats	Autorité compétente / Habitants	
Niveau 4 : Participation Coproduction / co-construction	Groupes choisis et volontaires	Co-fabrication du projet	Descendante ou ascendante	Débats	Autorité compétente	Saint-Roch Manufacture Plaine-Achille
Niveau 3 : Concertation	Groupes définis par l'autorité compétente	Propositions	Descendante	Débats	Autorité compétente	Centre-ville
Niveau 2 : Consultation réglementaire	Ensemble de la population	Avis	Descendante ou ascendante	Pas toujours de débats	Autorité compétente	Châteaureux Pont de l'Ane-Monthieu
Niveau 1 : Information	Ensemble de la population	Aucune	Descendante ou ascendante	Pas de débats	Autorité compétente	

Ville collaborative

Relations tutélaires et partenariales

Un rapide retour sur investissement

D'après une étude d'impact économique de l'action de l'EPASE réalisée par le cabinet EY Advisory, le retour sur investissement pour l'Etat et les collectivités territoriales, actuel et à venir, sera réalisé à horizon 2035 dans l'hypothèse de l'achèvement des opérations et de leur commercialisation complète. Dans un contexte urbain où le marché est progressivement en train de se remettre de chocs successifs, ce retour sur investissement relativement rapide est un puissant marqueur d'efficacité de l'outil EPA en faveur de la revalorisation urbaine de Saint-Etienne.

Ville réflexive

Management du projet urbain

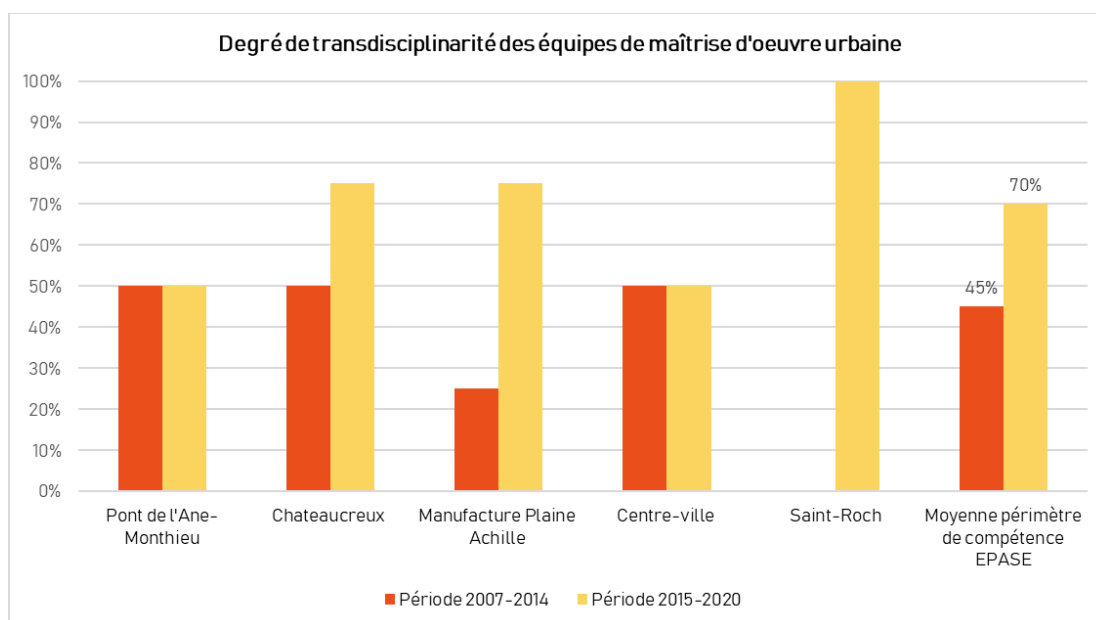
Le projet urbain à l'ère du numérique

En 2010, l'EPASE inaugure une « maison des projets » au cœur de ses locaux dont la pièce maitresse, une grande maquette en bois du périmètre de compétence (à l'échelle 1/500) permet de représenter physiquement l'ampleur de la transformation urbaine à venir. Outil efficace de présentation grand public, la maquette du fait de sa taille imposante ne permettait pas d'adapter sa composition aux évolutions rapides du projet urbain.

Par conséquent, depuis 2018, la totalité de la surface du projet de l'EPASE est modélisée par le biais d'une maquette numérique. Cette dernière fait office de support de communication de sorte à échanger avec les partenaires-financeurs, investisseurs et autres promoteurs autour des opérations d'aménagement et d'immobilier. Dans certains cas, la maquette numérique permet d'évaluer l'impact visuel et paysager des potentiels projets en comparant différentes possibilités de scénarios.

La transdisciplinarité urbaine

Les projets urbains de l'EPA de Saint-Etienne sont conduits par des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine, choisies tout autant selon leur proposition d'aménagement que selon leur profil disciplinaire à travers la mise en place d'accord cadre d'une durée de sept ans (neuf ans initialement). Progressivement, l'EPASE a requis dans ses cahiers des charges un certain degré de transdisciplinarité dans les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine. Pour preuve, l'on observe que sur la première phase d'intervention de l'EPASE (2007-2014) le pourcentage de transversalité au sein des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine s'élève à 45%, tandis que sur la deuxième phase (2015-2020) celui-ci atteint les 70%. Cette augmentation s'explique du fait que les équipes maîtrise d'œuvre urbaine ne se caractérise plus uniquement par la présence du traditionnel couple architecte/urbaniste mais par l'intégration de nouvelles compétences (paysagisme, design, sociologie, anthropologie, etc.).



A retenir :

- Un retour sur investissement estimé à 2035 pour les partenaires financeurs de l'EPASE.
- La participation citoyenne fait partie de l'ADN de l'Etablissement, elle est amplifiée sur l'ensemble des secteurs d'intervention.
- 100% du projet urbain est aujourd'hui numérisé sur une maquette 3D.
- Une transdisciplinarité parmi les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine, gage d'exhaustivité dans la réponse apportée à la complexité des problèmes urbains.

Liste des indicateurs utilisés :

Management du projet urbain

Part de la surface du projet modélisée

Pourcentage de projets pilotes urbains gérés par une équipe transversale

Participation citoyenne

Evaluation du projet sur l'échelle de participation de l'ADEME

Relations tutélaires et partenariales

Temps de retour sur investissement