

1-1 La demande d'habitat et les besoins

1.1.5 Une mobilité résidentielle à exploiter

Etat des lieux

Un ménage sur deux a déménagé durant les années 90

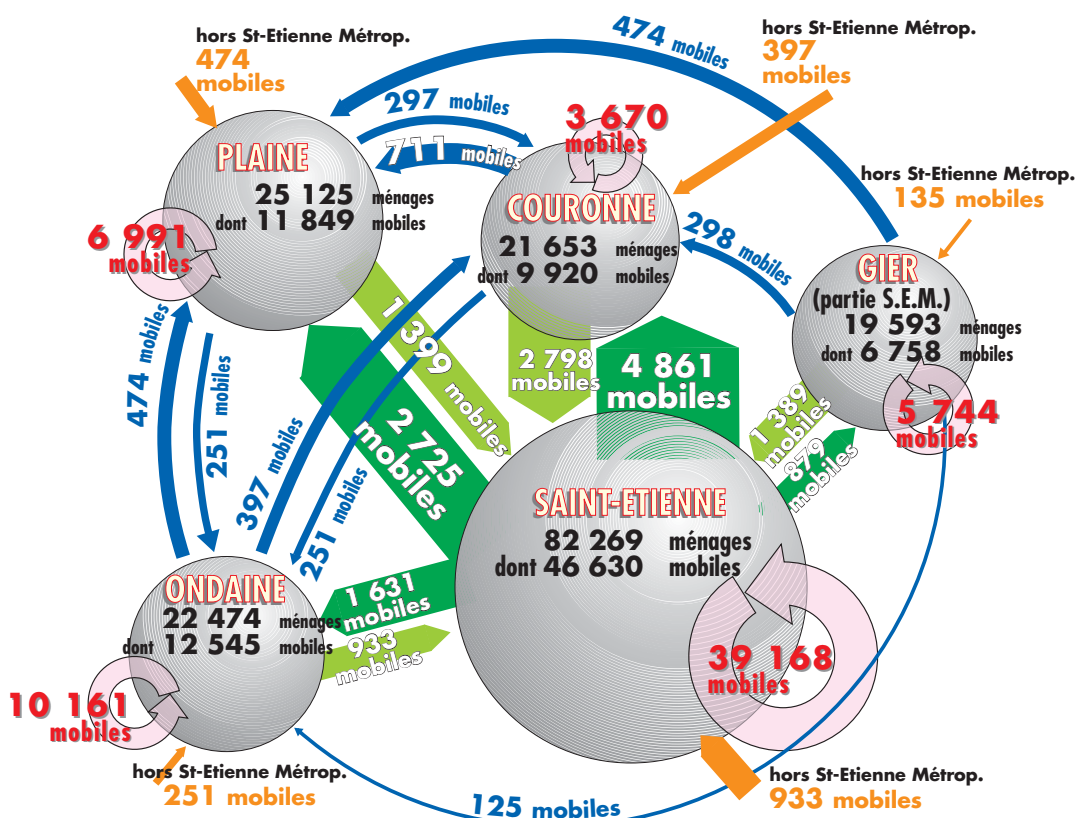
Les résultats de l'enquête Mobilité et Trajectoires Résidentielles effectuée en 2000 sur le territoire des trois communautés (Saint-Etienne Métropole, Pays de Saint-Galmier et Forez-Sud) montrent qu'un ménage sur deux a déménagé durant les années 90, soit plus de 86 000 ménages.

Dans la majorité des cas, les distances de déplacement des ménages sont réduites, se limitant généralement à la commune. C'est pourquoi le taux de rétention globale du territoire est d'environ 70%. A contrario, très peu de ménages proviennent de l'extérieur de l'agglomération stéphanoise : ils représentent seulement 2,7% des déménagements.

De ce fait, l'agglomération stéphanoise est loin derrière les autres agglomérations françaises, notamment celles de Rennes ou de Toulouse dans lesquelles un ménage mobile sur deux provient de l'extérieur de leur agglomération.

Suivant le secteur géographique, on peut observer des différences : la Couronne est le secteur qui a le taux de rétention le plus bas et qui a attiré beaucoup de ménages en provenance de la ville de Saint-Etienne (49% de sa mobilité) ; le sentiment identitaire semble le plus élevé dans le Pays de Gier puisque le taux de rétention est de 85%.

Certains secteurs attirent les couches les plus solvables de la population : ce sont la Couronne et la Plaine du Forez. Les familles ayant des ressources les moins élevées se concentrent dans les villes des anciennes vallées industrielles.



La mobilité résidentielle par secteur géographique

Enfin, on peut noter que les cadres et les professions intermédiaires représentent moins d'un tiers des ménages mobiles dans la région stéphanoise alors que dans la majorité des agglomérations françaises, ce taux est d'environ 40%.

Le besoin d'espace et la volonté de se rapprocher de sa famille ou de son lieu de travail ont constitué les principales raisons qui ont suscité, pour 70% des ménages, le désir de déménager. Nous retrouvons ces motifs de déménagements dans la plupart des agglomérations françaises, mais dans un ordre différent, les raisons professionnelles étant prioritaires.

Tendances

Des ménages très attachés au milieu péri-urbain

Les motivations d'un déménagement futur restent encore et toujours d'ordre "techniques" : amélioration du logement ou les raisons professionnelles et familiales. On peut y voir un lien avec la proportion de personnes qui souhaite déménager pour changer de type d'habitat, c'est-à-dire en général passer de l'appartement à la maison individuelle. Mais ce constat n'est pas propre à l'agglomération stéphanoise, il est national.

Quatre ménages sur cinq occupent un logement privé et pour la majorité, une maison individuelle. De manière tendancielle, ce type de logement pourrait se développer sur la région stéphanoise (+11 points) au dépend de l'appartement privé (-7 points) et du logement HLM (-4 points). (Cf. tableau)

Typologie des logements

Enfin, bénéficier d'un meilleur environnement "physique", en réduisant les nuisances de l'ancien logement (bruit, pollutions...), et d'un meilleur environnement "social" (insécurité et incivilité) sont des facteurs en hausse dans le choix de la future installation.

TYPOLOGIE ACTUELLE DES LOGEMENTS

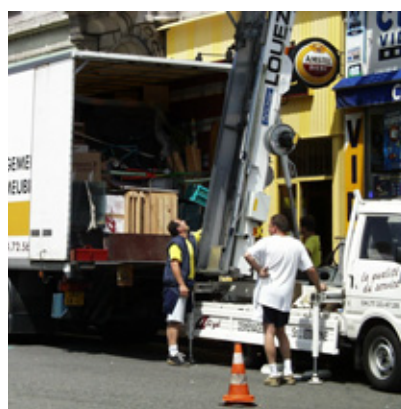
Typologie	Total	HLM	%	PRIVE	%
APPARTEMENT	94349	32841	19,20%	61508	35,96%
MAISON INDIVIDUELLE	76355	872	0,51%	75483	44,13%
MAISON MITOYENNE JUMEELEE	342	34	0,02%	308	0,18%
TOTAL	171046	33747	19,73%	137299	80,27%



TYPOLOGIE DES LOGEMENTS SOUHAITÉS SI DÉMÉNAGEMENT DANS 5 ANS

Typologie	Total	HLM	%	PRIVE	%
APPARTEMENT	11208	3776	14,59%	7432	28,72%
MAISON INDIVIDUELLE	14436	158	0,61%	14278	55,17%
MAISON MITOYENNE JUMEELEE	235	0	0,00%	235	0,91%
TOTAL	25879	3934	15,20%	21945	84,80%

C'est pourquoi, plus d'un ménage mobile sur deux reste très attaché au milieu périurbain (54%), 32% d'entre eux souhaitant résider à plus de 15 minutes de Saint-Etienne. A noter cependant que 30% souhaiteraient intégrer la ville de Saint-Etienne et 16% désireraient quitter l'agglomération stéphanoise.



Risques et opportunités

Risques

- déficit d'attractivité globale du territoire
- fuite des ménages les plus solvables en périphérie
- attirance croissante pour la maison individuelle consommatrice d'espace

Opportunités

- un fort attachement "identitaire" de la population aux différents secteurs géographiques et une distance de déménagement réduite
- adaptation du produit à la demande actuelle (petits collectifs, maisons de ville...) afin d'offrir des alternatives à la maison individuelle.