

# 1-1 La demande d'habitat et les besoins

## 1.1.6 Des demandes préférentielles suivant le profil social

### Etat des lieux

La baisse de la population du bassin stéphanois entre 1990 et 1999 concerne principalement les plus jeunes. La population de moins de 45 ans a diminué de plus de 23 000 personnes entre les deux recensements soit 20%; alors que la population de plus de 70 ans a progressé de 15,3%.

La baisse de la population de la ville centre concerne la plupart des tranches d'âge. Elle est toutefois plus nette sur les moins de 20 ans qui représentent 22% de la population en 1999. Inversement la part des plus de 60 ans représente aujourd'hui près d'une personne sur quatre.

Le vieillissement de la population et la décohobitation ont alimenté la baisse de la taille moyenne des ménages et l'augmentation très importante des ménages de 1 et 2 personnes (+23 % entre les deux recensement), très présents en particulier dans les centres-villes.

### Un profil très social de l'agglomération.

Le bassin d'habitat, malgré une grande diversité des profils, se caractérise néanmoins par l'importance des ménages à profil social.

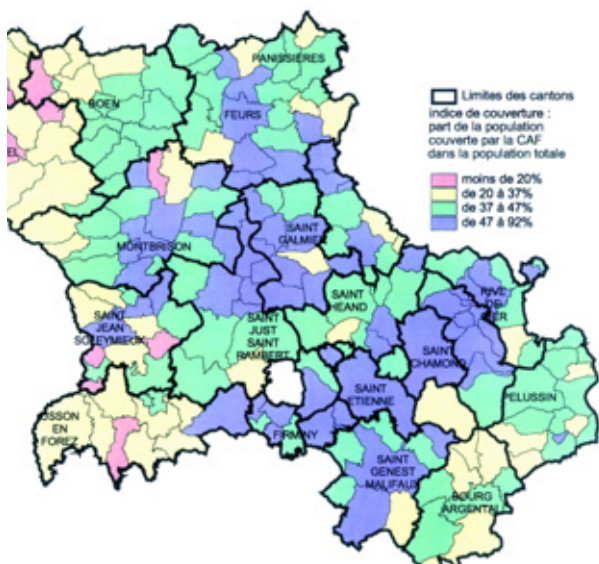
Plus de 44 % de ménages bénéficient d'une aide au logement. 49 % des foyers fiscaux ne sont pas imposés.

En 1996, la C.A.F. dénombrait 80 493 allocataires sur St-Etienne, le Pilat, le Gier et l'Ondaine, avec une forte concentration sur la ville de St-Etienne ainsi que dans les anciennes vallées industrielles du Gier et de l'Ondaine.

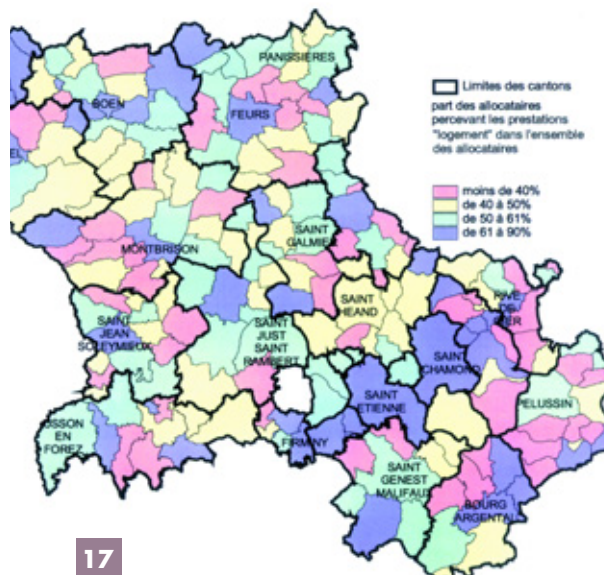
9 840 familles étaient bénéficiaires de prestations logement en 1996 sur la circonscription de St-Etienne / Montbrison. Les communes d'habitat individuel et notamment pavillonnaire sont relativement peu servies par ces prestations alors que la transversale Ondaine – St-Etienne – Gier est très marquée.

L'étude menée par la C.A.F. a mis en évidence une fragilité sur les vallées de l'Ondaine et du Gier (et plus particulièrement les communes de La Ricamarie, Chambon-Feugerolles et Rive-de-Gier), ainsi que sur St-Etienne. Les concentrations de populations en situation difficile y sont importantes et les aides de la C.A.F portent sur les jeunes enfants et les pré et post-adolescents.

la couverture de la C.A.F. en Loire-sud



Les prestations "logements" en Loire-sud



## Tendances

La demande locative HLM sur la région stéphanoise relève en très forte majorité de caractéristiques très sociales et la demande locative intermédiaire reste faible, très vite concurrencé par les prix peu élevés de l'accession.

## Risques et opportunités

### Risques

- Insatisfaction des besoins en logements par territoire en fonction des profils des ménages.

PROFIL	Revenu mensuel	Situation actuelle / perspectives	Critères déterminants du choix	Produits types
ménage âgé social	5 000 – 6 000	Poids significatif en développement	Image, sécurité, équipement services, confort	T3 petit collectif ou locatif 25 f / m2
ménage âgé intermédiaire	10 000 – 12 000	Poids faible en développement	Image, adresse, équipement services, relationnel	Accession ou locatif en intermédiaire 45 f / m2
isolé très social	2 500 – 3 000	Poids faible en développement	Cadre de vie confort, coût	Locatif ou foyer centre ville loyer résiduel < 600 f
jeune ménage très social	4 000 – 6 000	Significatif dans certains bassins / en développement	Équipement, accessibilité, transport, coût	T2 ou T3 locatif loyer résiduel < 1 200 f
jeune ménage social	9 000 – 12 000	Significatif en développement	Accessibilité, produit, coût, taux d'effort	Locatif T3 T4 petit locatif loyer résiduel 25 – 30 f m2
jeune ménage intermédiaire	12 000 – 17 000	Relativement faible en développement	Image, peuplement, équipement	Accession PT2 600-700 KF mensualités 5 000 f
ménage âgé moyen très social	6 000 – 8 000	Significatif . En développement	Image, peuplement, coût, taux d'effort	T4 petit collectif centre ville loyer résiduel < 1 500 f
ménage âgé moyen social	10 000 – 13 000	Poids significatif en développement	Cadre de vie, équipement du quartier, produit	T4-T5 locatif ou accession petit collectif ou individuel loyer mensualité < 3 500 f
ménage âgé moyen intermédiaire	15 000 – 18 000	Poids significatif en développement-	Équipement du quartier, accessibilité, produit	Accession individuel T4-T5 entre 800 et 900 KF
ménage âgé moyen intermédiaire	13 000 – 16 000	Poids significatif en développement-	Image, sécurité, accessibilité, produit	Accession collectif urbain T4-T5 entre 700 et 800 KF
ménage âgé moyen supérieur	25 000 – 30 000	Poids faible en développement	Équipement, type d'habitat, confort	Accession individuel T5-T6 entre 1 000 et 1 200 KF
ménage âgé mûr social	8 000 – 10 000	Poids significatif stable	Services, propreté, sécurité, coût	T3-T4 locatif petit collectif urbain 30 f / m2
ménage âgé mûr intermédiaire	12 000 – 14 000	Significatif en développement	Cadre de vie, relationnel, coût, taux d'effort	T3-T4 collectif et accession 450 à 550 KF location 45 à 50 f / m2 accession individuel 600 KF
ménage âgé mûr supérieur	> 25 000	Relativement faible en développement	Cadre de vie, type d'habitat, confort	t4-t5 en accession 1 000 KF et plus

Sources : "Loire 2010 – Le stéphanois", D.D.E. 2001.

En ce qui concerne l'accession, la demande sur St-Etienne est surtout le fait des jeunes ménages et des personnes âgées, les ménages avec enfants orientant plutôt leurs recherches vers de l'individuel en périphérie.

La segmentation du choix "accession ou locatif" semble s'effectuer pour les ménages jeunes et intermédiaires dont les revenus mensuels se situent entre 1800 et 2000 €.

Les flux récents traduisent l'impression d'une demande très portée sur l'accession et notamment l'accession dans l'ancien. Les produits moyens ou bons-marché (ex. parc collectif des années 70) offrent des alternatives à la location y compris en HLM et peuvent attirer des primo-accédants.

### Opportunités

- Un besoin de locatif social et d'accession à organiser.