

1-1 La demande d'habitat et les besoins

1.1.7 La demande en logement locatif social

Etat des lieux

Le parc locatif social serait accessible à 80 % de la population stéphanoise, dont les revenus ne dépassent pas les plafonds d'accès.

10 300 demandes en 2000 dans la région stéphanoise soit 2 demandeurs pour 1 logement disponible

L'Observatoire de la Demande de Logement Social (ODELOS) de la Loire fait état en 2000 de 10 334 demandes de logements HLM dans la région stéphanoise.

Les **trois quarts des demandeurs sont déjà locataires**, et un tiers sont locataires HLM. 21% sont sans logement propre (hébergé gratuitement) contre 17% sur l'ensemble de la Loire.

Près des **deux tiers des demandeurs ont moins de 40 ans**. Il s'agit bien pour l'essentiel de personnes jeunes, mais on constate une baisse de la demande des moins de 30 ans et une hausse des plus de 50 ans (22% des demandeurs).

Les **trois quarts des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60%** des plafonds de ressources et moins de 5% dépassent les plafonds.

L'**indice de pression** sur le parc HLM calculé en rapportant le nombre de demandes exprimées au nombre de logements disponibles (équivalent au nombre d'emménagements dans le parc HLM, issu de l'enquête EPLS DRE).

	OFFRE nombre de logements libérés en 1999	DEMANDE nombre de demandes (bassin souhaité)	PRESSION nombre de demande pour un logement libéré
Saint-Etienne	2553	5383	2,1
Ondaine	825	1720	2,1
Vallée du Gier	1258	1580	1,3
Couronne	324	1435	4,4
Reste arrond ^t Saint-Etienne	35	105	3,0
Sud Forez	251	815	3,2
Reste arrond ^t Montbrison	49	91	1,9
TOTAL	5295	11129	2,1

Ainsi, sur l'ensemble de la région stéphanoise, on compte **2,1 demandes pour 1 logement rendu disponible**. A titre de comparaison, ce même indice est de 2,1 pour le département de la Loire, et 2,3 pour le département du Rhône.



Locatif HLM, îlot Charcot Saint-Etienne

Ainsi, la pression de la demande reste importante (néanmoins le niveau de la demande stagne depuis 1997 dans l'ensemble de la Loire) et donne un certain "confort de gestion" pour les bailleurs. On relève une pression relativement élevée dans la Plaine, le Pilat et les côteaux du Gier mais surtout en couronne où le nombre de demandes est 4 fois plus élevé que les logements disponibles.

Tendances

Le véritable problème du parc social HLM de l'agglomération stéphanoise n'est pas de trouver des clients potentiels, comme le prouve la situation de la vallée du Gier, où le parc social reste attractif.

Aujourd'hui il existe une inadéquation entre la qualité et la nature de la demande; et la volonté des acteurs de préserver les équilibres sociaux parfois fragiles de certains secteurs.

La "**mauvaise**" évolution perçue par les acteurs locaux du logement social réside en trois points :

- le parc social est trop important certains secteurs et un certain nombre de logements subissent une désaffection liée au contexte démographique général de l'agglomération.



Secteur Pierre Loti, Saint-Etienne quartiers Sud Est

- une partie des logements HLM est aujourd'hui hors marché du fait de sa situation urbaine ou de son environnement social. La demande se concentre sur des quartiers et des produits très spécifiques (maison de ville, quartier mixte) où le parc des bailleurs est déjà rempli et l'offre peu nombreuse.
- le parc social attire essentiellement des ménages en difficulté sociale, toute une partie de la clientèle potentielle du logement social s'oriente aujourd'hui vers le locatif privé (peu cher dans l'agglomération) ou vers l'accession à la propriété.

Risques et opportunités

Risques

- Une spécialisation du parc social et une concentration des problèmes sociaux.
- Un déficit d'image du parc HLM et une désaffection de certains produits proposés.

Opportunités

- Un volant important de renouvellement urbain possible sur des produits aujourd'hui inadaptés.
- Une demande soutenue sur les produits HLM de qualité bien insérés.
- Permettre aux bailleurs HLM de participer à l'effort de construction sur des produits spécifiques (maisons de ville, petits immeubles de centre ville...) en réponse à une demande potentielle importante.
- Une redéfinition possible de la mission des organismes sociaux sur l'accession.



Locatif HLM, l'Etrat



Maisons locatives HLM à Sorbiers