

1-1 La demande d'habitat et les besoins

1.1.9 En quelques lignes...

Synthèse sur la demande de logements en région stéphanoise

• Une évolution des modes de vie

Les modes de vie et les aspirations des ménages ont évolué en fonction des changements sociétaux, allant dans le sens d'une plus grande diversité: allongement de la durée de la vie, vieillissement de la population, réduction de la taille des ménages, instabilité dans leur composition, travail des femmes, besoins de services aux ménages, développement des temps de loisirs....

• Une évolution du rapport au territoire

Le rapport au territoire s'est également considérablement modifié avec le **développement de la mobilité** et des déplacements, et **l'éclatement dans l'espace des fonctions urbaines**. Cette mobilité accrue, paraît aller dans le sens de la rupture des liens de proximité remettant en cause le modèle de la ville européenne traditionnelle au profit de la "ville archipel" **multipolarisée**.

• Une baisse démographique

La baisse démographique est de 15 000 habitants de moins qu'en 1990 dans l'ensemble de la région stéphanoise et **25 000 pour le périmètre de la communauté d'agglomération**. Le solde migratoire est globalement déficitaire. Sa variation selon les secteurs géographiques traduit la **redistribution de la population au sein même de la région stéphanoise et une faible attractivité externe**. Malgré un contexte d'érosion démographique, le nombre de ménages s'est accru cependant de près de **8 600 ménages supplémentaires en dix ans**.

• Une mixité sociale menacée

La mixité sociale dans l'ensemble de la région stéphanoise est menacée par une **accentuation des différences de profil social et de revenus** entre les secteurs et par l'accentuation de "quartiers" de

fragilité sociale dans le parc social public comme dans le parc ancien dégradé.

• Une mobilité résidentielle à exploiter

Les trajectoires résidentielles s'organisent schématiquement aux dépens de la ville de Saint Etienne qui tend à se spécialiser dans l'accueil des petits ménages, jeunes ou âgés et de ménages modestes. Les ménages actifs d'âge mûr, employés ou cadres privilégient le parc en accession à la propriété, en grands logements et notamment en maison individuelle en périphérie. Les villes sont donc confrontées au double enjeu de **loger les ménages les plus modestes et de retenir et d'attirer les plus aisés**, ces derniers étant les plus mobiles.

• Une demande locative sociale inégale

Il existe environ 2 demandeurs pour 1 logement HLM disponible mais **le parc social pourrait être accessible à 80% des ménages** de la région stéphanoise qui ne dépassent pas les revenus plafonds. Trois quarts des locataires HLM ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds.

• Des besoins spécifiques de certaines populations

Il existe des catégories de populations pour lesquelles des solutions particulières, par leur nature ou leur environnement doivent être mises en œuvre : personnes âgées ou handicapées, jeunes ou étudiants, hébergement d'urgence, aires d'accueil ou habitat adapté aux gens du voyage en voie de sédentarisation etc....