

1-2 L'offre d'habitat en région stéphanoise

1.2.2 Les marchés de l'habitat en région stéphanoise

1.2.2.2 Une perméabilité entre les deux types de parcs, mais un avantage économique au locatif social

Un parc locatif privé qui se renouvelle et se spécialise.

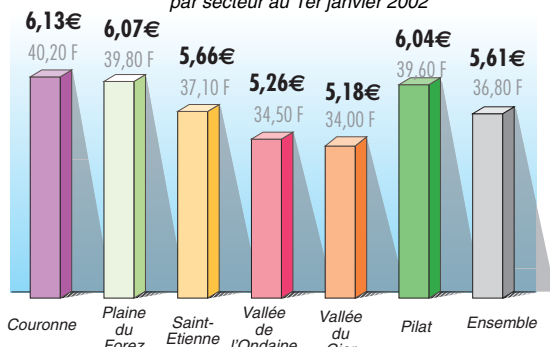
Le parc locatif privé : le plus important en nombre regroupe sur la communauté d'agglomération plus de **44 000 logements** soit **27%** du parc de résidences principales.

Alors que les années 80 avaient été marquées par un déclin sensible du parc locatif privé, lié à l'engouement des ménages pour l'accession à la propriété et au désengagement des propriétaires bailleurs, la tendance semble s'inverser. Attirer par les avantages fiscaux des lois Quilès, Méhaignerie, Périssol et Besson, mais aussi par les subventions de la réhabilitation dans le cadre des OPAH, de nouveaux investisseurs sont apparus et le parc locatif privé a cessé de décroître. Les logements produits dans ces deux cas sont de petite taille. L'accroissement du parc locatif privé concerne principalement la ville centre avec la construction notamment de nombreuses résidences pour étudiants.

Une fraction du parc non rénové devient, notamment dans les quartiers en voie de déqualification, un parc social de fait, lieu d'accueil privilégié des populations les plus précarisées.

Le coût mensuel moyen hors charges à la relocation d'un **T3** s'établit aux alentours de **402 euros** (2636 F). Il est variable selon la localisation géographique. Les coûts rapportés à la surface habitable varient entre 5,18 euros/m² dans les vallées de l'Ondaine et du

Loyer moyen mensuel du parc privé à la relocation par secteur au 1er janvier 2002



Source : Observatoire de l'habitat, Epures

Gier à 6,13 euros/m² dans les communes de la première Couronne. A Saint Etienne il s'établit à 5,66 euros /m² mais la taille des logements est plus réduite.

Loyer moyen mensuel du parc privé à la relocation par taille du logement au 1er janvier 2002

type de logement	surface moyenne	loyer moyen en F/mois	loyer moyen en €/mois	Prix au m ² moyen (F)	Prix au m ² moyen (€)
studio	28	1447	221	51,2	7,81
T1	37	1520	232	40,6	6,19
T2	52	1972	301	38,0	5,79
T3	73	2636	402	36,0	5,49
T4	90	3156	481	35,2	5,37
T5	110	3564	543	32,4	4,94
T6 et +	160	4892	746	30,6	4,66
ENSEMBLE	63	2 324 F	354 €	36,80 F	5,61 €

Source : Observatoire de l'habitat, Epures

Son ancienneté et une concentration sur les quartiers sensibles pénalisent le parc locatif social HLM.

Le parc de logement est très concentré sur la ville de Saint-Etienne et dans les vallées du Gier et de l'Ondaine.

Avec seulement 8% de logements HLM construits entre 1990 et 1999, le **parc locatif social H.L.M.** est vieillissant.

Le loyer moyen mensuel à la relocation d'un **T3** s'établit à **271,3 euros** (1780 F) pour un appartement de 63 m².

Prix annuel moyen des loyers, au m² selon la taille des logements

type de logement	surface moyenne	loyer moyen en F/mois	loyer moyen en €/mois	Prix au m ² moyen (F)	Prix au m ² moyen (€)
T1	34	1110	169	33	5,0
T2	51	1444	220	28	4,3
T3	66	1780	272	27	4,1
T4	81	2058	314	25	3,9
T5	101	2434	371	24	3,7
T6 et +	113	2782	424	25	3,8
ENSEMBLE	63	1747 F	266 €	28 F	4,2 €

Sources : bailleurs HLM 01/2002

Un parc locatif privé qui se renouvelle et se spécialise.

Le parc locatif privé : le plus important en nombre regroupe sur la communauté d'agglomération plus de **44 000 logements** soit **27%** du parc de résidences principales.

Alors que les années 80 avaient été marquées par un déclin sensible du parc locatif privé, lié à l'engoue-



Immeuble récent, quartier Grouchy St-Etienne

ment des ménages pour l'accession à la propriété et au désengagement des propriétaires bailleurs, la tendance semble s'inverser. Attirer par les avantages fiscaux des lois Quilès, Méhaignerie, Périssol et Besson, mais aussi par les subventions de la réhabilitation dans le cadre des OPAH, de nouveaux investisseurs sont apparus et le parc locatif privé a cessé de décroître. Les logements produits dans ces deux cas sont de petite taille. L'accroissement du parc locatif privé concerne principalement la ville centre avec la construction notamment de nombreuses résidences pour étudiants.

Une fraction du parc non rénové devient, notamment dans les quartiers en voie de déqualification, un parc social de fait, lieu d'accueil privilégié des populations les plus précarisées.

Le coût mensuel moyen hors charges à la relocation d'un T3 s'établit aux alentours de **402 euros** (2636 F). Il est variable selon la localisation géographique. Les coûts rapportés à la surface habitable varient entre 5,18 euros/m² dans les vallées de l'Ondaine et

du Gier à 6,13 euros/m² dans les communes de la première Couronne. A Saint Etienne il s'établit à 5,66 euros /m² mais la taille des logements est plus réduite.

Son ancienneté et une concentration sur les quartiers sensibles pénalisent le parc locatif social HLM.

Le parc de logement est très concentré sur la ville de Saint-Etienne et dans les vallées du Gier et de l'Ondaine.

Avec seulement 8% de logements HLM construits entre 1990 et 1999, le **parc locatif social H.L.M.** est vieillissant.

Le loyer moyen mensuel à la relocation d'un T3 s'établit à **271,3 euros** (1780 F) pour un appartement de 63 m².