



Phase 1- Diagnostic

Le Plan Départemental de l'Habitat de la Loire

13 mars 2012

La Loi ENL (juillet 2006) entérine l'obligation de réaliser un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) (circulaire du 2 mai 2007).

Le CG42 et l'Etat ont validé le principe d'une élaboration d'un PDH sur la Loire.

Dans la hiérarchie des normes, le PDH doit être conforme avec les Scot et PLH. Il doit prendre en compte le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le Schéma Départemental d'Organisation Sociales et Médico-sociale (SDOSM).

Le PDH comprend trois phases : Diagnostic, Document d'orientations et Dispositif d'observation. Sa mise en œuvre est de 6 ans.

Un comité de pilotage, un comité technique et une section départementale du comité régional de l'habitat (SD-CRH) sont constitués.

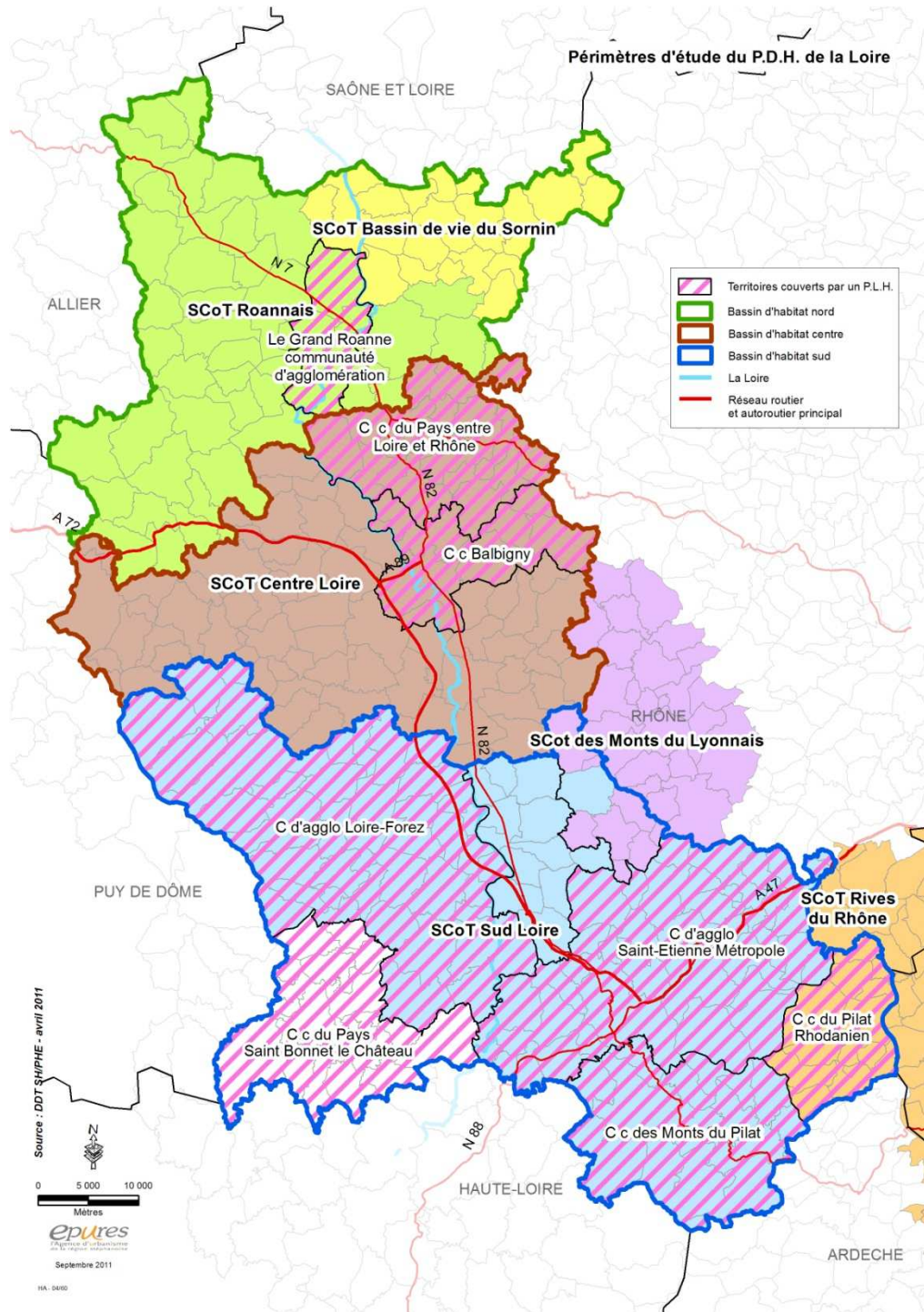
- Meilleure connaissance territoriale des enjeux d'habitat (sur les territoires ruraux, sur le parc privé,...)
- Révision des politiques d'intervention des acteurs sur la base d'une connaissance partagée
- Support à une démarche de contractualisation avec les Epci ou les communes
- Recentrage des politiques sur des dispositifs opérationnels et à fortiori sur des territoires non couverts
- Point 0 d'un dispositif d'observation de l'habitat
- Articulation des politiques de l'habitat sur le territoire départemental (CG en position de coordonnateur et d'initiateur)
- Mobilisation des acteurs de l'habitat / Travail en partenariat CG-Etat

- Permettre aux différents acteurs de coordonner et d'adapter leur politique en matière d'habitat (efficience des financements)
- Assurer une cohérence entre les territoires et entre les politiques sociales et de l'habitat
- Poser et articuler les enjeux habitat à une échelle plus fine que le département et ainsi aider à l'émergence de dispositifs d'actions locaux (PLH, OPAH, PIG,...)
- Répondre au texte législatif en vigueur

Six thématiques à traiter prioritairement :

- Le vieillissement de la population, l'évolution de la cellule familiale et leurs conséquences sur la demande en logements
- Les économies d'énergie dans le logement
- La lutte contre l'habitat indigne
- La maîtrise de la consommation de l'espace
- De l'hébergement au logement, le parcours résidentiel
- La sédentarisation des gens du voyage

Périmètres d'études du PDH de la Loire



Trois grands secteurs qui correspondent au fonctionnement du département :

- le nord (scot du Bassin du Sornin + scot du Roannais)
- le centre (scot Centre Loire)
- le sud (scot Sud Loire + cc du Forez en Lyonnais + cc du Pilat Rhodanien + cc du Pays de Saint-Bonnet-le-Château)

1. Environnement résidentiel

- 1.1 Transports et déplacements
- 1.2 Economie et social
- 1.3 Démographie

2. Volet habitat

- 2.1 Consommation foncière
- 2.2 Parc de logements et profil des ménages
- 2.3 Marchés immobiliers et foncier

3. Besoins en habitat des populations spécifiques

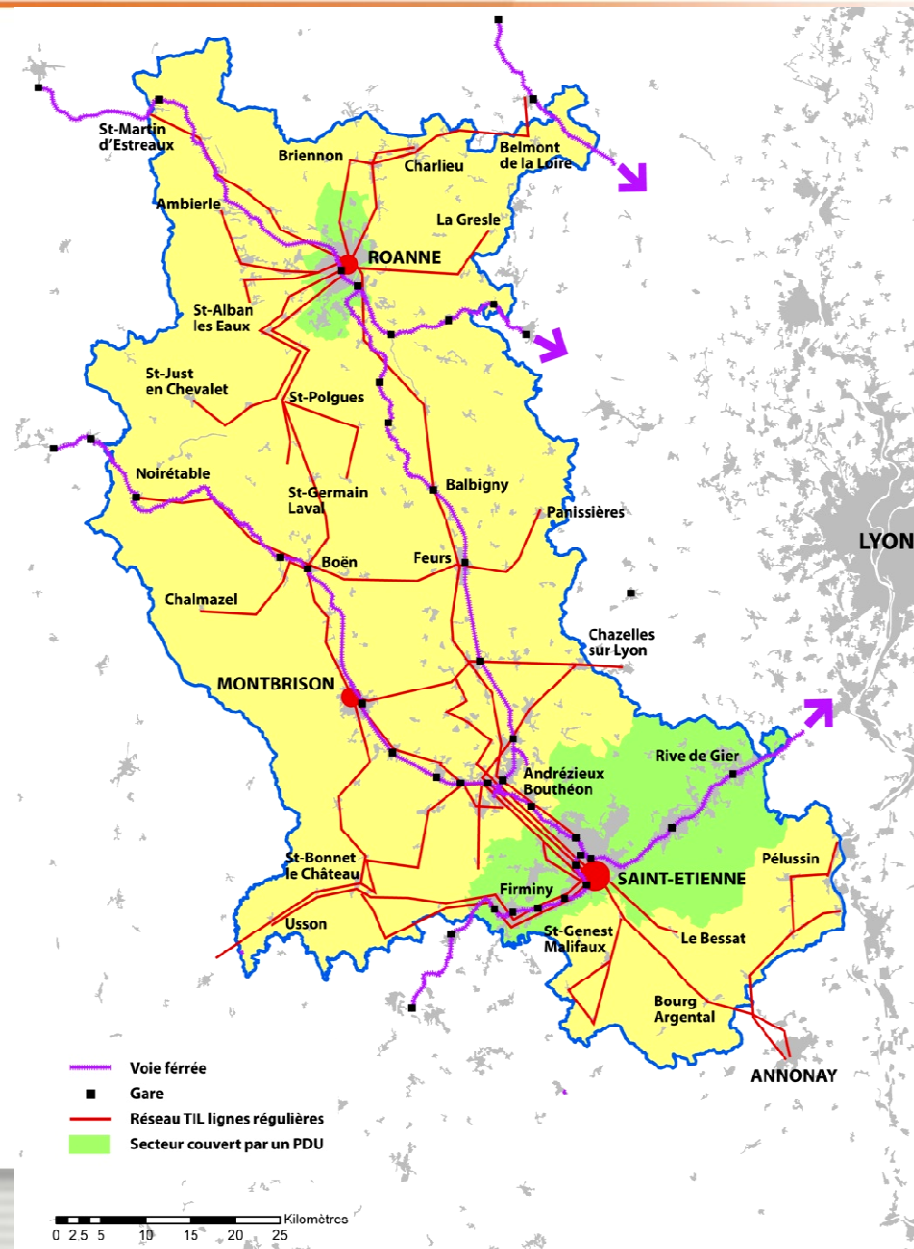
- 3.1 Les personnes âgées et/ou handicapées
- 3.2 Les ménages en situation de précarité énergétique
- 3.3 Les personnes en difficulté de logement

4. Conclusion

1. L'ENVIRONNEMENT RÉSIDENTIEL

1.1 Transports et déplacements

Les transports collectifs

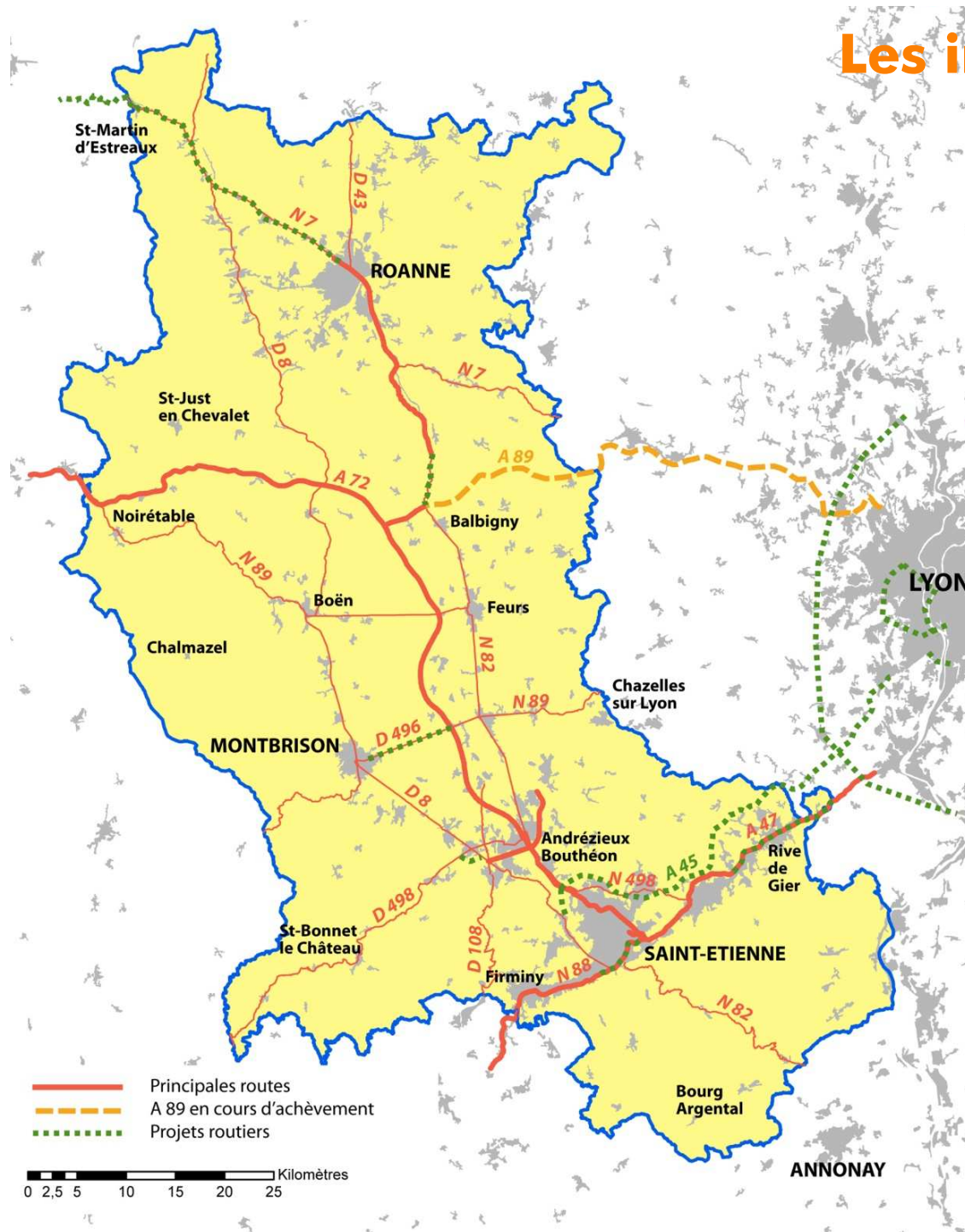


L'infrastructure ferroviaire est particulièrement structurante dans le sud.

Le réseau de cars (TIL) irrigue les grands axes.

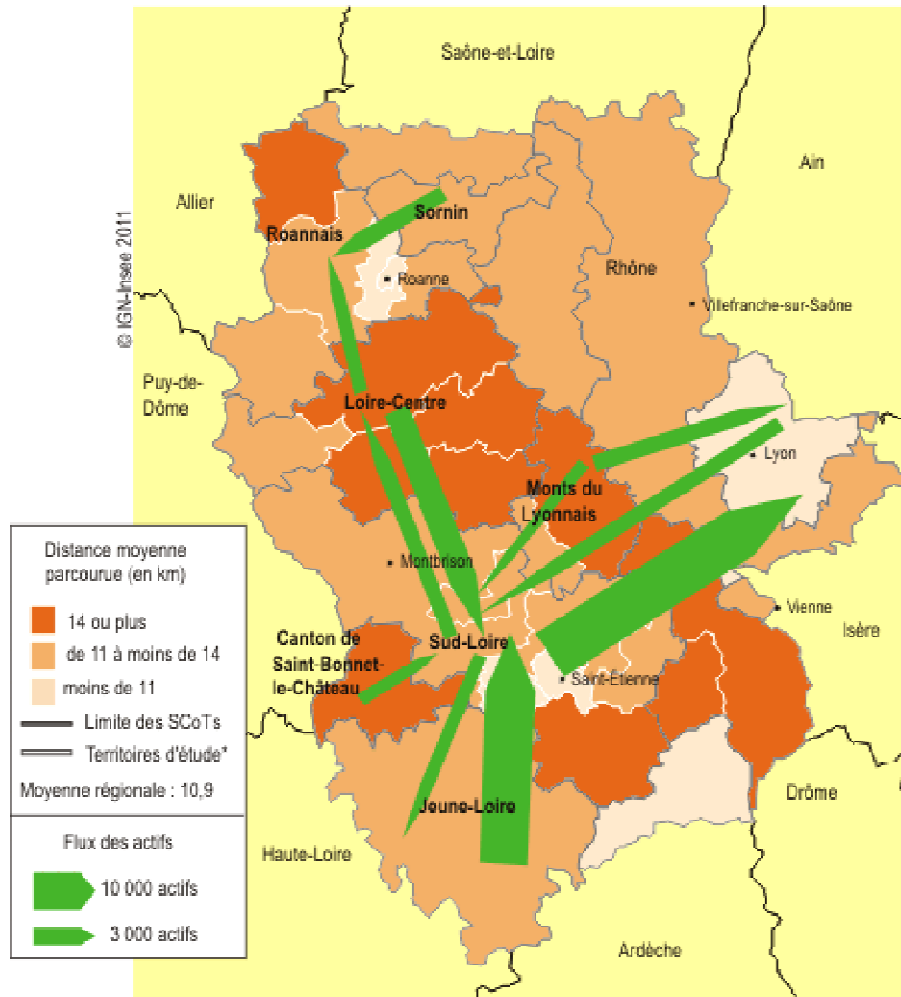
Deux Plans de Déplacements Urbains (PDU) sont mis en œuvre dans Saint-Etienne Métropole et le Grand Roanne Agglomération : un réseau de transports urbains sur ces secteurs.

Les infrastructures routières



Certains projets (A89) peuvent avoir un impact sur le développement urbain, notamment dans le centre du département.

Distance moyenne parcourue par les actifs résidents en 2008 et principaux flux des déplacements domicile-travail inter-SCoTs



* Pour les besoins de l'étude, ces "sous-territoires" des SCoTs ont été définis par la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Loire.

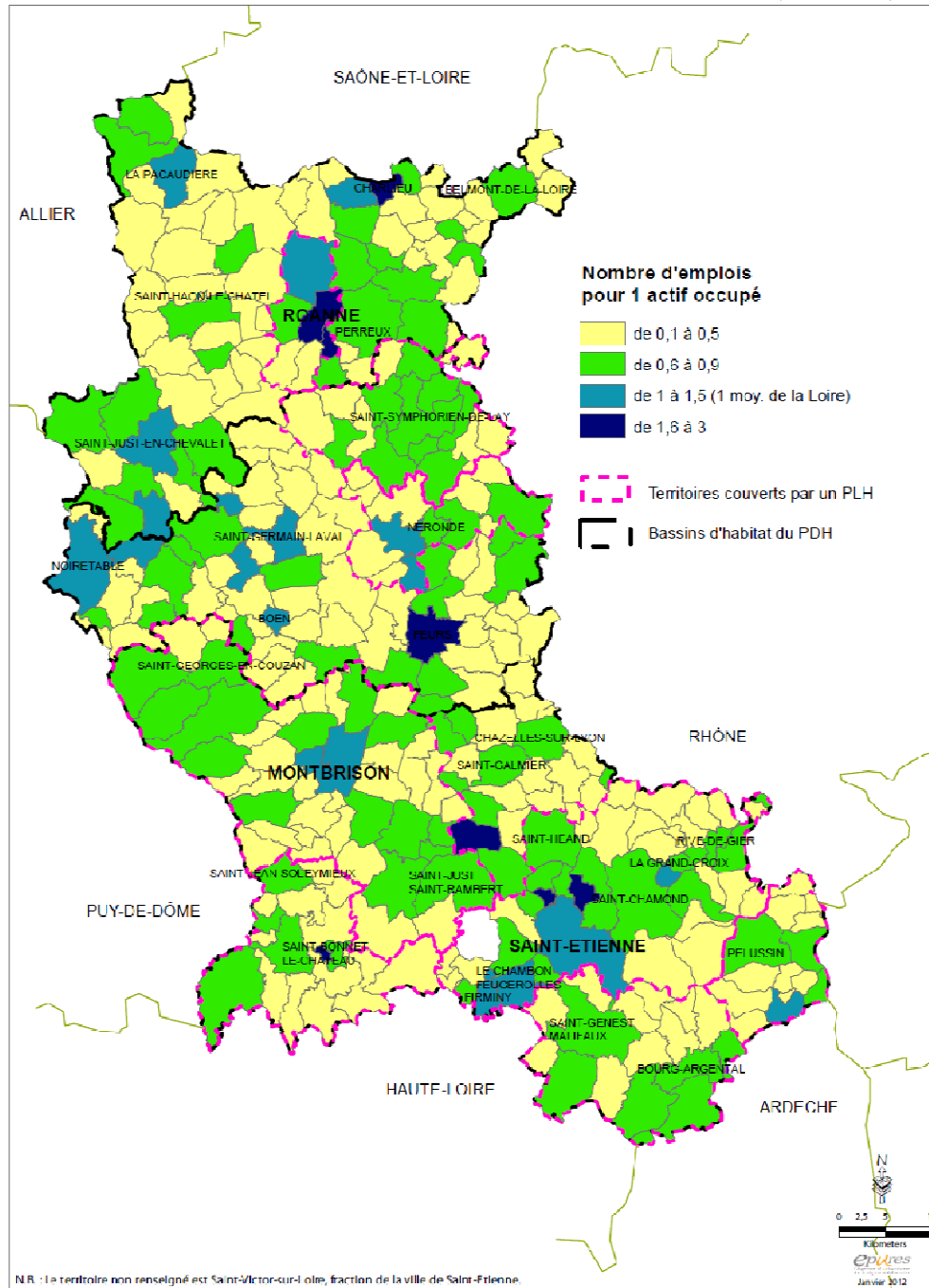
Sources : Insee, Recensement de la population 2008 - distancier Odomatrix de l'Inra

Les habitants de la Loire travaillent de moins en moins dans leur commune de résidence : 38% des actifs occupés travaillent et résident dans la même commune (contre 34% en Rhône-Alpes), en 2008. Mais ce taux de stables diminue (- 6 points entre 1999 et 2008) et plus fortement qu'en Rhône-Alpes (- 4 points).

Les distances domicile-travail augmentent rapidement, passant de 10kms en 1999 à 11,7kms en 2008 (contre +1km en Rhône-Alpes). La hausse la plus forte est enregistrée dans Loire-Centre et Saint-Bonnet-le-Château. Les navettes des actifs résidant en espace périurbain et travaillant dans un pôle urbain sont celles qui contribuent le plus à l'allongement des distances (phénomène de la périurbanisation).

Source : « Déplacements dans la Loire : les distances parcourues augmentent davantage que dans le reste de Rhône-Alpes », Lettre-Analyses n°166, Insee Rhône-Alpes, mars 2012.

1.2 Economie et social



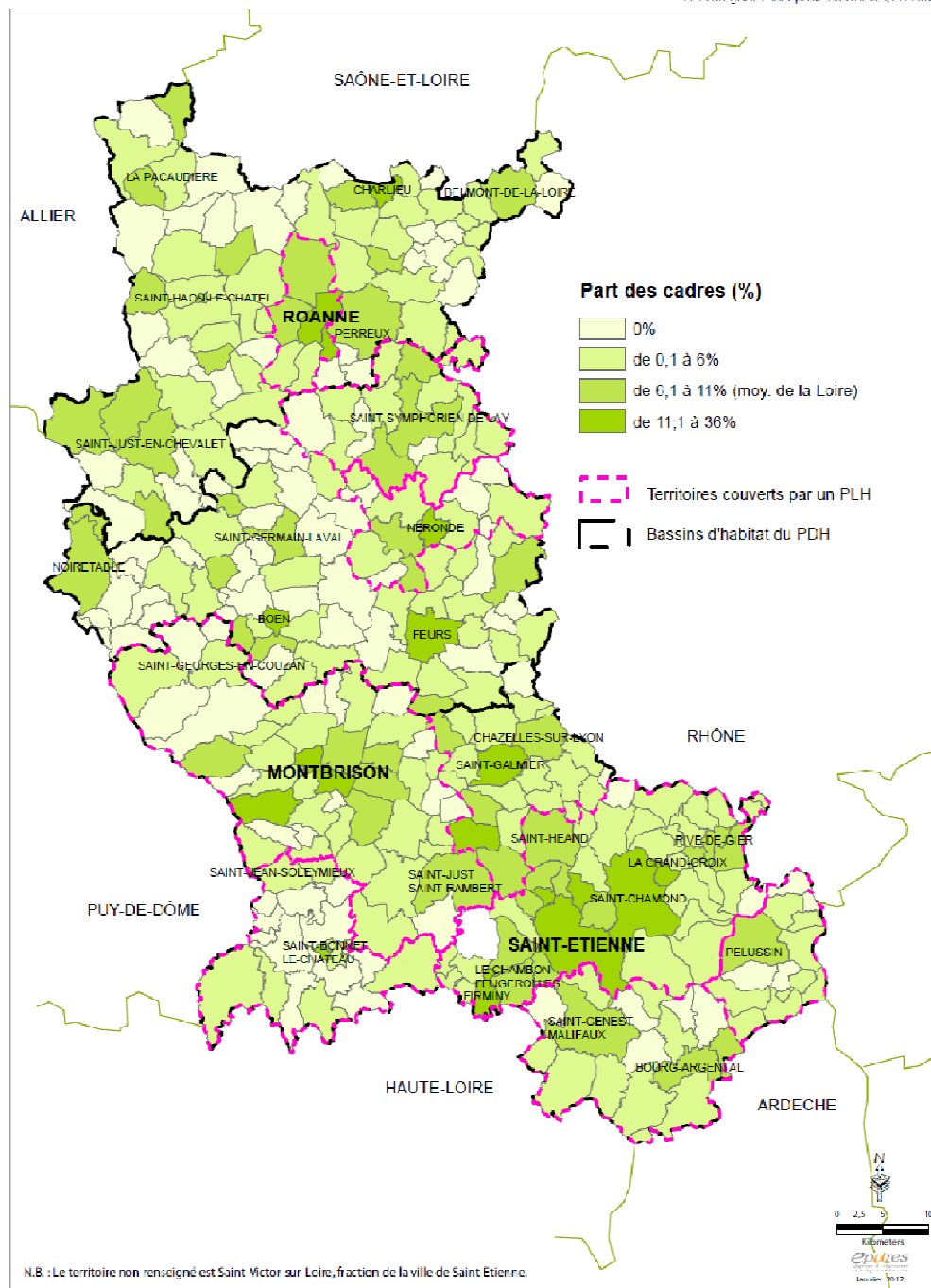
Economie et social

	Nombre d'emplois pour 1 actif occupé
Secteur Nord	1
Secteur Centre	0,8
Secteur Sud	1
Loire	1
Rhône-Alpes	1

Source : INSEE, RG 2008 – traitement Epures.

Plus l'indice est élevé, plus la commune a une fonction économique.

Un indice >1 donne à la commune une fonction plus économique que résidentielle.



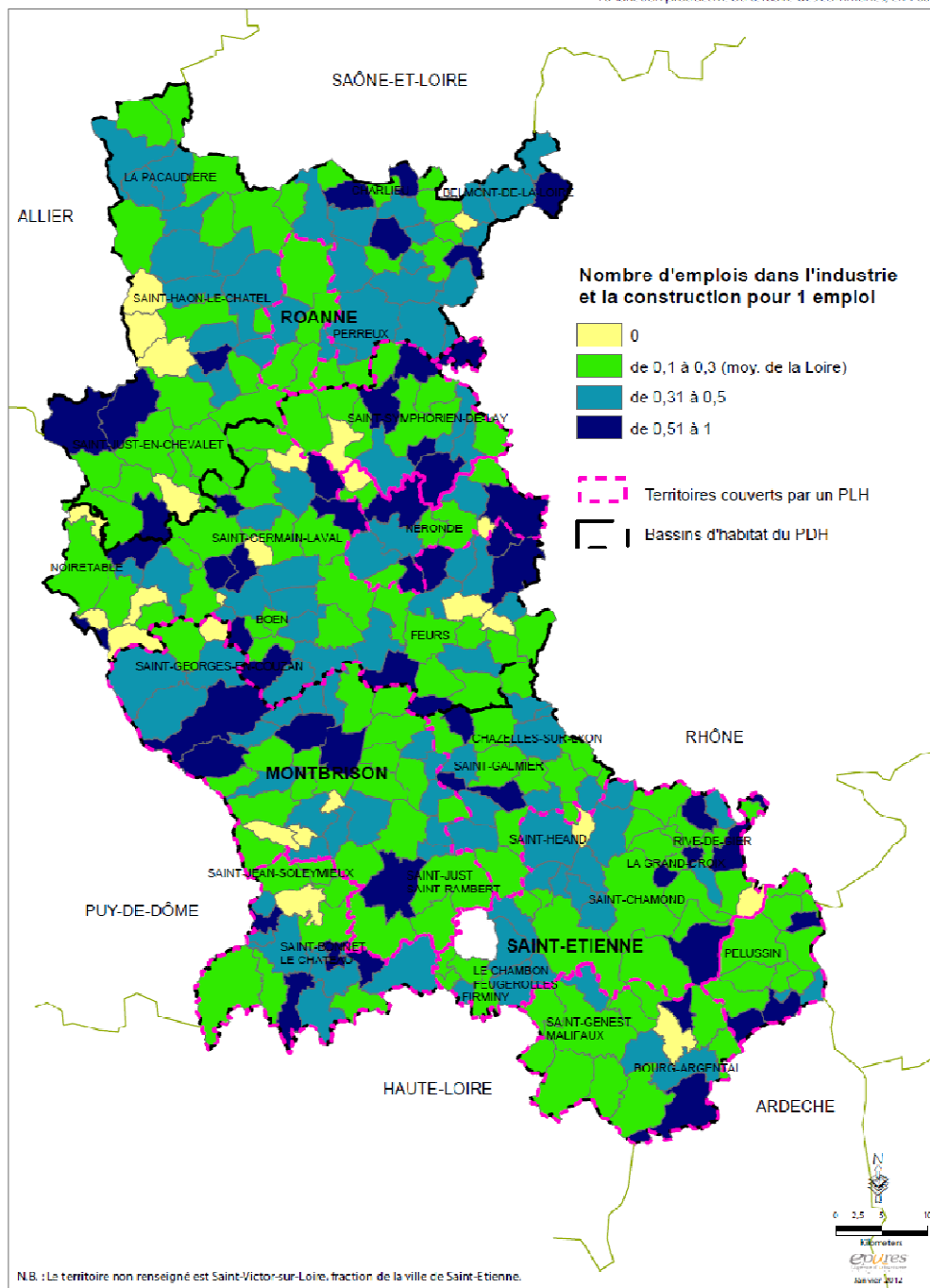
Economie et social

	Part des cadres dans la population active occupée
Secteur Nord	9%
Secteur Centre	6%
Secteur Sud	12%
Loire	11%
Rhône-Alpes	15%

Source : INSEE, RG 2008 – traitement Epures.

La part des cadres dans la Loire est inférieure au référent régional.

Les cadres se concentrent dans les centres urbains.



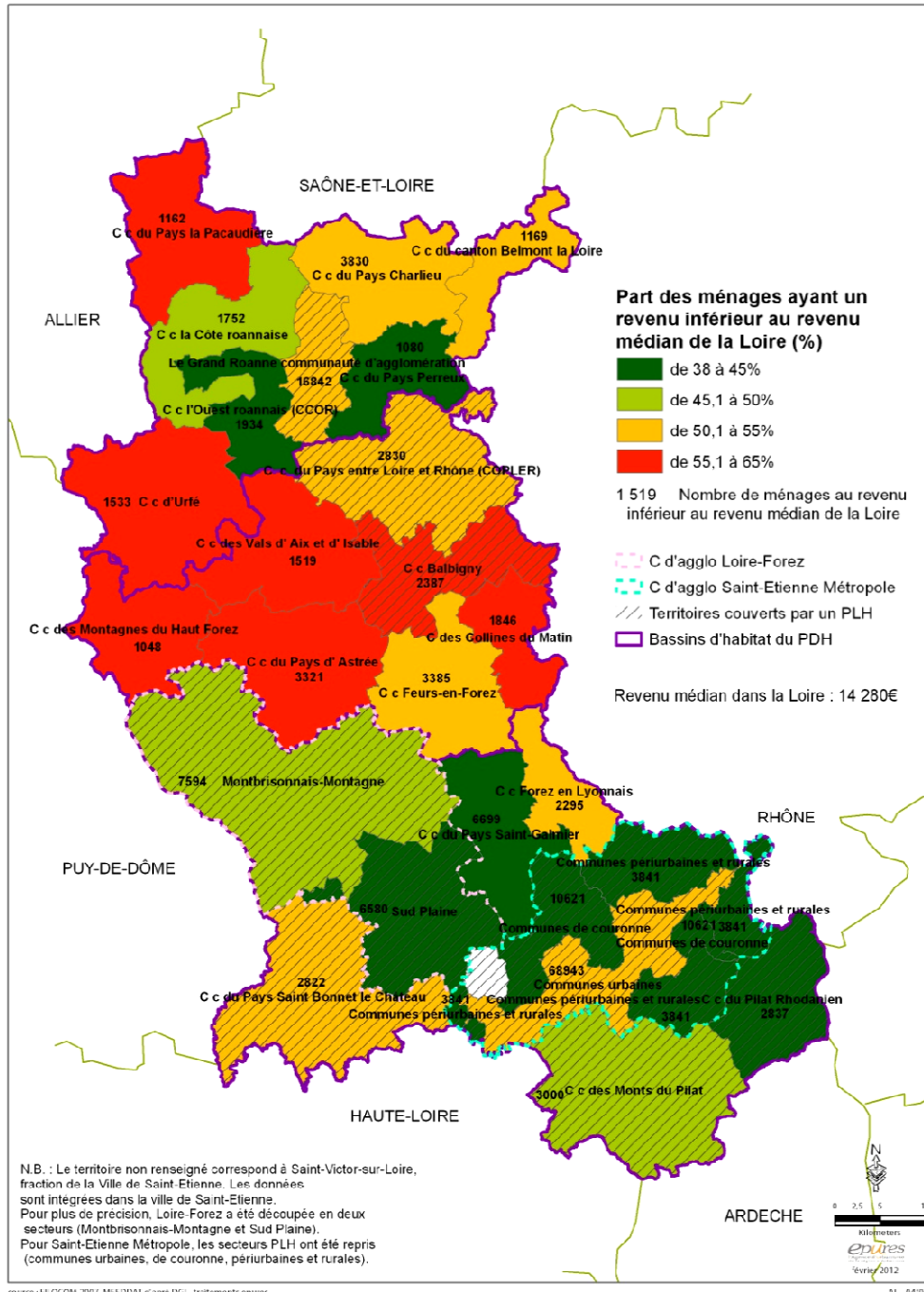
Economie et social

	Nombre d'emploi dans l'industrie et la construction pour 1 emploi
Secteur Nord	0,3
Secteur Centre	0,4
Secteur Sud	0,3
Loire	0,3
Rhône-Alpes	0,3

Source : INSEE, RG 2008 – traitement Epures.

Plus l'indice est élevé, plus la commune a une fonction économique productive et moins tertiaire.

Economie et social



Répartition des ménages (en %) en fonction des revenus, en 2009

	Inférieur au revenu médian de la Loire		Supérieur au revenu médian de la Loire	
	Revenu très bas	Revenu bas	Revenu intermédiaire	Revenu élevé
Secteur Nord	24%	26%	26%	24%
Secteur Centre	27%	29%	24%	20%
Secteur Sud	25%	24%	25%	26%

Source : FLOCOM 2007, MEEDDAT d'après DGI - traitement Epures.

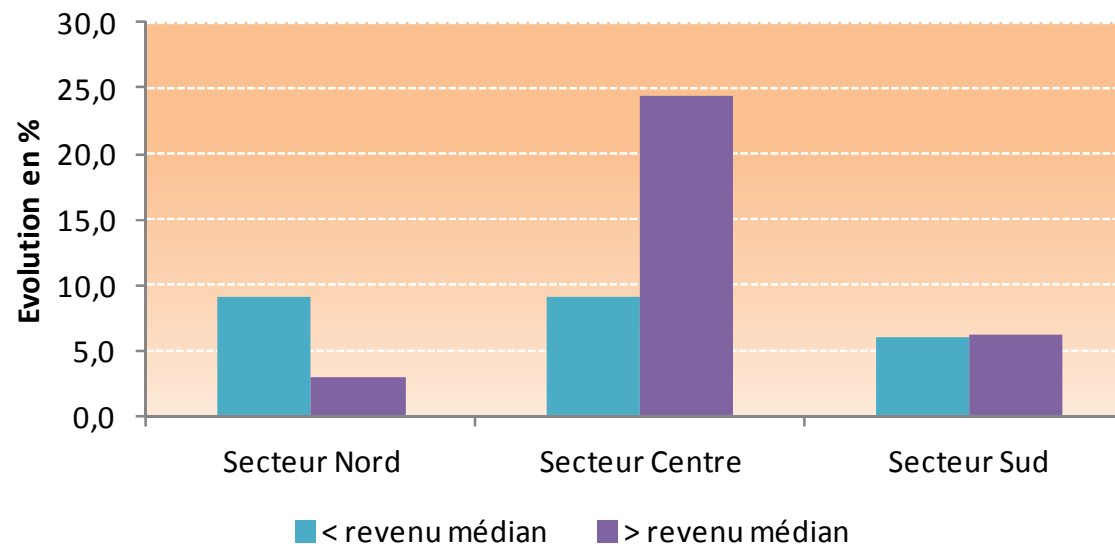
Dans le secteur centre, 56% des ménages ont des revenus inférieurs à 14 280€ (revenu médian Loire).

D'après la carte ci-contre, les ménages les plus favorisés se concentrent dans les secteurs périurbains des deux agglomérations de Roanne et de Saint-Etienne. Un phénomène de paupérisation est observé dans les centres urbains.

Le revenu médian dans la Loire est passé de 8 410€ en 1999 (monnaie constante) à 14 280€ en 2009, soit +44% en 10 ans.

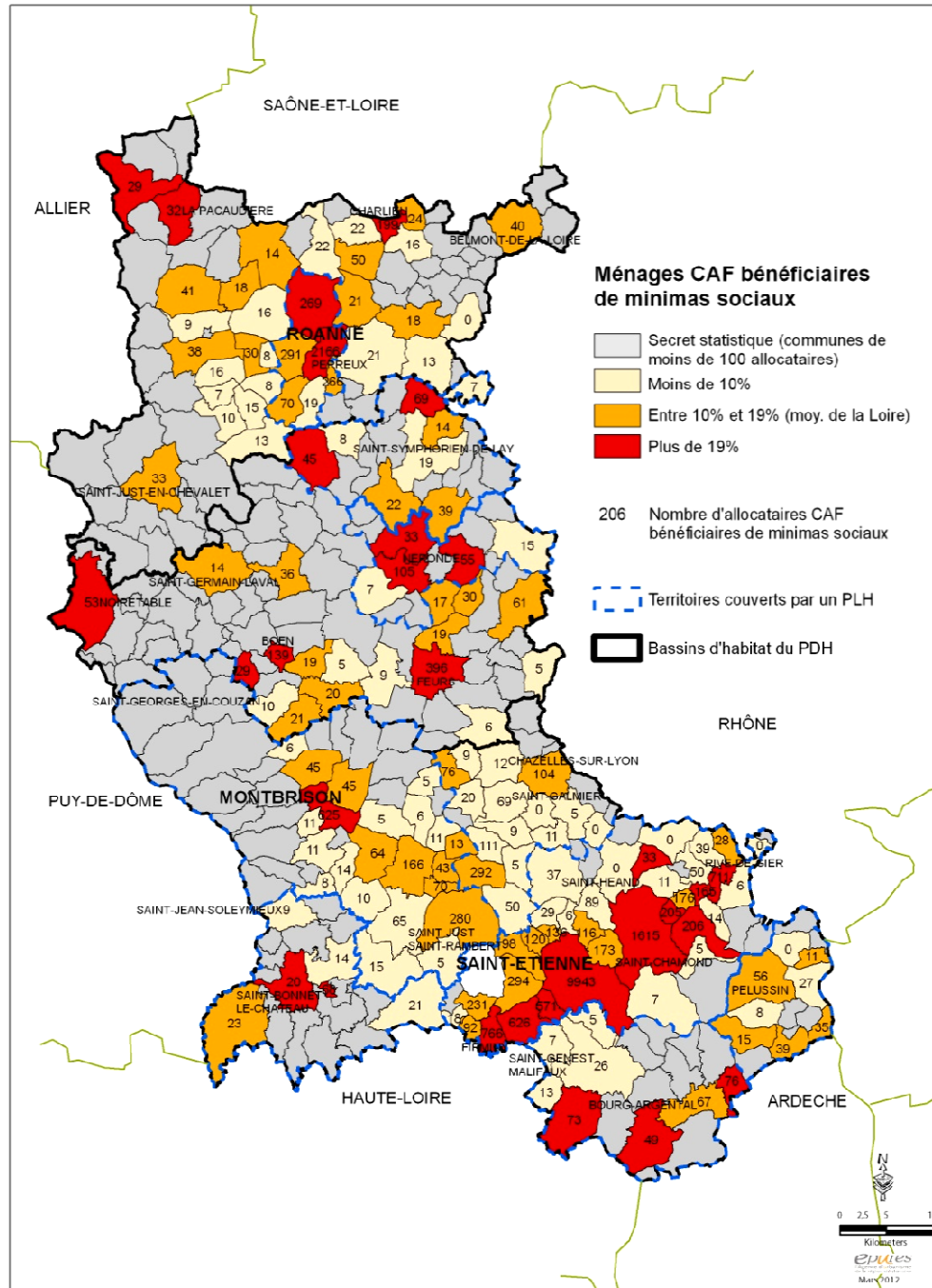
Le revenu médian en France était de 15 510€ en 2009. La Loire a un revenu 1,08 fois moins élevé.

Evolution de la répartition des ménages en fonction du revenu médian de la Loire, entre 1999 et 2009 (en %)



Source : FILOCOM 2007, MEEDDAT d'après DGI – traitement Epures.

Dans le secteur centre, les ménages ayant un revenu supérieur au revenu médian de la Loire ont augmenté de +24%. Les nouveaux ménages auraient des revenus supérieurs aux ménages installés en 1999. Le secteur nord a attiré peu de ménages au revenu supérieur au revenu médian (+3%).



Source : CAF - Urbanités 2010

MH - 04/060

Economie et social

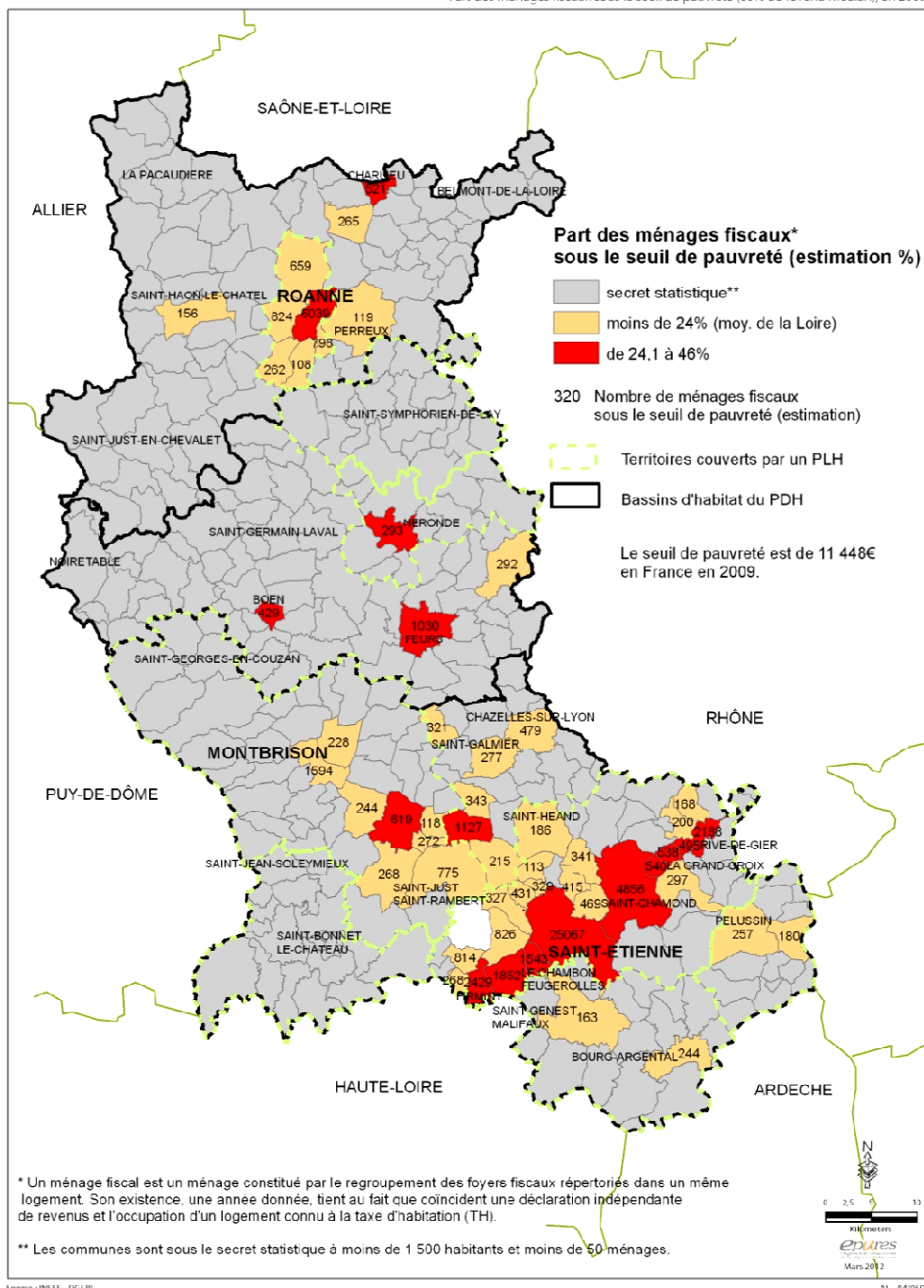
	Nombres de ménages CAF bénéficiaires de minimas sociaux (RSA socle + AAH)	Part des ménages CAF bénéficiaires de minimas sociaux
Secteur Nord	3 864	20%
Secteur Centre	1 327	17%
Secteur Sud	19 574	20%
Loire	25 937	19%
Rhône-Alpes	172 672	16%

N.B. : Sont renseignées uniquement les communes de plus de 100 allocataires.
Source : CAF 2010 – traitement Epures.

La Loire enregistre 19% de bénéficiaires de minimas sociaux, contre 16% dans Rhône-Alpes, en 2010.

A noter que la part des allocataires dont les ressources sont constituées à 50% ou plus de prestations CAF est de 19% dans la Loire, contre 17% dans Rhône-Alpes.

Niveau de revenu

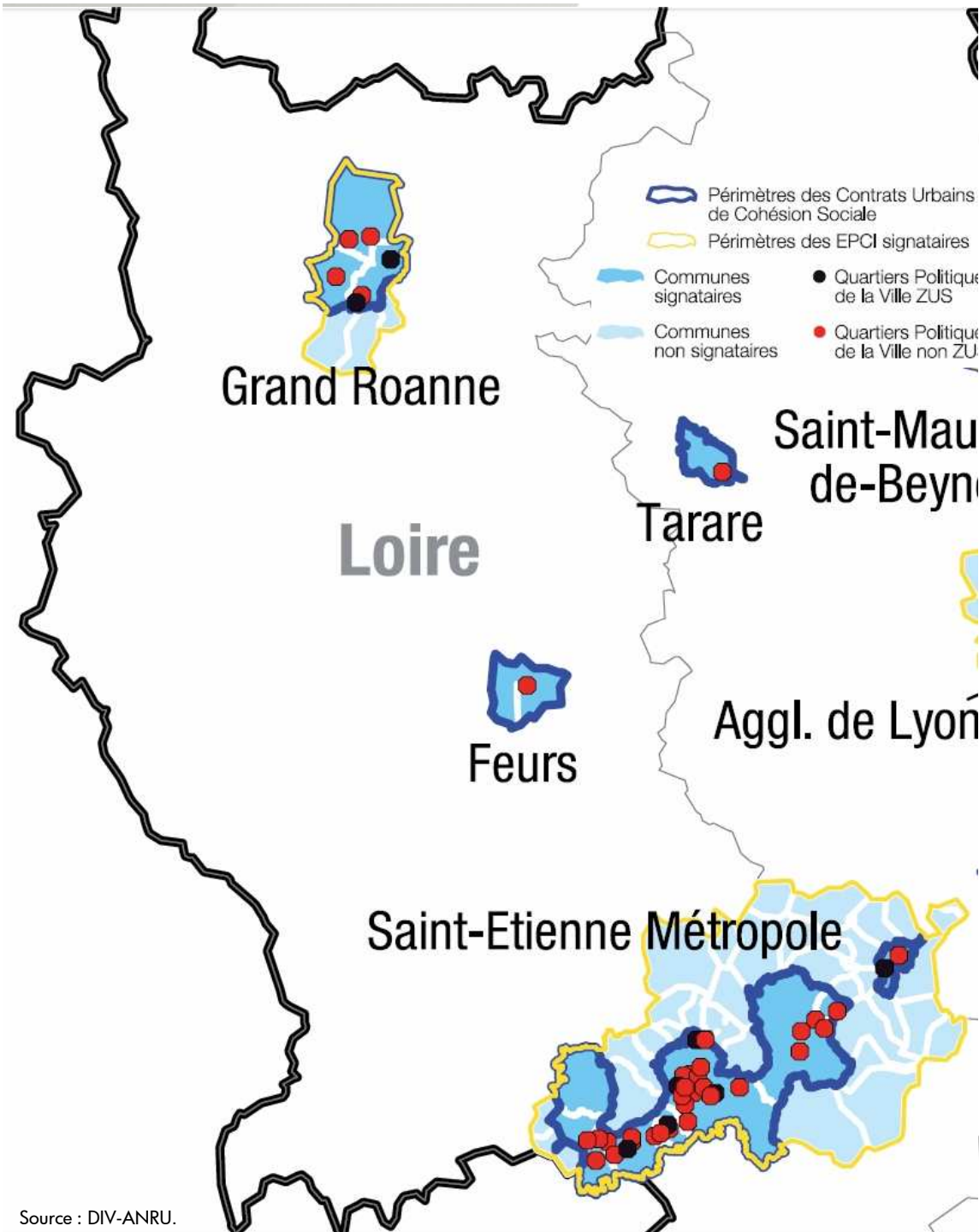


Dans le département de la Loire, 24% des ménages fiscaux vivent avec moins de 11 448€.

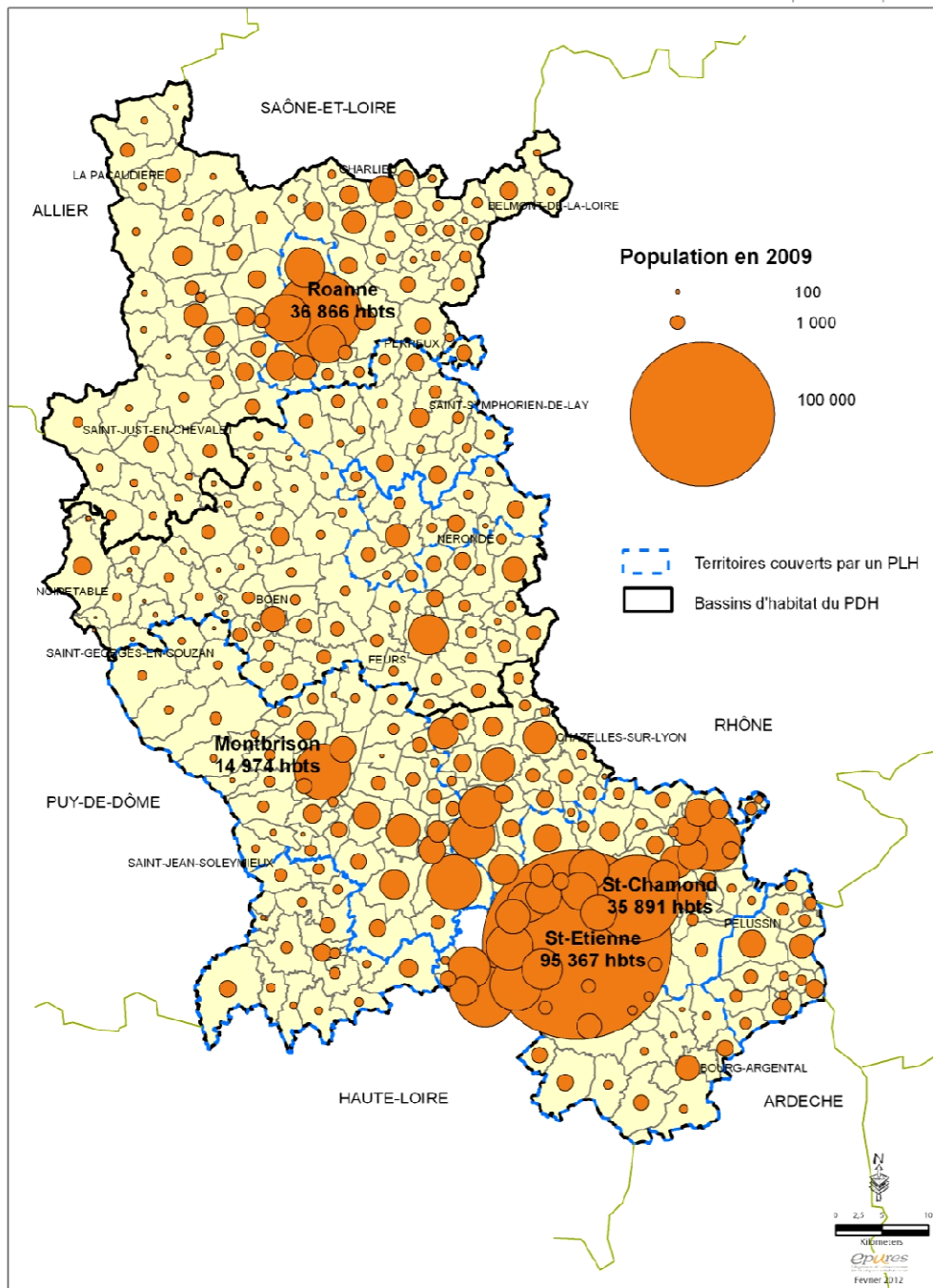
Ils sont ainsi près de 76 000 ménages sous le seuil de pauvreté, soit environ 1/4 des ménages ligériens.

Economie et social

Les périmètres des zones d'intervention prioritaires au titre de la politique de la Ville



1.3 Démographie



Source : INSEE - recensement de la population 2009

Les poids de population

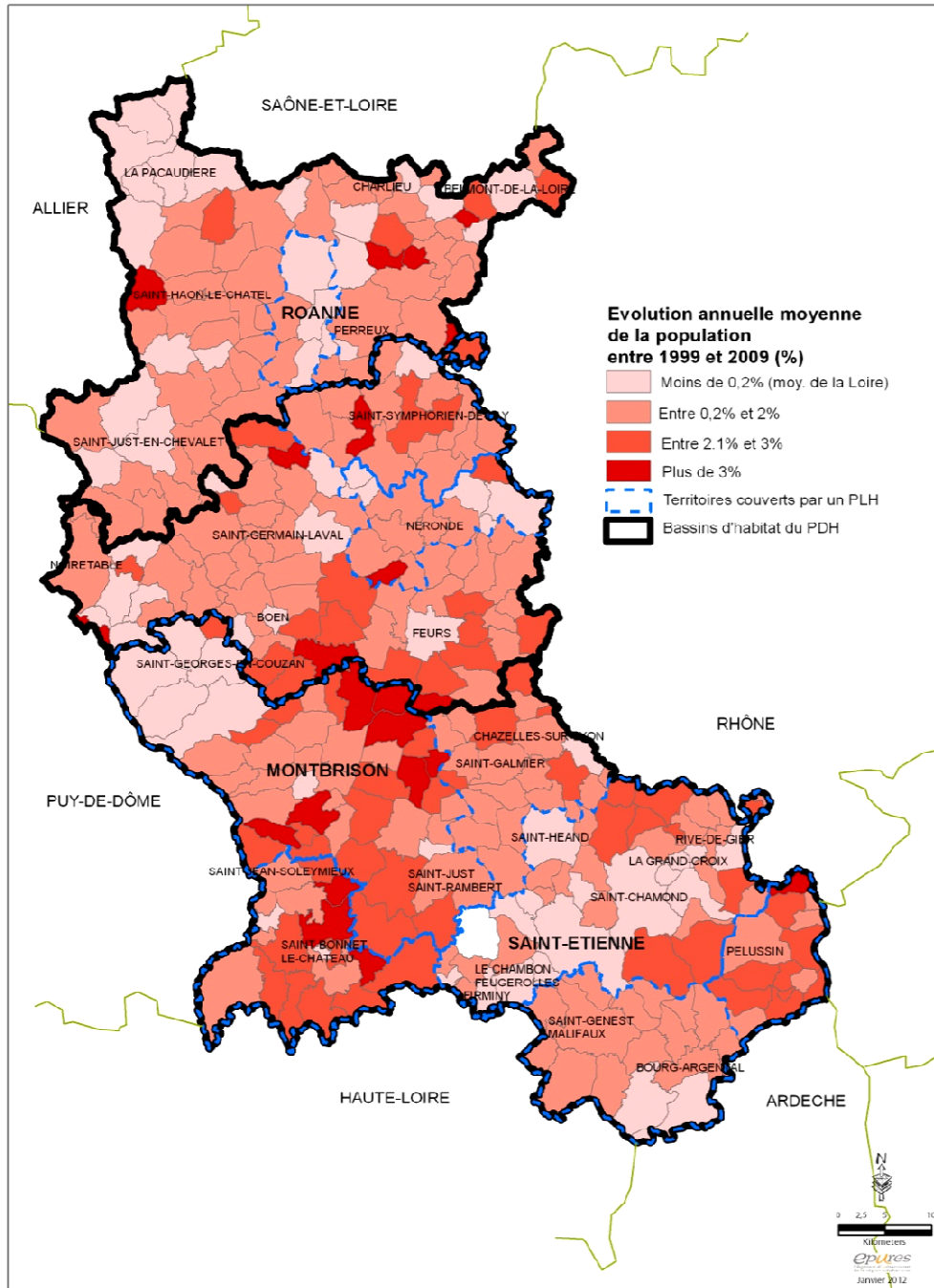
	Population en 2009
Secteur Nord	129 344
Secteur Centre	69 827
Secteur Sud	546 944
Loire	746 115

Source : INSEE, RG 2009 – traitement Epures.

La Loire représente un peu plus de 740 000 habitants :

- 74% dans le secteur sud
- 17% dans le secteur nord
- 9% dans le secteur centre

Evolution de la population



	Taux d'évolution annuel de la population entre 1999 et 2009
Secteur Nord	0,11%
Secteur Centre	0,99%
Secteur Sud	0,17%
Loire	0,23%
Rhône-Alpes	0,89%

Source : INSEE, RG 1999 et 2009 – traitement Epures.
 (A titre de comparaison : Puy-de-Dôme : 0,41%)

De fortes disparités d'évolution de population sont présentes au sein de ces grands secteurs :

- > baisse dans les communes urbaines industrielles, les communes de montagne et au nord-ouest de Roanne
- > forte hausse dans la Plaine du Forez, autour de Montbrison et l'A72, et dans le centre (autour de Feurs et Boën)

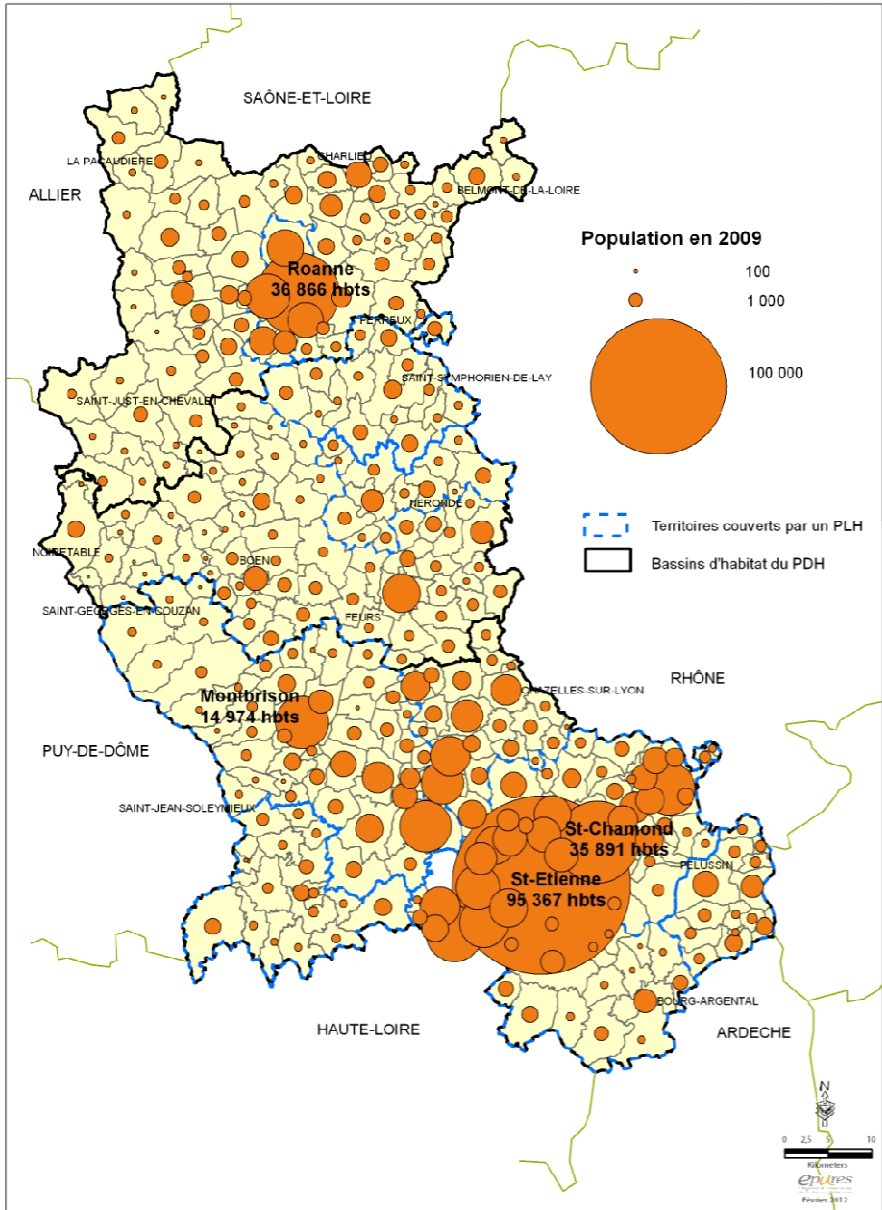
Dans le secteur Sud et Nord, l'accroissement de la population est dû uniquement au solde naturel (solde migratoire négatif).

Dans le secteur centre, le solde migratoire positif explique essentiellement l'accroissement de la population.

Evolution de la population

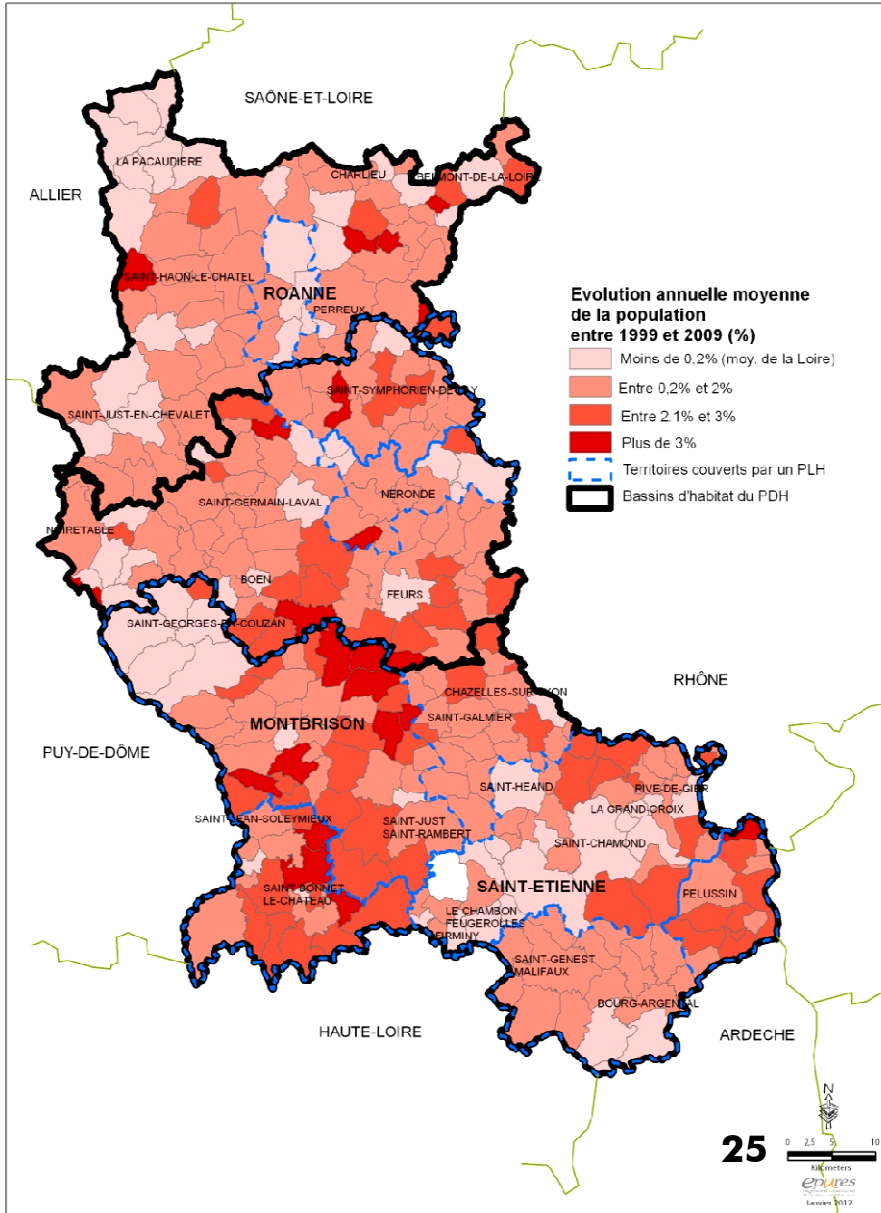
Plan départemental de l'habitat de la Loire

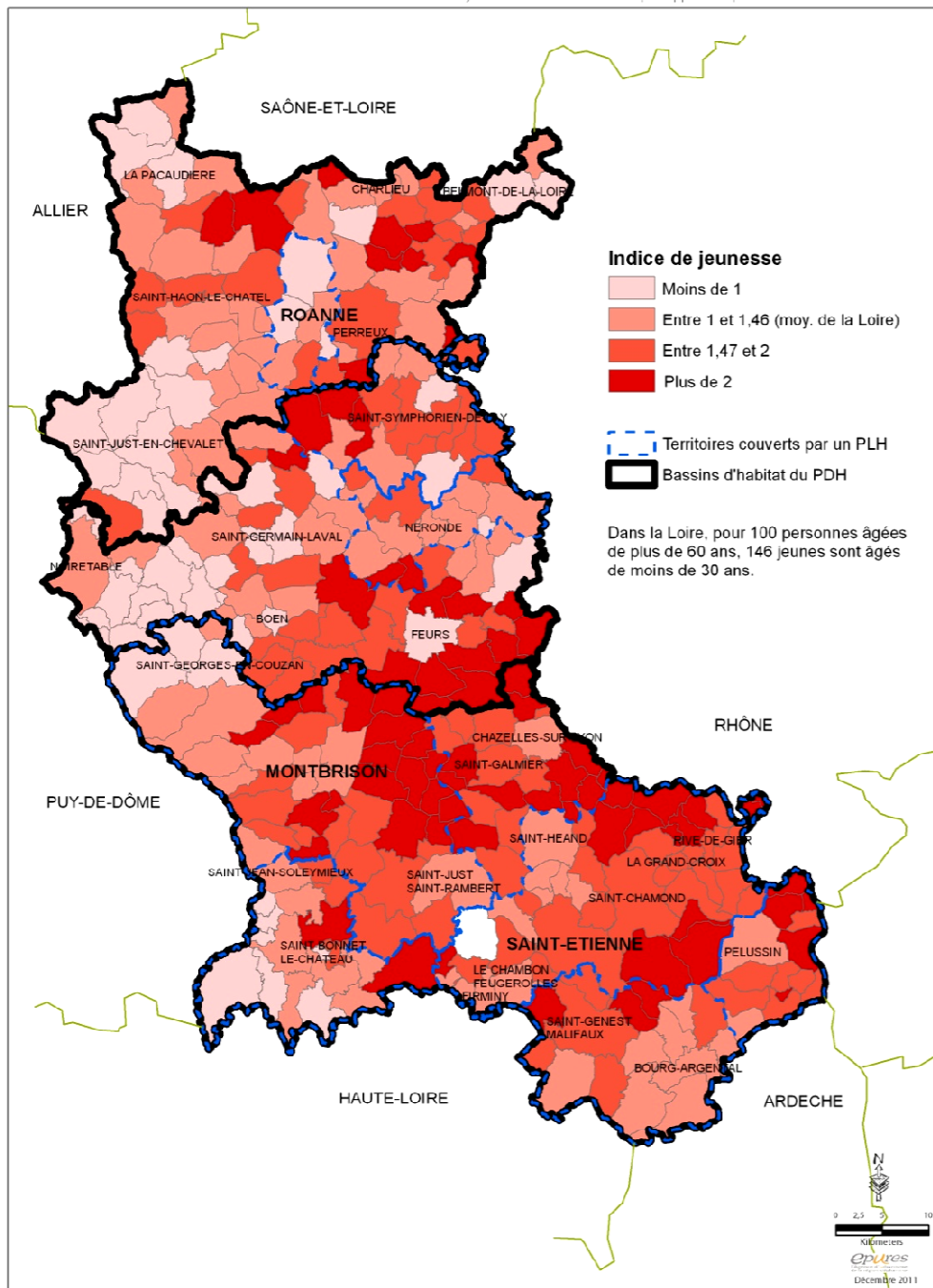
Population municipale 2009



Plan départemental de l'habitat de la Loire

Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 1999 et 2009





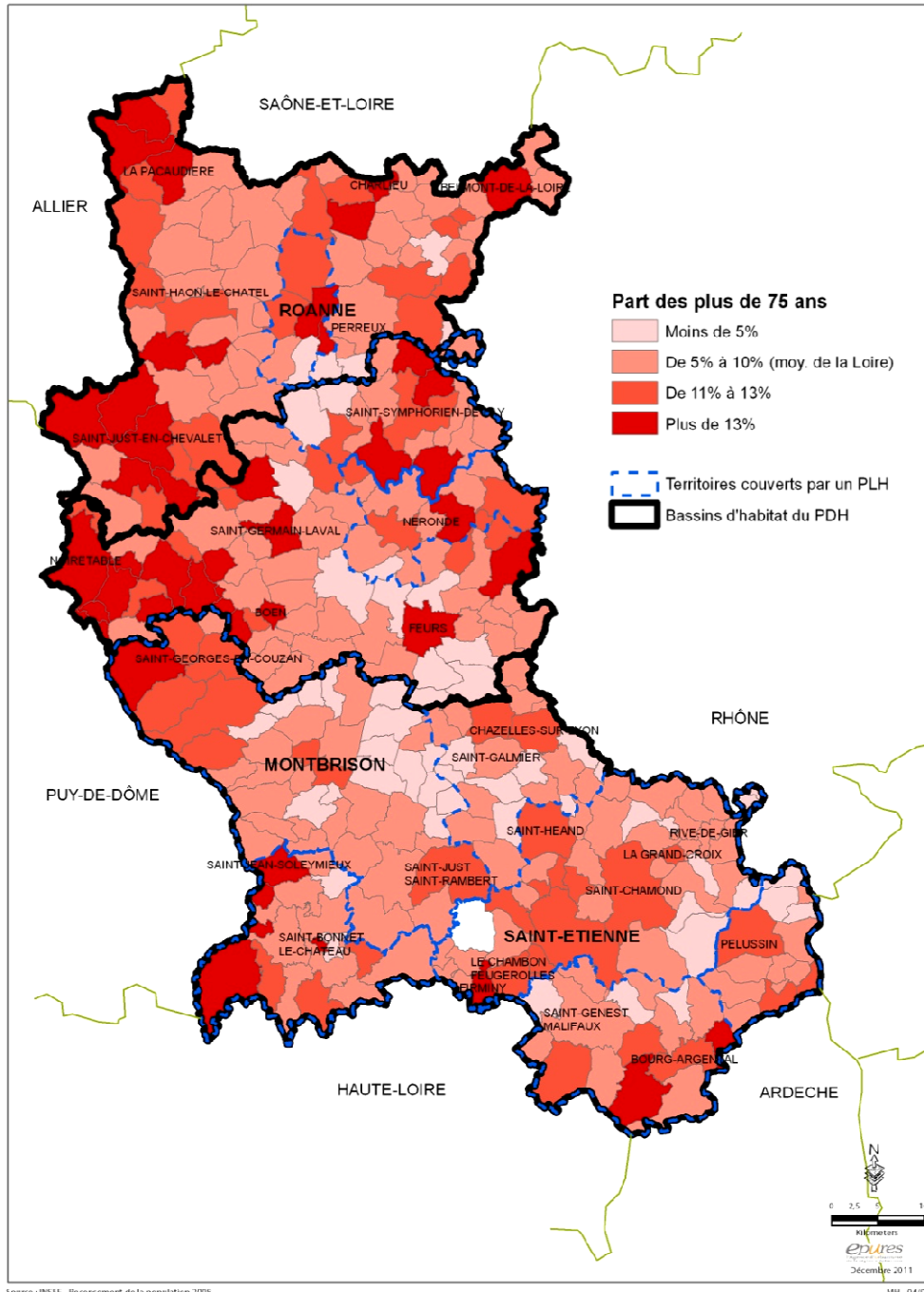
Le vieillissement de la population

	Indice de jeunesse en 2008
Secteur Nord	1,16
Secteur Centre	1,28
Secteur Sud	1,57
Loire	1,46
Rhône-Alpes	1,80

Source : INSEE, RG 2008 – traitement Epures.

Le secteur sud est plus jeune que le centre et le nord.

Toutefois, les communes les plus jeunes (indice > à 2) sont les secteurs de la Plaine du Forez, le montbrisonnais, autour de Feurs et Boën et dans les coteaux du Gier (secteurs où l'évolution de la population est forte).



Source : INSEE - Recensement de la population 2008

Le vieillissement de la population

	Part des plus de 75 ans dans la population totale en 2008
Secteur Nord	11%
Secteur Centre	11%
Secteur Sud	10%
Loire	10%
Rhône-Alpes	8%

Source : INSEE, RG 2008 – traitement Epures.
(A titre de comparaison : Puy-de-Dôme : 9%)

Les communes urbaines industrielles et les communes de montagne à l'ouest et au nord-est concentrent une population âgée de plus de 75 ans.

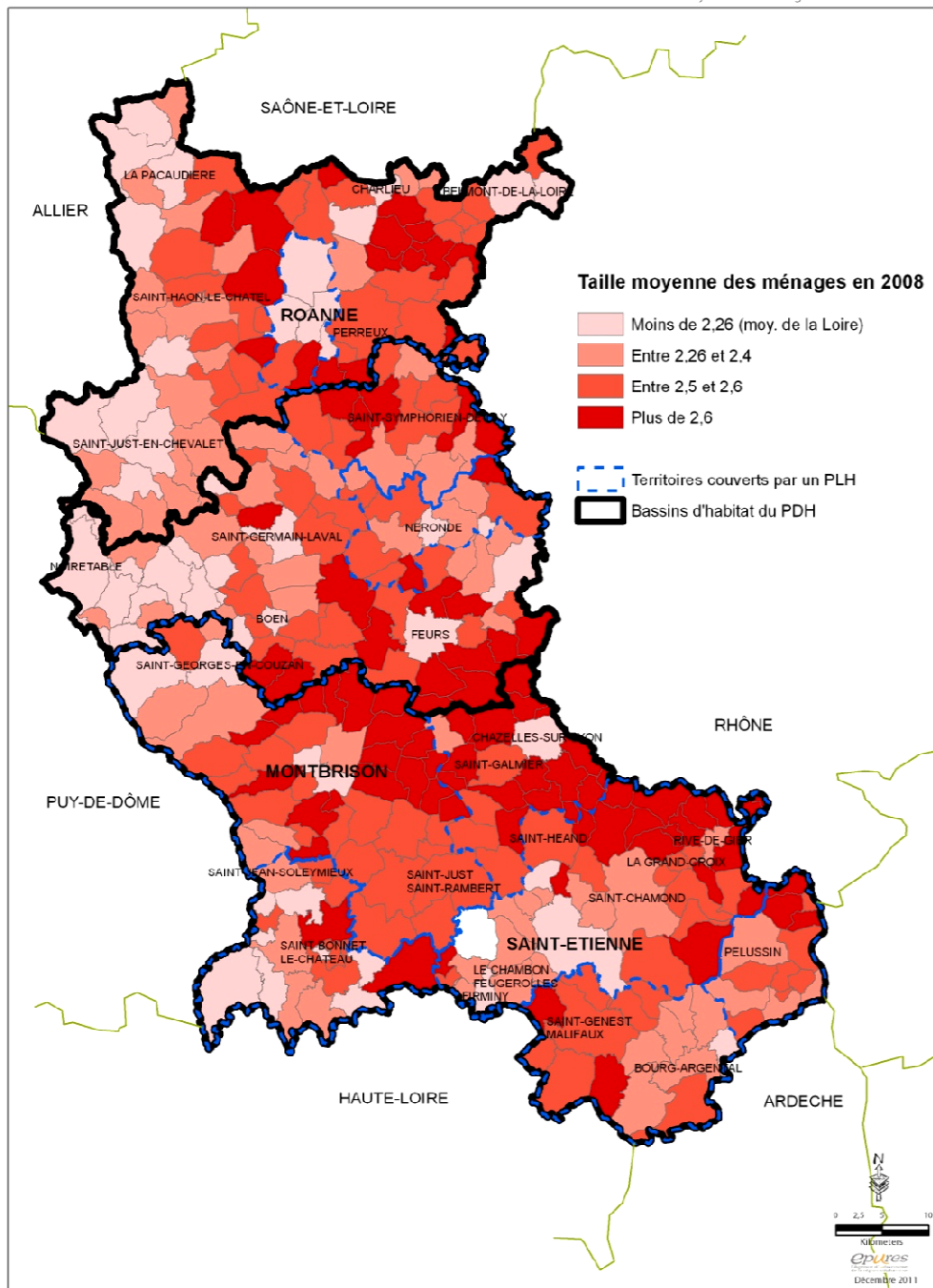
La cellule familiale

La Loire compte 320 337 ménages en 2008.

	Nombre de ménages en 2008	Evolution entre 1999 et 2008	Evolution annuelle moyenne entre 1999 et 2008 (%)
Secteur Nord	57 614	+3 799	+0,8%
Secteur Centre	28 378	+3 407	+1,4%
Secteur Sud	234 344	+15 371	+0,8%
Loire	320 337	+22 578	+0,8%
Rhône-Alpes	2 591 765	+317 912	+1,5%

Source : INSEE, RG 2008 – traitement Epures.

Le nombre de ménages évolue à la hausse dans chaque secteur. Le secteur centre se singularise avec un taux annuel moyen fort, proche de celui enregistré à l'échelle régionale.



Source : INSEE - Recensement de la population 2008

MH - 04/060

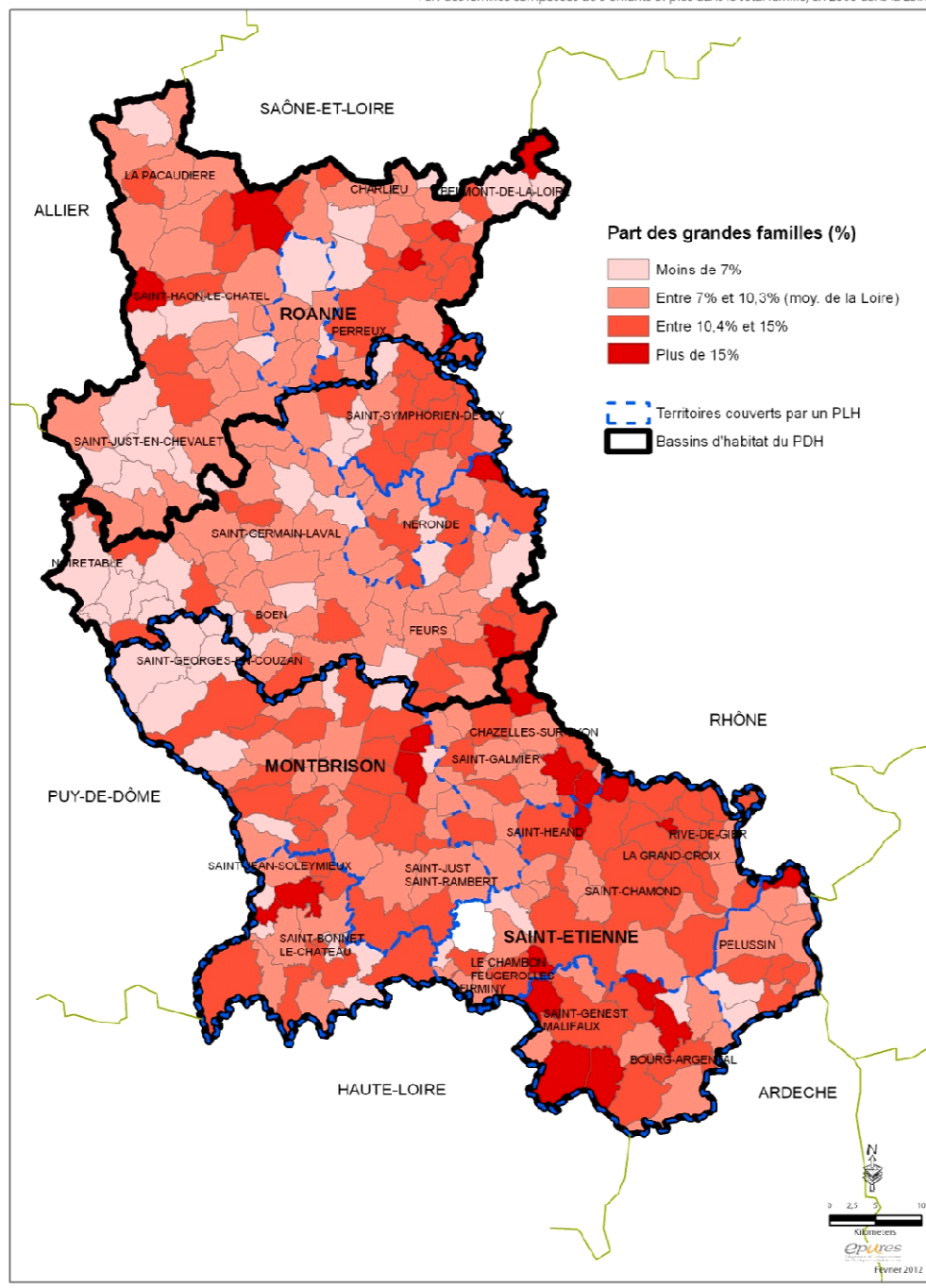
La cellule familiale

	Taille moyenne des ménages en 2008
Secteur Nord	2,17
Secteur Centre	2,36
Secteur Sud	2,27
Loire	2,26
Rhône-Alpes	2,31

Source : INSEE, RG 2008 – traitement Epures.

La taille moyenne des ménages est passée de 2,4 en 1999 à 2,26 en 2008 (pour 2,31 en Rhône-Alpes).

Les ménages sont de plus grande taille dans le centre et la Plaine du Forez et autour de Roanne.



Source : INSEE - Recensement de la population 2008

MH - 04/060

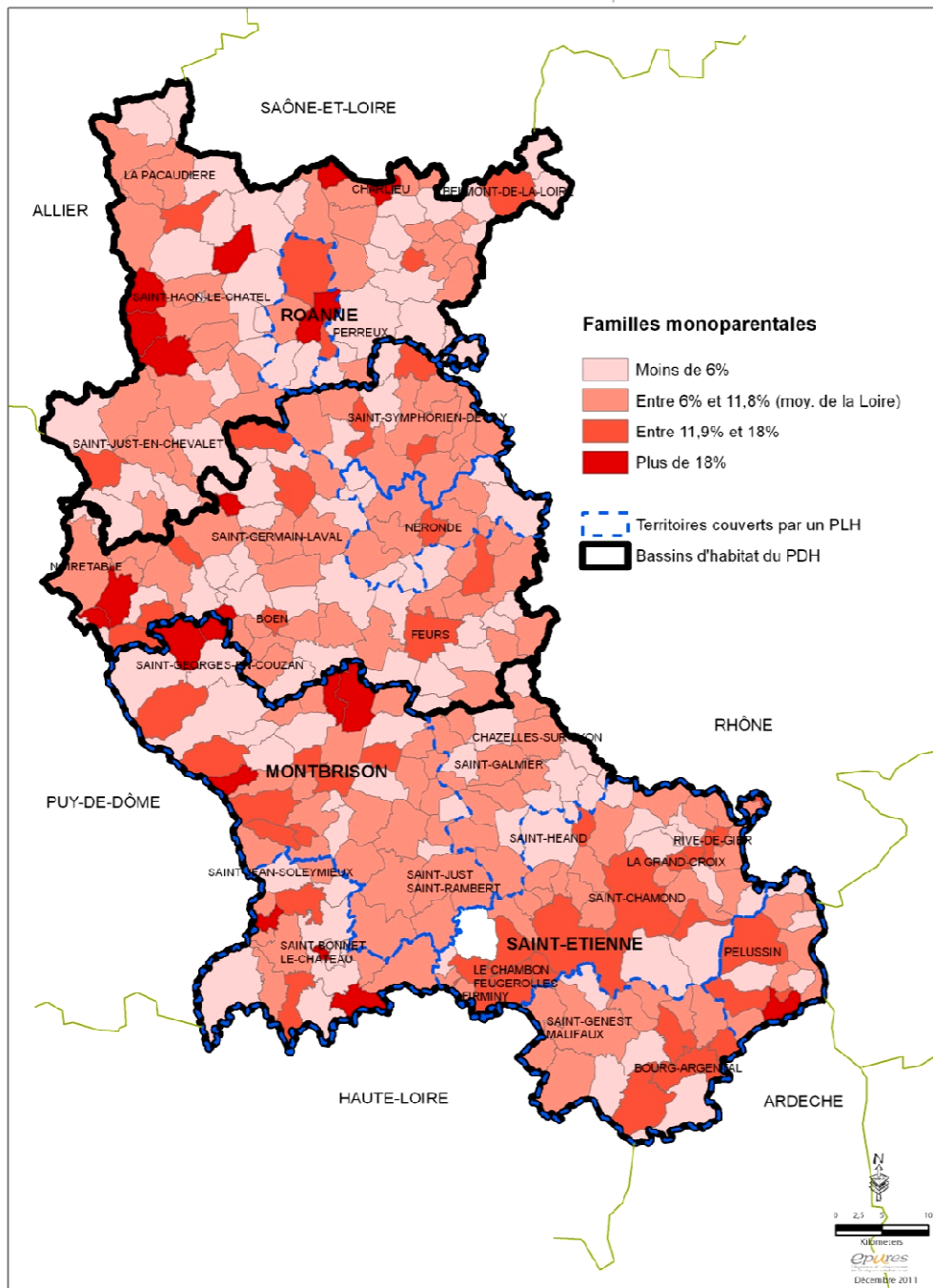
La cellule familiale

	Part des personnes seules dans total ménages en 2008	Part des familles nombreuses dans total familles en 2008
Secteur Nord	35%	9%
Secteur Centre	29%	9%
Secteur Sud	35%	11%
Loire	34%	10%
Rhône-Alpes	33%	10%

Source : INSEE, RG 2008 – traitement Epures.

Les personnes seules représentent 1/3 des ménages dans la Loire. Elles sont principalement présentes dans les secteurs sud et nord.

Les familles nombreuses de 3 enfants et plus représentent 10,3% des familles. Leur part est en baisse par rapport à 1999.



Source : INSEE - Recensement de la population 2008

MH - 04/060

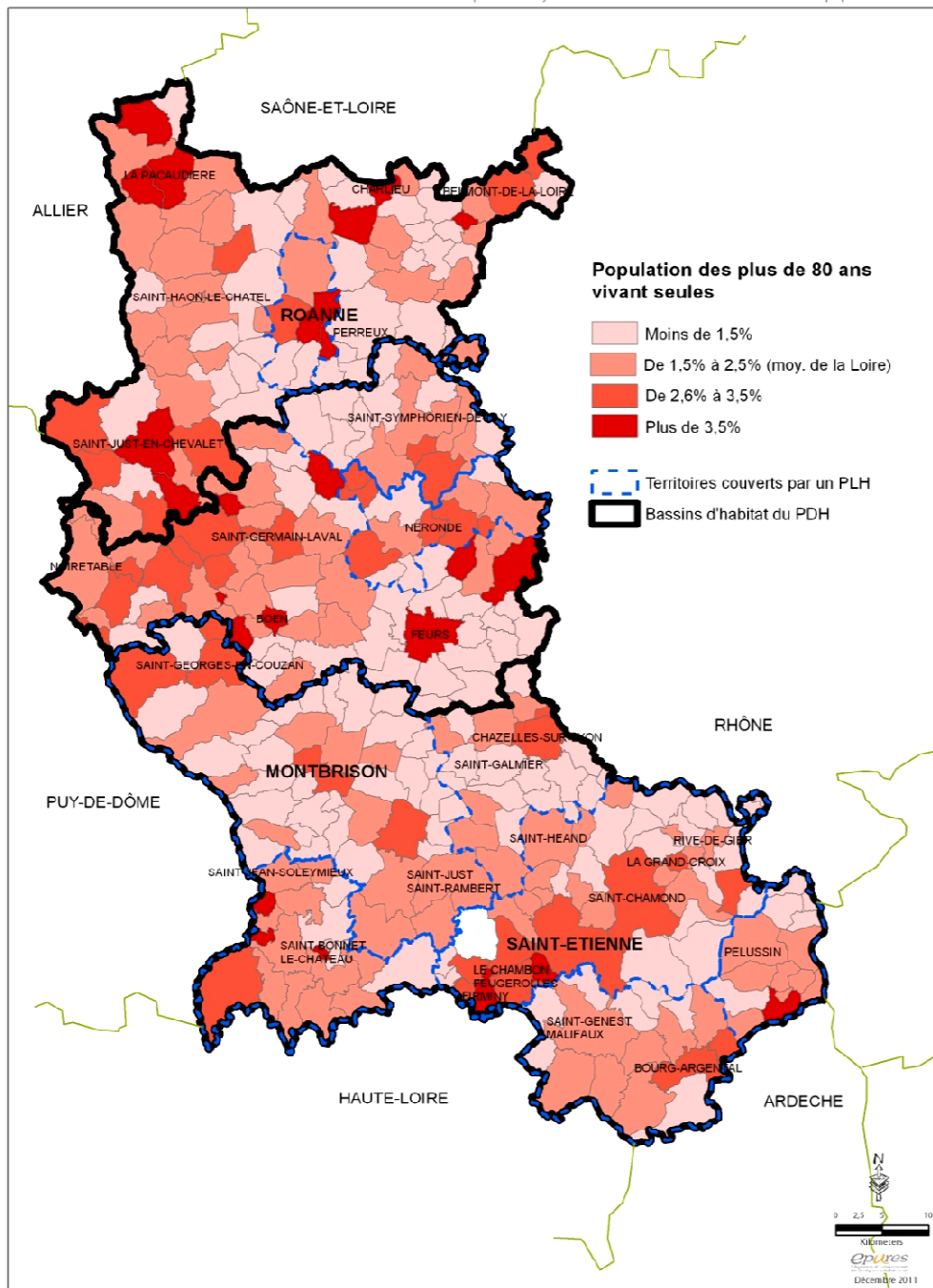
La cellule familiale

	Part des familles monoparentales dans total familles en 2008
Secteur Nord	11,4
Secteur Centre	8,5
Secteur Sud	12,3
Total Loire	11,8
Rhône-Alpes	12,7

Source : INSEE, RG 2008 – traitement Epures.

La part des familles monoparentales dans la Loire est plus faible qu'en région Rhône-Alpes.

Mais elle est en augmentation depuis 1999.



Source : INSEE - Recensement de la population 2008

MH - 04/060

La cellule familiale

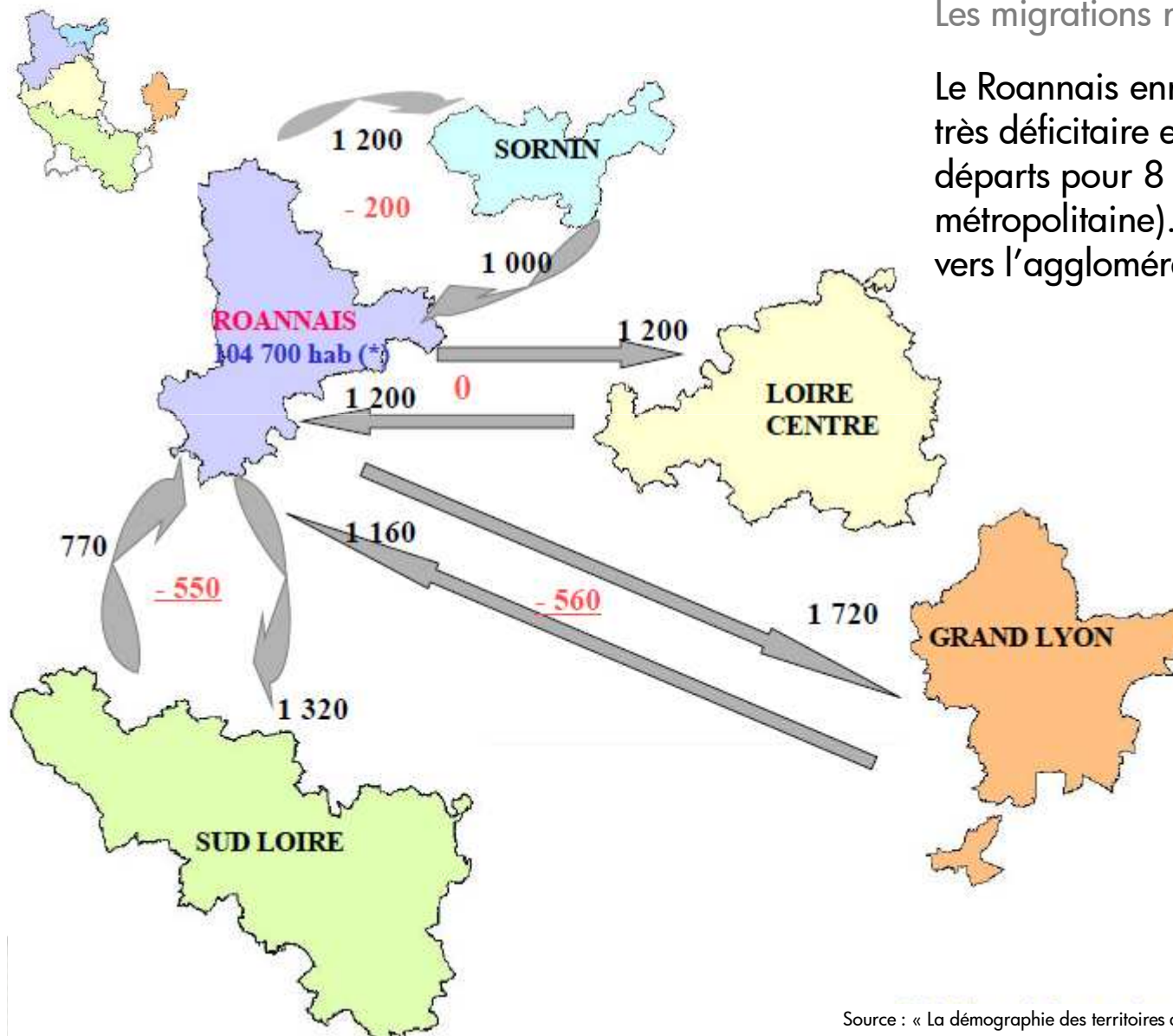
	Part personnes de 80 ans et + vivant seules dans total population en 2008
Secteur Nord	3%
Secteur Centre	2,3%
Secteur Sud	2,5%
Loire	2,5%
Rhône-Alpes	2%

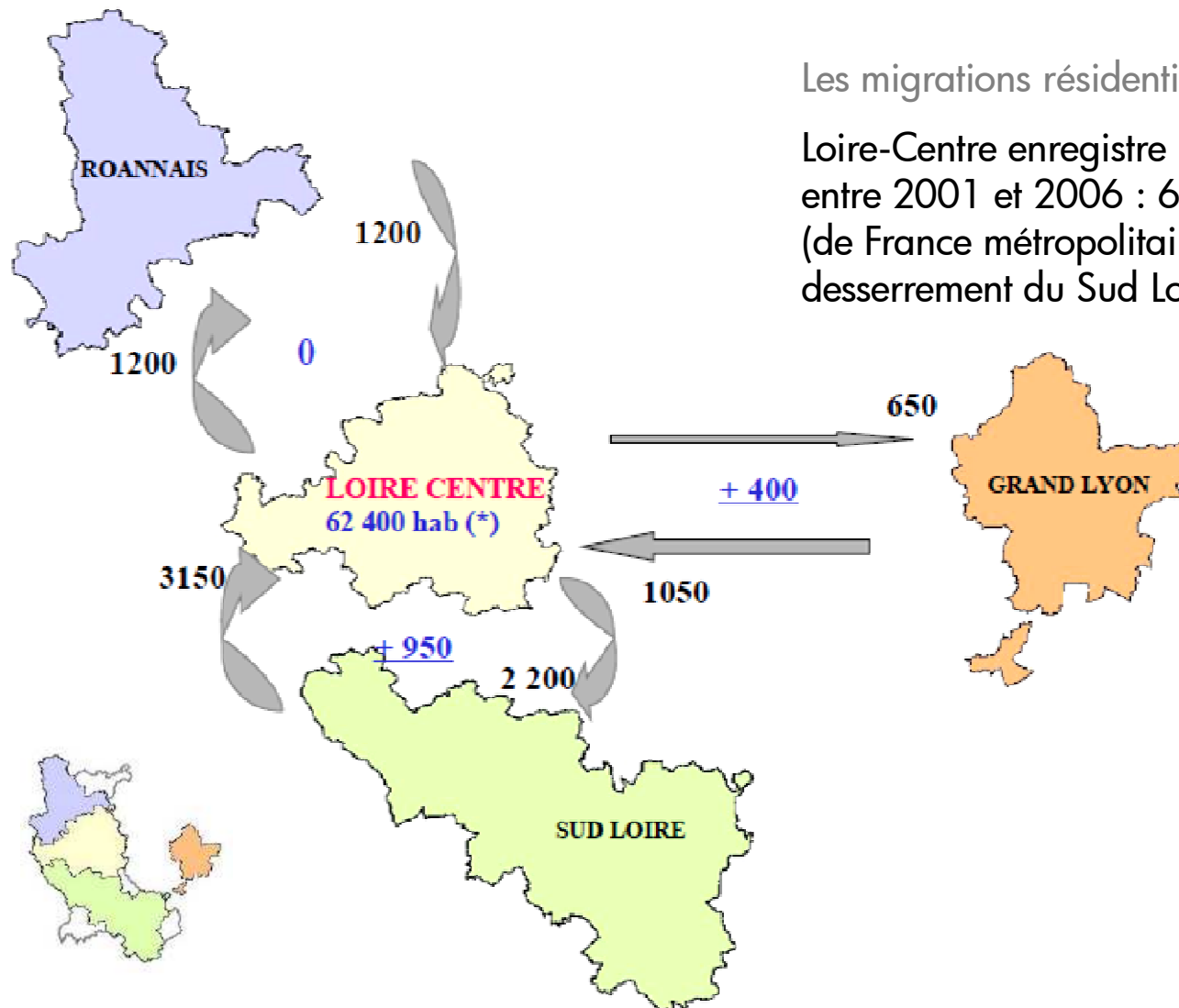
Source : INSEE, RG 2008 – traitement Epures.

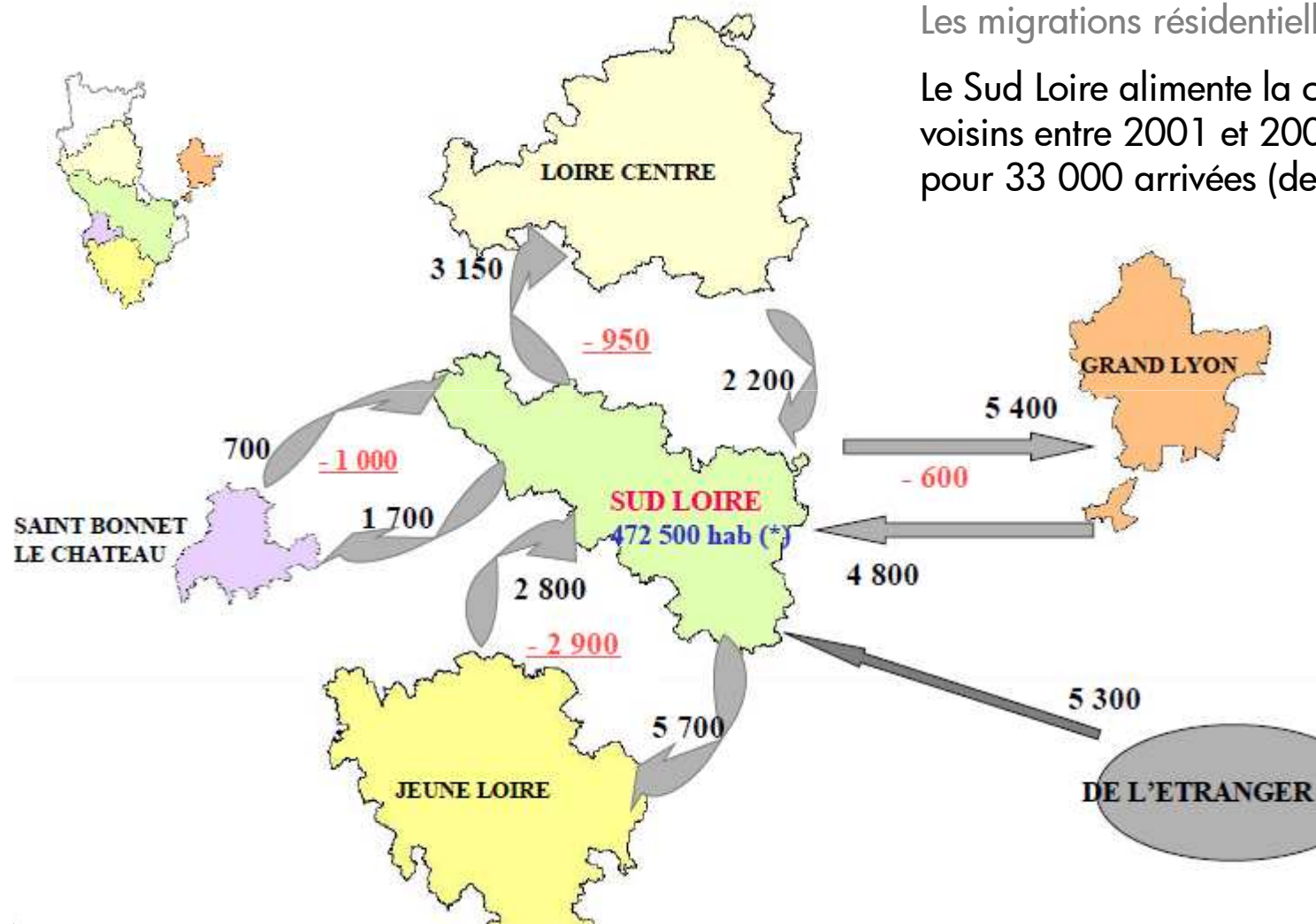
La population de plus de 80 ans vivant seule représente près de 19 000 personnes dans la Loire (soit 2,5% de la population).

Les migrations résidentielles dans le Roannais

Le Roannais enregistre un solde migratoire très déficitaire entre 2001 et 2006 : 11 400 départs pour 8 900 arrivées (de France métropolitaine). Aussi, la ville centre diffuse vers l'agglomération proche.





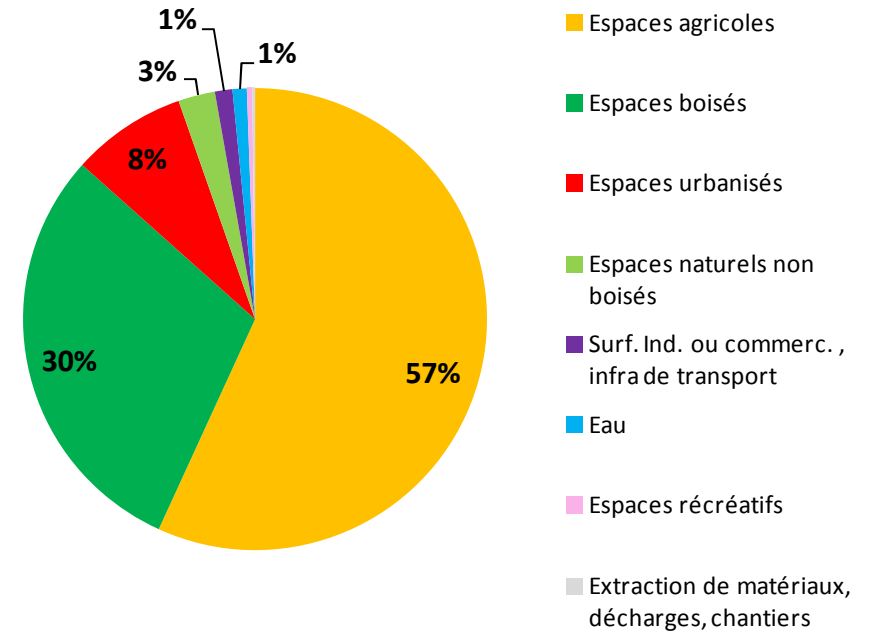
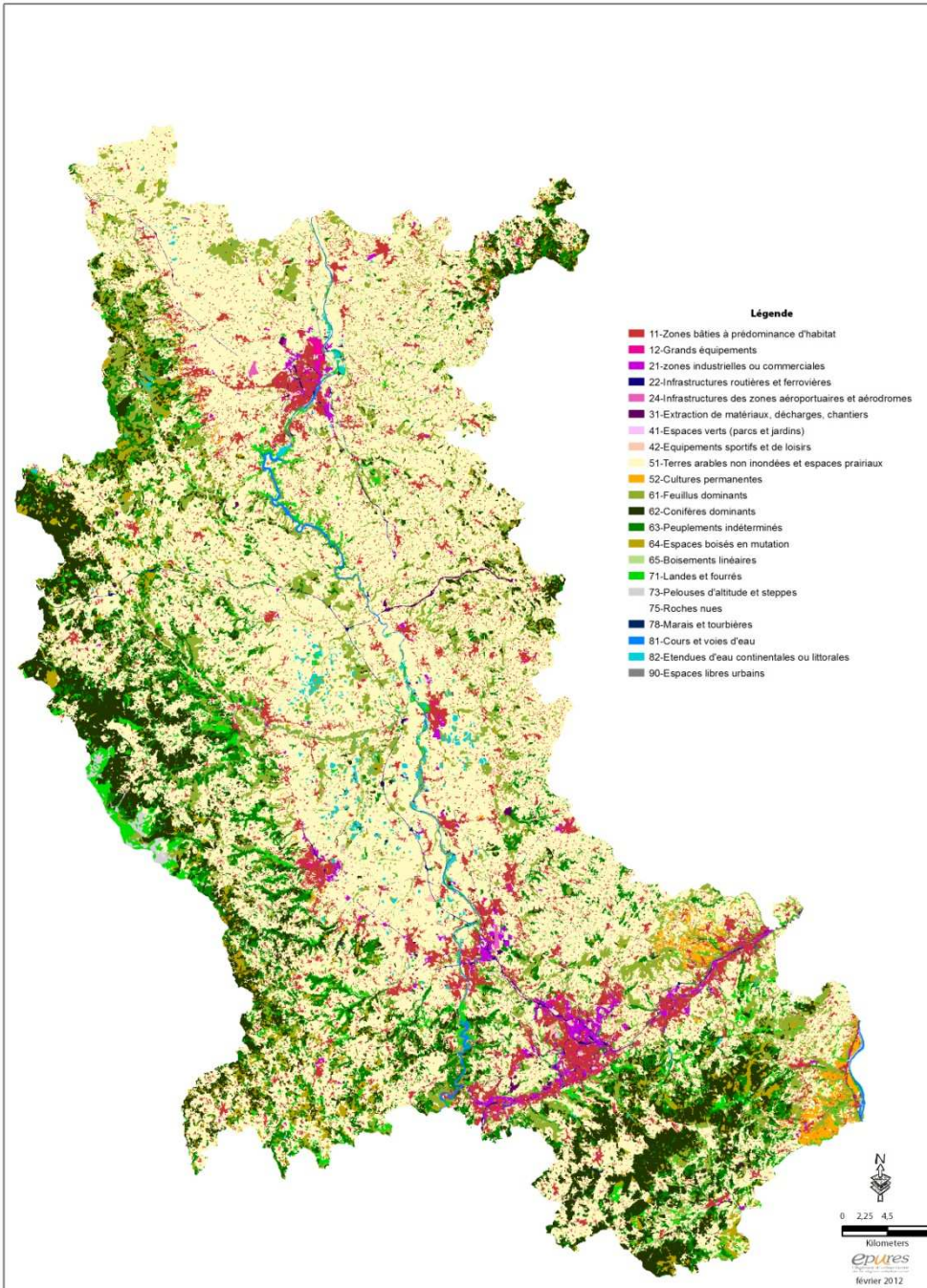


2. VOLET HABITAT

2.1 La consommation foncière

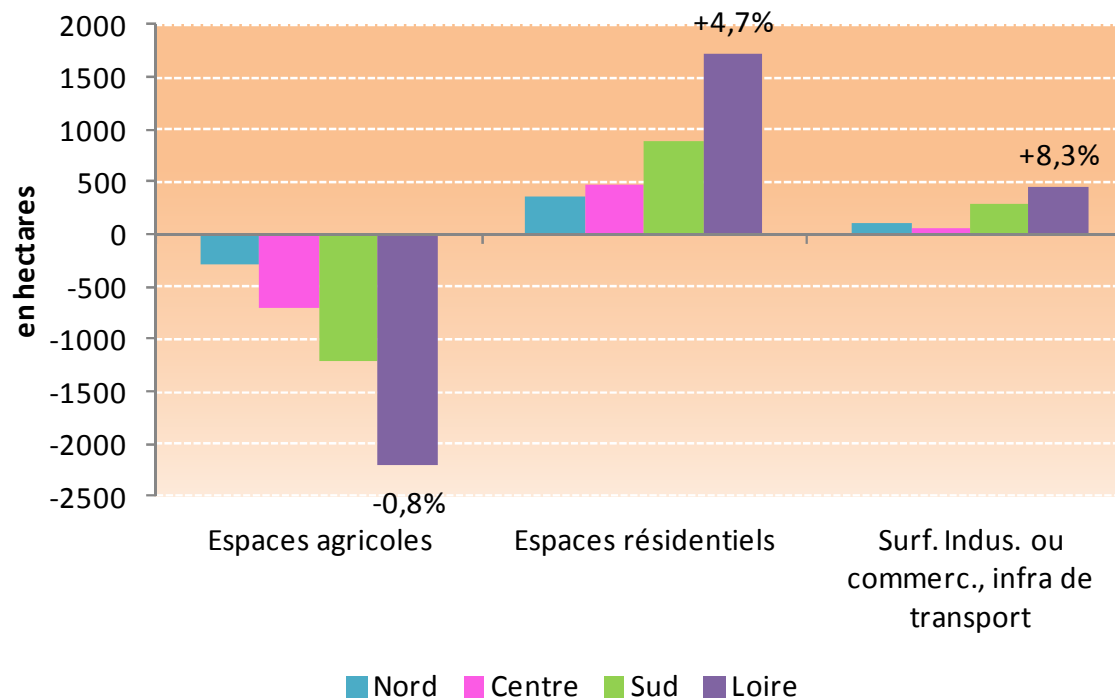
L'occupation du sol

Répartition de la surface du département de la Loire selon l'occupation (en %) en 2010



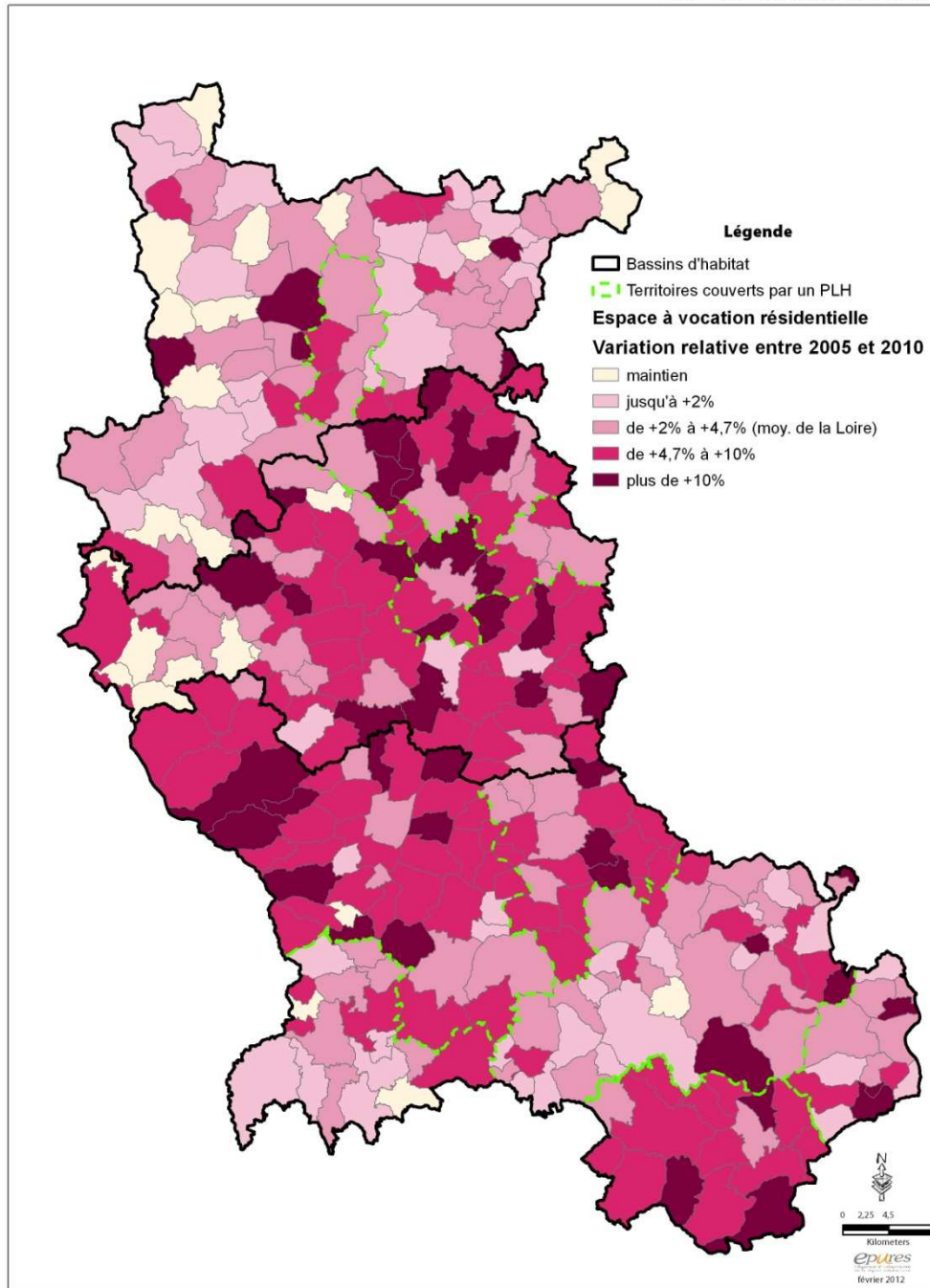
Source : SpofThéma 2010, Spot Image – traitement epures.

Evolution des principales occupations du sol en hectares
entre 2005 et 2010



Dans la Loire, ce sont les espaces résidentiels qui ont le plus consommé d'hectares (+1 722 ha) entre 2005 et 2010.

Toutefois, ce sont les espaces industriels et commerciales qui ont le plus progressé entre 2005 et 2010 (+8,3%, soit +450 ha).



source : Spot Thema 2005 et 2010, Spot Image

GB - 04/60

La consommation foncière

Evolution de l'espace résidentiel entre 2005 et 2010

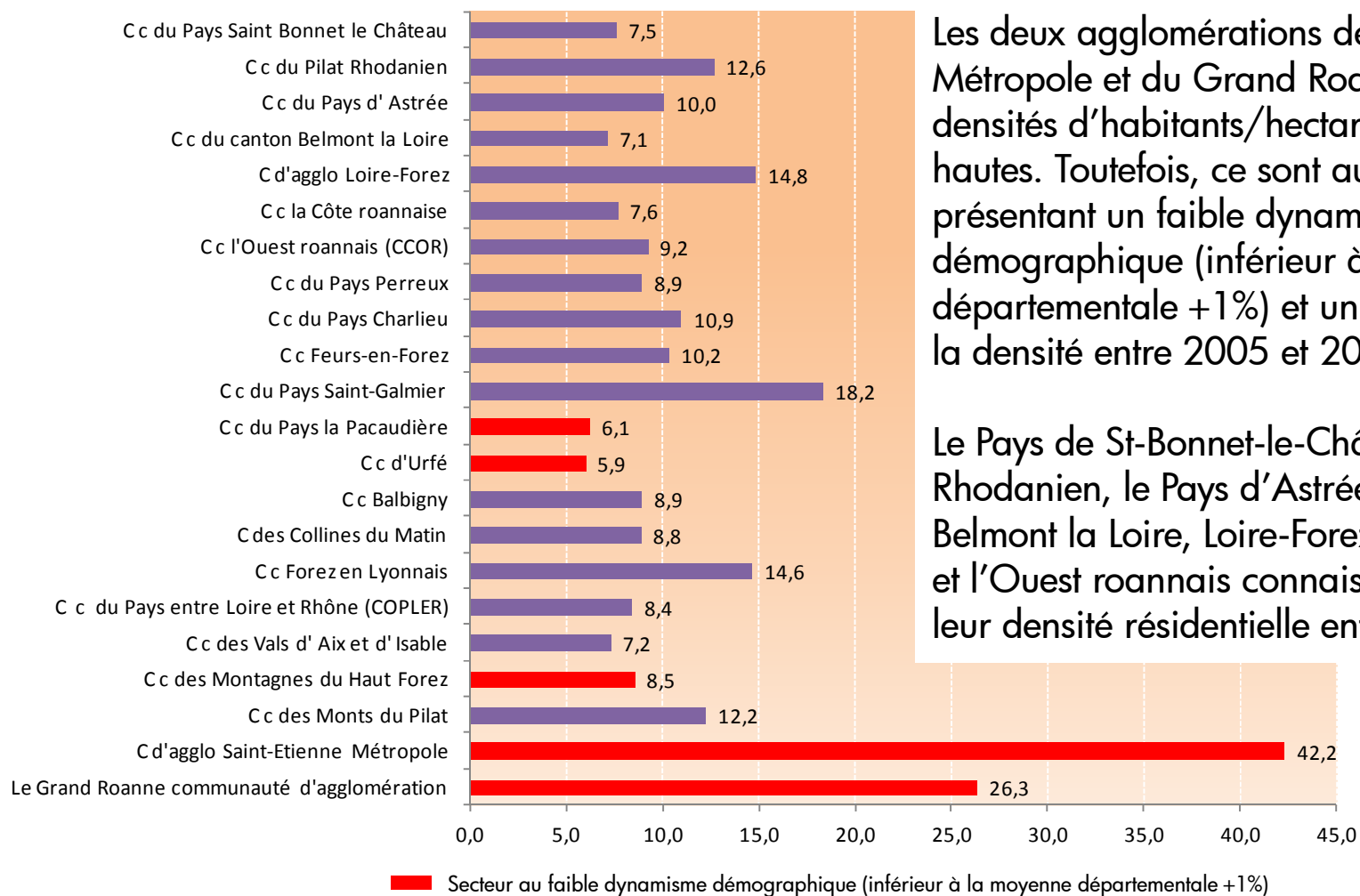
	En hectares	En %
Secteur Nord	+349	+3,7%
Secteur Centre	+486	+6,7%
Secteur Sud	+887	+4,4%
Loire	+1 722	+4,7%

Source : SpotThéma 2010, Spot Image – traitement epures.

La consommation foncière à vocation habitat se concentre à 51% dans le secteur sud.

Les secteurs centre, Montbrisonnais-Montagne et Monts du Pilat connaissent une forte évolution de leur espace résidentiel.

La densité 2010 : nombre d'habitants par hectare d'espace résidentiel



Les deux agglomérations de Saint-Etienne Métropole et du Grand Roanne enregistrent les densités d'habitants/hectare résidentiel les plus hautes. Toutefois, ce sont aussi des secteurs présentant un faible dynamisme démographique (inférieur à la moyenne départementale +1%) et un recul important de la densité entre 2005 et 2010.

Le Pays de St-Bonnet-le-Château, le Pilat Rhodanien, le Pays d'Astrée, le Canton de Belmont la Loire, Loire-Forez, la Côte roannaise et l'Ouest roannais connaissent une stabilité de leur densité résidentielle entre 2005 et 2010.

2.2 Parc de logements

2.2.1. Les grandes caractéristiques du parc de logements

Le parc de logement

Le parc de logements dans la Loire se répartit ainsi :
86,8 % de résidences principales
8,3% de logements vacants
4,8 % de résidences secondaires et logements occasionnels

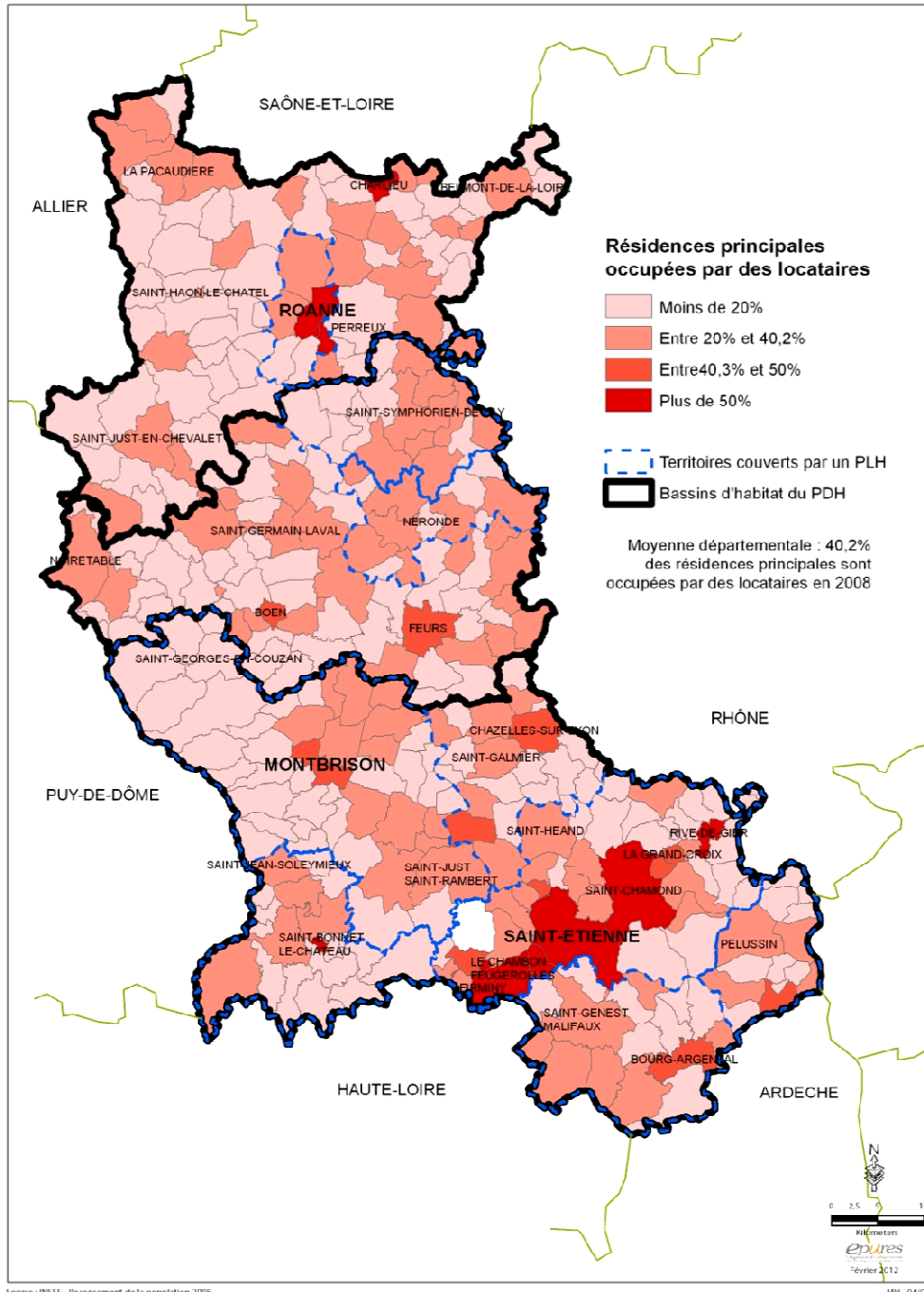
On note une vacance importante, en forte hausse depuis 1999 dans le nord et le centre.
Le nombre de résidence secondaires est important dans le centre.

Le territoire enregistre presque **autant d'appartements que de maisons** (pour les résidences principales), mais de fortes disparités sont à relever par secteur :

sud : 43% de maisons
nord : 61%
centre : 82%

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Secteur Nord	57 594 86,2%	3 188 4,8%	6 001 9%
Secteur Centre	28 351 80,2%	3 474 9,8%	3 521 10%
Secteur Sud	234 357 87,9%	11 130 4,2%	21 214 8%
Total Loire	320 302 86,8%	17 792 4,8%	30 736 8,3%
Rhône Alpes	81,5%	12,1%	6,3%

Source : INSEE, RG 2008 – traitement Epures.
(A titre de comparaison, Puy-de-Dôme RP : 80%, RS : 10%, LV : 10%)



Source : INSEE - Recensement de la population 2008

MH - 04/06

Le parc de logement

	Part des propriétaires occupants en 2008
Secteur Nord	61%
Secteur Centre	71%
Secteur Sud	55%
Total Loire	58%
Rhône-Alpes	57%

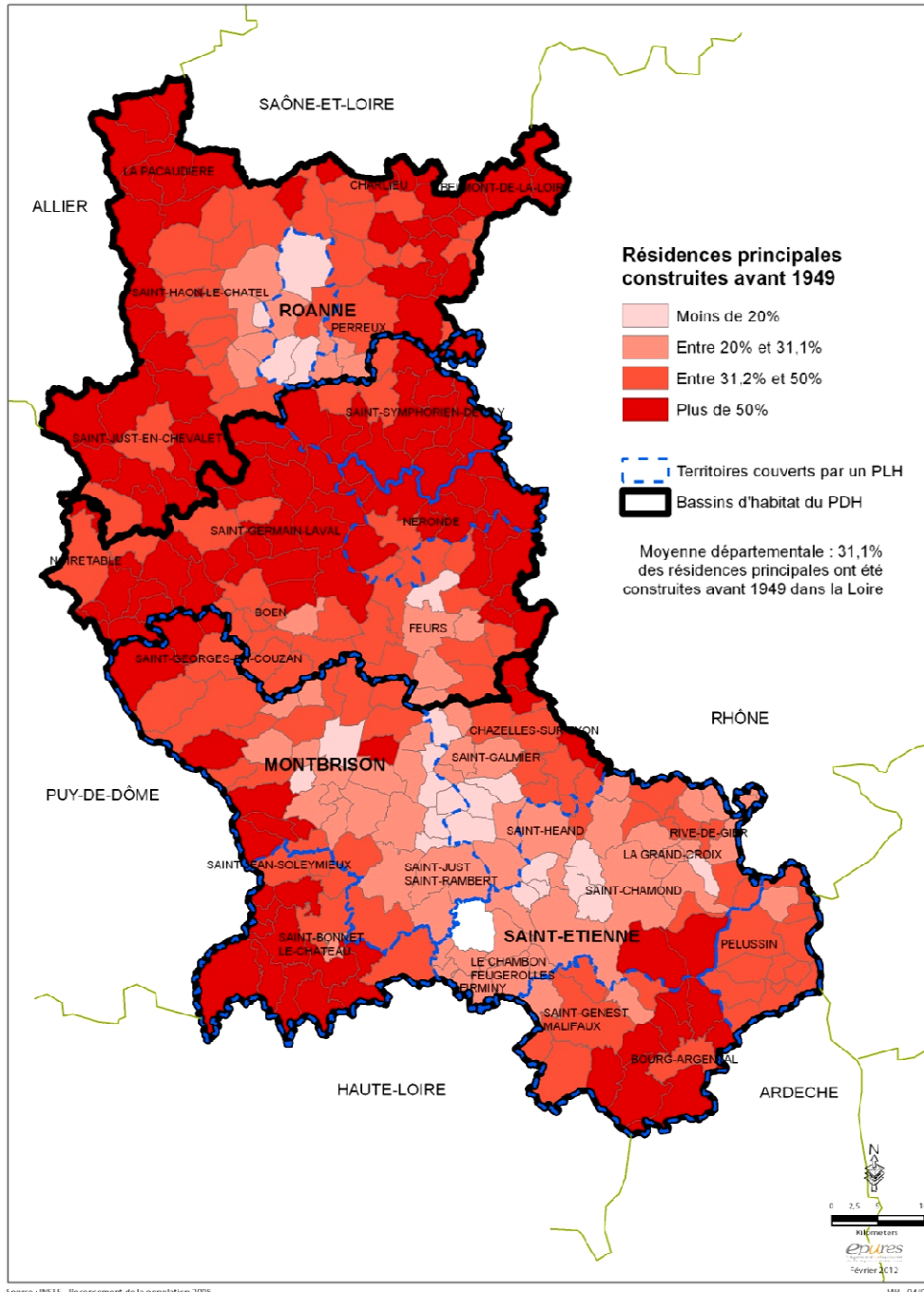
Source : INSEE, RG 2008 – traitement Epures.

Une majorité de propriétaires

58% des résidences principales sont occupées par des propriétaires dans la Loire (57% pour Rhône-Alpes).

Les proportions sont les plus importantes dans le secteur centre (71%) et le nord (61%).

Les locataires sont concentrés dans les communes urbaines et de fonds de vallée (St-Etienne, Gier, Ondaine, Roanne) et dans les communes « centres » (Montbrison, Feurs, Boën, Andrézieux, etc).



Le parc de logement

	Résidences principales construites avant 1949
Secteur Nord	36 %
Secteur Centre	47 %
Secteur Sud	28 %
Total Loire	31 %
Rhône Alpes	25 %

Source : INSEE, RG 2008 – traitement Epures.
 (A titre de comparaison : Puy-de-Dôme : 31%)

Un parc ancien dans la Loire

La Loire enregistre une moyenne de résidences principales construites avant 1949 supérieure à la moyenne régionale, et plus particulièrement dans le centre et le nord.

2.2.2. Le profil des ménages selon leur statut d'occupation

Plan départemental de l'habitat de la Loire
 Profil des locataires du parc public selon le revenu en 2009



Les ménages dans le parc locatif social public

Répartition des locataires du parc social (en %) en fonction des revenus, en 2009

	Inférieur au revenu médian de la Loire	Supérieur au revenu médian de la Loire
Secteur Nord	79%	21%
Secteur Centre	83%	17%
Secteur Sud	75%	25%
Loire	76%	24%

Source : FILOCOM 2007, MEEDDAT d'après DGI – traitement Epures.

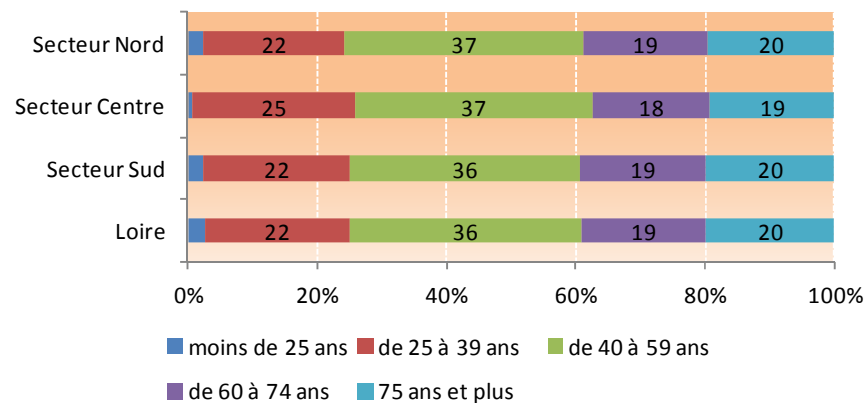
Fort logiquement, le parc public accueille des ménages à bas revenu. Dans la Loire, les 3/4 des locataires du parc public ont un revenu inférieur au revenu médian de la Loire.

Plan départemental de l'habitat de la Loire
Profil des locataires du parc public selon l'âge en 2009



Les ménages dans le parc locatif social public

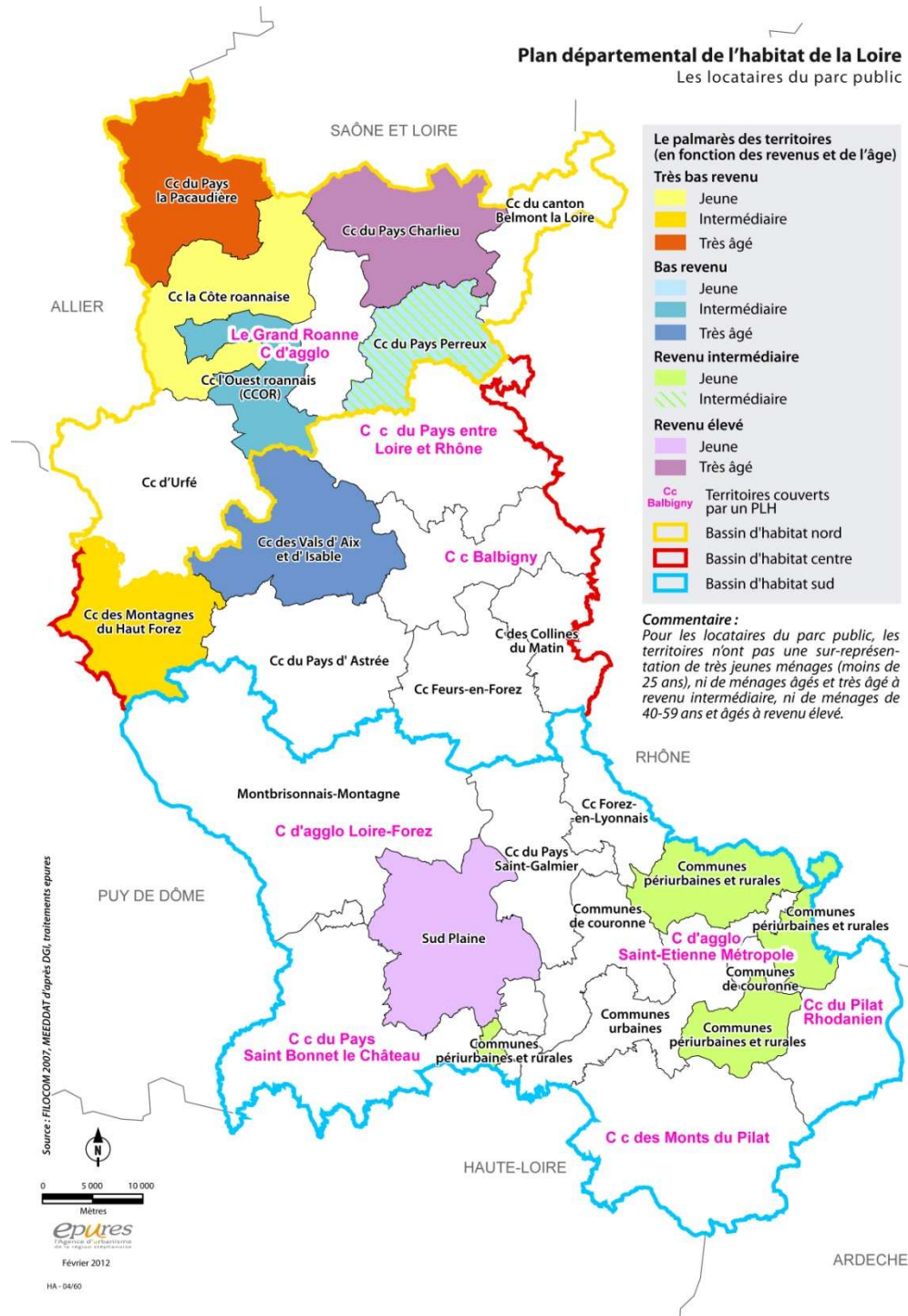
Répartition des locataires du parc social en fonction de l'âge (%) en 2009



Source : FILOCOM 2007, MEEDDAT d'après DGI - traitement Epures.

Globalement, les locataires du parc public sont âgés entre 40 et 59 ans.

Plan départemental de l'habitat de la Loire
Les locataires du parc public



Les ménages dans le parc locatif social public

Dans la Loire, le profil type du locataire du parc public a entre 40 et 59 ans et perçoit un revenu très bas (inférieur au revenu médian de la Loire).

Ici sont présentés uniquement les territoires où les locataires du parc public ont le profil le plus éloigné du profil moyen de la Loire (en sur-représentation).

Dans le nord du département, le profil des locataires dans le parc public est très singulier (revenus bas et très bas). Le parc public dans le Pays de Charlieu accueille des locataires très âgés et au revenu élevé.

Le Sud Plaine et les communes périurbaines et rurales de Saint-Etienne Métropole se distinguent par la présence de locataires plutôt jeunes (entre 25 et 39 ans) et à revenu supérieur au revenu médian de la Loire.

Dans le reste du département, le profil des locataires du parc public est plutôt proche du profil moyen ligérien.

Plan départemental de l'habitat de la Loire
Profil des locataires du parc privé selon le revenu en 2009



Les ménages dans le parc locatif privé

Répartition des locataires du parc privé (en %) en fonction des revenus, en 2009

	Inférieur au revenu médian de la Loire	Supérieur au revenu médian de la Loire
Secteur Nord	65%	35%
Secteur Centre	69%	31%
Secteur Sud	63%	37%
Loire	63%	37%

Source : FILOCOM 2007, MEEDDAT d'après DGI – traitement Epures.

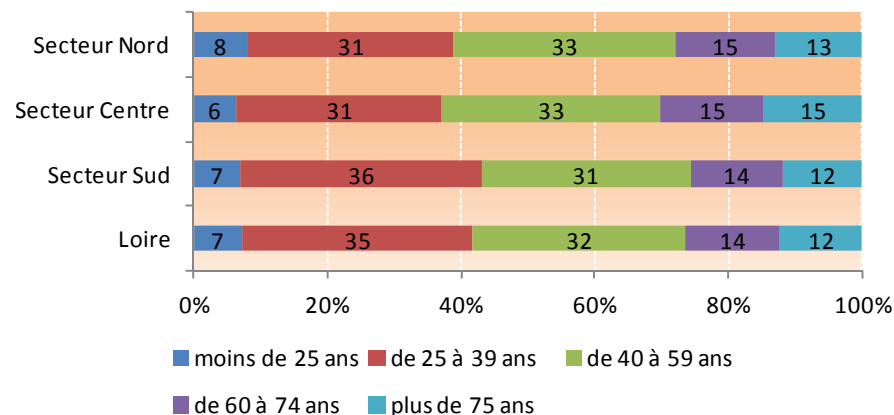
Le parc locatif privé accueille des ménages au revenu bas, voire très bas (2/3 des ménages avec un revenu inférieur au revenu médian de la Loire).

Plan départemental de l'habitat de la Loire
Profil des locataires du parc privé selon l'âge en 2009



Les ménages dans le parc locatif privé

Répartition des locataires du parc privé en fonction de l'âge (%), en 2009



Source : FILOCOM 2007, MEEDDAT d'après DGI - traitement Epures.

Sur la carte ci-contre, le nord et le sud du département se distinguent nettement. Le sud accueille des locataires plutôt jeunes (entre 25 et 39 ans) et le nord des locataires d'âge intermédiaire (entre 40 et 59 ans).

Les ménages dans le parc locatif privé

Plan départemental de l'habitat de la Loire
Les locataires du parc privé



Dans la Loire, le profil type du locataire du parc privé a entre 25 et 59 ans et perçoit un revenu très bas (inférieur au revenu médian de la Loire).

Ici sont présentés uniquement les territoires où les locataires du parc privé ont le profil le plus éloigné du profil moyen de la Loire (en sur représentation).

Quelques territoires dans le nord et le centre du département ont un profil de locataires très typé tendant vers la précarité.

A l'inverse, les communes périurbaines et rurales de Saint-Etienne Métropole se singularisent par la présence de locataires privés jeunes à revenu intermédiaire.

Dans le reste du département, le profil des locataires du parc privé est plutôt proche du profil moyen ligérien.

Plan départemental de l'habitat de la Loire
Profil des propriétaires occupants selon le revenu en 2009

Les ménages en propriété occupante



Répartition des propriétaires occupants (en %) en fonction des revenus, en 2009

	Inférieur au revenu médian de la Loire	Supérieur au revenu médian de la Loire
Secteur Nord	39%	61%
Secteur Centre	50%	50%
Secteur Sud	35%	65%
Loire	37%	63%

Source : FILOCOM 2007, MEEDDAT d'après DGI - traitement Epures.

Les 2/3 des propriétaires occupants ont un revenu supérieur au revenu médian de la Loire.

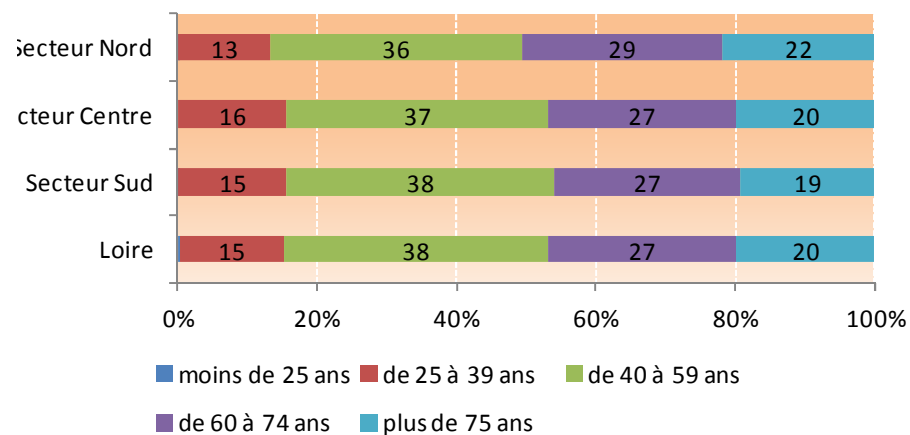
Sur la carte ci-contre, les propriétaires occupants à revenu bas et très bas sont fortement représentés dans le centre du département.

Plan départemental de l'habitat de la Loire
Profil des propriétaires occupants selon l'âge en 2009

Les ménages en propriété occupante



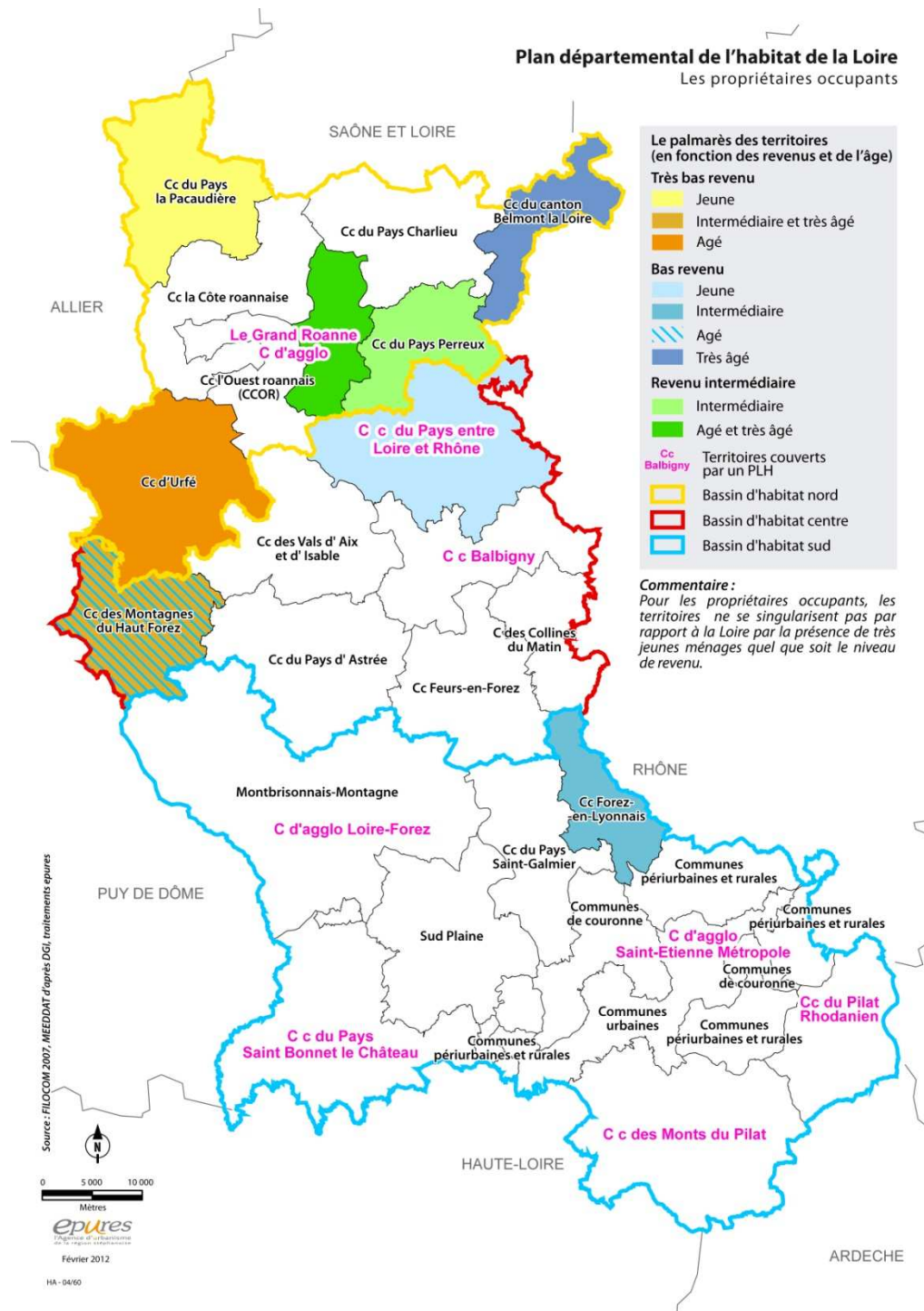
Répartition des propriétaires occupants en fonction de l'âge (%) en 2009



Source : FILOCOM 2007, MEEDDAT d'après DGI – traitement Epures.

Globalement, les propriétaires occupants sont âgés entre 40 et 59 ans.

Les ménages en propriété occupante



Dans la Loire, le profil type du propriétaire occupant a entre 40 et 59 ans et perçoit un revenu élevé (supérieur au revenu médian de la Loire).

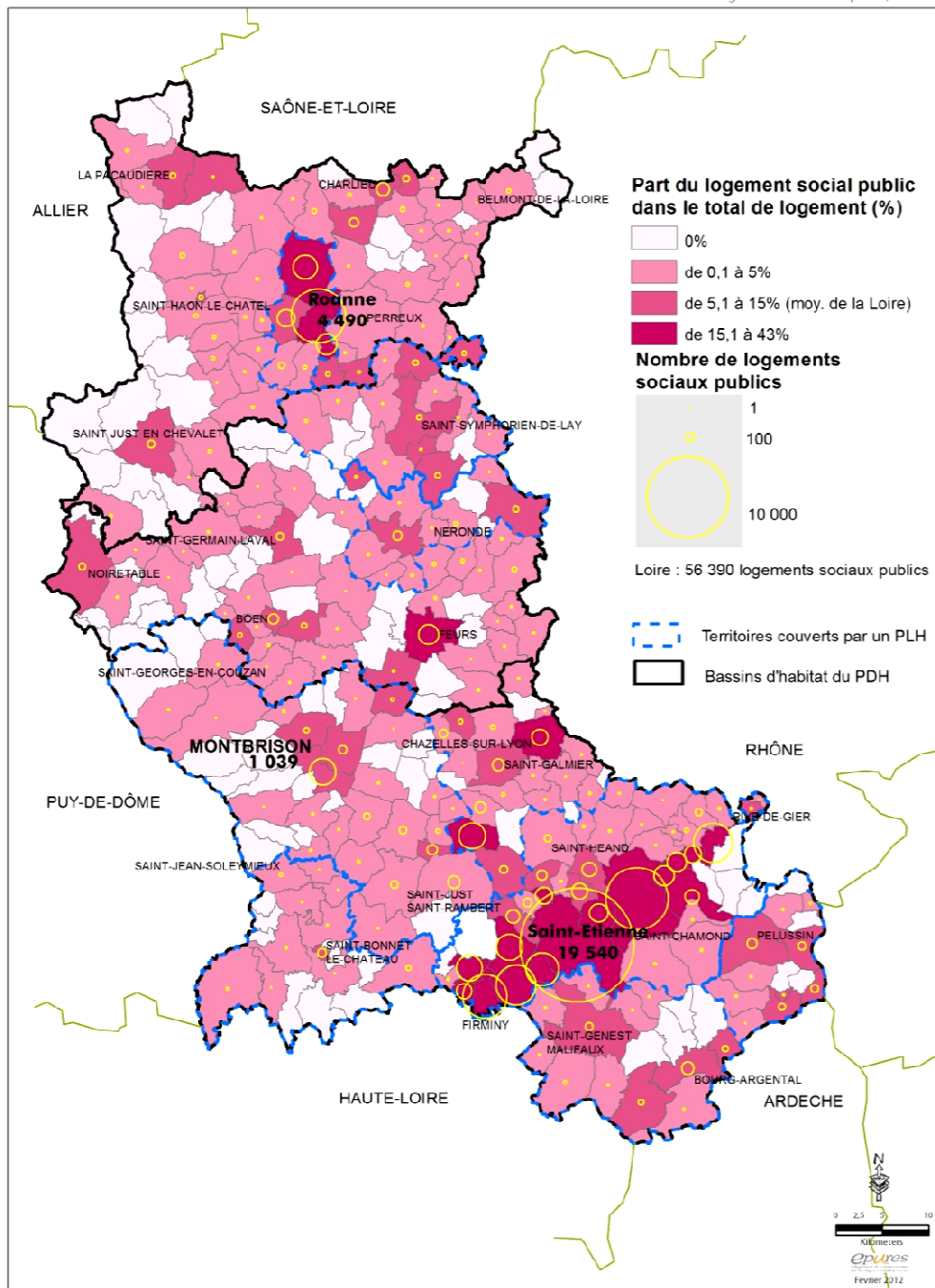
Ici sont présentés uniquement les territoires où les propriétaires occupants ont le profil le plus éloigné du profil moyen de la Loire (en sur représentation).

Des territoires dans le nord et le centre du département ont un profil de propriétaires occupants très singulier.

Dans le reste du département, le profil des propriétaires occupants est plutôt proche du profil moyen ligérien.

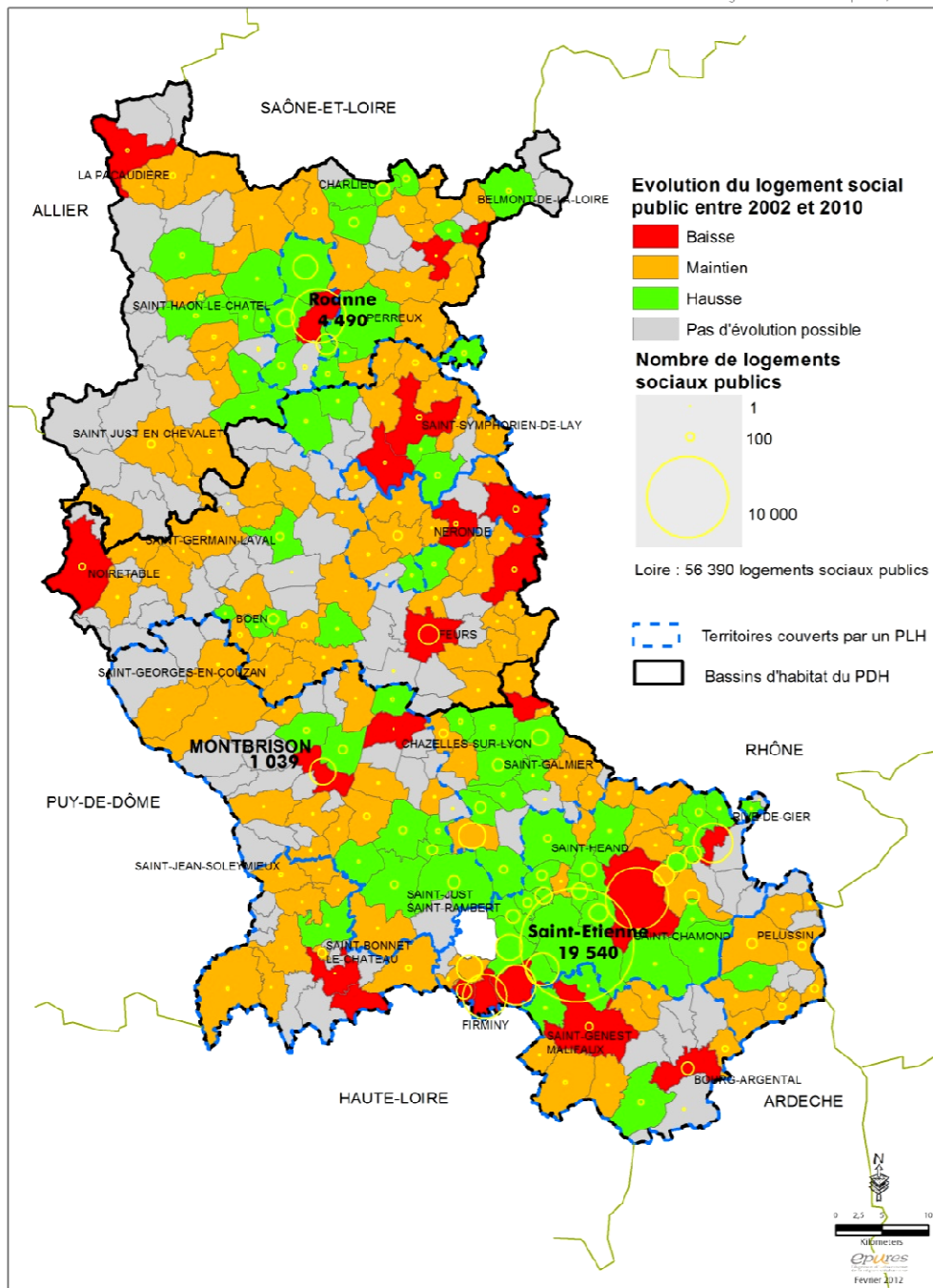
2.2.3 Le parc locatif social

Le parc locatif social public



	Nombre de logements sociaux public	Part des logements sociaux publics dans total logement	Répartition des logements sociaux publics dans la Loire
Secteur Nord	7 820	12%	14%
Secteur Centre	1 820	5%	3%
Secteur Sud	46 750	18%	83%
Loire	56 390	15%	100%

N.B. : Il s'agit ici des logements sociaux des organismes HLM, des SEM et des principaux organismes agréés. Les logements communaux ne sont pas comptabilisés.
Sources : MEEDDM-SOeS-DREAL Rhône-Alpes-EPLS 01/01/2010 ; INSEE RP2008 – traitement Epures.



Source : MEEDDM-SOeS-DREAL Rhône-Alpes-EPLS 31/01/2010

Al - 04/060

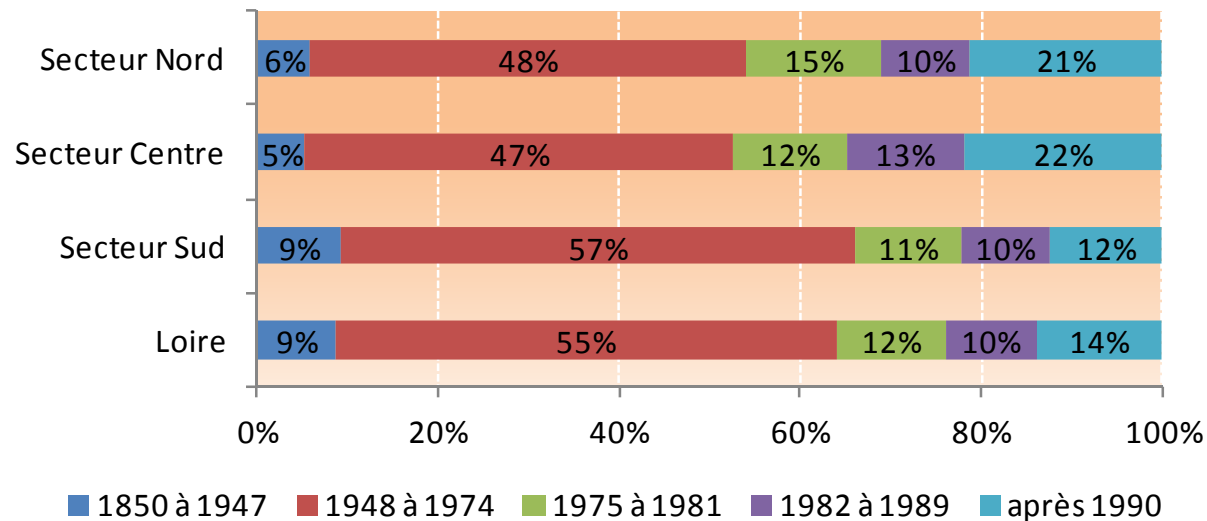
Le parc locatif social public

	Evolution du parc social public entre 2002 et 2010
Secteur Nord	-3,1%
Secteur Centre	+2,4%
Secteur Sud	+4,6%
Loire	+3,4%

Source : MEEDDM-SOeS-DREAL Rhône-Alpes-EPLS 01/01/2010 – traitement Epures.

Le secteur nord enregistre une baisse des logements sociaux liée à des programmes de démolitions dans le cadre de l'ANRU. Le processus de renouvellement (1 logement construit pour 1 logement démoli) est en cours.

Répartition du parc de logements sociaux publics par période de construction, en 2010

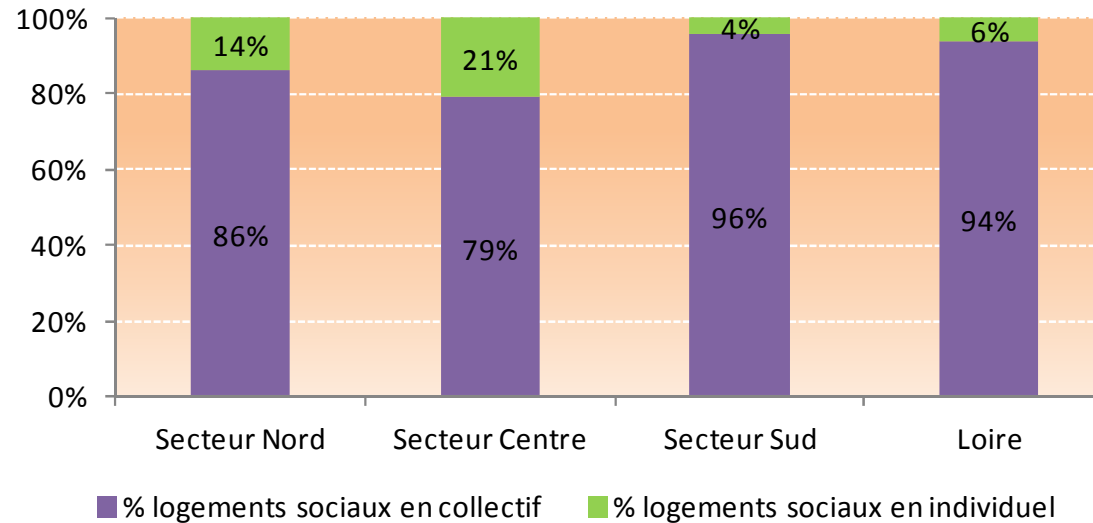


Source : MEEDDM-SOeS-DREAL Rhône-Alpes-EPLS 01/01/2010 – traitement Epures.

Le secteur sud concentre un parc ancien. 66% du parc date d'avant 1974.

Le parc est plutôt récent dans les secteurs centre et nord : 22% et 21% respectivement date d'après 1990.

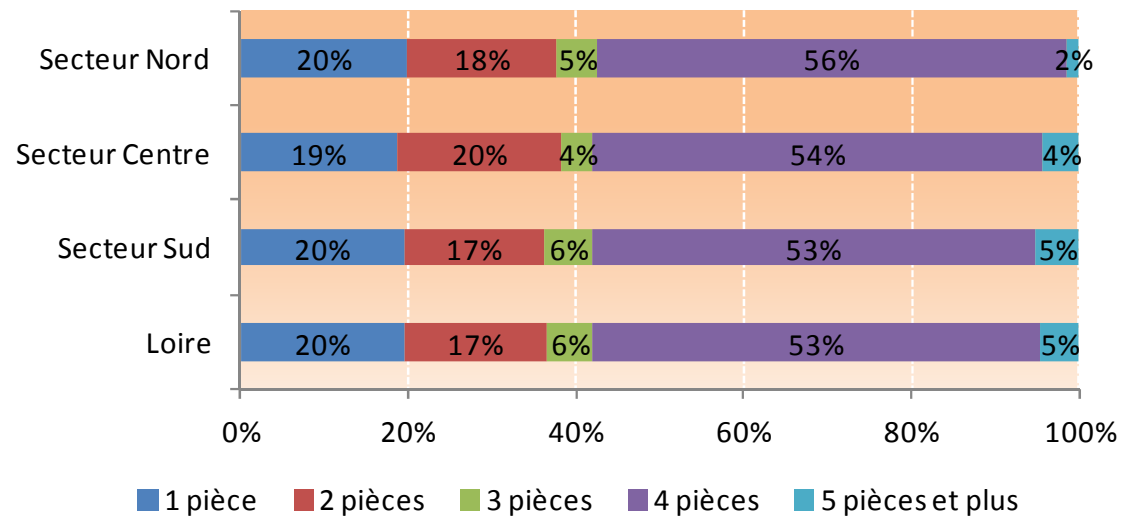
Répartition des logements sociaux publics par catégories, en 2010



Source : MEEDDM-SOeS-DREAL Rhône-Alpes-EPLS 01/01/2010 – traitement Epures.

Les logements sociaux en individuel sont davantage présents dans le centre. Cela peut s'expliquer par la présence d'un parc récent (52% des logements construits après 1990 étaient de l'individuel) et au caractère rural de ce secteur.

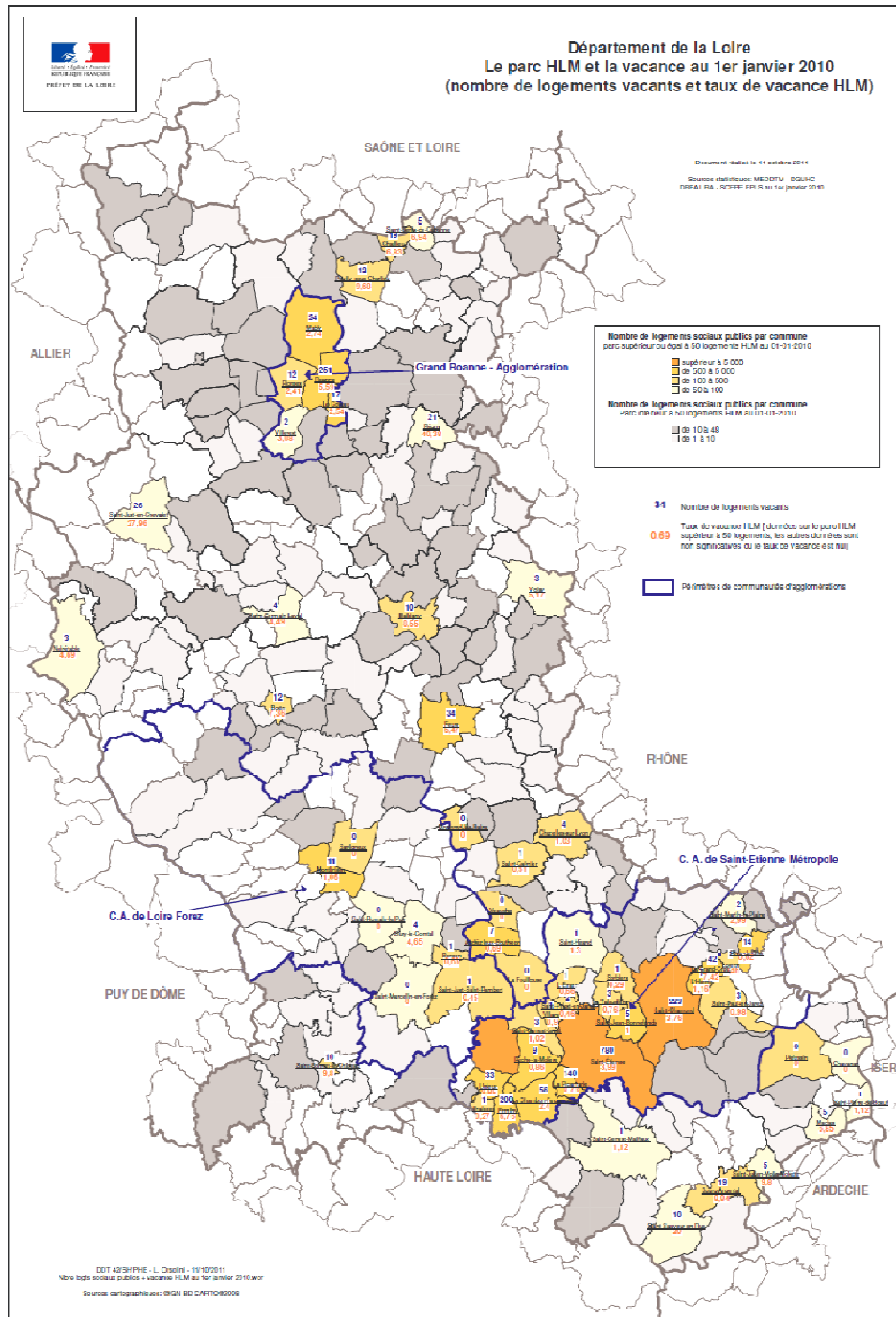
Répartition du parc de logements sociaux publics par taille, en 2010



Source : MEEDDM-SOeS-DREAL Rhône-Alpes-EPLS 01/01/2010 – traitement Epures.

Le parc de logements sociaux est majoritairement de grande taille (4 pièces et plus).

Le parc locatif social public

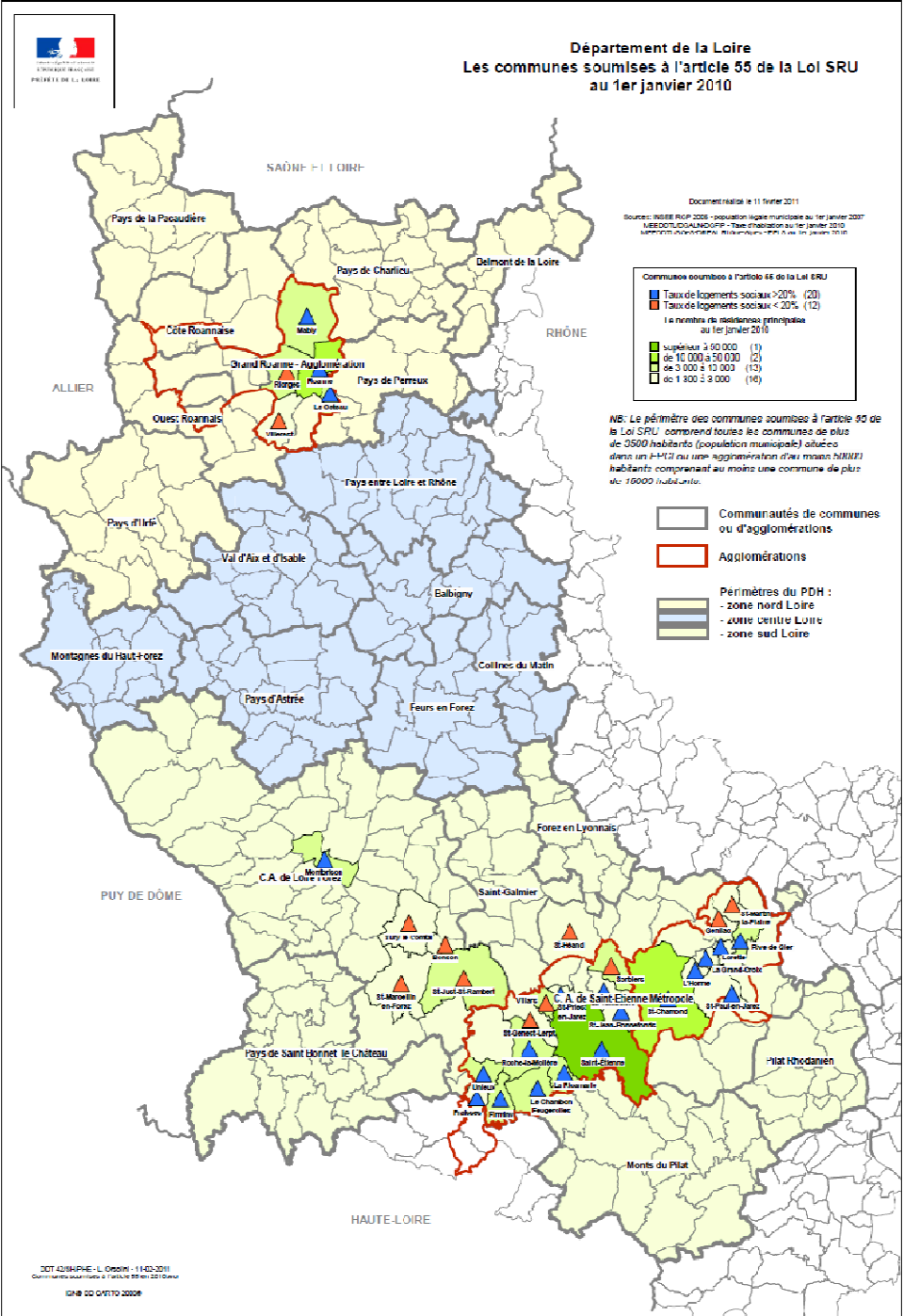


	Nombre de logements sociaux publics vacants 2010	Taux de vacance dans le parc social public 2010
Secteur Nord	368	4,7%
Secteur Centre	87	4,7%
Secteur Sud	1 609	3,4%
Loire	2 064	3,6%

Sources : DDT42 ; MEEDDM-SOeS-DREAL Rhône-Alpes-EPLS 01/01/2010 – traitement Epures.

La vacance dans le parc locatif social est faible dans la Loire. Cela traduit une certaine tension sur le parc.
Une partie de la vacance peut être technique.

Le parc locatif social public



32 communes sont soumises à l'obligation des 20% de logements sociaux dans les résidences principales, dont 12 doivent opérer un rattrapage.

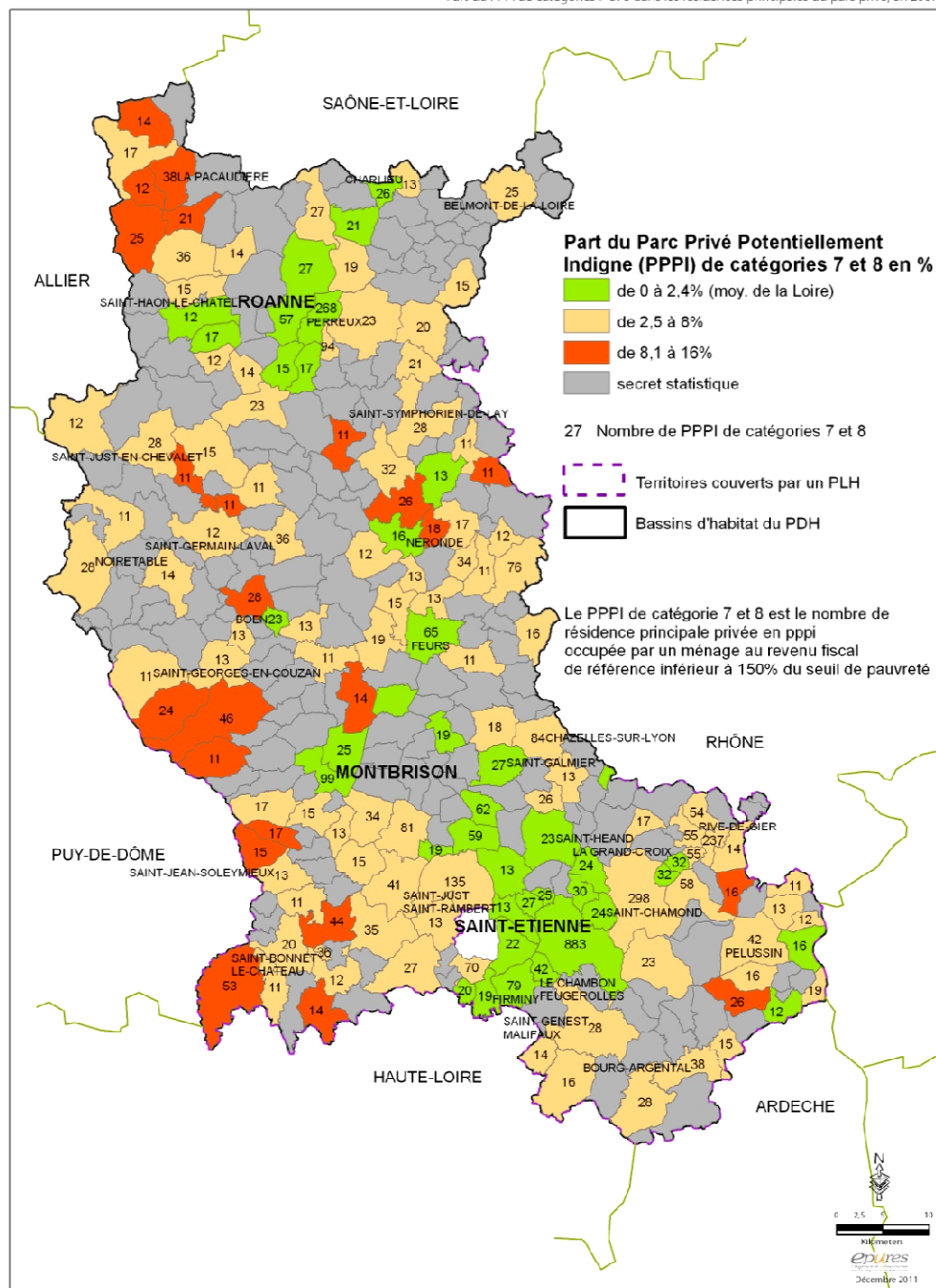
Le parc locatif social privé et public

Nombre et répartition des logements sociaux privés et publics, fin 2011

	Nombre de logements sociaux privés (conventionnés)	Nombre de logements sociaux public	Total de logements sociaux	Part des logements sociaux
Secteur Nord	1 870	7 820	9 690	15%
Secteur Centre	1 023	1 820	2 843	4%
Secteur Sud	7 263	46 750	54 013	81%
Loire	10 156	56 390	66 546	100%

Sources : Bases ECOLO et Bases ANAH, DDT42, mars 2012– traitement Epures.

2.2.4. Le parc privé potentiellement indigne



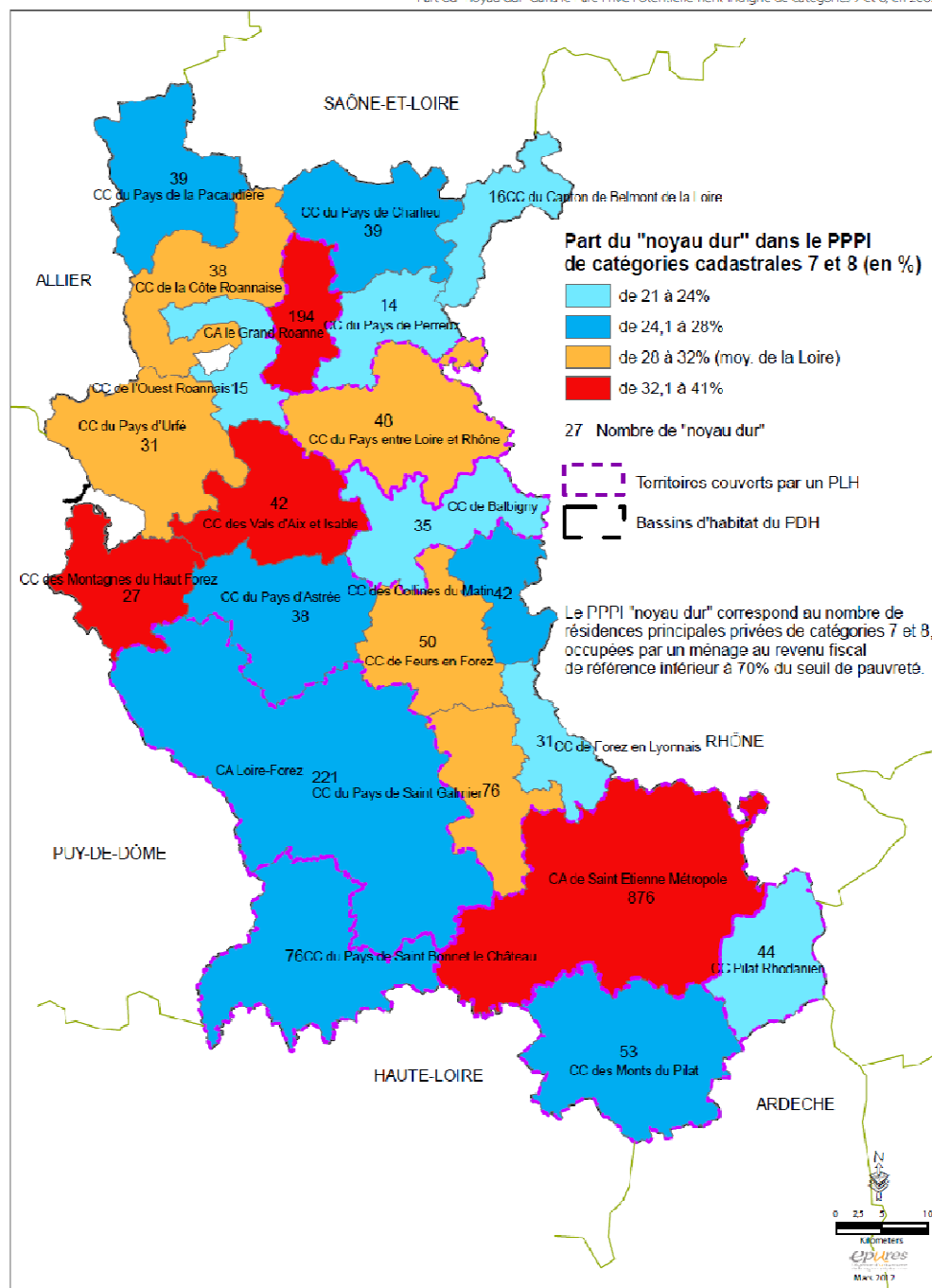
Le parc privé potentiellement indigne

	Nombre de résidences PPPI de catégories cadastrales 7 et 8	La répartition des résidences PPPI de catégories cadastrales 7 et 8	Poids des PPPI de catégories 7 et 8 dans les résidences principales privées
Secteur Nord	1 203	19%	2,4%
Secteur Centre	1 015	16%	3,8%
Secteur Sud	4 169	65%	2,2%
Loire	6 387	100%	2,4%
Rhône-Alpes	36 117	-	1,7%

Source : FILOCOM 2007 - MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD-ROM PPPI Anah » - traitement Epures.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) de catégories cadastrales 7 et 8 correspond à des logements déjà dégradés, voire très dégradés (qualité médiocre, voire absence des caractères élémentaires d'habitabilité).

*Pour le PPPI; 2 variables sont prises en compte : 1 - LA DGI a classé l'ensemble des logements en 8 catégories cadastrales du grand luxe à la plus grande vétusté pour établir les valeurs locatives des logements (base de calcul des impôts locaux). Les catégories 6, 7 et 8 sont les logements les plus médiocres. 2- le seuil de pauvreté Filocom.



Source : FILOCOM 2007 - MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD-ROM PPPI Anah.

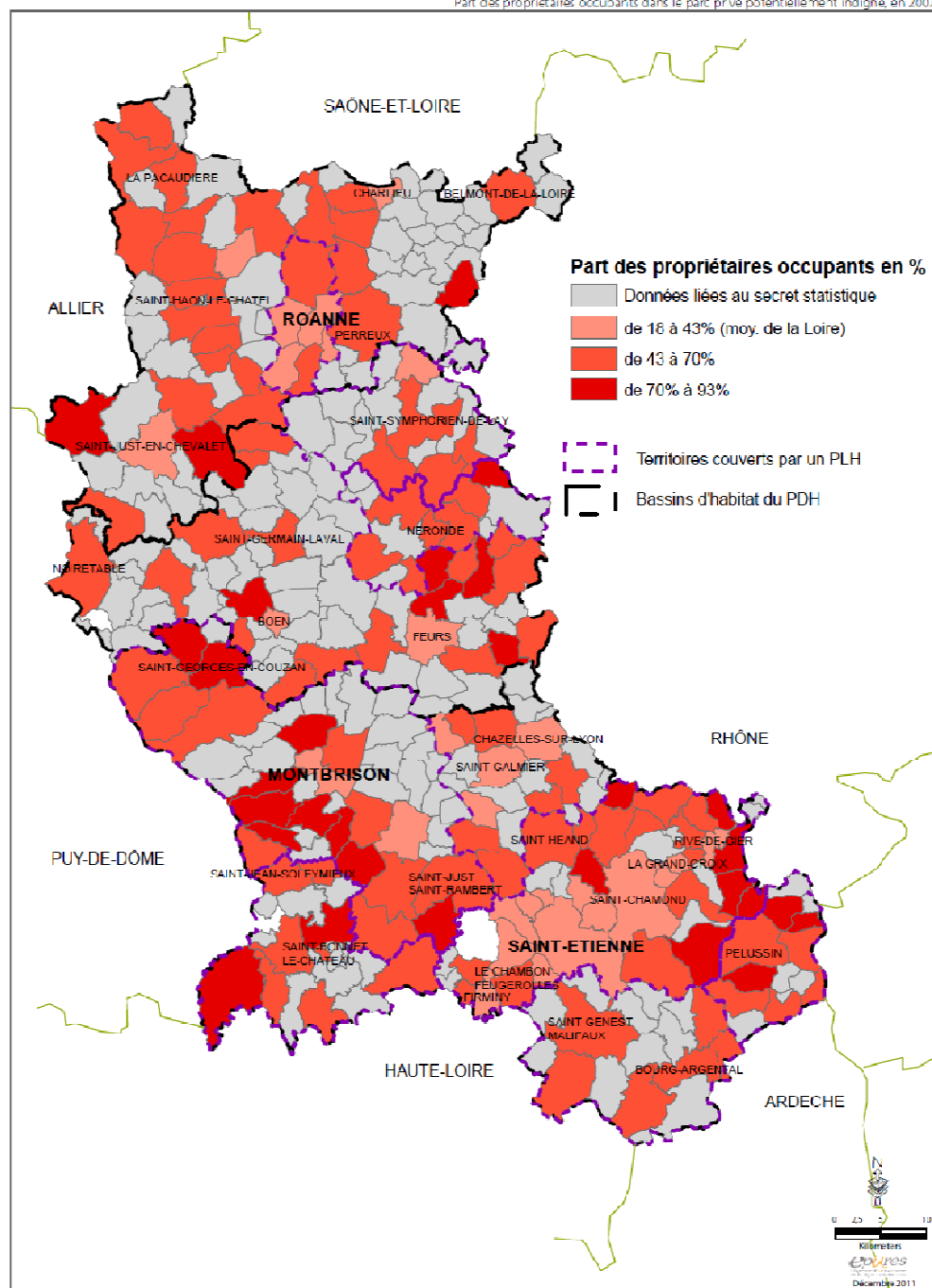
AL - 06/060

Le parc privé potentiellement indigne

	Nombre de « noyau dur »	La répartition du « noyau dur »	Poids du « noyau dur » dans le PPPI de catégories 7 et 8
Secteur Nord	386	19%	32%
Secteur Centre	282	14%	28%
Secteur Sud	1 377	67%	33%
Loire	2 045	100%	32%
Rhône-Alpes	11 422	-	32%

Source : FILOCOM 2007 - MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD-ROM PPPI Anah » - traitement Epures.

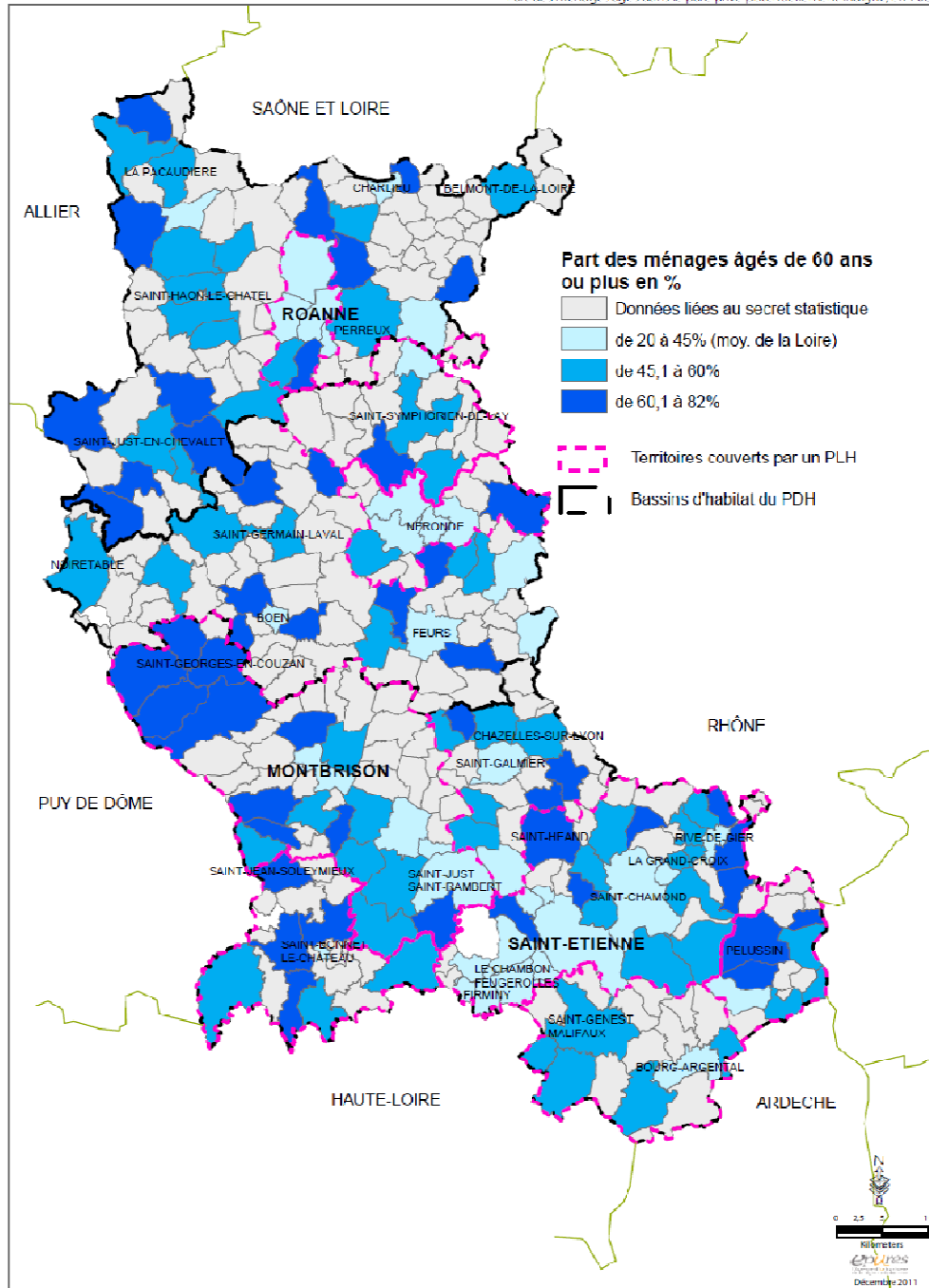
Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) « noyau dur » permet d'identifier les situations prioritaires à traiter.



Les ménages dans le PPPI

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est occupé par des propriétaires occupants à hauteur de 43% dans la Loire (contre 46% en Rhône-Alpes).

Globalement, la répartition entre locataires et propriétaires est plus équilibrée dans les secteurs urbains (agglomérations de Roanne et de Saint-Etienne) (selon carte ci-jointe).

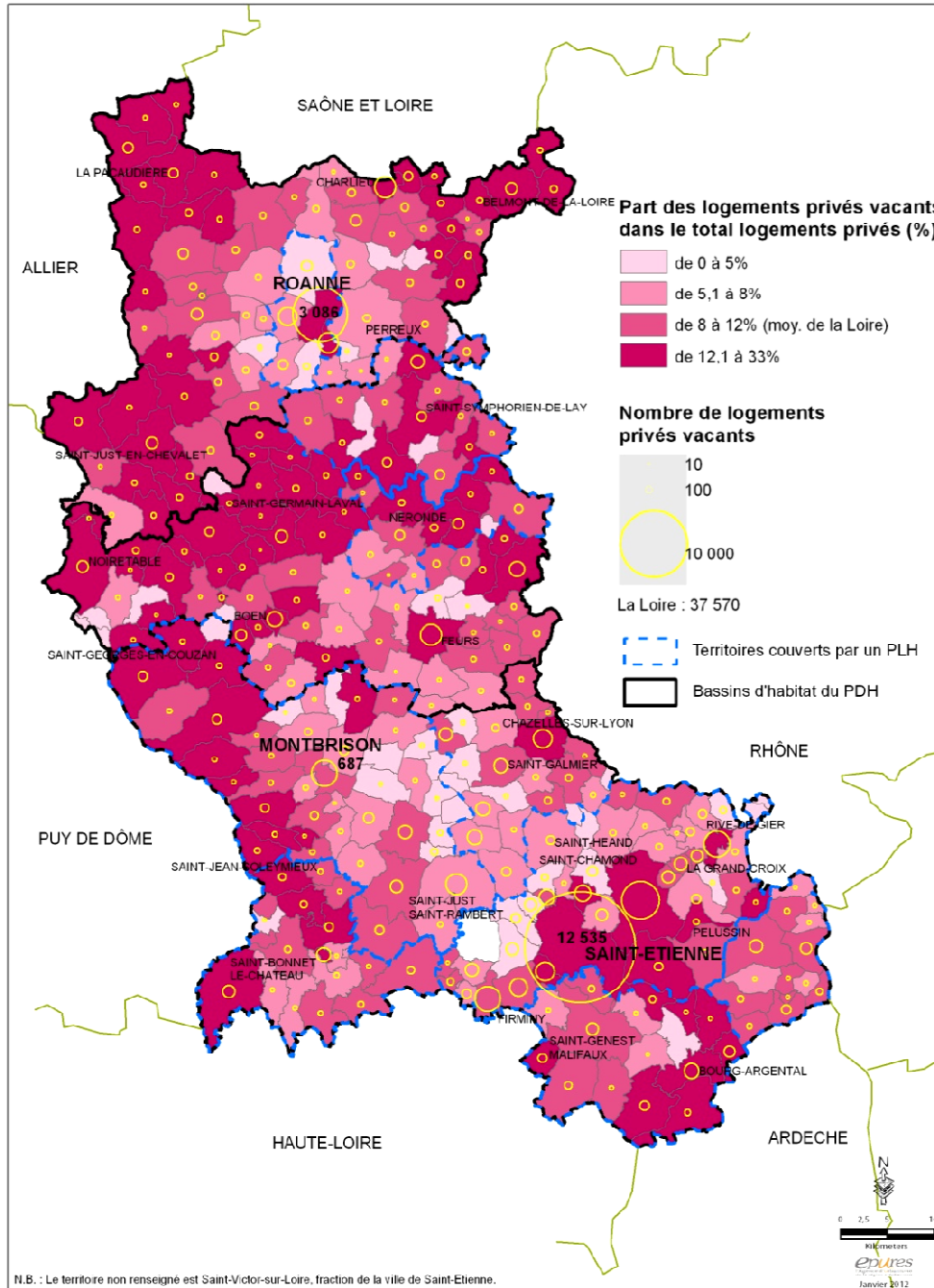


Les ménages dans le PPPI

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est occupé à 45% par des ménages âgés de plus de 60 ans, dans la Loire (contre 43% en Rhône-Alpes).

Particulièrement, plus de 45% du PPPI dans les communes de la frange ouest du département est occupé par ces ménages âgés (selon carte ci-jointe).

2.2.5 Le parc de logement privé vacant



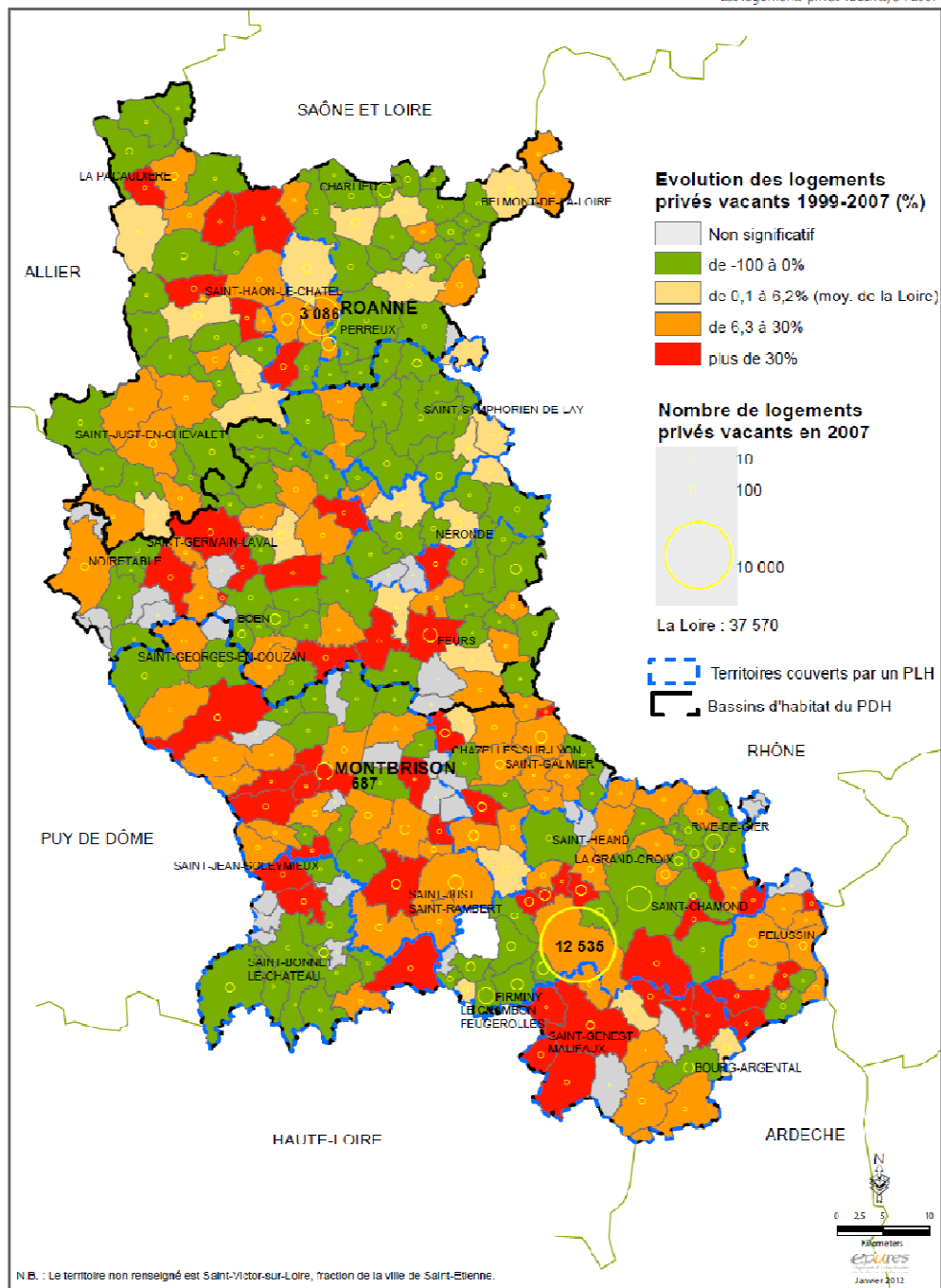
La vacance du parc privé

	Nombre de logements privés vacants	Part des logements privés vacants dans le total logements privés
Secteur Nord	7 446	13%
Secteur Centre	4 202	13%
Secteur Sud	25 901	12%
Loire	37 549	12%
Rhône-Alpes	223 732	8%

Source : FILOCOM 2007, MEEDDM d'après DGFiP ; CD-ROM de l'habitat privé Anah/CGDD/CGALN » - traitement Epures.

La vacance faible (moins de 5%) dans la plaine du Forez et dans les secteurs périurbains autour de Roanne et au nord de Saint-Etienne traduit une tension sur le parc. Ce sont des secteurs recherchés par les ménages pour s'installer.

Dans les secteurs urbains et ruraux, la vacance est élevée. Elle pourrait traduire une inadéquation de l'offre à la demande, liée souvent à un manque de qualité du logement.



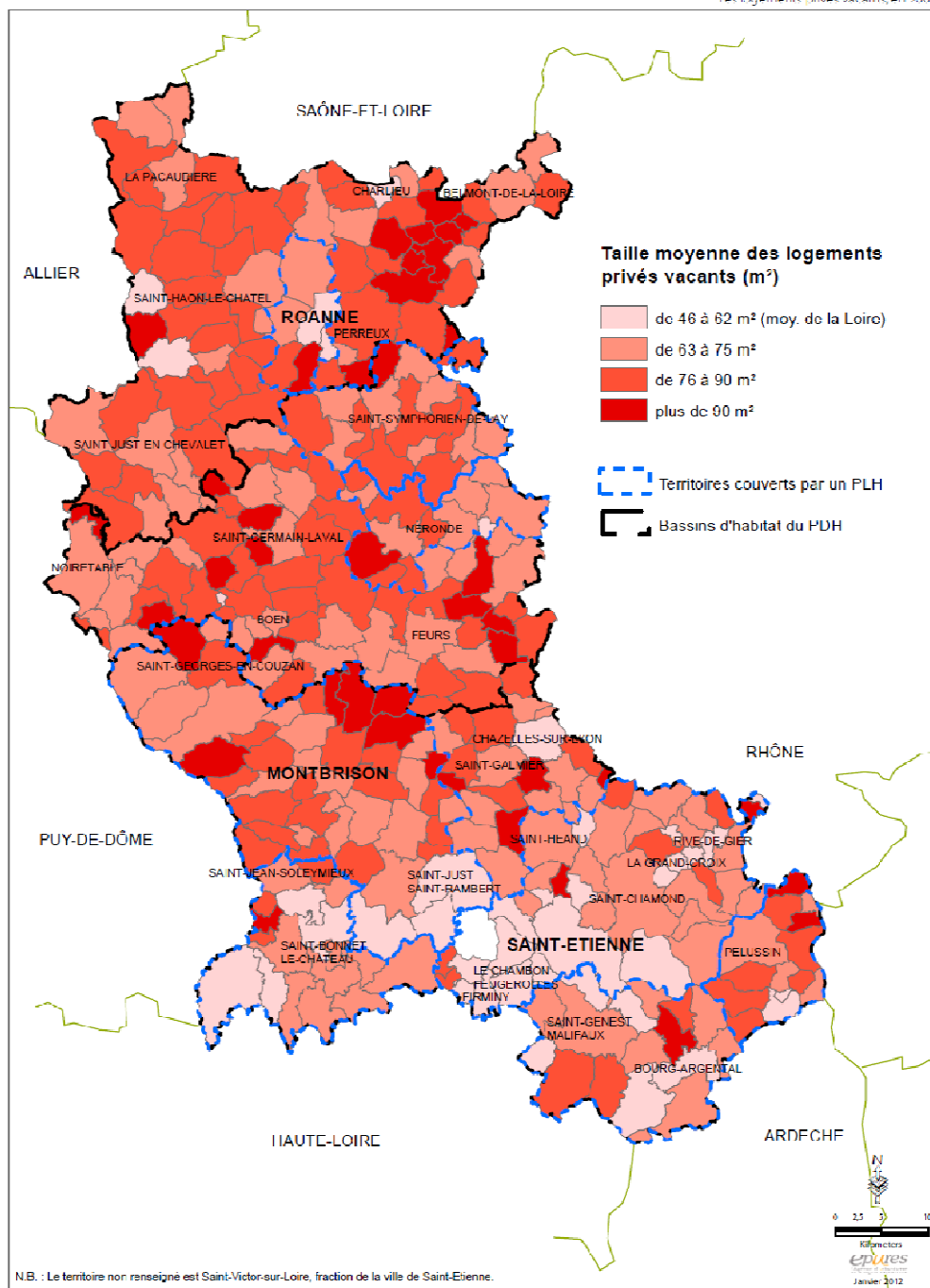
La vacance du parc privé

	Evolution des logements privés vacants entre 1999 et 2007 (%)
Secteur Nord	+5,4%
Secteur Centre	+1,6%
Secteur Sud	+8,3%
Loire	+6,2%
Rhône-Alpes	+1%

Source : FILOCOM 2007, MEEDDM d'après DGFIP ; CD-ROM de l'habitat privé Anah/CGDD/DGALN » - traitement Epures.

La vacance a augmenté entre 1999 et 2007.

Cette hausse est moins forte dans le secteur centre.



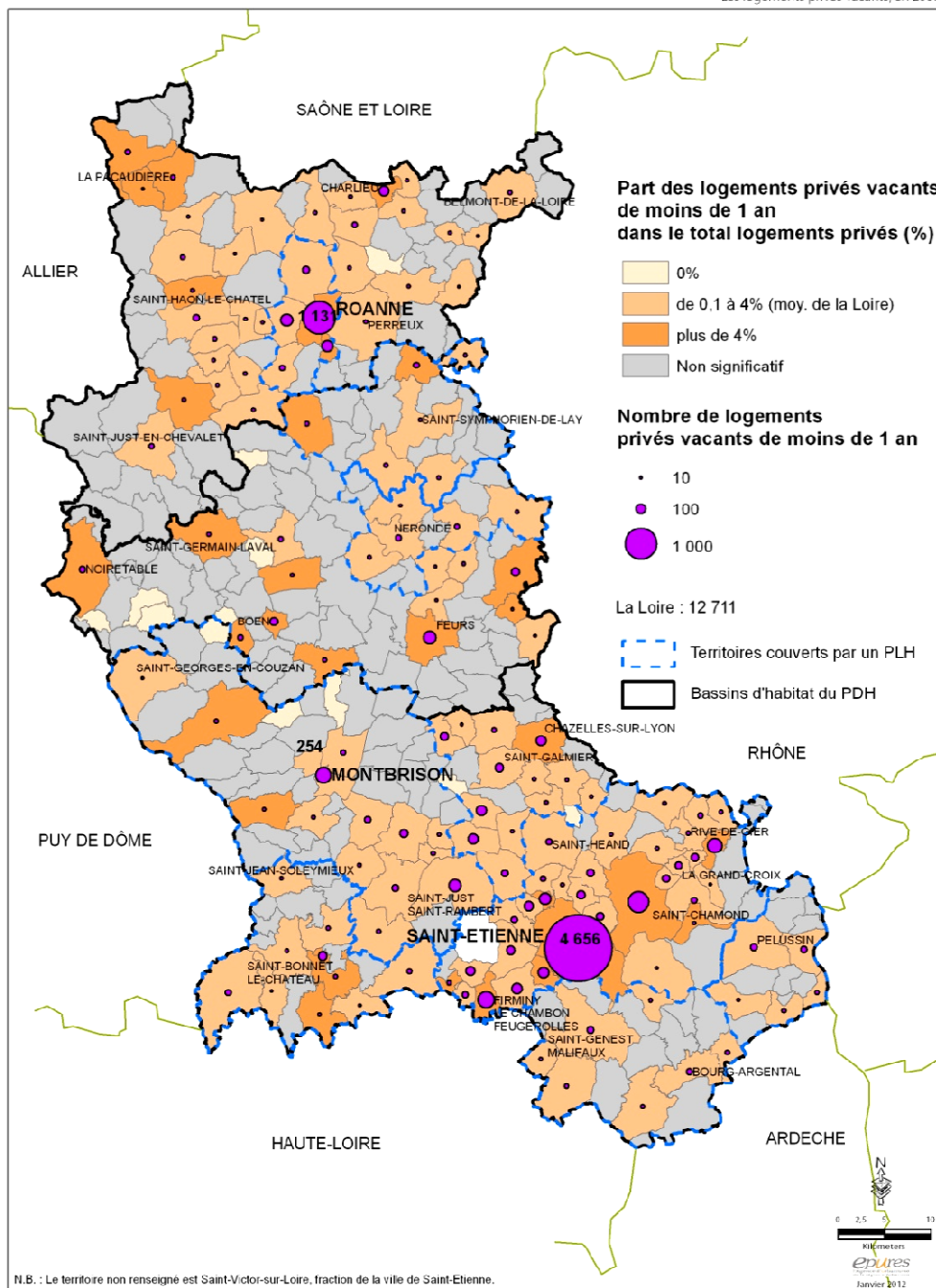
La vacance du parc privé

	- de 35 m ²	35-54 m ²	55-74 m ²	75 m ² et +
Nombre	7 500	10 991	8 593	10 485
Part	20%	29%	23%	28%

Source : Filocom 2007, MEEDDM d'après DGFiP, cd-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/DGALN – traitement Epures.

La vacance apparaît plus spécifique aux logements de taille moyenne et grande.

Dans les milieux urbains, les logements vacants sont plutôt de petite taille. Les ménages jeunes et de petite taille sont bien présents dans les centres urbains et sont le plus susceptibles de changer de logement.



Sources : FILOCOM 2007 - MEEDDM d'après DGFIIP ; Cd-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/CGALN ; MEDAD-SESF-DRE Rhône-Alpes-ELPS C1/01/07.

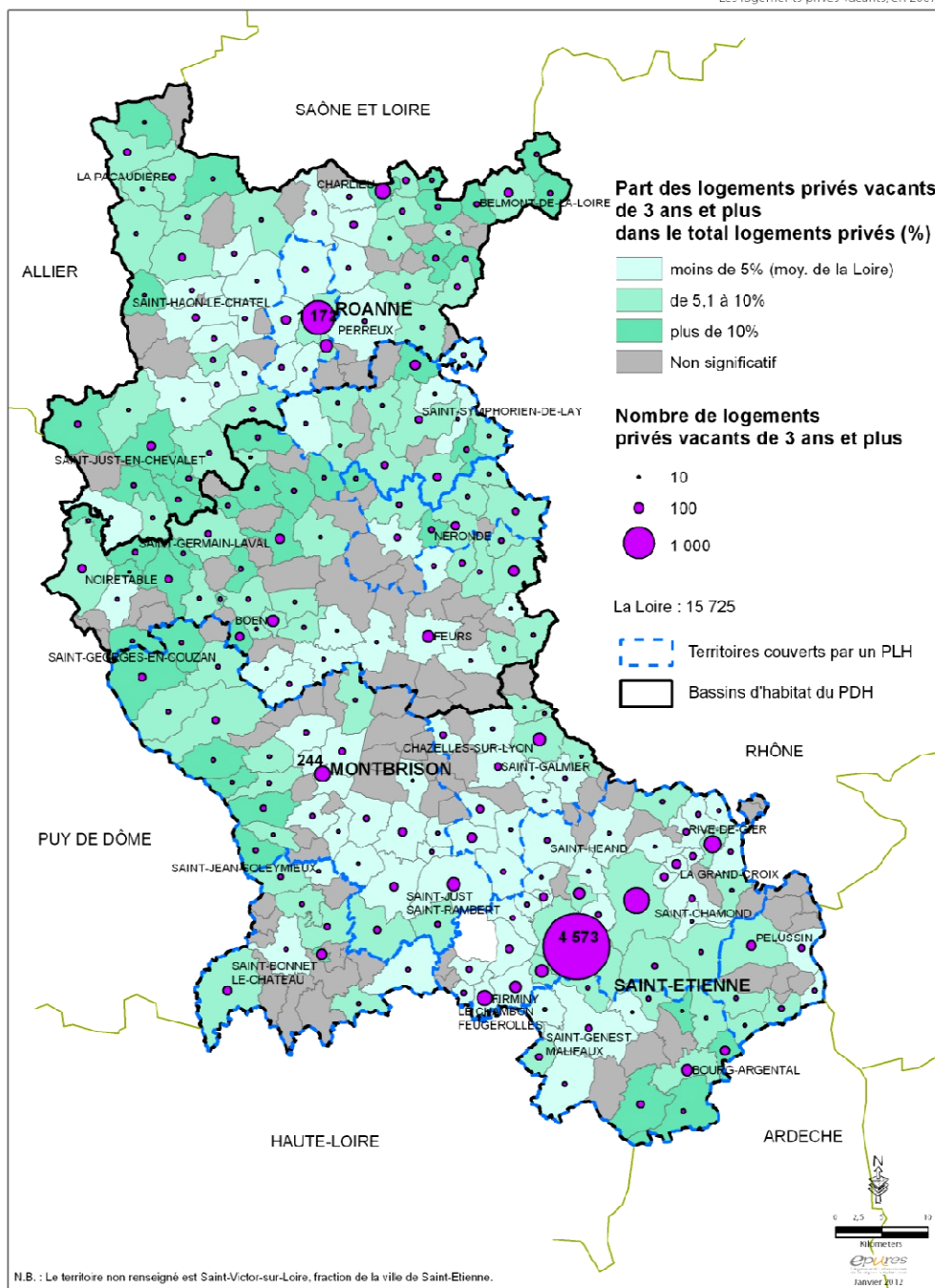
La vacance du parc privé

	Nombre de logements privés vacants de - 1 an	Part des logements privés vacants de - 1 an dans le total logements privés
Secteur Nord	2 358	4%
Secteur Centre	1 060	3%
Secteur Sud	9 287	4%
Loire	12 705	4,1%
Rhône-Alpes	100 352	3,7%

Source : FILOCOM 2007, MEEDDM d'après DGFIIP ; CD-ROM de l'habitat privé Anah/CGDD/CGALN » – traitement Epures.

La vacance de moins de 1 an permet une fluidité sur le marché du logement. Il s'agit souvent d'une vacance dite conjoncturelle qui correspond à la rotation des locataires. Elle est souvent de courte durée.

Ici, la vacance conjoncturelle concerne à la fois des milieux urbains (ville de Roanne, communes urbaines de Saint-Etienne Métropole), mais également des secteurs plus ruraux. **75**



N.B. : Le territoire non renseigné est Saint-Victor-sur-Loire, fraction de la ville de Saint-Etienne.

La vacance du parc privé

	Nombre de logements privés vacants de 3 ans et +	Part des logements privés vacants de 3 ans et + dans le total logements privés
Secteur Nord	3 310	6%
Secteur Centre	2 245	7%
Secteur Sud	10 170	5%
Loire	15 725	5,1%
Rhône-Alpes	70 128	2,6%

Source : FILOCOM 2007, MEEDDM d'après DGFP ; CD-ROM de l'habitat privé Anah/CGDD/DGALN » - traitement Epures.

La vacance de 3 ans et plus est dite structurelle. Elle est souvent liée à un manque de qualité des logements. Ces logements sont plus difficiles à remettre sur le marché.

Les agglomérations de Saint-Etienne et de Roanne comptent un volume important de logements vacants de longue durée.

En part, le secteur centre et les Monts du Forez sont les plus concernés.

2.2.6 Les copropriétés dégradées

Les copropriétés dégradées

La gestion des copropriétés fragiles ou dégradées est un sujet récurrent.

Dernièrement, le rapport « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés » (*D. Braye, Anah, janvier 2012*) a été remis au gouvernement. Il porte sur l'amélioration des interventions sur les copropriétés et préconise :

- une amélioration significative du mode de gouvernance de la copropriété en France (créer des copropriétés viables, favoriser la gestion collective, accompagner l'entrée dans la copropriété)
- un renforcement de l'efficacité des politiques publiques de soutien dans le cadre d'une action globale allant de la prévention jusqu'au traitement (créer un pôle national d'observation, améliorer le traitement des copropriétés « redressables », renforcer les outils pour les situations les plus graves)

Les copropriétés en difficultés sont en voie de devenir une priorité nationale.

Les copropriétés dégradées

Quelques chiffres nationaux sur les copropriétés des années 50 à 80 :

- Ces copropriétés se concentrent dans trois régions : Ile-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Les logements sont de petite taille ou de grande taille
- Les copropriétés sont en majorité occupées par des propriétaires occupants (53%). Les plus de 60 ans sont bien représentés dans ce parc (40% des ménages). Les 2/3 des occupants disposent de ressources inférieures au plafond HLM.
- Le prix de vente au m² est peu élevé (2 880€/m² en 2006), mais le montant des charges est élevé (21,50€/m² à l'année, du fait de la présence d'équipements collectifs coûteux en fonctionnement et en entretien)

Les atouts de ce parc de copropriétés des années 50 à 80

une diversité de logements notamment de grands logements ; rôle important sur le plan de l'accueil des populations modestes et de l'accession à la propriété ; générateurs d'économies d'échelles sur le plan des réseaux et équipements ; moins consommateur de foncier que la maison individuelle.

Un parc vieillissant et dans un processus de dévalorisation : des actions pour réhabiliter

La nature des travaux à envisager dans ce parc de logements est de 3 ordres : amélioration de la performance énergétique, traitement des façades, élévation du niveau de prestations communes.

Mais il existe des freins à la réalisation de ces travaux : le défaut de sensibilisation des copropriétaires aux enjeux d'entretien, la difficulté de réalisation de l'ensemble du projet de travaux, le défaut de capacité économique des copropriétaires, les difficultés de gestion des copropriétés.

Les copropriétés dégradées

Les collectivités disposent de peu d'informations pour localiser et qualifier le parc de copropriétés. Elles sont peu outillées pour améliorer leur connaissance.

- ➔ Pour améliorer la connaissance de ce parc, Saint-Etienne Métropole s'est engagée dans la mise en place d'un dispositif d'observation des copropriétés dégradées (20 logements et plus).
- ➔ L'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement (ORHL) Rhône-Alpes a investi cette question (publications, séminaire,...)

Souvent les situations repérées sont celles où les copropriétés sont déjà dans un processus de dégradations très avancées. L'intervention est donc souvent curative (et pas préventive). Pour remédier à la déqualification globale des copropriétés, deux cadres d'intervention peuvent être mis en œuvre : les OPAH copropriétés dégradées et les Plans de sauvegarde.

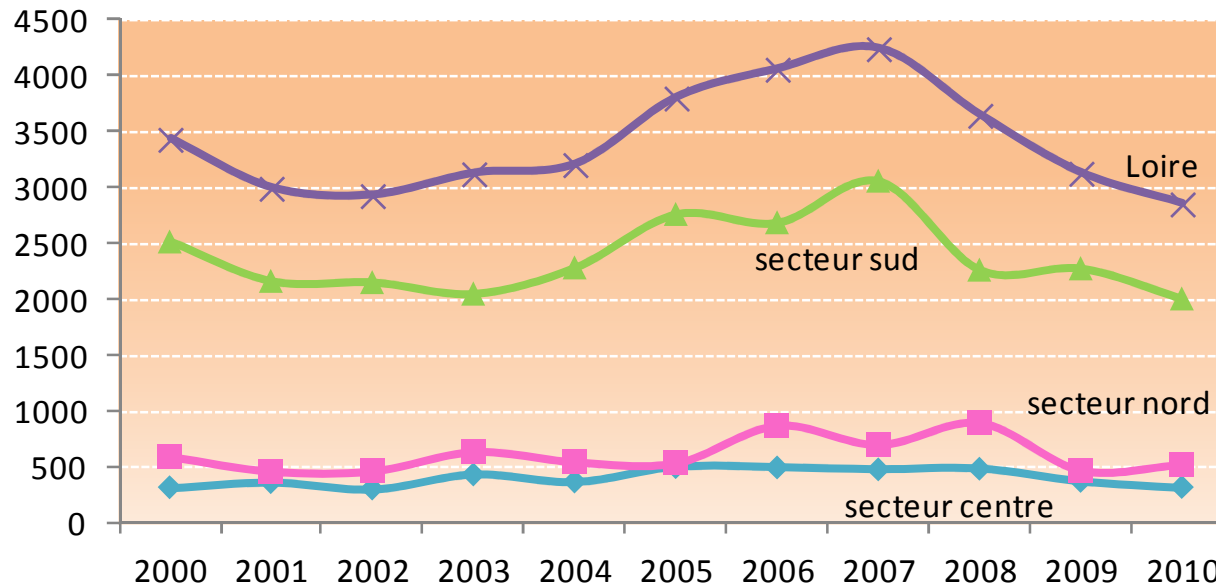
- ➔ Au titre de l'axe 2 de son PLH « Réhabilitation qualifiante du parc privé », Saint-Etienne Métropole a engagé une OPAH copropriétés dégradées pour l'immeuble du Gai Soleil à Saint-Chamond (2009-2011). Les enjeux de l'opération étaient de plusieurs ordres : faire de ce projet une opération ambitieuse qui serve d'expérimentation, maintenir les ménages en place, réhabiliter le bâtiment qui n'a jamais connu de travaux de réelle ampleur, responsabiliser les occupants sur les problèmes de maîtrise des charges, des petites dégradations et incivilités. Cette opération lourde a mobilisé de nombreux partenaires financiers et techniques.

2.3 Marchés immobiliers et foncier

2.3.1 La construction neuve

Evolution de la construction neuve

(logements commencés ordinaires hors résidences)



Source : Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2 , Observatoire de l'habitat Epures.

La construction neuve dans la Loire a diminué d'1/3 entre 2007 et 2010, passant de plus de 4 000 constructions à moins de 3 000. Cette situation est particulièrement imputable au secteur sud (-34%) et au secteur centre (-33%), sur les 3 dernières années.

	Nombre de logements commencés en 2010	Evolution moyenne annuelle 2000-2010
Secteur Nord	524	-1,2%
Secteur Centre	323	0,1%
Secteur Sud	2 008	-2,2%
Loire	2 855	-1,8%
Rhône-Alpes	37 858	-0,4%
France	324 903	0,4%

Source : Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, Observatoire de l'habitat Epures.

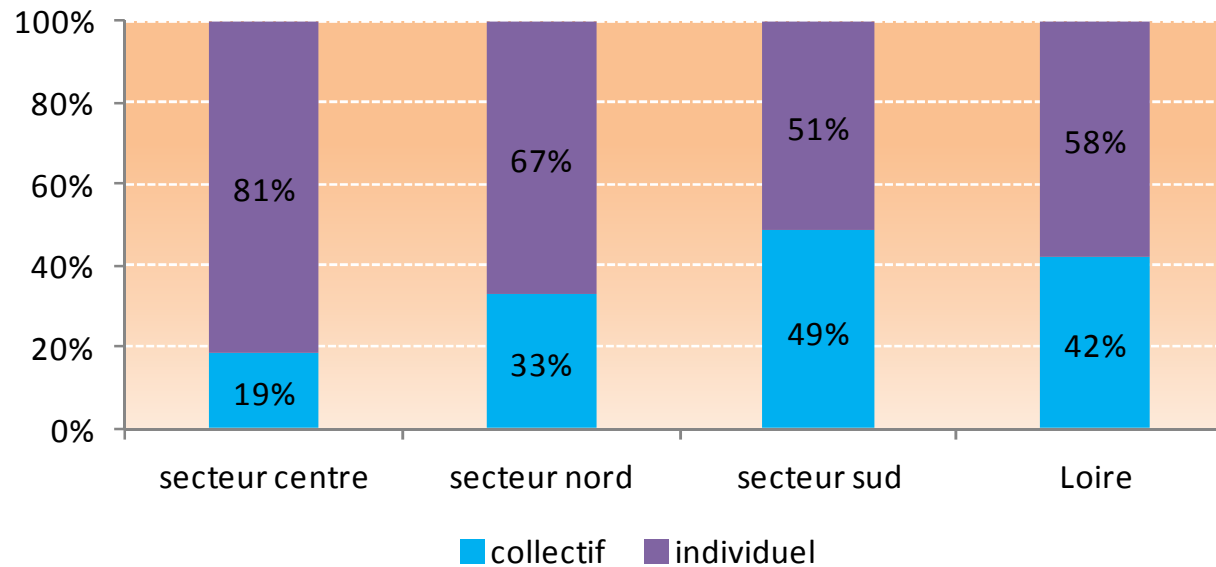
Sur les 10 dernières années, la construction neuve a particulièrement diminué (-1,8%/an) dans la Loire, alors que dans le même temps l'évolution est positive à l'échelle nationale. Le secteur sud est particulièrement concerné.

	1999		2009	
	Nombre de logements commencés	pour 1 000 habitants	Nombre de logements commencés	pour 1 000 habitants
Secteur Nord	504	3,9	473	3,7
Secteur Centre	480	7,6	378	5,4
Secteur Sud	2 675	5,0	2279	4,2
Loire	3659	5,0	3130	4,2
Rhône-Alpes	42206	7,5	37 335	6,2
France	333737	5,5	316 074	5,0

Sources : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, Insee RP1999 et RP2011, Observatoire de l'habitat Epures.

Le ratio de production pour 1 000 habitants est faible dans la Loire (4,2 en 2009), en comparaison à la région (6,2) et à l'échelle nationale (5). Cette situation est d'autant plus remarquable que le ratio a connu une baisse entre 1999 et 2009.

Répartition des constructions neuves par catégories de logements, en 2010

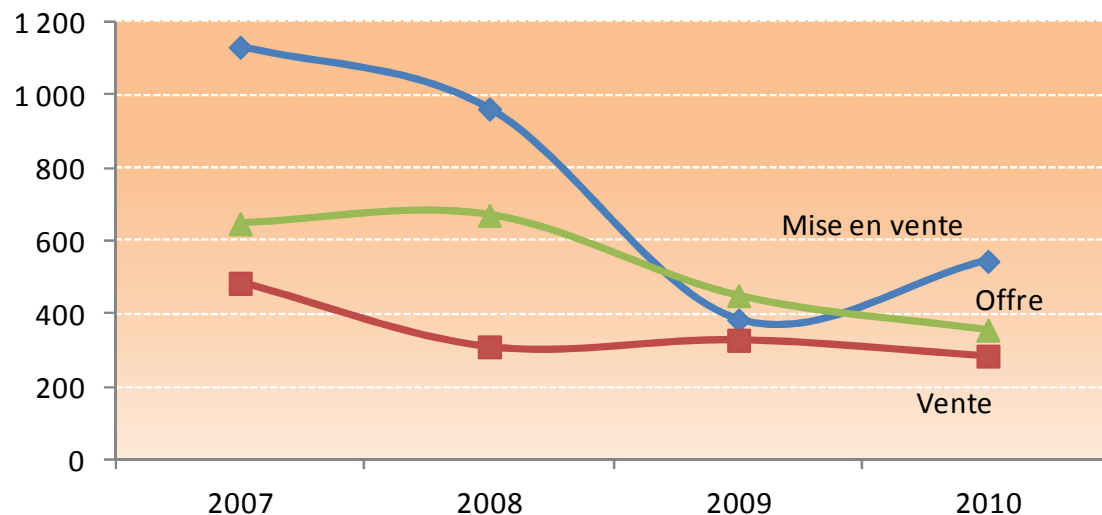


Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, Observatoire de l'habitat Epures.

La maison individuelle prédomine dans les secteurs les moins urbanisés (secteurs centre et nord). On observe un équilibre entre l'individuel et le collectif dans les secteurs les plus urbanisés (secteur sud).

2.3.2 La promotion immobilière

Les mouvements sur le marché de la promotion immobilière dans la Loire



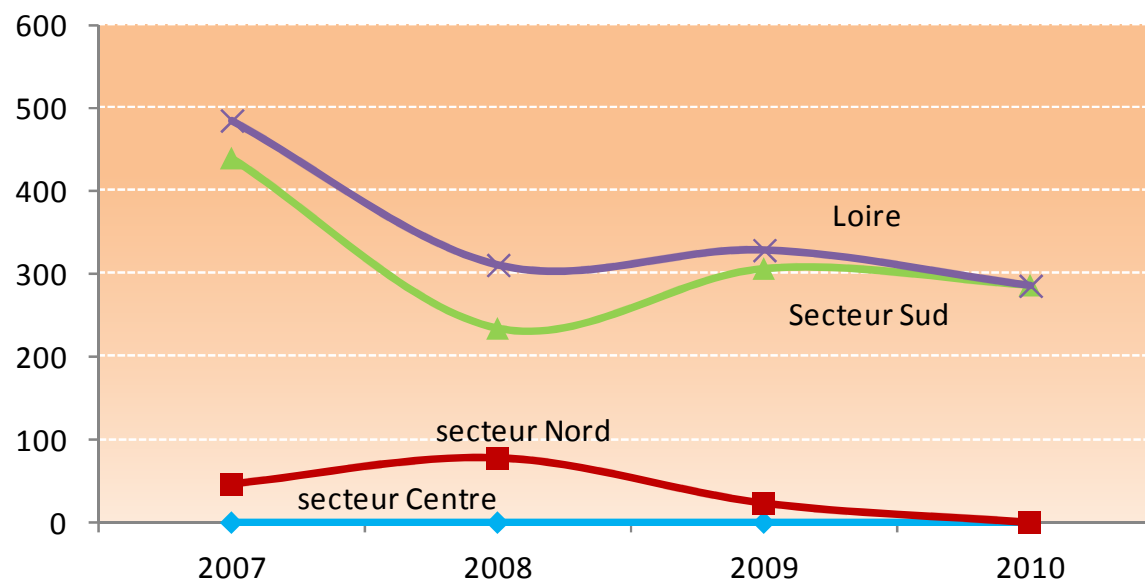
Evolution du marché de la promotion immobilière dans la Loire

	Évolution 2007-2010	Évolution 2009-2010
Mise en vente	-52%	+42%
Vente	-41%	-13%
Offre	-45%	-21%

Source : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs, DREAL, Observatoire de l'habitat Epures.

Tous les indicateurs sont en baisse sur la période 2007-2010.
 Sur la période plus récente 2009-2010, seules les mises en vente se redressent.

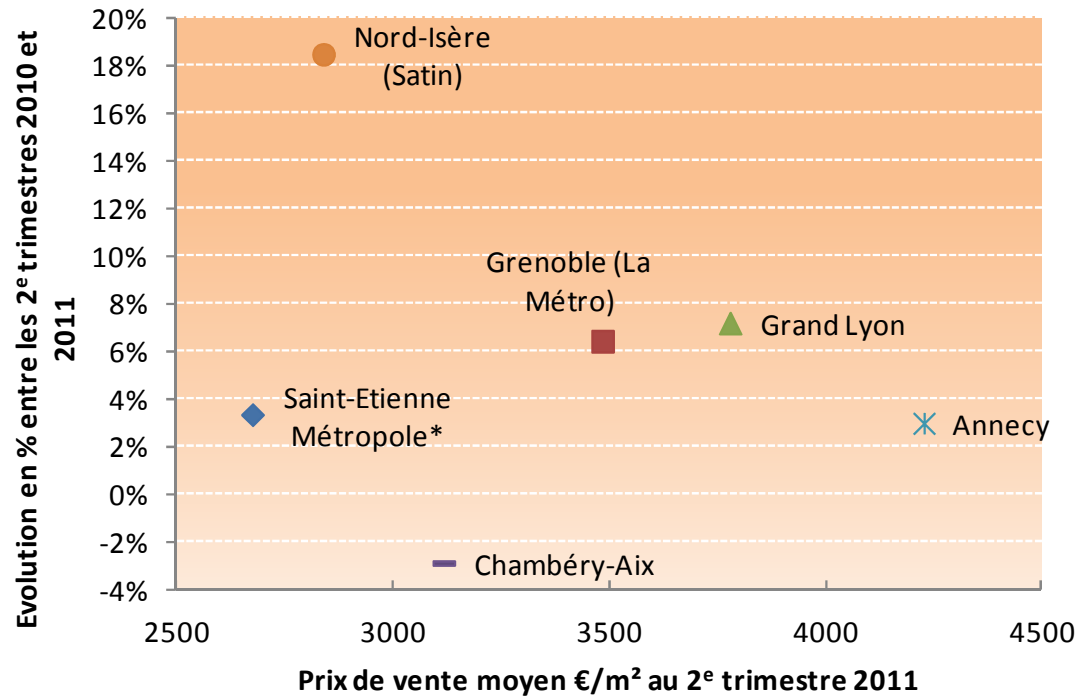
Les ventes en promotion immobilière



Source : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs, DREAL, Observatoire de l'habitat Epures.

Sur la période 2007-2010, les ventes se répartissent à 90% dans le secteur sud (1 265 ventes) et 10% dans le secteur nord (146 ventes).

Prix de vente moyen en €/m² d'un appartement neuf



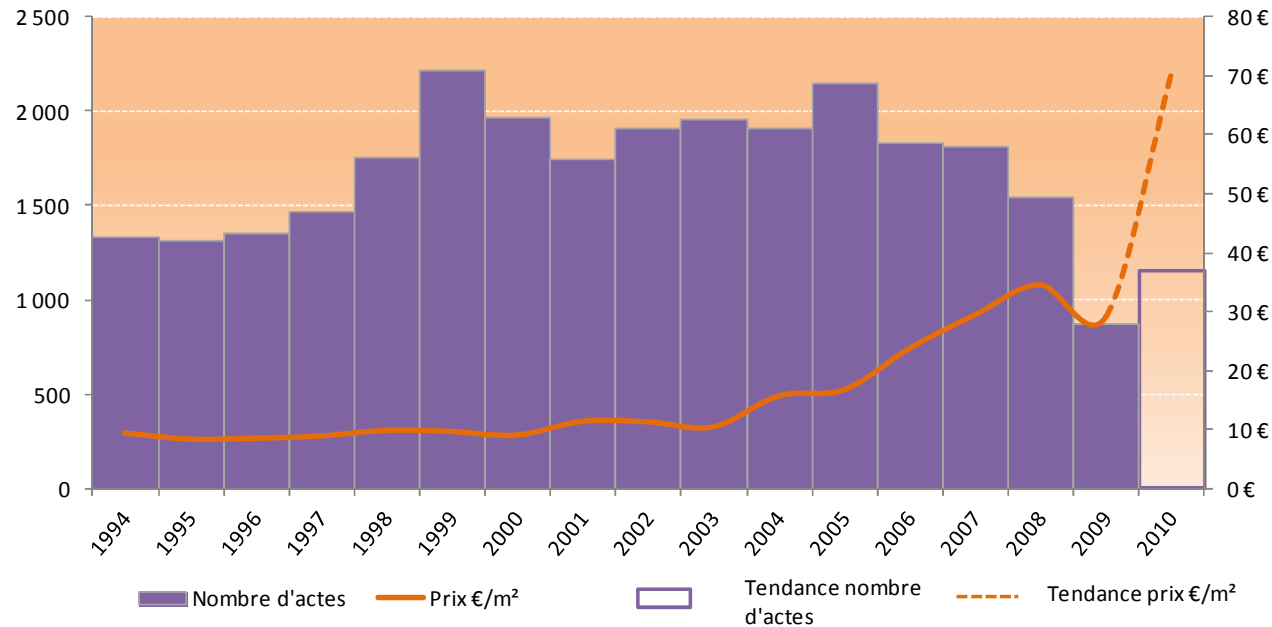
	2 ^e trimestre 2011	Evolution 2010-2011
France	3 820 €/m ²	8%
Rhône-Alpes (hors stations)	3 610 €/m ²	9%
Sud Loire et proche Haute-Loire*	2 613 €/m ²	3%

Sources : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs, DREAL ;
*Adéquation-Cécim, Observatoire de l'habitat Epures.

Le prix moyen reste faible en comparaison aux autres territoires de Rhône-Alpes :
2 613€/m² dans le secteur sud (représentatif de la Loire).
Le prix de vente est en progression de 3% entre 2010 et 2011.

2.3.3 Le marché foncier

Marché des terrains à bâtir habitat dans la Loire volume de transaction et prix moyen €/m²

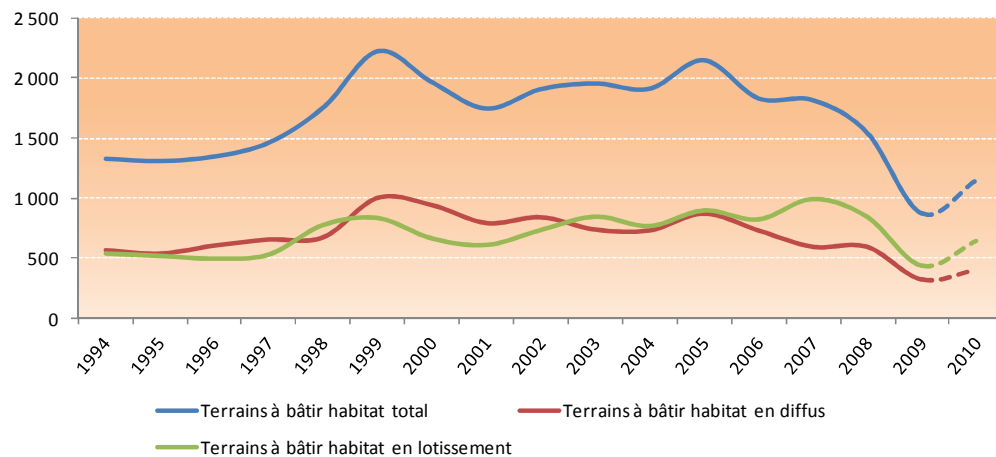


Source : Observatoire du foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitement epures).

Le volume de transactions a été relativement stable sur 10 ans (variation entre 1 500 et 2 000 transactions entre 1998 et 2008 avec deux pics en 1999 et 2005). Un volume particulièrement bas en 2009 : est-ce l'effet de la crise ?

Les niveaux de prix sont stables et bas jusqu'au début des années 2000 puis connaissent une progression rapide (+22% moy./an entre 2004 et 2008).

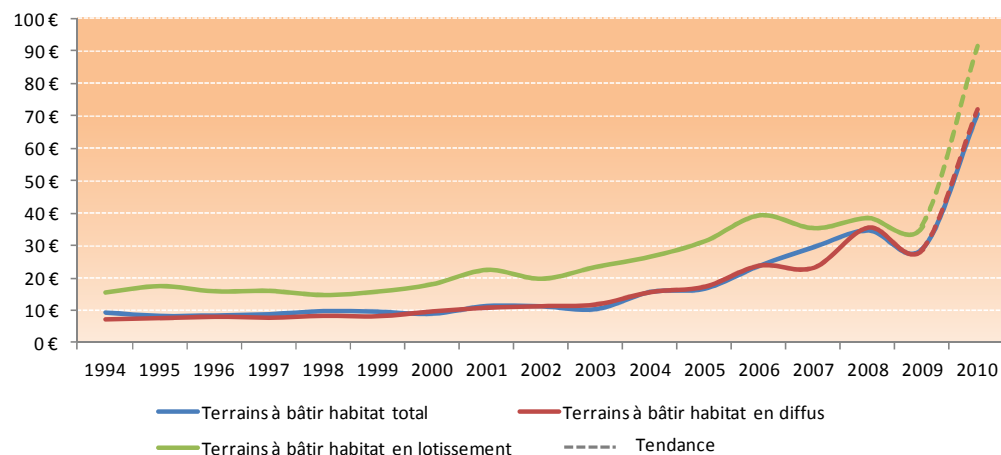
Marché des terrains à bâtir habitat dans la Loire
volume de transactions



La distinction entre les terrains à construire en diffus et en lotissement sur la période étudiée :

- les volumes se suivent globalement
- les prix €/m² sont plus élevés en lotissement

Marché des terrains à bâtir habitat dans la Loire
prix moyen €/m²



Source : Observatoire du foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitement epures).

Le marché des terrains à bâtir à destination habitat, dans la Loire, sur 2007-2009 (en années glissantes)

	Nombre de transactions (tous actes)	Prix moyen €/m ² (actes significatifs)
Secteur Nord	environ 960	33€/m ²
Secteur Centre	environ 780	33€/m ²
Secteur Sud	environ 2 500	30€/m ²
Loire	environ 4 240	31€/m ²

Source : Observatoire du foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitement epures).

Plus de la moitié des transactions de terrains se conclue dans le secteur sud.

Les secteurs centre et nord ont des niveaux de prix globalement plus élevé que dans le sud du département.

D'après les professionnels, depuis 2010, les prix du foncier ont augmenté. Ils seraient autour de 50€/m² dans le sud de la Loire, et particulièrement dans l'agglomération stéphanoise.



Le marché du foncier, dans la Loire, en 2009

	Surface moyenne	Prix de vente moyen à l'acte	Prix de vente moyen €/m ²
En diffus	1 720m ²	69 800€	29€/m ²
En lotissement	2 400m ²	83 150€	36€/m ²
Total	2 420m ²	85 300€	29€/m ²

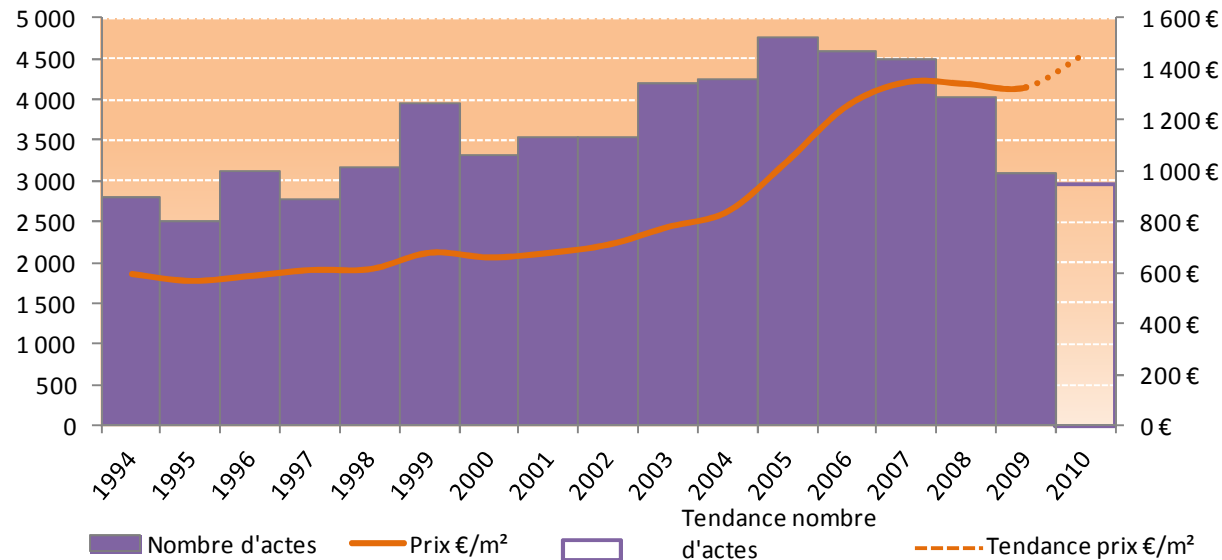
Source : Observatoire du foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitement epures).

N.B. : Le total des terrains à bâtir à destination habitat comprend des terrains en diffus, des terrains en lotissement et des terrains autres.

Les parcelles à bâtir pour l'habitat sont en moyenne de grande taille. Les grandes parcelles en lotissement s'expliquent peut-être par l'achat de terrains qui sont ensuite découpés en lots à construire.

2.3.4 Le marché de la revente

Marché des appartements anciens dans la Loire volume de transactions et prix moyen €/m²



Source : Observatoire du foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitement epures).

Le volume de transactions progresse jusqu'au milieu des années 2000 (autour de 4 500 transactions). Depuis, une baisse s'est amorcée pour revenir à des volumes du milieu des années 1990 (autour de 3 000 transactions).

L'évolution annuelle moyenne sur 1994-2009 est de +6% avec une nette progression au milieu des années 2000 et une tendance à la stabilité ces dernières années (autour de 1 300€).

PDH de la Loire

Le marché des appartements à la revente



Le marché de l'appartement ancien, dans la Loire, sur 2007-2009 (en années glissantes)

	Nombre de transactions (tous actes)	Prix moyen (actes significatifs)
Secteur Nord	environ 1 700	1 100€/m ²
Secteur Centre	environ 200	1 300€/m ²
Secteur Sud	environ 9 700	1 380€/m ²
Loire	environ 11 600	1 340€/m ²

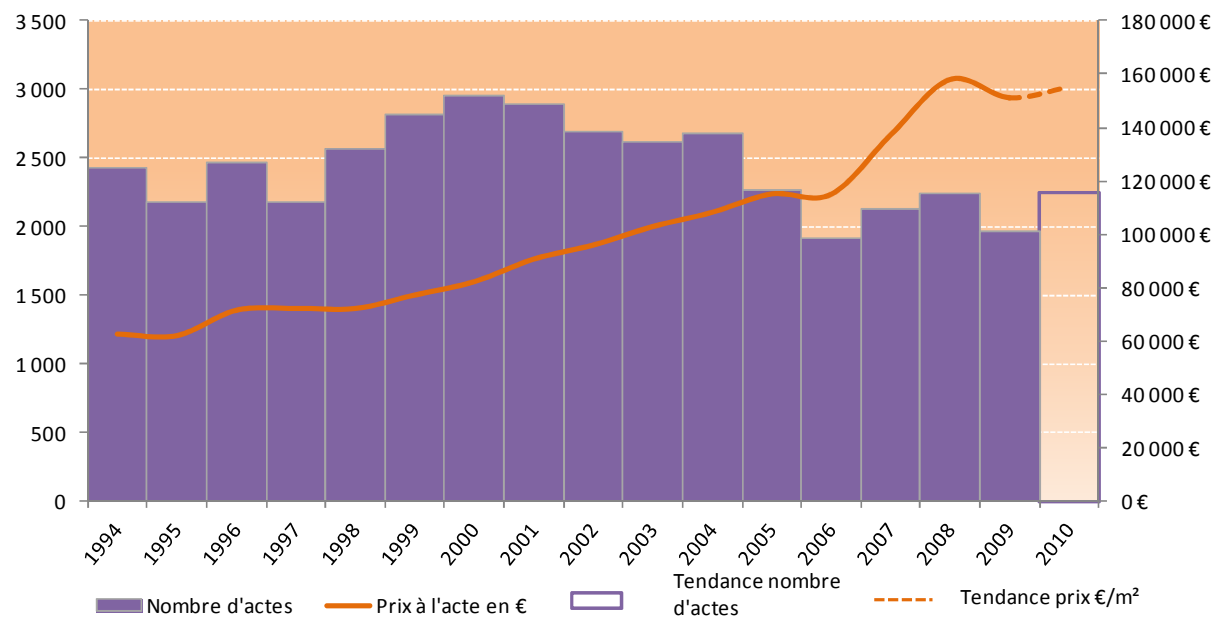
Source : Observatoire du foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitement epures).

L'offre se concentre en milieu urbain (secteurs nord et sud).

Les appartements dans le secteur nord ont un prix de vente moyen relativement faible.

Le secteur centre observe des niveaux de prix équivalents au secteur sud et compte une offre réduite. Ce secteur bénéficie-t-il d'une nouvelle attractivité ? (bien rare et cher ?)

Marché des maisons anciennes dans la Loire volume de transaction et prix moyen en €



Source : Observatoire du foncier de la DDI42 (services fiscaux de la Loire, traitement epures).

Le volume de transactions de maisons atteint son maximum au début des années 2000. Sur les dernières années, le volume n'a jamais été aussi bas (2 000 transactions en 2009).

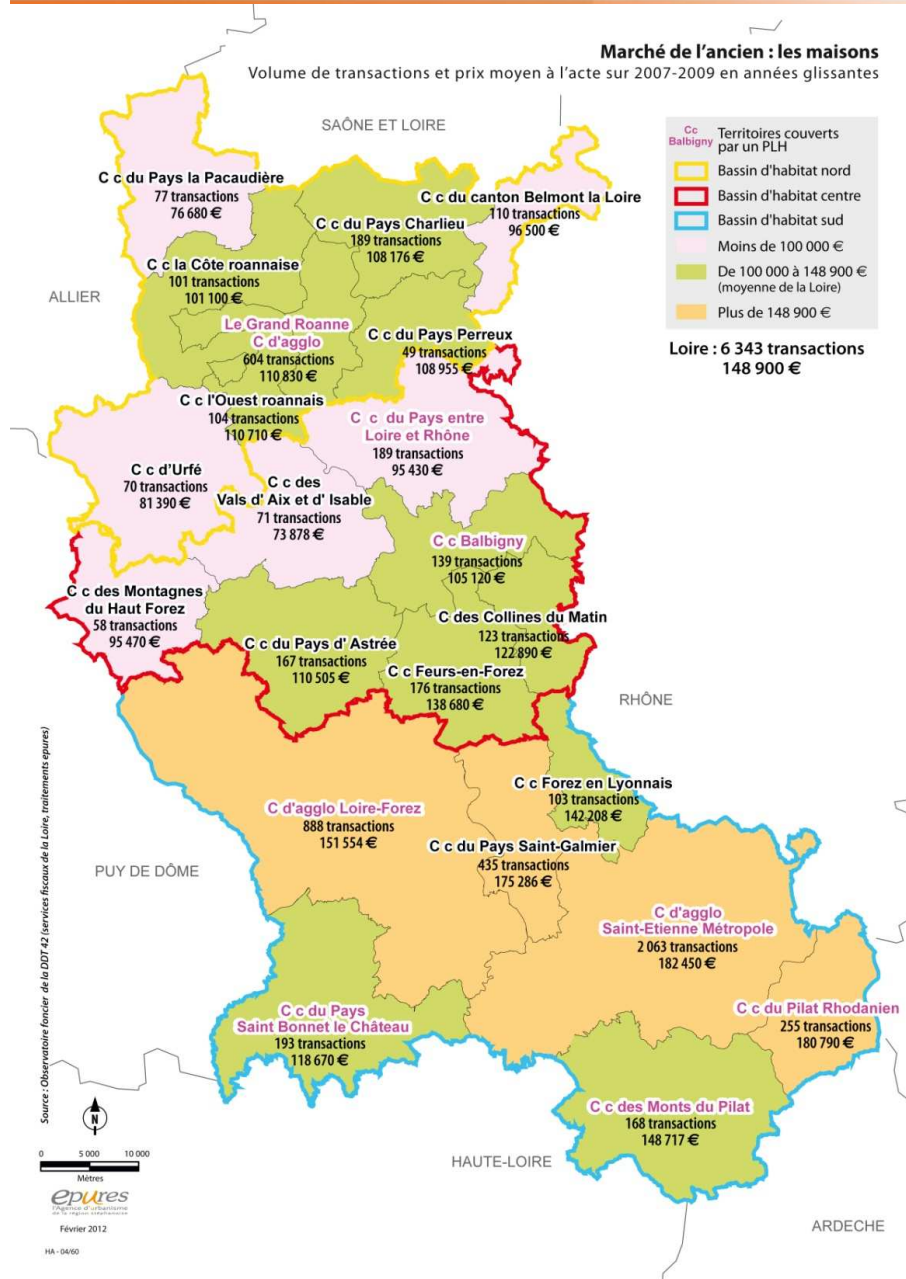
L'évolution annuelle moyenne sur 1994-2009 est de +6% avec une hausse marquée à partir de 2006 (+17% moy./an sur 2006-2008) et une tendance à la stabilité ces dernières années autour de 1 300€.

PDH de la Loire

Le marché des maisons à la revente

Marché de l'ancien : les maisons

Volume de transactions et prix moyen à l'acte sur 2007-2009 en années glissantes



Le marché de la maison ancienne, dans la Loire, sur 2007-2009 (en années glissantes)

	Nombre de transactions (tous actes)	Prix moyen à l'acte (actes significatifs)
Secteur Nord	environ 1 300	105 600€
Secteur Centre	environ 900	111 100€
Secteur Sud	environ 4 100	170 000€
Loire	environ 6 300	149 000€

Source : Observatoire du foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitement epures).

L'offre de maisons est moindre que les appartements.

Le secteur nord se distingue avec les maisons à la revente les moins chères.

Le marché de la revente, dans la Loire, en 2009

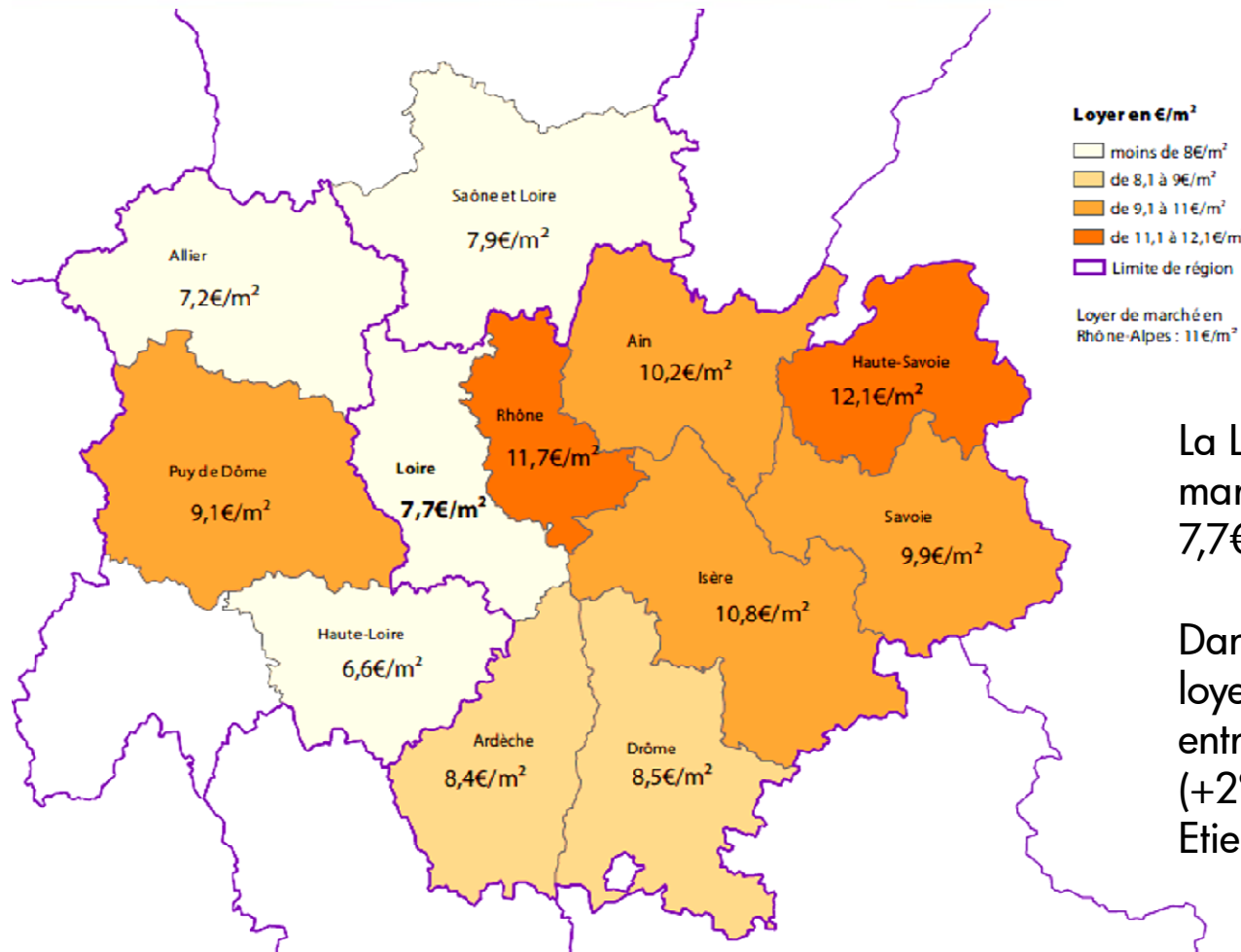
	Surface moyenne	Prix de vente moyen à l'acte	Prix de vente moyen €/m ²
Appartements	74m ²	97 300€	1 330€/m ²
Maisons	103m ²	151 000€	1 480€/m ²
Total	85m ²	118 000€	1 400€/m ²

Source : Observatoire du foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitement epures).

Le prix de vente moyen en 2009 atteint 118 000€, soit 1 400€/m² pour une surface moyenne de 85m².

Les appartements sont en moyenne moins chers au m² que les maisons. Or, ils sont aussi en moyenne plus petits que les maisons. Le postulat d'un prix au m² plus élevé pour les petites surfaces ne s'applique pas ici.

2.3.5 Le marché locatif privé



La Loire connaît le niveau de loyer de marché* le plus bas de la Région avec 7,7€/m².

Dans Grand Roanne Agglomération, le loyer de marché est de 6,3€/m² (-0,4% entre 2009 et 2010). Il est de 8,3€/m² (+2% entre 2009 et 2010) dans Saint-Etienne Métropole.

* Le loyer de marché ou dit de relocation correspond au loyer versé par un locataire installé depuis moins d'un an dans son logement. Il reflète les tendances du marché actuel.

Source : CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains), Observatoire de l'habitat Epures.

Loyers de marché en €/m², répartis selon la taille du logement, en 2010

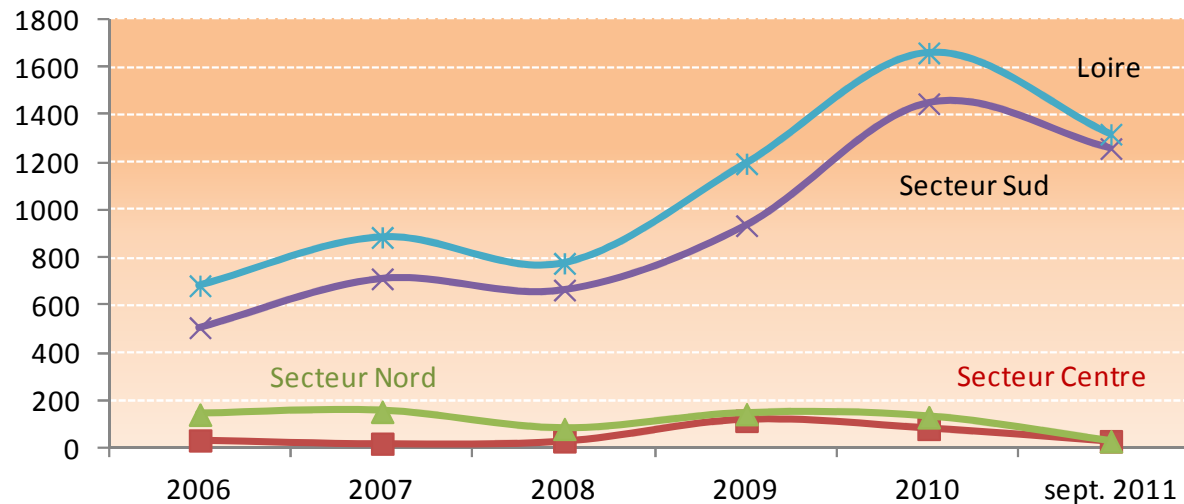
	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble (évolution 2009-10 en %)
Loire Forez hors Montbrison	8,0	7,0	6,6	6,8	6,2	6,6 (1,9%)
Loire Forez	8,2	7,3	6,6	7,4	6,2	6,9 (0,7%)
Roanne	7,8	6,5	5,7	6,0	5,5	6,3 (0,0%)
Grand Roanne Agglomération hors Roanne	6,0	7,1	6,6	8,2	7,8	7,0 (4,7%)
Grand Roanne Agglomération	7,6	6,6	5,8	6,2	5,5	6,3 (-0,4%)
CC Pays de St-Bonnet-le-château	4,5	7,2	7,6	7,9	5,4	7,0 (8,9%)
Saint-Etienne Métropole hors Saint-Etienne	11,0	8,1	6,8	6,8	6,9	7,9 (1,6%)
Saint-Etienne Métropole	10,7	8,2	6,9	6,5	6,4	8,3 (2,0%)
Saint-Etienne	10,6	8,3	6,9	6,3	6,1	8,4 (3,1%)
Saint-Chamond	14,2	7,3	6,7	6,8	7,8	8,1 (5,7%)
Firminy	7,5	7,3	6,0	6,7	5,9	6,7 (-0,4%)
Rive-de-Gier	8,0	7,0	6,0	5,7	5,6	6,2 (-0,5%)
CC Pays de St-Galmier	8,2	6,2	7,0	7,5	6,5	6,7 (-2,5%)

Source : CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains), Observatoire de l'habitat Epures.

2.3.6 La production de logements sociaux publics

Les logements sociaux publics livrés

Les logements sociaux livrés (hors foyers) dans la Loire



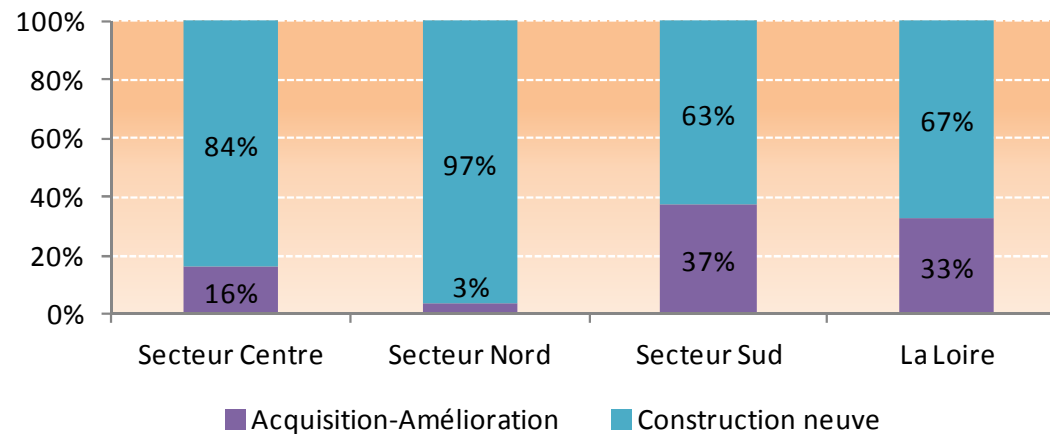
Source : DDT 42 , Observatoire de l'habitat Epures.

Les logements sociaux livrés dans la Loire sont au nombre de 6 520 logements entre 2006 et 2011.

La moyenne annuelle est moins de 1 100 logements.

Les logements sociaux publics livrés

Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers), selon le mode de production, entre 2006 et 2011

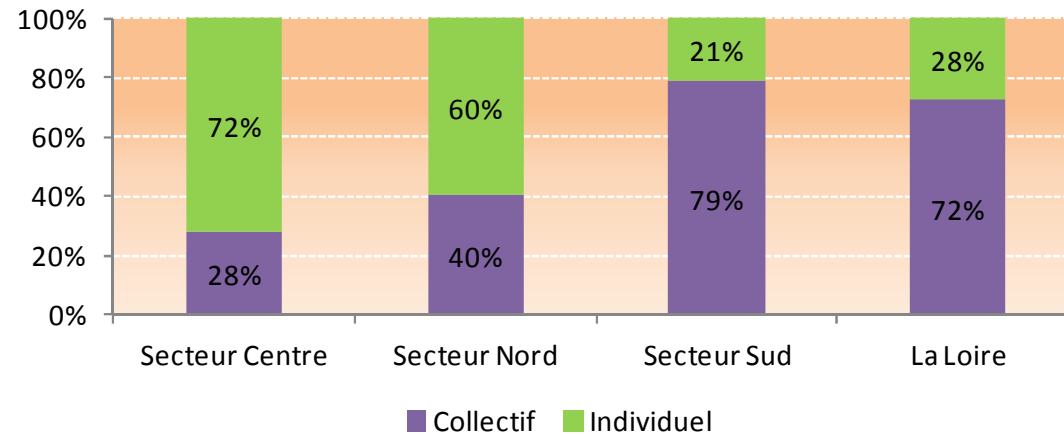


Source : DDT 42 , Observatoire de l'habitat Epures.

Dans le secteur nord, la construction neuve est particulièrement privilégiée dans la livraison de logements sociaux.

Les logements sociaux publics livrés

Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers), selon la catégorie du logement, sur 2006-2011



Source : DDT 42 , Observatoire de l'habitat Epures.

Dans le secteur sud, le logement collectif est particulièrement privilégié dans la livraison de logements sociaux.

Les logements sociaux publics livrés

Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers), selon le type de financement, sur 2006-2011, dans la Loire

PLUS	PLA-I	PLUS CD	PLS	PALULOS	PSLA
64%	17%	5%	13%	0%	1%

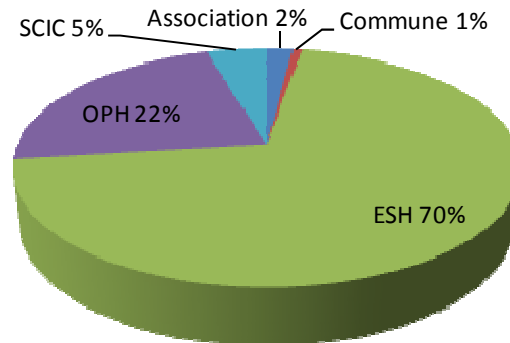
Source : DDT 42 , Observatoire de l'habitat Epures.

Dans la Loire, le logement très social représente 17% de la livraison sur 2006-2011, contre :

- 10% dans le secteur nord
- 13% dans le secteur centre
- 19% dans le secteur sud

Les logements sociaux publics livrés

Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers) selon le type de maître d'ouvrage, sur 2006-2011, dans la Loire

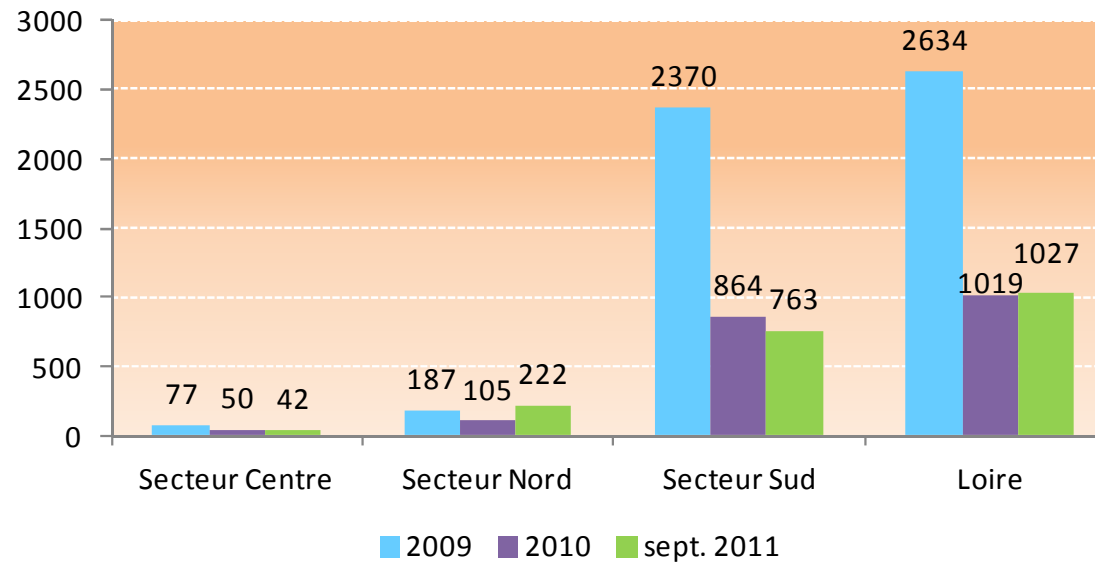


Source : DDT 42, Observatoire de l'habitat Epures.

Les entreprises sociales de l'habitat sont majoritaires dans la livraison des logements sociaux.

Les logements sociaux publics financés

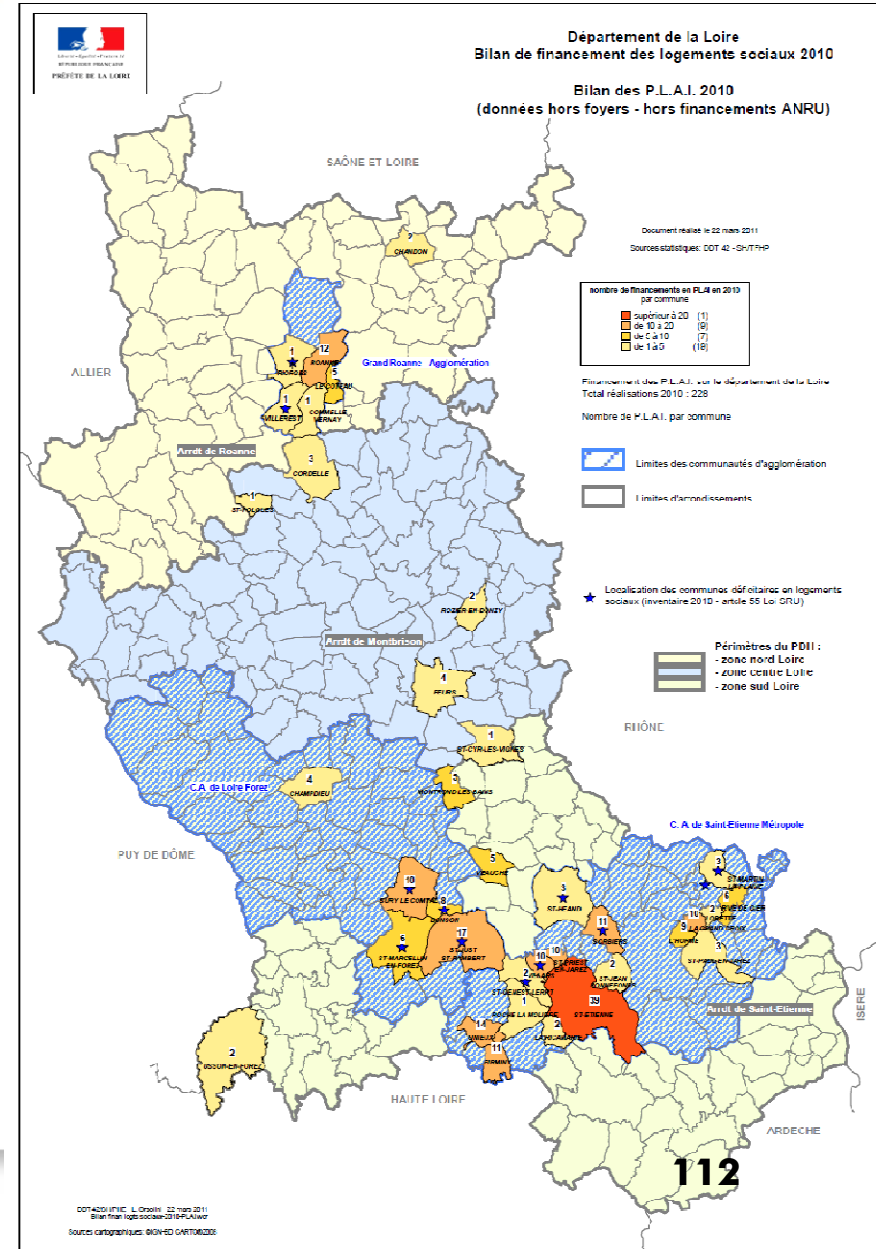
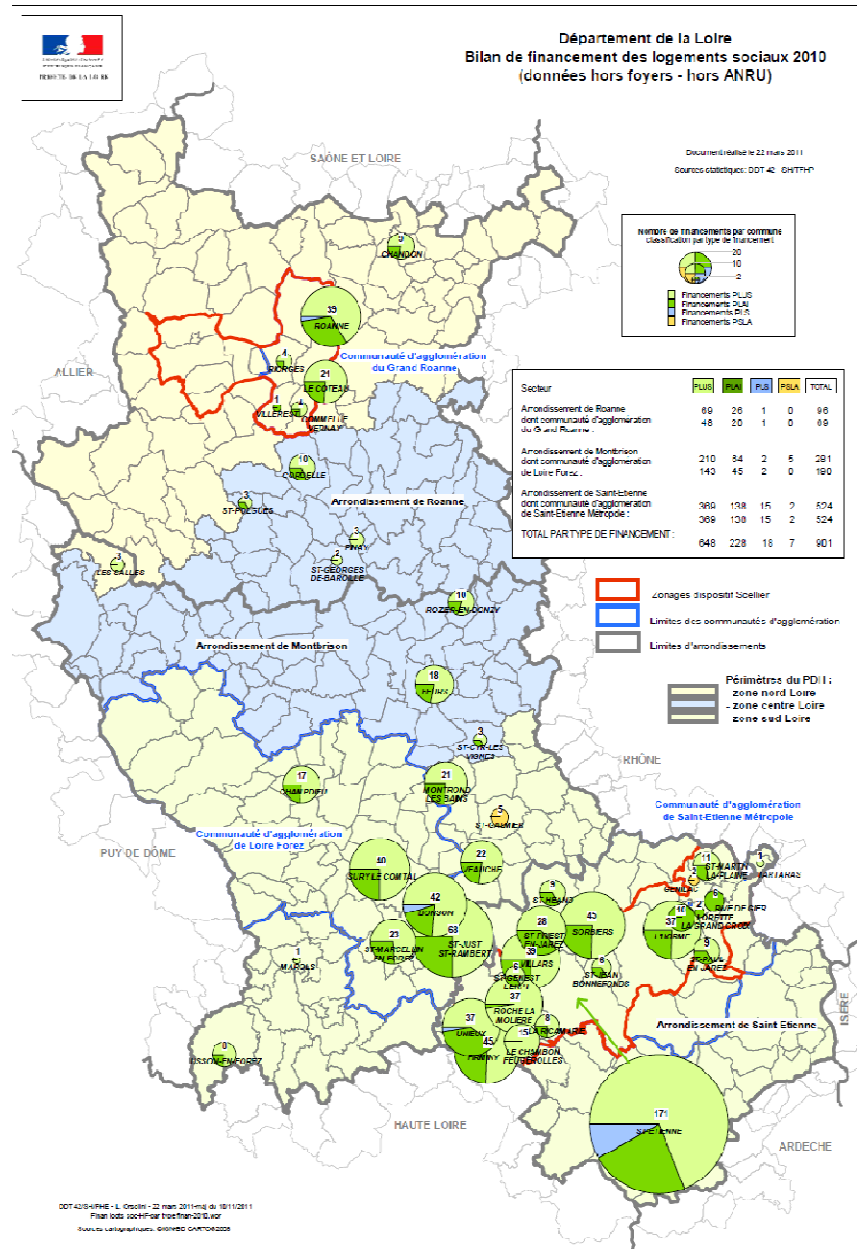
Logements sociaux financés (hors foyers)



Source : DDT 42 , Observatoire de l'habitat Epures.

A souligner que l'année 2009 est exceptionnelle avec le Plan de relance gouvernemental.

Les logements sociaux publics financés



	Secteur Nord	Secteur Centre	Secteur Sud	Loire
Collectif ancien (Observatoire foncier DDT, années glissantes 2007-2009)	1 100€/m ²	1 300€/m ²	1 380€/m ²	1 340€/m ²
Individuel ancien (Observatoire foncier DDT, années glissantes 2007-2009)	1 120€/m ²	1 135€/m ²	1 673€/m ²	1 496€/m ²
Collectif neuf (Adéquation/Cécim, 1 ^{er} sem.2011)	-	-	2 613€/m ²	-
Individuel neuf (avec terrain) (ECLN, périmètre sepas, 2010)	-	-	206 000€	-
Foncier des terrains à bâtir à destination habitat (Observatoire foncier DDT, années glissantes 2007-2009)	33€/m ²	33€/m ²	30€/m ²	31€/m ²
Revenu médian (Filocom 2009)	-	-	-	14 280€

3. BESOINS EN HABITAT DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

3.1 Personnes âgées et/ou handicapées

Un Schéma Départemental en faveur des personnes handicapées a été adopté pour la période 2010-2015.

- Quelques constats :

La Loire est particulièrement concernée par le handicap. Le département compte 27 bénéficiaires d'une allocation enfant ou adulte handicapé pour 1 000 personnes âgées de moins de 59 ans. Le rapport est de 19 pour 1 000 en France.

Les personnes handicapées sont de plus en plus âgées. L'âge moyen des adultes accueillis s'élève à 43 ans, contre 40 ans au niveau national. Cette situation engendre des incidences fortes sur l'organisation et les pratiques d'accompagnement qui doivent concilier handicap et vieillissement.

- Le Schéma départemental a décliné 6 orientations :

1. Affirmer le rôle de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), planifier la politique autonomie du département, coordonner, évaluer
2. Mettre en œuvre des parcours de scolarisation adaptés et diversifiés
3. Favoriser le choix de vie autonome
4. Soutenir les aidants
5. Accompagner l'avancée en âge des personnes handicapées
6. Structures l'offre médico-sociale et l'adapter aux évolutions
7. Handicap psychique : accroître l'offre médico-sociale et mieux gérer les situations individuelles

Un Schéma départemental en faveur des personnes âgées court de 2008 à 2012 et a décliné 4 orientations prioritaires :

1. Assurer une offre de service de qualité, diversifiée, à domicile comme en établissement
2. Construire une action gériatrique coordonnée
3. Développer une prise en charge spécifique pour les personnes présentant une maladie d'Alzheimer ou une pathologie apparentée
4. Promouvoir des solutions nouvelles et/ou alternatives

3.2 Les ménages en situation de précarité énergétique

Définition retenue par la Loi Grenelle : « Est en précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources et de ses conditions d'habitat .»

La précarité énergétique résulte de la combinaison de trois facteurs principaux :

- Des ménages vulnérables de par la faiblesse de leurs revenus
- La mauvaise qualité thermique des logements occupés
- Le coût de l'énergie

10% du revenu consacré à la dépense énergie dans le logement est le seuil retenu comme celui de la précarité énergétique (dit Taux d'Effort Energétique TEE)

En France, 3,4 M de ménages (13% des ménages) sont en situation de précarité énergétique (taux d'effort énergétique > 10%).

Le taux d'effort énergétique moyen est de 5,5%. Il est passé de 10% à 15% pour les ménages modestes entre 2001 et 2006.

- 87% des ménages en précarité énergétique sont logés dans le parc privé
- 70% appartiennent au premier quartile de niveau de vie
- 62% sont propriétaires, 21% locataires du secteur privé et 12% locataires du secteur public
- 72% habitent en maison individuelle
- 55% ont plus de 60 ans, 23% ont entre 40 et 59 ans, 20% ont moins de 40 ans
- 35% habitent en milieu rural, 19% dans des agglomérations de -20 000 habitants

Pour ces ménages, cela se traduit par :

- Impayés, endettement progressif, coupures d'énergie,
- Restriction et privation de chauffage
- Problèmes de santé (maladie respiratoires, sur-mortalité hivernale)
- Repli chez soi, isolement social

Dans l'aire métropolitaine lyonnaise, la dépense financière moyenne des ménages pour les énergies dans le logement était de 2 108€/an en 2006. 57% de cette dépense était liée au chauffage.

Toutes les communes du territoire ont augmenté leur dépense financière pour les énergies domestiques entre 1999 et 2006 (+42% en moyenne dans l'aire métropolitaine lyonnaise).

Toutefois, il existe des disparités territoriales. Les ménages qui vivent en milieu urbain et en immeuble collectif ont en 2006 une facture énergétique moins importante que les ménages ruraux se logeant en maison individuelle.

Les communes rurales sont les plus dépendantes pour les énergies dans le logement. Elles sont les plus représentées (58%) parmi les communes présentant les dépenses financières les plus élevées (> à 2 660€/an).

Au sein de ces communes vulnérables « très dépendantes », les ménages utilisent davantage le fioul comme énergie de chauffage à 36%, puis le bois à 29% et l'électricité à 28%.

Comparaison des dépenses financières pour les consommations d'énergies dans le logement

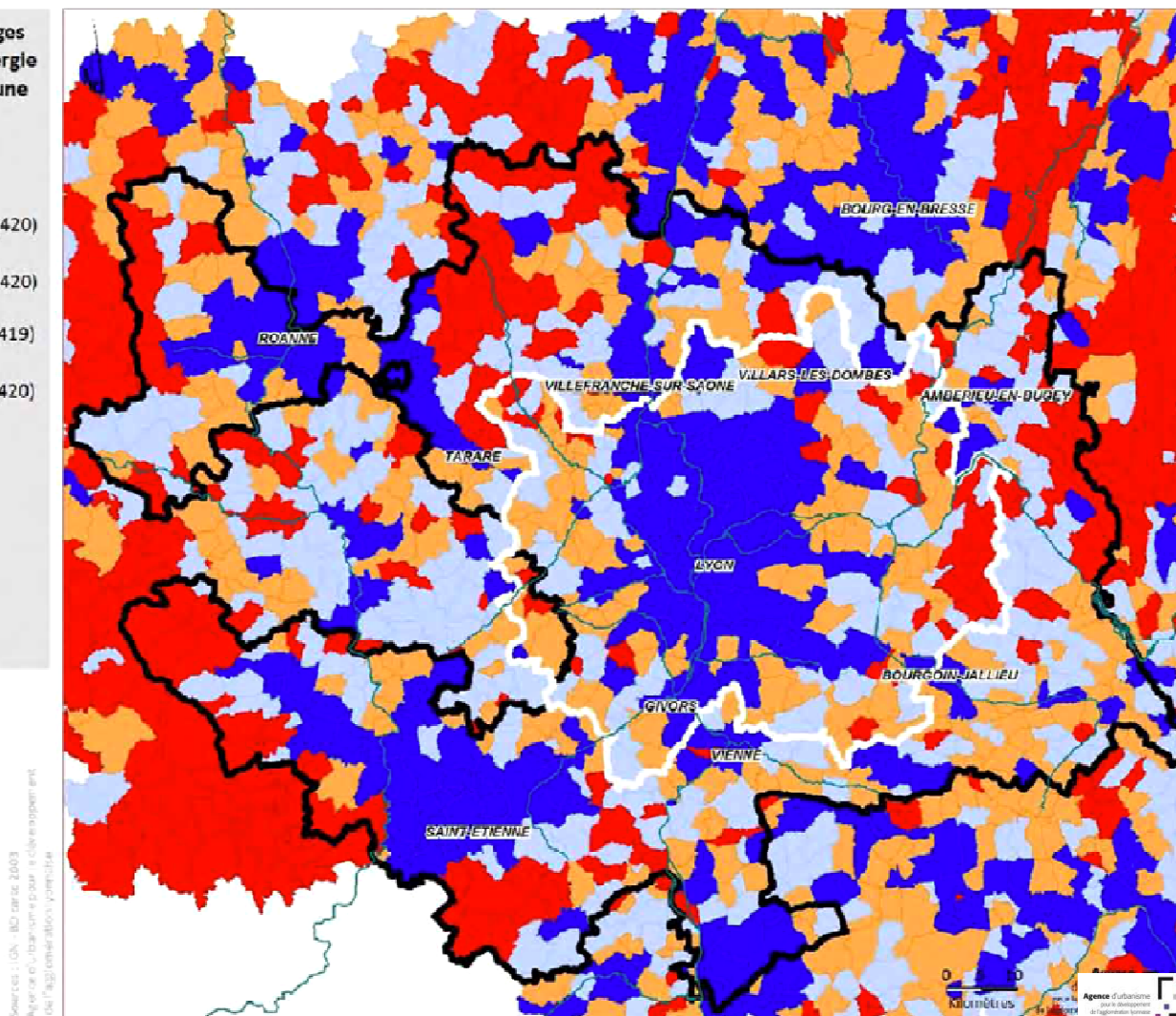
2006



Source : Insee - Ceren - Ministère de l'Écologie (Pégaze)

Moyenne nationale :
1400 €/an

Les communes rurales sont les plus dépensières pour les énergies dans le logement.



Sources : IGN - BD caris 2003
Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise

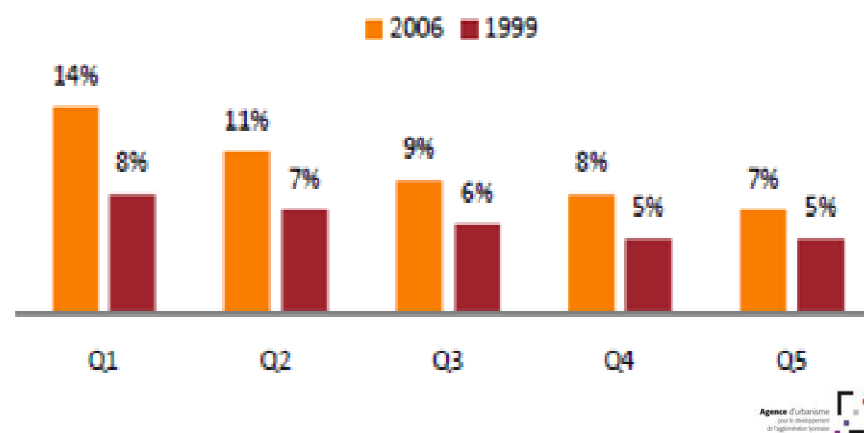
Source : « Vulnérabilités énergétiques des ménages et des territoires – Aire métropolitaine de Lyon – Comparaison des données 1999-2006 », Agence d'Urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, Août 2010.

La part du revenu consacrée aux dépenses liées aux énergies dans le logement est de 9,6% en 2006, dans l'aire métropolitaine lyonnaise. Cette part a augmenté de 57% par rapport à 1999 (6,2%).

REPARTITION DES BUDGETS MOYENS DES MENAGES POUR L'ENERGIE DANS LE LOGEMENT SELON LEUR QUINTILE DE REVENU, POUR L'AMELYE EN 1999 ET 2006

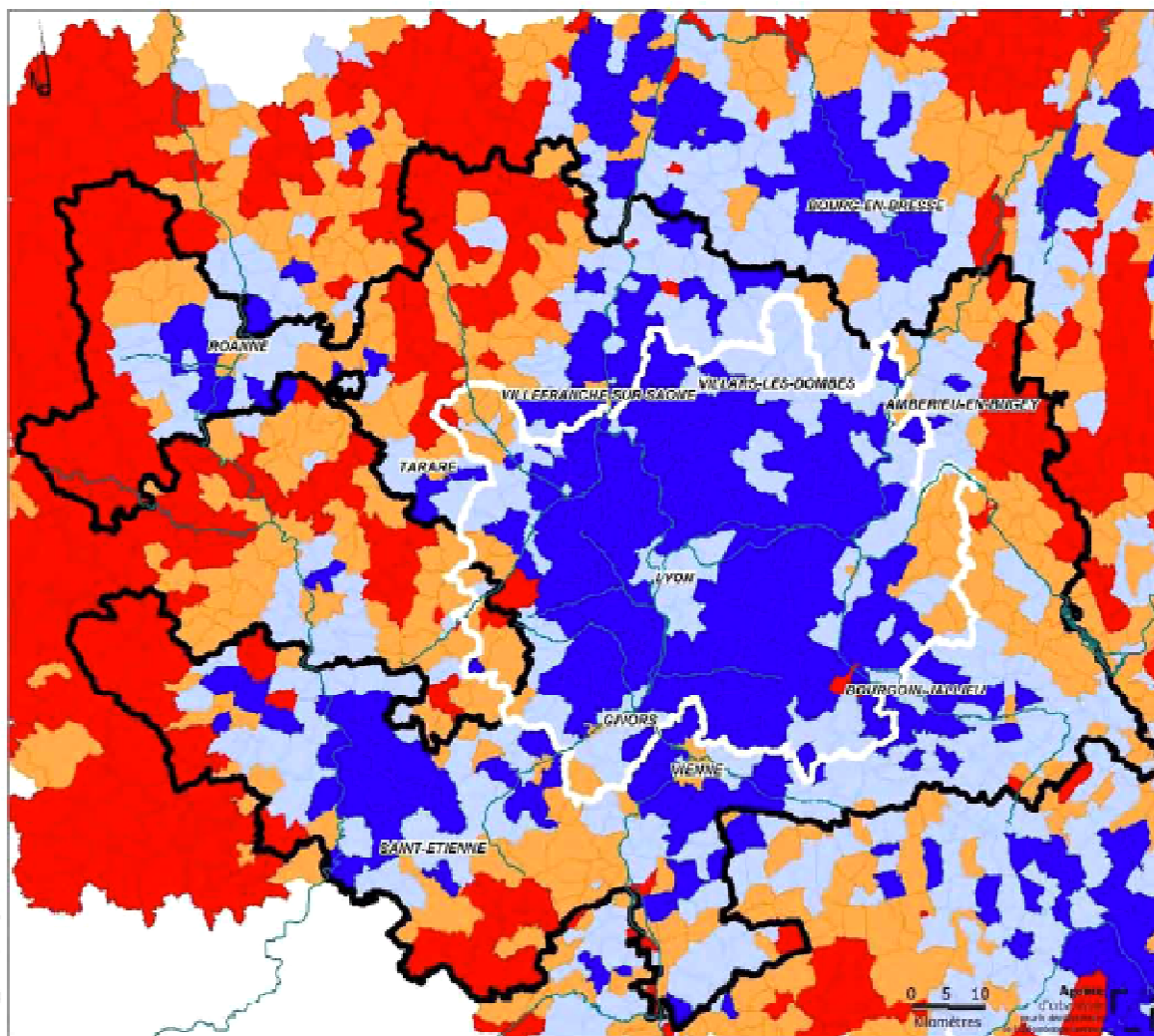
Les ménages les plus pauvres (1^{er} quintile) sont les plus touchés et le sont davantage en 2006 qu'en 1999.

Les ménages les plus précaires vivent dans les logements les moins performants.



Comparaison des budgets pour les dépenses « énergies domestiques »

2006



Source : Insee - DGI 2006
Ministère de l'écologie - Pegaze
Ceren

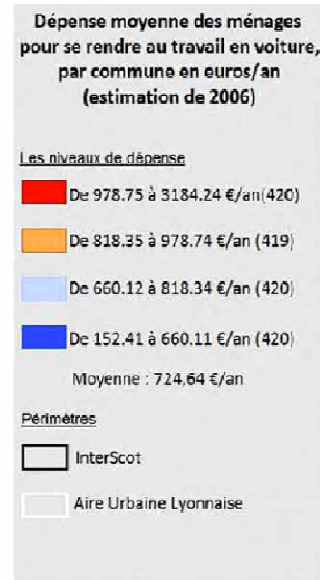
Sources : INSEE - DGI 2006
Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise

Une grande partie des ménages qui consacrent un fort budget pour ces dépenses sont dans les communes périurbaines et rurales.

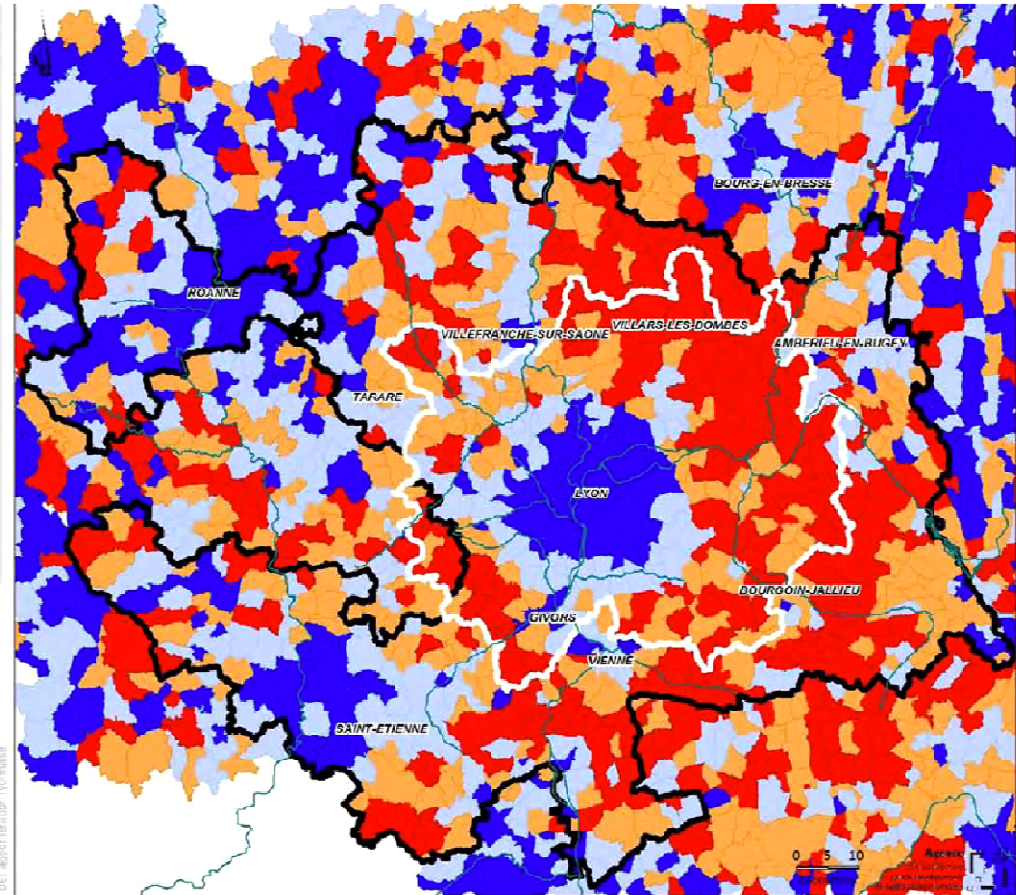
Ce sont dans ces communes que la maison individuelle est prépondérante. La Loire est particulièrement concernée.

Source : « Vulnérabilités énergétiques des ménages et des territoires – Aire métropolitaine de Lyon – Comparaison des données 1999-2006 », Agence d'Urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, Août 2010.

Comparaison des dépenses financières pour les carburants



Source : Insee - Ministère de l'Ecologie



La dépense financière moyenne pour les déplacements domicile-travail a augmenté de 32%, passant de 550€/an en 1999 à 725€/an en 2006.

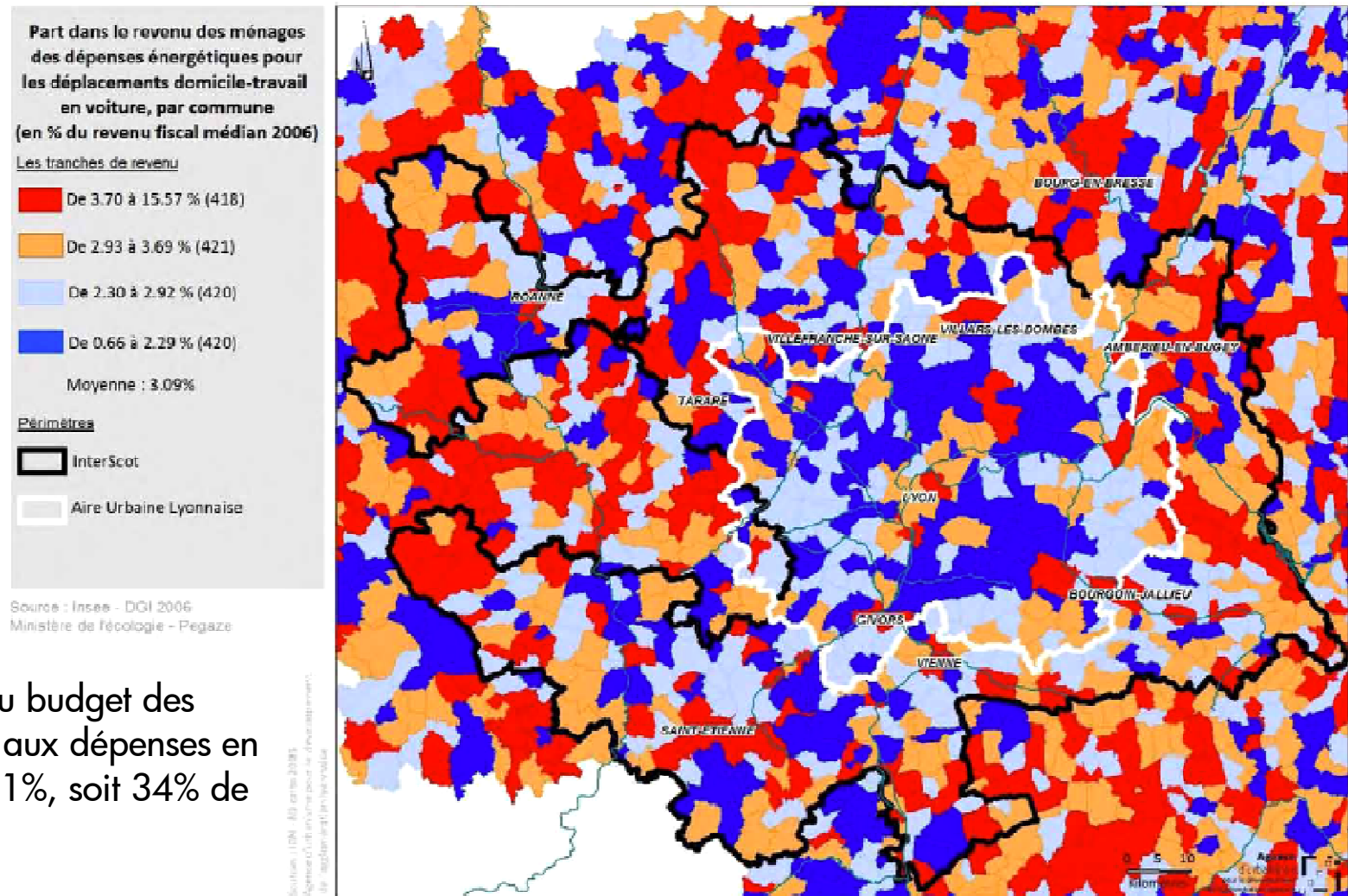
Au sein de l'aire métropolitaine lyonnaise, les actifs parcourent en moyenne 45kms aller-retour pour leur déplacement domicile-travail.

Les communes périurbaines, rurales et multipolarisées présentent une forte dépense financière des ménages liée à l'usage de la voiture pour les déplacements domicile-travail (> 978€/an).

Source : « Vulnérabilités énergétiques des ménages et des territoires – Aire métropolitaine de Lyon 125 comparaison des données 1999-2006 », Agence d'Urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, Août 2010.

Comparaison des budgets pour les dépenses «carburants»

2006



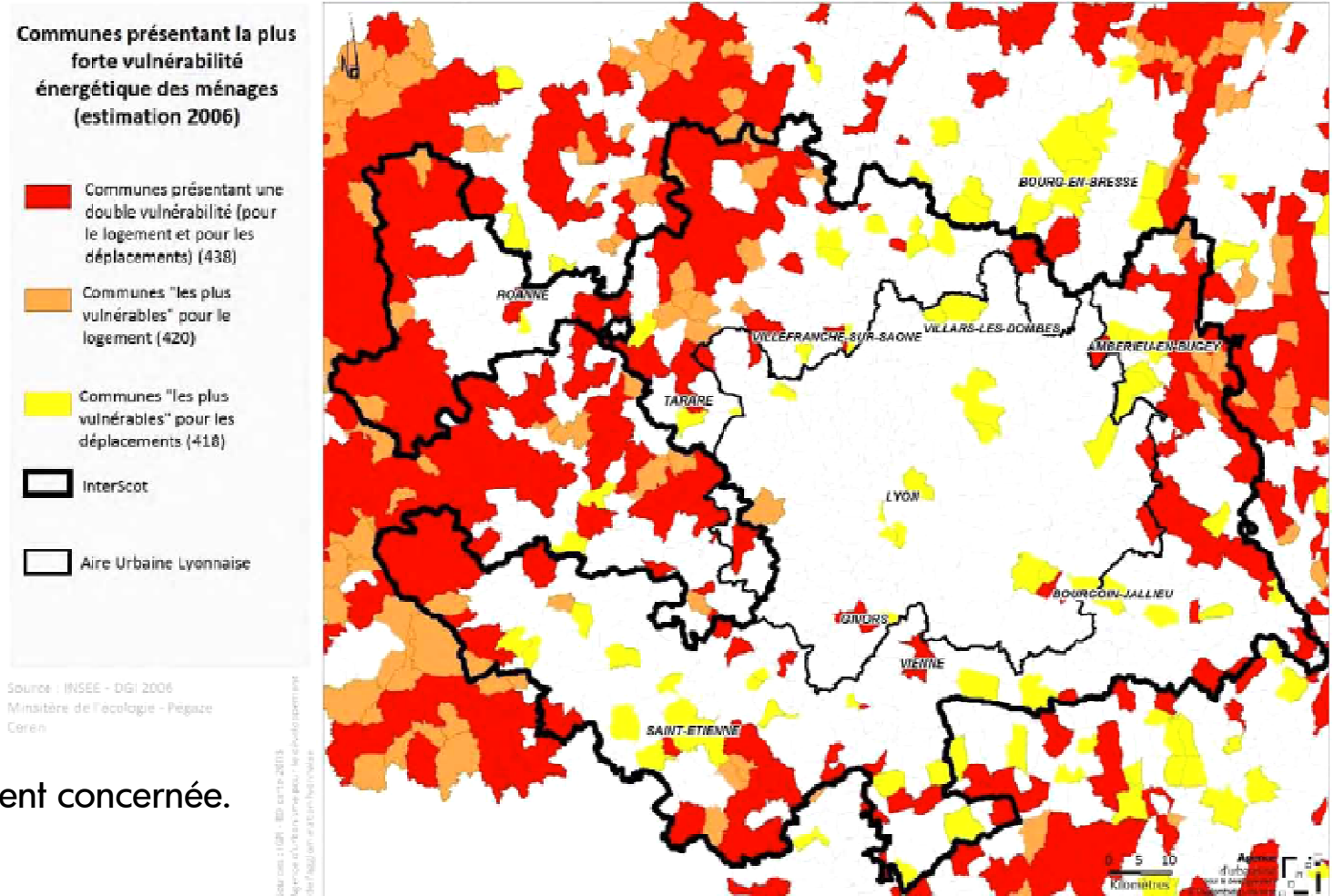
La part moyenne du budget des ménages attribuée aux dépenses en carburant est de 3,1%, soit 34% de plus qu'en 1999.

Source : « Vulnérabilités énergétiques des ménages et des territoires – Aire métropolitaine de Lyon – Comparaison des données 1999-2006 », Agence d'Urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, Août 2010.

Les ménages consacrent entre 6% à 32% de leur revenu aux factures d'énergie dans le logement et les déplacements.

Les communes rurales concentrent la plus grande partie des ménages « doublement vulnérables ».

La Loire est particulièrement concernée.



* On entend par vulnérabilité énergétique l'exposition des ménages à une hausse durable (structurelle ou cyclique) du coût global de l'énergie domestique et de mobilité, ainsi qu'à la hausse de ce coût dans le budget des ménages.

Source : « Vulnérabilités énergétiques des ménages et des territoires – Aire métropolitaine de Lyon 127 comparaison des données 1999-2006 », Agence d'Urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, Août 2010.

3.4 Les personnes en difficulté de logements

Le Fonds d'aides aux jeunes permet de diagnostiquer des difficultés à la décohabitation. Les jeunes restent dans le foyer familial car ils n'ont pas de garanties suffisantes pour accéder à un logement.

Les missions locales sont un acteur important. Elles suivent les 16-25 ans pour l'emploi, la santé et le logement.

Le Conseil Général vient de valider un plan jeune (aujourd'hui davantage orienté vers les actions à destination des collégiens, mais à terme la question du logement sera considérée).

Les jeunes peuvent être un vecteur de renouvellement urbain. Les jeunes étudiants ou jeunes actifs ont plus de facilité à s'installer dans les quartiers anciens que les familles avec enfants. L'enjeu serait de les maintenir dans ces quartiers au cours de leur parcours professionnel et résidentiel.

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALD) court sur la période 2008-2013. Dans la hiérarchie des normes, le PDH doit prendre en compte le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Le Plan décline plusieurs actions :

1. Connaître
2. Mobiliser l'offre de logements existante
3. Produire une offre supplémentaire de logements abordables
4. Lutter contre l'habitat indigne
5. Aider pour l'accès et le maintien dans le logement
6. Accompagner vers des solutions et prévenir les expulsions
7. Faire connaître

Le PDALD met des moyens pour répondre notamment aux situations de sédentarisation des gens du voyage (SDAGV) et aux besoins d'une offre de logements adaptés (PDAHI).

Il permet en particulier de développer l'offre de logement en faveur des ménages défavorisés issue du parc HLM et associatif aidé (plus de 1500 relogements par an) identifiés par le PDALD (Fichier) et traités par les Commissions Logement Territorialisées.

Source : PDALD42.fr.

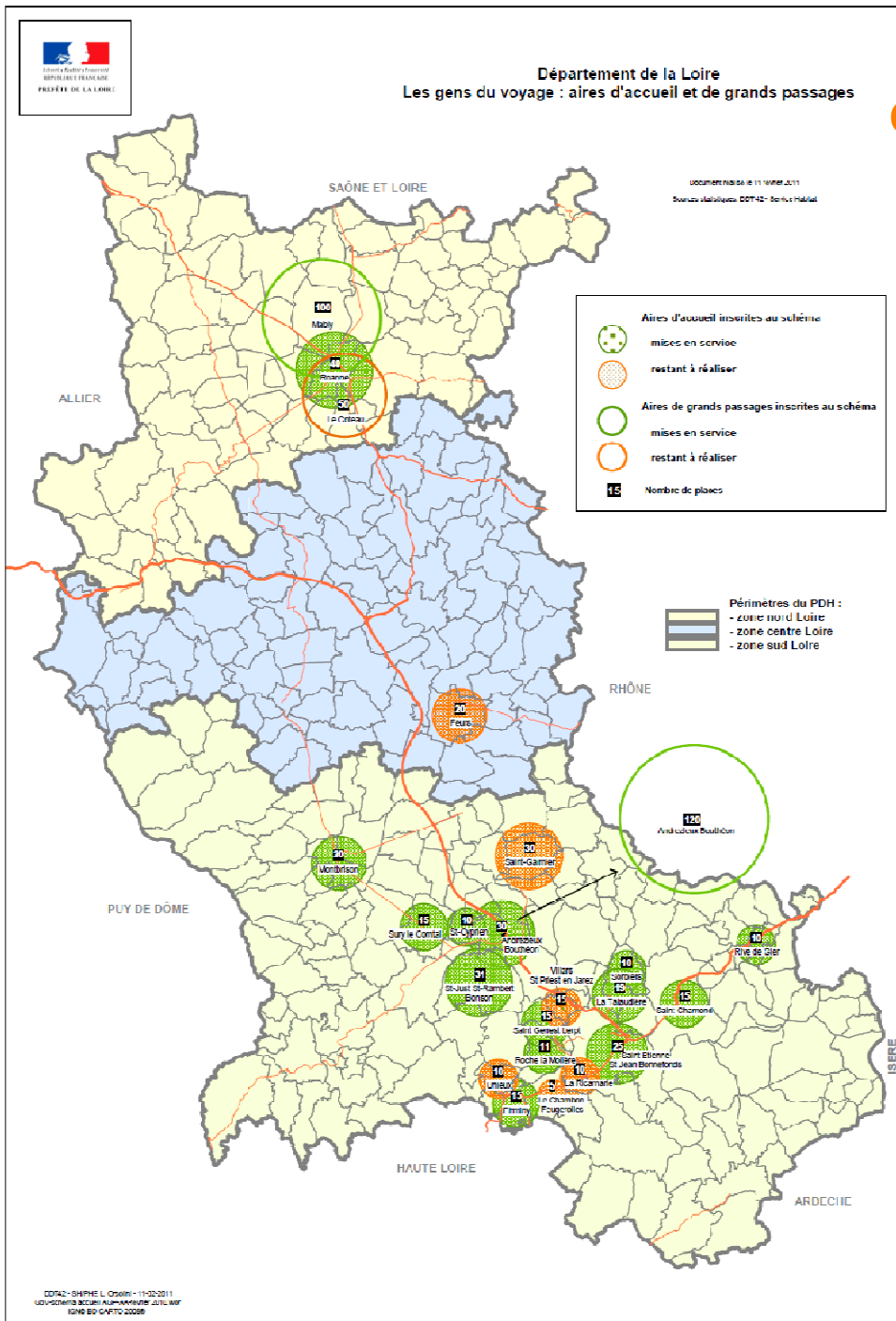


Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le Schéma Départemental d'accueil a été approuvé en 2003 et arrêté par l'Etat. Il est en cours de révision. Il doit désormais intégrer la problématique de la sédentarisation des gens du voyage.

L'élaboration du nouveau schéma départemental doit permettre de faire un bilan sur le fonctionnement des aires d'accueil, l'état des besoins et d'ajuster les capacités d'accueil et de grands passages, en lien avec la problématique de sédentarisation.

Un travail de révision du schéma et des besoins de sédentarisation vient d'être lancé sous l'égide de M. le Sous Préfet de Montbrison, en charge du suivi de cette problématique, avec la mise à jour notamment de l'étude réalisée par le PDALD en septembre 2006, identifiant alors 275 ménages en voie de sédentarisation.

Le Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile ou mal logées (PDAHI) a été approuvé en novembre 2010, et court jusqu'en 2013.

Le PDAHI est en cohérence avec le PDALPD de la Loire (Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées).

Dispositifs d'hébergement (31/12/2009)	Existant (nbre de places)	Demande réelle (nbre de places)
Hébergement généraliste (CHU, CHRS)	1 043	1 416
Logement adapté (maison-relais, résidences sociales, foyer)	1 059	1 105
Hébergement des demandeurs d'asile et réfugiés	300	781
Structures d'urgence (pré-cada, foyers,...)	381	381
Total	2 783	3 683
Dispositifs de veille sociale (31/12/2009)	Existant	Demande réelle
115	1	1
SAO	2	2
Accueil de jour	3	4
Equipe mobile	1	2
Autres (transport social...)	0	lieu d'accueil de jour pour personnes victimes de violences hébergées à l'hôtel

Les enjeux du PDAHI de la Loire pour 2010-2013

1. Diversifier, fluidifier et optimiser l'offre pour favoriser la sortie vers le logement
2. Concilier la prise en charge des publics spécifiques et une offre d'hébergement « généraliste »
3. Améliorer l'accueil et l'adéquation offre – demande

Le PDAHI vise à répondre quantitativement à la demande. Il est une opportunité pour mieux répartir une fraction de l'offre sur le territoire.

4. CONCLUSION

Le diagnostic du PDH permet de renseigner sur des territoires peu connus jusqu'à présent

Le diagnostic du PDH a mis en lumière :

- Des problématiques sur les zones non couvertes par un Programme Local de l'Habitat
- Des problématiques communes à l'ensemble du département
- Des dynamiques et des phénomènes qui impactent les territoires

Le diagnostic conforte le caractère départemental des thématiques prioritaires