

La transformation socio-spatiale des différents territoires relève de mécanismes complexes. Leur compréhension passe prioritairement par la connaissance des phénomènes qui régissent les marchés du logement.

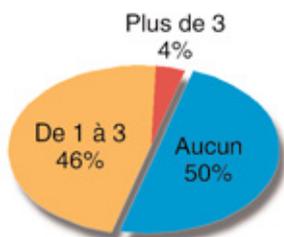
C'est pour disposer d'une vision d'ensemble du fonctionnement de ces mécanismes qu'a été réalisée "l'enquête trajectoire résidentielle", mise en œuvre par l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Etienne, EPURES, pour le compte des trois communautés de Communes : Saint-Etienne Métropole, Forez Sud et Pays de Saint-Galmier.

Menée à partir d'un échantillon représentatif de ménages de la région stéphanoise, cette enquête a pour objectif de mettre en évidence les attentes et les exigences des ménages en matière de logement. Elle a permis de dégager les caractères que devrait avoir un marché du logement "idéal" : offrir des types de logements et des statuts d'occupation qui favorisent la mobilité résidentielle et qui permettent des choix pour chaque catégorie de résident en place ou à venir.

## LA MOBILITE RESIDENTIELLE DANS LA REGION STEPHANOISE

Un ménage sur quarante a été interrogé soit 4349 enquêtes sur la région stéphanoise\* qui comportait, au Recensement Général de la Population 1999, 171 046 ménages.

Nombre de déménagements depuis 1990



Environ un ménage sur deux a déménagé durant les années 90, soit 86 036 ménages sur la région stéphanoise. La moyenne de déménagements sur 10 ans est de 2,2 soit près de 18 930 déménagements annuels.



Une comparaison des ménages mobiles avec les ménages stables permet de confirmer la typologie suivante :

### Les ménages mobiles sont :

- plus jeunes
- plus nombreux dans un logement plus petit
- avec des dépenses affectées au logement plus importantes

### Les caractéristiques principales des ménages mobiles

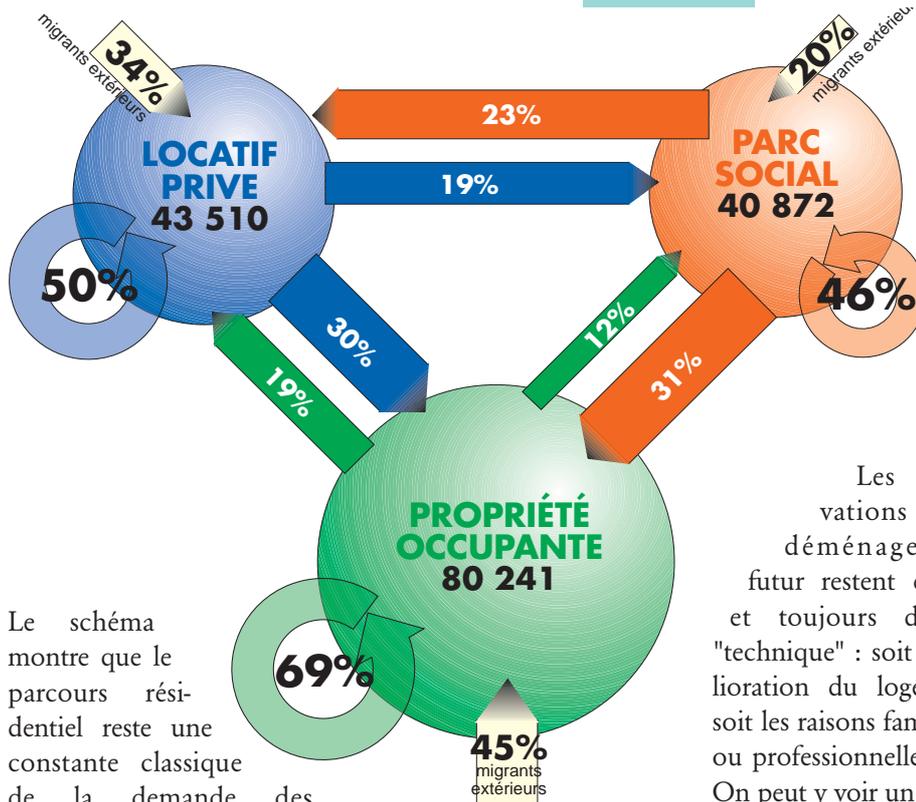
	LES MENAGES MOBILES	LES MENAGES STABLES
Effectif	86 036	85 010
Age du chef de ménage	44 ans	57 ans
Catégorie socio-professionnelle	ouvrier - employé	artisan - profession lib. commerçant ou retraité
Nombre de personnes	3	2,6
Taille du logement	3,7 pièces	3,9 pièces
Revenu mensuel du ménage	11 700F	11 300F
Dépense logement par mois	2 140F	1 900F
Taux d'effort	18,3%	16,8%

Les ménages ayant accédé à la propriété à la suite de leur déménagement, l'ont fait essentiellement dans le parc existant (65%). A noter que plus de 56% des propriétaires ayant acheté un logement neuf ne l'ont pas quitté au cours des dix dernières années.

### Une mobilité qui ne s'effectue pas de la même façon sur tout le parc

Près de trois ménages mobiles sur cinq (58%) sont locataires, ce qui représente 50 100 ménages. C'est le parc locatif privé qui assure la mobilité la plus importante (67% de son parc) soit 29 020 ménages, le parc locatif HLM n'en assurant que 59% (21 430 ménages). A noter que les propriétaires "mobiles" représentent 39% des propriétaires, soit 31 680 ménages.

\* l'enquête a porté sur le périmètre des 3 communautés de communes



Une amélioration de la taille et de la qualité du logement, raison principale de la mobilité

Au cours des dix dernières années, le besoin d'espace et la volonté de se rapprocher de la famille ou de son lieu de travail constituent les principales raisons qui ont suscité, pour 70% des ménages, le désir de déménager.

Le schéma montre que le parcours résidentiel reste une constante classique de la demande des ménages, l'accèsion à la propriété constituant un aboutissement de l'ascension sociale. Il démontre aussi que globalement, les ménages mobiles restent dans le même marché local du logement.

D'après l'enquête, les accédants à la propriété sont généralement plus âgés que les locataires mobiles. D'autres études confirment ce constat. Chez les jeunes, la durée moyenne des études s'allonge ainsi que le temps pendant lequel le jeune reste chez ses parents. De plus, l'âge moyen de la primo-maternité, qui est le



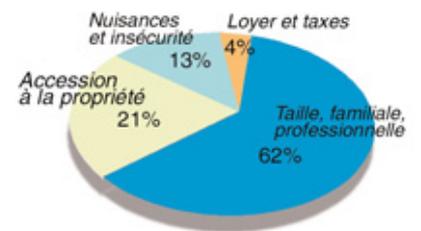
principal facteur déclenchant la décision du premier achat, augmente. Enfin, la limitation progressive des aides de l'Etat pénalise davantage les moins de trente ans que leurs aînés qui disposent d'apports personnels supérieurs.

**Les caractéristiques des ménages mobiles :**

- ils sont principalement locataires d'un logement privé
- ils restent dans le même marché local du logement
- l'accèsion à la propriété reste pour eux un aboutissement de l'ascension sociale, mais les primo-accédants accèdent à la propriété plus tardivement

Les motivations d'un déménagement futur restent encore et toujours d'ordre "technique" : soit l'amélioration du logement, soit les raisons familiales ou professionnelles.

Raisons principales de départ



On peut y voir un lien avec la proportion de personnes qui souhaitent déménager pour changer de type d'habitat, c'est-à-dire passer de l'appartement à la maison individuelle.

**Typologie des logements occupés**

Typologie	Total	HLM	%	Privé	%
Appartement	94 349	32 841	19,20	61 508	35,96
Maison individuelle	76 355	872	0,51	75 483	44,13
Maison mitoyenne jumelée	342	34	0,02	308	0,18
<b>Total</b>	<b>171 046</b>	<b>33 747</b>	<b>19,73</b>	<b>137 299</b>	<b>80,27</b>

**Typologie des logements souhaités si déménagement dans 5 ans**

Typologie	Total	HLM	%	Privé	%
Appartement	11 208	3 776	14,59	7 432	28,72
Maison individuelle	14 436	158	0,61	14 278	55,17
Maison mitoyenne jumelée	235	0	0,00	235	0,91
<b>Total</b>	<b>25 879</b>	<b>3 934</b>	<b>15,20</b>	<b>21 945</b>	<b>84,80</b>

Les tableaux ci-dessus nous permettent de confirmer cette tendance. En effet, quatre ménages sur cinq occupent un logement privé et pour la majorité, une maison individuelle. De manière tendancielle, ce type de logement pourrait se développer sur la région stéphanoise (+11 points) au dépend de l'appartement privé (-7 points) et du logement HLM (-4 points). Enfin, bénéficier d'un meilleur environnement "physique", en réduisant les nuisances de l'ancien logement (bruit, pollution...), et d'un meilleur environnement "social" (insécurité et incivilité) sont des facteurs en hausse dans le choix d'une future installation.

De ce fait, les ménages mobiles restent très attachés au milieu périurbain (54%), 32% d'entre eux souhaitant résider à plus de 15 minutes de Saint-Etienne. A noter que 30% souhaiteraient intégrer la ville de Saint-Etienne (dont 11% dans le Centre) et 16% désireraient quitter l'agglomération stéphanoise.

**Les raisons "techniques" :**

- 32% des ménages déménagent à cause de la taille et de la qualité de leur logement
- 16% des ménages déménagent pour une raison professionnelle
- 14% des ménages déménagent pour une raison familiale

**Une distance de déménagement réduite**

Le taux de rétention sur la région stéphanoise est d'environ 70%. On constate que, dans la majorité des cas, les déplacements des ménages se limitent à la commune. Les ménages provenant de l'extérieur de la zone d'étude sont peu nombreux : ils représentent seulement 2,7% des déménagements.

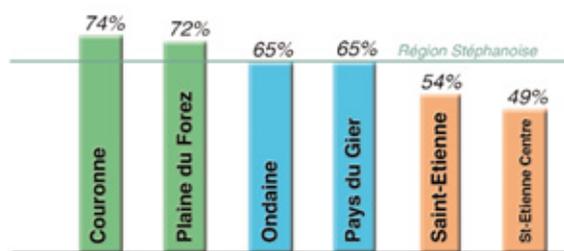
**La mobilité résidentielle peut se résumer par :**

- un taux de rétention élevé
- des déménagements se limitant souvent à la commune
- des ménages provenant de l'extérieur de la zone d'étude peu nombreux



**Un bon sentiment de valorisation du patrimoine...**

Sur la région stéphanoise, la majorité des propriétaires estime que leur logement a pris de la valeur (65%). Ce taux peut s'expliquer par l'augmentation des prix de l'immobilier et surtout l'investissement des propriétaires sur leur résidence.



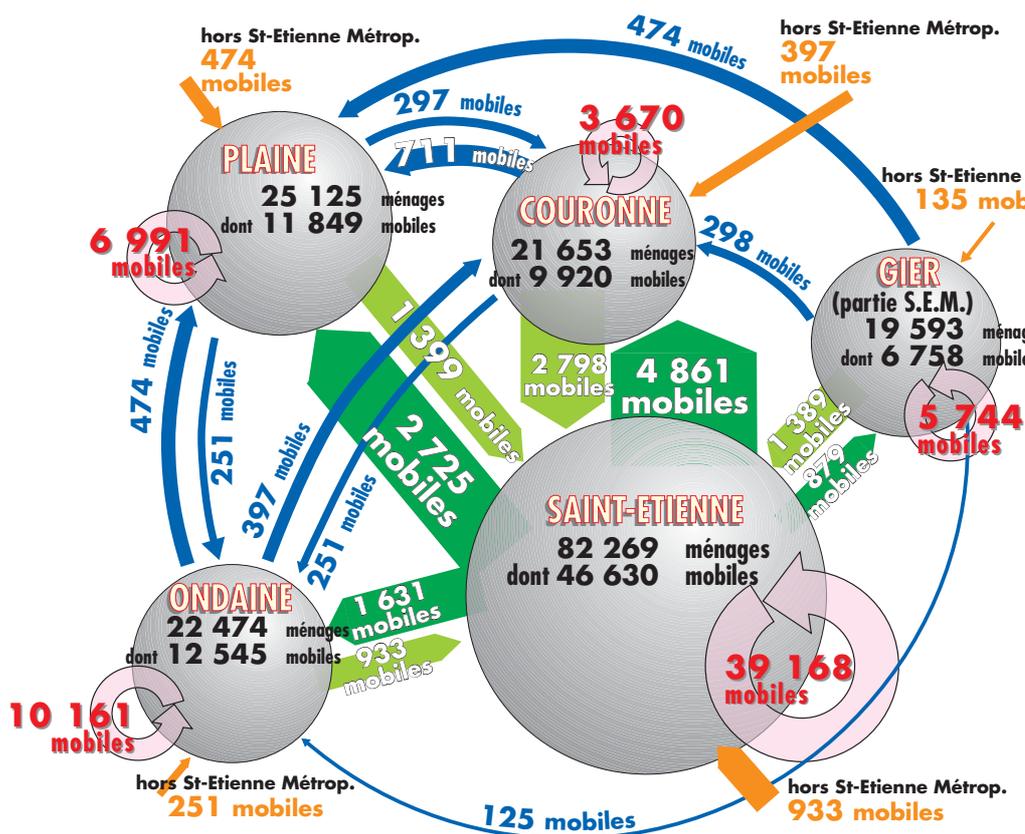
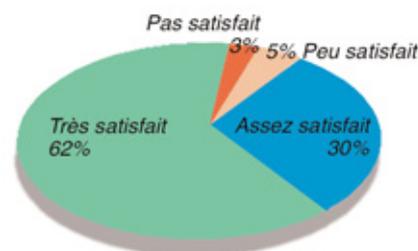
Pourcentage de propriétaires estimant que leur bien a pris de la valeur

Toutefois, ce taux est variable en fonction du secteur géographique. En effet, 74% des propriétaires de la Couronne ont une bonne opinion de la valeur de leur logement, alors que sur Saint-Etienne et en particulier sur le Centre, seulement un ménage sur deux estime que la valeur de son logement est, au mieux, restée stable.

**... et un bon indice de satisfaction**

Les propriétaires mais aussi les locataires ont une bonne opinion de leur lieu de résidence. Plus de trois ménages sur cinq (62%) sont très satisfaits de leur logement actuel. C'est sur le secteur de la ville centre que le taux d'insatisfaits est le plus élevé (11%).

Taux de satisfaction



Ce taux de satisfaction dépend essentiellement du cadre de vie offert par le logement.

En effet, les résidents en appartement apprécient le fait d'avoir un logement lumineux dans un immeuble de six étages maximum. Il doit cependant être de plus en plus sécurisé grâce à des équipements tels que les digicodes et à la présence d'un concierge.

Les résidents en maison individuelle apprécient le fait d'avoir un jardin et la possibilité de disposer de plus de surface que dans un appartement.

**Le sentiment des occupants vis à vis de leur logement :**

- 65% des propriétaires estiment que leur logement a pris de la valeur
- 62% des ménages sont très satisfaits de leur lieu de résidence
- Cette satisfaction dépend essentiellement de la qualité de vie et de la sécurité offertes par le logement

Les modes de vie des ménages :  
habitudes commerciales  
et activités dominicales

**Les commerces**

Cette satisfaction est d'autant plus remarquable si les quartiers sont dotés de commerces de proximité. En effet, les habitudes de consommation des ménages montrent qu'ils fréquentent les grandes surfaces qui sont les plus proches de chez eux.

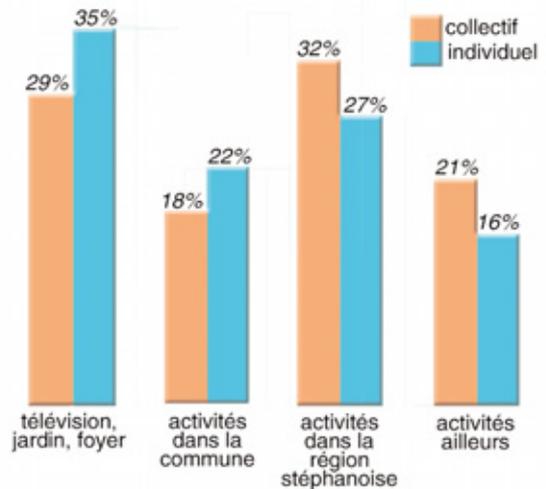
De plus, les petits commerces ou supermarchés de proximité sont fréquentés par plus d'un ménage sur trois (36%).



Il apparaît aussi que les ménages qui fréquentent le plus les grandes enseignes commerciales ont moins de 50 ans et un salaire moyen compris entre 10000F et 20000F. Cette fréquentation est encore plus importante quand ce sont des familles nombreuses (plus de quatre personnes).

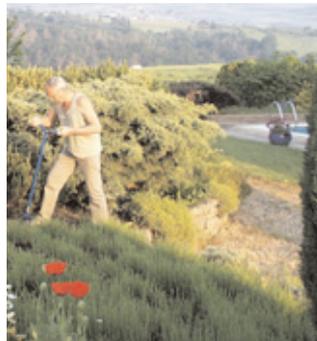
**Les loisirs**

Concernant l'activité du dimanche des ménages, on remarque que ceux qui occupent un appartement ont besoin de sortir de leur logement et d'exercer leur loisirs hors de la maison dans la région stéphanoise.



Activité dominicale par type de logement

Les occupants de maisons individuelles ont plutôt tendance à rester chez eux, pour jardiner ou regarder la télévision. Mais ce sont, avec recevoir des amis ou de la famille, des loisirs communs à tous les ménages.



Il faut ajouter à ceux-là l'émergence de la micro-informatique qui nécessite, pour installer son ordinateur, un espace aménagé supplémentaire dans le logement.

Enfin, le statut d'occupation n'influe pas sur l'activité dominicale des ménages.

**De façon générale, la plupart des ménages :**

- utilisent les commerces de proximité ; la grande distribution périphérique attire les familles les plus jeunes
- limitent leurs déplacements du week-end à des loisirs situés à moins de 25 km ; les occupants de maisons individuelles restent le plus souvent chez eux