



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA LOIRE



Déc. 2014

Observatoire départemental de l'habitat de la Loire Données 2014

■ Observatoire départemental de l'habitat de la Loire

Avec nos remerciements :

Amos 42,

Anah,

CAF de la Loire,

Les services du Conseil général,

service logement de la DDCS,

service habitat de la DDT,

service statistique de la DREAL et

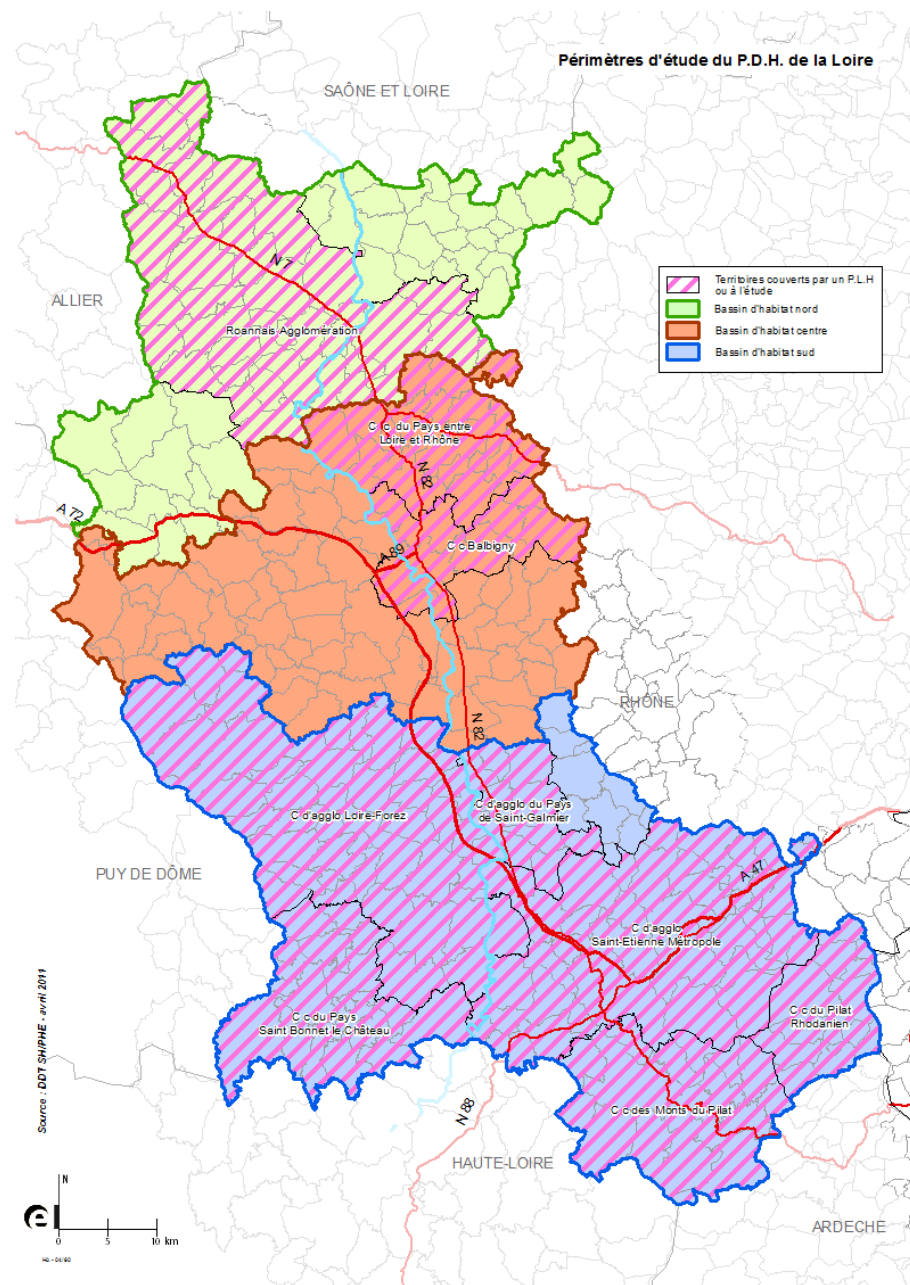
le SIEL.

La mise en œuvre de l'Observatoire départemental de l'habitat de la Loire a été confiée à
l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise epures

Les territoires de l'observatoire départemental de l'habitat

Trois grands secteurs qui correspondent au fonctionnement du département :

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



I Sommaire

1. Profil socio-démographique du territoire

- 1.1 Dynamiques de population
- 1.2 Localisation de l'emploi et de l'habitat
- 1.3 Les caractéristiques démographiques et sociales des ménages

2. Les grandes caractéristiques du parc de logement

- 2.1 La répartition du parc de logement
- 2.2 Le parc privé vacant
- 2.3 Le Parc Privé Potentiellement Indigne
- 2.4 La typologie des résidences principales
- 2.5 Le statut d'occupation

3. Les dynamiques du marché immobilier

- 3.1 La consommation foncière
- 3.2 La construction neuve
- 3.3 Le marché foncier
- 3.4 La production du locatif social
- 3.5 Le marché locatif privé
- 3.6 Le marché de seconde main
- 3.7 L'activité de la réhabilitation

4. Les populations aux besoins spécifiques

- 4.1 Les gens du voyage et la sédentarisation
- 4.2 Habitat adapté à la dépendance et au handicap
- 4.3 Les personnes en situation de précarité énergétique

5. Glossaire

6. Remerciements

1. Profil socio-démographique du territoire

1.1 Dynamiques de population

1.2 Localisation de l'emploi et de l'habitat

1.3 Les caractéristiques des ménages

1.1 Dynamiques de population

Poids et évolution de la population

Migrations résidentielles

Vieillessement de la population

Le poids de population

	Population en 2011	Evolution annuelle moyenne de la population entre 2006 et 2011
Secteur Nord	129 579	+ 0,4%
Secteur Centre	71 425	+ 1,3%
Secteur Sud	548 049	0%
Loire	749 053	+ 0,2%
Rhône-Alpes	6 283 541	+ 0,9%

Source : INSEE, RG 2006 et 2011 – traitement Epures.

La Loire connaît une croissance démographique positive mais faible

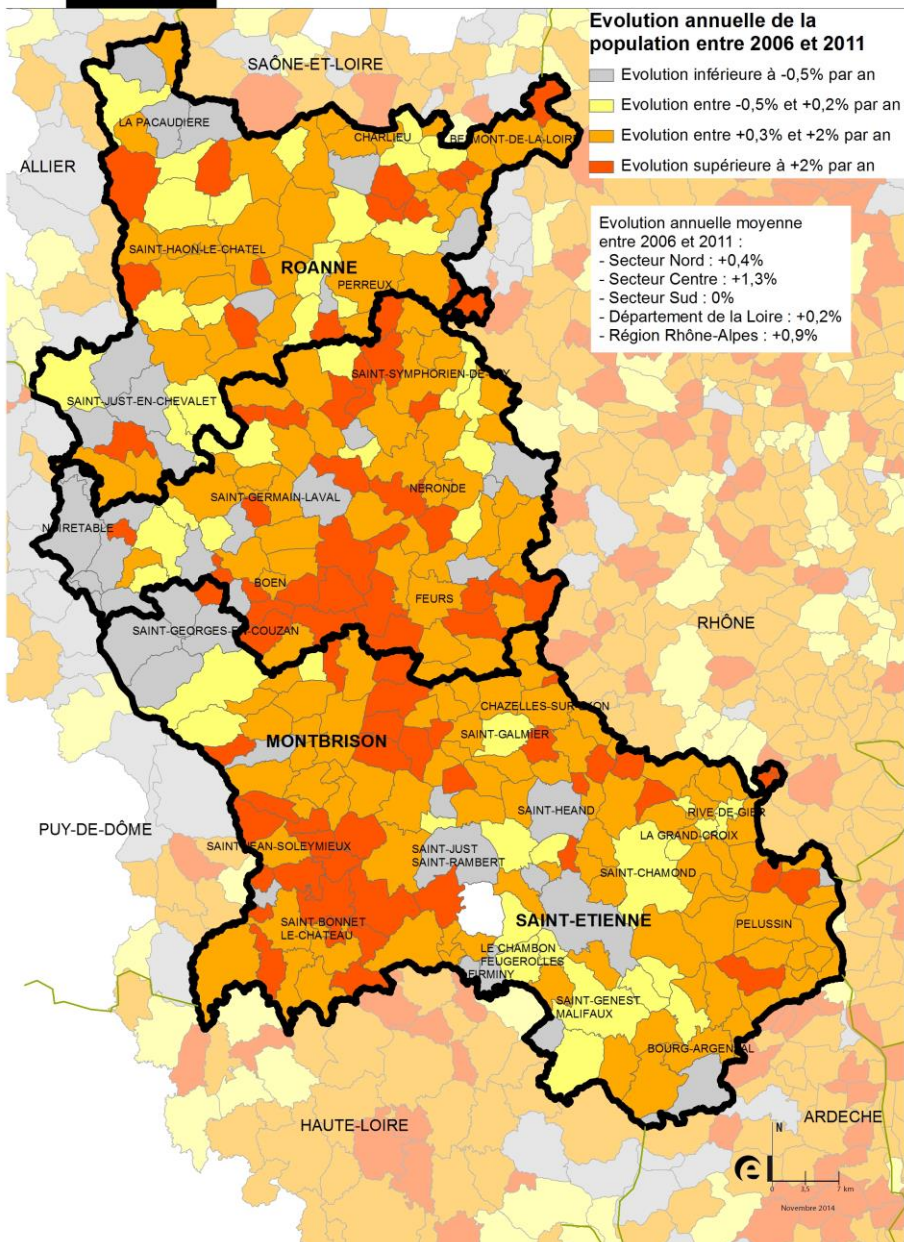
En 2011, la Loire compte un peu moins de 750 000 habitants, répartis ainsi :

- 73% dans le secteur sud
- 17% dans le secteur nord
- 10% dans le secteur centre

Par ailleurs, on constate des disparités importantes au sein du département. Alors que les secteurs nord et sud connaissent une évolution faible de leur population, le secteur centre se démarque. Il enregistre une croissance de sa population de +1,3%/an en moyenne entre 2006 et 2011. Il se place ainsi comme le secteur le plus dynamique au regard des moyennes départementale et régionale. Ce constat illustre le phénomène de desserrement de la population du secteur sud (bassin stéphanois) au profit du secteur centre (comme l'illustrent les migrations résidentielles plus loin).

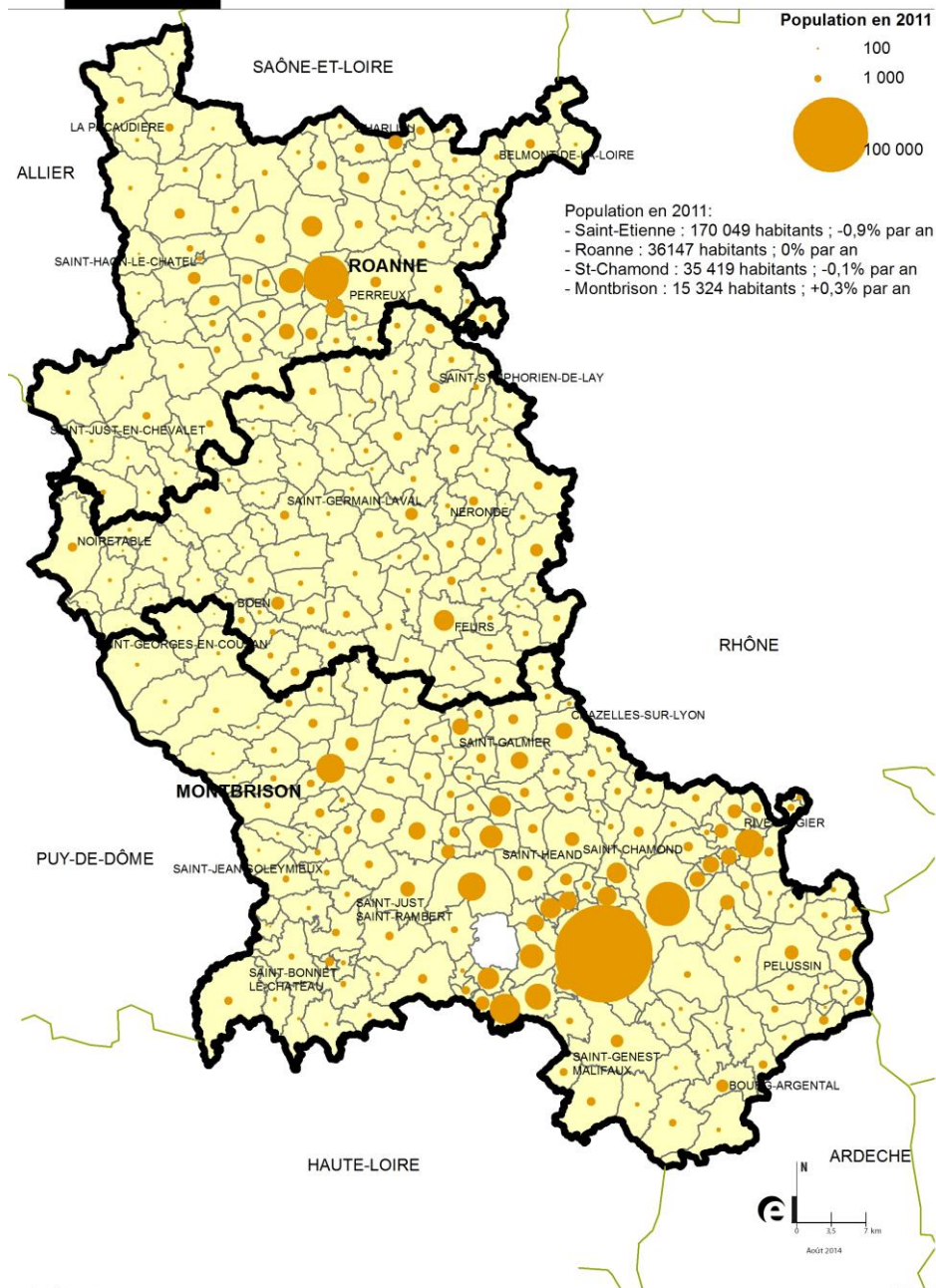
Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Taux d'évolution annuel moyen de la population par commune entre 2006 et 2011

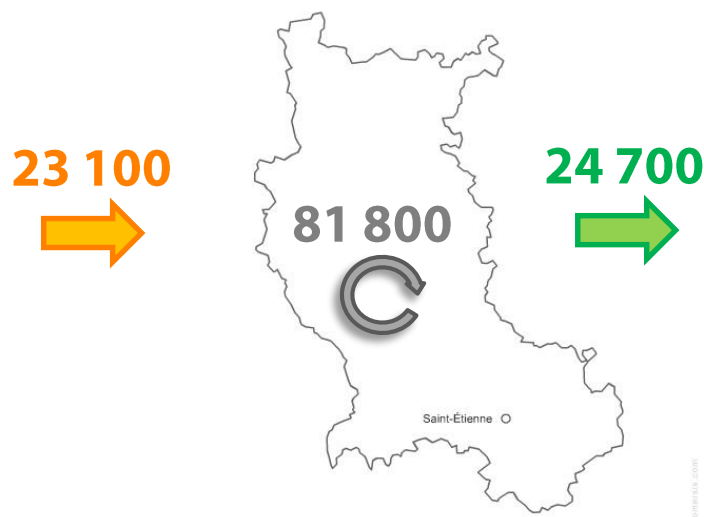


Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Population municipale en 2011



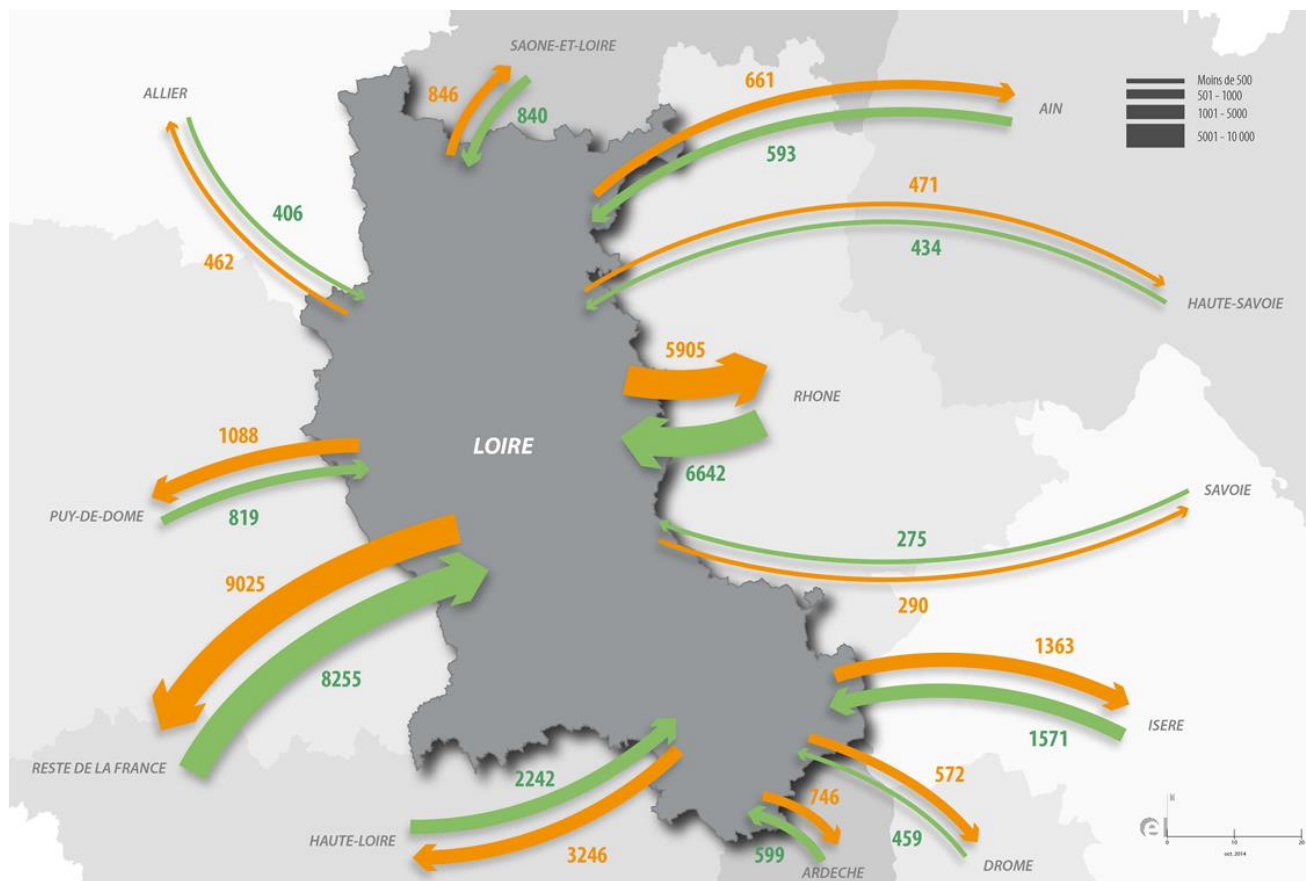
Migrations résidentielles



- La Loire : 749 053 habitants (INSEE, RP 2011). En 12 ans, le département a gagné 20 000 habitants soit une progression de +3%.
- 23 100 ménages sont nouvellement arrivés et 24 700 ménages ont quitté la Loire entre 2003 et 2008.
- 81 800 ménages ont changé de logement en restant au sein du département.
- Un solde migratoire légèrement négatif entre 2003 et 2008 : -1 600 ménages soit 0,5% de l'ensemble des ménages résidant dans la Loire.

Source : INSEE, base mobilités résidentielles, 2003-08 _ Analyse des mobilités résidentielles, epures, octobre 2014.

Migrations résidentielles



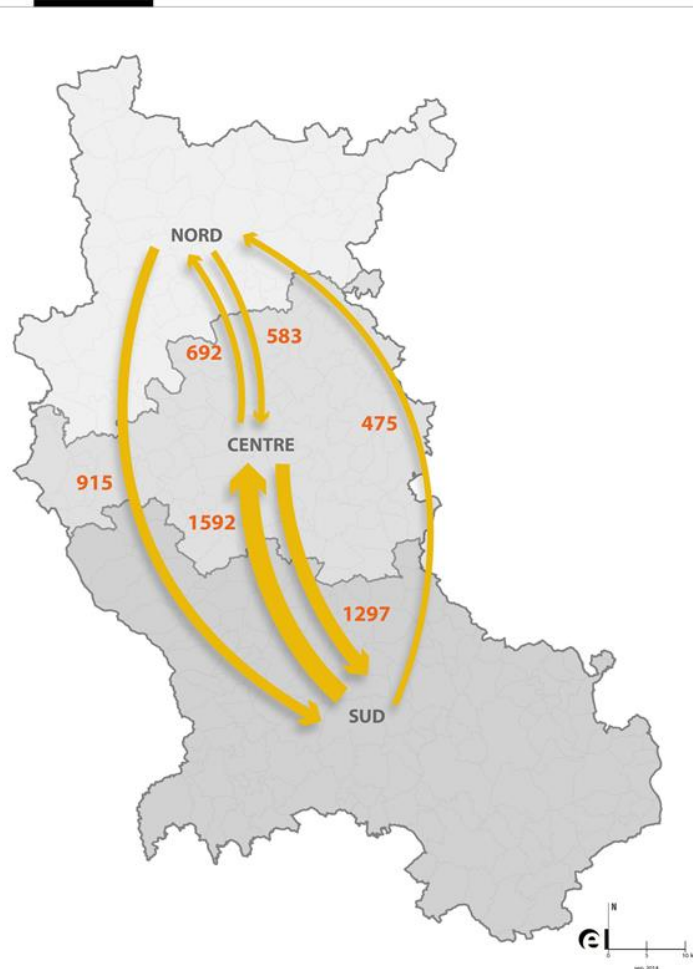
Les échanges les plus nombreux se font avec le Rhône et le reste de la France

Source : INSEE, base mobilités résidentielles, 2003-08 _ Analyse des mobilités résidentielles, epures, octobre 2014.

Migrations résidentielles

Analyse des mobilités résidentielles

Flux des ménages mobiles entre le nord, le centre et le sud du département de la Loire entre 2003 et 2008



Source : INSEE, base mobilités résidentielles, 2003-08 _ Analyse des mobilités résidentielles, epures, octobre 2014.

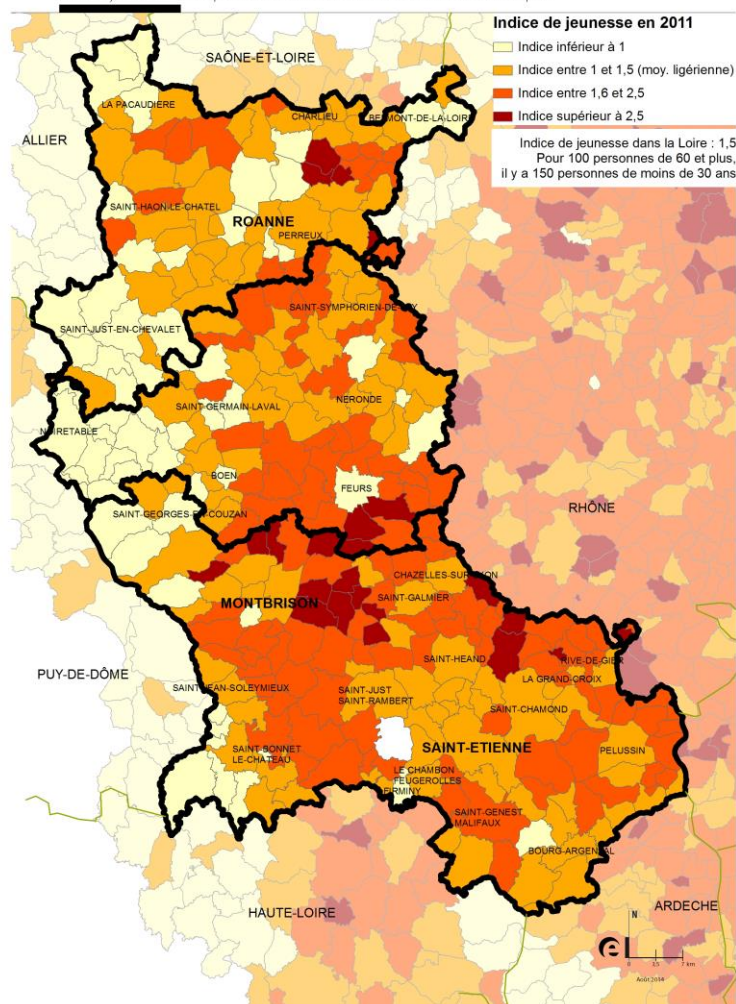
Les flux des ménages entre les 3 secteurs du département entre 2003 et 2008 :

- Des flux en volume plus importants entre le sud et le centre du département
- Un phénomène de desserrement du sud vers le centre du département

Le vieillissement de la population

Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Indice de jeunesse en 2011 représentant le ratio entre les moins de 30 ans et les 60 ans et plus



	Indice de jeunesse en 2006	Indice de jeunesse en 2011
Secteur Nord	1,2	1,1
Secteur Centre	1,3	1,2
Secteur Sud	1,6	1,5
Loire	1,5	1,4
Rhône-Alpes	1,9	1,7

N.B. : Indice de jeunesse : population de - 30 ans/population de 60 ans ou +

Source : INSEE, RG 2006 et 2011 – traitement Epures.

Le secteur sud reste plus jeune que le centre et le nord

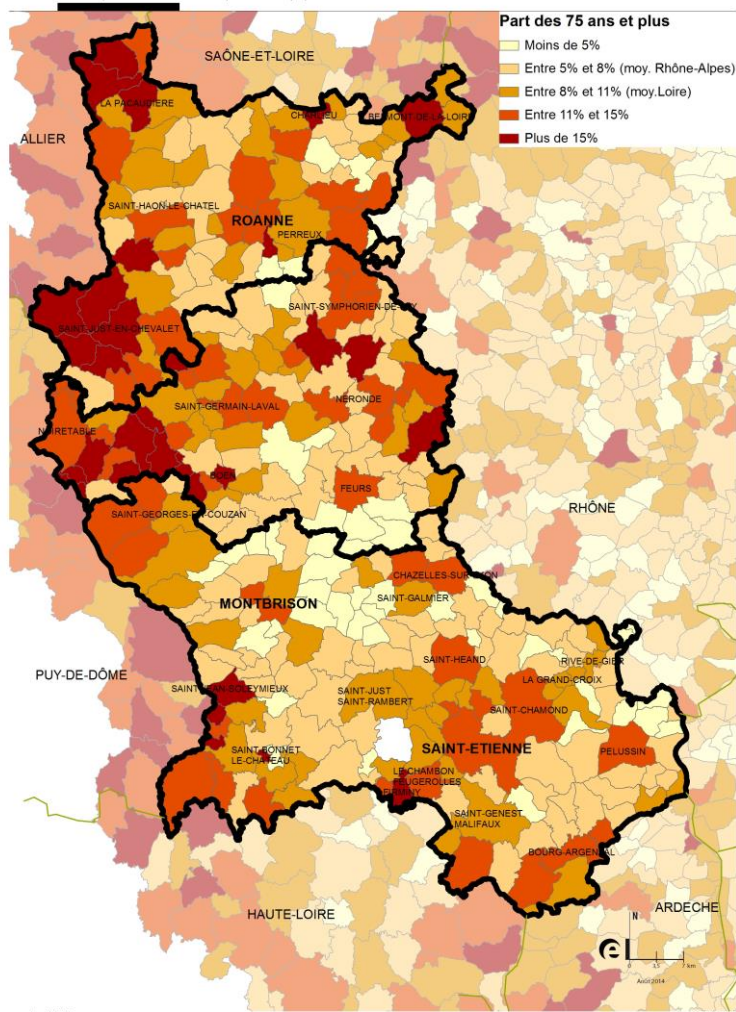
La population est de moins en moins jeune, et ce sur l'ensemble des territoires (y compris au niveau national). Le territoire ligérien est particulièrement touché en comparaison de la tendance régionale. Le secteur sud est plus jeune que le reste du département.

Les communes les plus jeunes sont dans la plaine du Forez entre Montbrison et Feurs.

Le vieillissement de la population

Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Part des personnes de 75 ans et plus dans la population de 2011



	Personnes de 75 ans ou plus en 2011	Part des 75 ans ou plus dans la population totale en 2011	Evolution des personnes de 75 ans ou plus entre 2006 et 2011 (%)
Secteur Nord	15 603	12%	+ 13%
Secteur Centre	7 777	11%	+ 13%
Secteur Sud	56 525	10%	+ 11%
Loire	79 905	11%	+ 11%
Rhône-Alpes	532 367	8%	+ 14%

Source : INSEE, RG 2006 et 2011 – traitement Epures.

Un phénomène de vieillissement de la population stable dans la Loire

La part des personnes âgées de 75 ans ou plus dans la population totale reste stable dans la Loire (10% et 11% respectivement en 2006 et 2011) et supérieure à l'échelle régionale (8%). Toutefois, le nombre de personnes a évolué à la hausse entre les deux dates (+11%).

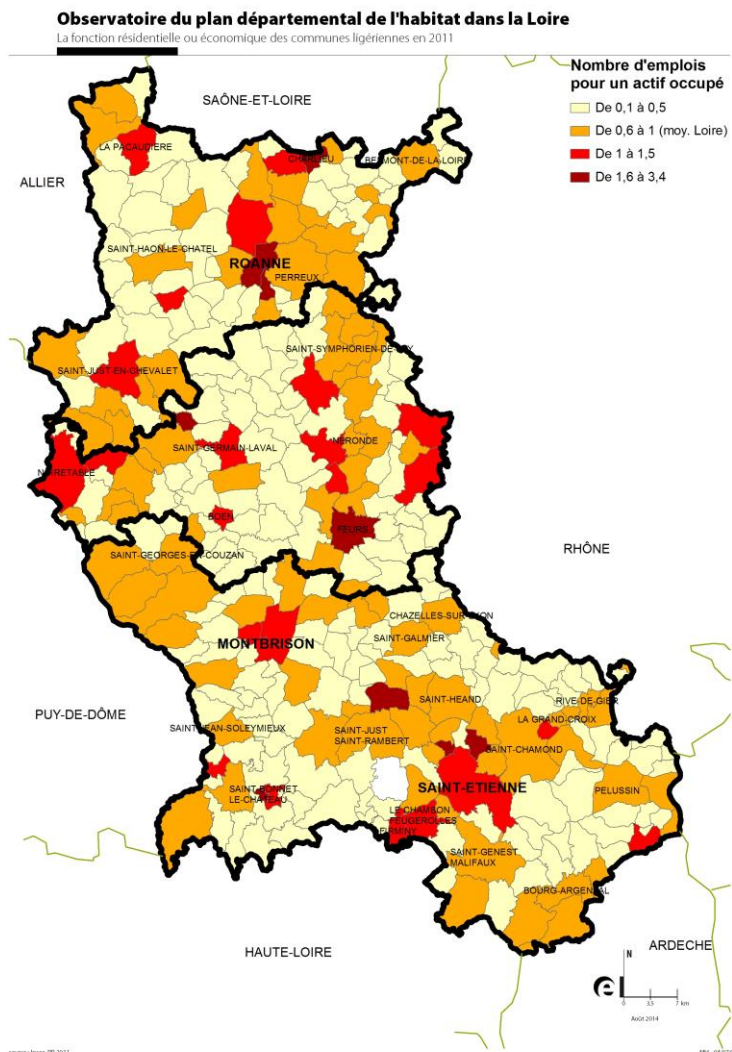
Par ailleurs, la Loire représente 15% des personnes de 75 ans ou plus dans Rhône-Alpes alors qu'elle représente seulement 12% de la population totale de la région.

Au sein du département, les secteurs nord et centre et en particulier les communes de montagne ont vu cette tranche âgée de la population évoluer rapidement (+13% entre 2006 et 2011). La présence de cette population très âgée et en croissance nécessite d'anticiper ses parcours résidentiels (retour en centre-ville ou centre-bourg, installation en résidence,...) et de poursuivre les politiques de maintien à domicile (adaptation du logement à la perte d'autonomie, services d'aides).

1.2 Localisation de l'emploi et de l'habitat

Les actifs occupés

Les actifs occupés



	Nombre d'emplois pour 1 actif occupé en 2011	Nombre d'emplois en 2011
Secteur Nord	1,02	50 572
Secteur Centre	0,77	22 321
Secteur Sud	0,99	210 931
Loire	0,97	283 824
Rhône-Alpes	0,97	2 618 809

N.B. : Indice : nombre d'emplois sur la commune/ nombre d'actif occupé résidant sur la commune. Un indice supérieur à 1 donne à la commune une fonction plus économique que résidentielle.
Source : INSEE, RG 2011 – traitement Epures.

Une concentration forte des emplois dans les secteurs urbains

La géographie de l'emploi dans la Loire reste globalement inchangée. Certaines communes ont un profil plus économique que résidentielle (Roanne, Le Coteau, Feurs, Andrézieux-Bouthéon, La Talaudière). Le secteur centre est globalement un secteur résidentiel (cadre de vie, logement individuel avec terrain,...) dont les actifs occupés travaillent ailleurs, notamment dans la région stéphanoise.

Chaque bassin d'habitat comprend au moins un pôle d'emplois, ce qui n'empêche pas une augmentation des déplacements domicile-travail. En effet, 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 diminue (- 6 points entre 1999 et 2008) et plus fortement qu'en Rhône-Alpes (- 4 points).

1.3 Les caractéristiques démographiques et sociales des ménages

Nombre et évolution des ménages

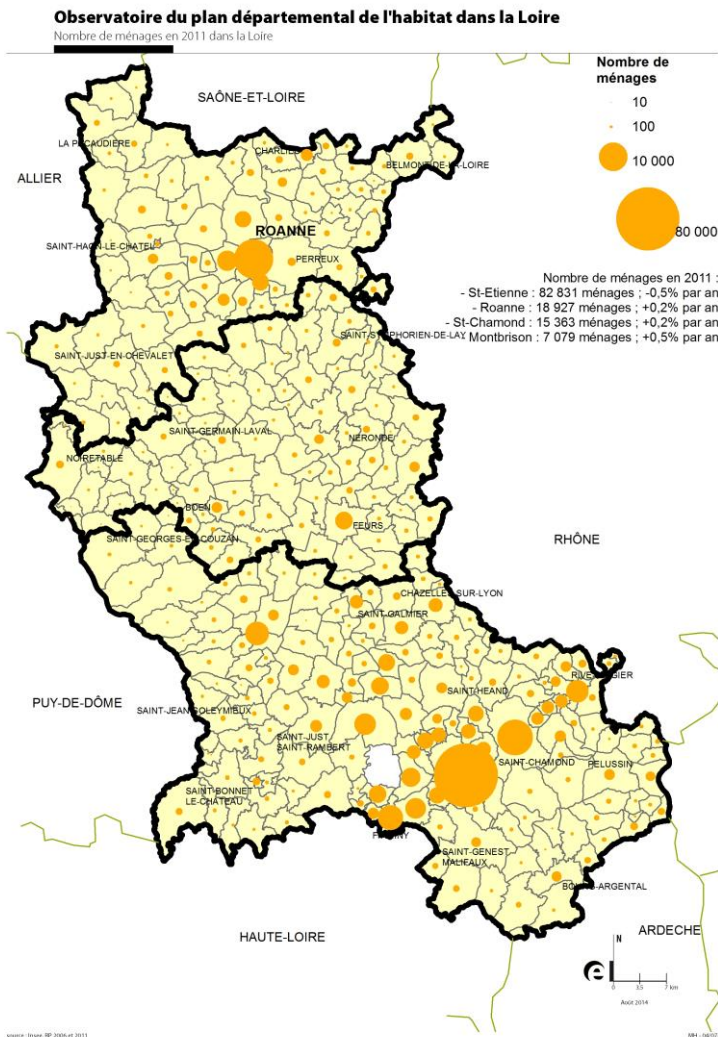
Taille des ménages

Composition des ménages

Le revenu médian des ménages

Les ménages en situation de précarité sociale

L'évolution des ménages



	Nombre de ménages en 2011	Evolution annuelle moyenne du nombre de ménages entre 2006 et 2011
Secteur Nord	58 740	+ 0,8%
Secteur Centre	29 599	+ 1,5%
Secteur Sud	238 129	+ 0,4%
Loire	326 467	+ 0,5%
Rhône-Alpes	2 695 731	+ 1,3%

Source : INSEE, RG 2006 et 2011 – traitement Epures.

La Loire compte 326 467 ménages en 2011

Conformément à la tendance nationale, le nombre de ménages évolue à la hausse dans chaque secteur. Selon l'INSEE, l'augmentation constante du nombre de ménages devrait se poursuivre jusqu'en 2030 pour se stabiliser ensuite.

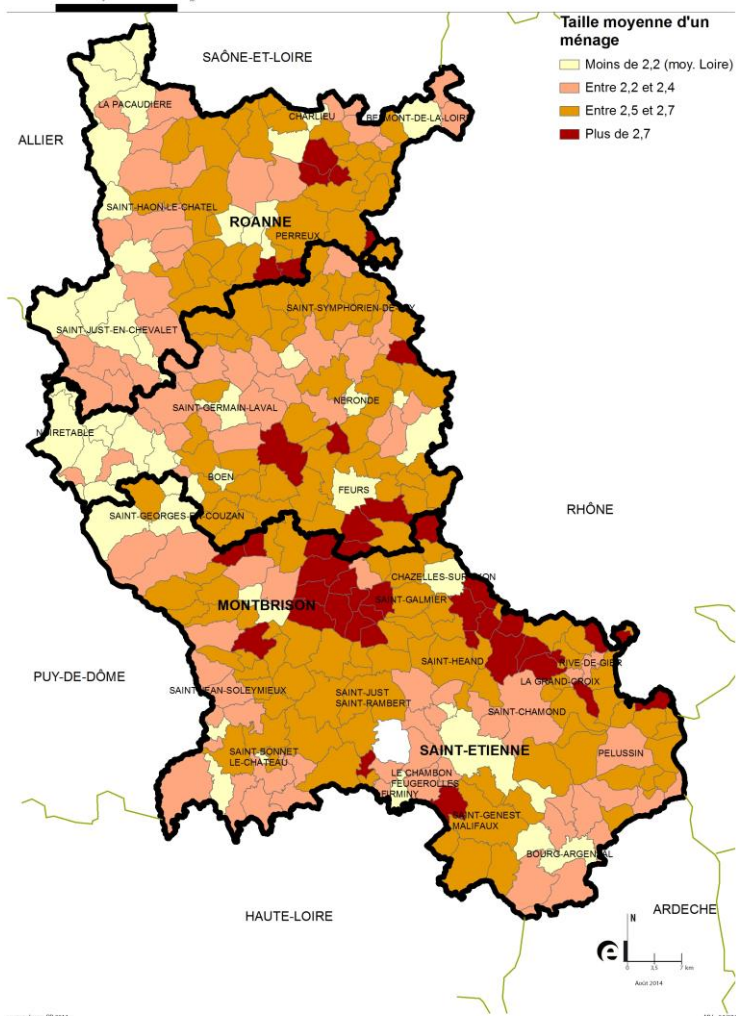
A noter que le nombre de ménages croît plus rapidement que la population dans la Loire et ce conformément à ce que l'on peut observer au niveau national. Dans la Loire, le nombre de ménages a augmenté de +0,5% annuellement entre 2006 et 2011 alors que la population a augmenté de +0,2% par an.

Le secteur centre connaît une hausse importante de ses ménages avec un taux annuel moyen proche de celui enregistré à l'échelle régionale. Mais il reste le secteur le moins représenté en nombre de ménages.

La taille des ménages

Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Taille moyenne des ménages en 2011 dans la Loire



	Taille moyenne des ménages en 2006	Taille moyenne des ménages en 2011
Secteur Nord	2,20	2,15
Secteur Centre	2,37	2,35
Secteur Sud	2,29	2,25
Loire	2,28	2,24
Rhône-Alpes	2,32	2,28

N.B. : Taille moyenne : population des ménages/nombre de ménages

Source : INSEE, RG 2006 et 2011 – traitement Epures.

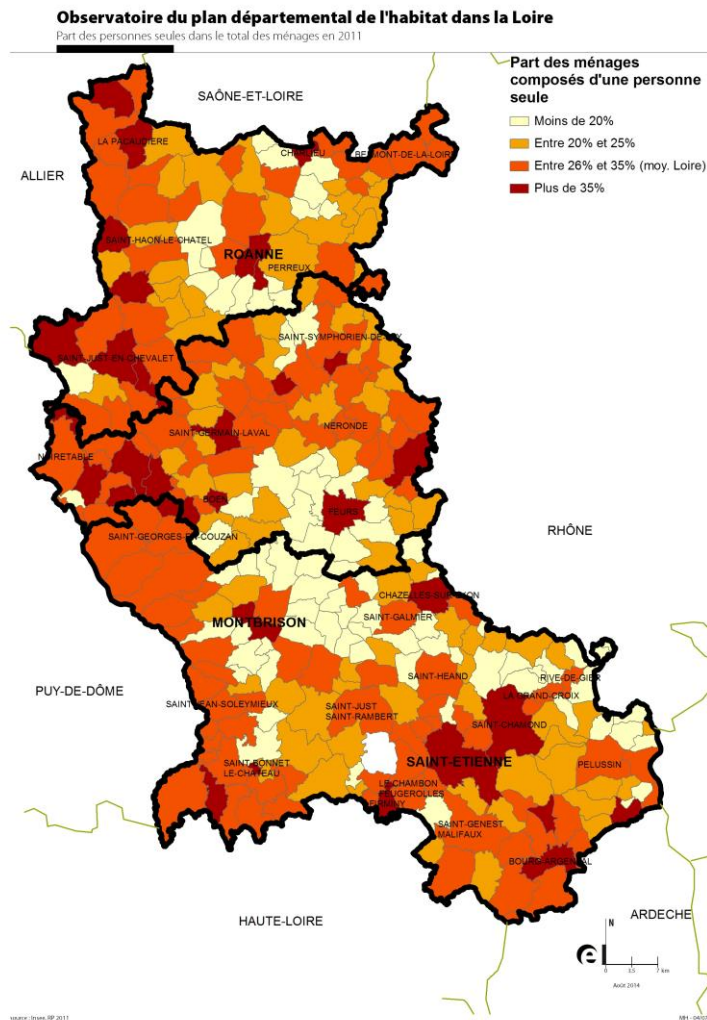
La diminution de la taille des ménages perdure

La taille moyenne des ménages est passée de 2,28 en 2006 à 2,24 en 2011 dans la Loire (pour 2,28 en Rhône-Alpes). Cette diminution est imputable au vieillissement de la population et au phénomène de décohabitation (départ des jeunes du domicile parental et divorces principalement). Néanmoins, la baisse de la taille des ménages devrait ralentir à l'avenir.

Les ménages restent de plus grande taille dans le centre, la Plaine du Forez et autour de Roanne. Dans la Loire, les familles nombreuses de 3 enfants et plus représentent 10% des familles, à l'instar de la Région, en 2011. Leur part est stable par rapport à 2006 dans la Loire et en Rhône-Alpes. Ces familles nombreuses impactent la demande en grands logements, notamment dans le parc social public.

Observatoire départemental de l'habitat

Les personnes seules



	Part des personnes seules dans total ménages en 2011	Evolution annuelle moyenne du nombre de personnes seules entre 2006 et 2011
Secteur Nord	36%	+1,8%
Secteur Centre	29%	+2,2%
Secteur Sud	35%	+0,9%
Loire	35%	+1,2%
Rhône-Alpes	34%	+2,0%

Source : INSEE, RG 2006 et 2011 – traitement Epures.

Les personnes seules représentent 1/3 des ménages dans la Loire

Les personnes seules sont principalement présentes dans les secteurs sud et nord. Dans le secteur centre, si la part des personnes seules est encore faible en 2011, elle a toutefois rapidement évolué depuis 2006 (+2,2%) et plus fortement que la région (+2%). A noter que le parc de résidences principales de petite taille (1 et 2 pièces) représentent seulement 14% du parc en 2011 dans la Loire. Cela pose la question de la corrélation entre taille du ménage et taille du logement. Les politiques publiques en œuvre s'y attachent.

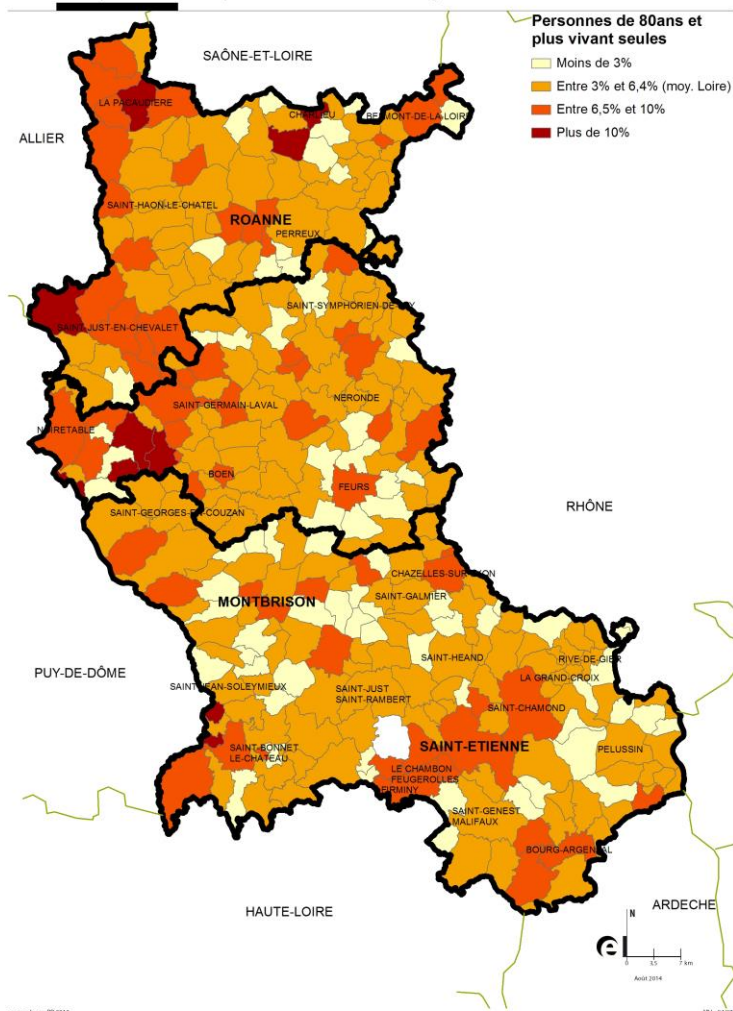
La faible part des personnes seules dans le secteur centre s'explique notamment par le phénomène de migrations résidentielles des couples et des familles venant des secteurs sud et nord.

Observatoire départemental de l'habitat

Zoom sur les personnes de 80 ans ou plus vivant seules

Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Part des personnes de 80 ans et plus vivant seule dans le total des ménages en 2011



	Part des personnes de 80 ans ou plus vivant seules dans total ménages en 2011
Secteur Nord	7,2%
Secteur Centre	6,0%
Secteur Sud	6,3%
Loire	6,4%
Rhône-Alpes	5,1%

Source : INSEE, RG 2011 – traitement Epures.

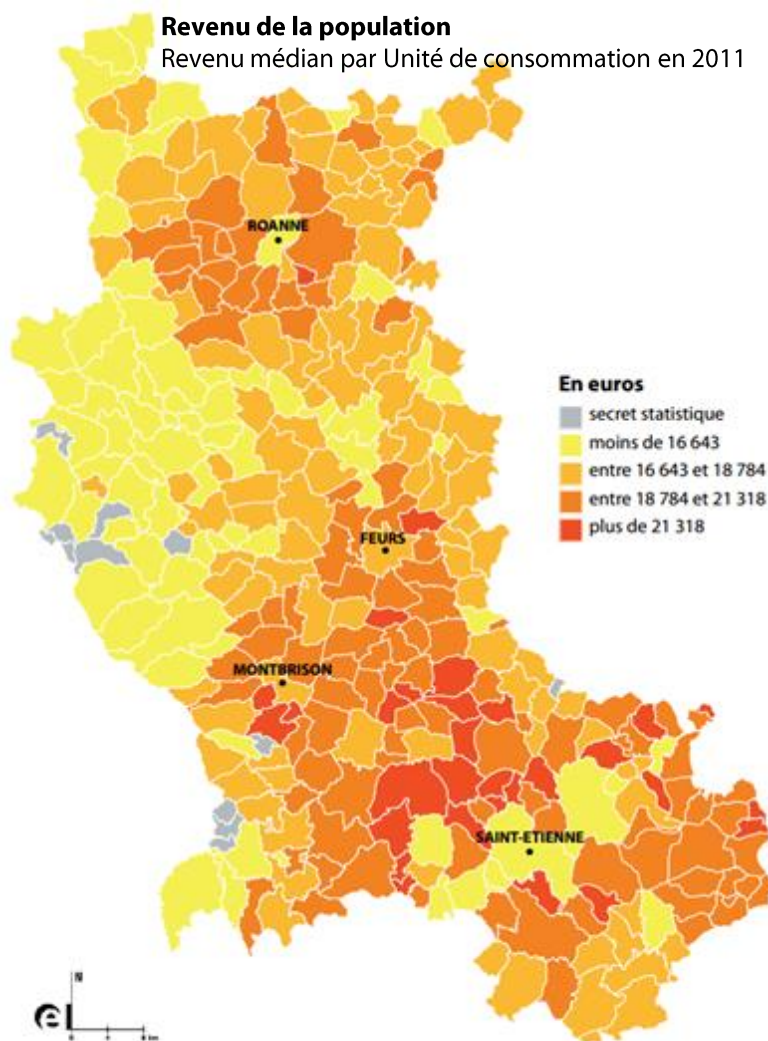
6,4% des ménages de la Loire sont des personnes de 80 ans ou plus vivant seules.

La population de 80 ans ou plus vivant seule représente près de 21 000 personnes en 2011 dans la Loire (soit 6,4% des ménages). Ces chiffres confirmant le phénomène de vieillissement de la population constitue un enjeu important puisqu'il s'agit d'une catégorie de population particulièrement vulnérable en termes d'autonomie physique et économique. La part croissante de cette catégorie de population tend à modifier le marché du logement du point de vue de la localisation et de la taille des logements. Sous l'angle de la dépendance, les politiques de maintien à domicile et le nombre de places en structures d'hébergements pour personnes âgées devront prendre en compte cette tendance.

Le revenu médian des ménages

Revenu de la population

Revenu médian par Unité de consommation en 2011



Source : INSEE, DGI 2011

	Nombre de ménages fiscaux en 2011	1er quartile de revenu par unité de consommation (en €) en 2011	Revenu médian par unité de consommation (en €) en 2011	3e quartile de revenu par unité de consommation (en €) en 2011
Loire	321 398	12 289€	18 019€	24 695€

Source : INSEE - 2011

Un territoire marqué par les bas revenus

La Loire compte plus de 320 000 ménages fiscaux, dont 56,5% sont imposés (contre 62,5% dans la région Rhône-Alpes).

Le revenu médian de la Loire est de 18 019 € par unité de consommation en 2011 alors que le revenu médian régional est de 20 062 €. Le revenu médian désigne le revenu qui est au centre d'une liste de revenu ordonnée par ordre croissant. Ainsi, dans le département 50% des 321 398 ménages fiscaux ont un revenu inférieur à 18 019 € et 50% de ces ménages ont un revenu supérieur à 18 019 €. 25% des ménages fiscaux ont un revenu inférieur à 12 289 € en 2011 (1^{er} quartile). Enfin, 25% des ménages fiscaux ont un revenu par unité de consommation supérieur à 24 695 € dans la Loire (3^{ème} quartile).

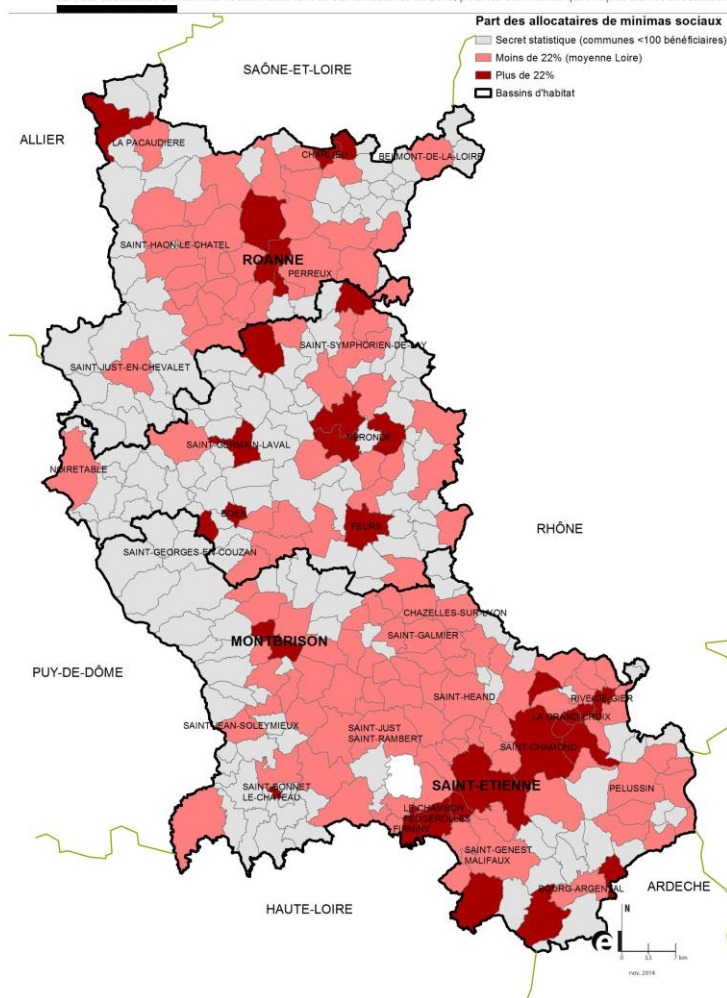
Le revenu médian par unité de consommation le plus élevé du département se situe dans le Pays de Saint-Galmier (21 216 € en 2011). A contrario, le Pays d'Urfé a le revenu médian par unité de consommation le plus faible du département (15 776 € en 2011). On notera plus globalement que les secteurs périurbains situés autour des pôles urbains (Roanne et Saint-Etienne) ont des niveaux de revenus plus élevés soulignant que le desserrement résidentiel s'est traduit par une augmentation des écarts de richesse entre territoires.

Observatoire départemental de l'habitat

Les ménages en situation de précarité sociale

Plan départemental de l'habitat

Part des allocataires de minimas sociaux dans le total des allocataires en 2013, pour les communes qui ont plus de 100 allocataires



	Part de ménages CAF bénéficiaires de minimas sociaux en 2013
Secteur Nord	22%
Secteur Centre	19%
Secteur Sud	22%
Loire	22%
Rhône-Alpes	18%

Source : CAF – traitement epures.

Une concentration des ménages précaires dans les secteurs urbains.

Les minimas sociaux sont conçus pour répondre aux difficultés socio-économiques des ménages afin d'assurer un revenu minimum à l'allocataire et sa famille.

On constate une plus forte paupérisation au sein des secteurs urbains où la part des bénéficiaires de minimas sociaux est plus élevée. La présence des services, équipements et du parc locatif social sont concentrés dans les secteurs urbains.

Les allocataires de minimas sociaux rencontrent des difficultés quant à l'accès et au maintien dans le logement. Cela renforce la nécessité d'offrir un parc de logements en adéquation avec les capacités financières de ces ménages.

2. Les grandes caractéristiques du parc de logement

- 2.1 La répartition du parc de logements
- 2.2 La typologie des résidences principales
- 2.3 Le statut d'occupation
- 2.4 Le parc social public
- 2.5 Le parc privé vacant
- 2.6 Le parc privé potentiellement indigne

2.1 La répartition du parc de logements

Les résidences principales, secondaires et les logements vacants

La répartition du parc de logements

	Nombre de résidences principales en 2011	Nombre de résidences secondaires en 2011	Nombre de logements vacants en 2011
Secteur Nord	58 734	3 067	6 668
Secteur Centre	29 553	3 426	3 799
Secteur Sud	238 126	10 540	24 206
Loire	326 414	17 032	34 673
Rhône Alpes	2 695 751	393 029	235 056

Source : INSEE, RG 2011 – traitement Epures.

Une répartition inégale du parc de logements sur le territoire

Selon l'Insee, le parc de logements dans la Loire se répartit ainsi :

- 86,3% de résidences principales
- 9,2% de logements vacants
- 4,5% de résidences secondaires et logements occasionnels

Dans la Loire, 72% du parc de logements est concentré dans le secteur sud. 73% de la population du département se situe dans ce secteur urbain. Le secteur centre, le moins peuplé, a un parc de logements moins important au regard des autres secteurs du département (9,7% du parc total de logement de la Loire).

La Loire représente 11% du parc de logements de la région Rhône-Alpes.

La répartition du parc de logements

	Evolution des résidences principales dans le parc total de logements entre 2006 et 2011	Evolution des résidences secondaires dans le parc total de logements entre 2006 et 2011	Evolution des logements vacants dans le parc total de logements entre 2006 et 2011
Secteur Nord	+ 3,9%	- 7,0%	+ 22,8%
Secteur Centre	+ 7,4%	- 7,1%	+ 19,3%
Secteur Sud	+ 1,8%	- 4,3%	+ 18,3%
Loire	+ 2,7%	- 5,3%	+ 19,2%
Rhône Alpes	+ 6,5%	+ 3,8%	+ 27,7%

Source : INSEE, RG 2006 et 2011 – traitement Epures.

Une baisse des résidences secondaires dans la Loire.

La Loire enregistre une baisse des résidences secondaires (-5,3% entre 2006 et 2011), à contrario de Rhône-Alpes (+3,8%). Cette baisse peut s'expliquer par une transformation des résidences secondaires en principales.

On constate une progression du parc de logements vacants. La Loire a une part de logements vacants supérieure de 2 points à la région (respectivement 9,2% et 7,1% selon Insee en 2011). Néanmoins, entre 2006 et 2011 le nombre de logements vacants a évolué plus vite au niveau régional (+27,7%) que dans la Loire (+19,2%).

2.2 La typologie des résidences principales

Les maisons et les appartements

La typologie des résidences principales

	Part des maisons dans le parc de résidences principales en 2011	Evolution du nombre de maisons dans le parc des résidences principales entre 2006 et 2011
Secteur Nord	61,9%	+6,7%
Secteur Centre	82,5%	+8,7%
Secteur Sud	44%	+5,3%
Loire	50,7%	+6,1%
Rhône Alpes	47,7%	+7,1%

Source : INSEE, RG 2006 et 20101– traitement Epures.

Autant d'appartements que de maisons sur le territoire

Le territoire enregistre autant d'appartements que de maisons, mais de fortes disparités sont à relever par secteur :

- sud : 44% de maisons
- nord : 61,9% de maisons
- centre : 82,5% de maisons

La part des maisons dans le parc de résidences principales reste plus élevée qu'au niveau régionale mais plus faible qu'à l'échelle nationale (respectivement de 47,7% et 56,9% de maisons dans les résidences principales en 2011).

Par ailleurs, le secteur centre se démarque avec un poids de maison supérieur à 80% et une forte hausse, ce qui montre sur ce territoire un accueil de ménages s'installant en maison individuelle.

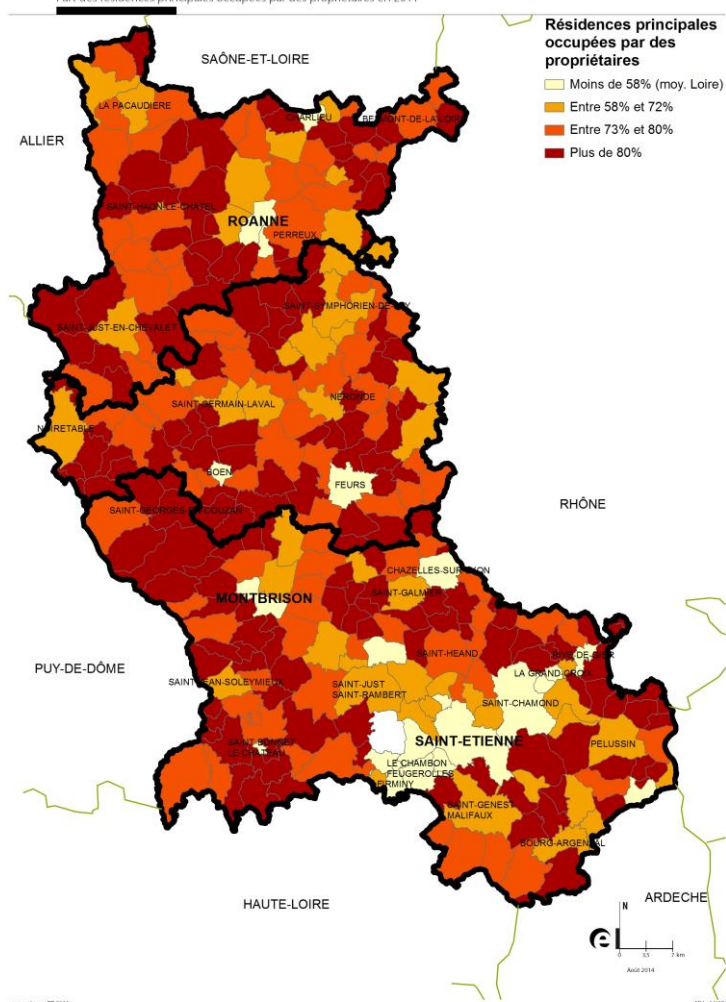
2.3 Le statut d'occupation

Les propriétaires occupants et les locataires

Le statut d'occupation

Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Part des résidences principales occupées par des propriétaires en 2011



Une majorité de propriétaires

58% des résidences principales sont occupées par des propriétaires dans la Loire (57% pour Rhône-Alpes en 2011). Les proportions sont les plus importantes dans le secteur centre (72%) et le nord (62%).

La part des propriétaires a augmenté entre 2006 et 2011 dans la Loire (+5%) conformément à la tendance régionale (+8% sur la même période).

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-Bouthéon) où l'accès à la propriété est plus difficile et aussi là où historiquement l'essentiel du parc locatif a été construit. Le département concentre 2% de résidences principales occupées gratuitement.

L'accession à la propriété s'est accélérée dans les années 2000 en raison des taux d'intérêts faibles et des dispositifs en faveur de l'accession sociale à la propriété (prêt à taux zéro). Néanmoins, une étude de l'INSEE indique que cette tendance tend à ralentir notamment en raison d'un contexte de crise économique et sociale.

2.4 Le parc social public

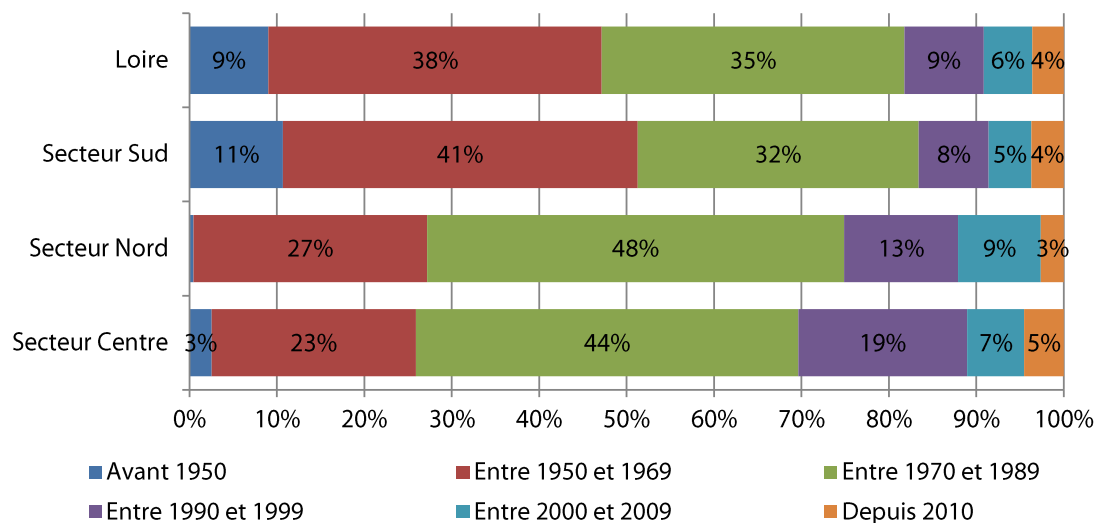
L'âge du parc

La forme urbaine des logements

La vacance du parc

L'âge du parc social public

Répartition du parc de logements sociaux publics par période de construction, en 2013



Source : MEEDDM-SOeS-DREAL Rhône-Alpes-RPLS 01/01/2013- traitement Epures.

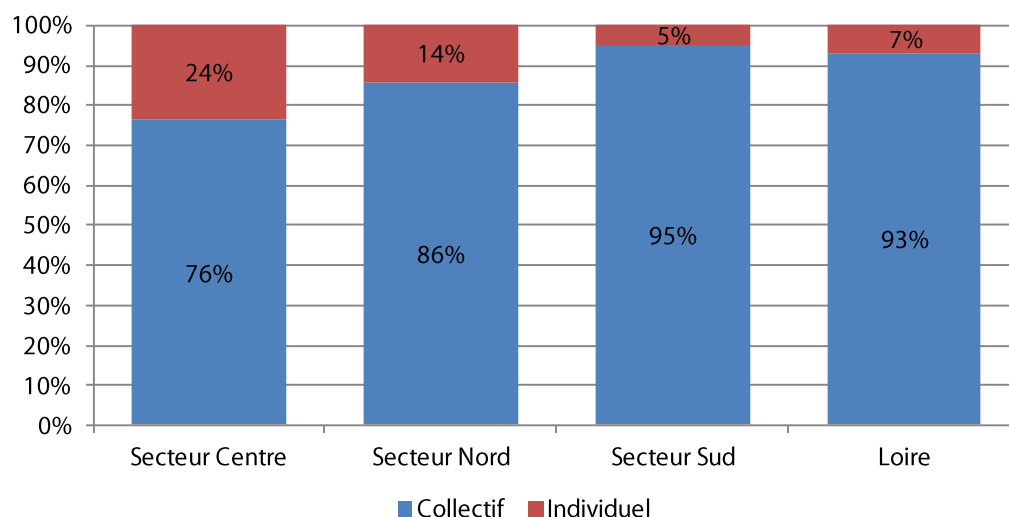
La moitié du parc dans la Loire est ancien, datant d'avant 1970

Le parc est plutôt récent dans les secteurs centre et nord soit respectivement 30% et 25% du parc date d'après 1990. Le secteur sud concentre un parc ancien, 11% datant d'avant 1950.

Plus globalement dans la Loire, 47% des logements sociaux sont antérieurs à 1970. Ces logements anciens sont potentiellement énergivores, peu accessibles aux personnes à mobilité réduite et peu adaptés aux attentes actuelles en termes de surface et nombre de pièces. La réhabilitation de ces logements est un véritable enjeu.

La forme urbaine des logements sociaux publics

Répartition des logements sociaux publics par catégorie de logement, en 2013



Source : MEEDDM-SOeS-DREAL Rhône-Alpes-RPLS 01/01/2013 – traitement Epures.

Une prédominance du collectif dans le parc social public de la Loire

Dans le parc locatif social, les logements collectifs restent dominants et représentent 93% des logements sociaux dans la Loire (poids semblable à l'échelle nationale). Dans le secteur centre, les logements sociaux en individuel sont davantage présents que sur le reste du département. Cela peut s'expliquer par le caractère rural du territoire où l'individuel prédomine et par le caractère récent de ce parc.

A noter que le parc de logements sociaux est majoritairement composé de 3 et 4 pièces sur l'ensemble du département.

La vacance du parc social public

	Part des logements vacants dans le parc social public (vacance globale)	
	Juin 2013	Juin 2014
Saint-Etienne	9,7 %	11,4%
Saint-Etienne Métropole	7,8%	9,2%
Roannais Agglomération	6,8%	6,8%
Loire-Forez	2,5%	3,3%
Loire	7,5%	8,5%

Source : AMOS 42.

Une vacance en hausse dans le parc social public

La vacance globale dans le parc social public ligérien connaît une augmentation d'un point entre les mois de juin 2013 et juin 2014 pour atteindre 8,5% de logements sociaux publics vacants. Cette hausse est plus marquée dans Saint-Etienne Métropole et la Ville de Saint-Etienne. A l'inverse, Roannais Agglomération enregistre une stabilité.

La vacance commerciale représente 5,8% de la vacance globale sur la Loire. Cette part a plus que doublé depuis juin 2009 et reste en augmentation sur le premier semestre 2014. (Source : AMOS42)

2.5 Le parc privé vacant

Volume et répartition des logements vacants

La durée de la vacance

Le parc privé vacant

	Nombre de logements privés vacants en 2011	Part des logements privés vacants dans le total de logements privés 2011	Répartition des logements privés vacants en 2011	Evolution de la vacance des logements privés entre 2007 et 2011
Secteur Nord	7957	15,4%	19,8%	+7,7%
Secteur Centre	4 514	15,9%	11,2%	+7,4%
Secteur Sud	27 617	14,0%	68,7%	+6,6%
Loire	40 173	14,4%	100%	+6,9%
Rhône-Alpes	255 958	11%		+14%

NB : En raison du secret statistique, l'addition des 3 secteurs du PDH n'est pas égale au total de la Loire.

Source : Filocom 2011, MEEDDM d'après DGFiP, cd-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/DGALN – traitement Epures.

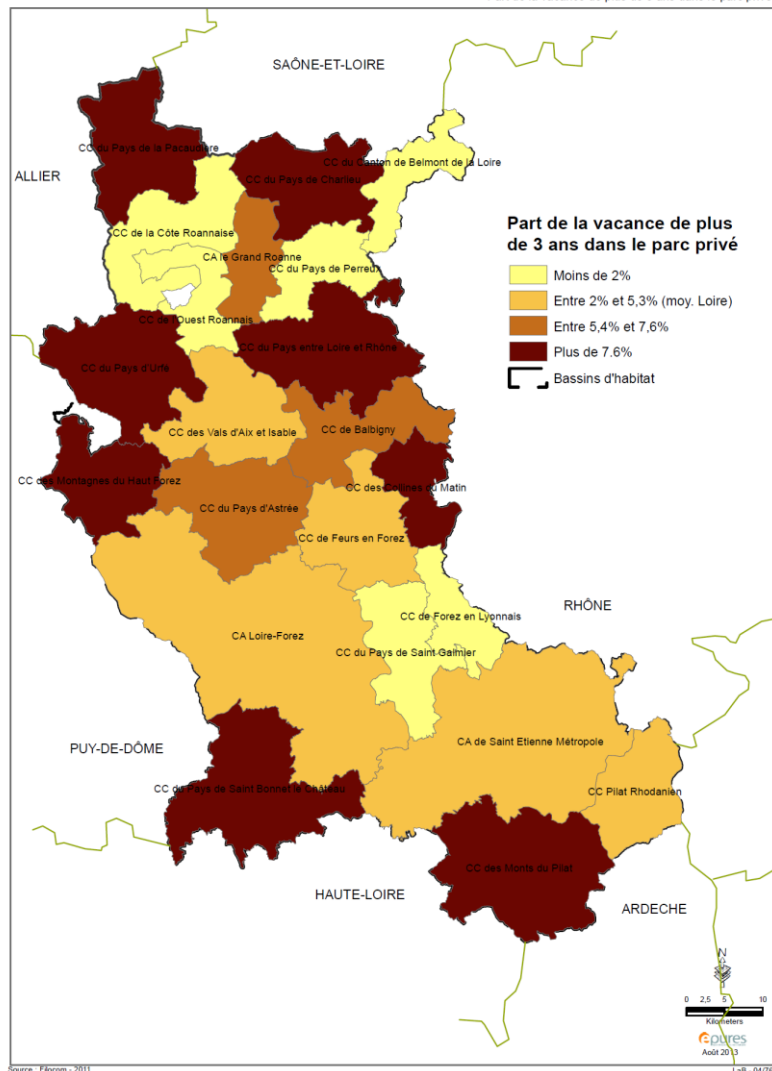
La vacance du parc de logements privés dans la Loire est plus élevée qu'à l'échelle régionale

La Loire totalise 40 173 logements privés vacants en 2011, soit 14,4% du total de logements privés, contre 11% en Rhône-Alpes. 68,7% des logements vacants ligériens sont concentrés dans le secteur sud.

L'évolution des logements privés vacants entre 2007 et 2011 est moins importante dans le département (+6,9%) que dans la région (+14%).

Le parc privé vacant

Plan départemental de l'habitat de la Loire
Part de la vacance de plus de 3 ans dans le parc privé



Source : Filocom - 2011

	Part de la vacance des logements privés de moins d'un an en 2011	Part de la vacance des logements privés de plus de 3 ans en 2011
Secteur Nord	4,8%	5,4%
Secteur Centre	4,3%	6,7%
Secteur Sud	5,6%	4,3%
Loire	5,3%	5,3%
Rhône-Alpes	5%	3,1%

NB : En raison du secret statistique, l'addition des 3 secteurs du PDH n'est pas égale au total de la Loire.
Source : Filocom 2011, MEEDDM d'après DGFiP, CD-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/DGALN – traitement Epires.

Une part de logement vacant de longue durée de 5,3% dans la Loire

La vacance de moins d'un an (dite « conjoncturelle ») est nécessaire pour favoriser la fluidité du marché du logement afin d'assurer la rotation des locataires sur un territoire. Dans la Loire, en 2011, la part des logements vacants de moins d'un an est de 5,3% sur l'ensemble du parc privé. Elle est d'autant pour la vacance de plus de 3 ans (dite « structurelle »), contre 3,1% en Rhône-Alpes. Elle est particulièrement forte dans le secteur centre (6,7% en 2011). A noter que cette vacance de plus de 3 ans a diminué de -6% sur le département entre 2007 et 2011.

Les logements durablement vacants se révèlent souvent inadaptés à la demande (inconfortables, énergivores, obsolètes...) et nécessitent des travaux importants de réhabilitation avant d'être remis sur le marché. On notera que la dynamique de desserrement résidentiel des centres urbains a peu profité à la réhabilitation de ce parc ancien dégradé. Ce parc est en effet présent sur des territoires situés aux pourtours des bassins d'habitat urbains.

Observatoire départemental de l'habitat

2.6 Le parc privé potentiellement indigne

Volume et répartition du parc indigne (catégories cadastrales 7 et 8 et noyau dur)

Le parc privé potentiellement indigne

	Nombre de résidences PPPI de catégories cadastrales 7 et 8 en 2011	La répartition des résidences PPPI de catégories cadastrales 7 et 8 en 2011	Poids des PPPI de catégories 7 et 8 dans les résidences principales privées en 2011	Evolution des PPPI de catégories 7 et 8 dans les résidences principales privées entre 2007 et 2011
Secteur Nord	876	19%	1,7%	-27%
Secteur Centre	729	16%	2,6%	-28%
Secteur Sud	3 012	65%	1,5%	-28%
Loire	4 626	100%	1,7%	-28%
Rhône-Alpes	26 561		1,1%	-26%

NB : En raison du secret statistique, l'addition des 3 secteurs du PDH n'est pas égale au total de la Loire.
Source : FILOCOM 2011 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah.

Le parc privé potentiellement indigne en diminution

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur permettant de repérer une potentialité de présence d'habitat indigne sur un territoire.

Les PPPI de catégories 7 et 8 correspondent aux résidences principales privées de qualité médiocre occupées par des ménages dont les revenus sont 150% inférieurs au seuil de pauvreté. Dans la Loire, 4 626 résidences principales privées sont classées dans cette catégorie soit 1,7% du total des résidences principales privées en 2011. Ce taux est supérieur à la région Rhône-Alpes. Le secteur sud concentre 65% des PPPI du département.

Enfin, on constate que sur la période 2007-2011, le PPPI de catégories 7 et 8 a diminué de -28% dans le département. Cette baisse est imputable pour partie aux effets des politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne mais aussi à une redéfinition des modalités de calcul de seuil de pauvreté entre ces deux dates.

Le parc privé potentiellement indigne

	Nombre de « noyau dur » en 2011	La répartition du « noyau dur » en 2011	Poids du « noyau dur » dans le PPPI de catégories 7 et 8 en 2011	Evolution du "noyau dur" dans les résidences principales privées entre 2007 et 2011
Secteur Nord	266	19%	30%	-31%
Secteur Centre	180	13%	25%	-36%
Secteur Sud	962	68%	32%	-30%
Loire	1 418	100%	31%	-31%
Rhône-Alpes	8 016		30%	-30%

NB : En raison du secret statistique, l'addition des 3 secteurs du PDH n'est pas égale au total de la Loire.
Source : FILOCOM 2011 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah.

Le parc privé potentiellement indigne en diminution

Le « noyau dur » correspond au nombre de résidences principales privées de catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu inférieur à 70% du seuil de pauvreté. Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) en « noyau dur » correspond aux situations prioritaires à traiter.

Parmi le PPPI de catégories 7 et 8 de la Loire en 2011, 31% du parc est qualifié de « noyau dur ». Il a diminué de -31% dans le département entre 2007 et 2011.

3. Les dynamiques du marché immobilier

3.1 La consommation foncière

3.2 La construction neuve

3.3 Le marché foncier

3.4 La production du locatif social

3.5 Le marché locatif privé

3.6 Le marché de seconde main

3.7 L'activité de la réhabilitation

3.1 La consommation foncière

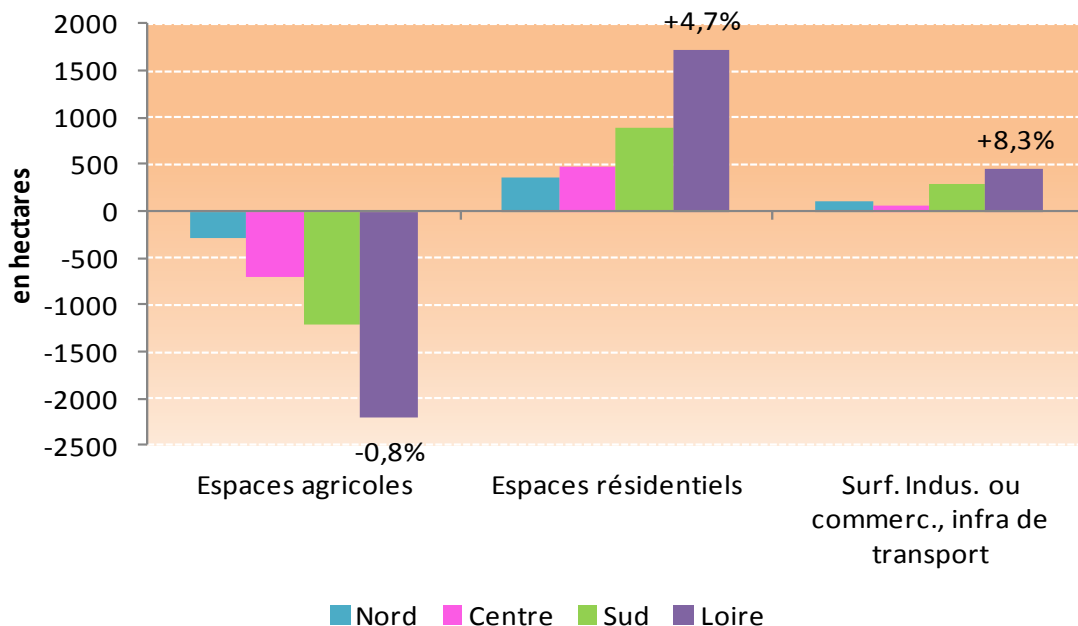
Les principales occupations du sol

Evolution de l'espace résidentiel

Densité d'habitants par hectare d'espace résidentiel

I Les principales occupations du sol

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



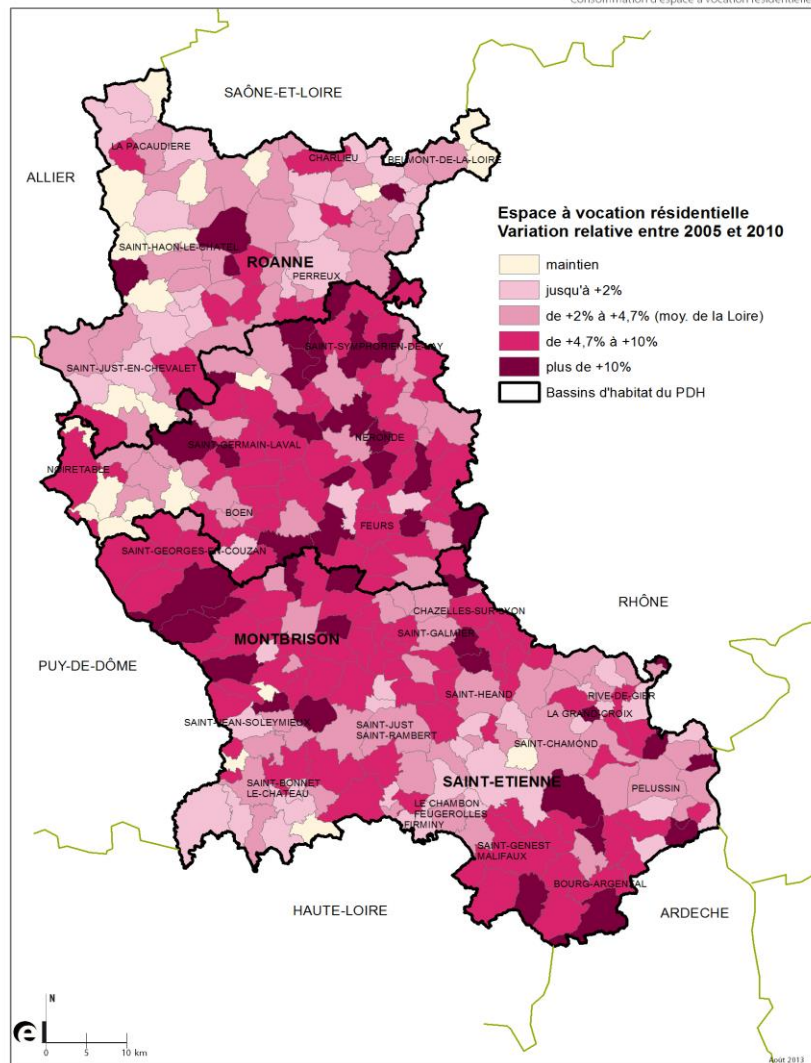
Source : SpotThéma 2010, Spot Image – traitement Epures.

Une occupation du sol essentiellement dédiée aux espaces résidentiels

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). Il est à relever que la consommation d'espace pour l'habitat entre 2005 et 2010 a été plus forte dans le secteur centre (70 000 habitants) que dans le secteur nord (130 000 habitant).

Evolution de l'espace résidentiel

Plan départemental de l'habitat de la Loire
Consommation d'espace à vocation résidentielle



Source : Spot Thema 2005 et 2010, Spot Image

LAB - 94/076

Evolution de l'espace résidentiel entre 2005 et 2010

	Evolution en hectares	Evolution 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.

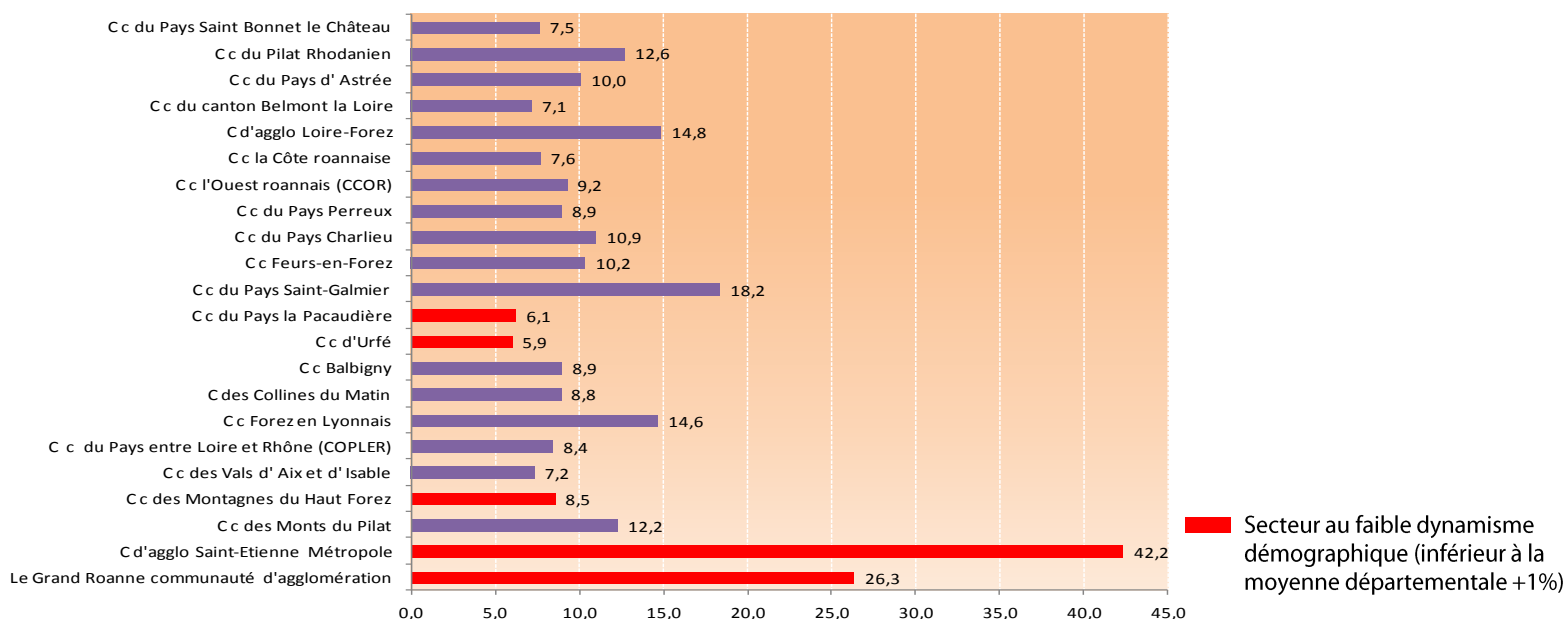
Une évolution de l'espace résidentiel dans la Loire

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.

Densité d'habitants par hectare d'espace résidentiel

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



Source : SpotThéma 2010, Spot Image – traitement epures.

Une densité d'habitants essentiellement concentrés dans les secteurs urbains du département

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-Foréz, la Côte roannaise et l'Ouest roannais connaissent une stabilité de leur densité résidentielle.

3.2 La construction neuve

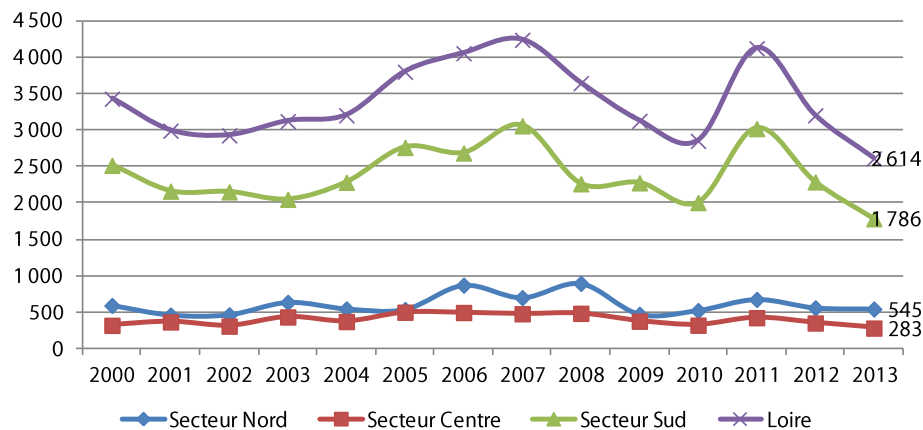
Evolution de la construction neuve

Construction neuve pour 1 000 habitants

Catégories de logements neufs

Evolution de la construction neuve

**Evolution de la construction neuve entre 2000 et 2013
(logements commencés ordinaires hors structures collectives)**



	Nombre de logements neufs en 2013	Répartition des logements neufs dans la Loire	Évolution annuelle moyenne 2000-2013
Secteur Nord	545	21%	-0,7%
Secteur Centre	283	11%	-1,0%
Secteur Sud	1 786	68%	-2,6%
Loire	2 614	100%	-2,1%
Rhône-Alpes	37 067		-0,5%

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2- traitement Epures.

Un rythme de construction neuve à la baisse depuis 2011

Sur la période longue 2000-2013, les années 2006, 2007 et 2011 enregistrent un nombre record avec plus de 4 000 constructions neuves dans la Loire. Sur cette longue période, l'évolution annuelle de la construction neuve est à la baisse.

En 2013, le secteur sud alimente largement la construction (représentant 68% de la construction neuve en 2013), malgré une tendance marquée à la baisse (-2,6%/an entre 2000 et 2013).

Construction neuve pour 1 000 habitants

	1999		2013	
	Nombre de logements commencés	pour 1 000 habitants (Insee 1999)	Nombre de logements commencés	pour 1 000 habitants (Insee 2011)
Secteur Nord	504	3,9	545	4,2
Secteur Centre	480	7,6	283	4,0
Secteur Sud	2 675	5,0	1 786	3,3
Loire	3 659	5,0	2 614	3,5
Rhône-Alpes	42 206	7,5	37 067	5,9
France	333 737	5,5	313 076	4,8

NB : Indicateur : (nb de logements commencés * 1 000)/population

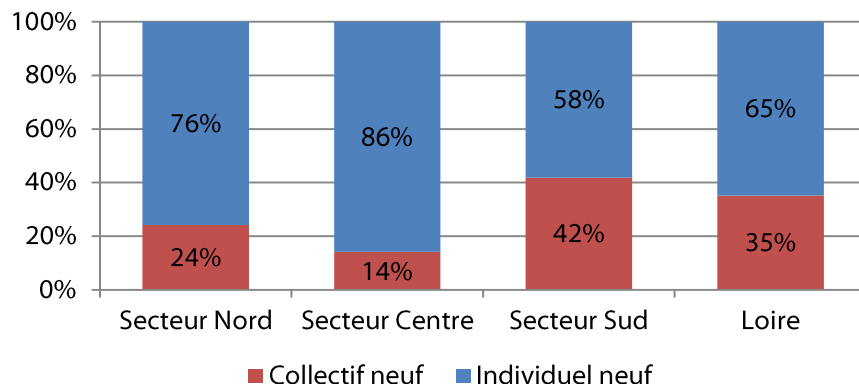
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2 ; INSEE - RG 1999 et 2011 – traitement Epures.

Une faible construction de logements pour 1 000 habitants dans la Loire

Le ratio de production pour 1 000 habitants est faible dans la Loire (3,5 en 2013), en comparaison à la région (5,9) et au niveau national (4,8). Cette situation est d'autant plus remarquable que le ratio a connu une baisse entre 1999 et 2013. Elle constitue un frein pour le renouvellement de l'attractivité de l'offre résidentielle sur les secteurs urbains.

Catégories de logements neufs

Répartition des constructions neuves par catégorie de logement en 2013

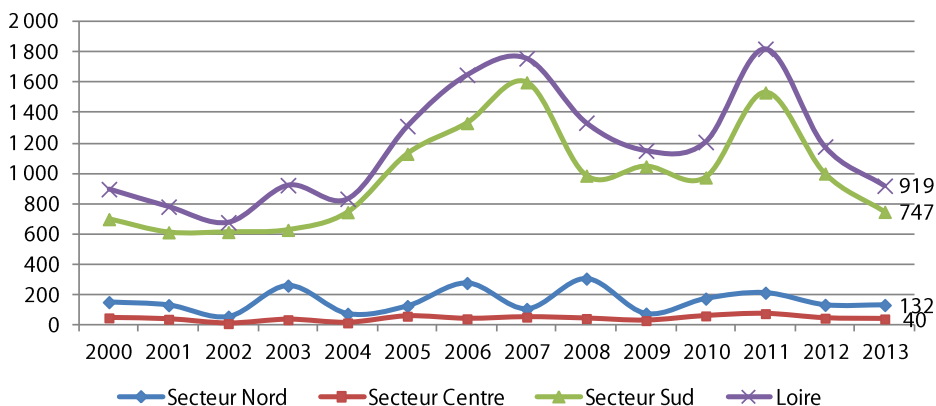


Un territoire marqué par la prédominance des logements individuels

La construction individuelle est privilégiée dans la Loire (65% des constructions neuves), en comparaison à la région Rhône-Alpes où la construction individuelle atteint seulement 44%, en 2013.

La maison individuelle prédomine dans les secteurs les moins urbanisés (secteurs centre et nord).

Evolution de la construction des logements collectifs entre 2000 et 2013 (logements commencés ordinaires hors structures collectives)



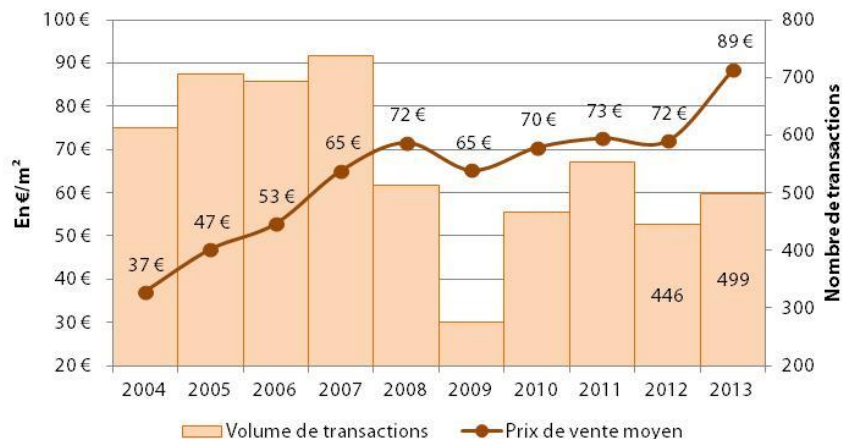
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2- traitement Epures.

3.3 Le marché foncier

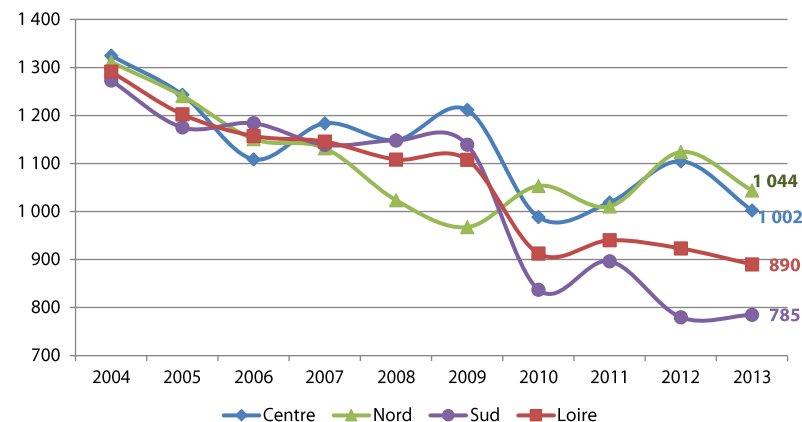
Le marché foncier des terrains à bâtir à destination habitat

Le marché foncier

Le marché des terrains à bâtir dans la Loire, entre 2004 et 2013



Evolution de la surface moyenne des terrains à bâtir (en m²), entre 2004 et 2013



	Nombre de transactions en 2013	Evolution des transactions entre 2012 et 2013	Prix moyen de vente des terrains en 2013 (en m ²)	Evolution du prix moyen de vente entre 2012 et 2013 (m ²)
Nord	131	+16%	50 €	+8%
Centre	85	-7%	57 €	+30%
Sud	283	+17%	116 €	+15%
Loire	499	+12%	89 €	+ 23%

Source : Notaires de France – PERVAL 2013, traitement epures.

Un marché foncier ligérien qui reprend de la vigueur

Le marché foncier ligérien enregistre une hausse du volume de transactions de + 12% entre 2012 et 2013. Seul le secteur centre connaît une évolution négative des transactions, passant de 91 à 85 transactions entre 2012 et 2013.

Parallèlement, le prix moyen de vente du foncier connaît également une hausse, plus marquée de +23%. Il est dans les valeurs hautes eu égard aux années précédentes. Il atteint 89€/m² en 2013 dans la Loire. L'attractivité des prix des terrains à bâtir est à souligner sur le secteur nord et constitue un obstacle pour le renouvellement urbain des centralités de ce secteur.

Enfin, la surface moyenne des terrains à bâtir dans la Loire poursuit sa baisse, passant de 1 300m² en 2004 à 890m² en 2013.

3.4 La production du locatif social

Le locatif social public

L'offre nouvelle de logements sociaux publics

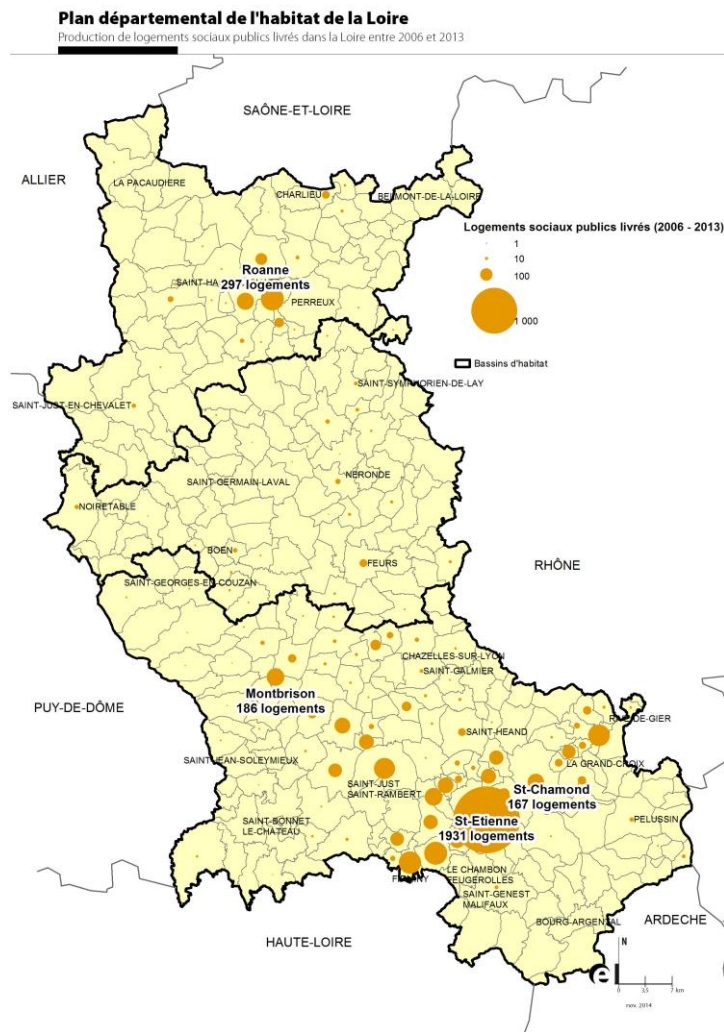
Le mode de production

Les catégories de logements livrés

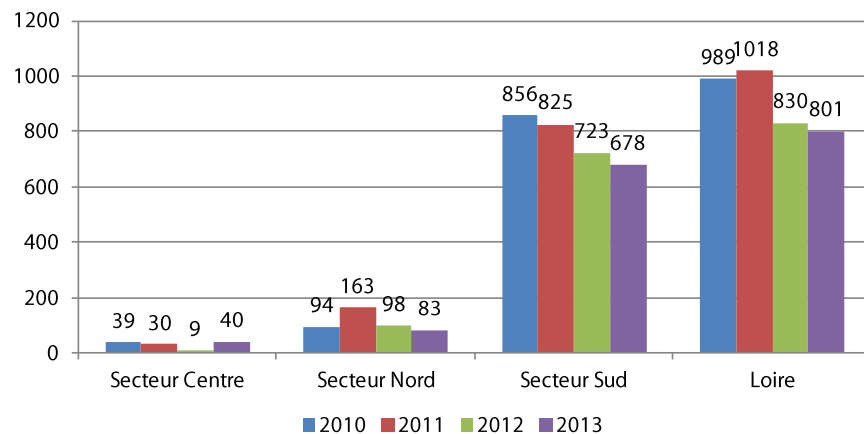
Le locatif privé conventionné

Nombre de logements conventionnés privés

Le locatif social public : l'offre nouvelle



Logements sociaux financés (hors foyers)



Avertissement : les logements financés Palulos ne sont pas compris.

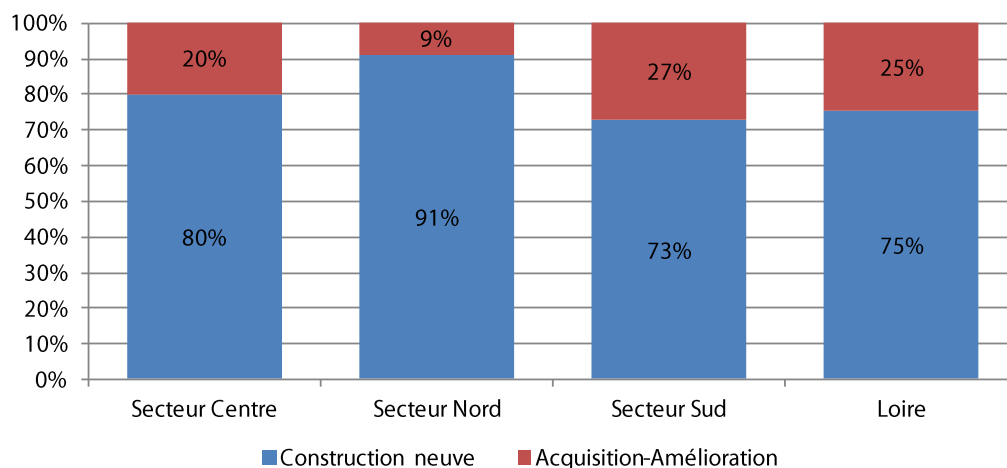
Source : DDT 42, Observatoire de l'habitat Epures

Une production de logements sociaux publics concentrés dans le secteur sud

6 347 logements sociaux publics ont été livrés dans la Loire entre 2006 et 2013. 84% de cette production est concentrée dans le secteur sud, 12% dans le secteur nord et 4% dans le secteur centre. En 2013, le parc s'élève alors à 57 890 logements sociaux (source : RPLS 2013). 3 638 logements ont été financés depuis 2010 et devraient sortir de terre dans les années à venir. 85% d'entre eux devraient se construire dans le secteur sud (12% dans le nord et 3% dans le centre). L'importance des projets de rénovation urbaine (ANRU) dans la Loire est à souligner. Elle explique l'importance du nombre de construction neuves ces dernières années qui a été accompagnée aussi d'un nombre important de démolitions sur l'agglomération stéphanoise et roannaise.

Le locatif social public : le mode de production

Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers) selon le mode de production, sur la période 2006 - 2013



Avertissement : les logements financés Palulos ne sont pas compris.

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

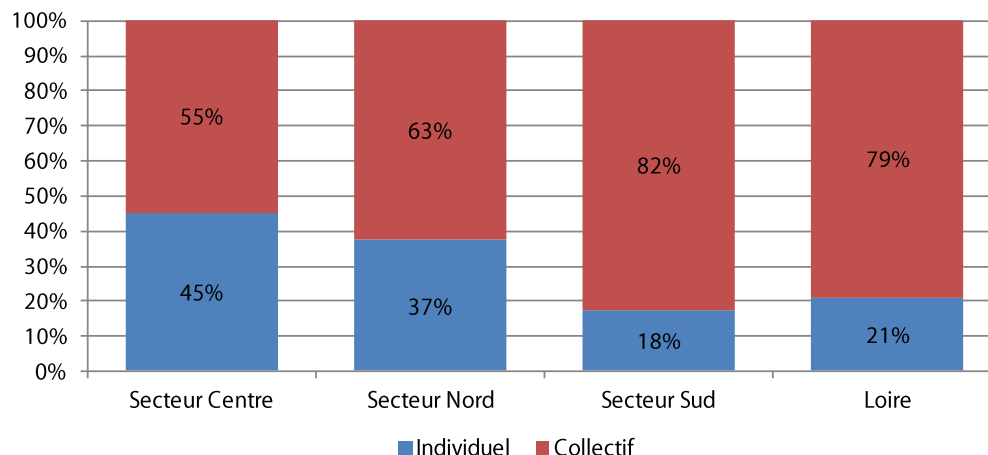
Une dominante de construction neuve dans la production de logements sociaux publics

La construction neuve est particulièrement privilégiée dans la livraison des logements sociaux, à hauteur de 75% dans la Loire sur la période longue 2006-2013. En effet, les opérations en acquisition-amélioration s'avèrent très complexes mais elles jouent un rôle clef dans la réalisation des projets de renouvellement urbain.

Les bailleurs sociaux font davantage d'opérations en acquisition-amélioration dans le secteur sud (27%).

Le locatif social public : les catégories de logements livrés

Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers) selon le type d'habitat, sur la période 2006 - 2013



Avertissement : les logements financés Palulos ne sont pas compris.

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

Une faible part de logements sociaux individuels dans la Loire malgré des disparités

Les logements sociaux livrés sur la période récentes 2006-2013 sont collectifs, à hauteur de 79% dans la Loire.

Dans le secteur centre, l'individuel et le collectif sont relativement équilibrés dans la production de l'offre globale de logements alors que le parc social est davantage orienté vers le collectif (76% du parc est en collectif).

Le locatif privé conventionné : nombre de logements conventionnés privés

	Nombre de logements conventionnés avec travaux entre 2006 et 2013	Nombre de logements conventionnés sans travaux entre 2006 et 2013	Total de logements conventionnés entre 2006 et 2013
Secteur Centre	124	79	203
Secteur Nord	320	300	620
Secteur Sud	1 037	1 342	2 379
Loire	1 481	1 721	3 202

Source : ANAH.

Une production de logements conventionnés concentrée dans le secteur sud

L'offre de logements conventionnés privés permet de compléter l'offre de logements à loyer modéré dans le parc public. Deux types de conventionnement sont accordés suite à subvention pour travaux et sans travaux. 74% du parc de logements conventionnés entre 2006 et 2013 se situe dans le secteur sud.

Les conventionnements sans travaux représentent 54% des conventionnements sur la période 2006-2013 (Source : Bilan annuel d'activité 2013 – ANAH).

3.5 Le marché locatif privé

Le niveau des loyers de marché

Le niveau des loyers dans le marché locatif privé

Loyers de marché* en €/m², répartis selon la taille du logement, en 2013

	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble 2013	Evolution 2012-2013
CA Loire Forez	12,3	8,2	7,9	8,4	6,8	8,1	+6,4%
Montbrison	13,4	8,6	7,5	7,8	7,5	8,5	+1,1%
Saint-Etienne Métropole	10,3	8,5	7,3	6,46	6,6	8,2	+1,8%
Saint-Etienne	10,4	8,6	7,4	6,5	6,4	8,3	+2,1%
Firminy	9,9	7	6,7	6,2	5,6	7	+3,7%
Rive de Gier	8,5	7,7	5,8	6,5	6,3	6,6	+1,4%
Saint-Chamond	10,7	7,2	6,9	6,6	6,9	7,5	+3,3%
CA Roannais agglomération	7,9	7	6,4	6,7	6,2	6,8	+7%
Roanne	8,2	6,8	6,3	6,5	6,1	6,7	+5,3%
CC Pays de St-Bonnet –le-Château	7,3	6,2	6,9	8,1	7,8	7,3	+0,9%
CC Pays de St-Galmier	10,5	7	7,7	8,4	7,5	8	+2%

Source : CLAMEUR (en date d'août 2014).

* 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.

Le marché de loyer de la Loire, le plus bas de la région Rhône-Alpes

En 2014 (Source : Clameur, août 2014), la Loire connaît le niveau de loyer de marché le plus bas (7,4€/m²) parmi les autres départements de la région. Le loyer est de 11,6€/m² en Rhône-Alpes, de 12,7€/m² au niveau national. (Source : Clameur, août 2014)

Les niveaux de loyers particulièrement bas dans la Loire appellent à différentes remarques :

- cela illustre la situation détendue du marché (le locataire a la main dans la négociation),
- les loyers bas permettent aux ménages en difficulté de se loger,
- cela rend difficile un réinvestissement des propriétaires bailleurs dans leur patrimoine (travaux, entretien des logements,...)
- cela renforce les effets de concurrence entre le parc locatif libre et le parc locatif conventionné (HLM, Anah).

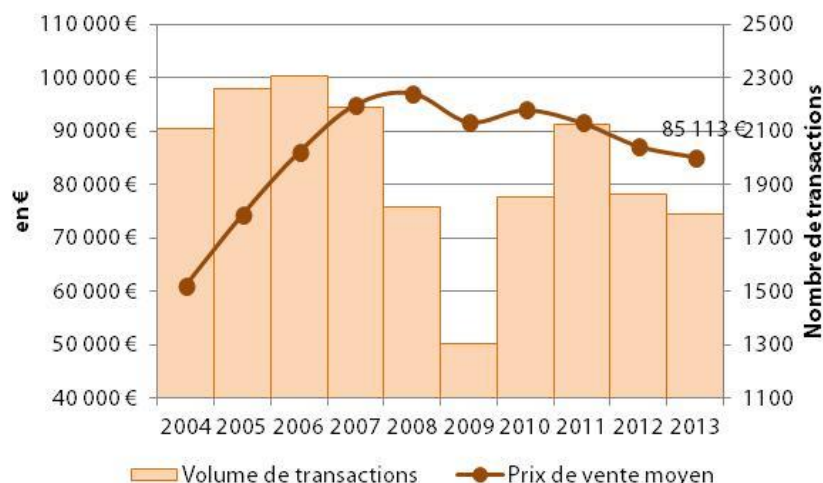
3.6 Le marché de seconde main

Le marché des appartements à la revente

Le marché des maisons à la revente

Le marché de seconde main : le marché des appartements à la revente

Le marché des appartements anciens dans la Loire, entre 2004 et 2013



	Nombre de transactions en 2013	Evolution des transactions entre 2012 et 2013	Prix de vente moyen en 2013	Evolution du prix moyen de vente entre 2012 et 2013
Nord	319	+16%	71 906 €	3%
Centre	40	-5%	85 296 €	-6%
Sud	1432	-7%	88 050 €	-2%
Loire	1791	-4%	85 113 €	-2%

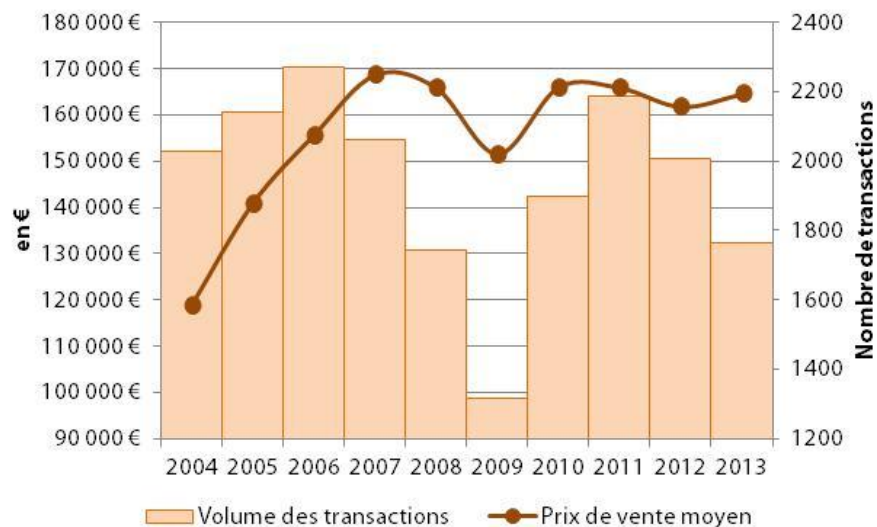
Source :Notaires de France – PERVAL 2013, traitement epures.

De fortes disparités sur le marché des appartements dans la Loire

Le volume de transactions des appartements à la revente est en baisse de -4% dans la Loire entre 2012 et 2013. Néanmoins, il existe des disparités au sein du département. Le secteur nord est le seul à enregistrer une évolution positive des volumes de transactions (+16%). Par ailleurs, le prix moyen de vente des appartements de seconde main a baissé de -2% dans le département alors qu'il a augmenté de +3% dans le secteur nord.

Le marché de seconde main : le marché des maisons à la revente

Le marché des maisons anciennes dans la Loire, entre 2004 à 2013



	Nombre de transactions en 2013	Evolution des transactions entre 2012 et 2013	Prix de vente moyen en 2013	Evolution du prix moyen de vente entre 2012 et 2013
Nord	443	-8%	135 910 €	5%
Centre	251	-23%	127 445 €	-3%
Sud	1072	-11%	185 046 €	1%
Loire	1766	-12%	164 533 €	2%

Source :Notaires de France – PERVAL 2013, traitement epures.

Des prix en légère hausse sur le marché des maisons à la revente

En 2013, près de 1 800 maisons ont été vendues à la revente dans la Loire, soit autant que d'appartements. 61% des maisons ont été vendues dans le secteur sud. Le volume de transactions a diminué de -12% entre 2012 et 2013 dans la Loire. Il apparaît que le secteur nord est le moins touché par cette baisse (-8%).

Le prix de vente moyen des maisons anciennes est en légère hausse (+2%) dans la Loire. Seul le secteur centre connaît une légère baisse des prix de vente (-3% entre 2012 et 2013).

3.7 L'activité de la réhabilitation

L'activité de la réhabilitation dans le parc privé de logement

L'activité de la réhabilitation dans le parc social public

L'activité de la réhabilitation dans le parc privé

	Nombre de logements indignes et très dégradés ayant bénéficiés d'une subvention entre 2012 et novembre 2014 (PO+PB)	dont PB entre 2012 et novembre 2014
Secteur Nord	50	43
Secteur Centre	24	17
Secteur Sud	322	237
Loire	396	297

Source : ANAH 2012-2013-2014 en cours.
PO : Propriétaire occupant ; PB : Propriétaire bailleur

396 logements ont bénéficié d'une subvention d'aides aux travaux de réhabilitation entre 2012 et novembre 2014 dans la Loire

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé est un enjeu sanitaire et social afin de permettre à chacun de disposer d'un logement décent. L'ANAH en fait une priorité d'intervention depuis 2011 et accorde des subventions permettant aux propriétaires d'effectuer des travaux de réhabilitation.

Concernant l'habitat indigne, 56 subventions ont été accordées entre 2012 et novembre 2014 dans la Loire dont 49 à des propriétaires bailleurs. Concernant le logement dégradé, 340 subventions ont été accordées sur le département dont 248 à destination des propriétaires bailleurs. L'ensemble de ces subventions est inégalement réparti sur les trois secteurs, le secteur sud concentrant 81% des dossiers.

L'activité de la réhabilitation dans le parc social public

L'éco-prêt logement social est un dispositif, issu du Grenelle de l'environnement, permettant la réhabilitation thermique du parc de logements sociaux les plus consommateurs en énergie (« logements énergivores »). Ce prêt est accessible aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte et également aux communes possédant des logements sociaux.

Dans la Loire, 18 immeubles ont bénéficié d'un éco-prêt sur la période 2009-2012, soit 2 070 logements sociaux publics. Parmi ces 18 immeubles, 2 ont atteint une étiquette B après travaux, 15 une étiquette C et 1 une étiquette D (Source : DDT42).

Il existe d'autres sources de financement (le Prêt à l'Amélioration (PAM) accordé par la Caisse des dépôts et consignations) dont les données n'ont pas pu être collectées à ce stade.

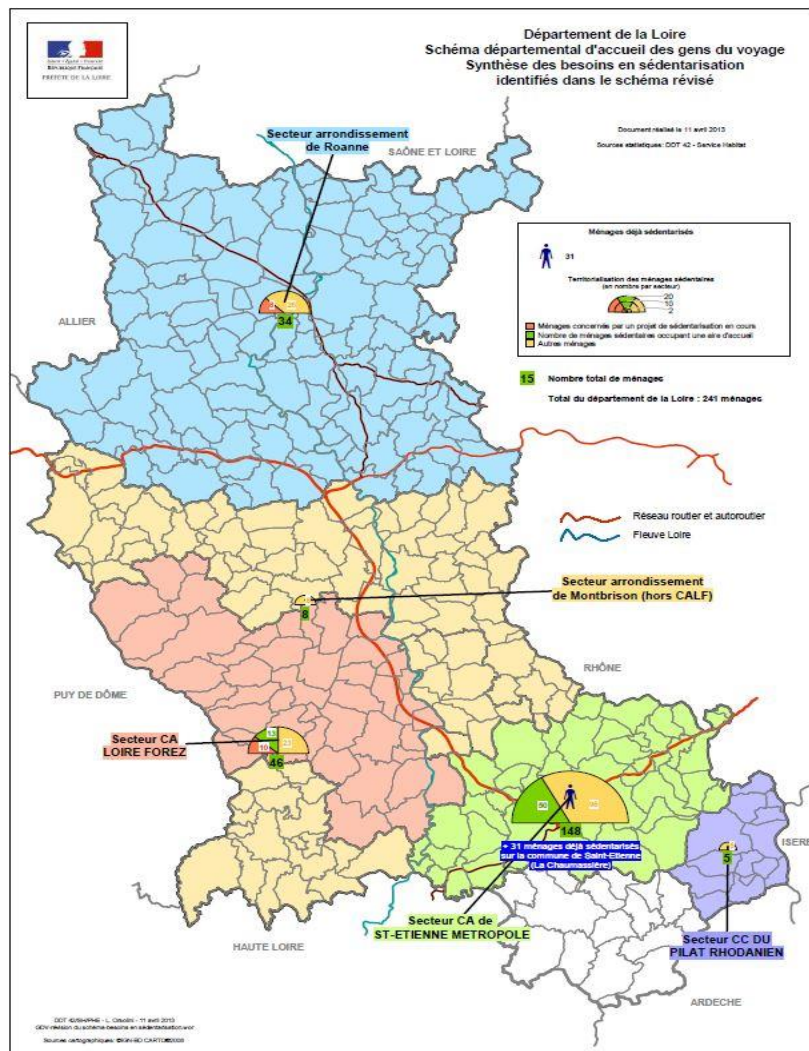
4. Les populations aux besoins spécifiques

- 4.1 Habitat adapté aux modes de vie des gens du voyage
- 4.2 Habitat adapté à la dépendance et au handicap
- 4.3 Les personnes en situation de précarité énergétique

4.1 Habitat adapté aux modes de vie des gens du voyage

Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage
Les projets de sédentarisation

Habitat adapté aux modes de vie des gens du voyage



Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage 2013-2019 a été approuvé en 2013 et arrêté par l'Etat. Il doit désormais intégrer la problématique de la sédentarisation des gens du voyage.

Ce nouveau schéma départemental établit un bilan sur le fonctionnement des aires d'accueil et de grands passages, un état des besoins y compris pour les situations de sédentarisation.

Dans le cadre de ce nouveau schéma, les projets de sédentarisation des gens du voyage se multiplient dans le département. On dénombre en 2013 un besoin auprès de 241 ménages.

4.2 Habitat adapté à la dépendance et au handicap

Le libre choix de vieillir à domicile
La compensation du handicap

Habitat adapté à la dépendance et au handicap

	Bénéficiaires de l'APA à domicile 2013	Evolution des bénéficiaires de l'APA à domicile entre 2012 et 2013
Secteur Nord	2 475	-2%
Secteur Centre	1 229	-1%
Secteur Sud	7 252	+6%
Loire	10 956	+3%

Source : CG 42, Observatoire social 2013.

L'adaptation du logement : une nécessaire anticipation

L'adaptation de la société au vieillissement est une préoccupation ancienne du Conseil général de la Loire. Sur le département, la population des 85 ans et plus doublera d'ici 2020. Cela nécessite une prise en compte de la perte d'autonomie des personnes âgées notamment en terme de parcours résidentiel. Les personnes dépendantes ont un besoin prioritaire d'intervention d'aides humaines et/ou techniques qui vont sécuriser le maintien à domicile sans nécessiter de lourds aménagements.

A ce titre, les politiques publiques oeuvrent en faveur du maintien à domicile et de la diversification des solutions d'hébergement : aménagement du domicile, conceptions de logements adaptés avec services, résidences seniors, petites unités de vie, établissements médico-sociaux, ...

L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) financée par le Conseil général peut répondre à ces besoins pour les populations les plus dépendantes. Les caisses de retraite, acteurs de prévention majeurs, peuvent intervenir précocement pour les sujets âgés encore autonomes.

L'APA peut être accordée aux personnes âgées de plus de 60 ans dont le niveau de perte d'autonomie est évalué entre le GIR 1 à 4. Parmi les 10 956 bénéficiaires de l'APA, 63 personnes ont reçu une aide en 2013 pour adapter le logement (prioritairement dans le parc privé). Depuis la mise en œuvre de l'APA en 2002, environ 1 051 personnes ont été aidées.

Habitat adapté à la dépendance et au handicap

	Bénéficiaires de la PCH à domicile 2013
Secteur Nord	448
Secteur Centre	228
Secteur Sud	1 838
Loire	2 514

Source : CG 42, Observatoire social 2013.

Des aides financières en faveur de l'accessibilité des logements aux personnes handicapées.

La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005 impose des règles de prescriptions techniques à l'accessibilité des logements neufs et existants. Le Conseil général et l'ANAH ont compétence pour attribuer des subventions à cette population afin d'adapter le logement à la situation d'handicap.

La Loire est un département particulièrement concerné par le handicap puisque le territoire a un rapport de 27 personnes handicapées pour 1 000 personnes âgées de 0 à 59 ans alors que le rapport n'est que de 19 pour 1 000 au niveau national (Source : Schéma départemental en faveur des personnes handicapées 2010-2014).

La Prestation Compensation Handicap (PCH) à domicile est une aide personnalisée destinée à financer les besoins liés à la perte d'autonomie des personnes handicapées. **En 2013**, parmi les **2 514** bénéficiaires de la PCH, **77** ont reçu une aide pour adapter leur logement. **De plus, 7 personnes hébergées en établissement ont bénéficié d'une adaptation de leur logement pour leur retour occasionnel à domicile.** Depuis la mise en œuvre de la PCH en 2006, **550** personnes ont été aidées. A noter que la PCH peut être complétée par l'intervention du Fonds départemental de la Compensation Handicap (financé par le Conseil général, la CPAM et la MSA).

Habitat adapté à la dépendance et au handicap

	Nombre de PO ou PB ayant bénéficié d'une subvention pour adapter le logement à la situation d'handicap entre 2012 et novembre 2014
Secteur Nord	107
Secteur Centre	69
Secteur Sud	420
Loire	596

Source : ANAH 2012-2013-2014 en cours.
PO : Propriétaire occupant ; PB : Propriétaire bailleur

L'ANAH, dont l'objet est de contribuer à la politique nationale de réhabilitation et d'amélioration du parc de logements existants notamment à destination des populations modestes, peut accorder une aide financière pour adapter le logement à la dépendance et au handicap. A cet effet, entre 2012 et novembre 2014, 596 subventions ont été accordées dans la Loire dont 420 dans le secteur sud.

4.3 Les personnes en situation de précarité énergétique

Les bénéficiaires du Fonds Logement Unique (FLU)

Le programme « Habiter mieux »

Les bénéficiaires du tarif de première nécessité (EDF)

Les personnes en situation de précarité énergétique

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

Le taux d'effort énergétique croît au niveau national. Il est passé de 10% à 15% pour les ménages modestes entre 2001 et 2006.

Les caractéristiques des ménages en situation de précarité énergétique (au niveau national) sont principalement :

- 62% sont propriétaires
- 72% habitent en maison individuelle
- 55% ont plus de 60 ans

Plusieurs dispositifs institutionnels permettent d'aider les ménages en situation de précarité énergétique : le Fonds Logement Unique énergie (FLU), le programme « Habiter mieux » de l'ANAH et le tarif de première nécessité proposé par les énergéticiens. Ces dispositifs à destination des ménages en situation de précarité énergétique ne permettent pas de disposer d'une connaissance globale de la précarité dans la Loire. Il apparaît important à l'avenir de développer des outils permettant de diagnostiquer les situations.

Le Fonds Logement Unique énergie (FLU) est une aide financière accordée par le Conseil général aux ménages rencontrant des difficultés pour payer leur facture énergétique. En 2012, le FLU énergie a été accordée à 2 841 foyers.

Le programme « Habiter mieux » est une aide financière accordée par l'ANAH, sous condition de ressources des ménages. Ce programme vise à lutter contre les situations de précarité énergétique en permettant des travaux de rénovation thermique. Sur la période 2011-2012, 237 propriétaires ont bénéficié de cette aide. 73% sont situés dans le secteur sud, 16% dans le nord et 11% dans le centre. (source : ANAH 2011 et 2012).

	Nombre de FLU énergie accordés en 2013
Secteur Nord	393
Secteur Centre	234
Secteur Sud	2 496
Loire	3 123

Source : CG 42, Observatoire social 2013.

Les personnes en situation de précarité énergétique

	Nombre de bénéficiaires du Tarif de première nécessité (EDF) 2012	Evolution du nombre bénéficiaires du tarif de première nécessité (EDF) 2009 et 2012	Part des ménages (INSEE 2010) bénéficiaires du tarif de première nécessité en 2012
Secteur Nord	1 999	+5,6%	3,4%
Secteur Centre	585	+15,6%	2,0%
Secteur Sud	8 898	+9,1%	3,7%
Loire	11 482	+8,8%	3,5%

Source : EDF 2012 et INSEE 2010.

Le tarif de première nécessité d'EDF est un tarif social permettant aux ménages les plus modestes de bénéficier d'une réduction sur les tarifs d'électricité, et ainsi lutter contre la précarité énergétique de ces ménages. Ce tarif est accordé en fonction du seuil de ressources de la Couverture Maladie Universelle.

11 482 foyers bénéficient de ce tarif dans la Loire et sa part est en constante évolution depuis 2009 (+8,8%). Néanmoins, la part de ménages bénéficiaires de cette aide est relativement faible dans la Loire puisqu'elle représente 3,5% du total de ménages.

Dans le secteur centre, si le nombre de bénéficiaires en volume reste modéré, il est toutefois en nette progression (+15,6%) entre 2009 et 2012. Il conviendra d'approfondir si cette augmentation est liée à l'accession à la propriété de ménages modestes dans un bâti de mauvaise qualité énergétique.

5. Glossaire

Glossaire

APA (Allocation Personnalisée Autonomie) : aide financière accordée aux personnes âgées de plus de 60 ans en perte d'autonomie pour leur permettre d'être aidée pour les actes essentiels de la vie. Il existe 2 types d'APA : l'APA à domicile et l'APA en établissement.

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

CLAMEUR : connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux.

Construction neuve pour 1000 habitants : (nombre de logements commencés x 1 000)/population)

ECLN (Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs) : une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers.

FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) : fichier construit par la Direction Générale des Impôts, comprenant des données issues des fichiers fiscaux et fonciers.

FLU (Fonds Logement Unique) : permet d'aider les ménages en difficulté d'une part à faire face aux frais d'accès au logement (dépôt de garantie, caution solidaire frais d'agence, frais d'installation, premier mois de loyer) et d'autre part, à se maintenir dans un logement (aides aux impayés de loyers, factures d'eau, téléphone ou chauffage)

GIR (Groupe Iso-Ressources) : mesure du degré d'autonomie évalué par un médecin ou un travailleur social. Il existe 6 GIR numérotés de 1 (les personnes les moins autonomes) à 6 (les plus autonomes). Plus la perte d'autonomie est importante plus l'aide apportée par l'APA est élevée.

Habitat indigne : Cette notion recouvre les logements dont l'état, ou celui du bâtiment, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. Le traitement de ces logements relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets.

Habitat dégradé : l'ensemble des logements présentant des dégradations intérieures et/ou extérieures, des manquements à l'hygiène (sanitaires, eau, ventilation...) qui peuvent porter atteinte à la santé et/ou à la sécurité de leurs occupants. Un logement dégradé pourra relever soit de l'habitat indigne soit du logement non décent, cela dépend de son degré de dégradation.

Indice de jeunesse (30/60 ans) : nombre de jeunes de 0 à 30 ans / personnes de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune (plus il est faible et plus elle est âgée).

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

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

Migration résidentielle : consiste à changer de logement, que ce soit au sein d'une même commune, agglomération, département, de la région, de la France ou à l'étranger.

Minimas sociaux : ce sont les niveaux minima de revenu que l'Etat juge nécessaire d'apporter à ses citoyens. Sont comptabilisés le Revenu de Solidarité Active Socle (sans RSA activité) et l'Allocation Adulte Handicapé.

Nombre d'emplois pour 1 actif : nombre d'emplois sur la commune/ nombre d'actif occupé sur la commune. Un indice supérieur à 1 donne à la commune une fonction plus économique que résidentielle.

Glossaire

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

: outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir du fichier FILOCOM de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne.

PCH (Prestation Compensation Handicap)

: aide personnalisée destinée à financer les besoins liés à la perte d'autonomie des personnes handicapées.

Propriétaire bailleur (PB)

: propriétaire d'un logement, qu'il n'occupe pas personnellement et qu'il met sur le marché à usage de location.

Propriétaire occupant (PO)

: propriétaire occupant son logement

Recensement INSEE

: La méthode d'enquête varie selon un seuil de population de 10 000 habitants.

Les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées une fois tous les cinq ans par roulement.

Dans les communes de 10 000 habitants ou plus, un échantillon de la population est recensé chaque année.

Revenu médian

: La médiane est le nombre au centre d'une liste de variables ordonnées. Elle correspond plus précisément à un pourcentage cumulé de 50 %, c'est-à-dire que 50 % des valeurs sont supérieures à la médiane et 50 % lui sont inférieures. Par exemple, le salaire médian est tel que la moitié des salariés gagnent moins et que l'autre moitié gagne plus que la valeur de ce salaire médian.

SITADEL

(Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux) : recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

Taille moyenne des ménages

: population des ménages/nombre de ménages.

Taux d'effort Energétique (TEE)

: 10% du revenu consacré à la dépense énergie dans le logement est le seuil retenu comme celui de la précarité

Unité de consommation

: Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage, et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente. Avec

cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Pour comparer les niveaux de vie des ménages, de taille ou de composition différente, l'INSEE utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.