

**Loire**  
LE DÉPARTEMENT



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA LOIRE

**epures**  
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

Déc. 2016

# Observatoire départemental de l'habitat de la Loire Données 2016



# Observatoire départemental de l'habitat de la Loire

**Avec nos remerciements :**

Amos 42,

Anah,

CAF de la Loire,

Les services du Conseil Départemental,

service logement de la DDCCS,

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

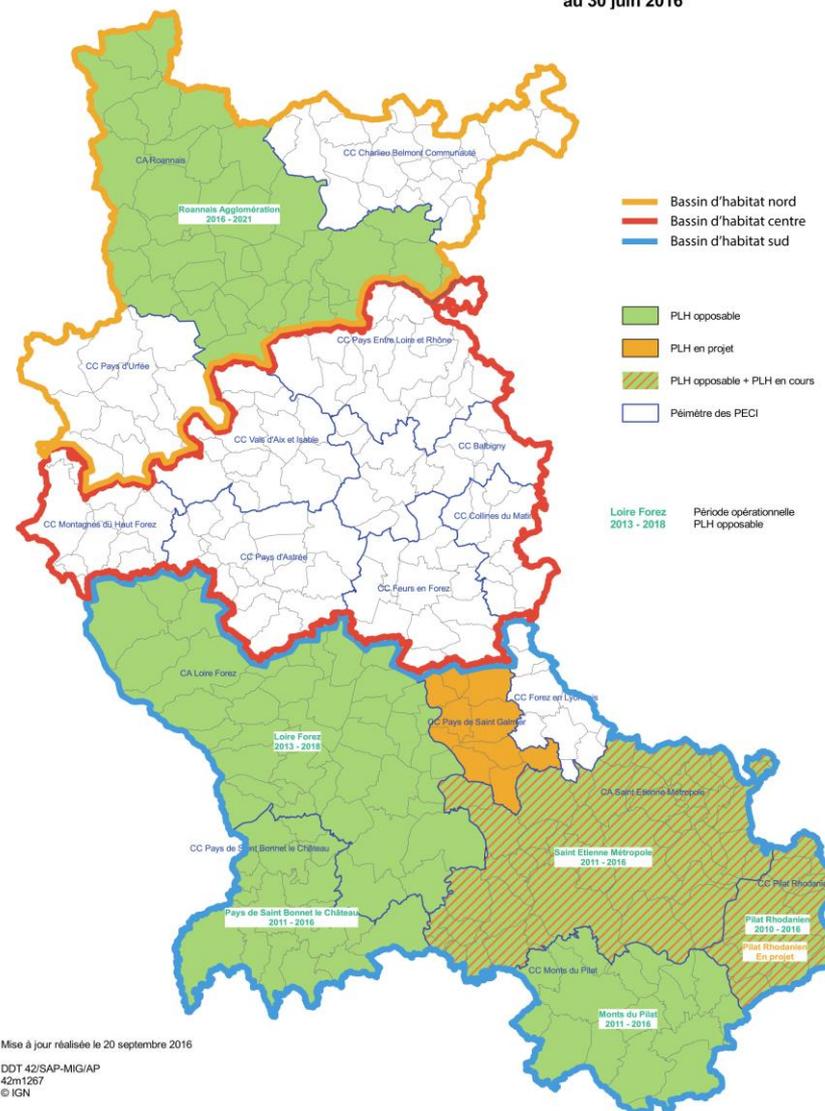
# Les territoires de l'observatoire départemental de l'habitat

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)



Département de la Loire  
Les Programmes Locaux de l'Habitat  
au 30 juin 2016



# Sommaire

## **1. Profil socio-démographique du territoire**

1.1 Dynamiques de population

1.2 Les caractéristiques démographiques et sociales des ménages

## **2. Les grandes caractéristiques du parc de logement**

2.1 L'ensemble du parc de logements

2.2 Le parc social public

2.3 Le parc privé vacant

2.4 Le Parc Privé Potentiellement Indigne

## **3. Les dynamiques du marché immobilier**

3.1 La consommation foncière

3.2 La construction neuve et le marché foncier

3.3 La production du locatif social et analyse de la demande satisfaite

3.4 Le marché locatif privé

3.5 Le marché de seconde main

3.6 L'activité de la réhabilitation

## **4. Les populations aux besoins spécifiques**

4.1 Habitat adapté aux modes de vie des gens du voyages

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 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 2013	Evolution annuelle moyenne de la population entre 2008 et 2013
SECTEUR NORD	129 153	0,2%
SECTEUR CENTRE	127 717	1,0%
SECTEUR SUD	555 465	0,4%
<b>LOIRE</b>	<b>756 715</b>	<b>0,4%</b>
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	7 757 595	0,8%

Source : INSEE, RG 2008 et 2013 – traitement epures.

## La Loire connaît une croissance démographique positive mais faible

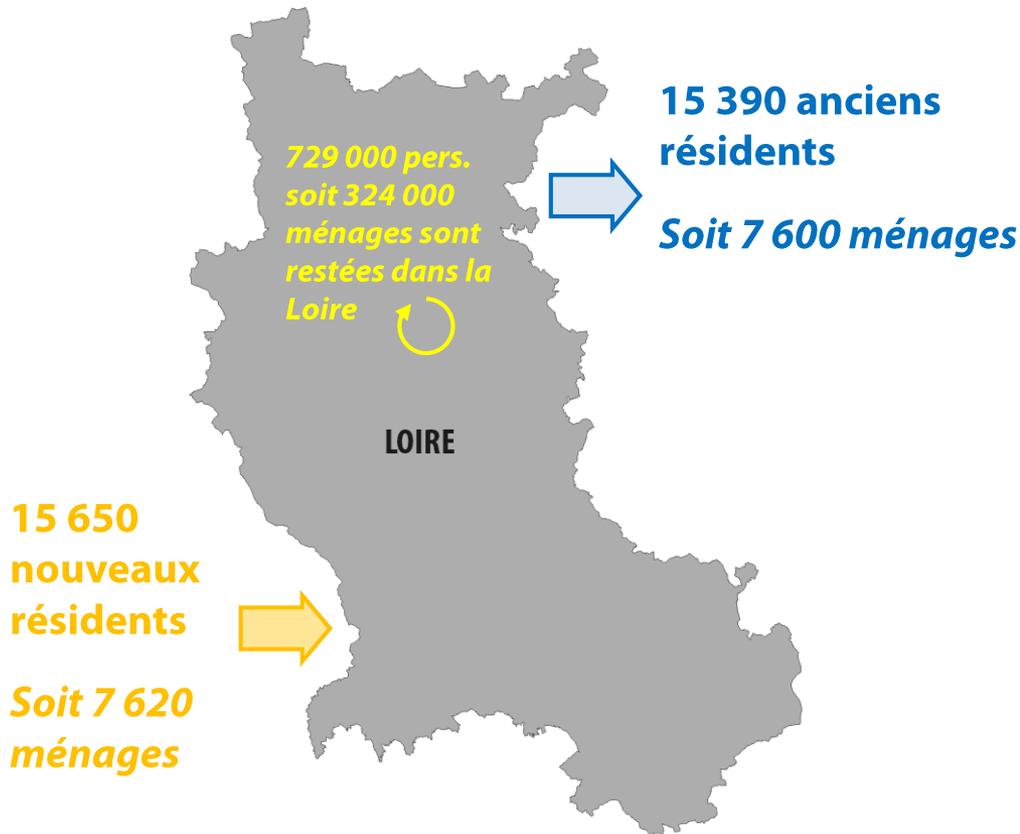
En 2013, la Loire compte un peu plus de **755 000 habitants**, répartis ainsi :

- 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 limitée de leur population, le **secteur centre** se démarque avec une croissance de **+1%/an en moyenne entre 2008 et 2013**. 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 ci-après).



# Migrations résidentielles

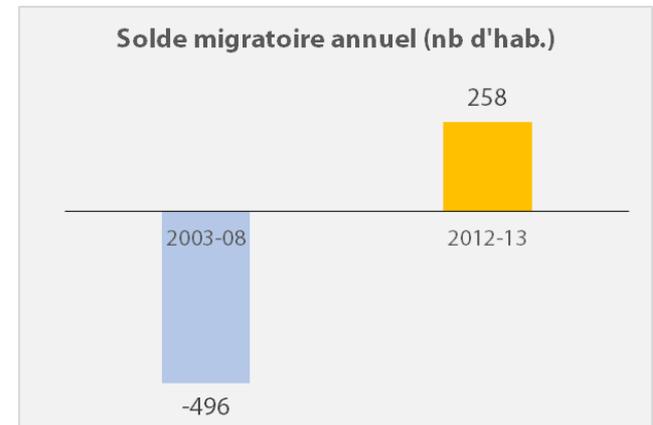


Source : INSEE, base mobilités résidentielles, 2012-2013 \_  
Analyse des mobilités résidentielles, epures, 2016

## Un solde migratoire positif

-7 620 ménages sont **nouvellement arrivés** et 7 600 ménages ont quitté la Loire entre 2012 et 2013.

-Le solde migratoire est légèrement positif entre 2012 et 2013 : +20 ménages, soit 260 habitants. **La tendance est complètement inversée** par rapport à la période 2003-2008 (solde migratoire annuel négatif).



# Migrations résidentielles

## Echanges entre la Loire et les autres territoires français

Territoires		Nouveaux résidents	Anciens résidents	Solde
Départements d'Auvergne-Rhône-Alpes	01 Ain	382	357	+25
	03 Allier	307	256	+51
	07 Ardèche	311	443	-132
	15 Cantal	65	48	+17
	26 Drôme	337	393	-56
	38 Isère	1 007	968	+39
	43 Haute-Loire	1 394	1 645	-251
	63 Puy-de-Dôme	567	786	-219
	69 Rhône	4 568	4 053	+515
	73 Savoie	205	161	+45
	74 Haute-Savoie	278	269	+10
Dép. d'autres régions	Autres dép.	6 224	6 009	+215
<b>Total</b>		<b>15 645</b>	<b>15 387</b>	<b>+258</b>

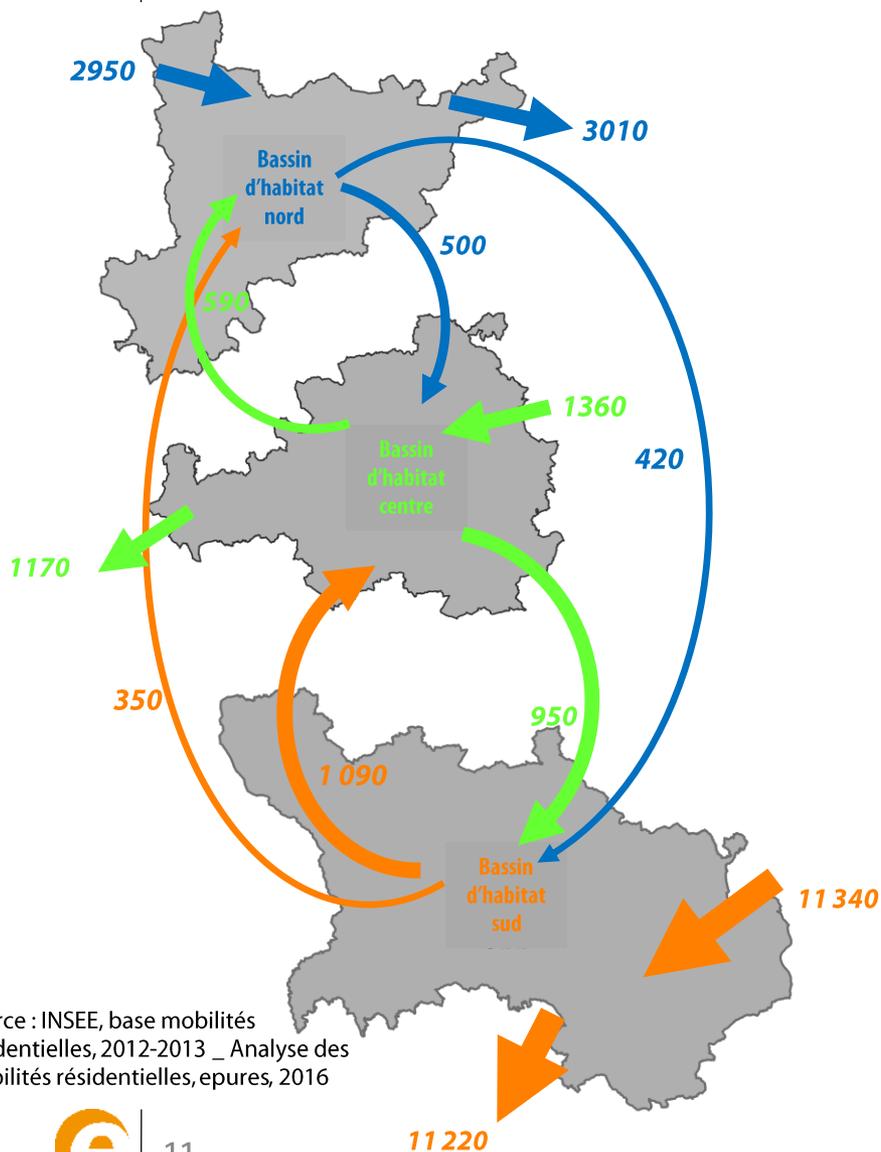
Source : INSEE, base mobilités résidentielles, 2012-2013 \_ Analyse des mobilités résidentielles, epures, 2016

### Les échanges avec le Rhône et les autres régions de France tirent le solde migratoire vers le haut

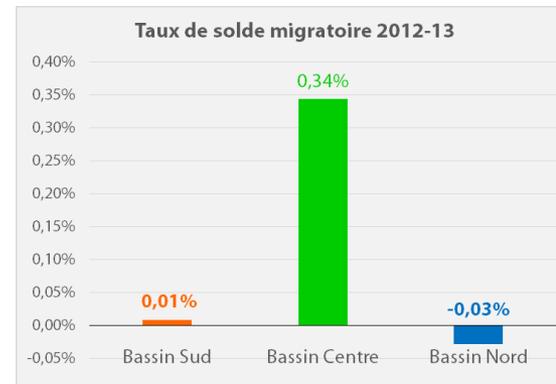
Le département du Rhône est celui avec lequel les échanges sont les plus nombreux. Entre 2012 et 2013, **4 568 des nouveaux résidents du département de la Loire viennent du Rhône, et le solde des échanges est de +515 résidents en faveur de la Loire.**

Les échanges avec la Haute-Loire, l'Isère et le Puy-de-Dôme sont également nombreux.

# Migrations résidentielles



Source : INSEE, base mobilités résidentielles, 2012-2013 \_ Analyse des mobilités résidentielles, epures, 2016



## Des flux importants entre le Centre et le Sud

**Plus de 2 000 personnes vont du Centre au Sud ou du Sud au Centre**, qui reste le secteur le plus dynamique (solde migratoire le plus élevé avec 0,34% entre 2012 et 2013).

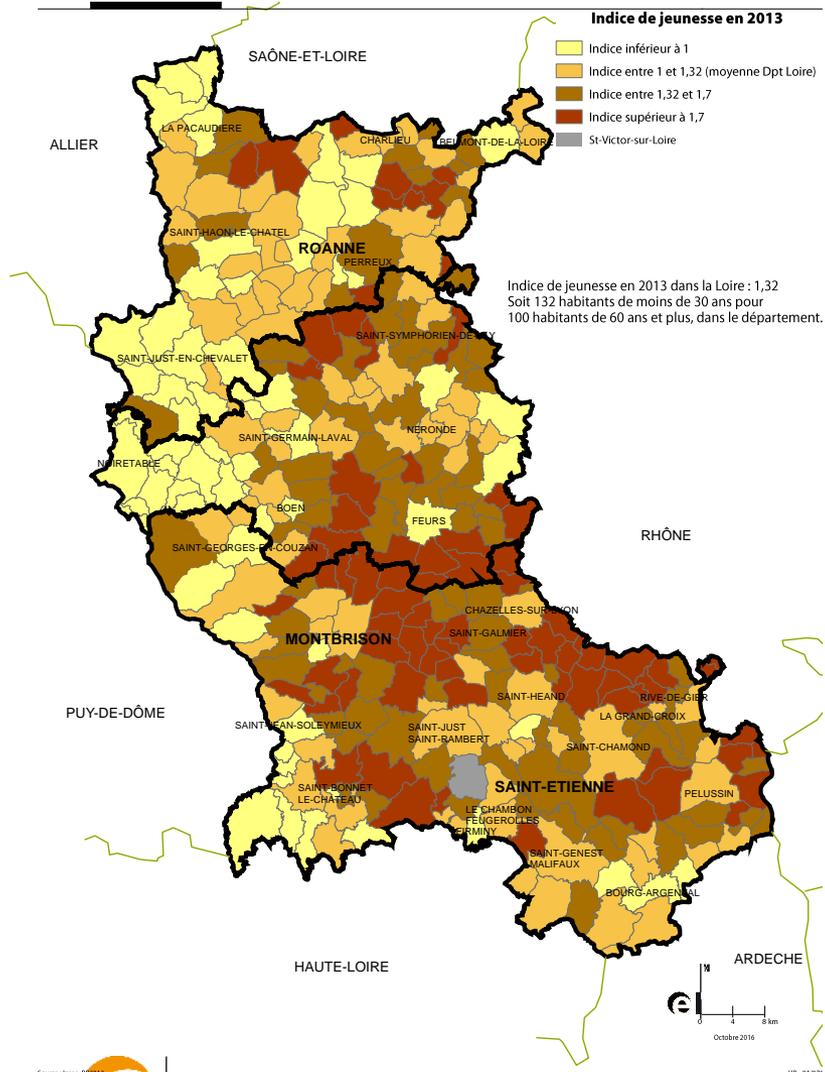
1100 personnes transitent entre le Centre et le Nord, au profit de ce dernier, et moins de 800 personnes migrent entre le Nord et le Sud (au profit du Sud).

Pour les secteurs Sud et Nord, **les échanges les plus importants ont lieu avec l'extérieur du département.**

# Le vieillissement de la population

## Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Indice de jeunesse en 2013 : rapport entre le nombre d'habitants de moins de 30 ans et le nombre d'habitants de 60 ans et plus



	Indice de jeunesse 2008	Indice de jeunesse 2013
SECTEUR NORD	1,2	1,1
SECTEUR CENTRE	1,3	1,1
SECTEUR SUD	1,6	1,4
<b>LOIRE</b>	<b>1,5</b>	<b>1,3</b>
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	1,7	1,5

N.B. : Indice de jeunesse : population de - 30 ans/population de 60 ans ou +  
Source : INSEE, RG 2008 et 2013 – traitement epures.

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

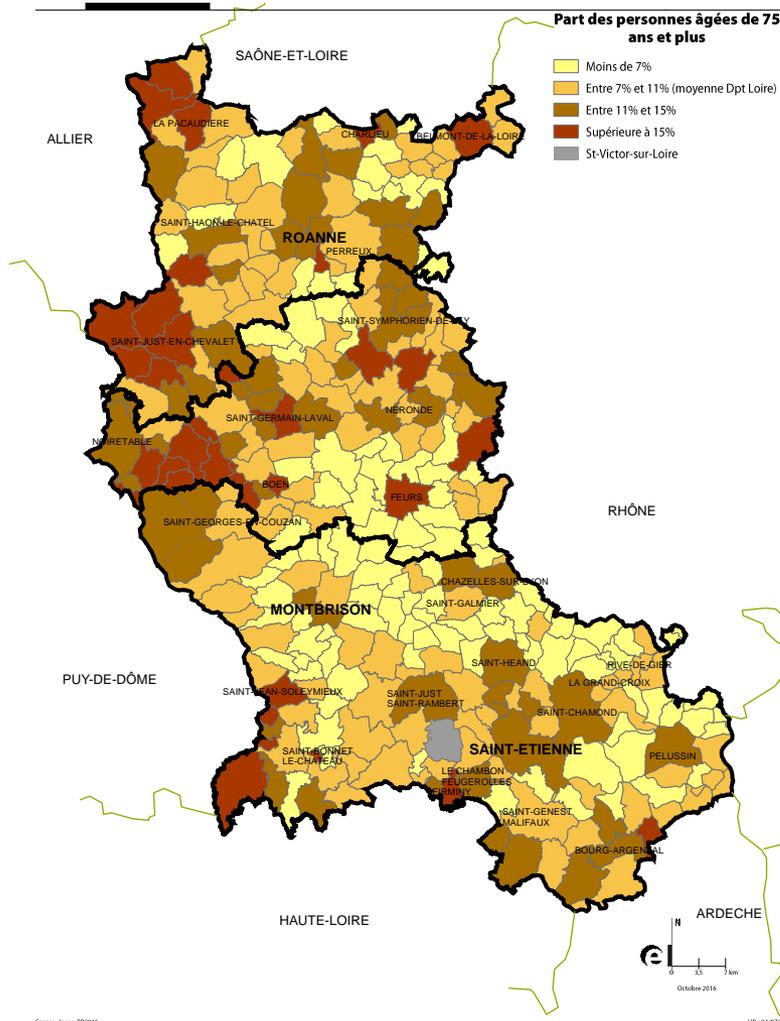
Comme sur l'ensemble de la France, **la population ligérienne est de moins en moins jeune**. Le Département est particulièrement touché en comparaison de la tendance régionale. **Le secteur sud se maintient comme étant le plus jeune du département.**

Les communes les plus jeunes sont dans la plaine du Forez entre Montbrison et Feurs et dans les communes périurbaines et rurales situées au nord de la Vallée du Gier.

# Le vieillissement de la population

## Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Part de la population âgée de 75 ans et plus en 2013



	Personnes de 75 ans ou plus en 2013 (nb)	Part des 75 ans ou plus dans la population totale 2013	Evolution des personnes de 75 ans ou plus entre 2008 et 2013
SECTEUR NORD	16 004	12%	+ 10%
SECTEUR CENTRE	8 090	11%	+ 9%
SECTEUR SUD	57 899	10%	+ 10%
<b>LOIRE</b>	<b>81 993</b>	<b>11%</b>	<b>+ 10%</b>
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	706 844	9%	+ 10%

Source : INSEE, RG 2008 et 2013 – traitement epures.

## Un phénomène de vieillissement qui se poursuit naturellement

**La part des personnes âgées de 75 ans ou plus dans la population totale reste stable dans la Loire** (10% et 11% respectivement en 2008 et 2013), et est supérieure à la part pour la Région Auvergne-Rhône-Alpes (9%). Le nombre de personnes a évolué à la hausse entre les deux dates (+10%).

La Loire regroupe 12% des personnes âgées de 75 ans ou plus de la Région, alors qu'elle représente seulement 10% de la population régionale.

La présence de cette population âgée – qui s'accroît - nécessite d'anticiper les 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 Les caractéristiques démographiques et sociales des ménages

Nombre et évolution des ménages

Taille des ménages

Composition des ménages

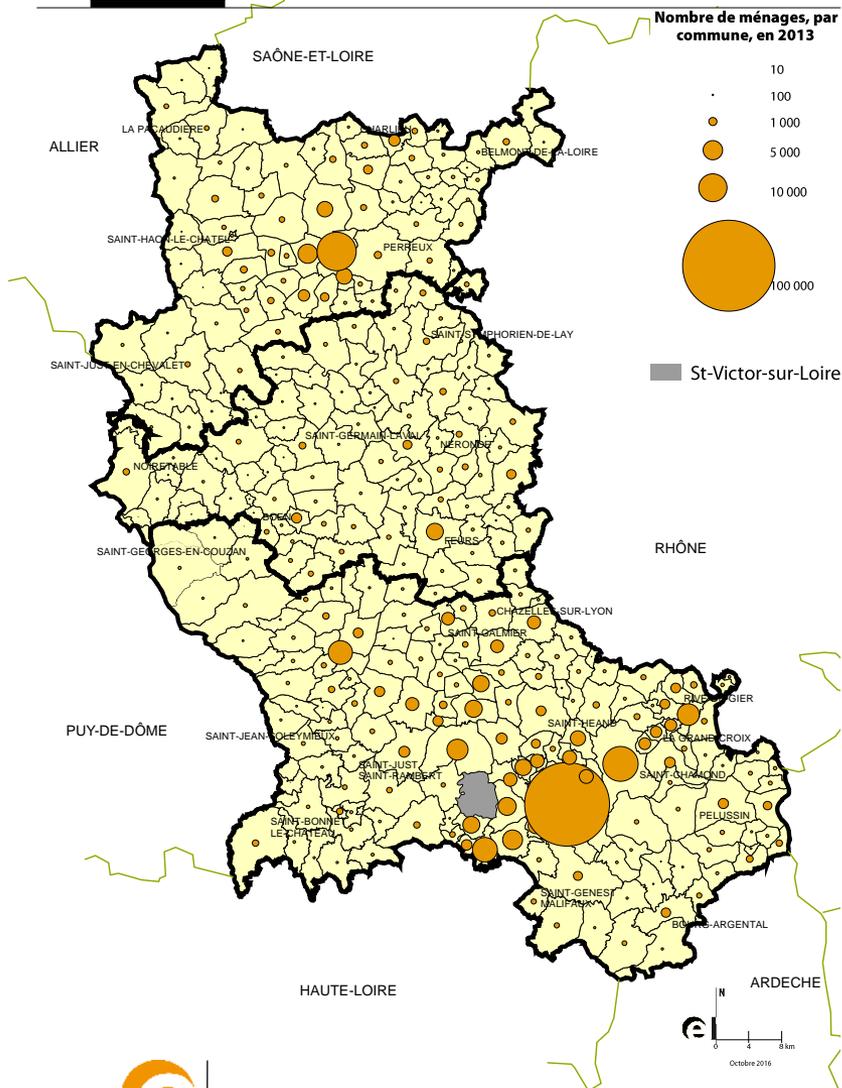
Le revenu médian des ménages

Les ménages en situation de précarité sociale

# L'évolution des ménages

## Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Nombre de ménages, par commune, en 2013



	Nombre de ménages en 2013	Evolution annuelle moyenne du nombre de ménages entre 2008 et 2013
SECTEUR NORD	58 910	+ 0,4%
SECTEUR CENTRE	30 114	+ 1,2%
SECTEUR SUD	242 886	+ 0,7%
<b>LOIRE</b>	<b>331 910</b>	<b>+ 0,7%</b>
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	3 389 971	+ 1,2%

Source : INSEE, RG 2008 et 2013 – traitement epures.

## La Loire compte plus de 330 000 ménages en 2013

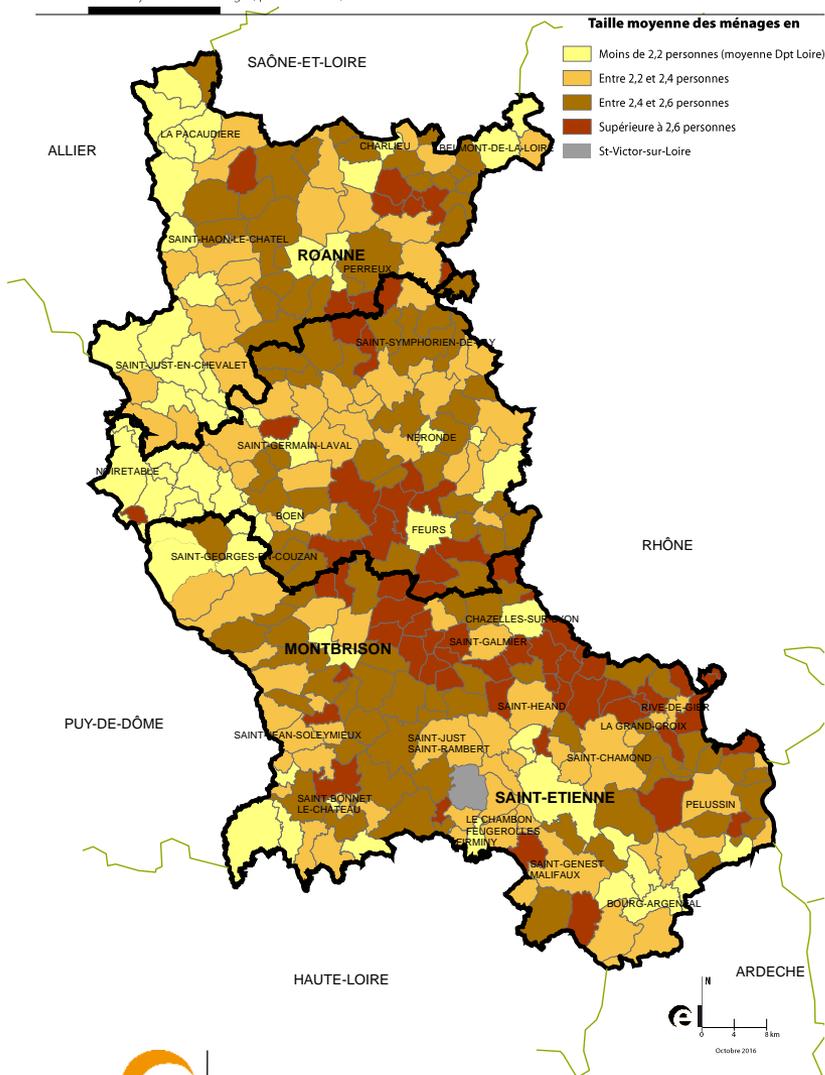
**Conformément à la tendance nationale, le nombre de ménages du Département évolue à la hausse, plus rapidement que la population.** Selon l'INSEE, l'augmentation du nombre de ménages devrait se poursuivre jusqu'en 2030 pour se stabiliser ensuite.

**Le secteur centre connaît une hausse importante de ses ménages** avec un taux annuel moyen équivalent à celui enregistré à l'échelle régionale (+ 1,2%), mais reste le secteur avec le moins de ménages.

# La taille des ménages

## Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Taille moyenne des ménages, par commune, en 2013



### Taille moyenne des ménages en 2013

### Taille moyenne des ménages en 2008

	Taille moyenne des ménages en 2013	Taille moyenne des ménages en 2008
SECTEUR NORD	2,1	2,2
SECTEUR CENTRE	2,3	2,4
SECTEUR SUD	2,2	2,3
<b>LOIRE</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	2,2	2,3

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

Source : INSEE, RG 2008 et 2013 – traitement epures.

## La baisse de la taille des ménages se prolonge

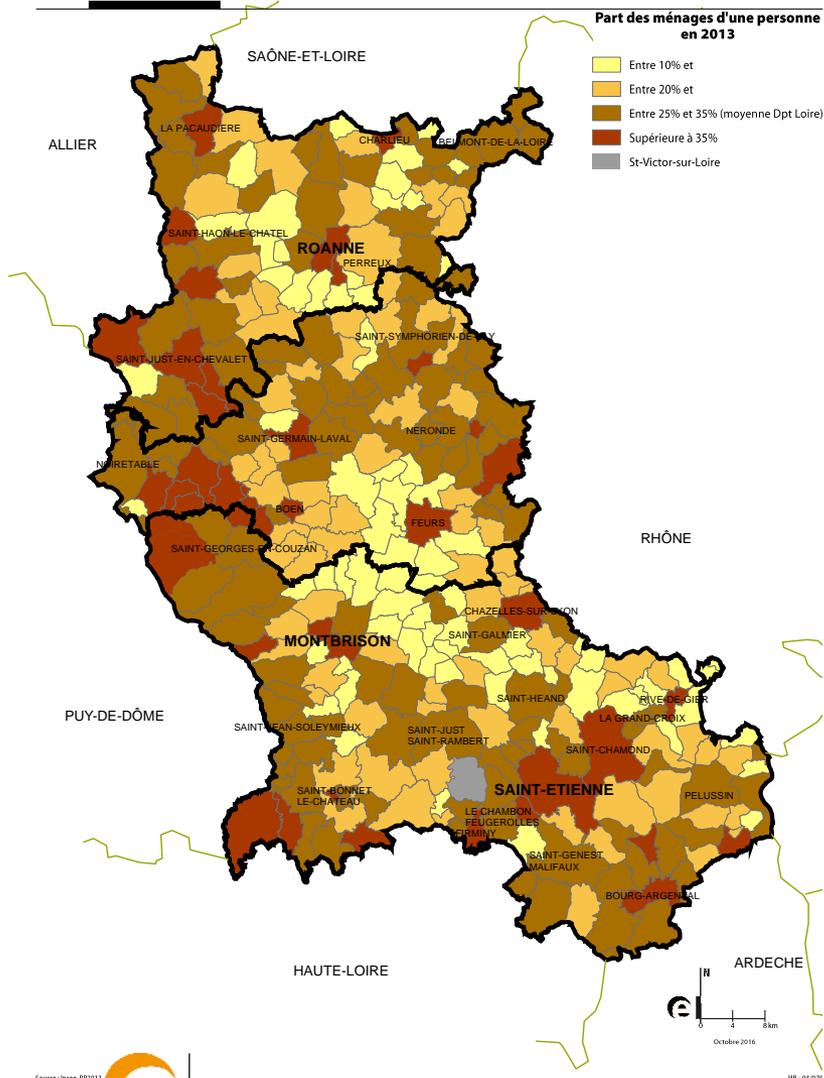
**La taille moyenne des ménages est passée de 2,3 en 2008 à 2,2 en 2013 dans la Loire** (pour 2,2 en Rhône-Alpes). Le vieillissement de la population et la décohabitation (départ des jeunes du domicile parental et divorces principalement) expliquent notamment ce phénomène, qui s'observe à l'échelle nationale.

Les grands ménages se situent plutôt dans la plaine du Forez, de part et d'autre de la vallée du Gier, et autour de Roanne. Dans la Loire, les familles de 3 enfants et plus représentent 10% des familles, à l'instar de la Région (9%), en 2013 (parts stables par rapport à 2008). Ces familles nombreuses impactent la demande en grands logements, notamment dans le parc social public.

# Les personnes seules

## Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Part des ménages composés d'une seule personne, par commune, en 2013



	Part des personnes seules dans le total des ménages en 2013	Evolution annuelle moyenne du nombre de ménages composés d'une personne seule entre 2008 et 2013
SECTEUR NORD	37%	+ 1,1%
SECTEUR CENTRE	30%	+ 2,0%
SECTEUR SUD	36%	+ 1,5%
<b>LOIRE</b>	<b>35%</b>	<b>+ 1,4%</b>
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	35%	+ 2,0%

Source : INSEE, RG 2008 et 2013 – traitement epures.

## Plus d'1/3 des ménages sont des personnes vivant seules

**Les personnes seules sont principalement présentes dans les secteurs sud et nord.** A noter que le parc de résidences principales de petite taille (1 et 2 pièces) représente seulement 14% du parc en 2013 dans la Loire. L'adaptation de la taille des logements à l'évolution de la taille des ménages est un enjeu important dans le Département.

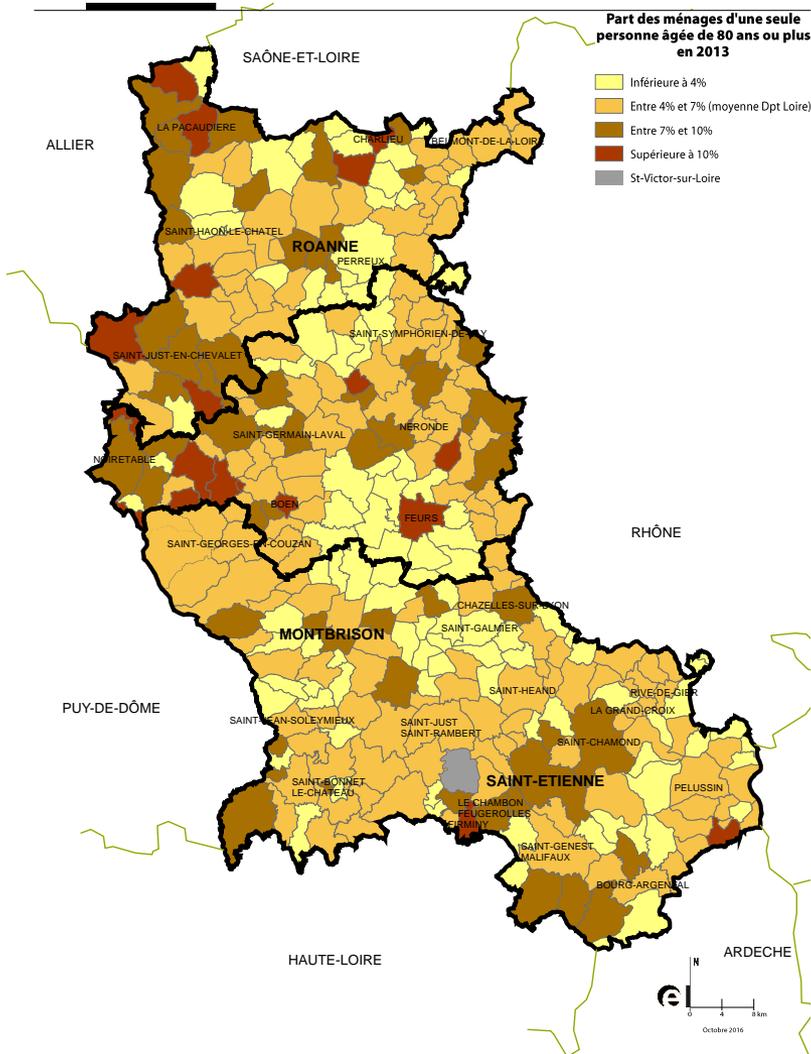
**Dans le secteur centre, la part des personnes seules atteint les 30% en 2013, et continue d'évoluer rapidement.** La moindre part des personnes seules dans ce secteur s'explique notamment par le phénomène de migrations résidentielles des couples et des familles venant des secteurs sud et nord.

# Zoom sur les personnes de 80 ans ou plus vivant seules

## Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Part des ménages composés d'une seule personne âgée de 80 ans ou plus, par commune, en 2013

### Part des ménages d'une seule personne âgée de 80 ans ou plus en 2013



### Part des personnes de 80 ans ou plus vivant seules dans le total ménages en 2013

SECTEUR NORD	7%
SECTEUR CENTRE	7%
SECTEUR SUD	6%
<b>LOIRE</b>	<b>7%</b>
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	6%

Source : INSEE, RG 2013- traitement epures.

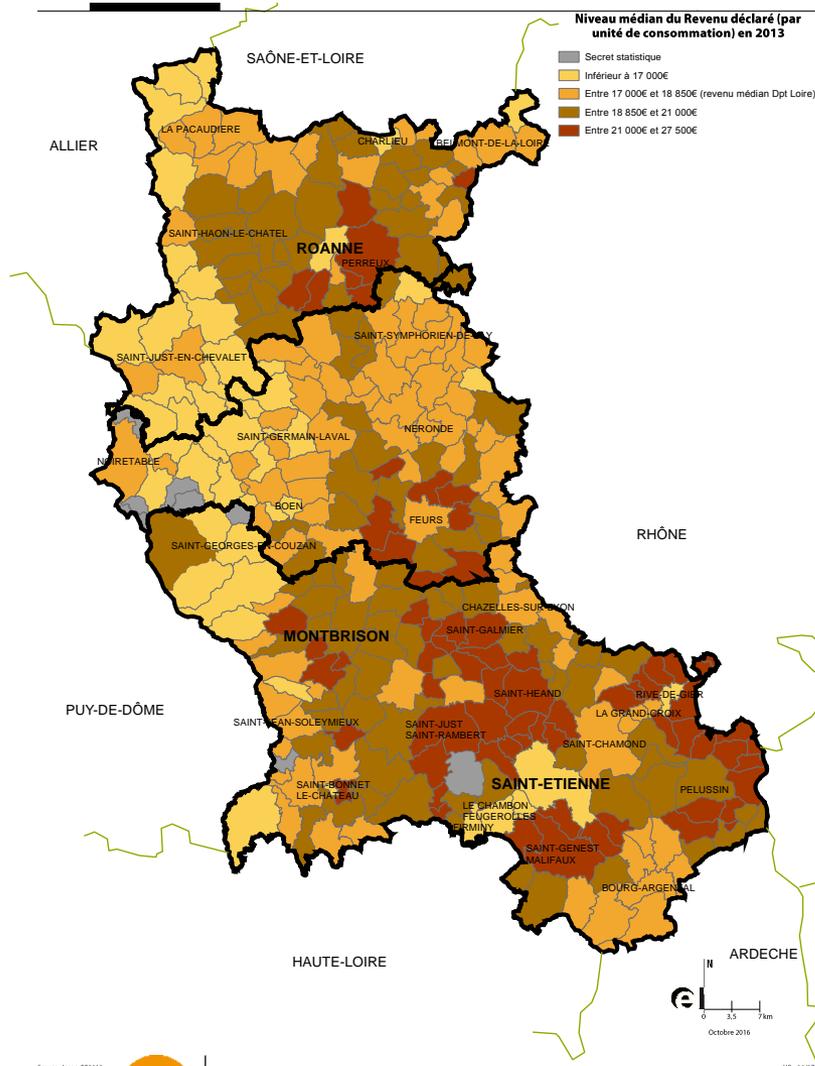
## 7% des ménages de la Loire sont des personnes de 80 ans ou plus vivant seules

**La population de 80 ans ou plus vivant seule représente près de 22 000 personnes en 2013 dans la Loire.** Cette population est particulièrement vulnérable en termes d'autonomie physique et économique, et son augmentation pose de nouveaux enjeux en matière de logement (localisation et taille notamment). Sous l'angle de la dépendance, les politiques de maintien à domicile et le nombre de places en structures d'hébergement pour personnes âgées devront prendre en compte cette tendance.

# Le revenu médian des ménages

## Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Revenu déclaré médian par unité de consommation en 2013, par commune



	Nombre de ménages fiscaux en 2013	1er quartile de revenu par unité de consommation (en €) en 2013	Revenu médian par unité de consommation (en €) en 2013	3e quartile de revenu par unité de consommation (en €) en 2013
<b>LOIRE</b>	<b>320 245</b>	<b>12 820 €</b>	<b>18 850 €</b>	<b>25 644 €</b>
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	3 268 608	13 884 €	20 622 €	28 986 €

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, revenus déclarés, 2013

## Un territoire marqué par les bas revenus

**La Loire compte plus de 320 000 ménages fiscaux en 2013, dont 53% sont imposés** (contre 59% dans la région Auvergne-Rhône-Alpes). Le nombre de ménages fiscaux est relativement stable (-0,4%) dans le Département par rapport à 2011. La part des ménages fiscaux imposés a diminué (- 3 points).

**Le revenu déclaré médian (par unité de consommation (UC)) dans la Loire est de 18 850 € en 2013 ; il est en augmentation de +5% par rapport à 2011.** Le revenu médian désigne le revenu qui est au centre d'une liste de revenus ordonnée par ordre croissant ; dans le département 50% des ménages fiscaux ont un revenu (par UC) déclaré inférieur à 18 850 € et 50% des ménages ont un revenu déclaré (par UC) supérieur à cette valeur médiane. 25% des ménages fiscaux ont un revenu déclaré (par UC) inférieur à 12 820 € (1er quartile). Enfin, 25% des ménages fiscaux ont un revenu déclaré (par UC) supérieur à 25 644€ dans la Loire (3ème quartile).

**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.

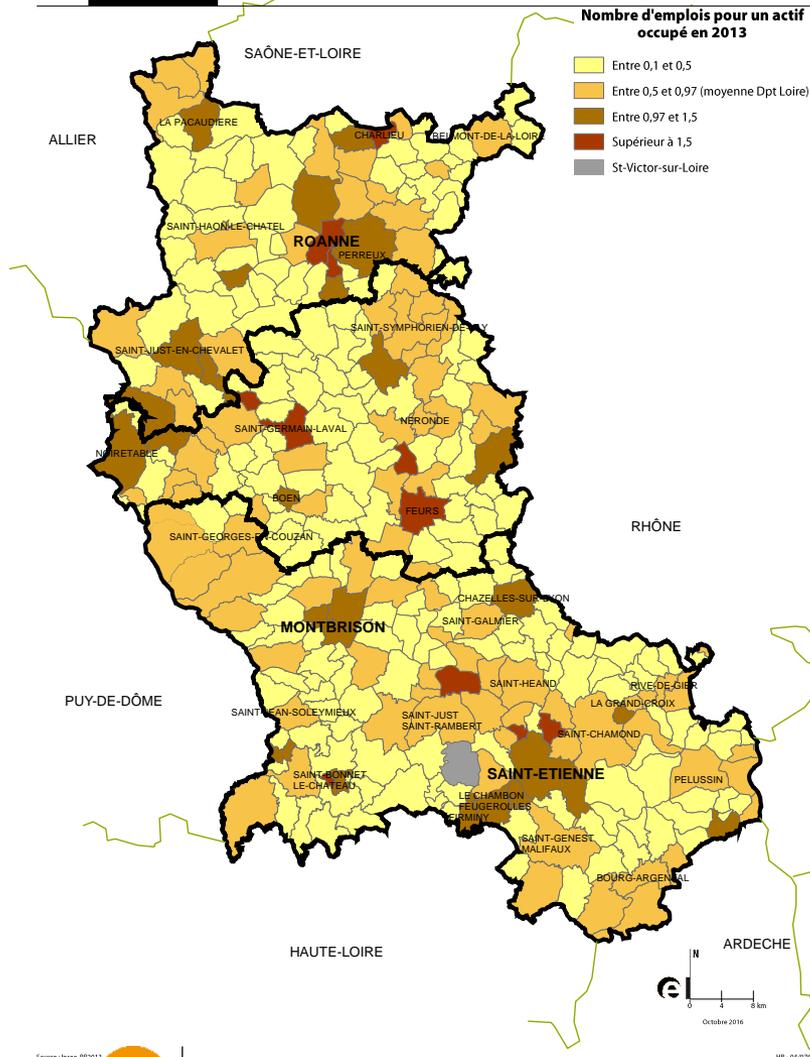


# Les actifs occupés

## Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Nombre d'emplois pour un actif occupé, par commune, en 2013

Nombre d'emplois pour un actif occupé en 2013



Nombre d'emplois pour 1 actif occupé en 2013

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013

SECTEUR NORD	1,03	50 063
SECTEUR CENTRE	0,76	22 095
SECTEUR SUD	0,99	210 540
<b>LOIRE</b>	<b>0,97</b>	<b>282 698</b>
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	0,98	3 167 416

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

Source : INSEE, RG 2013 – traitement epures.

## Des emplois concentrés dans les secteurs urbains

La géographie de l'emploi dans la Loire reste globalement inchangée. Certaines communes ont un profil plus économique que résidentiel (Roanne, Le Coteau, Feurs, Andrézieux-Bouthéon, La Talaudière, St-Priest-en-Jarez, St-Bonnet-le-Château). 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** : 35% des actifs occupés travaillent et résident dans la même commune (contre 34% en Rhône-Alpes), en 2013. Mais ce taux diminue (-3 points entre 2008 et 2013).

## 2. Les grandes caractéristiques du parc de logement

2.1 L'ensemble du parc de logements

2.2 Le parc social public

2.3 Le parc privé vacant

2.4 Le parc privé potentiellement indigne

## 2.1 L'ensemble du parc de logements

Répartition du parc

Typologie du parc

Statuts d'occupation

# La répartition du parc de logements

	Nombre de résidences principales en 2013	Nombre de résidences secondaires en 2013	Nombre de logements vacants en 2013	Parc total de logements en 2013
SECTEUR NORD	58 948	3 094	7 141	69 184
SECTEUR CENTRE	30 065	3 326	4 042	37 434
SECTEUR SUD	242 855	10 438	25 956	279 249
<b>LOIRE</b>	<b>331 869</b>	<b>16 858</b>	<b>37 139</b>	<b>385 866</b>
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	3 389 771	497 648	345 626	4 233 045

Source : INSEE, RG 2013 – traitement epures.

## Une répartition inégale du parc de logements sur le territoire

Selon l'Insee, le parc de logements dans la Loire (386 000 logements) se répartit ainsi :

- **86% de résidences principales**
- 10% de logements vacants
- 4% de résidences secondaires et logements occasionnels

**Le secteur sud concentre 72% du parc de logements et 73% de la population.**

La Loire regroupe 9% du parc de logements de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

# La répartition du parc de logements

	Evolution des résidences principales dans le parc total de logements entre 2008 et 2013	Evolution des résidences secondaires dans le parc total de logements entre 2008 et 2013	Evolution des logements vacants dans le parc total de logements entre 2008 et 2013	Evolution du parc total de logements entre 2008 et 2013
SECTEUR NORD	+2%	-3%	+ 19%	+ 4%
SECTEUR CENTRE	+ 6%	-3%	+ 15%	+ 6%
SECTEUR SUD	+ 4%	-7%	+ 22%	+ 5%
<b>LOIRE</b>	<b>+ 4%</b>	<b>-5%</b>	<b>+ 21%</b>	<b>+ 5%</b>
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	+ 6%	+ 3%	+ 23%	+ 7%

Source : INSEE, RG 2008 et 2013 – traitement epures.

## Une baisse des résidences secondaires et une hausse des logements vacants

Le parc total de logements a augmenté de +5% dans la Loire entre 2008 et 2013, soit 17 000 logements supplémentaires.

**On enregistre une baisse des résidences secondaires** (-5% entre 2008 et 2013), à contrario de la région dans son ensemble (+3%). Cette baisse peut s'expliquer par une transformation des résidences secondaires en résidences 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 10% et 8% selon l'Insee en 2013). Néanmoins, entre 2008 et 2013, le nombre de logements vacants a évolué plus vite au niveau régional (+23%) que dans la Loire (+21%).

# La typologie des résidences principales

	Part des maisons dans le parc des résidences principales en 2013	Evolution du nombre de maisons dans le parc des résidences principales entre 2008 et 2013
SECTEUR NORD	62%	+ 5%
SECTEUR CENTRE	83%	+ 7%
SECTEUR SUD	44%	+ 6%
<b>LOIRE</b>	<b>51%</b>	<b>+ 6%</b>
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	52%	+ 6%

Source : INSEE, RG 2008 et 2013– traitement epures.

## Autant d'appartements que de maisons sur le territoire

Le territoire enregistre autant d'appartements que de maisons, mais de fortes disparités existent selon les secteurs : le **secteur sud est plus fourni en appartements**, alors que les secteurs nord et surtout centre sont plus fournis en maisons. **Le secteur centre est d'ailleurs caractérisé par une hausse plus importante du nombre de maisons**, ce qui montre que ce territoire accueille des ménages s'installant en maison individuelle.

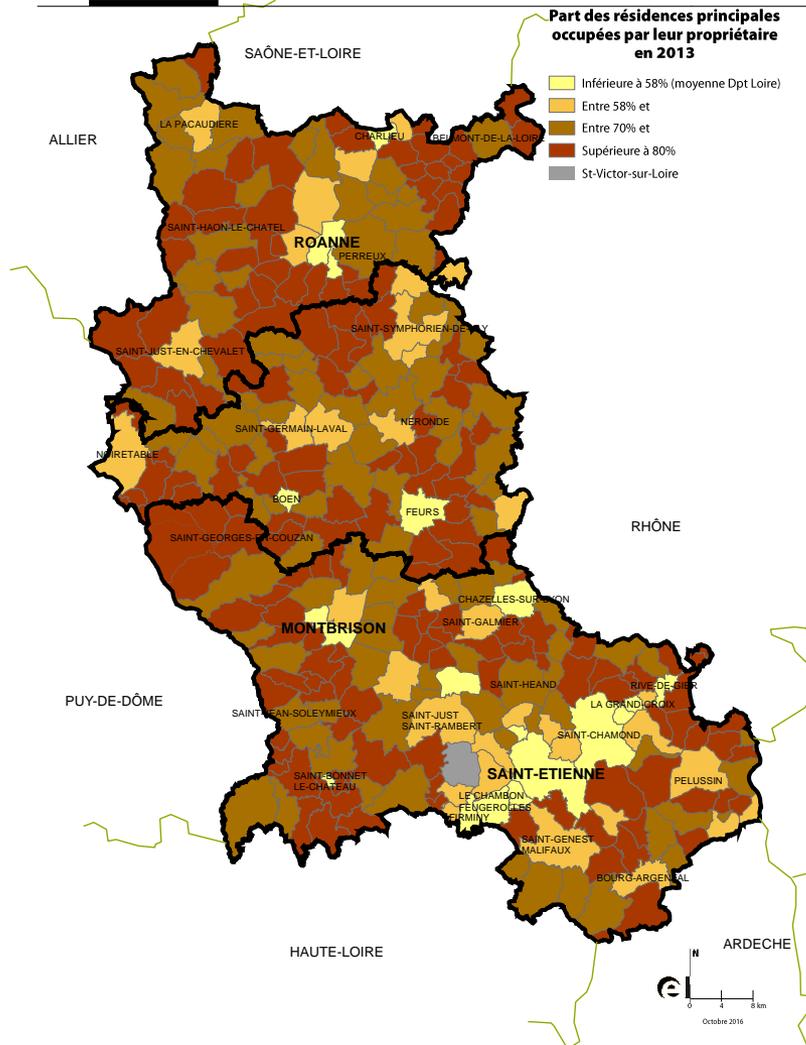
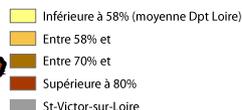
La part des maisons dans le parc de résidences principales est très légèrement plus faible qu'au niveau régional (ce qui n'était pas le cas avant la fusion des Régions), et significativement plus faible qu'à l'échelle nationale (57%).

# Le statut d'occupation

## Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Part des résidences principales occupées par leur propriétaire, par commune, en 2013

### Part des résidences principales occupées par leur propriétaire en 2013



Source : Insee, RP2013

HB - 04/07

## Une majorité de propriétaires dans la Loire

**58% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires** dans la Loire (59% pour Auvergne-Rhône-Alpes et 58% pour la France en 2013). Les secteurs centre (72%) et nord (62%) sont particulièrement concernés. Entre 2008 et 2013, la part des propriétaires a légèrement augmenté dans la Loire (+5%).

**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, l'INSEE indique que cette tendance tend à ralentir notamment en raison d'un contexte de crise économique et sociale ([http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref\\_id=ip1291](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1291)).

## 2.2 Le parc social public

L'âge du parc

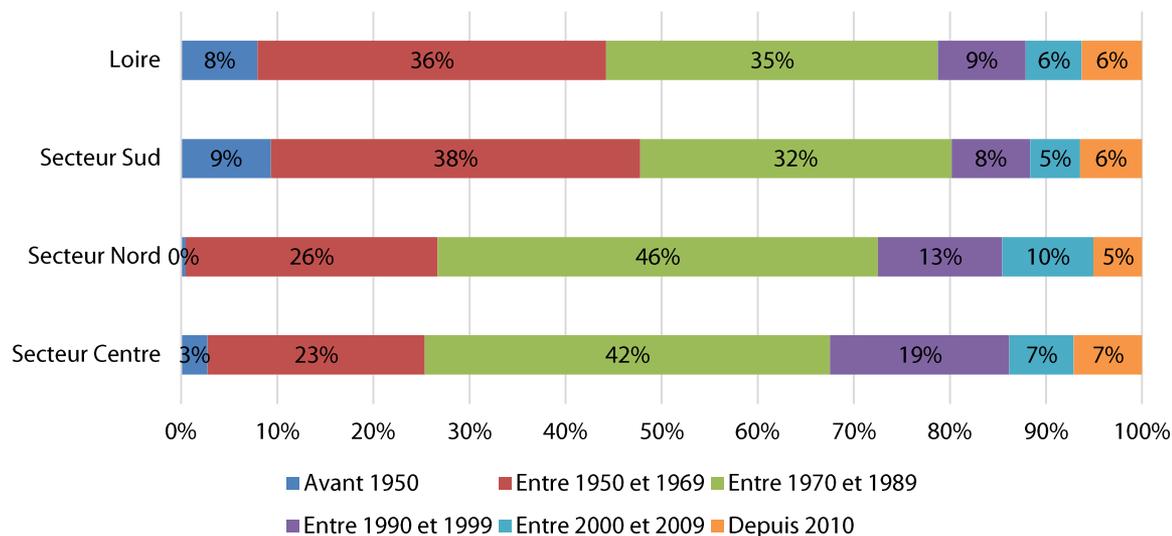
La forme urbaine des logements

La vacance du parc

La demande satisfaite en logement social

# L'âge du parc social public

Répartition du parc de logements sociaux publics par période de construction, en 2015



Source : MEEDDM-SOeS-DREAL Rhône-Alpes-RPLS 01/01/2015- traitement epures.

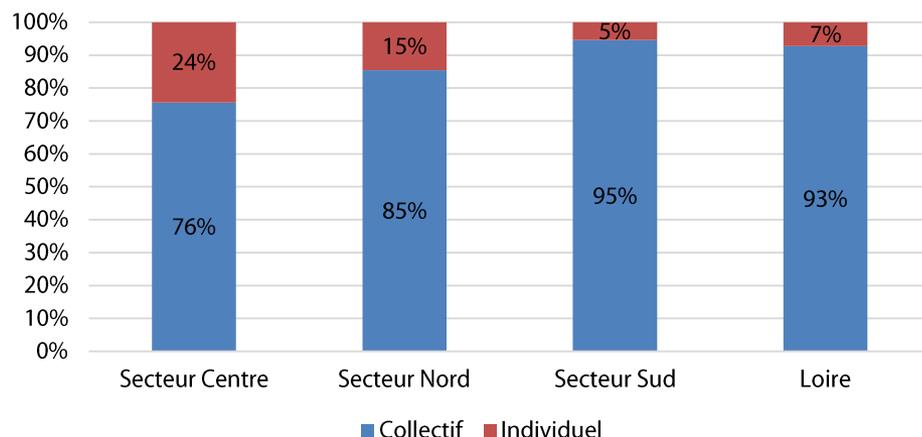
## Près de la moitié du parc dans la Loire date d'avant 1970

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.

**Ce parc ancien est particulièrement important sur le secteur sud, alors que le parc est plutôt récent dans les secteurs centre et nord, avec respectivement 33% et 28% du parc datant d'après 1990.**

# La forme urbaine des logements sociaux publics

Répartition des logements sociaux publics par catégorie de logement, en 2015



Source : MEEDDM-SOeS-DREAL Rhône-Alpes-RPLS 01/01/2015 – 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 locatifs 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 récent de ce parc et par le caractère rural du territoire, où l'individuel prédomine. 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 2014	Juin 2016
SAINT-ETIENNE	11,4%	9,7%
SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE	9,2%	8,8%
ROANNAIS AGGLOMÉRATION	6,8%	7,7%
LOIRE-FOREZ	3,3%	4,4%
<b>LOIRE</b>	<b>8,5%</b>	<b>8,4%</b>

Source : AMOS 42.

## Une vacance stable dans le parc social public

La vacance globale dans le parc social public ligérien est de 8,4% en juin 2016 ; ce niveau est stable par rapport au mois de juin 2014.

La vacance est en diminution entre ces deux périodes dans Saint-Etienne Métropole, en particulier dans la ville de Saint-Etienne. Roannais-Agglomération et Loire-Forez enregistrent une légère hausse.

La vacance commerciale représente 5,8% de la vacance globale sur la Loire. Cette part est stable par rapport à juin 2014. (Source : AMOS42)

## 2.3 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 2013	Part des logements privés vacants dans le total de logements privés 2013	Répartition des logements privés vacants en 2013	Evolution de la vacance des logements privés entre 2007 et 2013
SECTEUR NORD	8 294	16%	20%	+ 9%
SECTEUR CENTRE	4 773	17%	12%	+ 13%
SECTEUR SUD	27 996	14%	68%	+ 7%
<b>LOIRE</b>	<b>41 068</b>	<b>15%</b>	<b>/</b>	<b>+ 8%</b>

NB : En raison du secret statistique, l'addition des 3 secteurs du PDH n'est pas égale au total de la Loire.  
Source : Filocom 2013, MEEDDM d'après DGFiP, cd-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/DGALN – traitement epures.

## Une vacance importante dans le parc privé

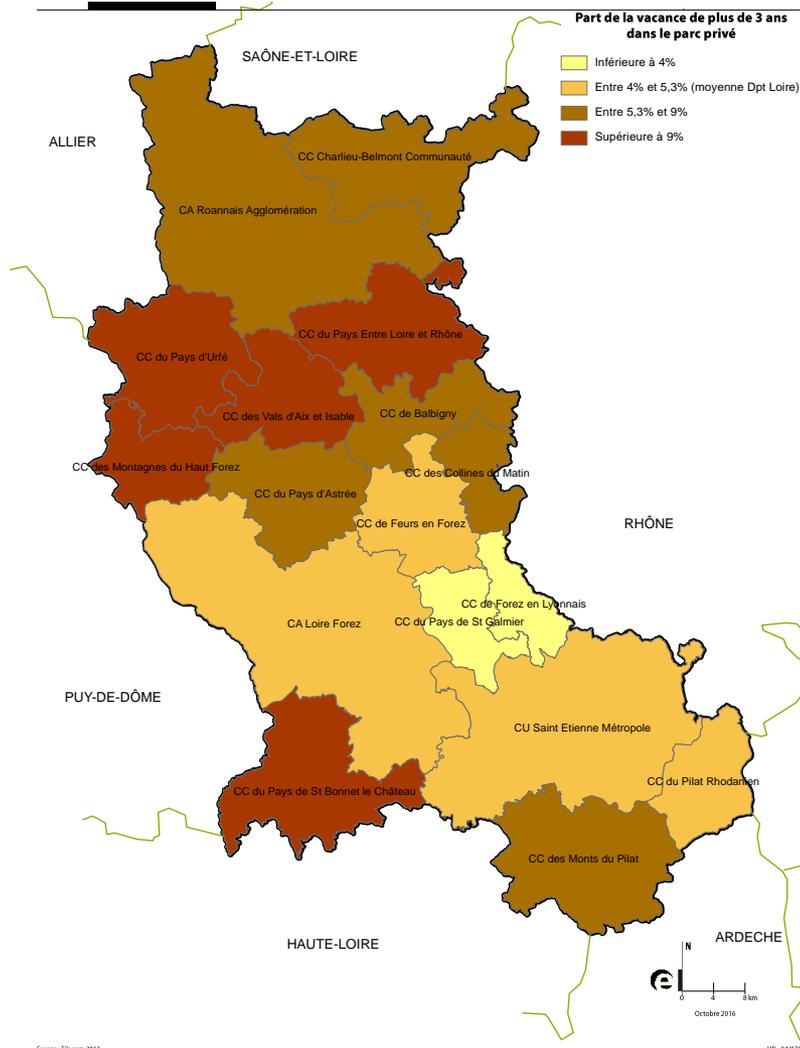
La Loire totalise 41 068 logements privés vacants en 2013, soit 15% du total de logements privés. **68% des logements privés vacants ligériens sont concentrés dans le secteur sud.**

L'évolution des logements privés vacants entre 2007 et 2013 est de +8% sur le Département ; c'est dans le secteur centre que la hausse est proportionnellement la plus importante.

# Le parc privé vacant

## Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Part de la vacance de plus de 3 ans dans le parc privé, par Epci



	Part des logements privés vacants de moins d'un an en 2013	Part des logements privés vacants de trois ans et plus en 2013
SECTEUR NORD	5%	7%
SECTEUR CENTRE	5%	8%
SECTEUR SUD	6%	5%
<b>LOIRE</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>

NB : En raison du secret statistique, l'addition des 3 secteurs du PDH n'est pas égale au total de la Loire.  
Source : Filocom 2013, MEEDDM d'après DGFiP, CD-Rom de l'habitat privé Anah/CGDD/DGALN – traitement epures.

## Une part de logement privé vacant de longue durée de 5% dans la Loire

**La part des logements privés vacants de moins d'un an est de 6% sur l'ensemble du parc privé dans la Loire en 2013 ; elle est de 5% pour la vacance de plus de 3 ans.**

A noter que cette **vacance de plus de 3 ans a diminué de -8%** sur le département entre 2007 et 2013.

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.

## 2.4 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 catégorie cadastrale 6 en 2013	Nombre de résidences PPPI de catégories cadastrales 7 et 8 en 2013	Répartition des résidences PPPI de catégories cadastrales 7 et 8 en 2013	Poids des résidences PPPI de catégories 7 et 8 en dans les résidences principales privées en 2013	Evolution des PPPI de catégories 7 et 8 dans les résidences principales privées entre 2011 et 2013
SECTEUR NORD	1397	773	20%	3%	-13%
SECTEUR CENTRE	862	622	16%	3%	-17%
SECTEUR SUD	3 429	2522	64%	2%	-19%
<b>LOIRE</b>	<b>5 666</b>	<b>3917</b>	<b>/</b>	<b>2%</b>	<b>-18%</b>

NB : En raison du secret statistique, l'addition des 3 secteurs du PDH n'est pas égale au total de la Loire.  
Source : FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPIAnah.

## 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, 3 917 résidences principales privées sont classées dans cette catégorie soit 2% du total des résidences principales privées en 2013. **Le secteur sud concentre 64% des PPPI du département.**

**Enfin, on constate que sur la période 2011-2013, le PPPI de catégories 7 et 8 a diminué de -18% dans le département.**

# Le parc privé potentiellement indigne

	Nombre de résidences "noyau dur" en 2013	Répartition des résidences "noyau dur" en 2013	Poids du « noyau dur » dans le PPPI de catégories 7 et 8 en 2013	Evolution du nombre de résidences "noyau dur" entre 2011 et 2013
SECTEUR NORD	150	14%	19%	-77%
SECTEUR CENTRE	154	14%	25%	-17%
SECTEUR SUD	775	72%	31%	-24%
<b>LOIRE</b>	<b>1 152</b>	<b>/</b>	<b>29%</b>	<b>-23%</b>

NB : En raison du secret statistique, l'addition des 3 secteurs du PDH n'est pas égale au total de la Loire.  
Source : FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah.

## Le « noyau dur » du parc privé potentiellement indigne également 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 2013, 29% du parc est qualifié de « noyau dur ». Il a diminué de -23% dans le département entre 2011 et 2013.**

Le nombre de résidences « noyau dur » a particulièrement diminué entre 2011 et 2013 sur le Secteur Nord (- 77%, de 266 à 150 résidences).

# 3. Les dynamiques du marché immobilier

3.1 La consommation foncière

3.2 La construction neuve et le marché foncier

3.3 La production du locatif social

3.4 Le marché locatif privé

3.5 Le marché de seconde main

3.6 L'activité de la réhabilitation

## 3.1 La consommation foncière

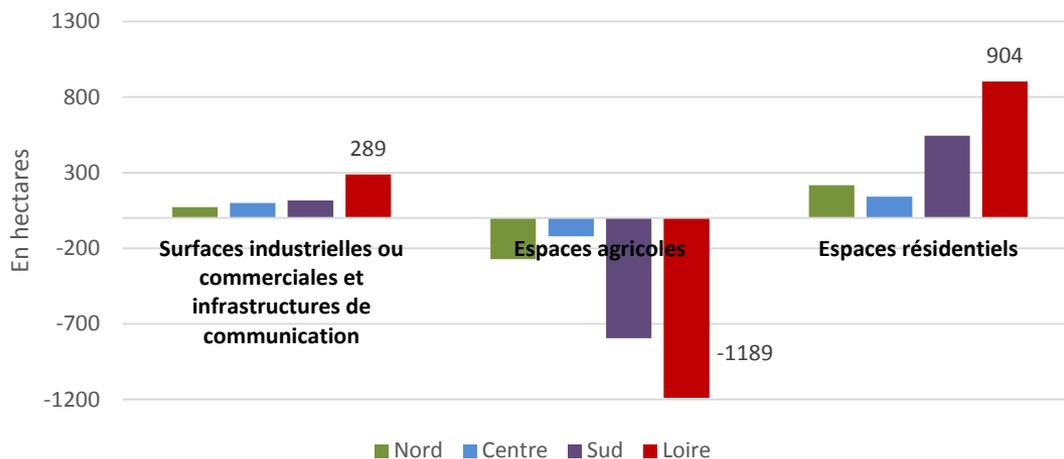
Les principales occupations du sol

Evolution de l'espace résidentiel

Densité d'habitants par hectare d'espace résidentiel

# Les principales occupations du sol

Evolution des principales occupations du sol (en hectares) entre 2010 et 2015



Source : SpotThéma 2015, 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 (+ 904 ha, soit +2%) entre 2010 et 2015.** Toutefois, ce sont les espaces industriels et commerciaux qui ont le plus progressé entre 2010 et 2015 (+ 5%, avec 289 ha supplémentaires).

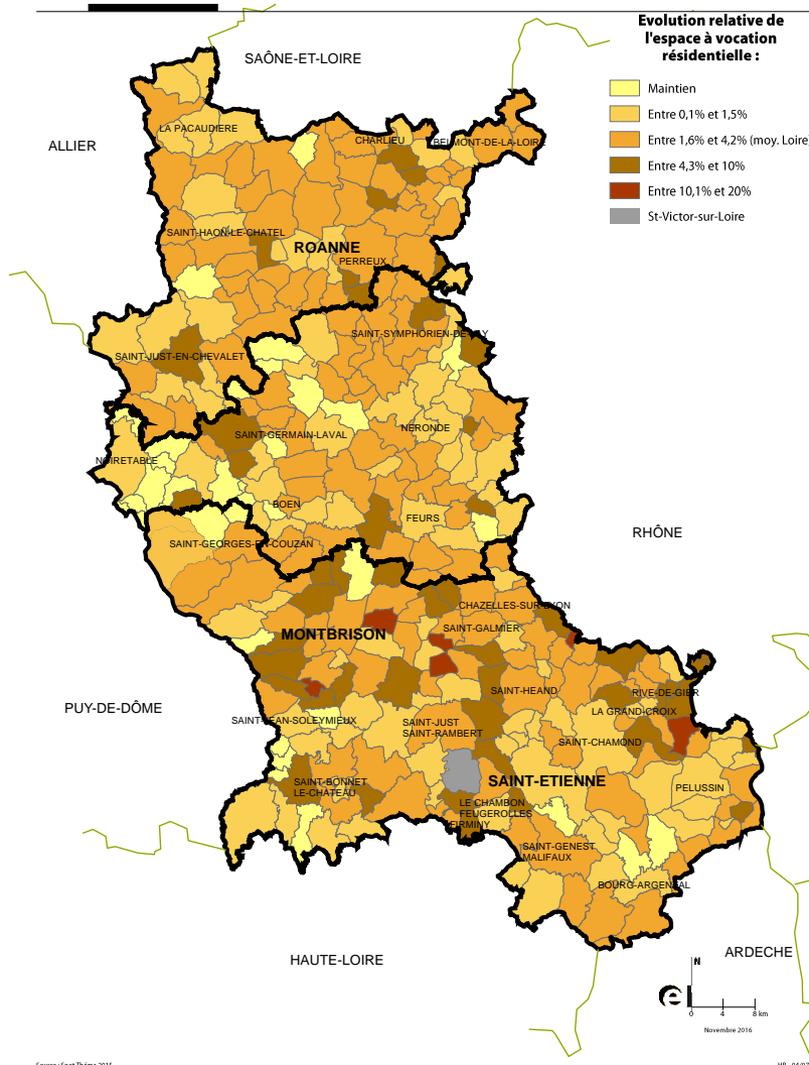
La consommation d'espace des espaces industriels et commerciaux et des espaces résidentiels est moins importante sur la période 2010-2015 que sur la période 2005-2010. La diminution des espaces agricoles est également moins importante.

	Progression en hectares sur la Loire 2005-2010	Progression en hectares sur la Loire 2010-2015
Surfaces industrielles ou commerciales et infrastructures de communication	+ 457 ha	+ 289 ha
Espaces agricoles	-2 347 ha	-1 189 ha
Espaces résidentiels	+ 1 699 ha	+ 904 ha

# Evolution de l'espace résidentiel

## Observatoire du plan départemental de l'habitat dans la Loire

Evolution relative de l'espace à vocation résidentielle entre 2010 et 2015, par communes



## Evolution de l'espace résidentiel entre 2010 et 2015

	Evolution en hectares	Evolution en %
SECTEUR NORD	+ 217	+2,3%
SECTEUR CENTRE	+ 142	+1,9%
SECTEUR SUD	+ 544	+2,7%
<b>LOIRE</b>	<b>+ 904</b>	<b>+2,4%</b>

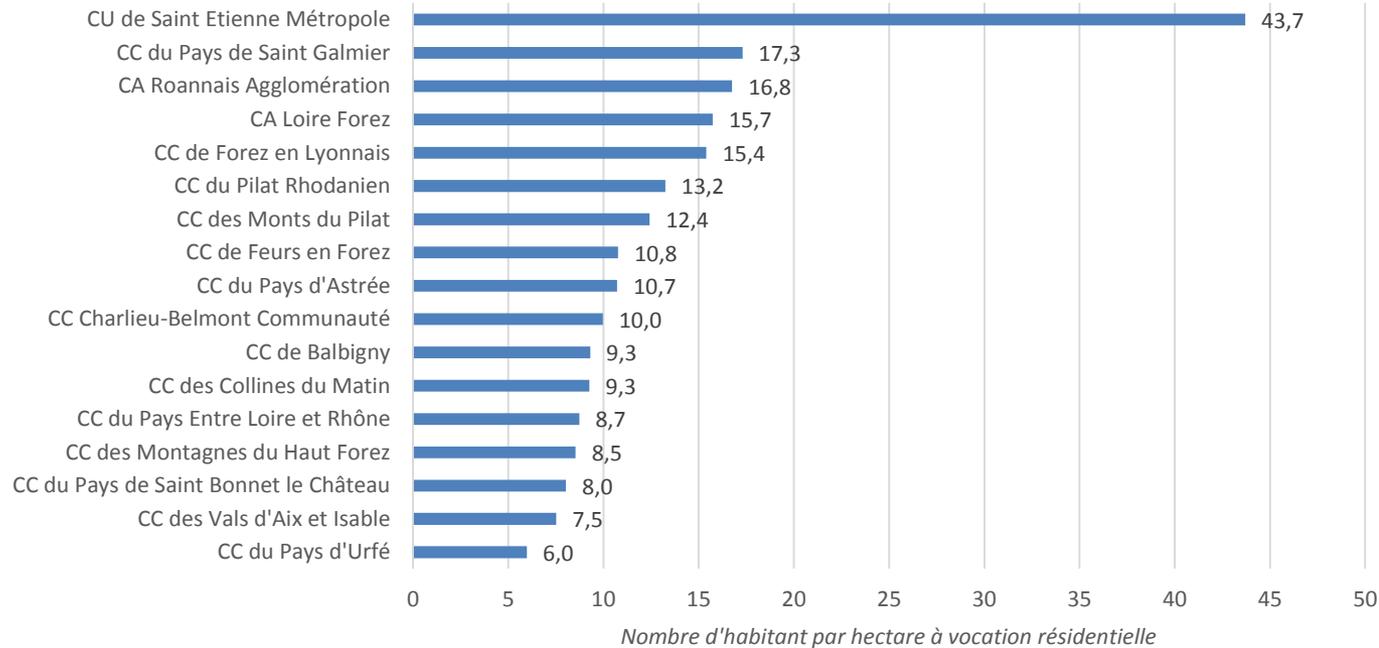
Source : SpotThéma 2015, Spot Image – traitement epures.

## Une évolution de l'espace résidentiel dans la Loire

La consommation foncière à vocation habitat se concentre à 60% dans le secteur sud ; le Montbrisonnais et le Gier connaissent notamment une forte évolution de leur espace résidentiel.

# Densité d'habitants par hectare d'espace résidentiel

Densité en 2015 : nombre d'habitants par hectare d'espace à vocation résidentielle, selon les EPCI de la Loire



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

La densité d'habitants par hectare à vocation résidentielle est de 20,2 habitants/ha dans le Département, et les différences selon les trois secteurs sont importantes (Nord : 14 habitants/ha ; Centre 9,5 habitants/ha ; Sud : 27,1 habitants/ha). **Les territoires les plus urbains et les plus peuplés sont ceux dont la densité est la plus importante**, avec Saint-Etienne Métropole en tête (43,7 habitants/ha).

L'ensemble des Epci connaissent une stabilité de leur densité résidentielle par rapport à 2010.

## 3.2 La construction neuve et le marché foncier

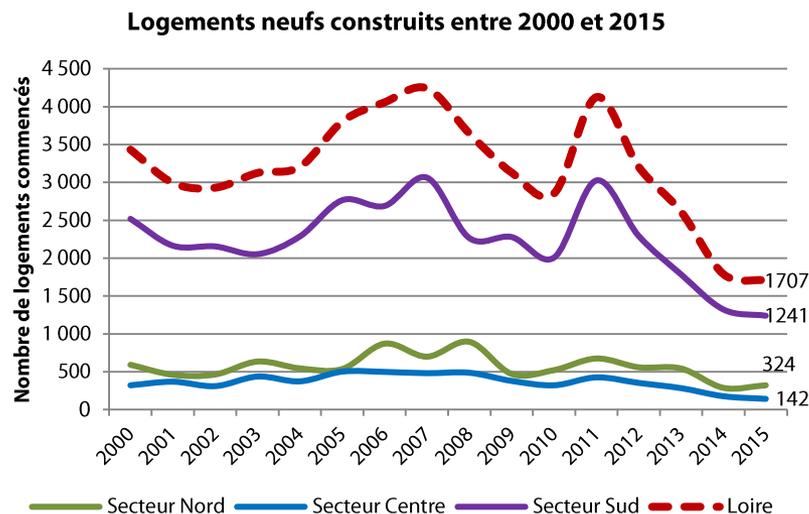
Evolution de la construction neuve

Construction neuve pour 1 000 habitants

Catégories de logements neufs

Le marché foncier des terrains à bâtir à destination habitat

# Evolution de la construction neuve



	Nombre de logements neufs en 2015	Répartition des logements neufs dans la Loire en 2015	Evolution annuelle moyenne de la construction 2000 et 2015
SECTEUR NORD	324	19%	- 4,0%
SECTEUR CENTRE	142	8%	- 5,3%
SECTEUR SUD	1241	73%	- 4,6%
<b>LOIRE</b>	<b>1707</b>	/	<b>- 4,6%</b>
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	40621	/	+ 0,2%

Sources : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2 2015 – Données sur les logements commencés ordinaires hors structures collectives - traitement epures.

## Un rythme de construction neuve à la baisse depuis 2011

Sur la période longue 2000-2015, 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 moyenne de la construction neuve est à la baisse.**

En 2015, le secteur sud alimente toujours largement la construction (il concentre 73% de la construction neuve en 2015), malgré une tendance marquée à la baisse.

# Construction neuve pour 1 000 habitants

	1999		2015	
	Nombre de logements neufs	Pour 1000 habitants	Nombre de logements neufs	Pour 1000 habitants
SECTEUR NORD	504	3,9	324	2,5
SECTEUR CENTRE	480	7,6	142	2,0
SECTEUR SUD	2 675	5,0	1 241	2,2
<b>LOIRE</b>	<b>3 659</b>	<b>5,0</b>	<b>1 707</b>	<b>2,3</b>
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	42 206	7,5	40 621	5,2
FRANCE	333 737	5,5	269 516	4,1

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

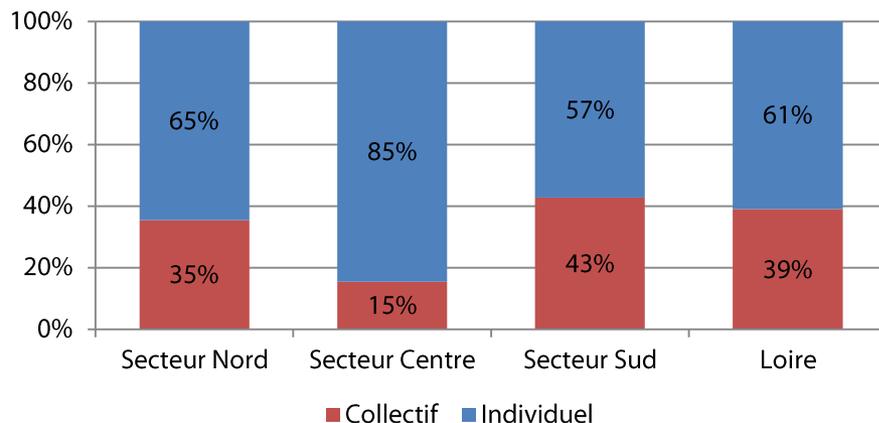
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2 2015 ; INSEE - RG 1999 et 2013- Données sur les logements commencés ordinaires hors structures collectives - traitement epures.

## Une faible ratio de construction de logements

**Le ratio de production pour 1 000 habitants est faible dans la Loire (2,3 en 2015),** en comparaison à la région (5,2) et au niveau national (4,1). Cette situation est d'autant plus remarquable que le ratio a été **divisé par 2 entre 1999 et 2015**. Elle constitue un frein pour le renouvellement de l'attractivité de l'offre résidentielle sur les secteurs urbains.

# Catégories de logements neufs

Répartition des logements neufs par catégorie de logement en 2015

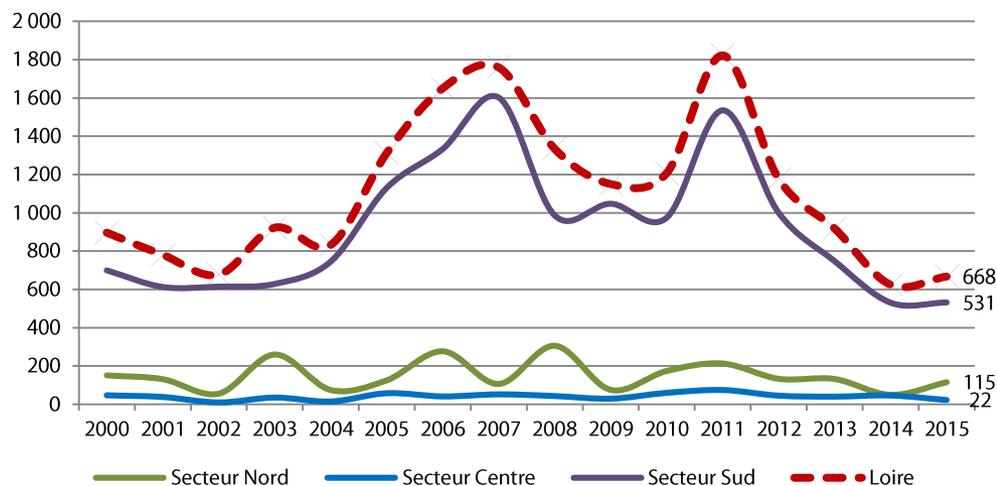


**Une prédominance de l'individuel dans les logements neufs**

L'individuel est privilégié dans le neuf dans la Loire (61% des constructions neuves), en comparaison à la région Auvergne-Rhône-Alpes où la construction individuelle atteint seulement 37% des logements neufs en 2015. Toutefois, en 2015, la construction de logements collectifs repart légèrement à la hausse par rapport à 2014.

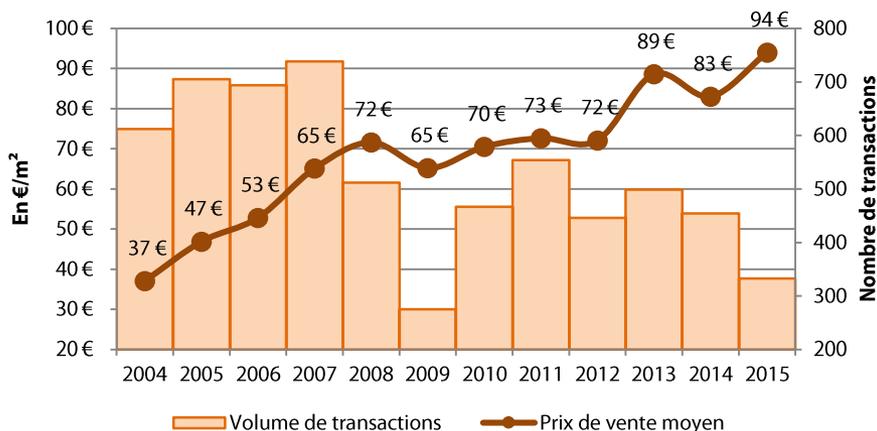
La maison individuelle prédomine dans les secteurs les moins urbanisés (secteurs centre et nord).

Logements collectifs neufs construits entre 2000 et 2015

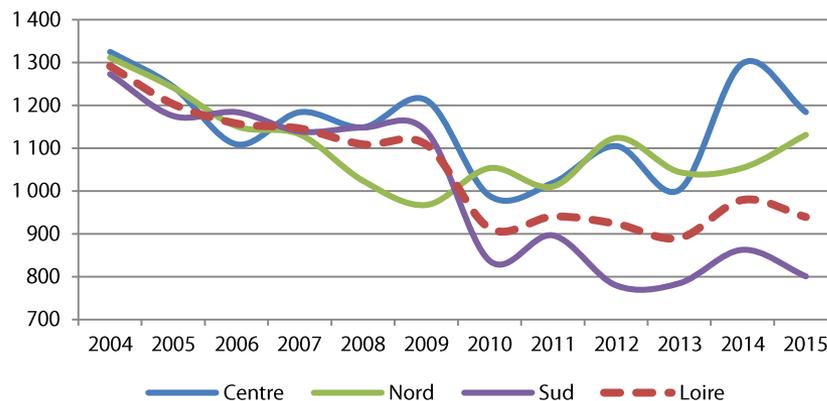


# Le marché foncier : baisse des volumes et hausse des prix en 2015

Le marché des terrains à bâtir dans la Loire, entre 2004 et 2015



Evolution de la surface moyenne des terrains à bâtir (en m<sup>2</sup>), entre 2004 et 2015



	Nombre de transactions en 2015	Evolution des transactions entre 2014 et 2015	Prix moyen de vente des terrains en 2015 (en m <sup>2</sup> )	Evolution du prix moyen de vente entre 2014 et 2015 (m <sup>2</sup> )
SECTEUR NORD	82	-23%	43	- 14%
SECTEUR CENTRE	50	-32%	44	- 8%
SECTEUR SUD	201	-26%	127	+ 21%
<b>LOIRE</b>	<b>333</b>	<b>-27%</b>	<b>94</b>	<b>+ 13%</b>

Source : Notaires de France – PERVAL 2015, traitement epures.

## Un marché foncier inégal selon les secteurs

**Le marché foncier ligérien enregistre une baisse du volume de transactions de - 27% entre 2014 et 2015.**

Cependant, **le prix moyen de vente du foncier connaît une hausse de +13%**, imputable notamment à la hausse constatée sur le Secteur Sud (+ 21%). Le prix moyen de vente sur le Département est de 94€/m<sup>2</sup>, soit le **niveau le plus élevé sur la période 2004-2015**.

Après une augmentation en 2014, la surface moyenne des terrains à bâtir repart à la baisse, passant de 979m<sup>2</sup> en 2014 à 939 m<sup>2</sup> en 2015.

## 3.3 La production du locatif social et l'analyse de la demande satisfaite

L'offre nouvelle de logements sociaux publics

Le mode de production

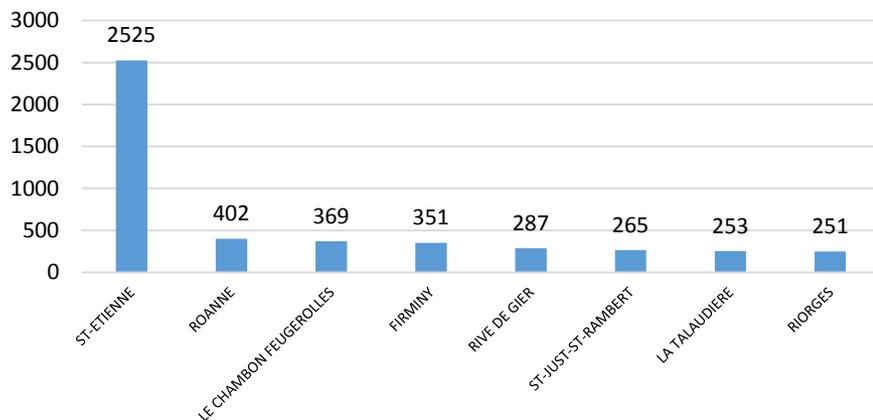
Les catégories de logements livrés

Le locatif privé conventionné

La demande satisfaite en logement social

# Le locatif social public : l'offre nouvelle

## Communes pour lesquelles les livraisons ont été les plus nombreuses entre 2006 et 2016



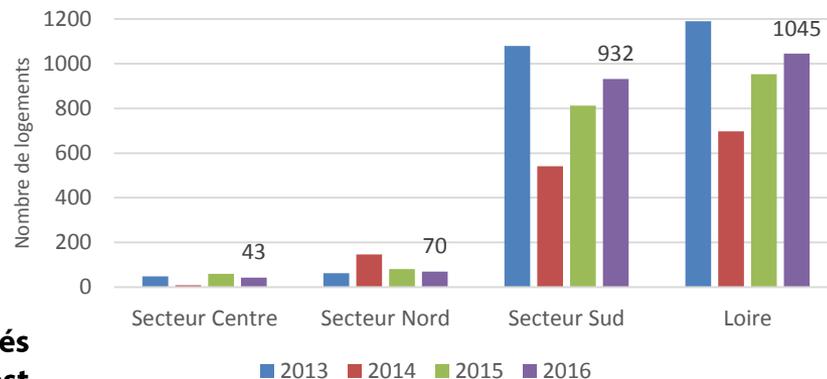
Avertissement : les logements financés Palulos ne sont pas compris  
Source : DDT 42, Observatoire de l'habitat epures

## Une production de logements sociaux publics concentrés dans le secteur sud

**8 981 logements locatifs sociaux publics (hors foyers) ont été livrés dans la Loire entre 2006 et 2016. 84% de cette production est concentrée dans le secteur sud**, 12% dans le secteur nord et 4% dans le secteur centre. Saint-Etienne Métropole et en particulier la Ville de Saint-Etienne jouent un rôle moteur dans la production de l'offre nouvelle.

1 278 logements devraient sortir de terre entre 2017 et 2019. L'importance du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) dans la Loire est à souligner. Elle explique le volume de livraisons ces dernières années, également accompagné d'un nombre important de démolitions sur l'agglomération stéphanoise et roannaise.

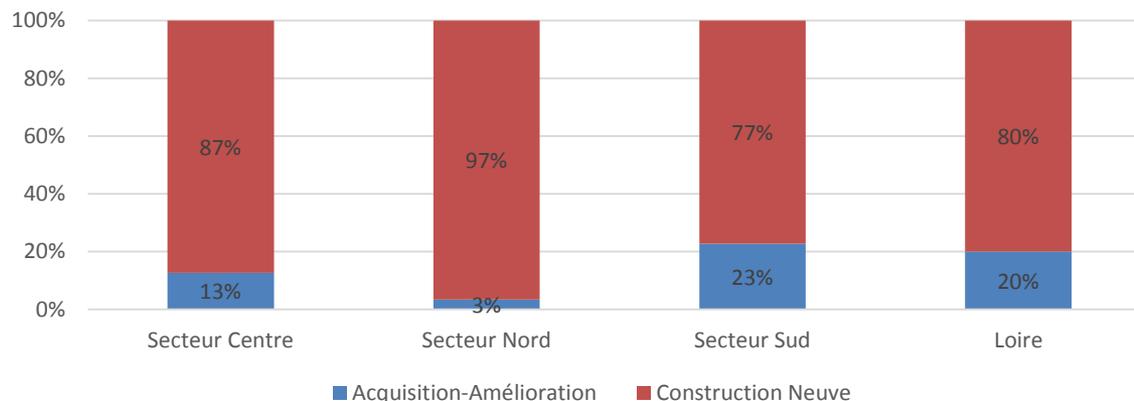
## Logements locatifs sociaux (hors foyers) livrés entre 2013 et 2016 dans la Loire



Avertissement : les logements financés Palulos ne sont pas compris  
Source : DDT 42, Observatoire de l'habitat epures

# Le locatif social public : le mode de production

Répartition des logements locatifs sociaux publics (hors foyers) livrés, selon le mode de production, entre 2006 et 2016



Avertissement : les logements financés Palulos ne sont pas compris.

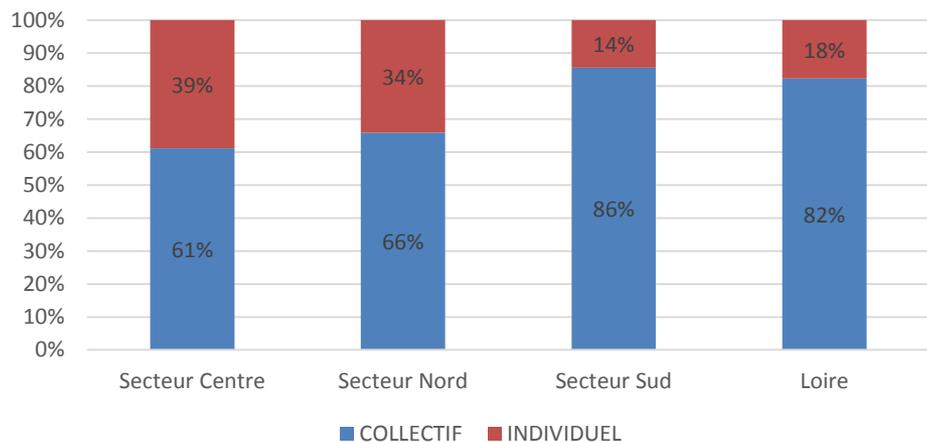
Source : DDT 42 , Observatoire de l'habitat epures.

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

**La construction neuve est particulièrement privilégiée dans la livraison des logements locatifs sociaux**, à hauteur de 80% dans la Loire sur la période longue 2006-2016. Les bailleurs sociaux font davantage d'opérations en acquisition-amélioration dans le secteur sud (23%), ce qui s'explique notamment par le poids de la Ville de Saint-Etienne concernant ce mode de production (38% des livraisons sur la Ville entre 2006 et 2016 l'ont été en acquisition-amélioration).

# Le locatif social public : les catégories de logements livrés

Répartition des logements locatifs sociaux publics (hors foyers) livrés entre 2006 et 2016, selon le type d'habitat



Avertissement : les logements financés Palulos ne sont pas compris.

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

## Une prégnance des logements locatifs sociaux collectifs dans la Loire

**82% des logements locatifs sociaux livrés dans le Département sur la période 2006-2016 sont collectifs.**

Dans le secteur centre et le secteur nord, l'individuel est proportionnellement plus important que sur le secteur sud dans la production de l'offre.

# Près de 4 000 logements locatifs privés conventionnés mis en service entre 2006 et 2016

	Logements conventionnés avec travaux mis en service entre 2006 et 2016	Logements conventionnés sans travaux mis en service entre 2006 et 2016	Total logements conventionnés mis en service entre 2006 et 2016
SECTEUR NORD	356	394	750
SECTEUR CENTRE	133	101	234
SECTEUR SUD	1 174	1 765	2 939
<b>LOIRE</b>	<b>1 663</b>	<b>2 260</b>	<b>3 923</b>

Source : ANAH 2016, traitements epures.

Pour l'année 2016, les données concernent le premier semestre uniquement

## 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 peuvent être accordés suite à subvention : pour travaux et sans travaux.

75% du parc de logements conventionnés mis en service entre 2006 et 2016 se situe dans le secteur sud. **Les conventionnements sans travaux représentent au total 58% des conventionnements** sur la période 2006-2016.

Au 01/01/2016, **le stock total de logements conventionnés dans la Loire est de 2 792 logements** (dont 1 562 avec travaux et 1 230 sans travaux). En effet, les conventionnements ont une durée limitée (6 ans minimum pour les conventionnements sans travaux, et 9 ans minimum pour les conventionnements avec travaux), et ne sont pas toujours reconduits, ce qui explique l'écart entre le stock le nombre de mises en service.

# La demande satisfaite en logement social

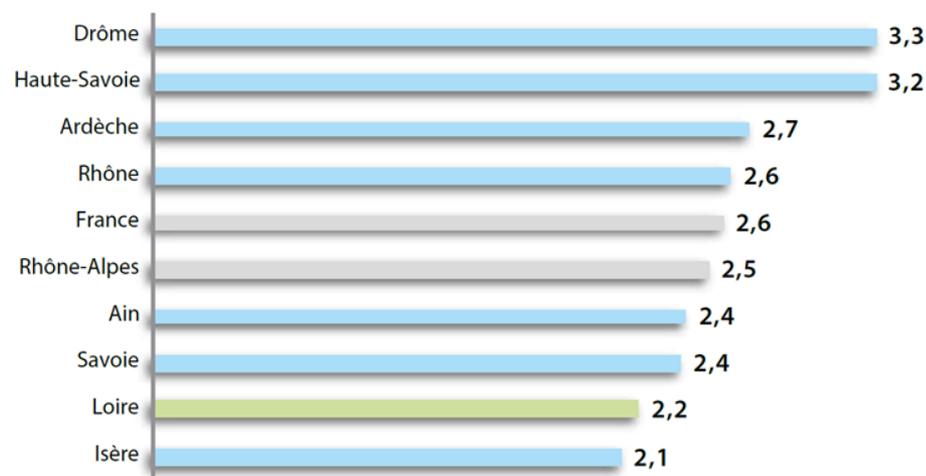
**5 899 demandes ont été satisfaites** sur le Département (dont 32% des attributions localisées sur la ville de Saint-Etienne) sur la période juillet 2013 – juillet 2014, soit 14% de l'ensemble des demandes satisfaites de l'ancienne Région Rhône-Alpes. Le **délai moyen d'attribution est de 6,8 mois** (il est plus important pour les attributions suites à demande de mutation : 9,8 mois)

**La demande est globalement satisfaite sur la Loire avec un indicateur de pression de 2,2** (nombre de nouvelles demandes pour une attribution), soit un des plus faibles de l'ancienne Région Rhône-Alpes (moyenne régionale de 2,5).

Les demandeurs satisfaits sont pour 64% des **personnes seules** ou des **familles monoparentales**, et sont **originaires du territoire où est situé le logement attribué** dans 89% des cas.

Les principaux motifs des demandes satisfaites (1<sup>er</sup> motif exprimé) portent sur l'**absence de bail** ou la **taille du logement inadaptée** (40% des cas), et la **situation familiale** (18% des cas).

Nombre de nouvelles demandes pour une attribution, sur la période juillet 2013-juillet 2014, en Rhône-Alpes



Source : DDCS42 - gestionnaire SNE-Infocentre ; traitement epures, septembre 2015

## 3.4 Le marché locatif privé

Le niveau des loyers de marché

# Le niveau des loyers dans le marché locatif privé

Loyers de marché\* en €/m<sup>2</sup> en 2015

	Loyer moyen	Surface habitable moyenne	1er quartile	Loyer médian	3è quartile
<b>TOTAL SUD LOIRE</b>	<b>6,9€/m<sup>2</sup></b>	<b>72 m<sup>2</sup></b>	<b>6,0€/m<sup>2</sup></b>	<b>7,0€/m<sup>2</sup></b>	<b>8,3€/m<sup>2</sup></b>
VILLE DE ST-ETIENNE	7,0€/m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	6,0€/m <sup>2</sup>	7,2€/m <sup>2</sup>	8,4€/m <sup>2</sup>
ST-ETIENNE MÉTROPOLE - HORS ST-ETIENNE	7,1€/m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	6,2€/m <sup>2</sup>	7,0€/m <sup>2</sup>	8,3€/m <sup>2</sup>
ST-ETIENNE MÉTROPOLE	7,0€/m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	6,1€/m <sup>2</sup>	7,1€/m <sup>2</sup>	8,4€/m <sup>2</sup>
GRANDE COURONNE**	6,6€/m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	5,7€/m <sup>2</sup>	6,6€/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>
ROANNAIS AGGLOMERATION (Source : Clameur 2016)	7,0€/m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	N.C.	N.C.	N.C.

Source : Observatoire Local des Loyers, données 2015 livrées en 2016, epures ; CLAMEUR (en date d'août 2016).

\* 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.

\*\* Regroupe : Communauté de communes du Pilat Rhodanien, Communauté de Communes des Monts du Pilat, Proche-Haute-Loire, Communauté de communes de St-Bonnet-le-Château, Communauté d'Agglomération Loire-Forez, Communauté de Communes du Pays de St Galmier.

## Le marché de loyer de la Loire parmi les plus bas en Auvergne-Rhône-Alpes

En 2016, la Loire connaît un des **niveaux de loyer moyen de marché le plus bas (7,5€/m<sup>2</sup>) parmi les départements de la Région** Auvergne-Rhône-Alpes (Haute-Loire : 6,7€/m<sup>2</sup> ; Allier : 7,3€/m<sup>2</sup>). Le loyer de marché moyen est de 9€/m<sup>2</sup> pour l'ancienne Région Auvergne, et de 11,5€/m<sup>2</sup> pour l'ancienne Région Rhône-Alpes ; il est de 12,6€/m<sup>2</sup> au niveau national. (Source : Clameur, août 2016).

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).

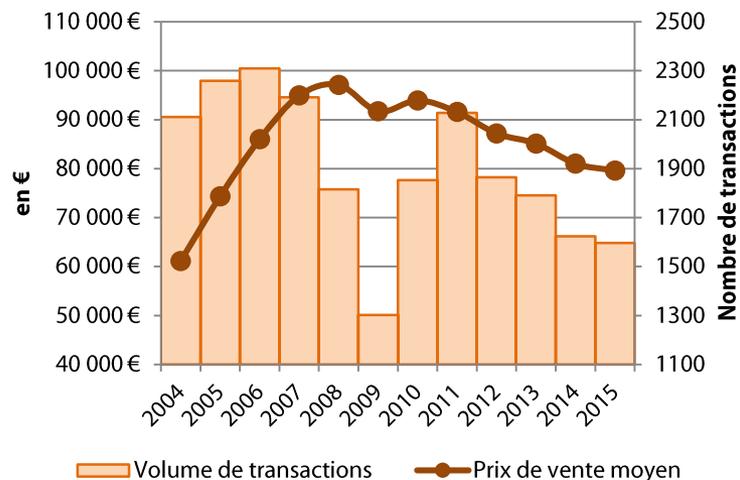
## 3.5 Le marché de seconde main

Le marché des appartements à la revente

Le marché des maisons à la revente

# Le marché de seconde main : appartements à la revente

**Le marché des appartements anciens dans la Loire, entre 2004 et 2015**



	Nombre de transactions en 2015	Evolution des transactions entre 2014 et 2015	Prix de vente moyen en 2015	Evolution du prix moyen de vente entre 2014 et 2015
SECTEUR NORD	322	+ 4,5%	70 058 €	-1%
SECTEUR CENTRE	37	+ 32,1%	70 159 €	-25%
SECTEUR SUD	1237	- 4,0%	82 335 €	-1%
<b>LOIRE</b>	<b>1596</b>	<b>- 1,7%</b>	<b>79 576 €</b>	<b>-2%</b>

Source :Notaires de France – PERVAL 2015, traitement epures.

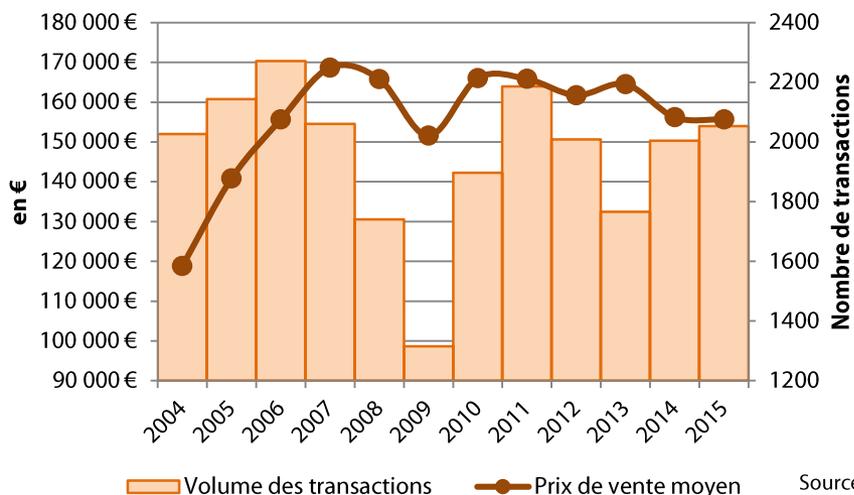
## De fortes disparités sur le marché des appartements dans la Loire

**Le volume de transactions des appartements à la revente est en baisse de -2% dans la Loire** entre 2014 et 2015, dans la continuité de la tendance observé depuis 2011. Cependant, cette baisse résulte uniquement de l'évolution du marché sur le secteur Sud, car sur le centre et le nord les volumes sont au hausse.

**Les prix moyens de vente des appartements de seconde main ont baissé de -2%** dans le département, et sur chacun des trois secteurs. Le secteur centre est particulièrement impacté avec une baisse de -25% du prix moyen de vente.

# Le marché de seconde main : maisons à la revente

**Le marché des maisons anciennes dans la Loire, entre 2004 à 2015**



	Nombre de transactions en 2015	Evolution des transactions entre 2014 et 2015	Prix de vente moyen en 2015	Evolution du prix moyen de vente entre 2014 et 2015
SECTEUR NORD	580	+ 12%	131 181 €	5%
SECTEUR CENTRE	330	-10%	121 798 €	-3%
SECTEUR SUD	1143	+ 2%	177 892 €	-2%
<b>LOIRE</b>	<b>2053</b>	<b>+ 2%</b>	<b>155 679 €</b>	<b>0%</b>

Source : Notaires de France – PERVAL 2015, traitement epures.

## Des prix et un volume de transactions en légère hausse par rapport à 2014

En 2015, plus de 2 000 maisons ont été vendues (à la revente) dans la Loire, soit **1,3 maisons pour 1 appartement**. Le volume de transactions a augmenté de + 2% entre 2014 et 2015 dans le Département. Le secteur centre se démarque par une baisse du volume de transactions.

**Le prix de vente moyen des maisons anciennes est stable.** Seul le secteur nord connaît une hausse du prix moyen de vente (+ 5%), alors que les secteurs sud et centre connaissent une baisse.

## 3.6 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 2014 et septembre 2016 (PO+PB)	Dont PB entre 2014 et septembre 2016
SECTEUR NORD	32	19
SECTEUR CENTRE	23	9
SECTEUR SUD	269	206
<b>LOIRE</b>	<b>324</b>	<b>234</b>

Source : ANAH 2014-2015-2016 en cours.  
PO : Propriétaire occupant ; PB : Propriétaire bailleur

## 324 logements ont bénéficié d'une subvention d'aide aux travaux de réhabilitation entre 2014 et septembre 2016 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, 57 subventions ont été accordées entre 2014 et septembre 2016 dans la Loire dont 50 à des propriétaires bailleurs. Concernant le logement dégradé, 267 subventions ont été accordées sur le département dont 184 à destination des propriétaires bailleurs. **L'ensemble de ces subventions est inégalement réparti sur les trois secteurs, le secteur sud concentrant 83% des dossiers.**

# L'activité de la réhabilitation dans le parc social public

Plusieurs prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations visent à soutenir l'activité de la réhabilitation dans le parc locatif social public :

**L'éco-prêt logement social** permet la réhabilitation thermique du parc de logements sociaux les plus consommateurs en énergie (« logements énergivores »).

**Le Prêt à la réhabilitation** (PAM) permet divers travaux de réhabilitation (amélioration continue du patrimoine, accessibilité, résidentialisation, réhabilitation lourde, rénovation énergétique en complément de l'éco-prêt, traitement de l'amiante).

**Sur la période 2013-2015, 4 889 logements sociaux publics ont bénéficié de ces dispositifs dans la Loire**, dont :

***-4 008 logements via un prêt réhabilitation***

***-881 logements via un Eco-prêt logement social***

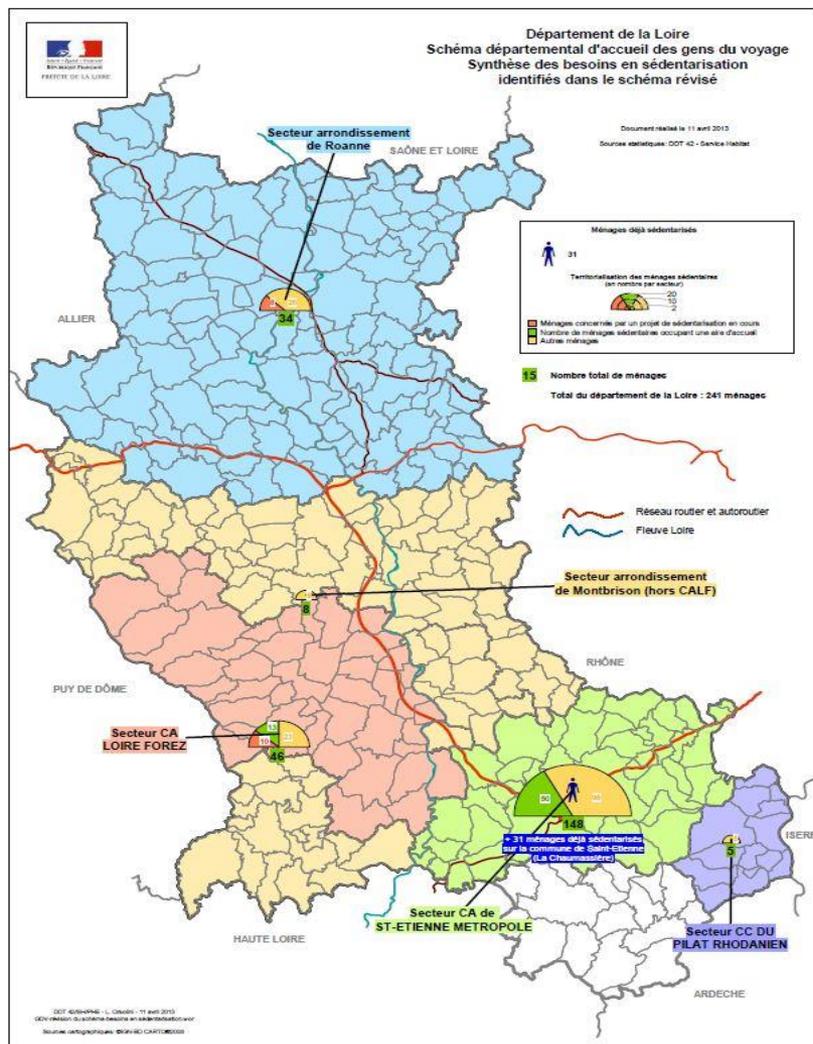
## 4. Les populations aux besoins spécifiques

- 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 2013-2018 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 2015	Evolution des bénéficiaires de l'APA à domicile entre 2014 et 2015
SECTEUR NORD	2 386	-1%
SECTEUR CENTRE	1 365	+ 7%
SECTEUR SUD	7 771	+ 4%
<b>LOIRE</b>	<b>11 522</b>	<b>+ 3%</b>

Source : CG 42, Observatoire social 2015.

## 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 œuvrent 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 **11 522 bénéficiaires de l'APA, 128 personnes ont reçu une aide en 2015 pour adapter le logement** (prioritairement dans le parc privé). Depuis la mise en œuvre de l'APA en 2002, environ 1 263 personnes ont été aidées.

# Habitat adapté à la dépendance et au handicap

	Bénéficiaires de la PCH à domicile 2012	Bénéficiaires de la PCH à domicile 2015
SECTEUR NORD	442	520
SECTEUR CENTRE	219	224
SECTEUR SUD	1 752	2 076
<b>LOIRE</b>	<b>2 413</b>	<b>2 820</b>

Source : CG 42, Observatoire social 2015.

## 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. Le nombre de bénéficiaires est en augmentation chaque année depuis 2012. **En 2015, parmi les 2 820 bénéficiaires de la PCH, 61 ont reçu une aide pour adapter leur logement. De plus, 5 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, 652 personnes ont été aidées spécifiquement pour adapter leur logement. 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 propriétaires occupants ayant bénéficié d'une subvention d'adaptation du logement au handicap entre 2014 et septembre 2016
SECTEUR NORD	185
SECTEUR CENTRE	108
SECTEUR SUD	454
<b>LOIRE</b>	<b>747</b>

Source : ANAH 2014-2015-2016 en cours.

**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 2014 et septembre 2016, 747 subventions ont été accordées dans la Loire** dont 454 dans le secteur sud.

Sur la période précédente (2012-novembre 2014), 596 subventions avaient été accordées.

## 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)

La précarité énergétique dans le parc de logements privés

# Les personnes en situation de précarité énergétique

**Dans la Loire, 68 000 ménages identifiés en situation de précarité énergétique (20% des ménages)**

**48% des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH**

Source : Bilan Habiter Mieux [http://www.loire.gouv.fr/IMG/pdf/Dossier\\_presse.pdf](http://www.loire.gouv.fr/IMG/pdf/Dossier_presse.pdf)

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 2015, le FLU énergie a été accordée à 2 734 ménages.

**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 2011-2015, 2 331 logements ont été rénovés dans la Loire** (dont 500 en 2015) grâce à ce programme, **avec un gain moyen de 40% d'économies d'énergie**. L'objectif est de 700 logements rénovés en 2016.

Source : Bilan Habiter Mieux

[http://www.loire.gouv.fr/IMG/pdf/Dossier\\_presse.pdf](http://www.loire.gouv.fr/IMG/pdf/Dossier_presse.pdf)

**Nombre de FLU énergie accordés :**

	<b>En 2012</b>	<b>En 2013</b>	<b>En 2014</b>	<b>En 2015</b>
SECTEUR NORD	318	393	314	354
SECTEUR CENTRE	219	234	238	222
SECTEUR SUD	2 304	2 496	2 173	2 158
<b>LOIRE</b>	<b>2 841</b>	<b>3 123</b>	<b>2 725</b>	<b>2 734</b>

# Les personnes en situation de précarité énergétique

	Nombre de ménages bénéficiaires du Tarif de première nécessité (EDF) 2015	Part des ménages bénéficiaires du tarif de première nécessité (EDF) en 2015	Evolution du taux de ménages bénéficiaires (EDF) entre 2014 et 2015
SECTEUR NORD	5 396	9,1%	+17%
SECTEUR CENTRE	2 291	7,7%	+21%
SECTEUR SUD	24 673	10,2%	+21%
<b>LOIRE</b>	<b>32 360</b>	<b>9,7%</b>	<b>+20%</b>

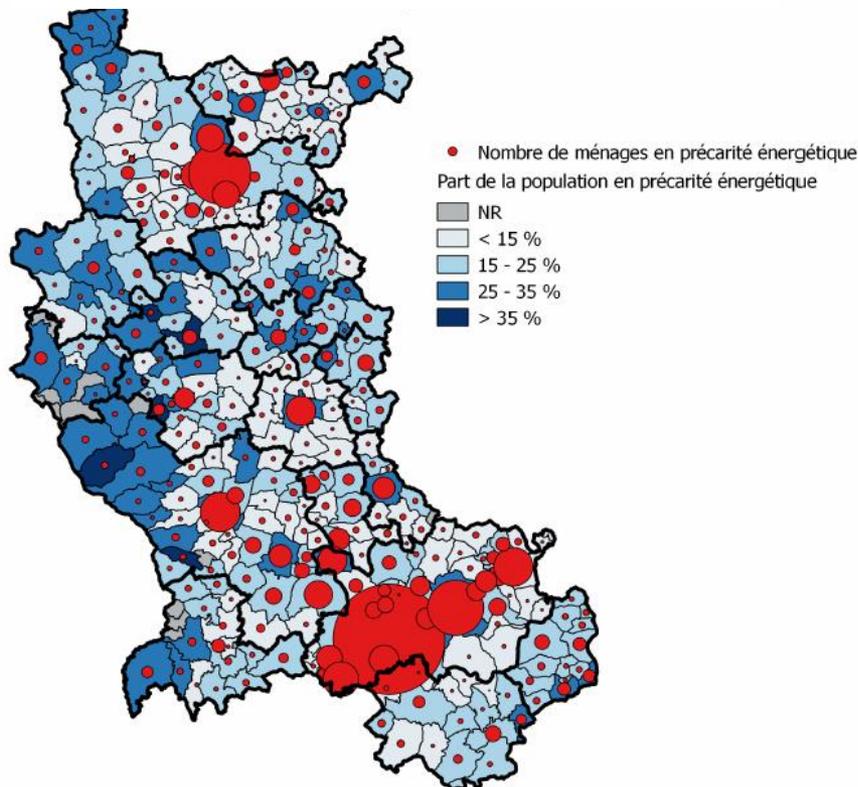
Source : EDF 2014, 2015 et INSEE 2013.

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.

32 360 ménages bénéficient de ce tarif dans la Loire, ce qui représente près de 10% des ménages du département. Cependant, EDF n'est pas le seul fournisseur proposant un tarif de première nécessité, et ces 32 000 personnes représentent probablement entre 80% et 90% des bénéficiaires dans le département.

# Les personnes en situation de précarité énergétique

Part de la population et nombre de ménages en situation de précarité énergétique (TEE>12%)



Sources : Insee RFM 2008, Insee RP 2008, CEREN 2006, Pégase 2008  
Réalisation : DDT 42, Thomas Tinel, juin 2015

**Des territoires inégaux face à la précarité énergétique**

**Le taux d'effort (TEE) médian** (dépenses liées au chauffage par rapport aux niveaux de revenus d'un ménage) dans la Loire est de 6,3% ; **les ménages dont le TEE est supérieur à 12% sont considérés comme étant en situation de précarité énergétique.**

**Les pôles urbains concentrent la majorité des situations de précarité énergétique** (en volume), en particulier les villes centres. Les communes périurbaines sont les plus épargnées par le phénomène, alors que **les territoires ruraux sont particulièrement touchés** (en proportion de ménages concernés) : dans les communes de l'ouest de la Loire, en bordure du Livradois-Forez, la majorité des communes enregistrent plus d'un habitant sur quatre en situation de précarité énergétique.

Source : TINEL Thomas, *La précarité énergétique dans le parc de logements privés de la Loire*

## 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)

**DDT** : Direction Départementale des Territoires

**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 Énergétique (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.