



Observatoire départemental de l'habitat de la Loire - Données 2013



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 DDCCS,

service habitat de la DDT,

service statistique de la DREAL et

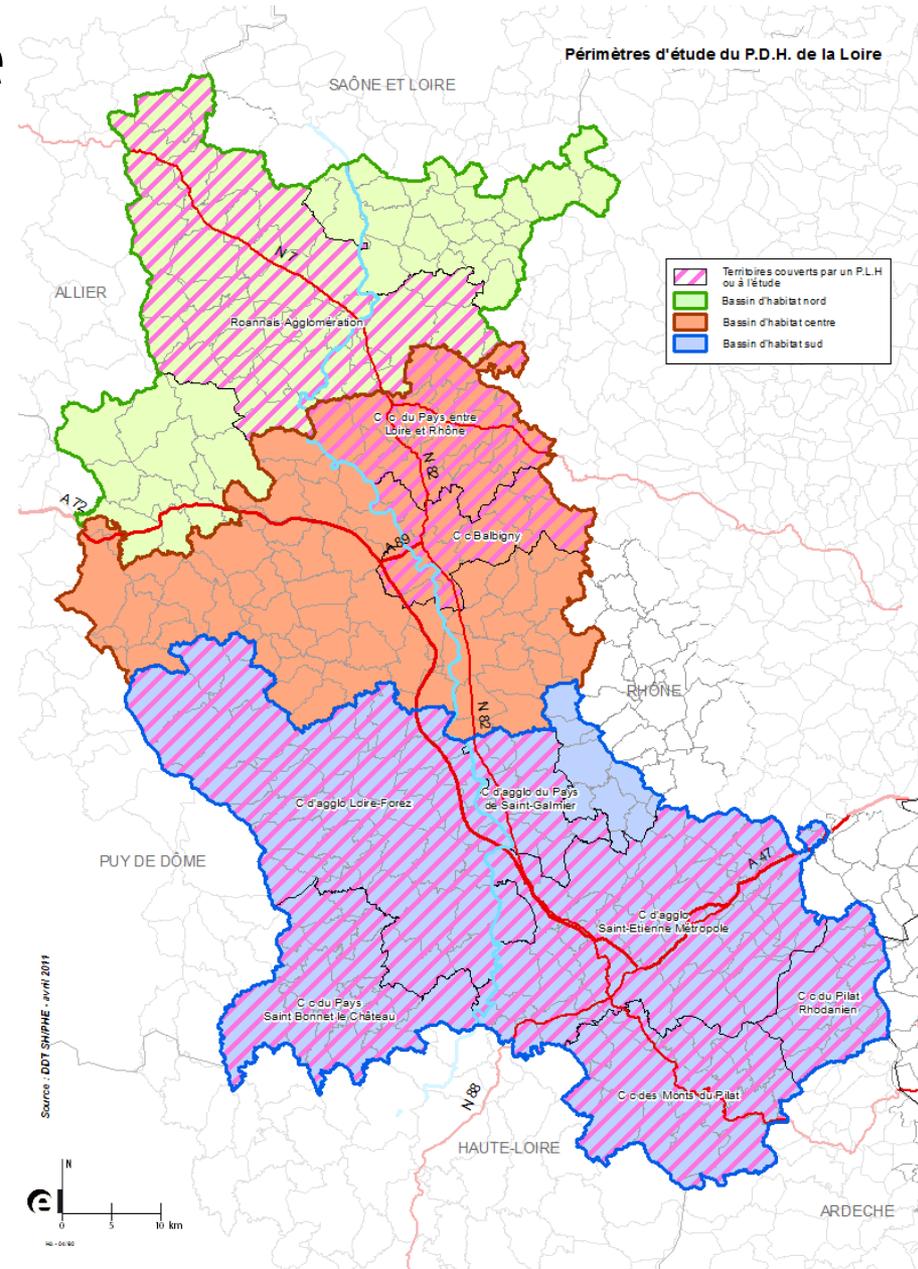
le SIEL.

La mise en œuvre de l'Observatoire départemental de l'habitat de la Loire a été confiée à Épures, Agence d'urbanisme de la région Stéphanoise.

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)



Sommaire

1. Profil socio-démographique du territoire

1.1 Dynamiques de population

1.2 Activité professionnelle et migrations résidentielles

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 Habitat adapté aux modes de vie des gens du voyage

4.2 Habitat adapté à la dépendance et au handicap

4.4 Les personnes en situation de précarité énergétique

5. Glossaire

6. Remerciements

1.1 Dynamiques de population

Evolution de la population

Vieillessement de la population

L'évolution de la population

	Population en 2010	Evolution annuelle moyenne de la population entre 1999 et 2010
Secteur Nord	129 963	+ 0,1%
Secteur Centre	70 800	+ 1,0%
Secteur Sud	548 184	+ 0,2%
Loire	748 947	+ 0,3%
Rhône-Alpes	6 230 691	+ 0,9%

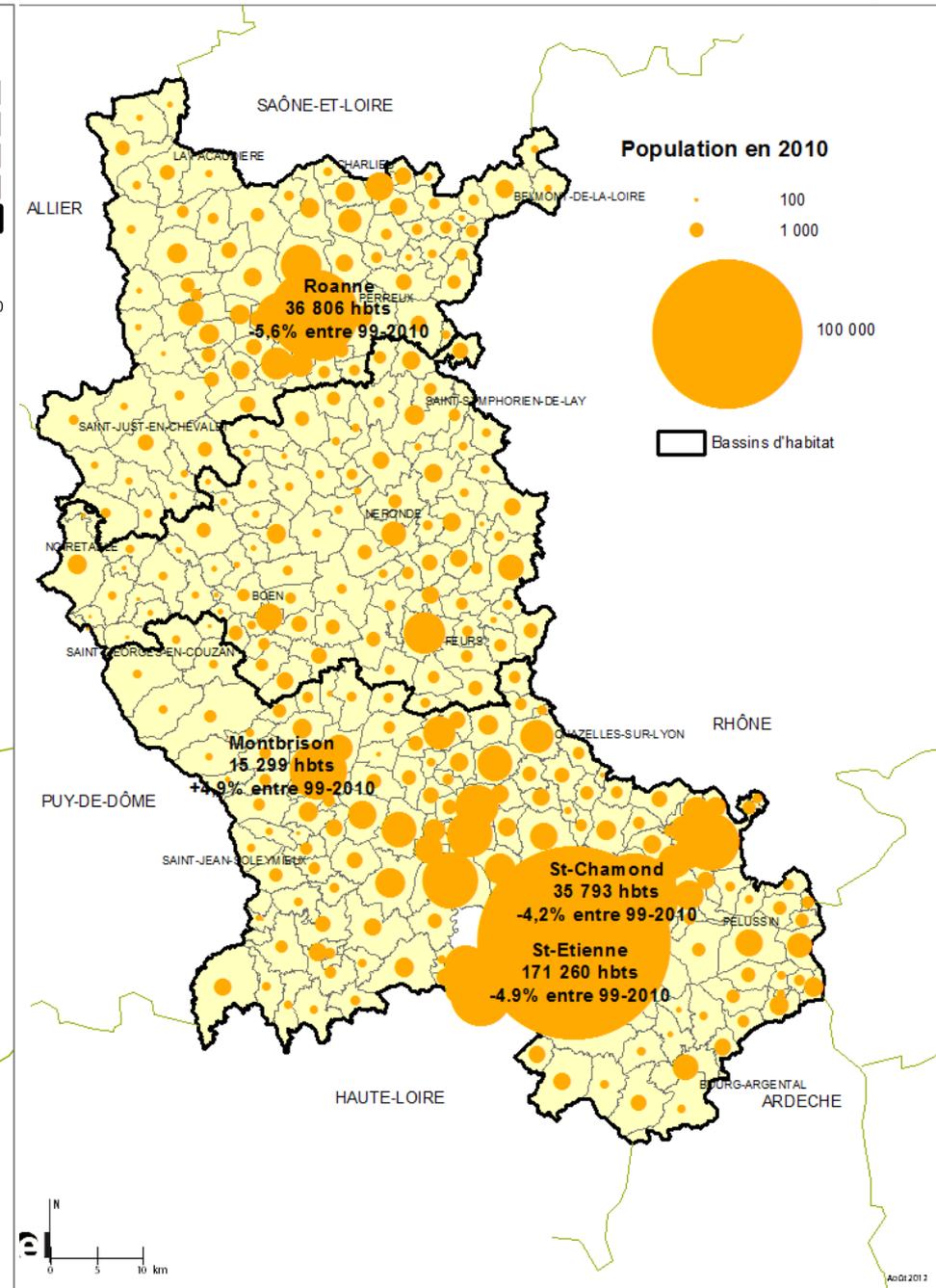
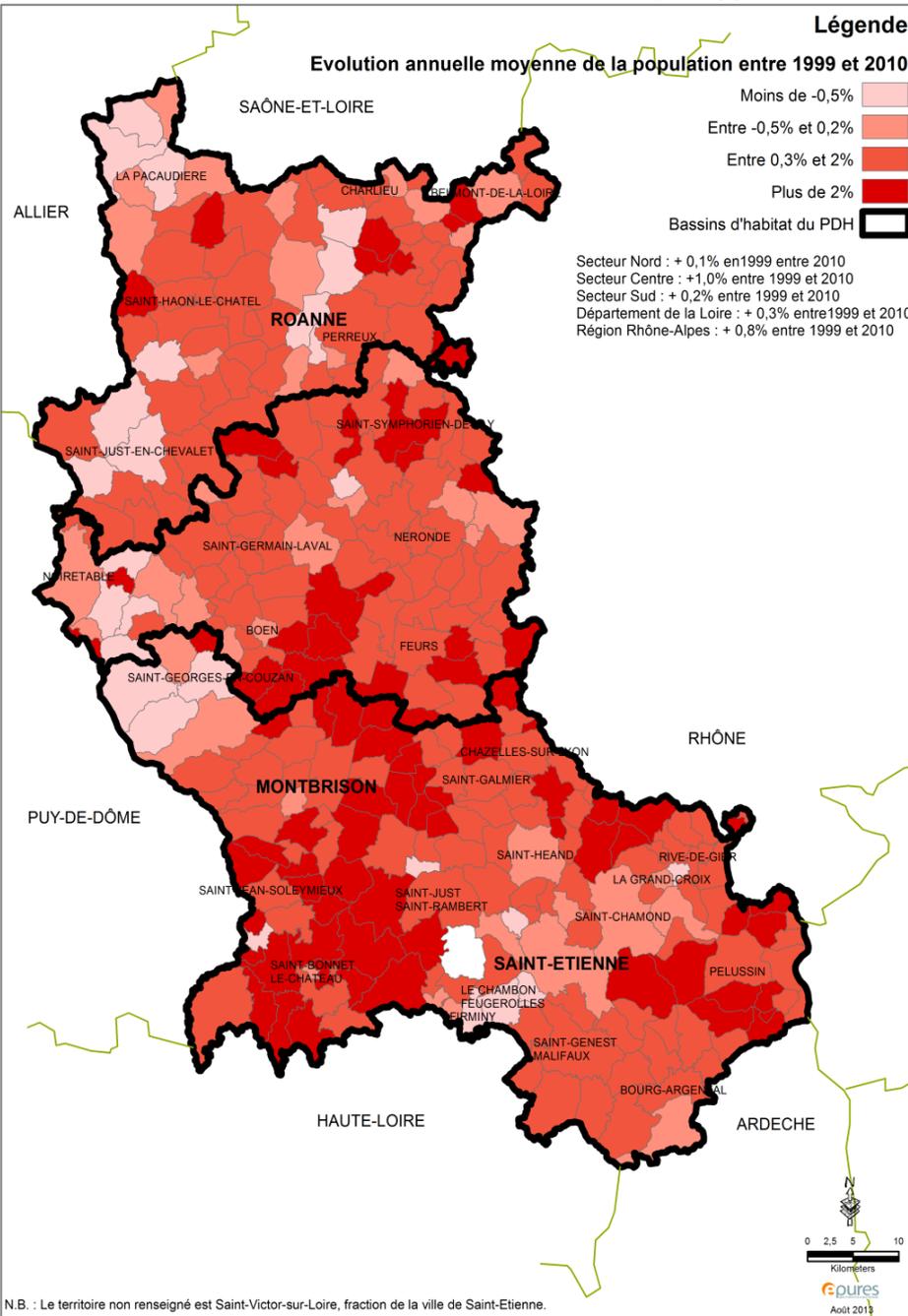
Source : INSEE, RG 1999 et 2010 – traitement Epures.

La Loire connaît une croissance démographique positive mais faible

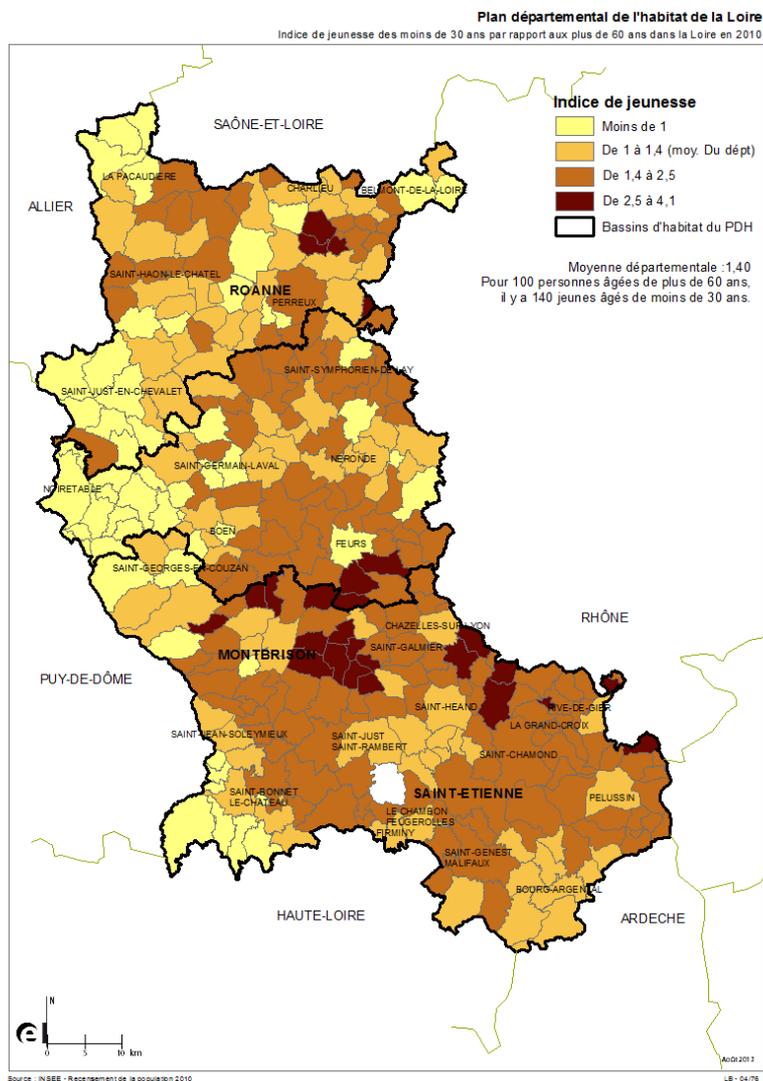
En 2010, la Loire compte un peu moins de 750 000 habitants, répartis ainsi :

- 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 inférieure à la moyenne départementale, le secteur centre se démarque. Il enregistre une croissance de sa population de 1%/an en moyenne entre 1999 et 2010. 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).



Le vieillissement de la population



	Indice de jeunesse en 1999	Indice de jeunesse en 2010
Secteur Nord	1,47	1,13
Secteur Centre	1,37	1,24
Secteur Sud	1,79	1,49
Loire	1,69	1,40
Rhône-Alpes	2,08	1,73

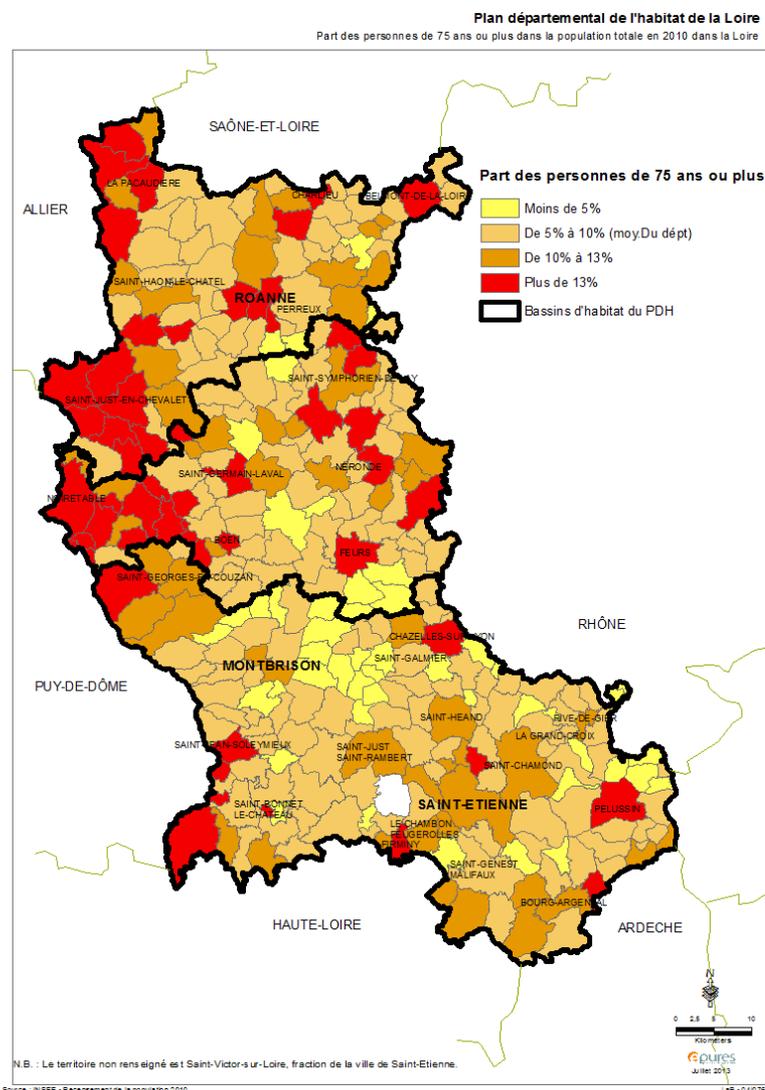
N.B. : Indice de jeunesse : population de - 30 ans/population de 60 ans ou +
Source : INSEE, RG 1999 et 2010- traitement Epures.

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. Toutefois, le secteur centre enregistre une baisse de l'indice la moins forte du fait de l'arrivée de ménages avec enfants pour des motifs résidentiels.

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

Le vieillissement de la population



	Personnes de 75 ans ou plus en 2010	Part des 75 ans ou plus dans la population totale en 2010	Evolution des personnes de 75 ans ou plus entre 1999 et 2010 (%)
Secteur Nord	15 452	12%	+ 41%
Secteur Centre	7 739	11%	+ 37%
Secteur Sud	55 379	10%	+ 35%
Loire	78 570	10%	+ 36%
Rhône-Alpes	521 291	8%	+ 42%

Source : INSEE, RG 1999 et 2010- traitement Epures.

Un phénomène de vieillissement de la population dans la Loire

La part des personnes âgées de 75 ans ou plus dans la population totale augmente dans la Loire (8% en 1999 et 10% en 2010) et est supérieure à l'échelle régionale (8%). En effet, le nombre de personnes a évolué à la hausse entre les deux dates (+36%).

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 (respectivement +41% et +37% entre 1999 et 2010). 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).

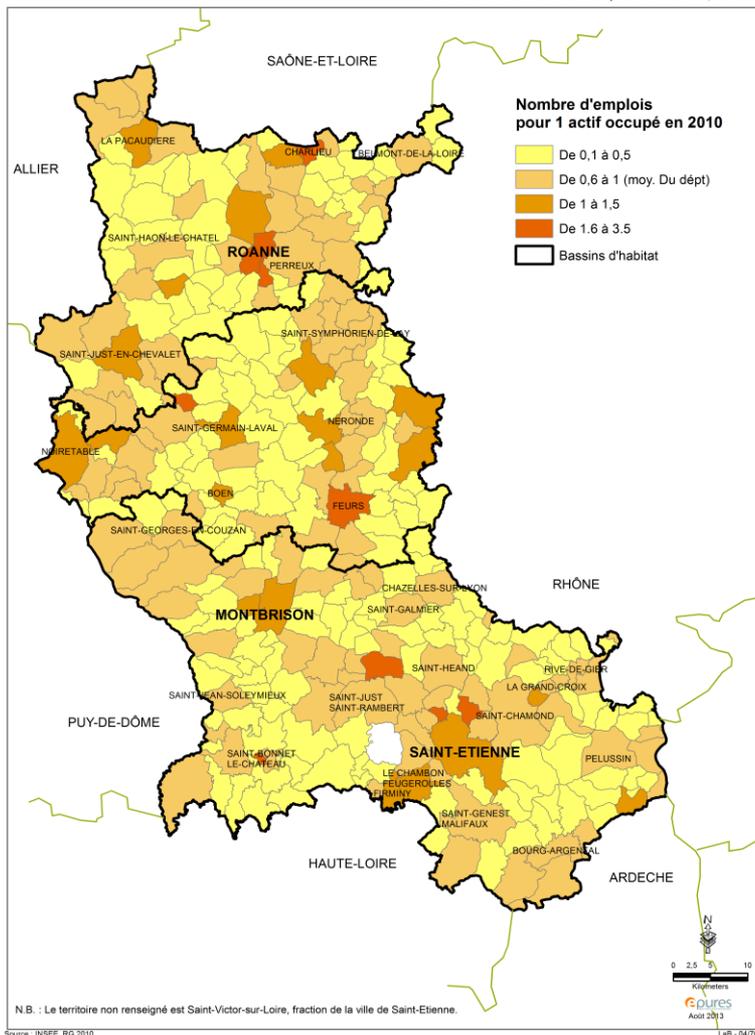
1.2 Activité professionnelle et migrations résidentielles

Les actifs occupés

Les migrations résidentielles

Les actifs occupés

Plan départemental de l'habitat de la Loire
La fonction résidentielle ou économique des communes, en 2010



	Nombre d'emplois pour 1 actif occupé en 2010	Nombre d'emplois sur la commune en 2010
Secteur Nord	1,02	50 760
Secteur Centre	0,78	22 262
Secteur Sud	0,99	212 436
Loire	0,97	285 459
Rhône-Alpes	0,98	2 604 729

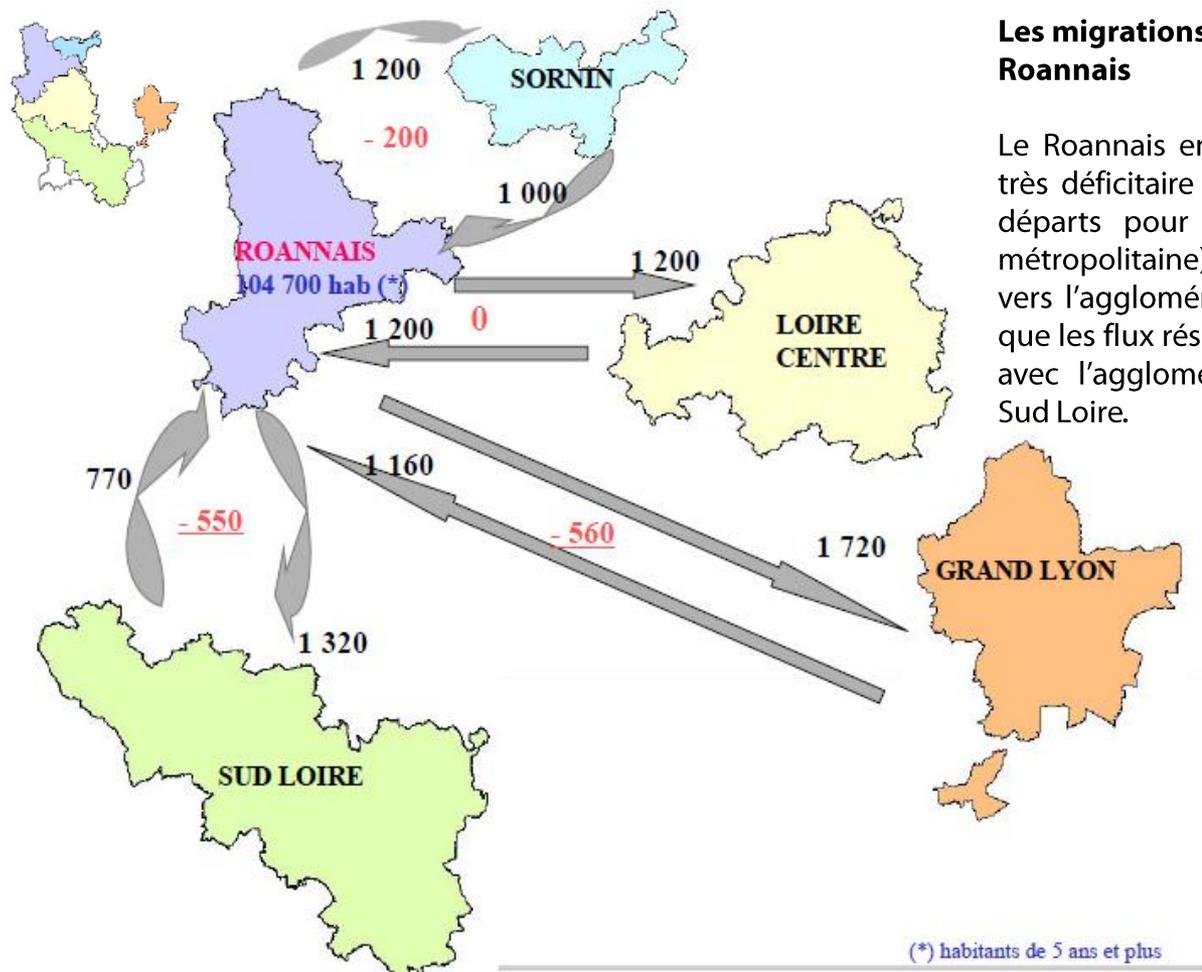
N.B. : Indice : nombre d'emplois sur la commune/ nombre d'actif occupé sur la commune. Un indice supérieur à 1 donne à la commune une fonction plus économique que résidentielle.
Source : INSEE, RG 2010– traitement Epures.

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 résidentiel (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).

Les migrations résidentielles

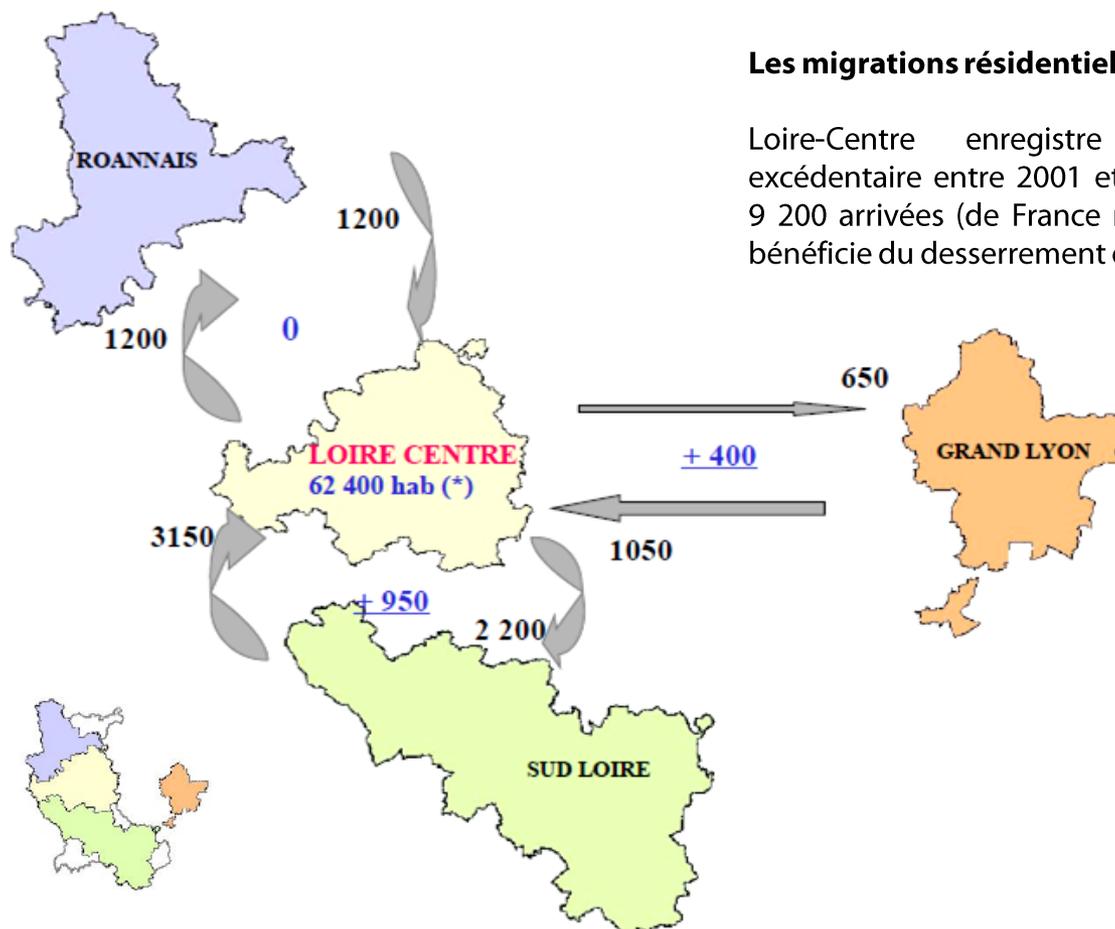


Les migrations résidentielles dans le Roannais

Le Roannais enregistre un solde migratoire très déficitaire entre 2001 et 2006 : 11 400 départs pour 8 900 arrivées (de France métropolitaine). Aussi, la ville centre diffuse vers l'agglomération proche. Il est à relever que les flux résidentiels sont plus importants avec l'agglomération lyonnaise qu'avec le Sud Loire.

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

Les migrations résidentielles



Les migrations résidentielles dans Loire Centre

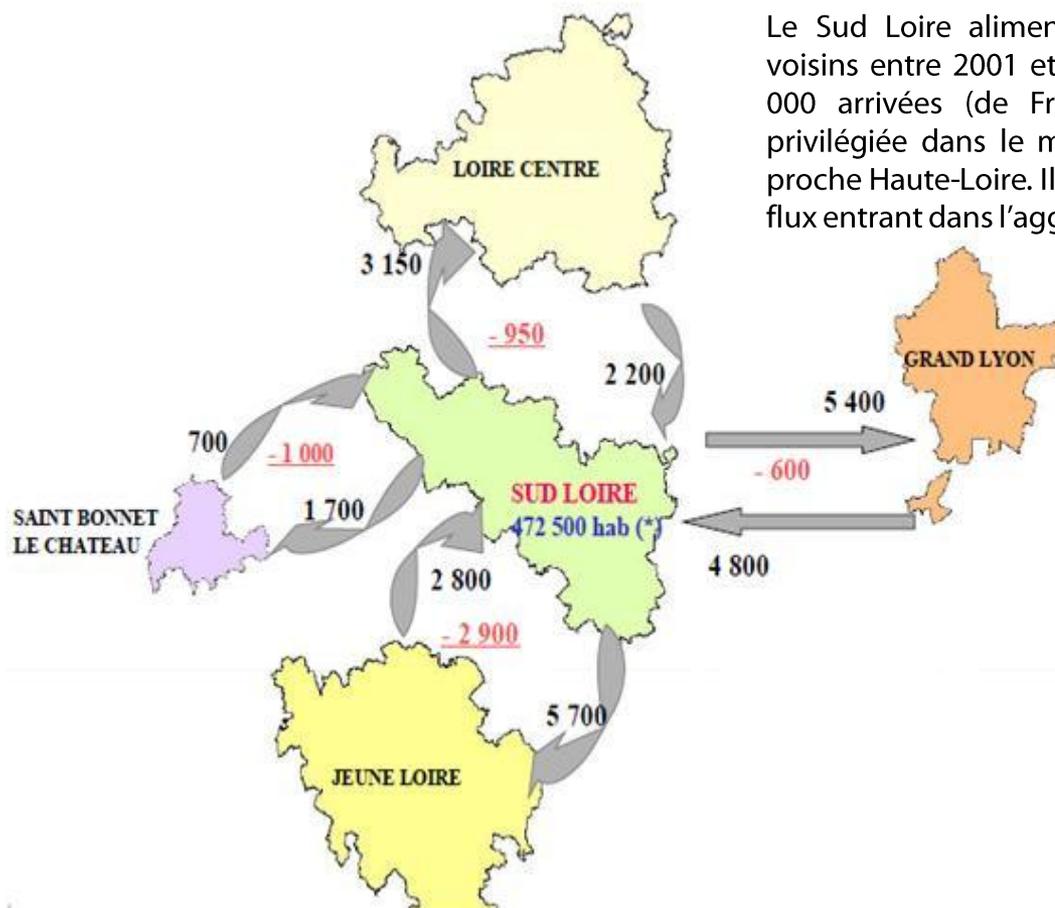
Loire-Centre enregistre un solde migratoire excédentaire entre 2001 et 2006 : 6 900 départs pour 9 200 arrivées (de France métropolitaine). Le territoire bénéficie du desserrement du Sud Loire : +950 pers.

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

Les migrations résidentielles

Les migrations résidentielles dans le Sud Loire

Le Sud Loire alimente la croissance des territoires voisins entre 2001 et 2006 : 41 400 départs pour 33 000 arrivées (de France métropolitaine). La zone privilégiée dans le mouvement des départs reste la proche Haute-Loire. Il est à noter aussi l'importance du flux entrant dans l'agglomération lyonnaise.



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

1.3 Les caractéristiques démographiques et sociales des ménages

Nombre et évolution des ménages

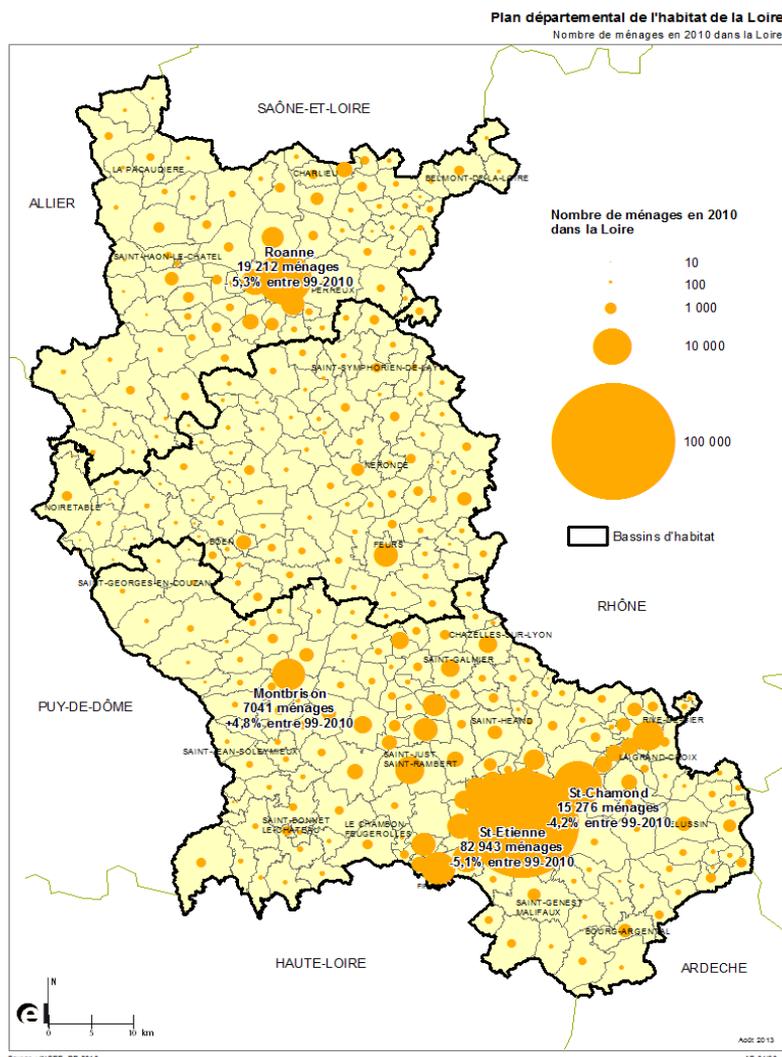
Taille des ménages

Composition des ménages

Le revenu médian des ménages

Les ménages en situation de précarité sociale

L'évolution des ménages



	Nombre de ménages en 2010	Evolution annuelle moyenne du nombre de ménages entre 1999 et 2010
Secteur Nord	58 676	+ 0,8%
Secteur Centre	29 269	+ 1,5%
Secteur Sud	237 028	+ 0,7%
Loire	324 973	+ 0,8%
Rhône-Alpes	2 661 124	+ 1,4%

Source : INSEE, RG 1999 et 2010 – traitement Epures.

La Loire compte 324 973 ménages en 2010

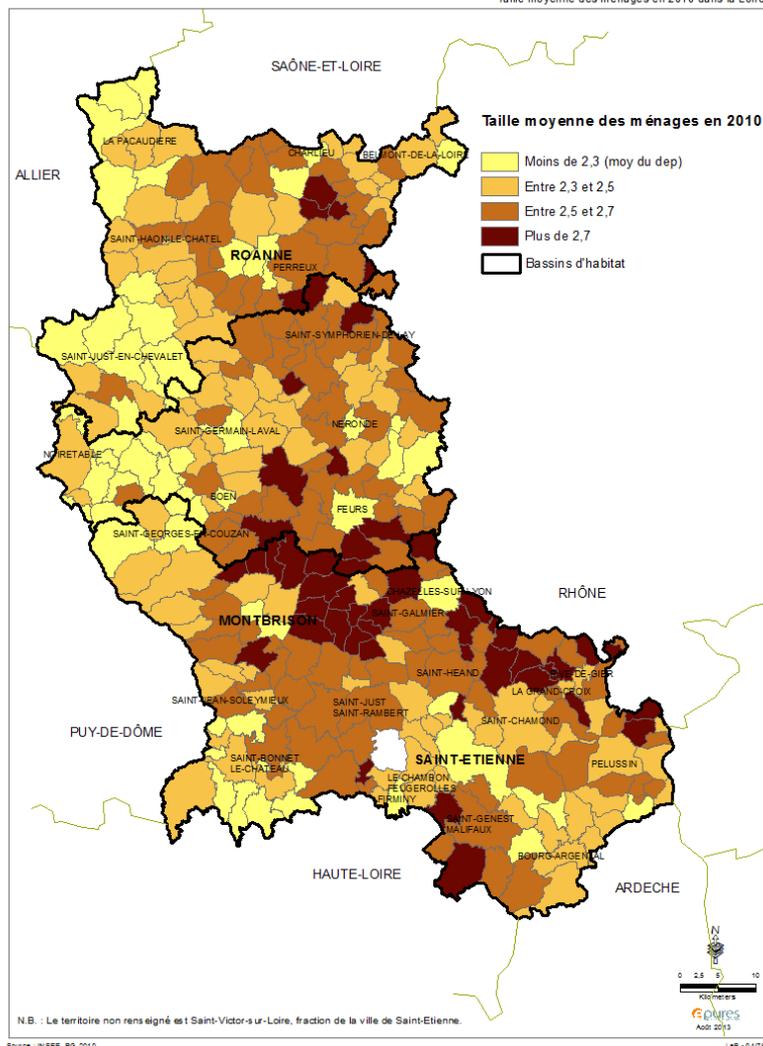
Conformément à la tendance nationale, le nombre de ménages évolue à la hausse dans chaque secteur. Selon l'INSEE, l'augmentation constante du nombre de ménages devrait se poursuivre jusqu'en 2030 pour se stabiliser ensuite.

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 +0,8% annuellement entre 1999 et 2010 alors que la population a augmenté de +0,3% 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

Plan départemental de l'habitat de la Loire
Taille moyenne des ménages en 2010 dans la Loire



	Taille moyenne des ménages en 1999	Taille moyenne des ménages en 2010
Secteur Nord	2,33	2,16
Secteur Centre	2,46	2,35
Secteur Sud	2,41	2,26
Loire	2,40	2,25
Rhône-Alpes	2,43	2,29

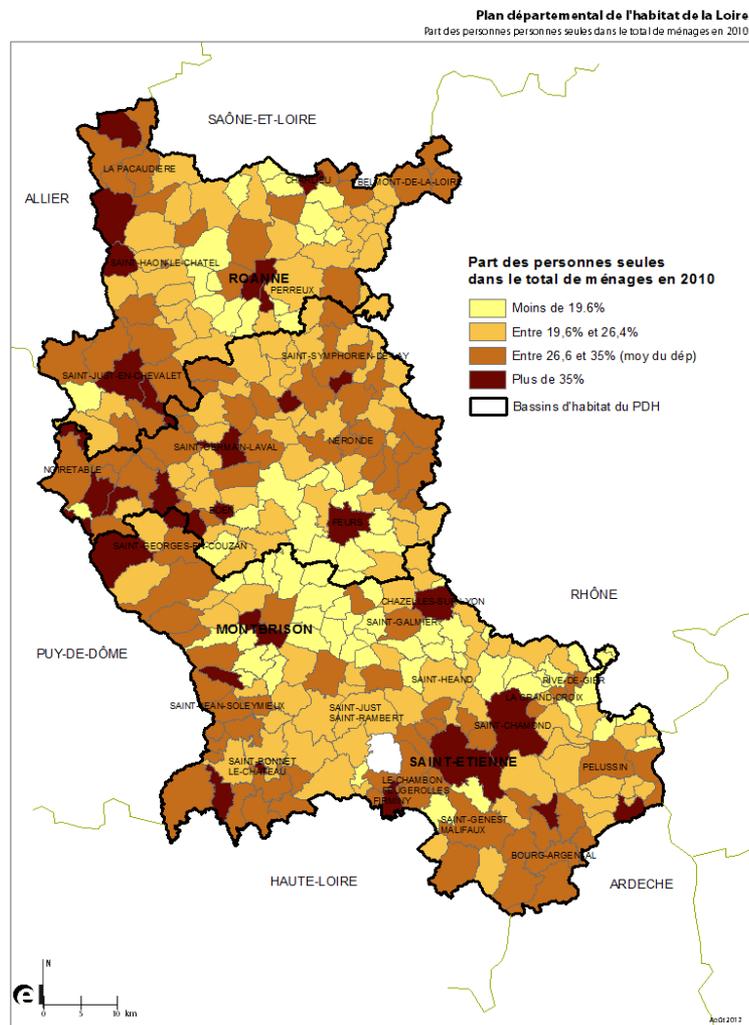
N.B. : Taille moyenne : population des ménages/nombre de ménages
Source : INSEE, RG 1999 et 2010 – traitement Epures.

La diminution de la taille des ménages perdue

La taille moyenne des ménages est passée de 2,4 en 1999 à 2,25 en 2010 dans la Loire (pour 2,29 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. Leur part est en baisse par rapport à 1999. Ces familles nombreuses impactent la demande en grands logements, notamment dans le parc social public.

Les personnes seules



	Part des personnes seules dans total ménages en 2010	Evolution annuelle moyenne du nombre de personnes seules entre 1999 et 2010
Secteur Nord	36%	+ 2%
Secteur Centre	28%	+ 2,2%
Secteur Sud	35%	+ 1,6%
Loire	35%	+ 1,7%
Rhône-Alpes	34%	+ 2,2%

Source : INSEE, RG1999 et 2010- traitement Epures.

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

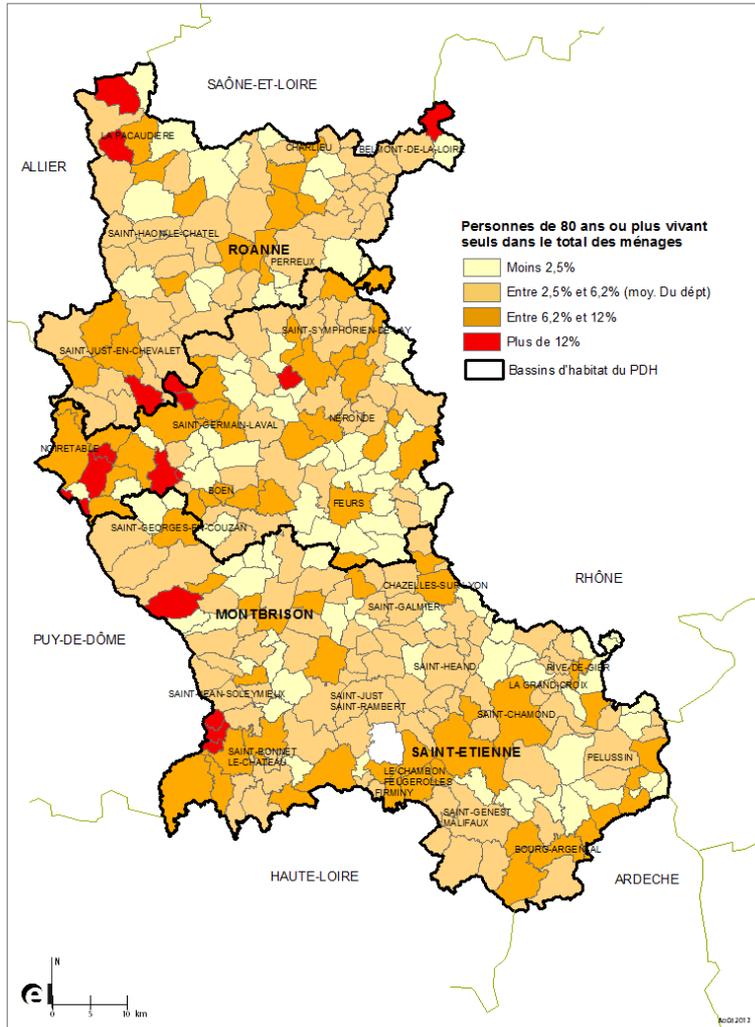
Les personnes seules sont principalement présentes dans les secteurs sud et nord. Dans le secteur centre, si la part des personnes seules est encore faible en 2010, elle a toutefois rapidement évolué depuis 1999 (+2,2% à l'instar de la région). A noter que le parc de résidences principales de petite taille (1 et 2 pièces) représentent seulement 14% du parc en 2010 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.

Zoom sur les personnes de 80 ans ou plus vivant seules

Plan départemental de l'habitat de la Loire

Part des personnes de 80 ans ou plus vivant seule dans le total des ménages en 2010 dans la Loire



Source : INSEE - Recensement de la population 2010
 NB : le territoire non répertorié est Saint-Vict sur Loire, fraction de la ville de Saint-Etienne

009 2012
 A2 - 06/076

	Part des personnes de 80 ans ou plus vivant seules dans total ménages en 2010
Secteur Nord	6,9%
Secteur Centre	5,9%
Secteur Sud	6,1%
Loire	6,2%
Rhône-Alpes	5%

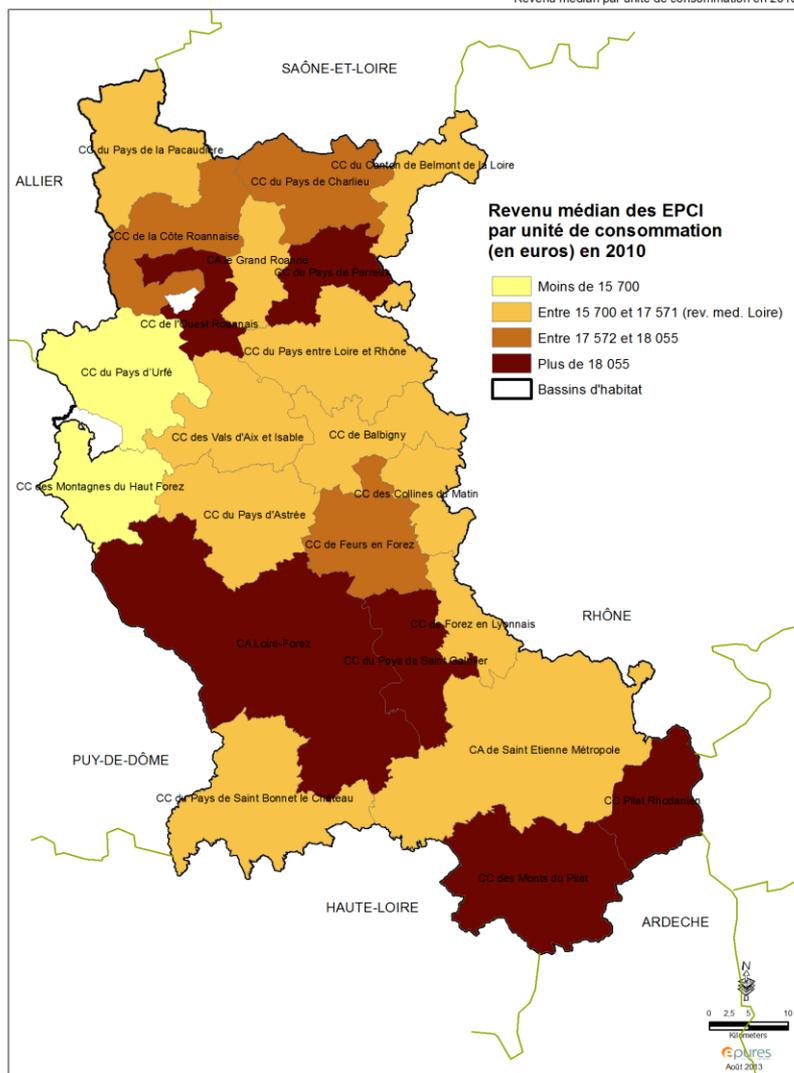
Source : INSEE, RG 2010- traitement Epures.

6,2% 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 plus de 20 000 personnes en 2010 dans la Loire (soit 6,2% 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 de prise en charge en établissement devront prendre en compte cette tendance.

Le revenu médian des ménages

Plan départemental de l'habitat de la Loire
Revenu médian par unité de consommation en 2010



Source : INSEE-2010

	Nombre de ménages fiscaux en 2010	1er quartile de revenu par unité de consommation (en €) en 2010	Revenu médian par unité de consommation (en €) en 2010	3e quartile de revenu par unité de consommation (en €) en 2010
Loire	319 477	11 940 €	17 571 €	24 102 €

Source : INSEE - 2010

Un territoire marqué par les bas revenus

La Loire compte près de 320 000 ménages fiscaux, dont 53,4% sont imposés (contre 59,6% dans la région Rhône-Alpes).

Le revenu médian de la Loire est de 17 571€ par unité de consommation en 2010 alors que le revenu médian régional est de 19 495€. 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 319 477 ménages fiscaux ont un revenu inférieur à 17 571€ et 50% de ces ménages ont un revenu supérieur à 17 571€. 25% des ménages fiscaux ont un revenu inférieur à 11 940€ en 2010 (1^{er} quartile). Enfin, 25% des ménages fiscaux ont un revenu par unité de consommation supérieur à 24 102€ 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 (20 026€ en 2010). A contrario, les Montagnes du Haut-Forez ont le revenu médian par unité de consommation le plus faible du département (15 178€ en 2010). 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.

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 2010	Nombre de résidences secondaires en 2010	Nombre de logements vacants en 2010
Secteur Nord	58 676	3 167	6 410
Secteur Centre	29 269	3 458	3 694
Secteur Sud	237 028	10 599	22 730
Loire	324 973	17 224	32 833
Rhône Alpes	2 660 335	389 609	225 908

Source : INSEE, RG 1999 et 2010- 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 :

- 86,7% de résidences principales
- 8,8% de logements vacants
- 4,6% 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 12% 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 1999 et 2010	Evolution des résidences secondaires dans le parc total de logements entre 1999 et 2010	Evolution des logements vacants dans le parc total de logements entre 1999 et 2010
Secteur Nord	+9,0%	-21,9%	+39,5%
Secteur Centre	+17,3%	-17,1%	+37,3%
Secteur Sud	+8,3%	-22,5%	+9,1%
Loire	+9,2%	-21,3%	+16,7%
Rhône Alpes	+17,0%	+6,2%	+21,1%

Source : INSEE, RG 1999 et 2010- traitement Epures.

Une baisse des résidences secondaires dans la Loire.

La Loire enregistre une forte baisse des résidences secondaires (-21,3% entre 1999 et 2010), à contrario de Rhône-Alpes (+6,2%). Cette baisse peut s'expliquer par une transformation des résidences secondaires en principales.

Le poids des résidences secondaires est important dans le centre (9,5% en 2010 dans le total de logements). Son évolution à la baisse est la moins rapide en comparaison aux autres territoires.

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 8,8% et 6,9% selon Insee en 2010). Néanmoins, entre 1999 et 2010 le nombre de logements vacants a évolué plus vite au niveau régional (+21,1%) que dans la Loire (+16,7%).

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	Evolution du nombre de maisons dans le parc des résidences principales entre 1999 et 2010
Secteur Nord	61,5%	+ 13,0%
Secteur Centre	82,5%	+ 20,1%
Secteur Sud	43,6%	+ 16,6%
Loire	50,3%	+ 16,3%
Rhône Alpes	47,8%	+ 19,7%

Source : INSEE, RG 1999 et 2010 – 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 : 43,6% de maisons
- nord : 61,5% de maisons
- centre : 82,5% de maisons

La part des maisons dans le parc de résidences principales reste plus élevée qu'au niveau régional mais plus faible qu'à l'échelle nationale (respectivement de 47,8% et 56,3% de maisons dans les résidences principales en 2009).

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.

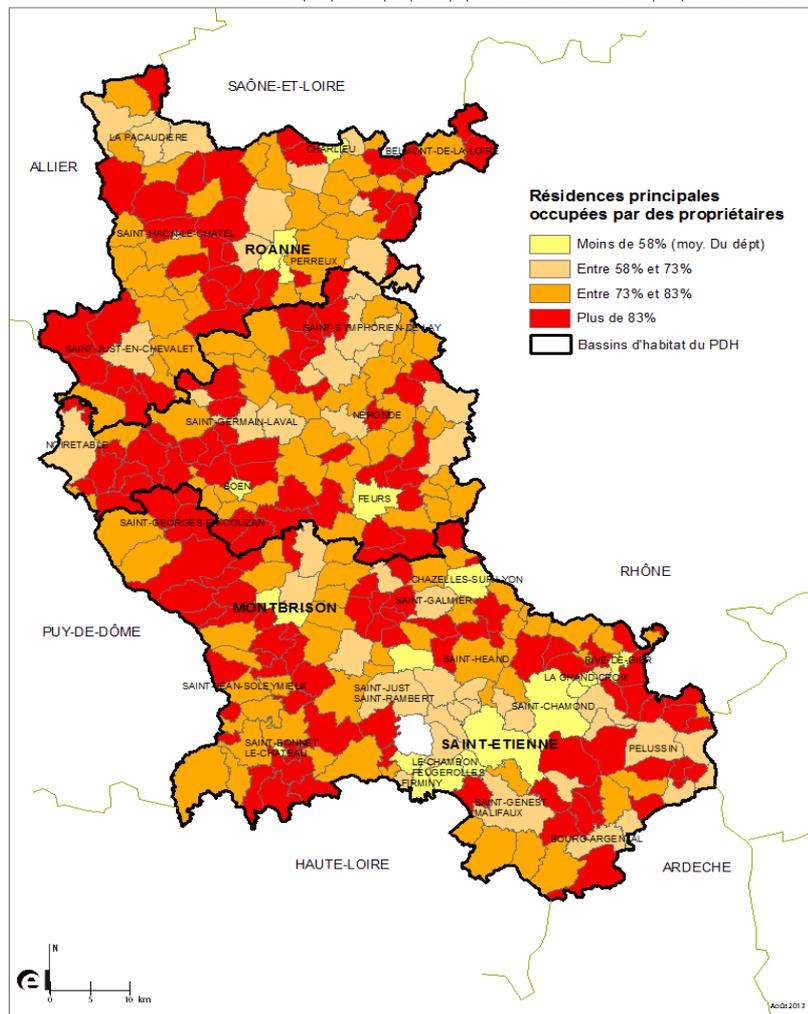
2.3 Le statut d'occupation

Les propriétaires occupants et les locataires

Le statut d'occupation

Plan départemental de l'habitat de la Loire

Part des résidences principales occupées par des propriétaires dans le total des résidences principales dans la Loire en 2010



Une majorité de propriétaires

58% des résidences principales sont occupées par des propriétaires dans la Loire (57% pour Rhône-Alpes en 2010). Les proportions sont les plus importantes dans le secteur centre (72%) et le nord (62%).

La part des propriétaires a fortement augmenté entre 1999 et 2010 dans la Loire (+20%) conformément à la tendance régionale (+25% 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

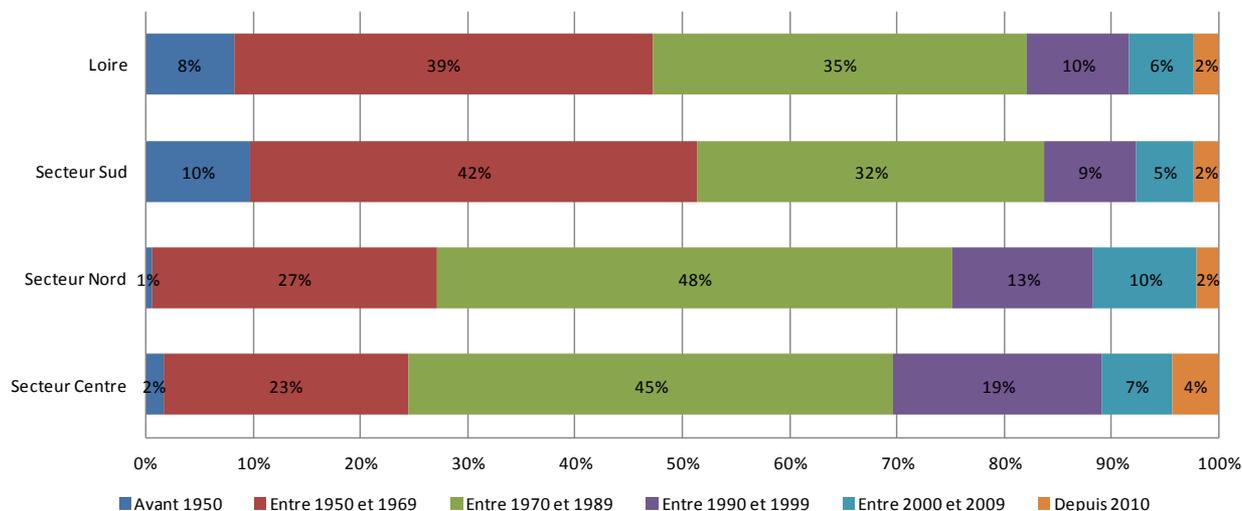
L'âge du parc

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 2012



Source : MEEDDM-SOeS-DREAL Rhône-Alpes-RPLS 01/01/2012- traitement Epures.

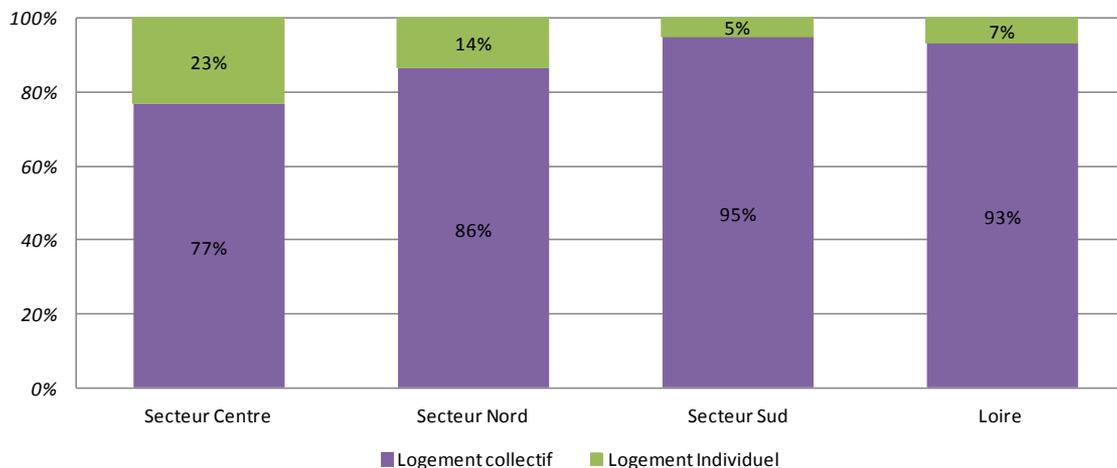
La moitié du parc dans la Loire est ancien datant d'avant 1970

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, 10% 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 catégories (en %), en 2012



Source : MEEDDM-SOeS-DREAL Rhône-Alpes-RPLS 01/01/2012 – 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

	Nombre total de logements sociaux publics vacants en 2012
Saint-Etienne-Métropole	2 498
CA du Grand Roanne	344
CA de Loire-Forez	34
CC des Monts du Pilat	32
CC du Pays de Saint-Bonnet-le-Château	15
Reste du département	299
Loire	3 222

NB : Sont pris en compte les logements vacants de plus de 3 mois ; à noter que les périmètres de Saint-Etienne-Métropole et le Grand Roanne sont d'avant la réforme 2013.

Source : AMOS 42.

Une vacance en hausse dans le parc social public

En 2012, 3 222 logements sociaux publics sont vacants depuis plus de 3 mois dans la Loire.

2,7% connaissent une vacance technique, c'est-à-dire liée à des opérations de réhabilitation ou de démolition. Cette vacance est plus forte dans les secteurs urbains du département.

Enfin, la vacance totale au sein du parc social public a augmenté de 2,8% entre 2011 et 2012. cette tendance s'est prolongée en 2013.

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.

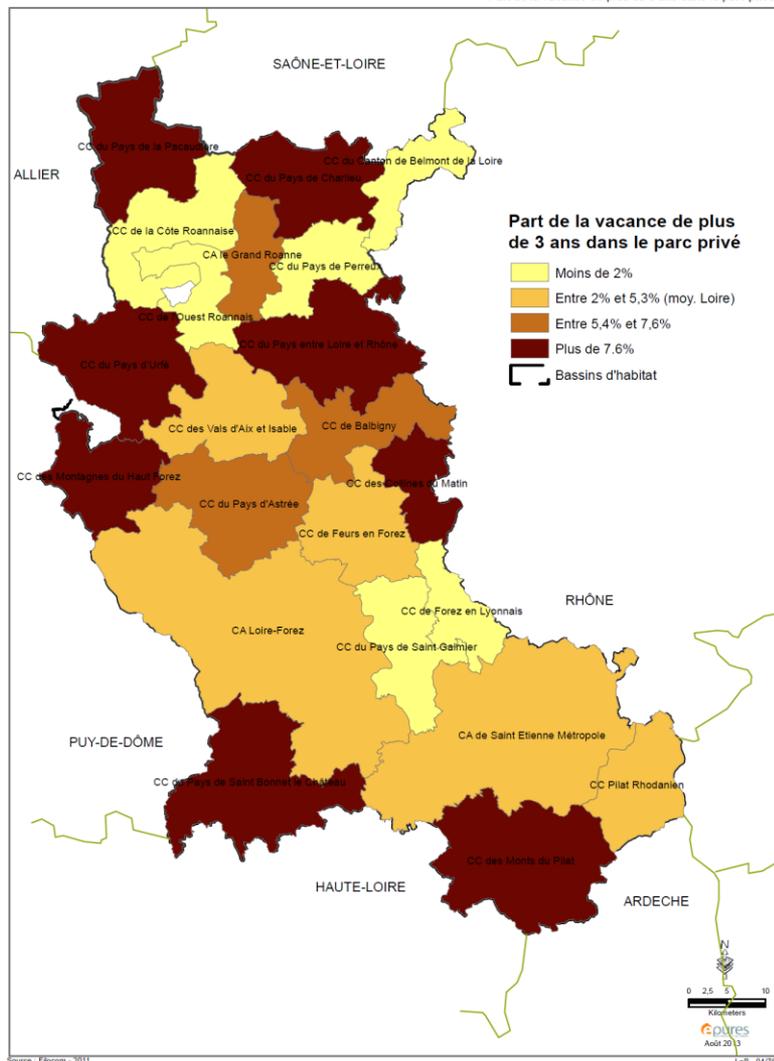
La vacance du parc de logements privés dans la Loire est plus élevée qu'à l'échelle régionale

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 Epures.

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 plus forte 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.

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

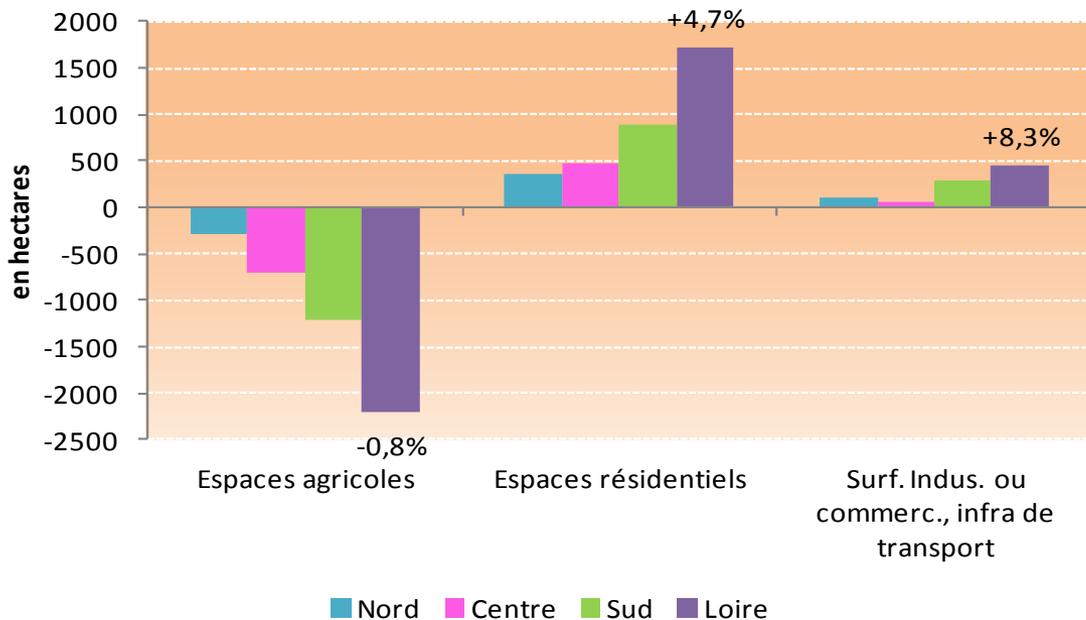
Les principales occupations du sol

Evolution de l'espace résidentiel

Densité d'habitants par hectare d'espace résidentiel

Les principales occupations du sol

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



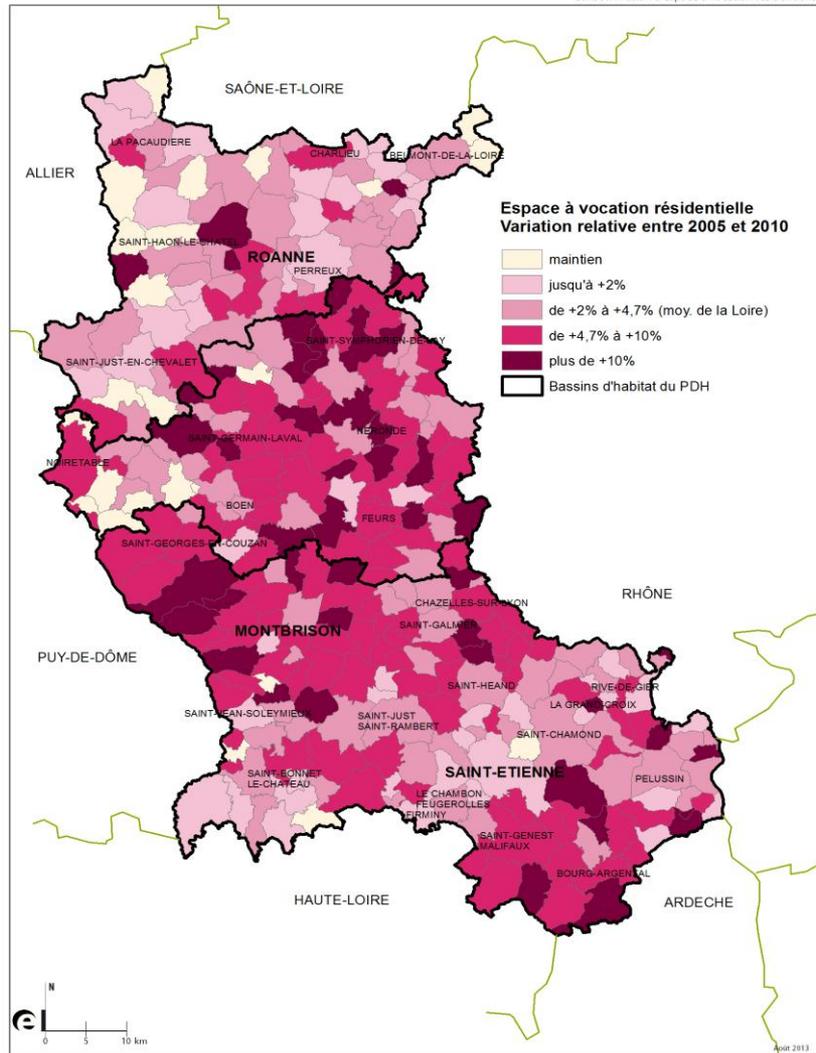
Source : SpotThéma 2010, Spot Image – traitement Epures.

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 commerciaux 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 habitants).

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.

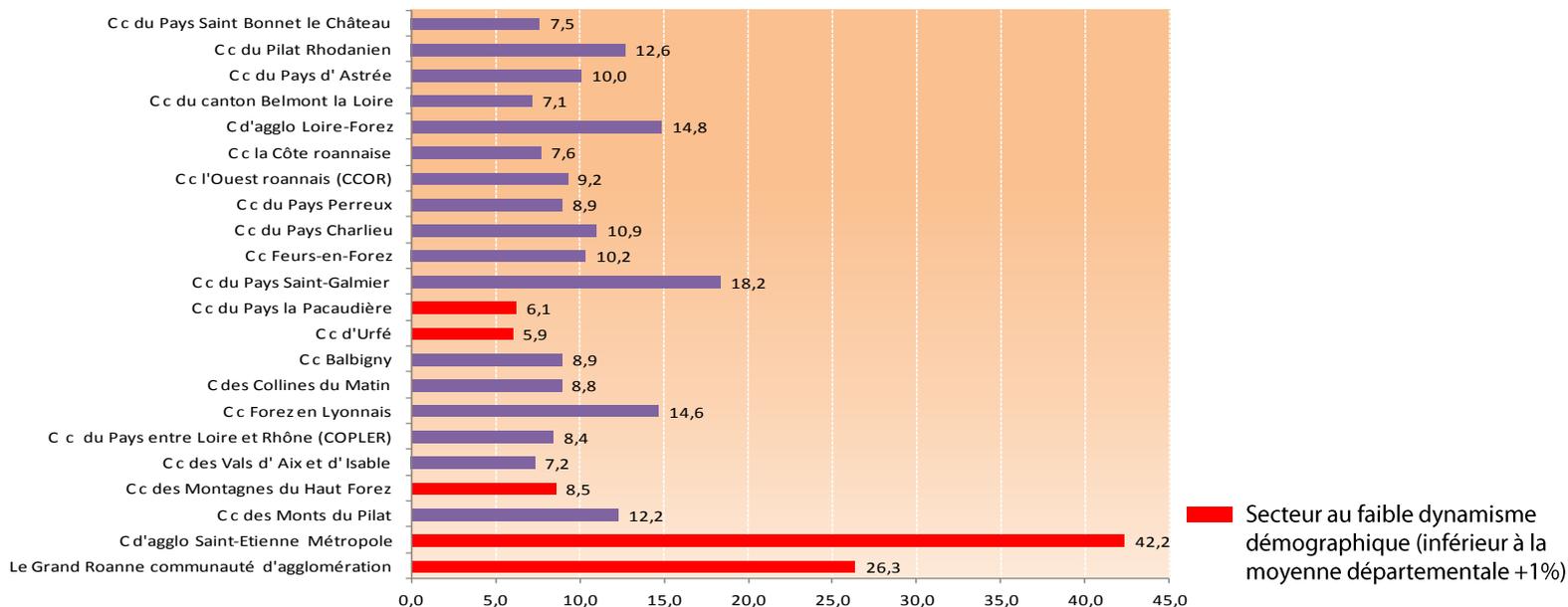
Une évolution de l'espace résidentiel dans la Loire

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

3.2 La construction neuve

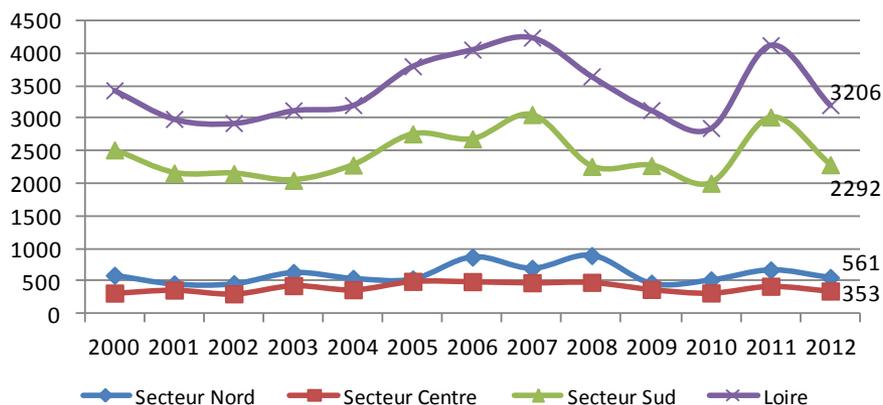
Evolution de la construction neuve

Construction neuve pour 1 000 habitants

Catégories de logements neufs

Evolution de la construction neuve

Evolution de la construction neuve (logements commencés ordinaires hors structures collectives)



	Nombre de logements neufs en 2012	Répartition des logements neufs dans la Loire	Évolution annuelle moyenne 2000-2012
Secteur Nord	561	17%	-0,5%
Secteur Centre	353	11%	+ 0,8%
Secteur Sud	2292	71%	-0,8%
Loire	3206	100%	-0,6%
Rhône-Alpes	38 525		-0,2%

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

Un rythme de construction neuve à la baisse depuis 2011

Sur la période longue 2000-2012, les années 2006, 2007 et 2011 enregistrent un nombre record avec plus de 4 000 constructions neuves dans la Loire. Le secteur sud alimente largement la construction (représentant 71% de la construction neuve en 2012), malgré une tendance marquée à la baisse (-0,8%/an entre 2000 et 2012). Si le secteur centre représente une faible part de la construction neuve dans la Loire (11% en 2012), il enregistre néanmoins une activité à la hausse, en moyenne par an de +0,8%.

Construction neuve pour 1 000 habitants

	1999		2012	
	Nombre de logements commencés	pour 1 000 habitants (Insee 1999)	Nombre de logements commencés	pour 1 000 habitants (Insee 2010)
Secteur Nord	504	3,9	561	4,3
Secteur Centre	480	7,6	353	5,0
Secteur Sud	2 675	5,0	2 292	4,2
Loire	3 659	5,0	3 206	4,3
Rhône-Alpes	42 206	7,5	38 525	6,2
France	333 737	5,5	346 500	5,4

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

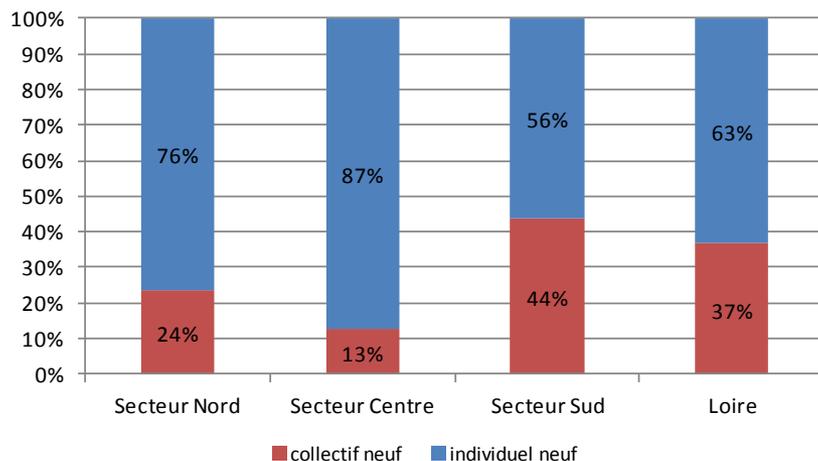
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2 ; INSEE - RG 1999 et 2010- traitement Epures.

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 (4,3 en 2012), en comparaison à la région (6,2) et au niveau national (5,4). Cette situation est d'autant plus remarquable que le ratio a connu une baisse entre 1999 et 2012. elle constitue un frein pour le renouvellement de l'attractivité de l'offre résidentielle sur les secteurs urbains. Le secteur centre se démarque avec une production de 5 logements pour 1 000 habitants en 2012.

Catégories de logements neufs

Répartition des constructions neuves par catégories de logements en 2012



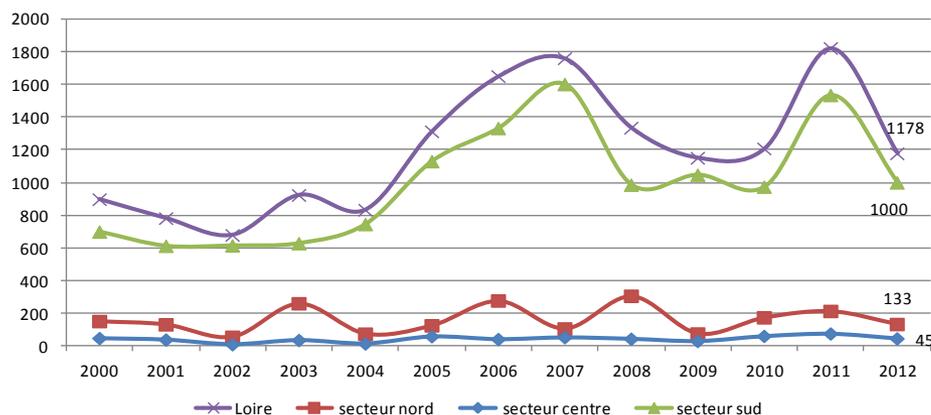
Un territoire marqué par la prédominance des logements individuels

La construction individuelle est privilégiée dans la Loire (63% des constructions neuves), en comparaison à la région Rhône-Alpes où la construction individuelle atteint seulement 44%, en 2012.

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

On observe une tendance à l'équilibre entre l'individuel et le collectif dans le secteur le plus urbanisé (secteur sud).

Evolution de la construction neuve de logements collectifs entre 2000 et 2012 (logements commencés hors structures collectives)



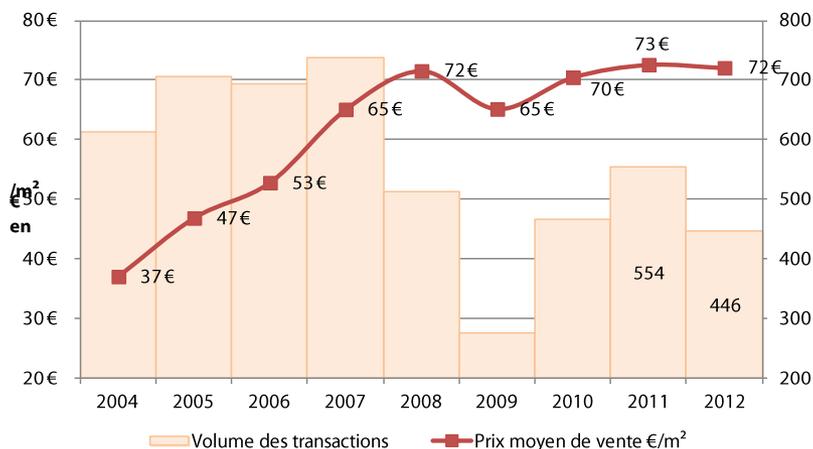
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2- traitement Epures.

3.3 Le marché foncier

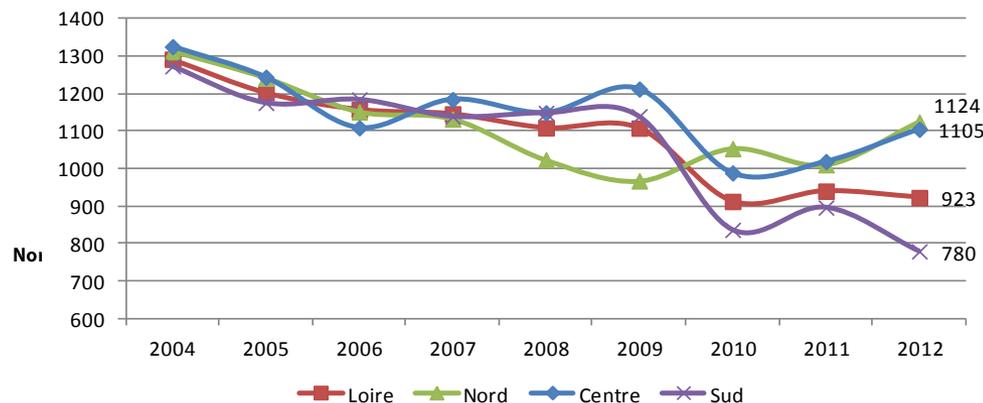
Le marché foncier des terrains à bâtir à destination habitat

Le marché foncier

Le marché des terrains à bâtir dans la Loire, entre 2004 et 2012



Evolution de la surface moyenne des terrains à bâtir (en m²), entre 2004 et 2012



	Nombre de transactions en 2012	Évolution des transactions entre 2011 et 2012	Prix moyen de vente des terrains (m²) en 2012	Evolution du prix moyen de vente (m²) entre 2011 et 2012
Nord	113	-6%	45 €	-10%
Centre	91	14%	44 €	3%
Sud	242	-32%	101 €	13%
Loire	446	-19%	72 €	-1%

Source :Notaires de France – PERVAL 2012, traitement epures.

Un marché foncier ligérien qui se fragilise

Le marché foncier ligérien enregistre une baisse du volume de transactions entre 2011 et 2012 de -19%. Parallèlement, le prix moyen du foncier reste relativement stable en 2012 (-1%) et dans les valeurs hautes eu égard aux années précédentes. Il atteint 72€/m² en 2012 dans la Loire. Seul le secteur centre connaît une évolution positive du volume de transactions, certainement lié à l'accueil de nouveaux habitants faisant construire. A noter dans le secteur sud, une forte baisse des transactions et une forte hausse des prix, la rareté jouant sur les niveaux de prix. 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 en 2012 est de 923m², alors qu'en 2004 elle était de 1 300m².



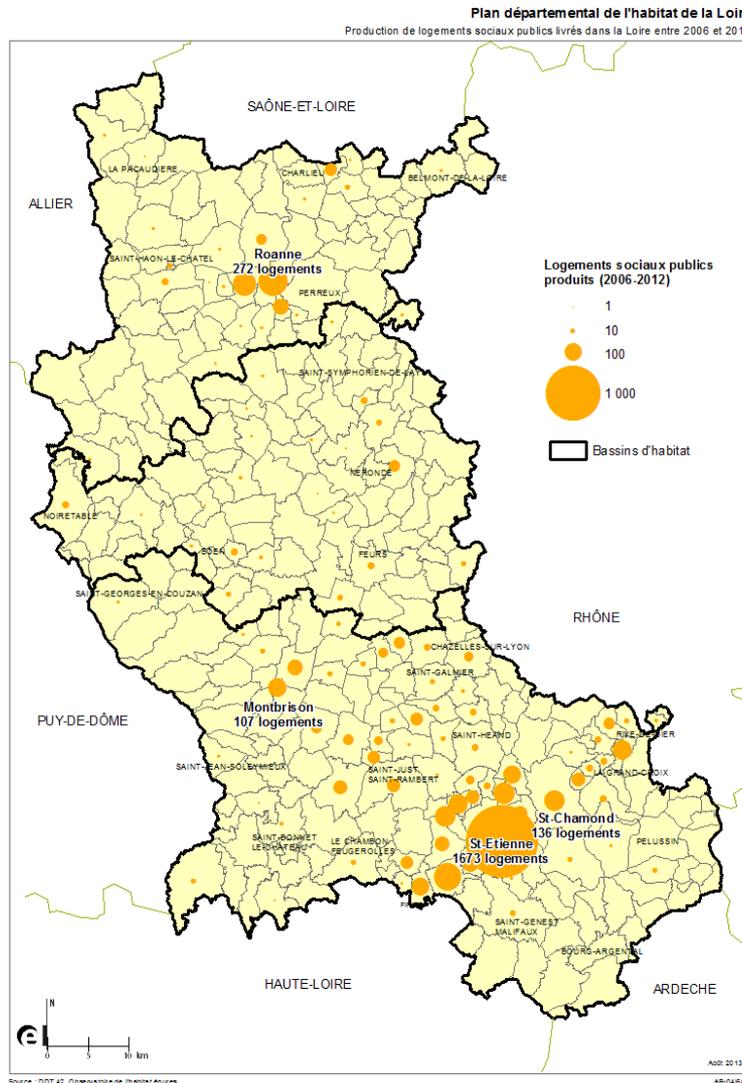
3.4 La production du locatif social

Le locatif social public

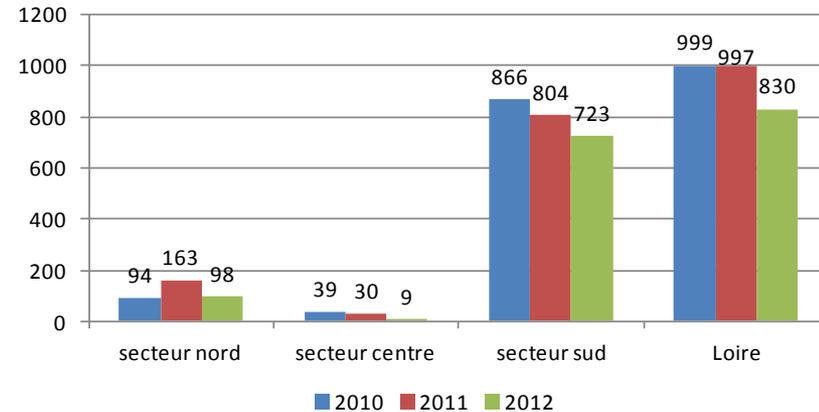
- L'offre nouvelle de logements sociaux publics
- Le mode de production
- Les catégories de logements livrés

Le locatif privé conventionné

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 concentrée dans le secteur sud

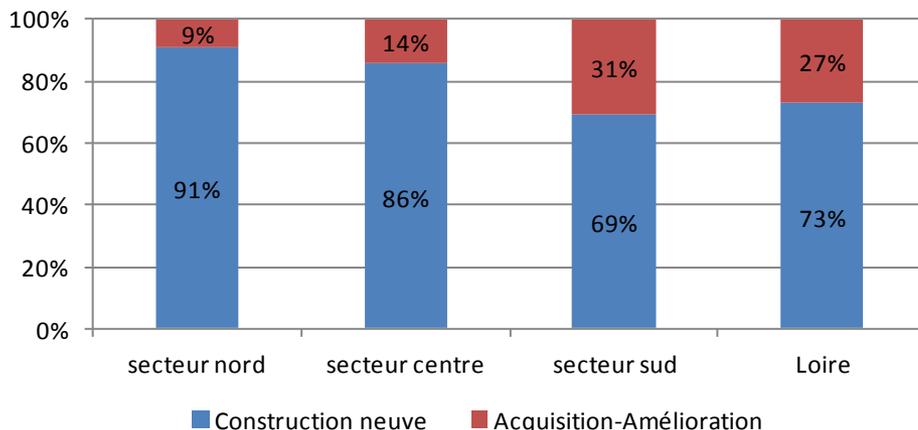
5 000 logements sociaux publics ont été livrés dans la Loire entre 2006 et 2012. 83% de cette production est concentrée dans le secteur sud, 14% dans le secteur nord et 4% dans le secteur centre. Sur cette période, la production dans la Loire a progressé en moyenne de 10% par an. En 2012, le parc s'élève alors à 57 462 logements sociaux (source : RPLS 2012).

2 826 logements ont été financés depuis 2010 et devraient sortir de terre dans les années à venir. 86% d'entre eux devraient se construire dans le secteur sud (11% 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 constructions neuves 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 2006-2012**



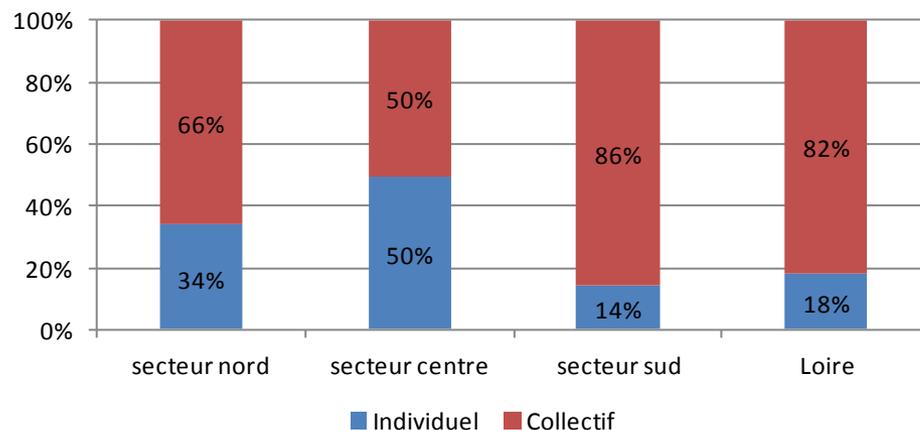
Avertissement : les logements financés Palulos ne sont pas compris.
Source : DDT 42 , Observatoire de l'habitat Epures.

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

La construction neuve est particulièrement privilégiée dans la livraison des logements sociaux. Les bailleurs sociaux font davantage d'opérations en acquisition-amélioration dans le secteur sud (31%), même si la tendance est à la baisse depuis 2010. 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.

Le locatif social public : les catégories de logements livrés

Répartition des logements sociaux livrés (hors foyer),
selon la catégorie, sur la période 2006-2012



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 récente 2006-2012 sont collectifs, à hauteur de 82% dans la Loire.

Dans le secteur centre, l'individuel et le collectif sont à part égale dans la production de l'offre globale de logements alors que le parc social est davantage orienté sur le collectif (77% du parc est en collectif).

Le locatif privé conventionné : nombre de logements conventionnés privés

	Nombre de logements conventionnés avec travaux entre 2006 et 2012	Nombre de logements conventionnés sans travaux entre 2006 et 2012	Total de logements conventionnés entre 2006 et 2012
Secteur Nord	308	255	563
Secteur Centre	113	72	185
Secteur Sud	938	1 148	2 086
Loire	1 359	1 475	2 834

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. 73% du parc de logements conventionnés entre 2006 et 2012 se situent dans le secteur sud.

Les conventionnements sans travaux représentent 52% des conventionnements sur la période 2006-2012 (Source : Bilan annuel d'activité 2012 – 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 2012

	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble 2012
CA Loire Forez	12,1	7,9	6	6,9	6,9	7,5
CC Pays de St-Bonnet-le-château	7,2	7,2	7,3	6,1	8,1	7,1
Saint-Etienne Métropole	10,4	8,2	7,2	6,4	6,5	8,1
CC Pays de St-Galmier	11,2	7,4	7,5	6,9	7,3	7,7
Firminy	6,9	6,4	6,8	6,2	7,1	6,6
Rive de Gier	8,3	7,2	6,3	6,1	6,3	6,6
Roanne	7,9	6,6	5,9	5,9	5,6	6,4
Saint-Chamond	10,3	7	6,5	6,4	7,2	7,3
Saint-Etienne	10,5	8,2	7,2	6,3	6,4	8,2

Source : CLAMEUR (en date de février 2013).

N.B. : La source Clameur a renseigné les territoires sur leur périmètre 2012. Roannais Agglomération n'est pas mentionnée ci-dessus car le périmètre 2013 s'est très étendu. Pour Saint-Etienne Métropole et le Pays de Saint-Galmier, les périmètres 2013 ont été modifiés pour seulement deux communes, le tableau donne donc l'information pour 2012.

* 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 2013, la Loire connaît le niveau de loyer de marché le plus bas (7,7€/m²) parmi les autres départements de la région. Le loyer est de 11,3€/m² en Rhône-Alpes, de 12,6€/m² au niveau national.

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).

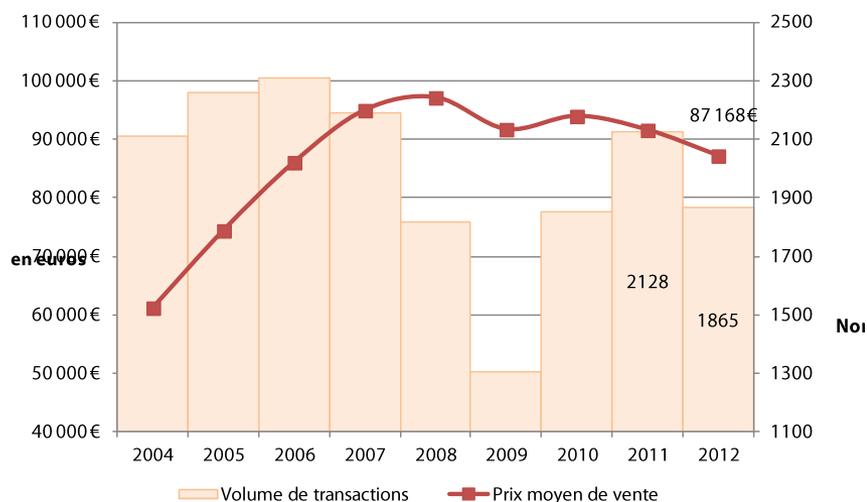
3.6 Le marché de seconde main

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 2012



	Nombre de transactions en 2012	Evolution des transactions entre 2011 et 2012	Prix de vente moyen en 2012	Evolution du prix moyen de vente entre 2011 et 2012
Nord	275	-25%	70 106 €	-8%
Centre	42	+40%	90 300 €	+9%
Sud	1 548	-11%	90 114 €	-5%
Loire	1 865	-12%	87 168 €	-5%

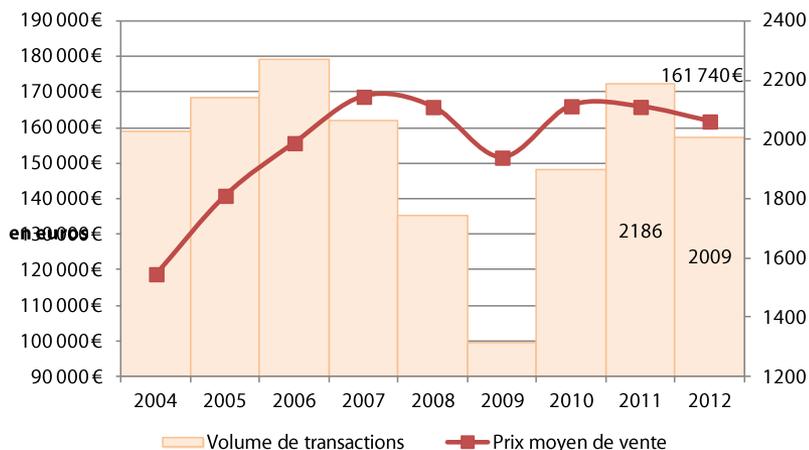
Source :Notaires de France – PERVAL 2012, traitement epures.

De fortes disparités sur le marché des appartements dans la Loire

Le volume de transactions des appartements à la revente est en baisse de -12% dans la Loire entre 2011 et 2012. Néanmoins, il existe de fortes disparités au sein du département puisque le volume de transactions a augmenté de +40% dans le secteur centre sur la même période (mais sur un volume qui reste faible). Par ailleurs, le prix moyen de vente des appartements de seconde main a baissé de -5% dans le département alors qu'il a augmenté de +9% dans le secteur centre.

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

Le marché des maisons anciennes dans la Loire, entre 2004 et 2012



	Nombre de transactions en 2012	Evolution des transactions entre 2011 et 2012	Prix de vente moyen en 2012	Evolution du prix moyen de vente entre 2011 et 2012
Nord	479	-12%	129 440 €	-7%
Centre	324	-6%	131 591 €	+3%
Sud	1 206	-7%	182 669 €	-2%
Loire	2 009	-8%	161 740 €	-2%

Source : Notaires de France – PERVAL 2012, traitement epures.

Des prix à la baisse sur le marché des maisons à la revente

En 2012, plus de 2 000 maisons ont été vendues à la revente dans la Loire, soit plus que des appartements. 60% des maisons ont été vendues dans le secteur sud. Toutefois, le volume de transactions a diminué de -8% entre 2011 et 2012 dans la Loire. Il apparaît que le secteur centre est le moins touché par cette baisse (-6%).

Le prix de vente moyen des maisons anciennes est en baisse (-2%) dans la Loire. Seul le secteur centre connaît une augmentation des prix de vente (+3% entre 2011 et 2012).

Le marché de seconde main de la maison connaît un niveau d'activité et de prix qui le font apparaître comme moins exposé aux cycles immobiliers que le marché de seconde main des appartements.

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 en 2011 et 2012 (PO+PB)	dont PB en 2011 et 2012
Secteur Nord	81	80
Secteur Centre	20	16
Secteur Sud	297	257
Loire	398	353

Source : ANAH.

PO : Propriétaire occupant ; PB : Propriétaire bailleur

398 logements ont bénéficié d'une subvention d'aides aux travaux de réhabilitation entre 2011 et 2012 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, 142 subventions ont été accordées entre 2011 et 2012 dans la Loire dont 132 à des propriétaires bailleurs. Concernant le logement dégradé, 256 subventions ont été accordées sur le département dont 221 à destination des propriétaires bailleurs. L'ensemble de ces subventions est inégalement réparti sur les trois secteurs, le secteur sud concentrant 75% 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

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 2012	Evolution des bénéficiaires de l'APA à domicile entre 2007 et 2012
Secteur Nord	2 522	+25,8%
Secteur Centre	1 246	+20,0%
Secteur Sud	6 866	+19,1%
Loire	10 634	+20,8%

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 10 634 bénéficiaires de l'APA, 452 personnes ont reçu une aide en 2012 pour adapter le logement (prioritairement dans le parc privé). Depuis la mise en œuvre de l'APA en 2002, environ 1 000 personnes ont été aidées.

Habitat adapté à la dépendance et au handicap

	Bénéficiaires de la PCH à domicile 2012
Secteur Nord	442
Secteur Centre	219
Secteur Sud	1 752
Loire	2 413

Source : CG 42, Observatoire social 2012.

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 2012, parmi les 2 413 bénéficiaires de la PCH, 70 ont reçu une aide pour adapter leur logement. Depuis la mise en œuvre de la PCH en 2006, plus de 450 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 en 2011 et 2012
Secteur Nord	62
Secteur Centre	39
Secteur Sud	197
Loire	298

Source : ANAH 2011-2012.

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 2011 et 2012, 298 subventions ont été accordées dans la Loire dont 197 dans le secteur sud.

4.4 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 du phénomène 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 2012
Secteur Nord	318
Secteur Centre	219
Secteur Sud	2 304
Loire	2 841

Source : CG 42, Observatoire social 2012.

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 aidées 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.