



**Loire**  
LE DÉPARTEMENT

# PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA LOIRE

Observatoire Départemental de l'Habitat

2020-2026

## LIVRET D'INDICATEURS

Le plan départemental de l'habitat est introduit par l'article 68 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Elaboré pour 6 ans, il vise à assurer la cohérence entre les politiques menées dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département. Le plan départemental de l'habitat 2020-2026 de la Loire a été adopté conjointement par le Département et l'État le 4 février 2021.

Ce document cadre définit, à partir d'un diagnostic, les grands enjeux en matière d'habitat pour le territoire ligérien ainsi que des propositions d'actions. Afin de suivre les évolutions du territoire sur la thématique de l'habitat, un Observatoire Départemental de l'Habitat est mis en place, en lien avec le Plan Départemental de l'Habitat. La mise en œuvre de cet observatoire a été confiée à epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise.

La Loire est un département alliant des secteurs très urbains et péri-urbains, des zones rurales, des paysages montagneux et des paysages agricoles. Cette diversité confère au département son identité et sa grande richesse patrimoniale. Ce second plan départemental de l'habitat veut prendre en compte cette variété ligérienne en adaptant les différentes orientations aux enjeux de chaque secteur.

Les enjeux du plan départemental de l'habitat 2020-2026 s'inscrivent dans un contexte d'urgence climatique et de solidarité :

- Consommation raisonnée de l'espace avec un objectif de zéro artificialisation nette, en privilégiant le réinvestissement de l'existant
- Maîtrise de l'impact du développement en termes de mobilité et de coût
- Amélioration de la qualité globale du parc de logements (parc existant et construction neuve) : accessibilité, performance énergétique
- Renforcer la lutte contre la précarité énergétique et contre l'habitat indigne
- Veiller à l'équilibre social et à la solidarité territoriale dans les réponses à apporter aux publics les plus fragiles.

Ces enjeux sont au centre de grands axes du plan départemental de l'habitat, comme le réinvestissement des centres villes/bourgs et la promotion de nouvelles formes urbaines. Les orientations du PDH se déclinent en 4 axes :

- Axe 1 : Redonner de l'attractivité aux secteurs d'habitat ancien – centres villes et centres bourgs
- Axe 2 : Améliorer et diversifier l'offre de logements, en privilégiant l'existant
- Axe 3 : Proposer des parcours résidentiels adaptés aux ménages ligériens
- Axe 4 : Renforcer la mise en réseau de tous les acteurs

## LE TERRITOIRE

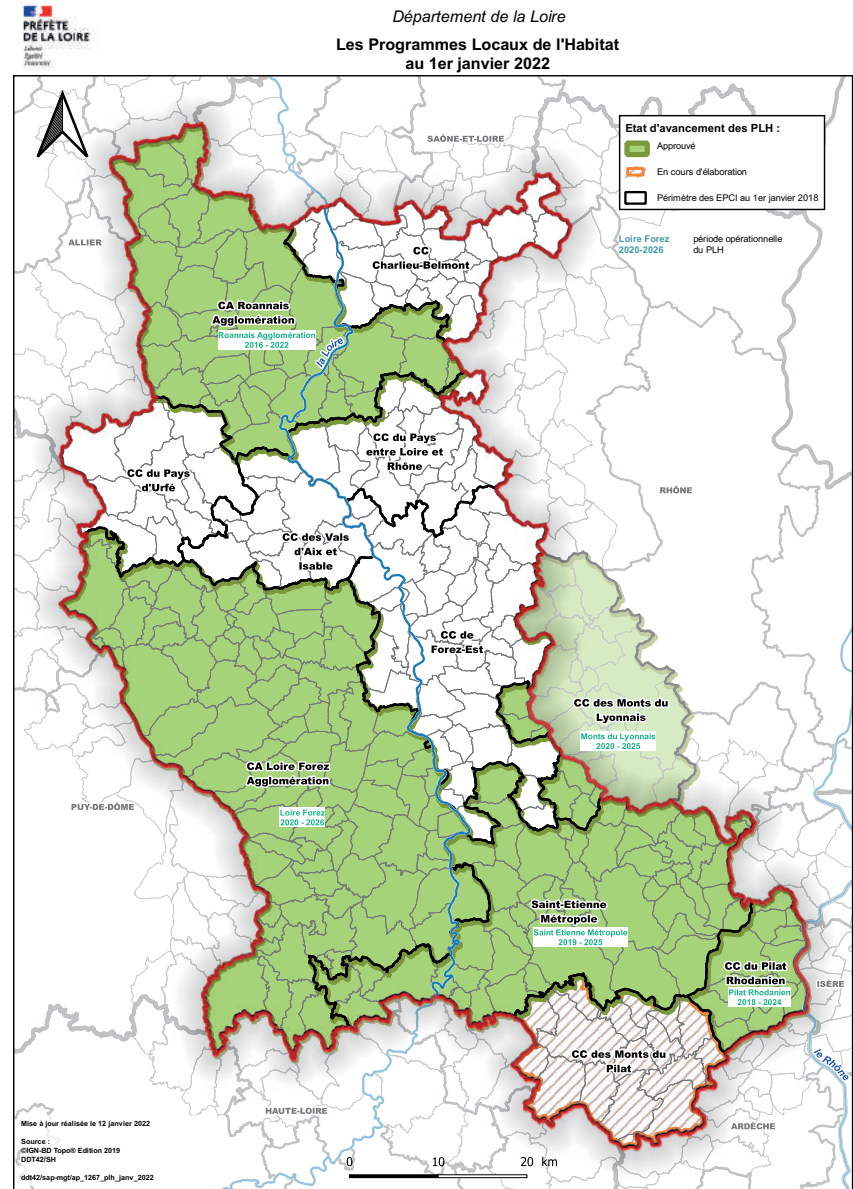
Le département de la Loire est composé de 11 EPCI, dont 1 Métropole, 2 Communautés d'Agglomération, 8 Communautés de Communes, et de 323 communes ; il est au cœur de la région Auvergne-Rhône Alpes. Sa préfecture, Saint-Etienne, est la deuxième commune la plus peuplée de la Région.

La majorité des territoires du département de la Loire est dotée de documents pour accompagner les politiques locales de l'habitat. Ainsi, on compte 5 Programmes Locaux de l'Habitat arrêtés. En 2021, on compte 6 SCoT sur le territoire ligérien.

## OBJECTIFS DE L'ODH

Cet observatoire départemental de l'habitat a pour objectifs, d'enrichir le dispositif d'observation existant et le mettre au service des actions à engager au cours du PDH, d'assurer un suivi technique dans le temps en actualisant régulièrement des indicateurs afin de faire un bilan du PDH, et d'alimenter les réflexions stratégiques aussi bien au niveau départemental qu'au niveau local.

L'observatoire départemental de l'habitat (ODH) est construit en deux parties. Il comprend des indicateurs « socle », organisés selon les axes du Plan départemental de l'habitat (PDH) et présentés dans ce livret. Certains de ces indicateurs étant transversaux, le livret ne se déroule donc pas exactement dans le même ordre que les



axes du PDH. Par la suite, l'ODH sera enrichi d'un travail sur des indicateurs composites qui permettront d'évaluer les axes du PDH. A chaque axe seront associés un ou plusieurs indicateurs composites.

Ce livret présente l'état initial des indicateurs « socle », comme données

de contexte, ainsi que l'évolution de certains selon la disponibilité de l'historique de la donnée, à l'échelle de la Loire et des EPCI. Une actualisation de ces indicateurs est prévue en 2024 (actualisation triennale), et l'évaluation finale en 2026 lors du bilan du PDH en fin de période 2020-2026.

# SOMMAIRE

<b>LE PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE</b>	<b>5</b>
Les dynamiques de population sur le département de la Loire	5
Les caractéristiques démographiques et sociales des ménages ligériens	9
<b>AMÉLIORER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT, EN PRIVILÉGIANT L'EXISTANT</b>	<b>15</b>
La structure du parc résidentiel ligérien	16
Le parc locatif à loyer maîtrisé	19
L'accession à la propriété abordable	24
Les dynamiques de marchés	26
La consommation foncière	29
<b>REDONNER DE L'ATTRACTIVITÉ AUX SECTEURS D'HABITAT ANCIEN – CENTRES VILLES ET CENTRES BOURGS</b>	<b>31</b>
L'état du parc privé	31
La vacance résidentielle	32
L'amélioration du parc privé	34
Les réhabilitations énergétiques	36
<b>PROPOSER DES PARCOURS RÉSIDENTIELS ADAPTÉS AUX MÉNAGES LIGÉRIENS</b>	<b>40</b>
L'offre locative sociale et ses occupants	40
L'habitat adapté à la perte d'autonomie	42
L'habitat des jeunes	44
L'habitat adapté aux gens du voyage	45
<b>ANNEXES</b>	<b>47</b>
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>54</b>

# I LE PROFIL SOCIO- DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

## LES DYNAMIQUES DE POPULATION SUR LE DÉPARTEMENT DE LA LOIRE

**Au sein du département de la Loire, une augmentation du nombre de ligériens mais des intercommunalités aux dynamiques très contrastées**

Une population en légère hausse

En 2018, le département de la Loire accueille un peu plus de 760 000 habitants, soit 7 000 de plus qu'en 2013. Le département connaît une croissance démographique positive mais faible avec une dynamique démographique de +0,2% en moyenne annuelle entre 2013 et 2018, ce qui correspond à environ 1 350 habitants de plus par an. Cette évolution reste inférieure à celle de la région Auvergne Rhône-Alpes, qui est de +0,6% chaque année entre 2013 et 2018.

La population se concentre dans les grandes agglomérations : Saint-Etienne Métropole, Loire Forez agglomération et Roannais Agglomération.

EPCI	Nombre d'habitants en 2013	Nombre d'habitants en 2018	Taux de variation annuel moyen de la population entre 2013 et 2018
Saint-Etienne Métropole	402 859	404 607	0,10%
CA Loire Forez agglomération	106 574	109 787	0,60%
CA Roannais Agglomération	100 580	100 288	-0,10%
CC de Forez-Est	62 206	63 673	0,50%
CC Charlieu-Belmont	23 447	23 382	-0,10%
CC du Pilat Rhodanien	16 452	16 792	0,40%
CC des Monts du Pilat	15 281	15 237	-0,10%
CC du Pays entre Loire et Rhône	13 704	13 916	0,30%
CC des Vals d'Aix et Isable	6 010	5 946	-0,20%
CC du Pays d'Urfé	5 126	5 209	0,30%
CC des Monts du Lyonnais	4 476	4 604	0,60%
<b>LOIRE</b>	<b>756 715</b>	<b>763 441</b>	<b>0,20%</b>

Source : Insee, RP 2013 et 2018 – traitement epures

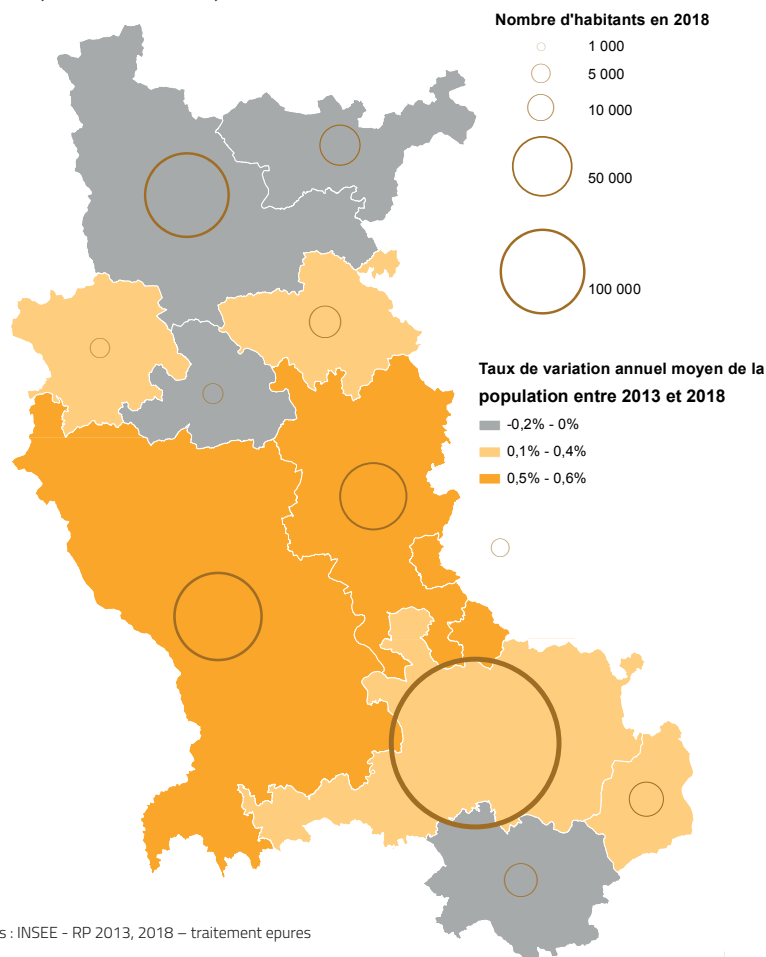
### Sources

Les données socio-démographiques sont analysées à partir de bases de données et fichiers détails de l'Insee disponibles grâce au recensement de la population. Les populations légales de l'année N des circonscriptions administratives de France métropolitaine sont actualisées tous les ans et mises en ligne fin décembre de l'année N+2. Les résultats statistiques de l'année N des territoires de France métropolitaine sont actualisés tous les ans et mis en ligne au mois de juin de l'année N+3. Les dernières données sur la population disponibles datent du recensement 2018 et les fichiers détails de 2017.

## Une hausse de population plus importante dans le centre du département

Selon les territoires, ce constat est à nuancer. Dans le centre du département (Loire Forez Agglomération, la Communauté de Communes de Forez-Est et les communes ligériennes de la Communauté de Communes des Monts du Lyonnais), la dynamique démographique est forte avec une progression annuelle moyenne supérieure à 0,5%. Il s'agit du secteur le plus dynamique au regard des moyennes départementale et régionale. Dans la Métropole qui concentre plus de la moitié des Ligériens, la progression est plus mesurée. Enfin dans le Nord du département, ainsi que dans la Communauté de Communes des Monts du Pilat, c'est un recul du nombre d'habitants qui est observé. Ce constat illustre le phénomène de desserrement de la population du secteur sud (bassin stéphanois) au profit du secteur centre possédant une attractivité résidentielle plus forte.

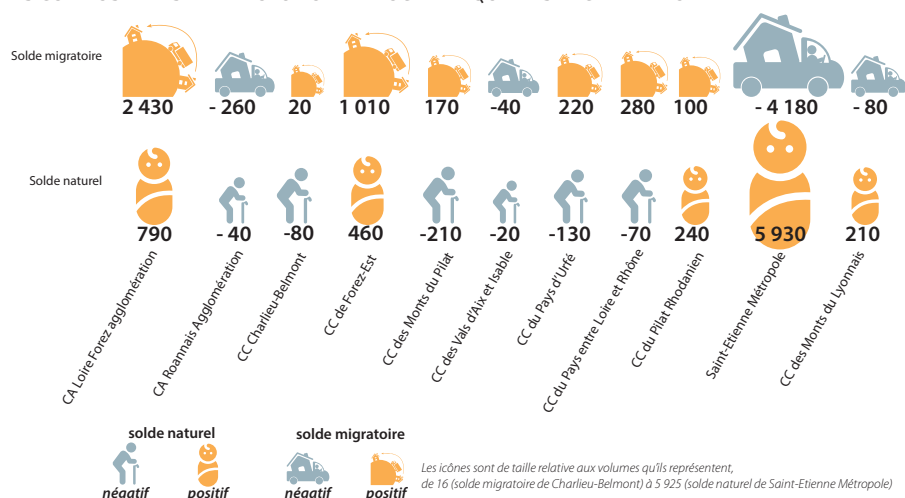
## DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE



## Un solde migratoire positif (Solde migratoire apparent\*)

C'est le solde naturel qui porte la croissance, puisqu'entre 2013 et fin 2017, la Loire a compté 44 300 naissances et 37 200 décès, soit un excédent de 7 100 personnes. Le solde migratoire apparent est équilibré depuis les années 2010, phénomène historique après 40 ans de déficit. Dans les migrations départementales, les étudiants et les familles jouent un rôle important, les uns s'installant dans des villes comme Roanne ou Saint-Etienne pour leurs études, les autres préférant quitter la ville pour les communes périurbaines afin d'accéder à la propriété.

## LES COMPOSANTES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DES EPCI DE LA LOIRE



\*« Le solde apparent des entrées sorties approche la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par la différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel » (INSEE).

## Des redistributions internes au département ainsi que des échanges avec la région Lyonnaise

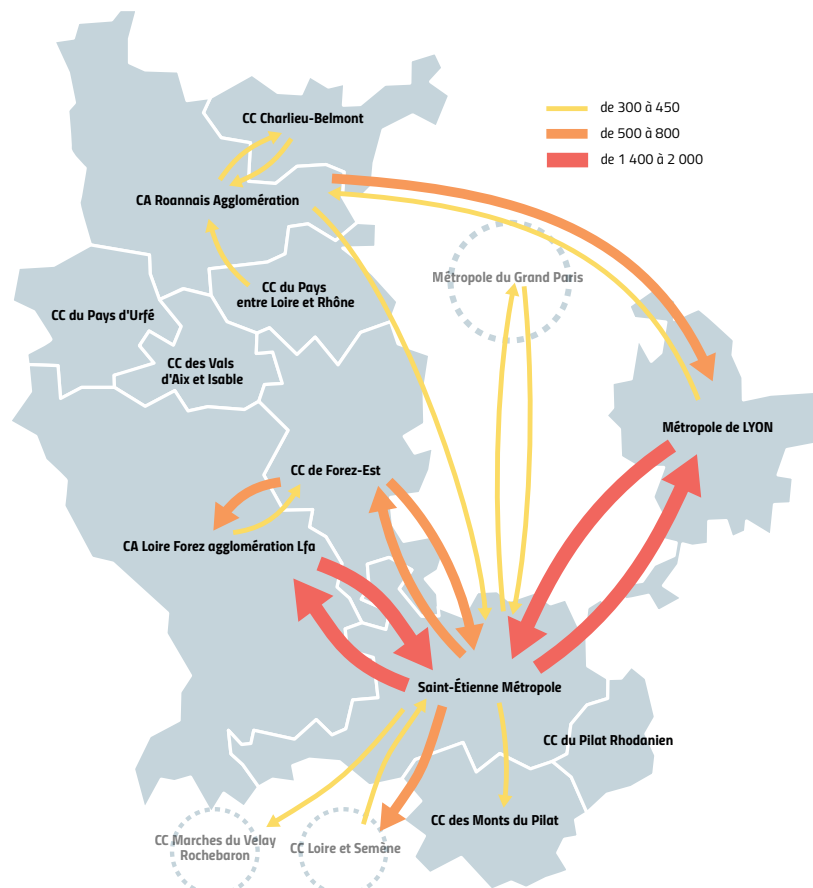
L'attractivité résidentielle de Forez-Est et Loire Forez agglomération, attire des ménages souhaitant accéder à la propriété. Ainsi, on observe des redistributions internes au département.

En 2017, 16 064 résidents sont nouvellement arrivés dans la Loire, 15 104 l'ont quitté et 740 884 personnes sont restées vivre dans le département. Le département du Rhône est celui avec lequel les échanges sont les plus nombreux. Le département de la Haute-Loire compte également des échanges significatifs avec la Loire, plus particulièrement la Métropole stéphanoise.

## Les jeunes ligériens se concentrent dans la Métropole de Saint-Etienne

Le département de la Loire n'échappe pas au vieillissement de sa population. La population ligérienne est de moins en moins jeune. L'indice de jeunesse renseigne sur l'équilibre des générations (cf. définition dans le glossaire). Entre 2012 et 2017, l'ensemble des EPCI ont vu leur indice jeunesse évoluer. Au sud du département (Saint-Etienne Métropole, CC du Pilat Rhodanien), la population reste néanmoins plus jeune que dans le nord du département (CC du Pays d'Urfé, CA Roannais Agglomération, CC Charlieu-Belmont). Le pôle de formation et d'enseignement supérieur de Saint-Etienne s'étant renforcé ses dernières années, la métropole de Saint-Etienne attire de plus en plus de jeunes sur son territoire.

### DYNAMIQUE RÉSIDENTIELLE



Sources : INSEE - RP 2017 - traitement epures

EPCI	Indice de jeunesse 2017	Indice de jeunesse 2012
Saint-Etienne Métropole	1,40	1,43
CA Loire Forez agglomération	1,23	1,36
CA Roannais Agglomération	0,97	1,07
CC de Forez-Est	1,15	1,32
CC Charlieu-Belmont	1,01	1,18
CC du Pilat Rhodanien	1,27	1,51
CC des Monts du Pilat	1,10	1,24
CC du Pays entre Loire et Rhône	1,28	1,32
CC des Vals d'Aix et Isable	0,97	1,09
CC du Pays d'Urfé	0,76	0,85
CC des Monts du Lyonnais	2,03	2,22
<b>LOIRE</b>	<b>1,26</b>	<b>1,34</b>

Sources : Insee, RP 2012 et 2017 - traitement epures

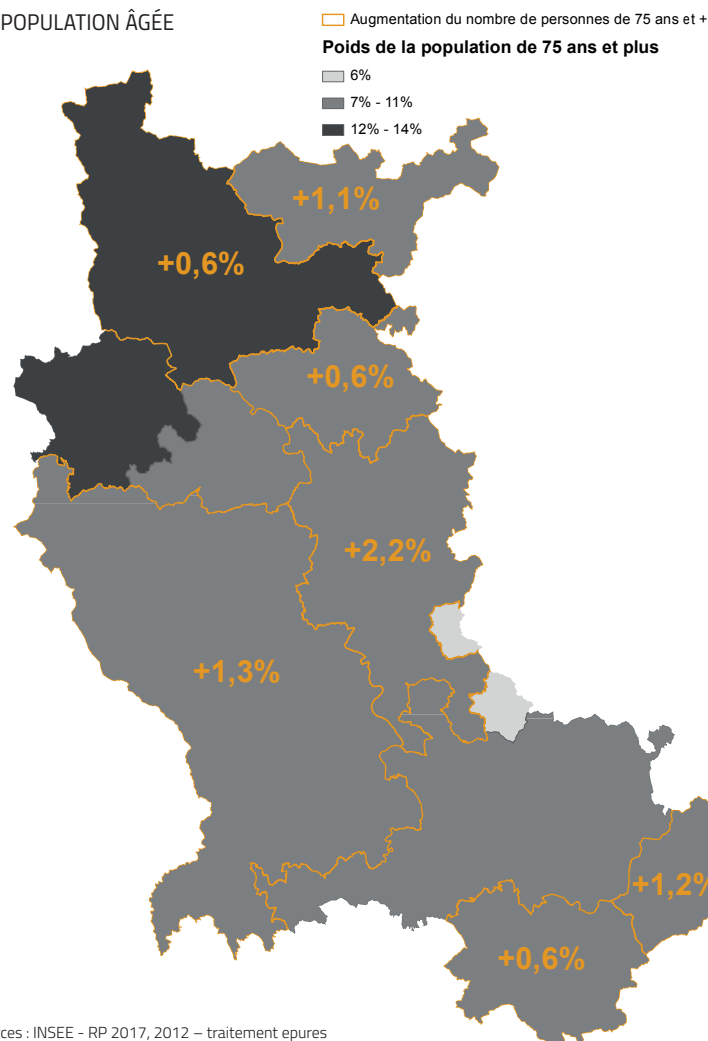
## Une population âgée importante dans le département

Le poids des personnes de 75 ans et plus dans la population en 2017, est plus important sur le département qu'à l'échelle de la France (11% contre 9% en France).

Globalement, la population âgée de 75 ans et plus augmente au même rythme que l'ensemble de la population. Son poids est ainsi demeuré identique entre 2012 et 2017, légèrement en dessous de 11%. Là encore, les dynamiques locales sont hétérogènes. Dans la Métropole, le poids des personnes âgées est plus faible que dans le reste du département.

Dans la Métropole stéphanoise entre 2012 et 2017, le nombre de personnes âgées a reculé, passant de 43 780 en 2012 à 43 406 en 2017. Dans les autres territoires, le nombre de personnes âgées est en hausse, y compris dans la Communauté d'Agglomération du Roannais où le poids des 75 ans et plus atteint les 13%. Ces territoires auraient potentiellement besoin de plus d'équipements et de services adaptés aux personnes âgées.

### LA POPULATION ÂGÉE



Sources : INSEE - RP 2017, 2012 – traitement epures

EPCI	Population totale en 2017	Nombre de personnes de 75 ans et plus en 2017	Nombre de personnes de 75 ans et plus en 2012	Poids des personnes âgées en 2017	Taux de variation annuel moyen des personnes âgées entre 2012 et 2017
Saint-Etienne Métropole	404 323	43 406	43 780	11%	-0,2%
CA Loire Forez agglomération	109 553	10 523	9 855	10%	1,3%
CA Roannais Agglomération	100 486	12 909	12 526	13%	0,6%
CC de Forez-Est	63 656	6 766	6 077	11%	2,2%
CC Charlieu-Belmont	23 357	2 681	2 538	11%	1,1%
CC du Pilat Rhodanien	16 771	1 506	1 418	9%	1,2%
CC des Monts du Pilat	15 144	1 659	1 614	11%	0,6%
CC du Pays entre Loire et Rhône	13 867	1 506	1 460	11%	0,6%
CC des Vals d'Aix et Isable	5 990	678	683	11%	-0,1%
CC du Pays d'Urfé	5 212	709	719	14%	-0,3%
CC des Monts du Lyonnais	4 582	271	273	6%	-0,1%
<b>LOIRE</b>	<b>762 941</b>	<b>82 614</b>	<b>80 943</b>	<b>11%</b>	<b>0,4%</b>

Sources : Insee, RP 2012 et 2017 – traitement epures





### Une taille moyenne des ménages ligériens variable selon les territoires

La taille moyenne des ménages en 2017 dans la Loire, est de 2,19. Quel que soit le territoire, est observée une baisse de la taille moyenne des ménages entre 2012 et 2017. Les EPCI plus ruraux présentent toujours de plus grands ménages (Communauté de Communes des Monts du Lyonnais, Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône, ...).

EPCI	Taille moyenne des ménages en 2012	Taille moyenne des ménages en 2017
Saint-Etienne Métropole	2,19	2,16
CA Roannais Agglomération	2,10	2,07
CA Loire Forez agglomération	2,38	2,32
CC de Forez-Est	2,36	2,29
CC Charlieu-Belmont	2,29	2,23
CC du Pilat Rhodanien	2,40	2,31
CC des Monts du Pilat	2,37	2,31
CC du Pays entre Loire et Rhône	2,46	2,42
CC des Vals d'Aix et Isable	2,28	2,19
CC du Pays d'Urfé	2,19	2,16
CC des Monts du Lyonnais	2,74	2,66
<b>LOIRE</b>	<b>2,23</b>	<b>2,19</b>

Sources : Insee, RP 2012 et 2017 – traitement epures

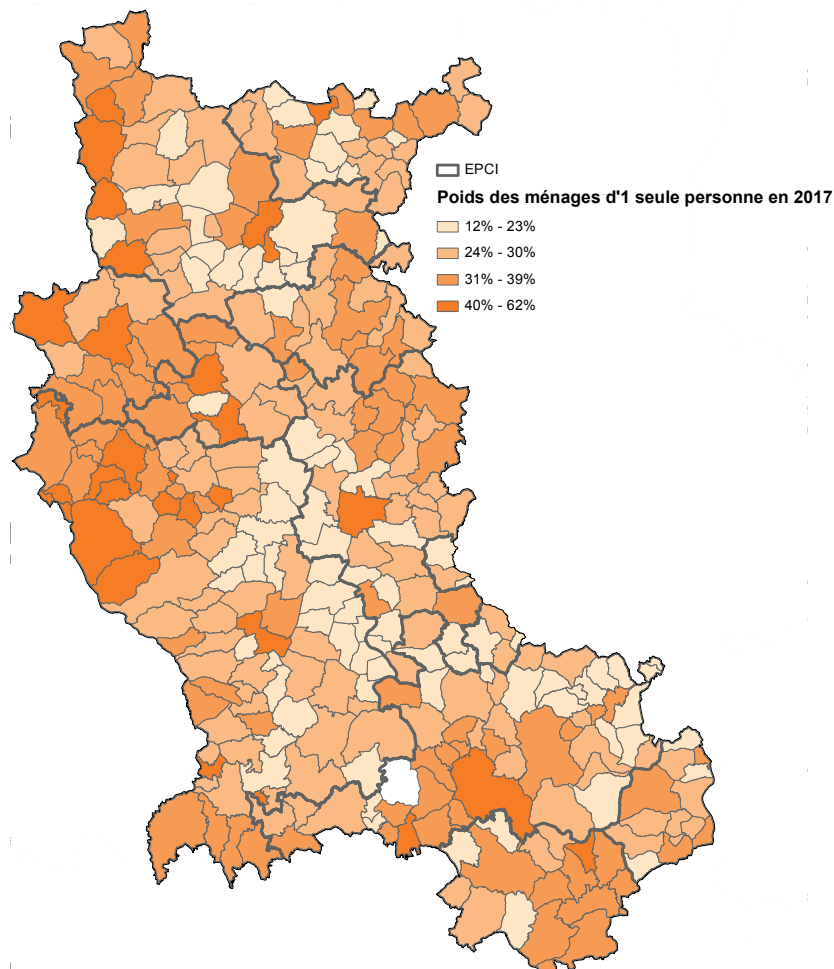
### Plus de personnes seules en milieu urbain mais un poids important de ces ménages en milieu rural ou de montagne

Les 3/4 des ligériens vivant seuls habitent la Métropole ou l'agglomération de Roanne (voir annexe n° 1).

Dans le département, plus du tiers des résidences principales sont occupées par des personnes seules. Ce phénomène est encore plus intense en milieu urbain qui mixte étudiants, jeunes actifs et personnes âgées.

Néanmoins la proportion de personnes seules est également forte dans certaines zones rurales. C'est le cas pour des communes de la communauté de communes des Vals d'Aix et Isable (Saint-Priest-la-Prugne, Saint-Just-en-Chevalet) et la communauté de commune du Pays d'Urfé (Souternon, Saint-Germain-Laval).

#### LES PERSONNES SEULES



Sources : INSEE - RP 2017 – traitement epures



### Les personnes de 80 ans et plus vivant seules représentent 7% des ménages ligériens

En 2017, 23 258 ligériens de 80 ans et plus vivent seules contre 21 605 cinq ans auparavant.

L'accroissement de cette population âgée nécessite d'anticiper les parcours résidentiels (retour en centre-ville ou centre-bourg, installation en résidence, etc...) et de poursuivre les politiques de maintien à domicile (adaptation du logement à la perte d'autonomie, services d'aides).

### Des solidarités variables selon les territoires

L'indice aidants/aidés permet d'observer sur un territoire la possibilité théorique de solidarité ou au contraire le besoin en services d'aide pour le maintien à domicile des personnes âgées. Il est calculé sur la base du nombre de personnes de 55 à 75 ans sur le nombre de personnes de 85 ans et plus. Les 55-75 ans étant de jeunes retraités ou des actifs déchargés de leurs enfants sont potentiellement des aidants familiaux pour leur parents plus âgés.

Plus il est élevé, plus la solidarité est potentiellement présente ; plus il est faible, plus il faut penser les infrastructures et les services d'aides à domicile.

Dans le département de la Loire, des disparités existent entre EPCI. La Communauté de Communes de Charlieu-Belmont semble avoir davantage de solidarité que les Communautés de Communes des Vals d'Aix et Isable et du Pilat Rhodanien. L'isolement des personnes âgées peut être plus fort sur ces territoires, il faut alors accélérer les dispositifs d'accompagnement de ce public âgé.

EPCI	Nombre de ménages en 2017	Population de 80 ans et plus vivant seule en 2017	Poids des ménages de 80 ans et plus vivants seules
Saint-Etienne Métropole	182 617	12 744	7%
CA Roannais Agglomération	47 264	3 644	8%
CA Loire Forez agglomération	46 263	2 708	6%
CC de Forez-Est	27 312	1 893	7%
CC Charlieu-Belmont	10 287	754	7%
CC du Pilat Rhodanien	7 152	388	5%
CC des Monts du Pilat	6 244	344	6%
CC du Pays entre Loire et Rhône	5 518	335	6%
CC des Vals d'Aix et Isable	2 693	193	7%
CC du Pays d'Urfé	2 339	179	8%
CC des Monts du Lyonnais	1 720	76	4%
<b>LOIRE</b>	<b>339 409</b>	<b>23 258</b>	<b>7%</b>

Sources : Insee, RP 2017 – traitement epures

EPCI	Indice aidants de 55 à 75 ans / aidés 85 et plus en 2017
Saint-Etienne Métropole	8
CA Roannais Agglomération	6
CA Loire Forez agglomération	7
CC de Forez-Est	7
CC Charlieu-Belmont	11
CC du Pilat Rhodanien	6
CC des Monts du Pilat	8
CC du Pays entre Loire et Rhône	7
CC des Vals d'Aix et Isable	6
CC du Pays d'Urfé	7
CC des Monts du Lyonnais	6
<b>LOIRE</b>	<b>6</b>

Sources : Insee, RP 2017 – traitement epures



### Un territoire marqué par des bas revenus...

La Loire compte près de 337 000 ménages fiscaux en 2018, dont 45,3% sont imposés (contre 52,4% dans la région Auvergne-Rhône-Alpes). La part des ménages fiscaux imposés a diminué entre 2013 et 2018 (- 8 points ; 53% de ménages imposés en 2013).

Le revenu disponible médian\* par unité de consommation (UC) dans la Loire est de 20 770 € en 2018. Il est de 21 730 € au niveau national et de 22 480 € dans la région Auvergne-Rhône-Alpes.

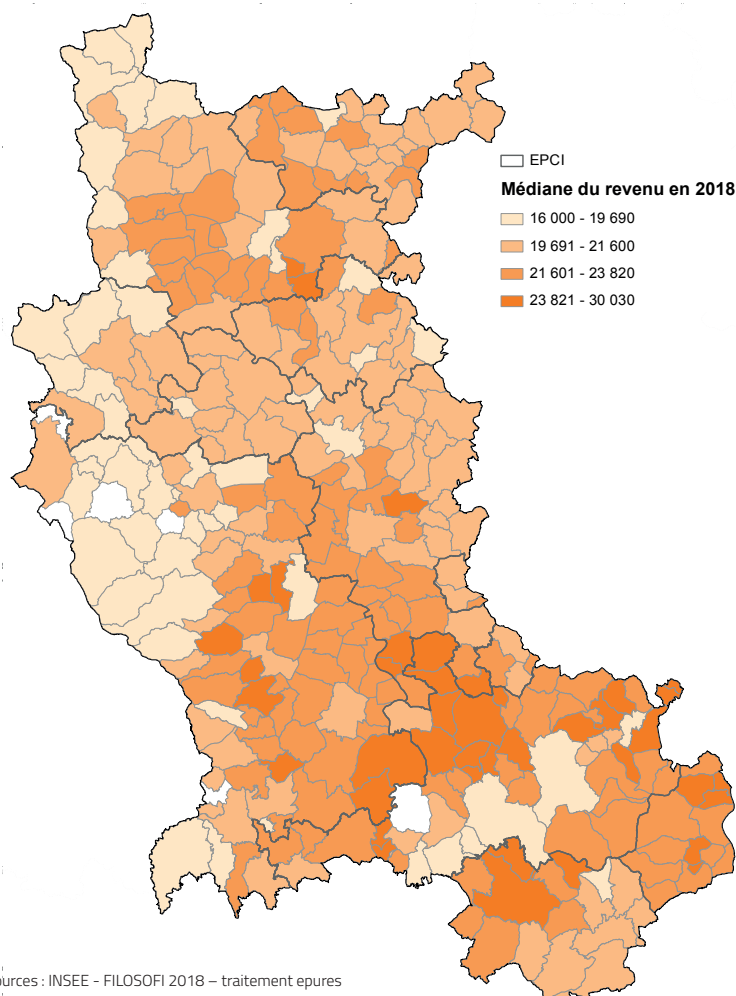
EPCI	Nombre de ménages fiscaux en 2018	Part des ménages fiscaux imposés (en %)	Revenu médian par unité de consommation (en €) en 2018
Saint-Etienne Métropole	170 409	44,3%	20 110
CA Roannais Agglomération	46 067	44,2%	20 570
CA Loire Forez agglomération	45 946	48,0%	21 850
CC de Forez-Est	27 236	47,5%	21 810
CC Charlieu-Belmont	9 965	44,3%	20 980
CC du Pilat Rhodanien	7 007	53,6%	23 120
CC des Monts du Pilat	6 250	49,7%	22 350
CC du Pays entre Loire et Rhône	5 411	43,1%	20 870
CC des Vals d'Aix et Isable	2 527	38,7%	20 360
CC du Pays d'Urfé	2 239	35,9%	19 440
CC des Monts du Lyonnais	13 877	-	21 840
<b>LOIRE</b>	<b>336 934</b>	<b>45,3%</b>	<b>20 770</b>

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2018 – traitement epures  
NB : Les données à l'échelle des 7 communes des Monts du Lyonnais ne sont pas renseignées

### ... et des écarts de richesse entre territoires

Au sein du département, des écarts de richesse entre territoires sont visibles. En effet, le revenu médian par UC dans la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien est de 23 120 € alors qu'il est seulement de 19 440 € dans la Communauté de communes du Pays d'Urfé, soit presque 3 700 € d'écart. On observe une concentration des ménages aisés aux abords de Saint-Etienne, dans les zones de périurbanisation peuplées de classes moyennes et une précarité dans les zones rurales et surtout montagnardes.

#### REVENUS DES MÉNAGES



Sources : INSEE - FILOSOFI 2018 – traitement epures

\* 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) disponible inférieur à 20 770 € et 50% des ménages ont un revenu disponible (par UC) supérieur à cette valeur médiane.

### Une concentration des ménages précaires dans Saint-Etienne Métropole et dans l'agglomération de Roanne

Dans le département de la Loire, le nombre d'allocataires a augmenté passant de 139 000 à 161 500 entre 2015 et 2020 (+16,2%).

Si le nombre total de ménages allocataires bénéficiaires d'une aide au logement s'est stabilisé entre 2015 et 2020 (-0,4%), le nombre de ménages allocataires bénéficiaires des minimas sociaux a augmenté (+5,5%) (voir annexes n°2 et n°3).

Cette augmentation traduit l'augmentation des situations de précarité. Les allocataires de minimas sociaux rencontrent, entre autres, des difficultés au niveau de l'accès et du maintien dans le logement. De fait, cela renforce la nécessité d'offrir un parc de logements en adéquation avec les capacités financières de ces ménages.

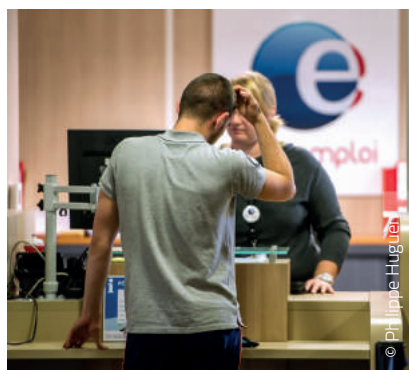
EPCI	Nombre d'allocataires en 2015	Nombre d'allocataires en 2020	Evolution entre 2015 et 2020
Saint-Etienne Métropole	83 069	97 047	16,8%
CA Roannais Agglomération	16 490	20 985	27,3%
CA Loire Forez agglomération	9 374	19 178	104,6%
CC de Forez-Est	2 188	10 673	387,8%
CC Charlieu-Belmont	2 349	3 904	66,2%
CC du Pilat Rhodanien	667	2 648	297,0%
CC des Monts du Pilat	747	2 463	229,7%
CC du Pays entre Loire et Rhône	2 066	2 335	13,0%
CC des Vals d'Aix et Isable	18 029	872	-95,2%
CC du Pays d'Urfé	3 271	749	-77,1%
CC des Monts du Lyonnais	588	5 599	852%
<b>LOIRE</b>	<b>139 025</b>	<b>161 512</b>	<b>16,2%</b>

Sources : CAF Loire BCA 2015 et 2020 – traitement epures



### Une légère baisse du nombre de chômeur dans le département de la Loire

En 2018, 43 128 chômeurs ont été recensés sur le département de la Loire, c'est un peu moins qu'en 2013 puisqu'ils étaient 43 958 (-1,9%). Le taux de chômage des 15-64 ans est de 13,0% en 2018, relativement stable par rapport à l'année 2013 (13,2%).



EPCI	Actifs 15-64 ans	Actifs occupés 15-64 ans	Taux de chômage 2018
Saint-Etienne Métropole	171 745	144 717	15,7%
CA Roannais Agglomération	42 393	36 655	13,5%
CA Loire Forez agglomération	50 322	45 625	9,3%
CC de Forez-Est	28 869	26 503	8,2%
CC Charlieu-Belmont	10 522	9 521	9,5%
CC du Pilat Rhodanien	8 122	7 466	8,1%
CC des Monts du Pilat	6 850	6 320	7,7%
CC du Pays entre Loire et Rhône	6 247	5 671	9,2%
CC des Vals d'Aix et Isable	2 646	2 402	9,2%
CC du Pays d'Urfé	2 255	2 067	8,3%
CC des Monts du Lyonnais	2 296	2 185	4,8%
<b>LOIRE</b>	<b>332 267</b>	<b>289 132</b>	<b>13,0%</b>

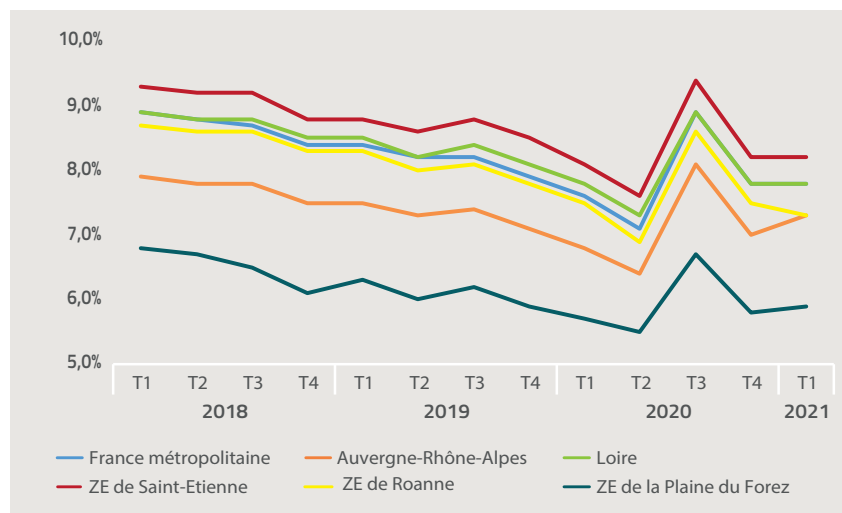
Sources : Insee, RP 2018 – traitement epures

### Une stabilisation du taux de chômage qui suit la tendance nationale

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, le taux de chômage était en recul dans tous les territoires. L'Insee expliquait cette importante baisse par la hausse du taux d'emploi mais aussi par un effet « en trompe-l'œil » (basculement vers l'inactivité de certaines personnes qui ne pouvaient pas réaliser des recherches actives d'emploi dans les conditions habituelles)\*.

\* Source : Observatoire de l'économie, tableau de bord trimestriel n° 19, epures.

TAUX DE CHÔMAGE TRIMESTRIEL



Source : INSEE (données corrigées des variations saisonnières) ; Observatoire de l'économie ; traitement epures

## LES TENDANCES DANS LA LOIRE

Une population en légère hausse concentrée dans les grandes agglomérations, avec une croissance plus forte dans les EPCI au nord de la Métropole.

Une population âgée importante sur le département avec un volume de personnes seules importantes en milieu urbain mais une part également importante en milieu rural.

Au niveau des dynamiques résidentielles, des redistributions internes au département ainsi que des échanges avec la région Lyonnaise.

Des flux domicile-travail entre EPCI ligériens mais également avec la Métropole de Lyon.

Un territoire qui est marqué par des bas revenus avec des écarts de richesse entre les territoires. Les ménages précaires se concentrent dans la métropole stéphanoise et dans l'agglomération roannaise.

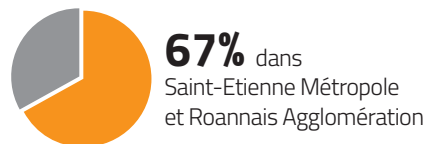
# AMÉLIORER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT, EN PRIVILÉGIANT L'EXISTANT

L'objectif de cet axe du Plan Départemental de l'Habitat est de maintenir et développer une offre de logements qualitative au sein du parc existant, répondant aux besoins de l'ensemble des ménages.

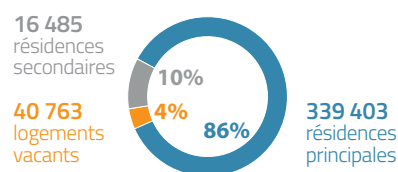
Afin d'appréhender le parc existant, les indicateurs suivants seront regardés : la structure du parc résidentiel ligérien ; le parc locatif à loyer maîtrisé ; l'accession à la propriété abordable ; les dynamiques de marchés ; et un indicateur de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels au profit du développement résidentiel sera par la suite ajouté (en attente des données de la consommation foncière 2010 – 2020).

## Les grandes caractéristiques de l'habitat dans la Loire

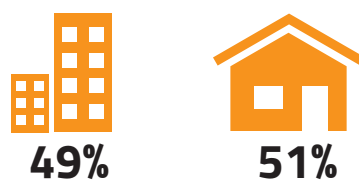
Source : INSEE, données 2017, traitement epures



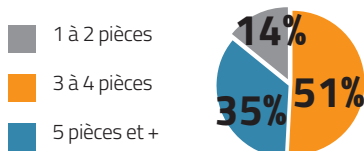
### STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS



### TYPOLOGIES DE LOGEMENTS



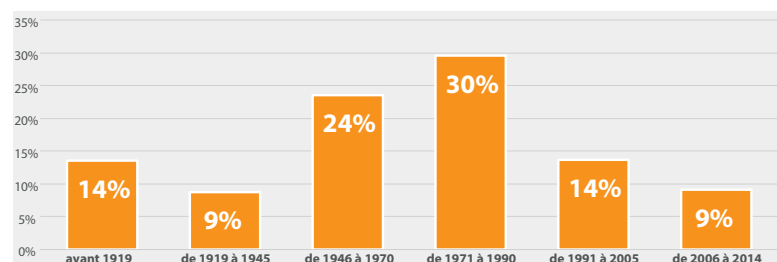
### TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



### OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



### AGE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



## Sources

Les données sur le parc existant sont analysées à partir de bases de données et fichiers détails de l'Insee disponibles grâce au recensement de la population. Le millésime 2017, le dernier complet et disponible en début d'année, a été pris comme référence dans ce livret.

Les données sur le parc locatif social public sont analysées à partir de la base de données RPLS 2020 (données au 1er janvier 2020). Le répertoire du parc locatif social (RPLS) est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux et est mis à jour tous les ans. La production de logements sociaux (livraisons) et de PSLA sont analysées à partir des données de suivi de la DDT 42. Quant au parc locatif privé conventionné, il est analysé à partir des données ANAH, transmises par l'intermédiaire de la DDT 42, et mises à jour tous les ans.

Les données sur la construction neuve sont analysées à partir de la base de données Sitadel, mise à jour annuellement, et les données sur le marché de la revente sont analysées à partir de la base de données DV3F qui permet l'analyse des marchés fonciers et immobiliers. DV3F est constituée à partir de la donnée fiscale "Demande de Valeurs foncières" (DVF) et enrichie par les Fichiers fonciers. Les données sont actualisées tous les 6 mois. Au 2ème semestre de l'année N, le millésime relatif à l'année N-2 est le dernier pouvant être considéré comme exhaustif.

## LA STRUCTURE DU PARC RÉSIDENTIEL LIGÉRIEN

Un parc de logement ligérien composé à 86% de résidences principales

EPCI	Nombre de résidences principales en 2017	Part des résidences principales (%)	Nombre de résidences secondaires en 2017	Part des résidences secondaires (%)	Nombre de logements vacants en 2017	Part des logements vacants (%)
Saint-Etienne Métropole	182 640	87%	4 137	2%	22 117	11%
CA Roannais Agglomération	47 279	86%	1 766	3%	6 157	11%
CA Loire Forez agglomération	46 230	83%	4 681	8%	4 861	9%
CC de Forez-Est	27 278	87%	1 345	4%	2 835	9%
CC Charlieu-Belmont	10 315	82%	922	7%	1 279	10%
CC du Pilat Rhodanien	7 175	84%	555	7%	782	9%
CC des Monts du Pilat	6 217	73%	1 413	17%	868	10%
CC du Pays entre Loire et Rhône	5 521	82%	421	6%	813	12%
CC des Vals d'Aix et Isable	2 673	73%	500	14%	501	14%
CC du Pays d'Urfé	2 349	70%	578	17%	432	13%
CC des Monts du Lyonnais	1 726	86%	167	8%	118	6%
<b>LOIRE</b>	<b>339 403</b>	<b>86%</b>	<b>16 485</b>	<b>4%</b>	<b>40 763</b>	<b>10%</b>

Source : Insee, RP 2017 – traitement epures

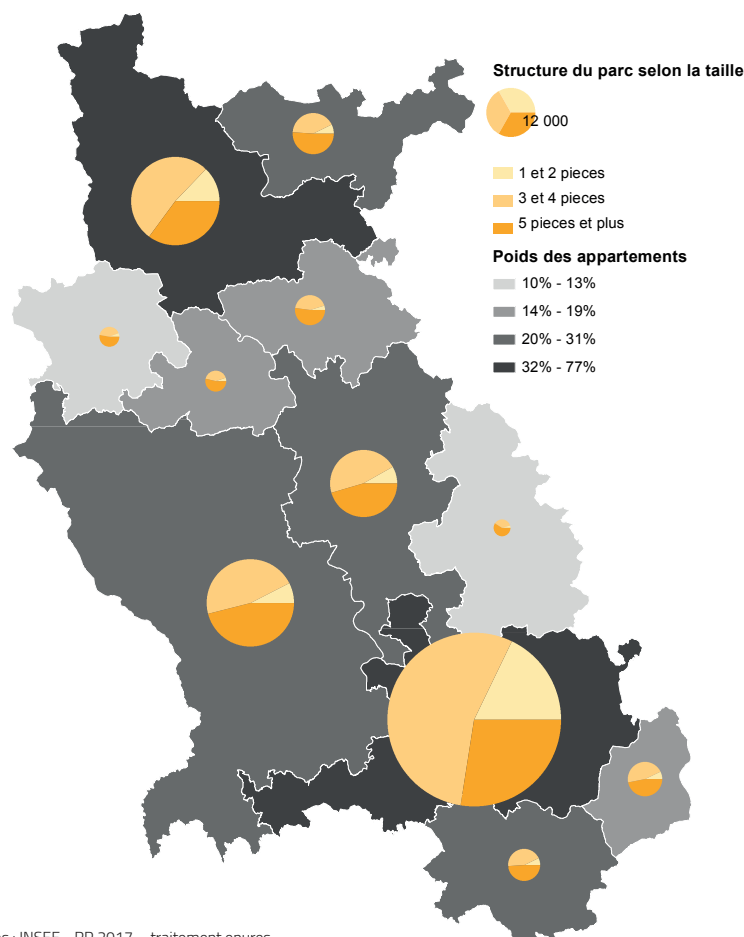
### Des ménages ligériens qui habitent en maison et dans des logements de 3 à 4 pièces, mais des profils très marqués selon les territoires

Le parc ligérien de résidences principales est équilibré entre maisons et appartements et il propose plutôt de grandes typologies.

La proportion de maisons est majoritaire dans 9 des EPCI, hors Roannais Agglomération et Saint-Etienne Métropole. Ainsi, près de 176 000 ménages ligériens habitent dans une maison individuelle.

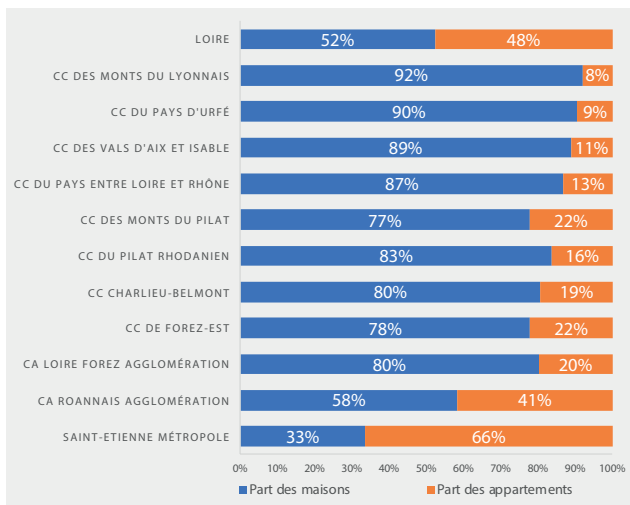
Cependant, un peu moins de la moitié des résidences principales (48%) sont des appartements en 2017 (161 017). Cette proportion est importante en milieu urbain et même dominante dans la Métropole stéphanoise (66%). L'offre en grands logements y est également plus réduite : entre le quart et le tiers du parc sont des logements de 5 pièces ou plus, contre souvent la moitié ou plus du parc dans les autres EPCI.

### TYPLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

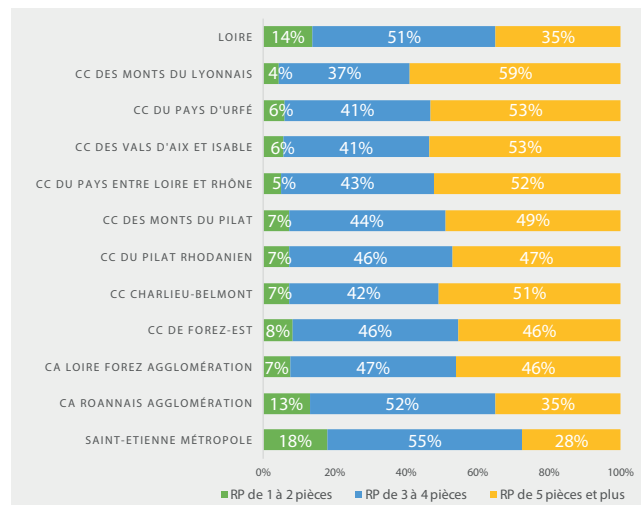


Sources : INSEE - RP 2017 – traitement epures



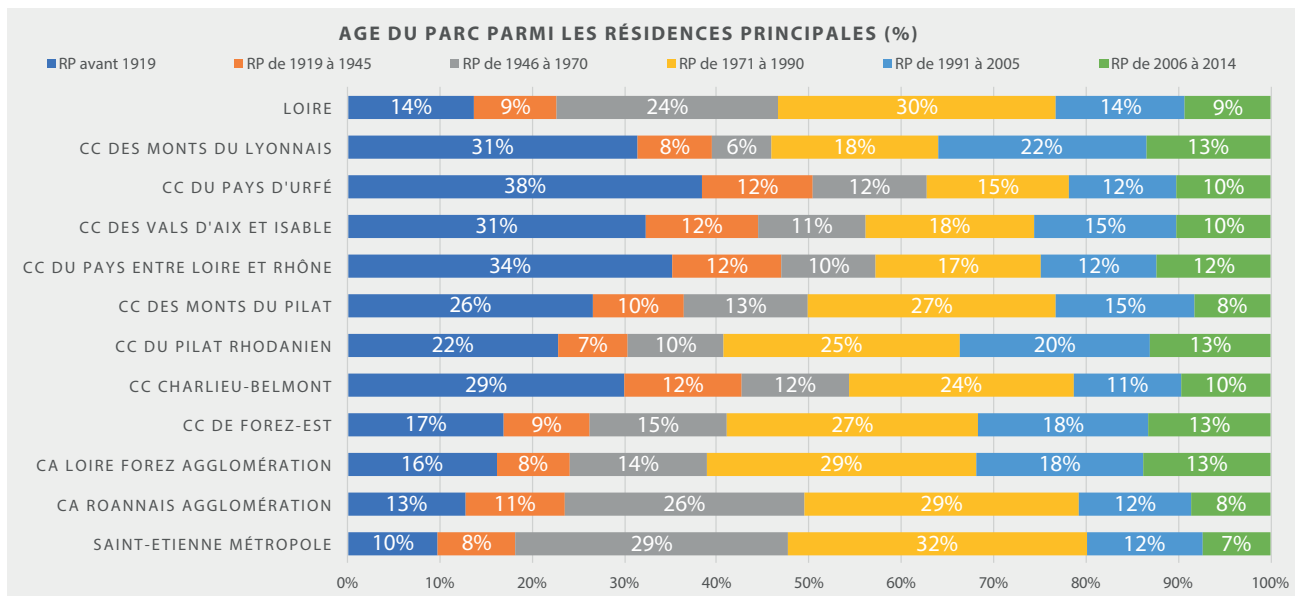


Source : Insee, RP 2017 – traitement epures



## La moitié des résidences principales construites avant les années 1970

Le parc de logements du département est plus ancien qu'à l'échelle régionale (49,6% des résidences principales de la région construites entre 1946 et 1990 contre 54% à l'échelle du département). Ainsi, près de la moitié des résidences principales ont été construites avant 1971 (47%) et donc avant les premières normes d'isolation des logements.

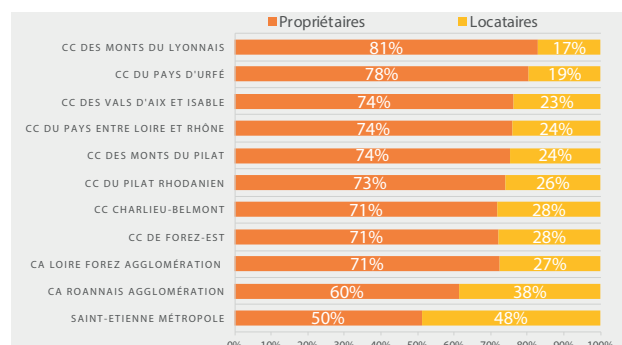


Source : Insee, RP 2017 – traitement epures

## Une majorité de propriétaires dans la Loire

60% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires dans la Loire.

La part des propriétaires varie selon les territoires. En effet, la moitié des habitants de Saint-Etienne Métropole sont propriétaires contre les 3/4 des habitants des Communautés de Communes des Vals d'Aix et Isable, du Pays entre Loire et Rhône et du Pilat Rhodanien.



Source : Insee, RP 2017 – traitement epures

## Les résidences secondaires dans la Loire : une proportion qui varie selon les territoires

Le département de la Loire compte un peu moins de 16 500 résidences secondaires. Le quart d'entre-elles se concentrent dans 6 communes : Saint-Étienne (2 336), Roanne (672), Chalmazel-Jeansagnière (395), Usson-en-Forez (375), Saint-Genest-Malifaux (276), Montbrison (248).

À Saint-Etienne, les résidences secondaires sont principalement sur Saint-Victor-sur-Loire et Rochetaillée.

Sur le département de la Loire, la part des résidences secondaires est proche des 15% pour les Communautés de Communes des Monts du Pilat, des Vals d'Aix et Isable et du Pays d'Urfé.

## Une vacance forte et en augmentation dans la Loire

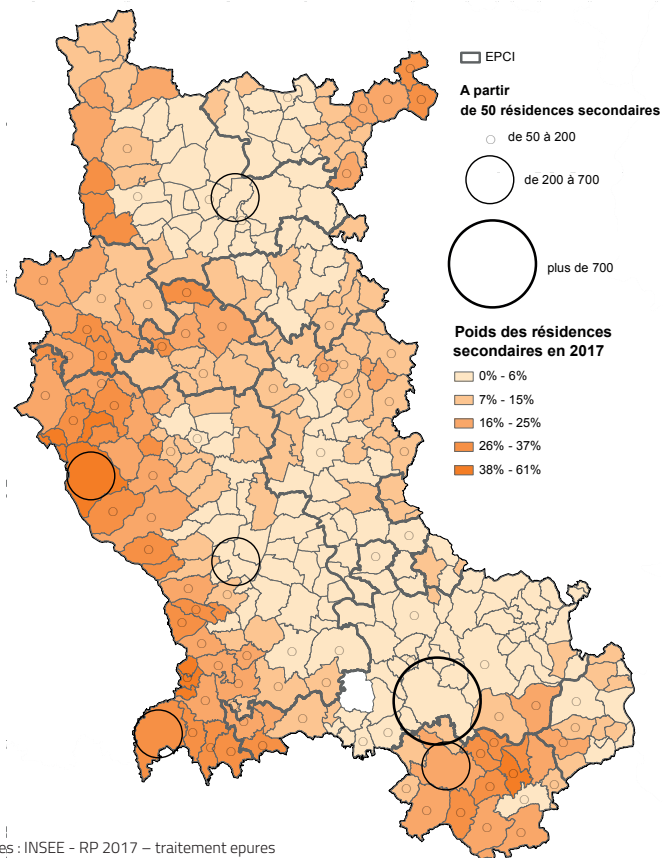
Plus de la moitié des communes ligériennes sont concernées par la vacance. Le département compte près de 41 000 logements vacants soit plus de 10% du parc en 2017. C'est 5 000 de plus que 5 ans auparavant.

Plus de la moitié des communes présentent un taux de vacance supérieur à 8%, avec souvent un phénomène qui semble s'amplifier. C'est dans le couloir industriel du Sud du département, ainsi que dans la partie urbanisée de Roannais Agglomération que se concentrent les plus grandes poches de vacances.

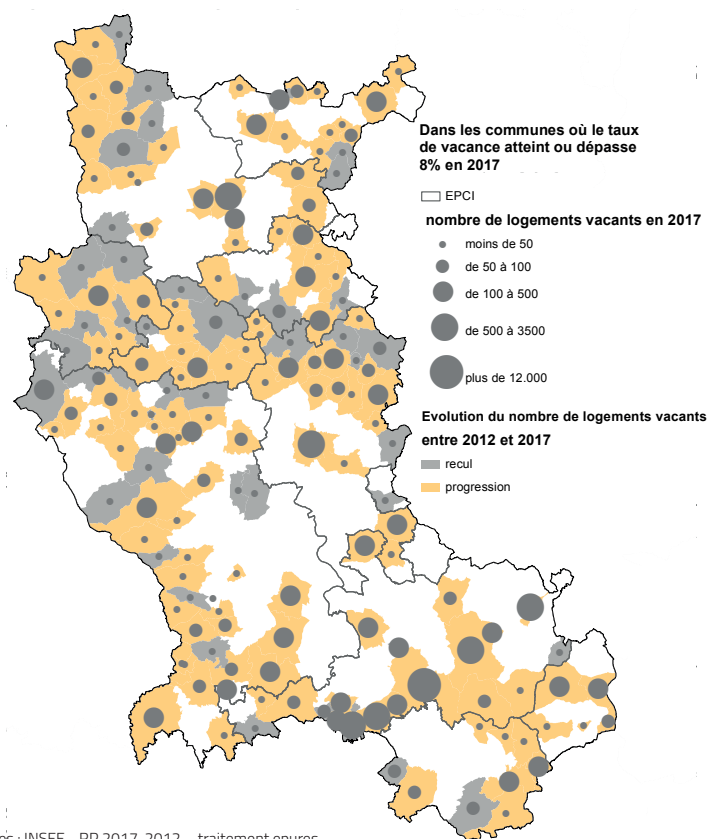
Les communes rurales (secteur de montagne et communes au centre du département) enregistrent également une part importante de vacances dans leur parc (CC des Vals d'Aix et Isable : 14% ; CC du Pays d'Urfé : 13%).

Ces logements vacants concentrés dans les espaces de tradition industrielle du département de la Loire, sont à investir et proposent un potentiel d'offre résidentiel au sein du parc existant.

### TYPOLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



### VACANCE DES LOGEMENTS



## LE PARC LOCATIF À LOYER MAITRIÉ

### LE PARC LOCATIF SOCIAL PUBLIC

**58 000 logements sociaux soit  
18% des résidences principales\***

Le parc social public du département de la Loire est composé de 58 000 logements, il se concentre principalement en volume sur Saint-Etienne Métropole et le Roannais Agglomération (86%).

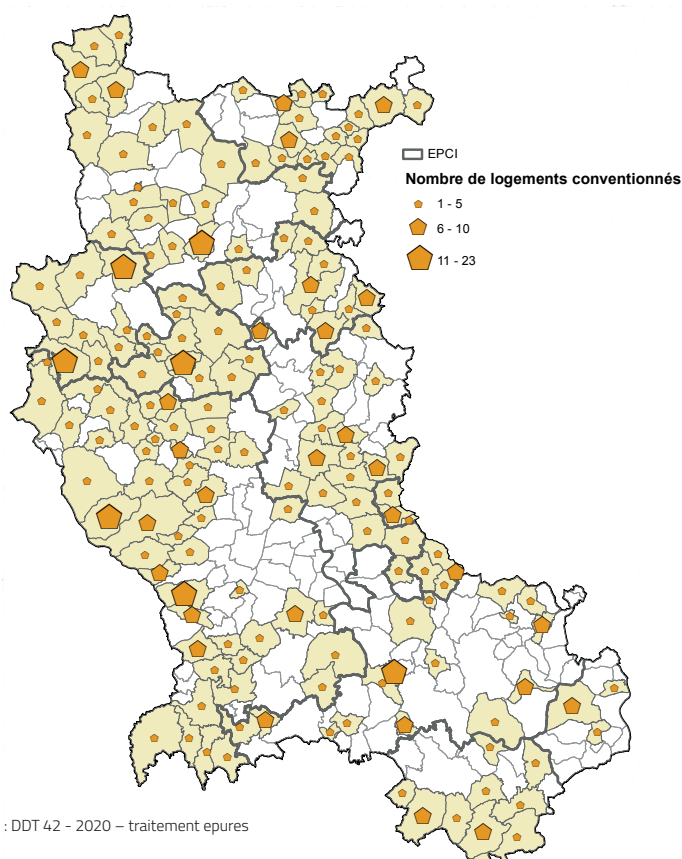
EPCI	Nombre de LLS conventionnés	Taux de LLS parmi les résidences principales
Saint-Etienne Métropole	42 490	24%
CA Roannais Agglomération	7 296	16%
CA Loire Forez agglomération	3 894	9%
CC de Forez-Est	2 099	8%
CC Charlieu-Belmont	648	7%
CC du Pilat Rhodanien	455	7%
CC des Monts du Pilat	473	8%
CC du Pays entre Loire et Rhône	288	6%
CC des Vals d'Aix et Isable	111	5%
CC du Pays d'Urfé	94	8%
CC des Monts du Lyonnais	50	3%
<b>Loire</b>	<b>57 898</b>	<b>18%</b>

Source : RPLS 2020, INSEE RP 2017 – traitement epures

### Les logements communaux conventionnés

En 2020, 675 logements communaux conventionnés sont recensés dans la Loire. Ces logements sont gérés par les communes ou leur CCAS (centre communal d'action social). Ils représentent près de 1% du parc public conventionné, avec une proportion un peu plus importante dans certains EPCI, 27% dans l'agglomération de Loire Forez et 15% dans la Communauté de Communes de Forez-Est. (Cf. annexe n° 4)

### LES LOGEMENTS COMMUNAUX CONVENTIONNÉS



Source : DDT 42 - 2020 – traitement epures



Réhabilitation de logements à Charlieu

\* Source : RPLS 2020, INSEE RP 2017, nombre de logements sociaux conventionnés rapportés au volume de résidences principales

### Un parc concentré dans les espaces urbains

Dans le département de la Loire, le parc social est concentré dans les communes les plus urbaines. En effet, le couloir industriel du Sud du département (vallées du Gier et de l'Ondaine) ainsi que l'espace urbanisé du Roannais concentrent plus de 80% des logements sociaux.

### Les caractéristiques du parc social ligérien

44% du parc social ligérien date d'avant 1971, c'est légèrement moins que sur l'ensemble du parc puisque 47% des résidences principales ont été construites avant 1971.

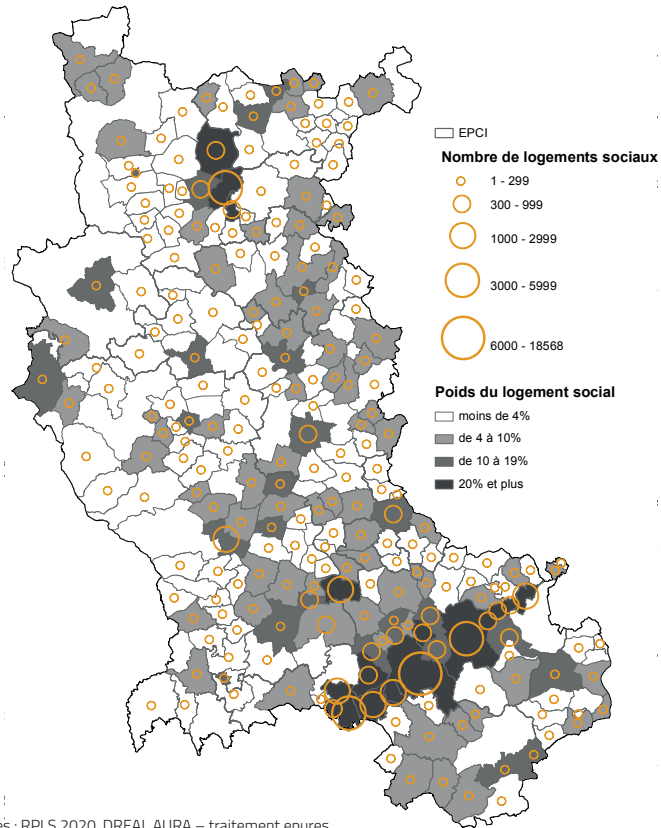
Les logements collectifs restent dominants et représentent 92% des logements locatifs sociaux dans la Loire.

De plus, le parc de logements sociaux est majoritairement composé de logements de 3 et 4 pièces (68%) alors que c'est la moitié des résidences principales (51%).

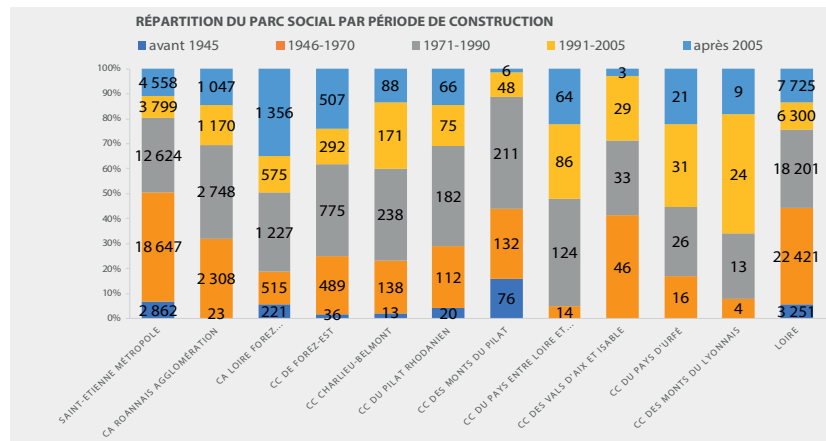
6% des logements sont des acquisitions améliorations\* (AA) soit 3 505 logements locatifs sociaux (voir annexe n°5).

\* Acquisition-Amélioration : achat et remise en état de logements existants. De manière complémentaire à la production neuve, ce type d'opération participe au développement de l'offre locative sociale.

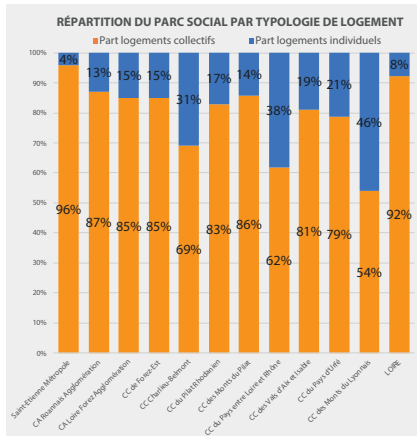
### LOGEMENT SOCIAL



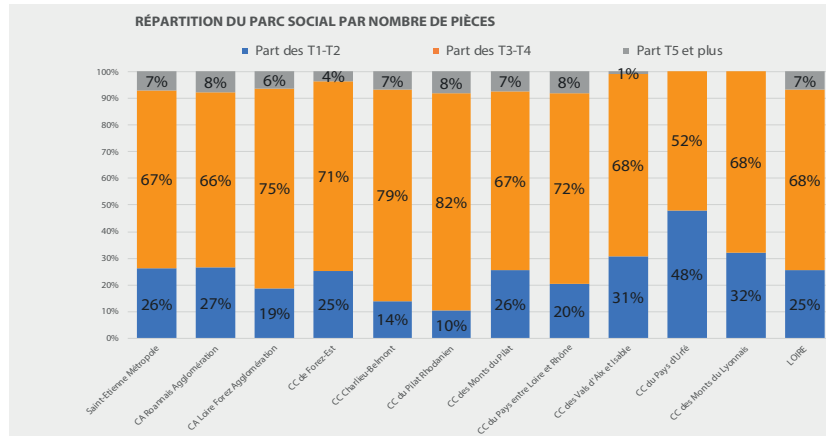
Sources : RPLS 2020, DREAL AURA – traitement epures



Source : RPLS 2020 – traitement epures



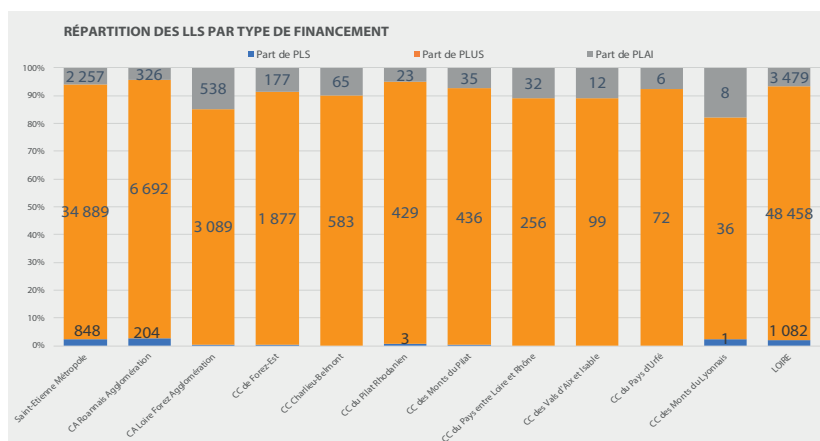
Source : RPLS 2020 – traitement epures



Source : RPLS 2020 – traitement epures

84% des logements locatifs sociaux conventionnés ont été financés en PLUS\* ou équivalent.

7% des logements du parc locatif social conventionné sont de niveau PLAI\*\*, ciblant les ménages plus modestes. En volume, ces logements sont concentrés dans la Métropole (65% de l'offre PLAI dans la Loire) mais leur poids est cependant plus important dans l'agglomération de Loire Forez, 15% de l'offre locative sociale publique.



Source : RPLS 2020 – traitement epures

### 10% de logements sociaux accessibles dans le département

1 232 logements locatifs sociaux sont accessibles et adaptés sur le département de la Loire (2%). Ils se situent principalement dans Saint-Etienne Métropole (541) et Loire Forez agglomération (339) ; 4 076 logements locatifs sociaux sont accessibles mais non adaptés (7%).

**Un logement dit « accessible »** est situé en rez-de-chaussée ou en étages desservis par ascenseur, dont « l'unité de vie » comporte des caractéristiques minimales d'accessibilité permettant la circulation d'une personne à mobilité réduite (précisément les espaces libres nécessaires au passage d'un fauteuil roulant), ainsi que les éléments de confort minimum, permettant notamment l'utilisation des dispositifs de commande.

**Un logement dit « adapté »** répond aux capacités et aux besoins précis de son occupant afin qu'il puisse réaliser avec la plus grande autonomie possible, les activités domestiques essentielles, dans son logement.

EPCI	Nombre LLS proposés à la loc accessibles mais non adaptés	Nombre LLS proposés à la loc accessibles et adaptés	Taux de logements accessibles	Taux de logements accessibles et adaptés
Saint-Etienne Métropole	3 245	541	9%	1%
CA Roannais Agglomération	198	86	4%	1%
CA Loire Forez agglomération	387	339	19%	9%
CC de Forez-Est	143	210	17%	10%
CC Charlieu-Belmont	22	0	4%	0%
CC du Pilat Rhodanien	30	24	12%	5%
CC des Monts du Pilat	10	4	3%	1%
CC du Pays entre Loire et Rhône	6	25	11%	9%
CC des Vals d'Aix et Isable	4	1	5%	1%
CC du Pays d'Urfé	29	0	31%	0%
CC des Monts du Lyonnais	2	2	8%	4%
<b>LOIRE</b>	<b>4 076</b>	<b>1 232</b>	<b>10%</b>	<b>2%</b>

Source : RPLS 2020 – traitement epures (LLS : Logement Locatif Social)

### Près de 3 000 logements locatifs sociaux mis en service entre 2015 et 2019, 5% de l'ensemble du parc social conventionné

98% de ces logements se concentrent dans 4 EPCI, 48% dans la Métropole stéphanoise, 26% dans l'agglomération de Loire Forez, 15% dans l'agglomération de Roanne et 8% dans la Communauté de Communes de Forez-Est.



Logements sociaux réhabilitation dans l'ancien à Apinac

EPCI	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019	Poids dans l'ensemble du parc
Saint-Etienne Métropole	456	316	191	275	192	1 430	3%
CA Roannais Agglomération	69	48	174	79	74	444	6%
CA Loire Forez agglomération	77	435	37	114	111	774	20%
CC de Forez-Est	59	69	51	40	33	252	12%
CC Charlieu-Belmont	4	0	0	0	0	4	1%
CC du Pilat Rhodanien	0	0	0	18	1	19	4%
CC des Monts du Pilat	0	6	0	0	0	6	1%
CC du Pays entre Loire et Rhône	28	0	0	0	0	28	10%
CC des Vals d'Aix et Isable	0	0	0	0	0	0	0%
CC du Pays d'Urfé	0	0	0	0	0	0	0%
CC des Monts du Lyonnais	0	6	3	6	0	15	30%
<b>LOIRE</b>	<b>693</b>	<b>880</b>	<b>456</b>	<b>532</b>	<b>411</b>	<b>2 972</b>	<b>5%</b>

Source : RPLS 2020 – traitement epures

80% de ces logements sont des appartements (92% dans l'ensemble du parc social conventionné), 20% des maisons (8% dans l'ensemble du parc).

23% de ces logements ont 1 à 2 pièces (25% dans l'ensemble du parc social conventionné), 73% ont 3 ou 4 pièces (68% dans l'ensemble du parc) et 4% sont 5 pièces ou plus (7% dans l'ensemble du parc).

18% sont des acquisitions-améliorations (6% dans l'ensemble du parc social conventionné), 78% des logements neufs et 17% de ces logements neufs sont issus de VEFA. Le reste des logements mis en service entre 2015 et 2019 sont des acquisitions sans travaux (5%).

26% des logements mis en service entre 2015 et 2019 ont été financés via un PLAI (6% dans l'ensemble du parc social), 72% via un PLUS (84% dans l'ensemble du parc) et 2% via un PLS.

Les logements nouvellement proposés à la location participent à la diversification du parc social en termes de forme bâtie (plus d'individuels), de public (une part de logements PLAI plus important pour l'accueil des ménages les plus modestes) et de mode de production. Cependant cette offre nouvelle représente un volume faible de logements en comparaison de l'ensemble du stock de logements locatifs publics sociaux, d'où l'enjeu d'adapter le parc existant. A noter

que dans certains EPCI, cette offre récente représente une part non négligeable de l'offre locative publique sociale, comme c'est le cas dans Loire Forez (20% du stock) ou Forez-Est (12% du stock), deux EPCI comprenant quelques communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et en rattrapage.

(Cf. tableaux en annexe n°6 pour le détail par EPCI)



Logements sociaux, réhabilitation dans l'ancien à Doizieux

## LE PARC PRIVÉ CONVENTIONNÉ

### Le conventionnement ANAH

En contrepartie d'un engagement à proposer son bien à un loyer abordable à des locataires sous condition de ressources, un propriétaire bailleur peut bénéficier d'aides financières de l'ANAH pour réaliser des travaux d'amélioration dans son logement et obtenir une déduction fiscale sur ses revenus fonciers bruts (jusqu'à 70% des revenus selon la zone géographique et le loyer pratiqué). Dans le cas de réalisation de travaux d'amélioration via un financement ANAH, le logement doit être loué pour une période minimale de 9 ans. Le conventionnement est également possible sans programmation de travaux aidés par l'ANAH (des travaux peuvent par ailleurs être réalisés via d'autres moyens financiers). Dans ce cas, la durée de location minimum est de 6 ans et le propriétaire bailleur bénéficie uniquement de la déduction fiscale. Quel que soit le conventionnement, les contreparties restent les mêmes : plafonds de loyer à respecter et conditions de ressources pour les locataires. Ce dispositif d'aide financière ou d'incitation fiscale de l'ANAH dans le parc existant participe au développement d'une offre à loyer maîtrisé permettant à des ménages modestes de se loger dans le parc privé, et incite des propriétaires bailleurs à (re)mettre sur le marché locatif des logements rénovés. A noter que les subventions ANAH sont limitées à une enveloppe financière définie chaque année et mise à disposition de la délégation locale de l'ANAH dans le territoire.

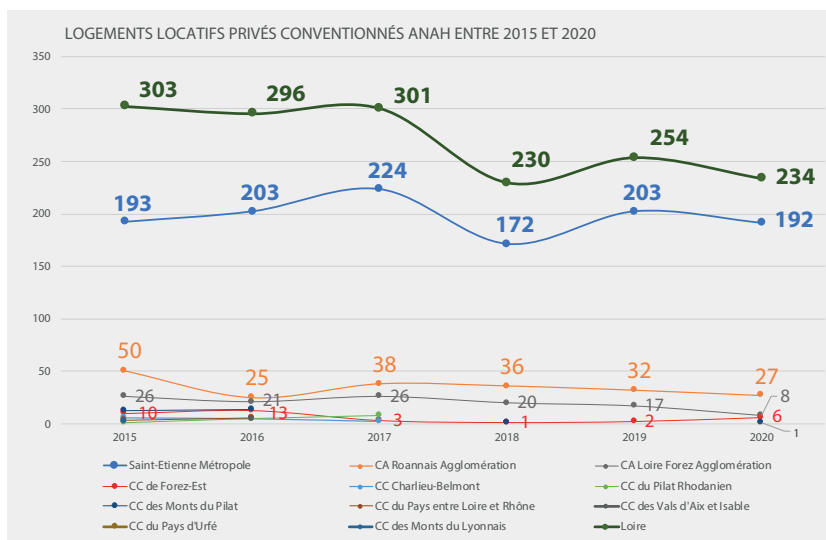
Entre 2015 et 2020, 1 618 logements privés ont été nouvellement conventionnés dans le département de la Loire. Près de 73% de ces logements privés conventionnés se situent dans Saint-Etienne Agglomération (1187 logements conventionnés) et 13% dans Roannais Agglomération (208 logements).

En 2020, dans la Loire, le niveau de conventionnement est en baisse de -8% par rapport à 2019 (-20 logements) et de -23% par rapport au début de la période observée (-69 logements).

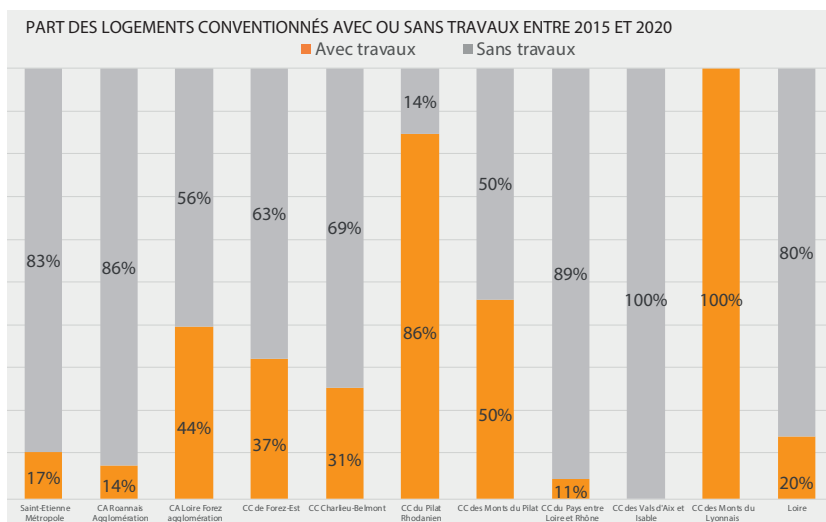
La Communauté de Communes du Pays d'Urfé n'enregistre aucun conventionnement depuis 2012.

### Une baisse des logements conventionnés avec travaux

Sur le territoire ligérien, la majorité des logements entre 2015 et 2020 sont conventionnés sans travaux, 8 logements sur 10. Des disparités territoriales s'observent néanmoins. La Métropole de Saint-Etienne et l'agglomération roannaise observent un ratio de logements conventionnés avec travaux particulièrement faible par rapport à d'autres EPCI.



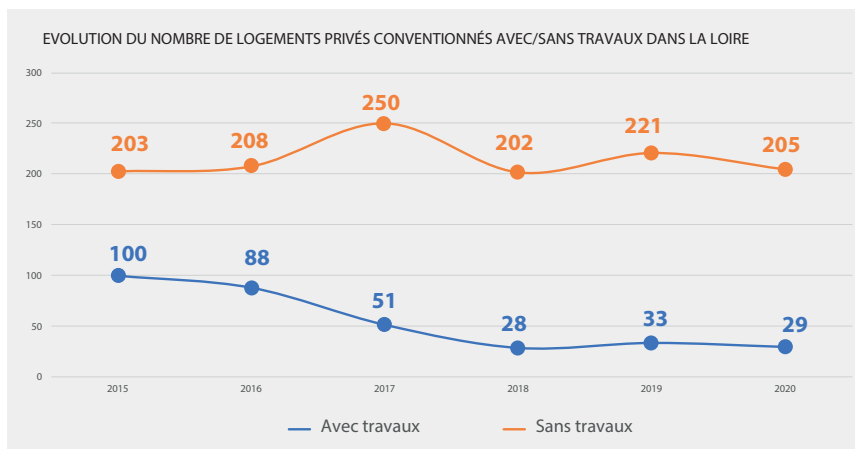
Source : données ANAH, DDT 42, traitement epures.



Source : données ANAH, DDT 42, traitement epures.

Les logements conventionnés avec travaux diminuent sur la période 2015-2020, en lien avec la baisse des aides ANAH sur le territoire. En 5 ans, le nombre de logements conventionnés avec travaux a chuté de 100 logements en 2015 à 29 logements en 2020, soit -71%.

Malgré tout, on observe qu'hors dispositifs OPAH ou PIG, le conventionnement sans travaux se maintient à un niveau entre 200 et 250 logements conventionnés chaque année sur la période récente.

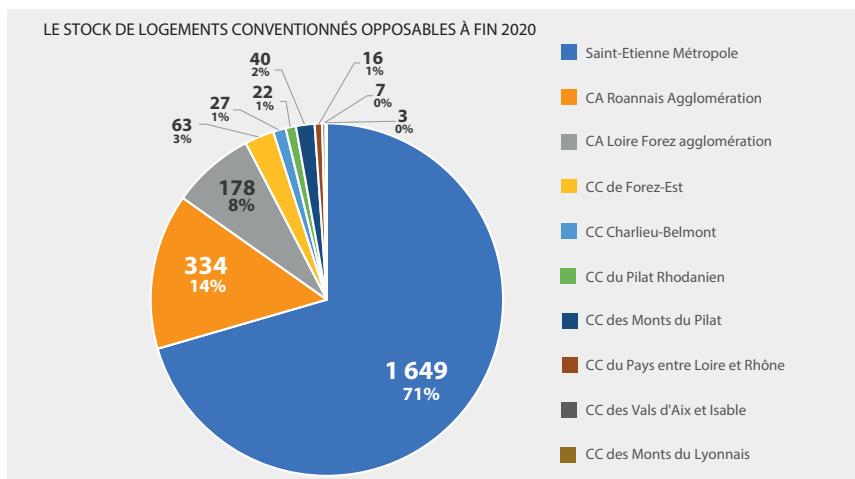


Source : données ANAH, DDT 42, traitement epures.

## Les logements privés conventionnés en stock

Fin 2020, le stock total de logements locatifs privés avec une convention ANAH opposable, dans le département de la Loire, est de 2 339 logements, 36% de logements bénéficiant d'un conventionnement avec travaux et 64% d'un conventionnement sans travaux.

71% de cette offre locative se situent dans la métropole stéphanoise, 1 649 logements.

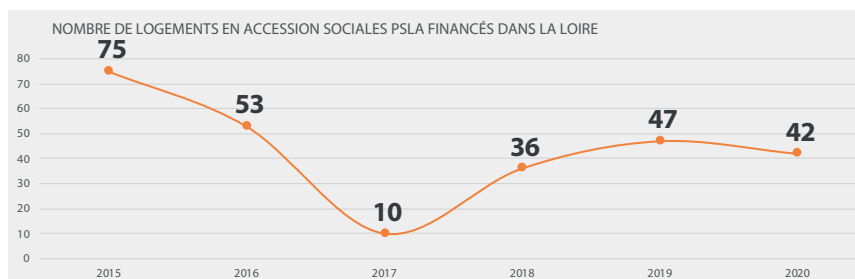


Source : données ANAH, DDT 42, traitement epures.

## L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ABORDABLE

### Le Prêt Social de Location-Accession

Le prêt social location-accession (PSLA\*) est un dispositif d'accèsion à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement dans le cadre d'une opération agréée par l'Etat. A l'origine, il concerne seulement le logement neuf, mais la loi de finances pour 2020 l'a étendu à l'acquisition de logements existants sous conditions de travaux (PSLA dans l'ancien\*\*).



Source : données ANAH, DDT 42, traitement epures.

Entre 2015 et 2020, 263 logements ont été livrés en accession sociale PSLA dans la Loire, 78% dans le collectif. Depuis sa création en 2004, il y a eu 382 prêts social location-accession dans le département de la Loire, 61% dans le collectif et 39% dans l'individuel.

En 2020, 42 logements ont été livrés en accession sociale PSLA dans la

Loire, 79% dans le collectif et 21% dans l'individuel.

\* PSLA : Prêt social de location-accession

\*\* PSLA dans l'ancien concerne l'acquisition et l'amélioration d'un logement existant par un opérateur dans le cadre d'un agrément PSLA sollicité dans les mêmes conditions que pour une opération dans le neuf suivi de sa revente par le biais d'un contrat de location-accession au profit d'un ménage sous plafonds de revenus et de prix PSLA



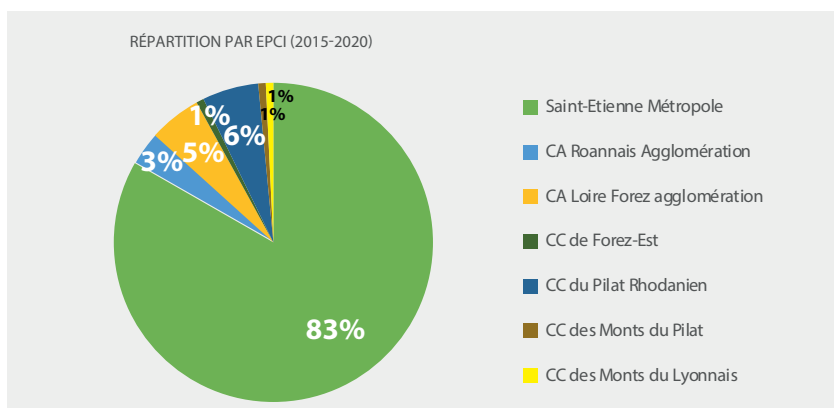
Les logements en accession sociale PSLA financés dans la Loire se situent principalement dans la Métropole de Saint-Etienne (83%). Cette part tend à diminuer au profit des autres territoires puisqu'en 2020, la moitié seulement des locations-accessions se situent dans la Métropole (51%).

### Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)

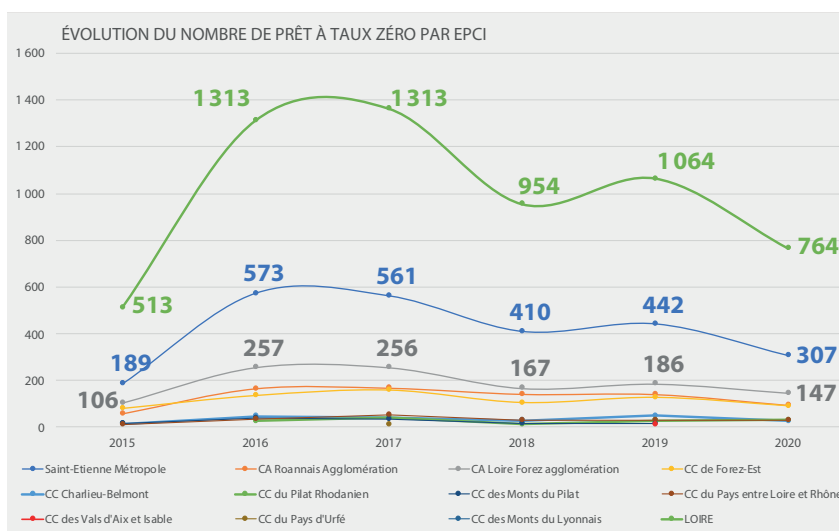
Le PTZ est une aide financière qui facilite l'accession à la propriété des ménages sous condition de ressources. Il permet l'acquisition d'un logement dans le neuf ou dans l'ancien.

Sur la période 2015-2020, 5 971 accessions à la propriété réalisées avec le prêt à taux zéro dans la Loire (voir annexe n°7).

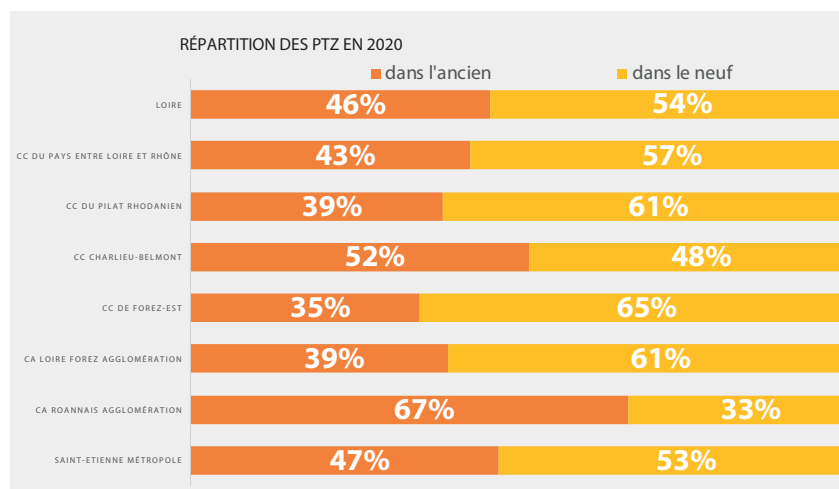
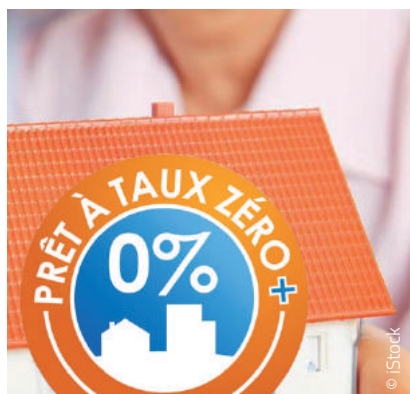
Dans le département de la Loire, le prêt à taux zéro est surtout mobilisé dans le neuf (54%), avec des disparités selon les territoires. En effet, dans le Roannais et la Communauté de communes Charlieu-Belmont, le PTZ a davantage permis de financer des acquisitions dans l'ancien.



Source : DDT 42, traitement epures.



Source : data.gouv.fr - traitement epures.



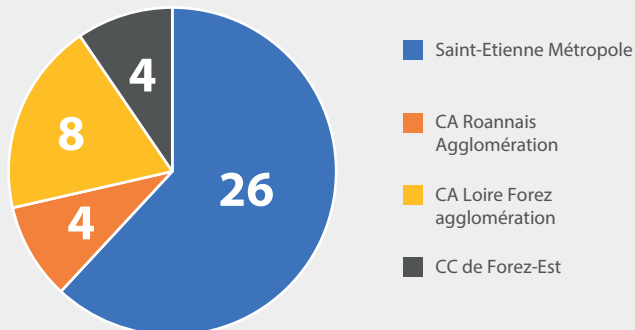
Source : data.gouv.fr - traitement epures.

## La vente Hlm participe également à l'accession abordable

La mise en vente d'un logement Hlm peut être à l'initiative soit du bailleur social, soit du locataire qui souhaite acheter le logement social qu'il habite depuis au moins 2 ans. Pour pouvoir être vendu, le logement doit respecter les 2 conditions suivantes, être conforme aux normes minimales d'habitabilité et de performance énergétique, avoir été acheté ou construit par un bailleur social depuis plus de 10 ans (sauf exceptions).

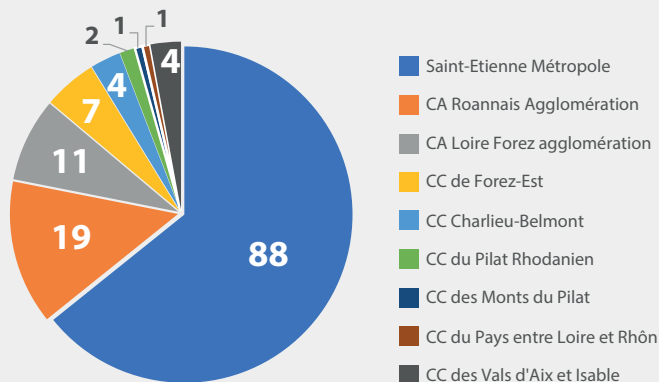
En 2019, 179 ventes de logements Hlm ont eu lieu dans le département de la Loire, 33% à l'occupant et 77% à d'autres acquéreurs (hors ventes en bloc à organisme). Parmi les ventes à l'occupant, 2/3 sont des ventes d'un logement individuel (67%, soit 28 ventes en 2019). Cette part de ventes d'individuel est moins élevée parmi les ventes aux autres particuliers, près d'1/4 des ventes (24%, 34 ventes en 2019).

VENTES HLM À L'OCCUPANT EN 2019



Source : RPLS 2020 – traitement epures

AUTRES VENTES HLM (HORS VENTES EN BLOC) EN 2019



Source : RPLS 2020 – traitement epures

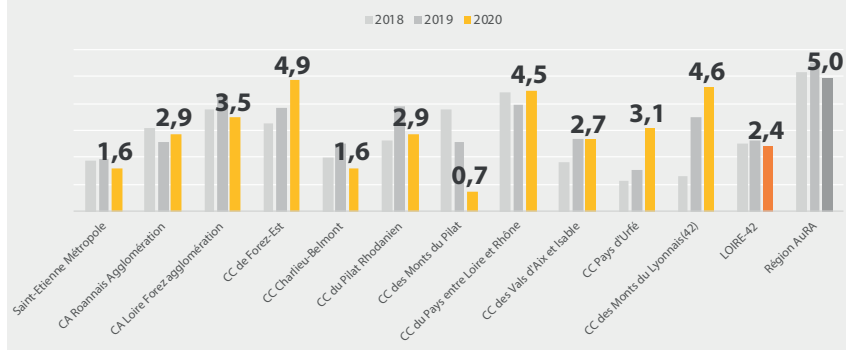
## LES DYNAMIQUES DE MARCHÉS

### LA CONSTRUCTION NEUVE

#### Une dynamique de construction faible

La construction neuve représente environ 2,5 logements pour 1 000 habitants pour l'ensemble de la Loire, soit deux fois moins que la dynamique observée pour la région Auvergne-Rhône-Alpes (environ 5 logements pour 1 000 habitants). Cette faible dynamique montre l'importance de travailler sur le parc existant.

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS POUR 1 000 HABITANTS



Source : Données Sitadel – traitement epures

Dans le département de la Loire, on constate toutefois de fortes disparités territoriales. Les territoires périurbains et du centre du département comme la Communauté de Communes Forez-Est, la COPLER, les Monts du Lyonnais, Loire Forez agglomération... sont plus dynamiques pour la construction neuve que les secteurs urbains historiques.

Sur la période récente des cinq dernières années, près de 1 970 logements ont été construits chaque année en moyenne dans la Loire.

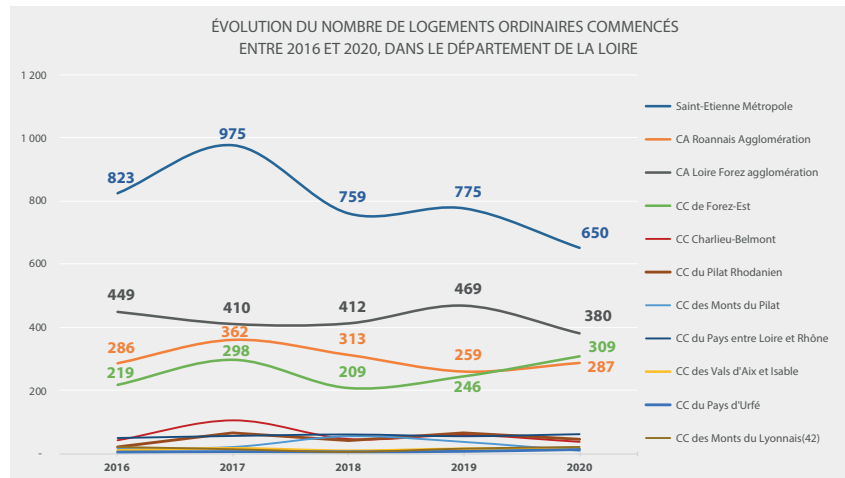
Près de 4 logements sur 10 l'ont été dans la Métropole, et 1,5 sur 10 dans l'Agglomération Roannaise. Les EPCI de Loire Forez agglomération et Forez-Est représentent à eux deux un tiers de la construction neuve recensée dans la Loire (alors que la population résidant sur ce territoire représente un quart de la population de la Loire).

Les autres EPCI, avec plus de 1 logement commencé sur 10 dans la Loire enregistrent, pour certains d'entre eux une dynamique de construction relativement élevée, au regard de la population résidente.

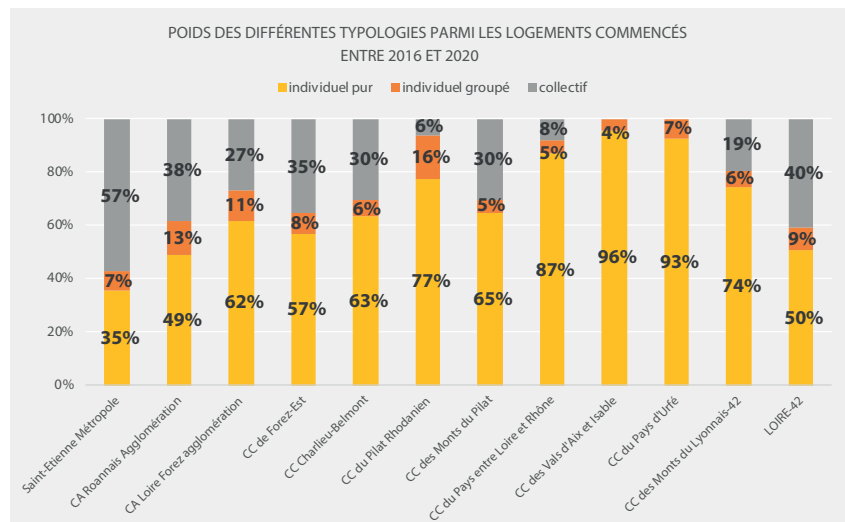
L'enjeu de redonner de l'attractivité aux centralités et travailler sur l'offre résidentielle dans le parc existant est donc important et contribuerait à la maîtrise de l'étalement urbain.

De plus, dans la construction neuve, la forme individuelle reste dominante : **64% des logements commencés, au cours des 5 dernières années dans la Loire, sont individuels.**

Là aussi, des contrastes s'observent : la maison individuelle est largement dominante dans les territoires les plus ruraux. Seule la Métropole de Saint-Etienne compte une majorité de logements collectifs neufs.



Source : Données Sitadel – traitement epures



Source : Données Sitadel – traitement epures



Construction de maisons individuelles en dent creuse au Bessat

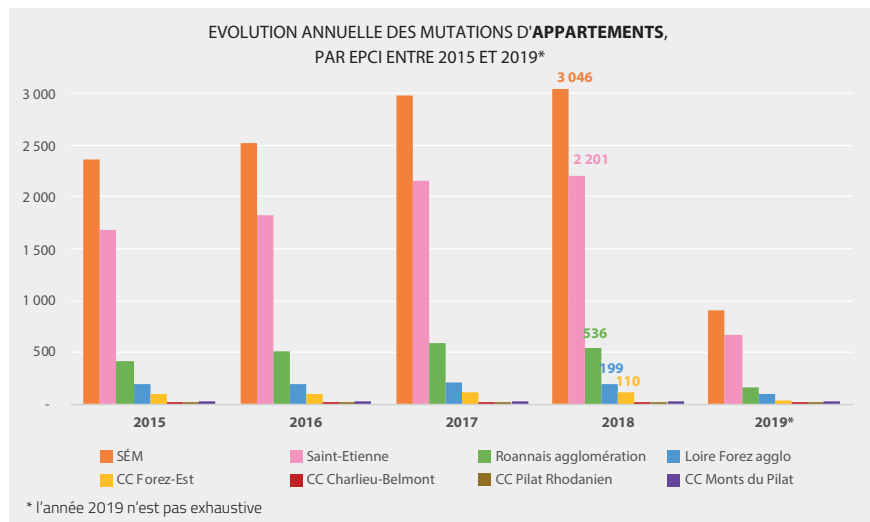
## LE MARCHÉ DE LA REVENTE

Le marché de seconde main est relativement important. On compte **4,5 fois plus de mutations de logements de seconde main que de logements neufs sur une année sur l'ensemble de la Loire.**

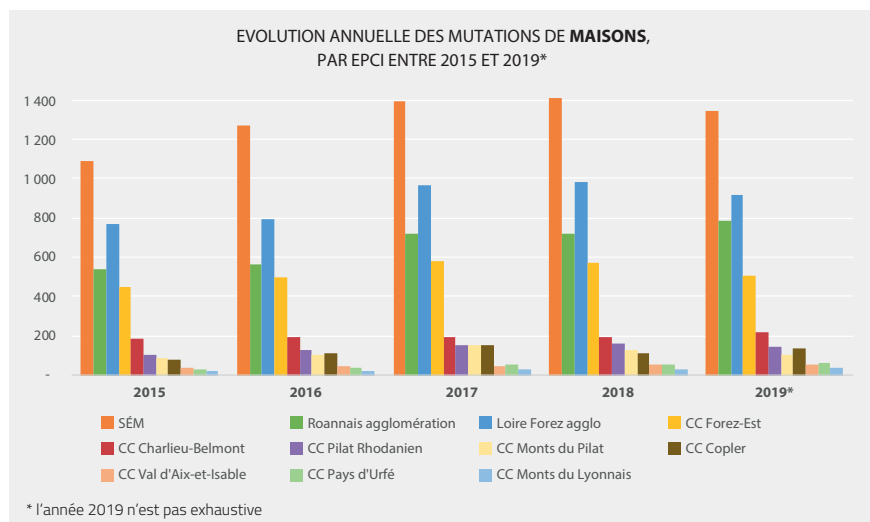
### Volume des transactions dans le parc individuel et collectif

Le parc collectif ancien, avec en moyenne près de 4 000 mutations/an, représente 44% des mutations de logements de seconde main dans la Loire. C'est un marché qui est porté par la Métropole de Saint-Etienne (75% des mutations, 54% à Saint-Etienne).

Dans le parc résidentiel en individuel, ce sont près de 5 100 maisons par an qui font l'objet d'un changement de propriétaire. Ces mutations représentent 56% des transactions dans le marché de seconde main dans la Loire. 1/3 se situent dans la Métropole de Saint-Etienne, 22% dans l'agglomération de Loire Forez, 16% dans l'agglomération de Roanne et 13% dans la Communauté de Communes de Forez-Est.



Source : DV3F, traitement epures



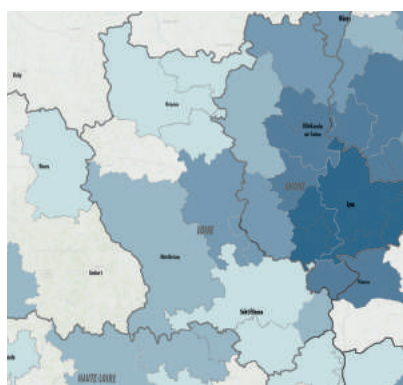
Source : DV3F, traitement epures

L'année 2019 n'est pas exhaustive sur les graphiques (base DV3F), mais nous pouvons dire que les volumes de transactions dans l'ancien tendent à augmenter dans la Loire. L'année 2019 serait l'année record en termes de volume d'après la chambre des notaires de la Loire, et 2020 serait en seconde position, en légère baisse par rapport à 2019 en lien avec le 1er confinement qui a impacté l'activité.

### Des logements anciens relativement abordables\*

Globalement, le prix d'acquisition d'un appartement de seconde main dans la Loire est attractif avec moins de 1 000 € le m<sup>2</sup>.

Les prix sont plus élevés dans les EPCI au nord de la Métropole stéphanoise et proches du lyonnais.



#### Observatoire des marchés fonciers / Observatoire de l'habitat

Mutations d'appartements

EPCI - mut. appart. (prix moyen au m<sup>2</sup> depuis 2018)

- 551,98 € - 1 065,27 €
- 1 065,28 € - 1 435,53 €
- 1 435,54 € - 1 831,84 €
- 1 831,85 € - 2 713,28 €
- 2 713,29 € - 3 910,65 €

e-observ'

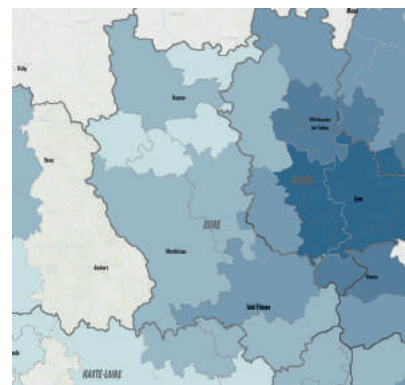
\* Source : DV3F, e-observ epures

Les prix moyens oscillent entre 1 300 et 1 500€ dans Forez-Est, Loire-Forez Agglomération et le Pilat Rhodanien. Ailleurs, les prix médians sont beaucoup plus faibles, en dessous les 1 000€ le m<sup>2</sup> dans le stéphanois (depuis 2017) et roannais (depuis 2015). A noter que dans ces secteurs, le mauvais état du parc de logements explique en partie ces faibles coûts, car ce parc a généralement besoin de travaux de rénovation. Cependant, la tendance sur 2019 montre une augmentation, qui devrait se poursuivre en 2020 selon la chambre des notaires de la Loire.

**Le prix médian d'une maison dans la Loire est de 164 000€.**

A l'inverse des appartements, les maisons sont plus chères dans la Métropole Stéphanoise (un peu plus de 200 000€ en prix médian), et plus abordables dans les territoires limitrophes et davantage dans le Nord du département (prix médian de 140 000€ pour Roannais Agglomération, 80 000€ pour la Communauté de Communes du Pays d'Urfé).

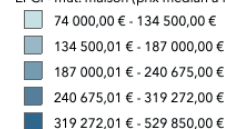
Comme pour les appartements, les prix augmentent et cette tendance devrait se poursuivre en 2020, selon les notaires de la Loire.



**Observatoire des marchés fonciers /  
Observatoire de l'habitat**

Mutations de maisons

EPCI - mut. maison (prix médian à l'acte depuis 2018)



**e-observ'**

## LA CONSOMMATION FONCIÈRE

La consommation foncière s'évalue à partir d'images satellitaires. La dernière image, qui vient d'être livrée et datée de 2020, permet d'analyser cet indicateur sur la période 2010-2020.

Sur l'ensemble du département, en 2020, les espaces agricoles

représentent 55,3 % du territoire, les espaces naturels 33,8 %. Les espaces urbanisés (résidentiel et d'activités) représentent 10,6 %.

En termes d'évolution de ces espaces sur la période de 10 ans (entre 2010 et 2020), les espaces urbanisés ont progressé de près de 2 600 ha, avec + 1 550 ha pour les espaces résidentiels et mixtes (soit +3,8

d'évolution sur les 10 ans) et 1 030 ha pour les espaces d'activités (soit +13,4% d'évolution).

Des analyses sur un plus long terme sur certaines parties du territoire (avec les millésimes 2000, 2005, 2010 et 2015) et montrant l'évolution des consommations d'espaces par type pourront être réalisées à partir de 2022.

Département de la Loire	Superficie en ha		Evolution MOS 2010-2020	
	2010	2020	en ha	en %
Espaces urbains	40 692	42 244	1 552	<b>3,8%</b>
Espaces d'activités	7 709	8 741	1 032	<b>13,4%</b>
Espaces en mutation	1 113	875	-238	<b>-21,4%</b>
Espaces agricoles	267 442	265 060	-2 382	-0,9%
Espaces naturels	161 770	162 042	272	0,2%
Espaces libres insérés dans l'urbain	906	670	-236	<b>-26,0%</b>

Source : MOS Urba3 / observatoire de l'artificialisation des sols et planification, epures / publication septembre 2021

## LES TENDANCES DANS LA LOIRE

Un parc de logements composé majoritairement de résidences principales dont la moitié sont construites avant 1971. Des ménages ligériens qui habitent en maison, dans de grands logements, et sont majoritairement propriétaires de leur logement.

Un taux de logement social de 18%. Un parc locatif social public situé dans les espaces urbains, composé majoritairement de grands logements collectifs. 5% de l'offre du parc locatif sociale est récente et mise en service depuis 2015.

Une offre locative à loyer maîtrisé dans le parc privé qui vient compléter l'offre sociale du parc public : entre 200 et 300 conventionnements ANAH chaque année, principalement dans le diffus.

Une accession à la propriété abordable possible via le PSLA, la vente Hlm et le prêt à taux zéro, fluctuante selon les années.

Les dynamiques de marchés : un marché de la construction neuve faible et un marché de la revente plus dynamique avec des logements anciens relativement abordables.

# REDONNER DE L'ATTRACTIVITÉ AUX SECTEURS D'HABITAT ANCIEN – CENTRES VILLES ET CENTRES BOURGS

L'objectif de cet axe du Plan Départemental de l'Habitat est de limiter l'étalement urbain, travailler sur le parc existant afin qu'il réponde aux besoins de la population en place et des nouveaux arrivants, et redonner de l'attractivité aux centralités.

Pour cela, sont regardés dans cette partie les indicateurs suivants : l'état du parc privé ; la vacance résidentielle ; l'amélioration du parc privé ; et les réhabilitations énergétiques.

## L'ÉTAT DU PARC PRIVÉ

### 3% du parc privé est potentiellement indigne

En 2017, 8 531 logements relèvent du PPPI\* dans le département de la Loire (9 060 logements en 2015), ce qui représente une population de 16 609 habitants. Le taux de PPPI sur le nombre total de résidences principales du parc privé est de 3,0% en 2017 (3,2% en 2015).

La majeure partie des logements potentiellement indignes se situe dans les zones urbaines et périurbaines. Certains territoires ruraux et de montagne connaissent une part importante de logements en situation d'indignité, proportionnellement plus importante que dans les zones plus urbanisées mais à relativiser au regard du volume de logements moins considérable.

EPCI	Nombre de PPPI dans l'ensemble des RP privées en 2017	Part de PPPI dans l'ensemble des RP privées
Saint-Etienne Métropole	3 279	2,3%
CA Roannais Agglomération	1 496	3,6%
CA Loire Forez agglomération	1 437	3,3%
CC de Forez-Est	898	3,5%
CC Charlieu-Belmont	316	3,3%
CC du Pilat Rhodanien	190	2,8%
CC des Monts du Pilat	233	3,8%
CC du Pays entre Loire et Rhône	265	4,9%
CC des Vals d'Aix et Isable	182	7,1%
CC du Pays d'Urfé	174	7,5%
CC des Monts du Lyonnais	334	2,5%
<b>LOIRE</b>	<b>8 531</b>	<b>3,0%</b>

Source : FILOCOM 2017 - MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah, DDT 42 – traitement epures

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

## Sources

Les données sur l'état du parc privé et sa vacance sont analysées à partir de la base de données FILOCOM 2017. Le Fichier des Logements à la Commune (FILOCOM) est arrêté au 1er janvier de chaque année impaire. Les dernières données disponibles datent de 2017. Les données sont disponibles à la commune et soumises au secret statistique (< 11 logements). La pérennité de cette base de données est en questionnement.

Les données sur la vacance dans le parc social public sont analysées à partir de la base de données RPLS 2020.

L'amélioration du parc privé est analysée à partir des données de l'ANAH transmises par la DDT 42.



### Le PPPI de catégories 6, 7 et 8\*

Dans la Loire, 2 919 résidences principales privées sont classées dans les catégories 7 et 8 en 2017. Elles représentent dans le département 34,2% de l'ensemble des PPPI (37,5% en 2015, soit près -3 points).

Le nombre de logements du PPPI classés en catégories 7 et 8 est de 1 066 dans Saint-Étienne Métropole (1 261 en 2015), soit 36,5% du total dans la Loire ; de 579 dans Loire Forez agglomération (19,8% du total dans la Loire), et de 385 dans Roannais Agglomération (13,2% du total dans la Loire).

### Le « noyau dur »\*\* du parc privé potentiellement indigne également en diminution

En 2017, le noyau dur représente sur le département 887 logements (1 001 logements en 2015), soit 10,4% du PPPI global (11,05 % en 2015) dont 96% des logements datant d'avant 1949 (852 logements « noyau dur »).

Au niveau de leur répartition, 375 logements se situent dans le périmètre de Saint-Étienne Métropole (431 en 2015), soit 42,3% du total des PPPI « noyau dur » dans la Loire.

Sur le département, outre les grandes villes comme Saint-Étienne (204 logements) ou Roanne (47 logements) où la situation problématique du logement indigne est reconnue du fait de l'importance de leur parc de logements, on peut identifier également les villes principales de la vallée du Gier comme Saint-Chamond (52 logements) ou Rive-de-Gier (31 logements).

\* Les logements de catégorie 6, comptabilisés au titre du PPPI, sont des logements ordinaires et occupés par un ménage aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté. 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.

\*\* Le « noyau dur » correspond au nombre de résidences principales privées de catégories 7 et 8 habitées par des populations aux revenus très faibles, inférieurs à 70% du seuil de pauvreté. Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) en « noyau dur » correspond aux situations prioritaires à traiter.

EPCI	Nombre de résidences PPPI catégorie 6	Nombre de résidence PPPI de catégorie 7 et 8	Part dans l'ensemble des RP privées de catégorie 6	Part dans l'ensemble des RP privées de catégorie 7 et 8
Saint-Etienne Métropole	2 213	1 066	13,8%	46,6%
CA Roannais Agglomération	1 111	385	12,2%	54,5%
CA Loire Forez agglomération	858	579	9,9%	54,8%
CC de Forez-Est	565	333	8,4%	44%

Source : FILOCOM 2017 - MTE d'après DGFiP, traitement PPPI Anah, DDT 42 - traitement epures

### LA VACANCE RÉSIDENTIELLE

La vacance des logements n'est pas un phénomène nouveau, mais elle est un enjeu désormais bien identifié sur le département de la Loire.

#### La vacance dans le parc privé

La Loire totalise 44 637 logements privés vacants en 2017, soit 14% du parc privé. En 2015, le département comptait 43 738 logements privés vacants.

En 2 ans, le volume de logements

vacants dans le parc privé a augmenté de 2%.

A l'échelle du département, cette vacance concerne surtout les logements collectifs (71%), les petites typologies (47% des logements de 1 à 2 pièces) et les logements anciens. La majorité des logements vacants date d'avant 1915 (58%), posant ainsi la question de l'état de ces logements vacants et des actions de rénovation à mener avant leur potentielle remise sur le marché. La vacance touche différemment les territoires ligériens.

EPCI	Nb de logements vacants dans le parc privé en 2017 ▲	Taux de vacance dans le parc privé	Nb de logements vacants dans le parc privé en 2015 ▲
Saint-Etienne Métropole	22 717	14%	21 229
CA Roannais Agglomération	5 836	13%	5 770
CA Loire Forez agglomération	4 091	9%	3 287
CC de Forez-Est	1 748	6%	2 136
CC Charlieu-Belmont	1 033	10%	918
CC du Pilat Rhodanien	549	8%	434
CC des Monts du Pilat	826	12%	629
CC du Pays entre Loire et Rhône	722	12%	430
CC des Vals d'Aix et Isable	250	9%	312
CC du Pays d'Urfé	280	11%	198
CC des Monts du Lyonnais	17	1%	70
<b>LOIRE</b>	<b>44 637</b>	<b>14%</b>	<b>43 736</b>

Source : Filocom 2017 - traitement epures

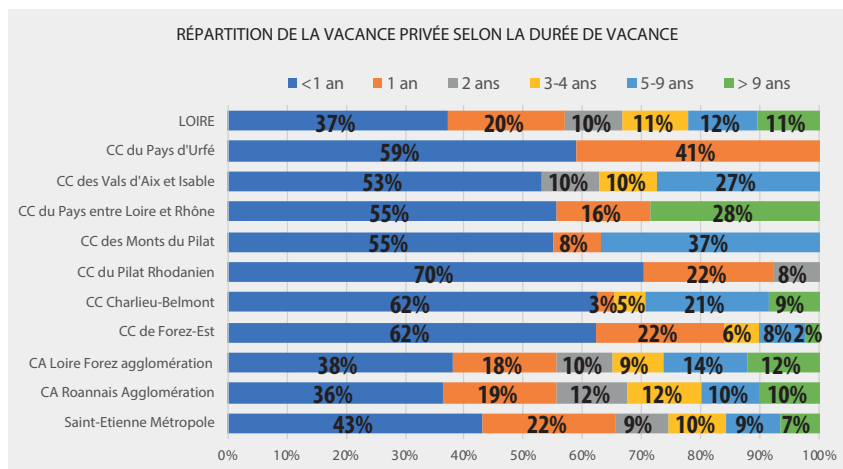
▲ beaucoup de communes sont soumises au secret statistique. Le volume de logements vacants par EPCI est minoré. Cela ne nous permet pas d'analyser l'évolution de la vacance aux échelles infra départementales. En raison du secret statistique, l'addition des EPCI n'est pas égale au total de la Loire.



La part des logements vacants de plus de 2 ans dans l'ensemble du parc privé dans la Loire est de 44% en 2017. Cette part varie selon les territoires, elle est plus importante sur la Métropole de Saint-Etienne et les grandes agglomérations (Loire Forez et le Roannais).

### La vacance dans le parc social public

En 2020, la vacance commerciale représente 6% du parc social public sur la Loire (3 520 logements) et la vacance technique 3% (1 973 logements).



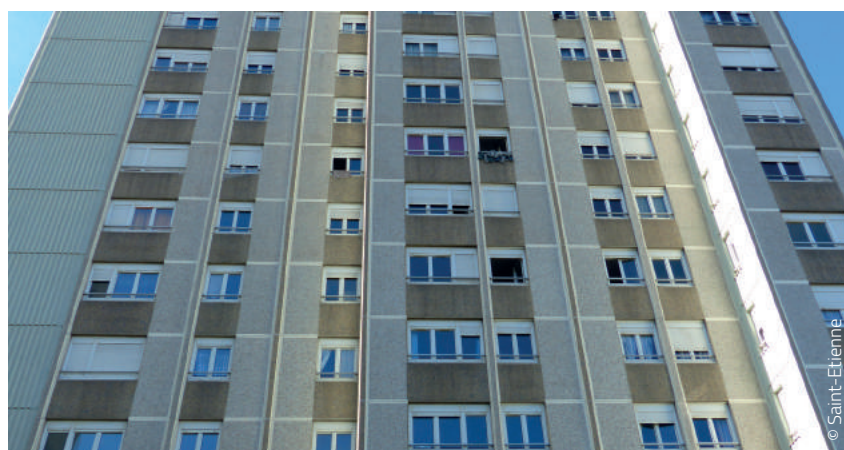
Source : Filocom2017 – traitement epures

NB : attention données soumises au secret statistique, données à prendre avec précaution

EPCI	Nombre de LLS en vacance commerciale	Part de vacance commerciale	Nombre de LLS en vacance com. +3mois	Part de vacance +3mois	Nombre de LLS vide (vacance technique)	Part de vacance technique
Saint-Etienne Métropole	2462	6%	1627	4%	1629	4%
CA Roannais Agglomération	569	8%	432	6%	217	3%
CA Loire Forez agglomération	127	3%	65	2%	33	1%
CC de Forez-Est	120	6%	74	4%	49	2%
CC Charlieu-Belmont	69	11%	56	9%	22	3%
CC du Pilat Rhodanien	26	6%	19	4%	5	1%
CC des Monts du Pilat	61	13%	46	10%	6	1%
CC du Pays entre Loire et Rhône	61	22%	55	20%	4	1%
CC des Vals d'Aix et Isable	9	9%	7	7%	7	6%
CC du Pays d'Urfé	16	17%	15	16%	1	1%
CC des Monts du Lyonnais	0	0%	0	0%	0	0%
<b>LOIRE</b>	<b>3520</b>	<b>6%</b>	<b>2396</b>	<b>4%</b>	<b>1973</b>	<b>3%</b>

Source : RPLS 2020 – traitement epures (LLS : Logement locatif social)

Sur le département 4% du parc social est vacant depuis plus de 3 mois (5% en 2018). En volume, cette vacance se concentre dans les communes urbaines. 65% de ces logements se situent à Saint-Etienne, Saint-Chamond, Roanne et Firminy. Cependant, c'est un phénomène qui concerne également les communes rurales, en particulier au Nord-Est du département, où le taux de logements vacants de plus de 3 mois est important (supérieur à 8%).



A noter également que la vacance commerciale de plus de 3 mois peut être fortement localisée au sein de quartiers, notamment dans les quartiers politique de la ville (QPV). A l'échelle du département, les QPV comptabilisent un taux de 8% de logements en vacance commerciale de plus de 3 mois. Dans la Métropole de Saint-Etienne ce taux est de 7%, dans l'agglomération de Roanne il est de 15%.

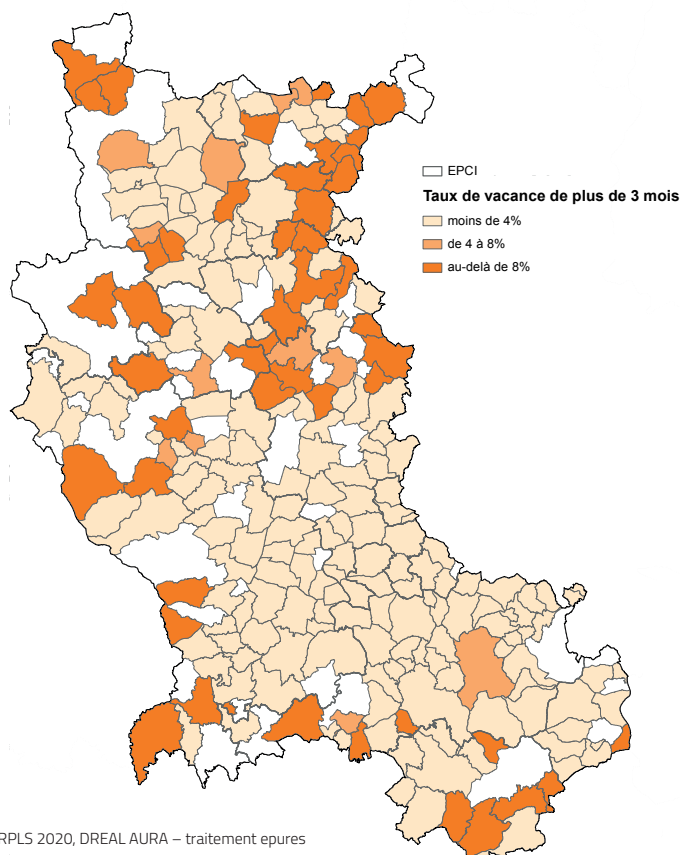
## L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

Globalement, au cours de l'année 2020, 1 658 logements dans le parc privé existant ont bénéficié d'une subvention ANAH pour la réalisation de travaux d'amélioration, que ce soit dans le parc privé locatif (logements conventionnés après travaux, cf. paragraphe 2-2-2), pour la rénovation de logements indignes ou très dégradés, pour l'adaptation de logements à la perte d'autonomie ou pour l'amélioration de la performance énergétique (programme Habiter Mieux, cf. paragraphe 3-4).

84% de ces aides ANAH dans le parc résidentiel privé ont été mobilisées dans le cadre d'un programme d'intérêt général (PIG), 14% dans le diffus et 2% dans le cadre d'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat). Les périmètres des dispositifs opérationnels actifs ANAH dans la Loire sont présentés sur la carte page suivante.

Quel que soit le cadre d'intervention, ces aides sont majoritairement utilisées par des propriétaires occupants qui, de manière générale, mobilisent le plus les aides financières existantes et tendent à investir davantage dans leur logement (cf. annexe n°8).

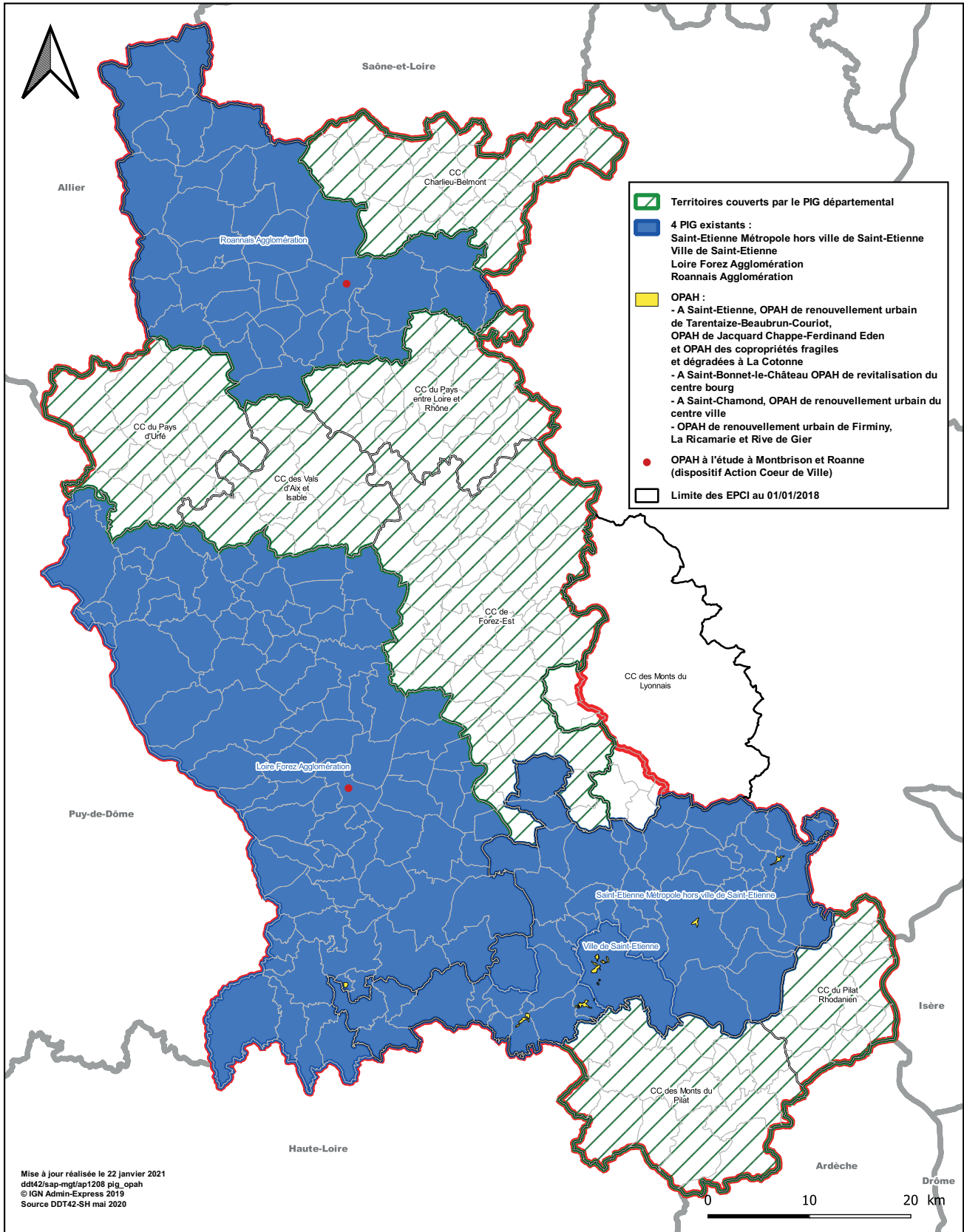
## LA VACANCE DANS LE PARC SOCIAL



Sources : RPLS 2020, DREAL AURA – traitement epures

Logements subventionnés ANAH 2020		
Total	1968	
<b>Diffus</b>	<b>231</b>	<b>14%</b>
Bailleurs (privé ou institutionnel)	13	6%
Occupant	218	94%
<b>"OPAH Centre Bourg "</b>	<b>8</b>	<b>0,5%</b>
Saint-Bonnet le Château	8	100%
<b>OPAH copropriétés dégradées</b>	<b>1</b>	<b>0,4%</b>
VSE La Cotonne	1	100%
OPAH de renouvellement urbain	23	1%
VSE Jacquard volet copro dégradé	6	26%
VSE Chappe Ferdinand	2	9%
VSE Beaubrun Tarentaise Couriot	10	43%
Saint-Chamond Centre-Ville	5	22%
<b>Programme d'intérêt général</b>	<b>1 395</b>	<b>84%</b>
Roanne agglomération (2022)	326	23%
Roanne agglomération Lutte contre habitat indigne	1	0,1%
Loire Forez agglomération	300	22%
Départemental	266	19%
Saint-Etienne - habitat privé	191	14%
SÉM hors VSE - habitat privé ancien	311	22%

Sources : DDT 42, Infocentre Anah, bilan 2020 édité le 05/03/2021, traitement epures

**Dispositifs opérationnels de l'ANAH (Programme d'Intérêt Général)  
et Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**

### Traitement des logements indignes et des logements très dégradés en 2020

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 10 ans et accorde des subventions permettant aux propriétaires d'effectuer des travaux de réhabilitation.

En 2020, 8 logements indignes\* et 73 logements très dégradés\*\* ont bénéficié d'une subvention d'aide aux travaux de réhabilitation de la part de l'ANAH.

### Adaptation des logements à la perte d'autonomie en 2020 (via une aide ANAH)

En 2020, 461 logements, occupés par leur propriétaire, ont bénéficié d'une subvention ANAH pour financer des travaux d'adaptation du logement. Plus de la moitié des subventions versées concernent des personnes âgées encore autonomes (GIR 6) ou relativement autonomes (GIR 5), 65% des logements.



\* Ce sont les logements ayant fait l'objet du type d'intervention « travaux lourds », et qui de plus, soit ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou d'arrêté de péril, soit sont dans un état d'insalubrité avérée.

\*\* Ce sont les logements ayant fait l'objet du type d'intervention « travaux lourds » mais qui n'ont pas fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou d'un arrêté de péril, et qui ne sont pas dans un état d'insalubrité avérée.

LOIRE	Logements indignes subventionnés		Logements très dégradés subventionnés	
<b>Total</b>	<b>8</b>		<b>73</b>	
Bailleurs (privé ou institutionnel)	1	13%	45	62%
Occupant	3	38%	28	38%
Syndicat de copropriétaires	4	50%	-	-

Sources : DDT 42, Infocentre Anah, bilan 2020 édité le 05/03/2021, traitement epures

Autonomie de la personne	Logements autonomes	
<b>Total Occupant</b>	<b>461</b>	
Autonomie : GIR*1	1	0,2%
Autonomie : GIR 2	12	3%
Autonomie : GIR 3	14	3%
Autonomie : GIR 4	79	17%
Autonomie : GIR 5	216	47%
Autonomie : GIR 6	84	18%
Autonomie : Handicap sur justificatif	55	12%

Sources : DDT 42, Infocentre Anah, bilan 2020 édité le 05/03/2021, traitement epures

\* GIR : degré de perte d'autonomie, de « 1 » perte d'autonomie la plus forte à « 6 » la moins forte – cf. glossaire

## LES RÉHABILITATIONS ÉNERGÉTIQUES

Plusieurs aides institutionnelles permettent d'aider les propriétaires à effectuer des travaux de rénovation énergétique dans leur logement. Ces aides s'inscrivent notamment dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH).

### Le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH)

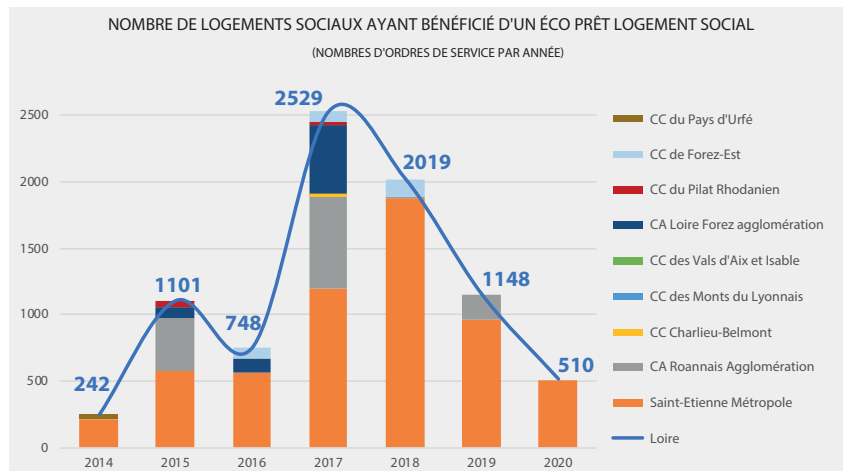
Lancé en mars 2013, il fixe les objectifs annuels attendus en matière de rénovation massive du parc des bâtiments existants, avec plusieurs priorités, parmi lesquelles la lutte contre la précarité énergétique :

- À compter de 2014, 180 000 logements privés, dont 38 000 occupés par des habitants en situation de précarité, auxquels s'ajoutent 90 000 logements sociaux ;
- À compter de 2017, 380 000 logements privés, dont 50 000 logements occupés par des habitants en situation de précarité, auxquels s'ajoutent 120 000 logements sociaux.

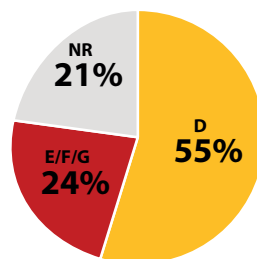
## L'activité de la réhabilitation énergétique dans le parc social public

Sur la période 2014-2020, 8 297 logements sociaux publics ont bénéficié d'un prêt à la rénovation énergétique, éco-PLS\*, dans la Loire. 71% des logements ayant mobilisé ce financement se situent dans la Métropole stéphanoise, 15% dans l'agglomération de Roanne et 8% dans l'agglomération de Loire Forez.

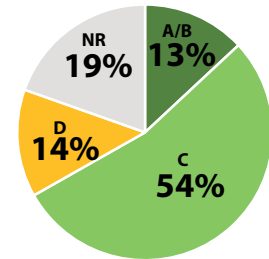
Les travaux de rénovations énergétiques ont permis d'améliorer la performance énergétique des logements dans la Loire\*\*. Entre 2014 et 2020, un quart des logements réhabilités avaient une étiquette énergétique E/F/G avant travaux, après travaux, 67% ont désormais une performance de niveau A, B ou C.



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE  
AVANT TRAVAUX  
(2014-2020)



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE VISÉE  
APRÈS TRAVAUX  
(2014-2020)



Sources : données suivi PREH DDT 42, traitement epures

## La réhabilitation énergétique dans le parc privé

### ▪ Le programme « Habiter Mieux »

Les aides "Habiter Mieux" visent à lutter contre les situations de précarité énergétique dans le parc social en permettant des travaux de rénovation thermique via des

aides accordées par l'ANAH, sous conditions de ressources et selon le statut du demandeur (propriétaire occupant, propriétaire bailleur ou copropriété).

ont recours à cette aide financière. Deux tiers d'entre eux sont « très modestes\*\*\*\*» (67% des propriétaires occupants), (cf. annexe n°9).

Entre début 2020 et le 1er trimestre 2021, 1 275 logements ont fait l'objet d'un engagement de financement «Habiter Mieux\*\*\*». Ce sont principalement les propriétaires occupants, 86% des logements, qui

Pour mémoire, en 2015, ce sont 500 logements qui ont été rénovés via le programme financier « Habiter Mieux », pour un gain moyen de 40%. Le gain énergétique moyen avant/après travaux en 2020 reste identique, de 40%.

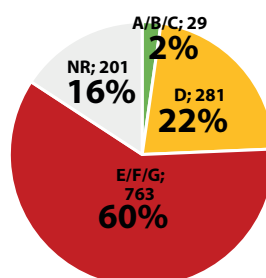
\* L'éco-prêt logement social s'adresse aux bailleurs sociaux. Il vise à encourager la rénovation énergétique des logements les plus énergivores du parc locatif social. Le montant du prêt est de 9 000 à 22 000 euros par logement. Il peut être majoré de 2 000 euros par logement si les travaux réalisés permettent de justifier d'un label réglementaire de performance énergétique et de 3 000 euros par logement en cas de présence d'amiante dans le bâtiment. Il est distribué par la Caisse des Dépôts. Source : Ministère de la transition écologique.

\*\* Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

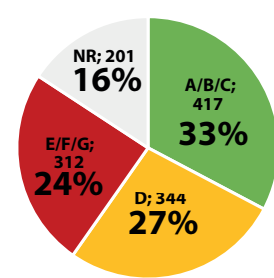
\*\*\* Cette aide comprend une subvention, couvrant entre 35% et 50% du montant des travaux dans la limite de 30 000€ HT, et la prime « Habiter Mieux » de 10% du montant des travaux subventionnables lorsque les travaux permettent un gain énergétique d'au moins 35%.

\*\*\*\* Par exemple, pour un ménage de 3 personnes « très modestes », le plafond de ressources est de 26 170€ quand il est de 33 547€ pour un ménage « modeste ».

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE  
AVANT TRAVAUX



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE VISÉE  
APRÈS TRAVAUX



Sources : infocentre ANAH, DDT42, données du 01/01/2020 au 01/04/2021, traitement epures

Cette aide financière est mobilisée dans tous les EPCI de la Loire, avec cependant des volumes de logements plus importants dans les territoires les plus urbains. Près de 4 logements sur 10 ayant mobilisé une aide « Habiter Mieux » en 2020 se situe dans la Métropole stéphanoise (37%), 22% se situent dans l'agglomération de Roanne et 22% dans celle de Loire Forez. Cela se traduit par une mobilisation de ces aides davantage dans les bassins de vie\* dits « essentiellement urbain » et « intermédiaire ».

#### ■ La consommation d'éco-prêts à taux zéro dans la Loire

L'éco-PTZ\*\* s'adresse à tout propriétaire particulier d'un logement utilisé comme résidence principale et achevé depuis plus de deux ans, sans condition de ressources, pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Sur la période 2015-2020, **3 028 logements ont bénéficié de l'éco-prêt à taux zéro** dans la Loire (dont 711 en 2020) pour financer des travaux d'amélioration de performance énergétique (cf. annexe n° 10).

\* Bassins de vie essentiellement ruraux : si plus de 50% de la population vit dans des zones rurales, bassins de vie intermédiaires : si 20 à 50% de la population vit dans des zones rurales, bassins de vie essentiellement urbains : si moins de 20% de la population vit dans des zones rurales.

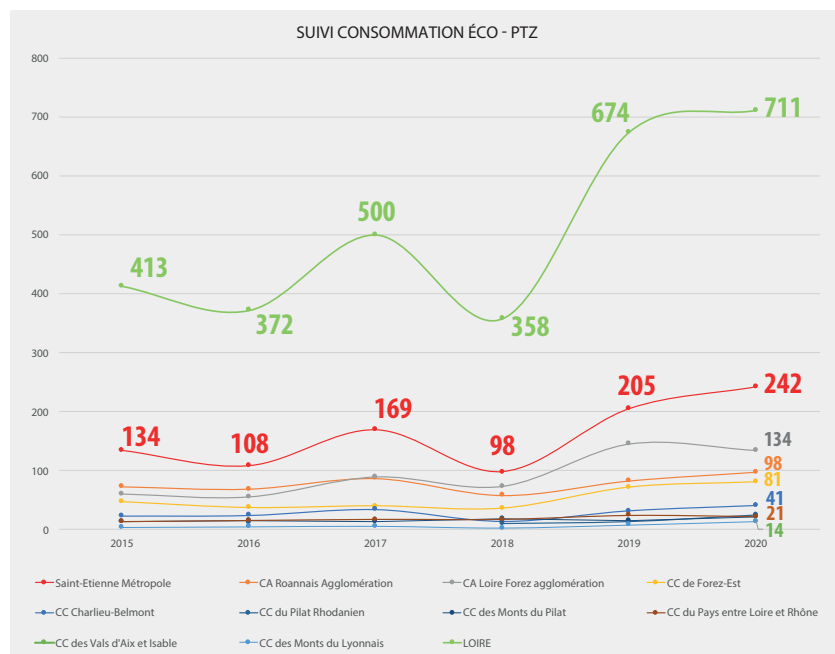
\*\* L'éco-PTZ permet de bénéficier d'un prêt à taux zéro d'un montant maximal de 30 000 euros pour financer des travaux de rénovation énergétique. Ce prêt peut être accordé sous conditions à un particulier, propriétaire bailleur ou occupant. Les travaux doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE).

EPCI	Nombre de logement "Habiter Mieux"	Répartition
Saint-Etienne Métropole	472	37%
CA Roannais Agglomération	274	22%
CA Loire Forez agglomération	276	22%
CC de Forez-Est	133	10%
CC Charlieu-Belmont	40	3%
CC du Pilat Rhodanien	15	1%
CC des Monts du Pilat	21	2%
CC du Pays entre Loire et Rhône	19	1%
CC des Vals d'Aix et Isable	15	1%
CC du Pays d'Urfé	5	0%
CC des Monts du Lyonnais	4	0%
<b>LOIRE</b>	<b>1 274</b>	<b>100%</b>

Sources : infocentre ANAH, DDT42, données du 01/01/2020 au 01/04/2021, traitement epures

Type de bassin de vie	Nombre de logement	Répartition
Bassin de vie essentiellement rural	286	22%
Bassin de vie intermédiaire	537	42%
Bassin de vie essentiellement urbain	451	35%

Sources : infocentre ANAH, DDT42, données du 01/01/2020 au 01/04/2021, traitement epures



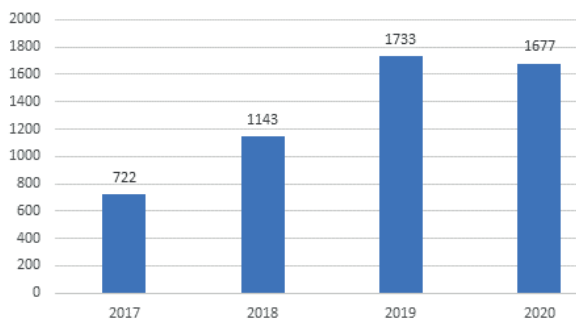
Source : data.gouv.fr, traitement epures

## Une montée en puissance des actions de la plateforme départementale Rénov'actions42\*

Renov'Actions42 est une plateforme départementale d'information sur les aides financières nationales et locales que peuvent solliciter les ménages pour rénover leur logement.

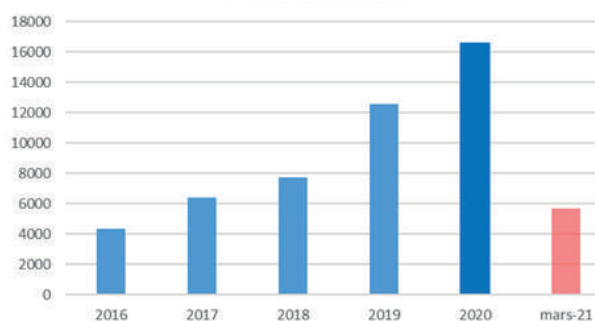
En 2020, Rénov'Actions42 a accompagné 1 677 ménages dont 815 dossiers ont débouché sur la réalisation de travaux BBC maison individuelle. Le nombre de chantiers a nettement augmenté entre 2017 (176) et 2020 (815), il a été multiplié par 4,6 en 4 ans

### NOMBRE D'ACCOMPAGNEMENTS PAR RÉNOV'ACTION42



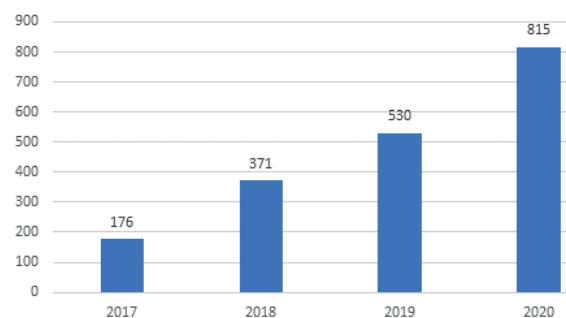
Sources : Rénov' Action 42, Alec 42

### NOMBRE DE CONSULTATIONS PAR ANNÉE (TOUT PUBLIC CONFONDU)



Sources : Rénov' Action 42, Alec 42

### NOMBRE DE RÉALISATIONS BBC MAISON INDIVIDUELLE ACCOMPAGNÉ PAR RÉNOV'ACTION42



Sources : Rénov' Action 42, Alec 42

\* Rénov'actions42 est un service public créé par les collectivités de la Loire en partenariat avec les banques et les professionnels du bâtiment. Les conseillers de Rénov'actions42 accompagnent gratuitement et aident les particuliers à monter leur projet de rénovation dans leur logement.

Plus de détails sur :

<https://www.renovactions42.org/?hsLang=fr>

## LES TENDANCES DANS LA LOIRE

Un parc privé potentiellement indigne qui diminue aussi bien en volume que proportionnellement à l'ensemble du parc privé.

La vacance résidentielle : un parc privé plus touché que le parc public. Dans le parc privé, 14% des logements sont vacants. Dans le parc locatif social, 6% des logements sont vacants.

Les travaux de rénovation énergétique ont permis d'améliorer la performance énergétique des logements dans la Loire aussi bien dans le parc public que dans le parc privé grâce à des dispositifs spécifiques de plus en plus utilisés.

# PROPOSER DES PARCOURS RÉSIDENTIELS ADAPTÉS AUX MÉNAGES LIGÉRIENS

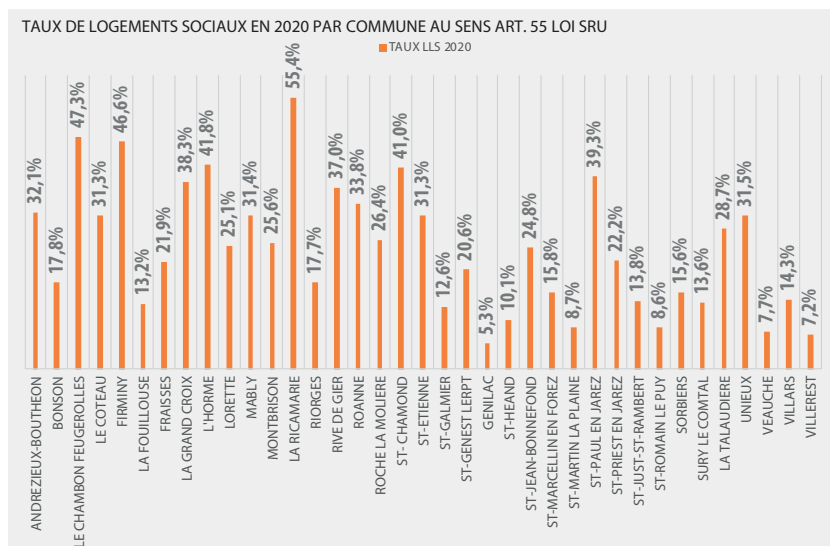
Il s'agit pour cet axe du Plan Départemental de l'Habitat de proposer des logements adaptés aux parcours de vie et répondre aux besoins en logement des jeunes, des personnes en perte d'autonomie et des ménages aux ressources modestes.

Pour cela, les indicateurs suivants sont regardés dans cette partie : l'offre locative sociale et ses occupants ; l'habitat adapté à la perte d'autonomie avec le nombre de bénéficiaires APA et PCH ; l'offre de logements à destination des jeunes ; et l'habitat adapté aux gens du voyage (besoin de sédentarisation, nombre de places en aires d'accueil des gens du voyage).

## L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE ET SES OCCUPANTS

### 22 des 37 communes soumises à la loi SRU en termes de logement social ont un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 20 %

Dans la Loire, trente-sept communes sont soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Elles doivent proposer au moins 20 % de logements sociaux à l'horizon 2025. Celles qui sont concernées sont des communes de plus de 3 500 habitants, situées dans une agglomération de 50 000 habitants qui possède une ville centre de plus de 15 000 habitants. Sur le département de la Loire en 2020, le taux de logements sociaux au sens SRU est de 29,7%.



Source : DDT42 – traitement epures



© Brice Robert

### Sources

Les données sur l'offre locative sociale et ses occupants sont analysées à partir de bases de données transmises par la DDT 42, la base RPLS 2020 et de la base de données sur l'occupation du parc social, OPS 2018. Les données sur l'habitat adapté à la perte d'autonomie sont analysées à partir de base de données du Département.

L'habitat des jeunes est analysé à partir de plusieurs observatoires : URHAJ Observatoire Statistique Données 2019 et l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE), géré et mis à jour par epures. Les données sur l'habitat adapté aux gens du voyage sont analysées à partir de données transmises par la DDT 42.

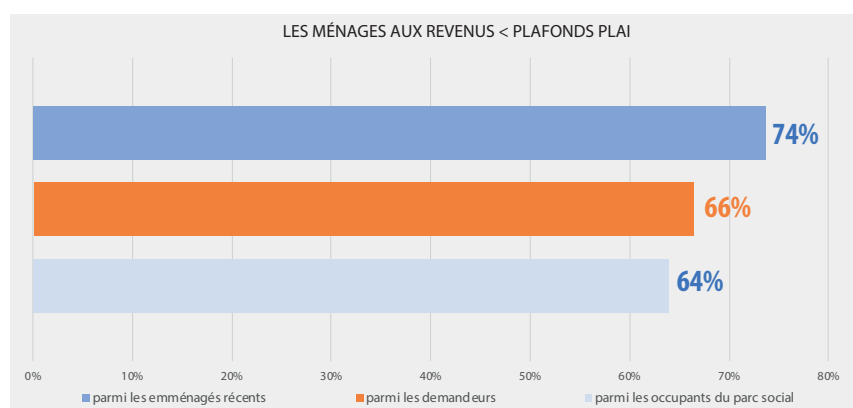
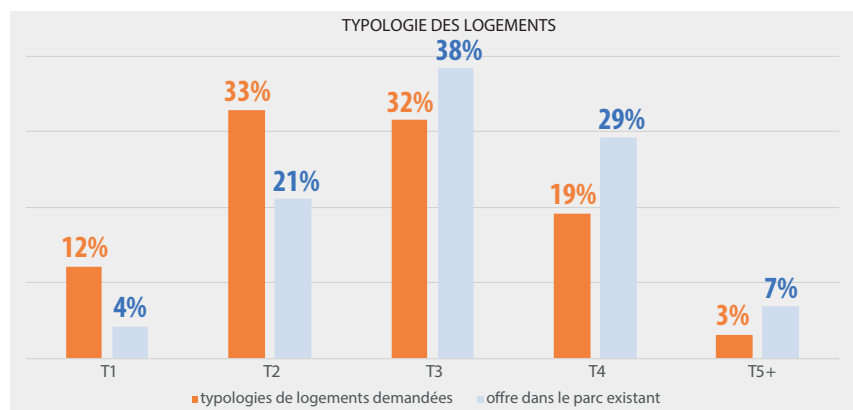
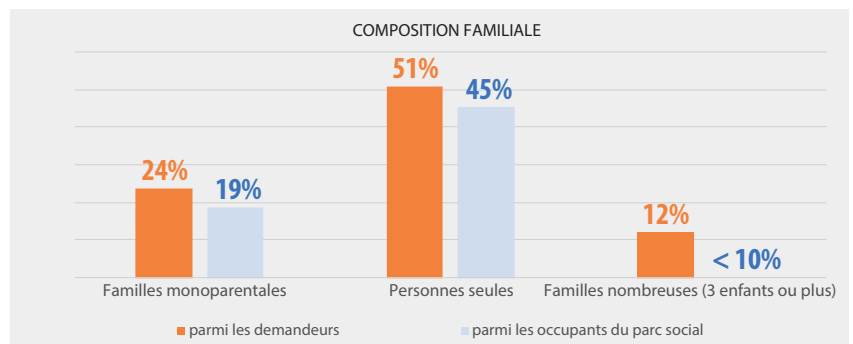
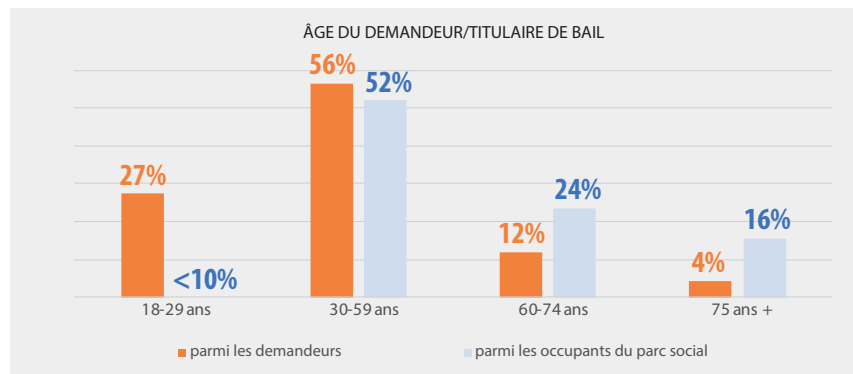
Si 22 des 37 communes ont un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 20%, il en reste quinze qui ont un taux inférieur à 20%. Dans ce dernier cas, on recense les communes suivantes : Riorges, Villerest, Saint-Galmier, Genilac, Saint-Héand, Saint-Martin-la-Plaine, La Fouillouse, Sorbiers, Villars, Bonson, Veauce, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Just-Saint-Rambert, Saint-Romain-le-Puy et Sury-le-Comtal.



## Dans le parc social, des demandeurs plus fragiles et une occupation qui se paupérise

Le profil des demandeurs montre des fragilités. Les demandeurs sont plus jeunes, près de 30% ont moins de 30 ans contre moins de 10% parmi les occupants du parc (40% ont plus de 60 ans). Aussi, la part de familles monoparentales et de personnes seules est importante. La moitié des demandes d'un logement social émane d'un ménage composé d'une personne seule. Cela se retrouve dans les typologies de logements demandées. La demande est plus forte pour les petits logements.

Quant aux revenus des ménages, on observe une paupérisation de l'occupation. Près de 74% des emménagés récents ont des revenus inférieurs au plafond PLAI (11 531€ pour une personne seule), contre 64% de l'ensemble des occupants du parc. Parmi les nouveaux demandeurs (hors demandes de mutations), ce sont 2/3 (66%) des ménages qui ont des ressources inférieures au plafond PLAI, cela signifie que les logements sont attribués aux ménages les plus modestes parmi les demandeurs. On observe une spécialisation du parc social pour un public très modeste.



Source : OPS 2018, traitement epures

## Un parc social sous faible tension

Le parc social est souvent une étape dans le parcours résidentiel des ménages. Plusieurs indicateurs permettent de voir ce qu'il s'y passe. La pression de la demande (les demandes par rapport aux attributions) et le taux de mobilité (part du parc ayant fait l'objet d'un emménagement, hors logements mis en service, dans l'année) sont deux indicateurs qui permettent d'évaluer la fluidité dans le parc.

Dans la Loire, le parc social est soumis à une faible pression de la demande, moins de 3, voir 2, demandes pour 1 attribution dans l'ensemble des EPCI ligériens.

Le taux de mobilité y est relativement élevé, près de 11% du parc a fait l'objet d'un emménagement dans l'année.

Ces deux indicateurs montrent une certaine fluidité dans le parc social, caractéristique des territoires détendus.

Ces tendances observées dans le parc social, se retrouvent globalement dans l'ensemble du parc résidentiel. Cela montre la nécessité de travailler sur les parcours résidentiels et l'adaptation de l'offre aux parcours de vie et besoins actuels.

## L'HABITAT ADAPTÉ À LA PERTE D'AUTONOMIE

### Des aides financières en faveur de l'accessibilité des logements

L'adaptation de la société au vieillissement est une préoccupation ancienne du Conseil général de la Loire. Sur le département, la population des 75 ans et plus représente une part importante de la popu-

	Pression de la demande	Taux de mobilité
AURA	5	10,1%
Saint-Etienne Métropole	2,6	10,2%
CA Roannais Agglomération	2,4	11,4%
CA Loire Forez agglomération Lfa	2,3	12,3%
CC de Forez-Est	2,5	11,6%
CC Charlieu-Belmont	2,7	9,4%
CC du Pilat Rhodanien	2,7	11,3%
CC des Monts du Pilat	1,8	15,1%
CC du Pays entre Loire et Rhône	1,5	12,5%
CC des Vals d'Aix et Isable	1,6	9,6%
CC du Pays d'Urfé	1,1	12,9%
Autres	0,8	11,0%
<b>Loire</b>	<b>2,5</b>	<b>10,6%</b>

Sources : demandes et attributions à fin 2020, infocentre statistique du SNE, RPLS 2020, traitement epures

lation. Cela nécessite une prise en compte de la perte d'autonomie des personnes âgées notamment en termes de parcours résidentiel. Aujourd'hui, la majorité des personnes âgées souhaite vivre le plus longtemps possible chez elle dans la mesure où cela leur permet de continuer à gérer leur propre vie et à exercer leurs choix de façon autonome. A ce titre, les politiques publiques œuvrent en faveur du maintien à domicile. 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. L'Allocation Personnalisée d'Autonomie

(APA) financée par le Conseil général peut répondre à ces besoins pour les populations les plus dépendantes.

### L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA)

Elle 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.

Le nombre de bénéficiaires d'un plan APA (toutes aides confondues, aides humaines, adaptation logement, portage de repas, ...) augmente depuis 2016 dans la Loire, tendance portée par les trois plus importants EPCI.

EPCI	Bénéficiaires de l'APA domicile 2020	Evolution des bénéficiaires entre 2016 et 2020
Saint-Etienne Métropole	6 815	391%
CA Roannais Agglomération	2 254	138%
CA Loire Forez agglomération Lfa	2 149	19%
CC de Forez-Est	1 172	-34%
CC Charlieu-Belmont	512	-57%
CC du Pilat Rhodanien	158	-66%
CC des Monts du Pilat	176	-51%
CC du Pays entre Loire et Rhône	224	-39%
CC des Vals d'Aix et Isable	142	-73%
CC du Pays d'Urfé	149	-95%
CC des Monts du Lyonnais	51	-70%
<b>Loire</b>	<b>13 802</b>	<b>16%</b>

Sources : Département, données 2020 extraites en mars 2021, non consolidées, traitement epures

## La Prestation Compensation Handicap (PCH)

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

Entre 2016 et 2020, 9% de ménages en plus ont bénéficié d'un plan PCH, au niveau départemental. L'augmentation s'observe surtout dans la Métropole, le Roannais et dans Forez-Est.

EPCI	Bénéficiaires de la PCH à domicile 2020	Evolution des bénéficiaires entre 2016 et 2020
Saint-Etienne Métropole	1 771	287%
CA Roannais Agglomération	459	70%
CA Loire Forez agglomération Lfa	395	4%
CC de Forez-Est	243	76%
CC Charlieu-Belmont	90	-65%
CC du Pilat Rhodanien	51	-57%
CC des Monts du Pilat	39	-35%
CC du Pays entre Loire et Rhône	43	-67%
CC des Vals d'Aix et Isable	24	-84%
CC du Pays d'Urfé	18	-98%
CC des Monts du Lyonnais	23	-73%
<b>Loire</b>	<b>3 156</b>	<b>9%</b>

Sources : Département, données 2020 extraites en mars 2021, non consolidées, traitement epures

## L'adaptation du logement à la dépendance et au handicap

Parmi les 13 802 bénéficiaires de l'APA en 2020, 260 personnes ont reçu une aide ponctuelle (aide annuelle, payée sur facture) en 2020 pour adapter leur logement.

Bénéficiaires de l'APA ponctuel pour l'aménagement du logement	2020	Evolution entre 2015 et 2020
Saint-Etienne Métropole	100	203%
CA Roannais Agglomération	39	117%
CA Loire Forez agglomération	57	200%
CC de Forez-Est	31	244%
CC Charlieu-Belmont	9	125%
CC du Pilat Rhodanien	6	100%
CC des Monts du Pilat	7	250%
CC du Pays entre Loire et Rhône	4	300%
CC des Vals d'Aix et Isable	0	-100%
CC du Pays d'Urfé	3	50%
CC des Monts du Lyonnais	4	100%
<b>Loire</b>	<b>260</b>	<b>174%</b>

Sources : Département, données 2020 extraites en mars 2021, non consolidées, traitement epures

En 2020, parmi les 3 156 bénéficiaires de la PCH, 62 ont reçu une aide ponctuelle pour aménager leur logement.

Bénéficiaires de la PCH ponctuel pour l'aménagement du logement	2020	Evolution entre 2015 et 2020
Saint-Etienne Métropole	24	-17%
CA Roannais Agglomération	11	10%
CA Loire Forez Agglomération Lfa	16	0%
CC de Forez-Est	7	75%
CC Charlieu-Belmont	1	-50%
CC du Pilat Rhodanien	2	
CC des Monts du Pilat	0	-100%
CC du Pays entre Loire et Rhône	0	-100%
CC des Vals d'Aix et Isable	0	-100%
CC du Pays d'Urfé	0	
CC des Monts du Lyonnais	1	0%
<b>Loire (42)</b>	<b>62</b>	<b>-7%</b>

Sources : Département, données 2020 extraites en mars 2021, non consolidées, traitement epures

## L'HABITAT DES JEUNES

En 2018, sur le département de la Loire, 35% de la population était âgée de moins de 29 ans, parmi eux on compte 17% de 15-29 ans. En Auvergne-Rhône-Alpes, la jeunesse (15-29 ans) représente 18% de la population régionale totale.

La population jeune se situe plutôt dans le Sud du département, dans la Métropole de Saint-Etienne qui concentre les établissements d'enseignement supérieur, sur la plaine du Forez, entre Montbrison et Feurs ainsi que dans les communes périurbaines et rurales du Nord de la vallée du Gier.

Dans le département, l'enjeu pour le logement des jeunes se situe dans la mise en relation entre une offre, qui existe mais qui est souvent mal identifiée, et une demande constituée dans les faits d'une grande diversité de situations (étudiants, alternants, en CDI, en CDD, sans emploi, en situation de précarité, saisonniers...).

### Une offre de logements proposée par le réseau Habitat Jeunes\*



**4 structures**



**614 jeunes accueillis en 2019**



**369 logements**

\* Source : URHAJ Observatoire Statistique Données 2019

\*\* Source : Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE), epures

\*\*\* Décohabitants : qui ne vivent pas chez leurs parents

Le réseau Habitat Jeunes rassemble 42 adhérents en Auvergne-Rhône-Alpes.

Sur le département de la Loire, 4 structures sont adhérentes au réseau Habitat Jeunes (Habitat Jeunes Clairvivre, Résidence Le Pax, Centre Jeunesse Pierre Bérégovoy, Les Compagnons du devoir et du Tour de France). Elles sont situées à Saint-Etienne, Roanne, et La Talaudière dont la capacité d'accueil est de 134 pour La Talaudière, 114 pour Roanne et 236 pour Saint-Etienne. En 2019, 614 jeunes sont accueillis : 260 à Roanne et 354 à Saint-Etienne (non renseigné pour La Talaudière).

En Auvergne-Rhône-Alpes, les logements individuels (T1, T1'et T1 bis) représentent à eux seuls 73% du volume de logements proposés. Les 24% de chambres ont quant à elles un poids non négligeable dans le parc. Les logements supérieurs aux T1 sont minoritaires, avec un total de 4%.

### Le logement étudiant dans la Loire

Le département de la Loire compte un peu plus de 27 600 étudiants en 2021. Les étudiants se concentrent sur la ville de Roanne (5%) et de Saint-Etienne (80%) où se trouvent les formations.

### Le logement étudiant au sein de Saint-Etienne Métropole\*\*

La très grande majorité des 26 000 étudiants de Saint-Etienne Métropole est scolarisée dans un établissement d'enseignement supérieur situé à Saint-Etienne ou à Saint-Priest-en-Jarez. L'OTLE de Saint-Etienne Métropole se concentre principalement sur ces deux communes, qui accueillent plus de 96% des étudiants métropolitains décohabitants\*\*\*.

Concernant les résidences étudiantes, l'OTLE recense chaque année l'offre publique et privée : résidences gérées par le CROUS, résidences privées, résidences intégrées à une école, résidences habitat jeunes (ex-foyers jeunes travailleurs), résidences sociales et auberges de jeunesse.

En 2020, une quarantaine de résidences, implantées principalement à Saint-Etienne, offre 3 700 places aux étudiants inscrits dans un établissement de Saint-Etienne Métropole, mais les étudiants sont nombreux dans le parc locatif privé diffus, qui reste très abordable.

Cette situation rend l'offre dédiée comparativement moins attractive que l'offre diffuse, à l'inverse de ce que l'on constate dans les territoires au marché tendu.

Typologie des résidences	Nombre de places
Internats	367
Logements foyers	123
Résidence école	557
Résidence non services	242
Résidence services	1 554
Résidences habitat jeunes (ex-FJT)	229
Résidences universitaires gérées par le CROUS	580
Résidences universitaires hors CROUS	99
<b>Total général</b>	<b>3 751</b>

Source : OTLE – traitement epures

## L'Habitat intergénérationnel

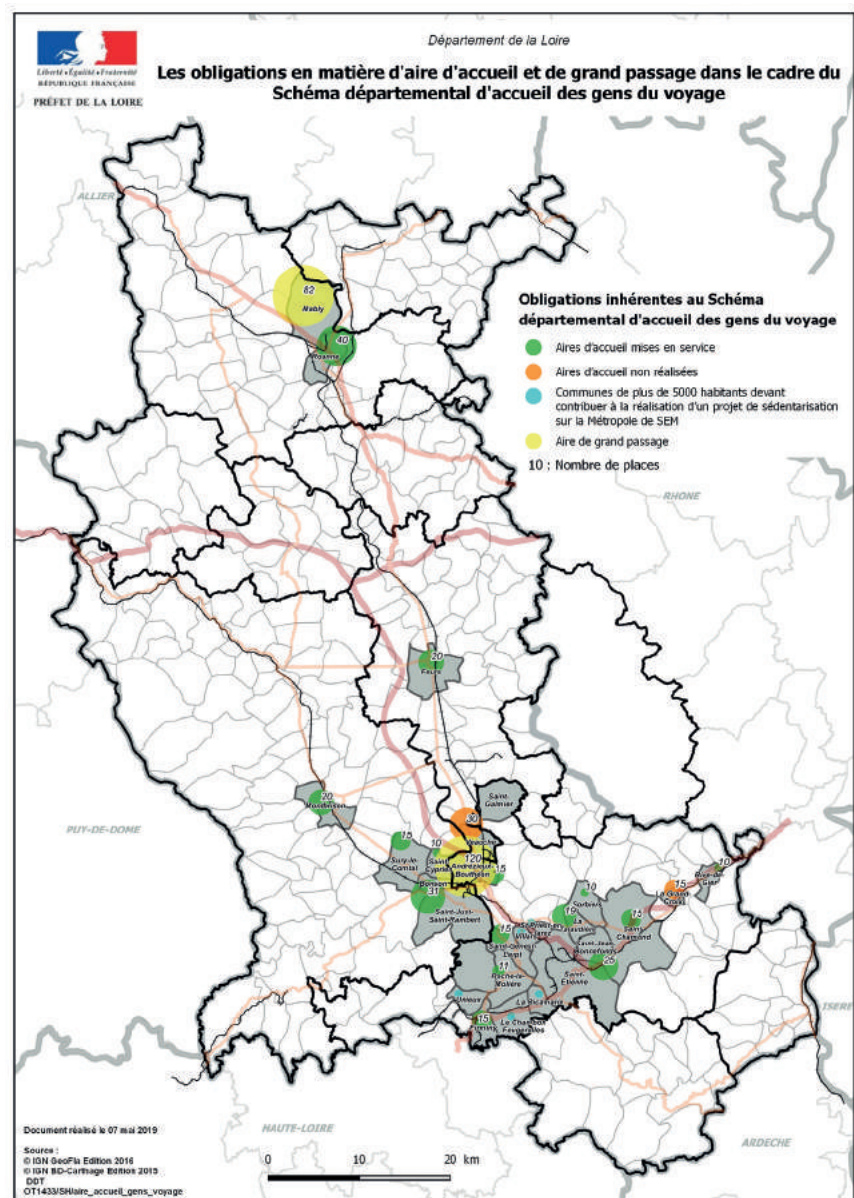
L'habitat intergénérationnel désigne un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées. Il représente l'une des solutions face à l'augmentation du nombre de seniors et les besoins en logements des jeunes. Aujourd'hui, différents acteurs développent l'habitat intergénérationnel, c'est le cas de l'association Habitat et Humanisme qui agit depuis 1992 dans le département de la Loire en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté du département. Elle dispose aujourd'hui de 85 logements et travaille sur deux projets innovants d'habitat intergénérationnel, à Saint-Etienne et Montrbrison.

Les colocations intergénérationnelles entre étudiants et personnes âgées se développent également. Plusieurs organismes existent dont l'Office Stéphanois Pour les Aînés (OSPA) avec une dizaine de colocations autour de Saint-Etienne.

## L'HABITAT ADAPTÉ AUX GENS DU VOYAGE

En ce qui concerne les gens du voyage, l'objectif est d'articuler le PDH avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ainsi que les différentes actions menées localement dans les PLH.

Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage est en cours d'élaboration. Des éléments constituant le diagnostic viendront compléter l'ODH en 2022.



## LES TENDANCES DANS LA LOIRE

22 des 37 communes du département soumises à la loi SRU en termes de logement social ont un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 20 %.

Un parc social ligérien sous faible tension, avec des demandeurs plus fragiles et une occupation qui se paupérise.

Un nombre de bénéficiaires des aides financières en faveur de l'adaptation du logement au vieillissement et handicap qui augmente.

Une concentration des jeunes dans la Métropole Stéphanoise, et un habitat dédié qui se développe et se diversifie dans la Loire.

# I ANNEXES

## ANNEXE N° 1 :

### Nombre et part des personnes seules dans le total des ménages

EPCI	Nombre de ménages en 2017	Nombre de ménages de 1 seule personne en 2017	Ratio des personnes seules
Saint-Etienne Métropole	182 617	73 062	40%
CA Roannais Agglomération	47 264	18 574	39%
CA Loire Forez agglomération	46 263	13 962	30%
CC de Forez-Est	27 312	8 305	30%
CC Charlieu-Belmont	10 287	3 341	32%
CC du Pilat Rhodanien	7 152	2 181	30%
CC des Monts du Pilat	6 244	1 923	31%
CC du Pays entre Loire et Rhône	5 518	1 595	29%
CC des Vals d'Aix et Isable	2 693	906	34%
CC du Pays d'Urfé	2 339	815	35%
CC des Monts du Lyonnais	1 720	381	22%
<b>LOIRE</b>	<b>339 409</b>	<b>125 045</b>	<b>37%</b>

Source : INSEE 2017 – traitement epures

## ANNEXE N° 2 :

### Nombre d'allocataires bénéficiaires des minima sociaux et évolution en 5 ans

EPCI	Nombre d'allocataires bénéficiaires des minima sociaux 2015	Nombre d'allocataires bénéficiaires des minima sociaux 2020	Evolution entre 2015 et 2020
Saint-Etienne Métropole	20 610	22 101	7,2%
CA Roannais Agglomération	2 788	4 396	57,7%
CA Loire Forez agglomération	1 451	2 888	99%
CC de Forez-Est	396	1 514	282,3%
CC Charlieu-Belmont	261	553	111,9%
CC du Pilat Rhodanien	145	270	86,2%
CC des Monts du Pilat	118	437	270,3%
CC du Pays entre Loire et Rhône	309	315	1,9%
CC des Vals d'Aix et Isable	4 253	131	-96,9%
CC du Pays d'Urfé	554	152	-72,6%
CC des Monts du Lyonnais	22	644	2827,3%
<b>LOIRE</b>	<b>31 080</b>	<b>32 791</b>	<b>5,5%</b>

Source : CAF Loire BCA 2015 et 2020 – traitement epures

**ANNEXE N° 3 :****Nombre d'allocataires d'une aide au logement et évolution en 5 ans**

EPCI	Nombre d'allocataires d'une aide au logement 2015	Nombre d'allocataires d'une aide au logement 2020	Evolution entre 2015 et 2020
Saint-Etienne Métropole	53 900	55 386	2,8%
CA Roannais Agglomération	7 033	10 405	47,9%
CA Loire Forez agglomération	3 892	6 510	67,3%
CC de Forez-Est	897	3 589	300,1%
CC Charlieu-Belmont	755	1 383	83,2%
CC du Pilat Rhodanien	290	670	131,0%
CC des Monts du Pilat	296	805	172,0%
CC du Pays entre Loire et Rhône	877	729	-16,9%
CC des Vals d'Aix et Isable	10 772	273	-97,5%
CC du Pays d'Urfé	1 505	263	-82,5%
CC des Monts du Lyonnais	100	1 521	1421%
<b>LOIRE</b>	<b>80 416</b>	<b>80 092</b>	<b>-0,4%</b>

Source : CAF Loire BCA 2015 et 2020 – traitement epures

**ANNEXE N° 4 :****Volume et répartition des logements communaux conventionnés par EPCI**

EPCI	NB logements communaux conventionnés	
Saint-Etienne Métropole	68	10%
CA Roannais Agglomération	69	10%
CA Loire Forez agglomération	180	27%
CC de Forez-Est	98	15%
CC Charlieu-Belmont	57	8%
CC du Pilat Rhodanien	16	2%
CC des Monts du Pilat	25	4%
CC du Pays entre Loire et Rhône	39	6%
CC des Vals d'Aix et Isable	49	7%
CC du Pays d'Urfé	48	7%
CC des Monts du Lyonnais	23	3%
NR	3	0,4%
<b>LOIRE</b>	<b>675</b>	<b>100%</b>

Source : DDT 42, données 2020 - traitement epures



**ANNEXE N° 5 :****Volume et part des acquisitions-améliorations (AA) dans le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2020**

EPCI	NB de LLS acquis améliorés (AA)	Part de AA
Saint-Etienne Métropole	2 139	5%
CA Roannais Agglomération	353	5%
CA Loire Forez agglomération	610	16%
CC de Forez-Est	157	7%
CC Charlieu-Belmont	64	10%
CC du Pilat Rhodanien	13	3%
CC des Monts du Pilat	74	16%
CC du Pays entre Loire et Rhône	60	21%
CC des Vals d'Aix et Isable	12	11%
CC du Pays d'Urfé	0	0%
CC des Monts du Lyonnais	23	46%
<b>LOIRE</b>	<b>3 505</b>	<b>6%</b>

Source : RPLS 2020 – traitement epures

**ANNEXE N° 6 :****Caractéristiques des logements sociaux conventionnés mis en service entre 2015 et 2019**

Typologie des logements

EPCI	T1/T2	T3/T4	T5+	Part T1-T2	Part T3-T4	Part T5+
Saint-Etienne Métropole	356	1 010	64	25%	71%	4%
CA Roannais Agglomération	116	297	31	26%	67%	7%
CA Loire Forez agglomération	144	607	23	19%	78%	3%
CC de Forez-Est	51	196	5	20%	78%	2%
CC Charlieu-Belmont	0	4	0	0%	100%	0%
CC du Pilat Rhodanien	0	17	2	0%	89%	11%
CC des Monts du Pilat	2	4	0	33%	67%	0%
CC du Pays entre Loire et Rhône	10	18	0	36%	64%	0%
CC des Vals d'Aix et Isable	0	0	0	-	-	-
CC du Pays d'Urfé	0	0	0	-	-	-
CC des Monts du Lyonnais	2	13	0	13%	87%	0%
<b>LOIRE</b>	<b>681</b>	<b>2 166</b>	<b>125</b>	<b>23%</b>	<b>73%</b>	<b>4%</b>

source : RPLS 2020 – traitement epures

## Caractéristiques des logements sociaux conventionnés mis en service entre 2015 et 2019

### Typologie des logements

EPCI	Collectif	Individuel	Part coll.	Part ind.
Saint-Etienne Métropole	1 192	238	83%	17%
CA Roannais Agglomération	333	111	75%	25%
CA Loire Forez agglomération	614	160	79%	21%
CC de Forez-Est	186	66	74%	26%
CC Charlieu-Belmont	0	4	0%	100%
CC du Pilat Rhodanien	0	19	0%	100%
CC des Monts du Pilat	6	0	100%	0%
CC du Pays entre Loire et Rhône	24	4	86%	14%
CC des Vals d'Aix et Isable	0	0	-	-
CC du Pays d'Urfé	0	0	-	-
CC des Monts du Lyonnais	10	5	67%	33%
<b>LOIRE</b>	<b>2 365</b>	<b>607</b>	<b>80%</b>	<b>20%</b>

source : RPLS 2020 – traitement epures

### Mode de production

EPCI	neuf	dont VEFA	AA	Part neuf	Part VEFA	Part AA
Saint-Etienne Métropole	1 193	170	133	83%	12%	9%
CA Roannais Agglomération	373	142	71	84%	32%	16%
CA Loire Forez agglomération	460	71	281	59%	9%	36%
CC de Forez-Est	219	12	32	87%	5%	13%
CC Charlieu-Belmont	4	0	0	100%	0%	0%
CC du Pilat Rhodanien	19	0	0	100%	0%	0%
CC des Monts du Pilat	0	0	6	0%	0%	100%
CC du Pays entre Loire et Rhône	28	0	0	100%	0%	0%
CC des Vals d'Aix et Isable	0	0	0	-	-	-
CC du Pays d'Urfé	0	0	0	-	-	-
CC des Monts du Lyonnais	9	0	6	60%	0%	40%
<b>LOIRE</b>	<b>2 305</b>	<b>395</b>	<b>529</b>	<b>78%</b>	<b>13%</b>	<b>18%</b>

source : RPLS 2020 – traitement epures

## Financements

EPCI	PLAI	PLUS	PLS	Part PLAI	Part PLUS	Part PLS
Saint-Etienne Métropole	395	1 004	31	28%	70%	2%
CA Roannais Agglomération	125	287	32	28%	65%	7%
CA Loire Forez agglomération	167	604	3	22%	78%	0%
CC de Forez-Est	66	180	6	26%	71%	2%
CC Charlieu-Belmont	2	2	0	50%	50%	0%
CC du Pilat Rhodanien	6	13	0	32%	68%	0%
CC des Monts du Pilat	2	4	0	33%	67%	0%
CC du Pays entre Loire et Rhône	6	22	0	21%	79%	0%
CC des Vals d'Aix et Isable	0	0	0	-	-	-
CC du Pays d'Urfé	0	0	0	-	-	-
CC des Monts du Lyonnais	3	11	1	20%	73%	7%
<b>LOIRE</b>	<b>772</b>	<b>2 127</b>	<b>73</b>	<b>26%</b>	<b>72%</b>	<b>2%</b>

Source : RPLS 2020 – traitement epures

**ANNEXE N° 7 :****Nombre de Prêt à Taux Zéro par EPCI entre 2015 et 2020**

EPCI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015-2020
Saint-Etienne Métropole	189	573	561	410	442	307	2 482
CA Roannais Agglomération	59	165	167	141	140	94	766
CA Loire Forez agglomération	106	257	256	167	186	147	1 119
CC de Forez-Est	80	135	158	105	127	91	696
CC Charlieu-Belmont	16	48	43	29	49	27	212
CC du Pilat Rhodanien		26	43	12	28	31	140
CC des Monts du Pilat	14	38	34	18	14		118
CC du Pays entre Loire et Rhône	12	36	53	30	28	28	187
CC des Vals d'Aix et Isable					11		11
CC du Pays d'Urfé			13				13
CC des Monts du Lyonnais							0
<b>LOIRE</b>	<b>513</b>	<b>1 313</b>	<b>1 363</b>	<b>954</b>	<b>1 064</b>	<b>764</b>	<b>5 971</b>

Source : data.gouv.fr, traitement epures

**ANNEXE N° 8 :****ANAH amélioration de l'habitat privé, détails des types de bénéficiaires par type de programme de financement**

Logements subventionnés ANAH 2020		
Total	1658	
<b>Diffus</b>	231	14%
Bailleurs (privé ou institutionnel)	13	6%
Occupant	218	94%
<b>OPAH Centre Bourg</b>	8	0%
Bailleurs (privé ou institutionnel)	2	25%
Occupant	6	75%
<b>OPAH copropriétés dégradées</b>	1	0,4%
Occupant	1	100%
<b>OPAH de renouvellement urbain</b>	23	1%
Bailleurs (privé ou institutionnel)	7	30%
Occupant	16	70%
<b>Programme d'intérêt général</b>	1 395	84%
Occupant	1 239	89%
Bailleurs (privé ou institutionnel)	24	2%
Syndicat de copropriétaires	132	9%

Source : DDT 42, Infocentre Anah, édité le 05/03/2021, traitement epures

**ANNEXE N° 9 :****« Habiter Mieux », nombre de logements engagés par EPCI, entre janvier 2020 et avril 2021**

De janvier 2020 à avril 2021		1275	
Nombre de logements engagés			
type d'aide	dont "Habiter Mieux" primés	1074	84%
	dont "Habiter Mieux" travaux simples	201	16%
type de demandeur	dont bailleur privé	53	4%
	dont occupant	1093	86%
	dont syndicat de copropriété	128	10%
statut du demandeur	dont prop. bailleur (PB)	44	3%
	dont PB organisme agréé (MOI)	9	1%
	dont prop. occupant (PO) modeste	358	28%
	dont PO très modeste	735	58%
	dont syndicat de copropriété	128	10%
statut locatif	dont loyer conventionné	44	3%
	dont loyer conv. très sociaux	9	1%
	dont loyer loyers libres	128	10%

Source : info centre ANAH, transmission DDT42, données Loire du 01/01/2020 au 01/04/2021 - traitement epures

**ANNEXE N° 10 :****Nombre d'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) par EPCI entre 2015 et 2020**

EPCI	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2015-2020
CC Charlieu-Belmont	23	24	34	14	32	41	168
CA Roannais Agglomération	73	69	87	58	83	98	468
CA Loire Forez agglomération	60	55	89	73	145	134	556
CC de Forez-Est	47	37	40	36	72	81	313
CC des Monts du Lyonnais	4	5	6	3	8	14	40
CC des Vals d'Aix et Isable						14	14
CC des Monts du Pilat	13	15	13	18	15	21	95
CC du Pays entre Loire et Rhône	13	15	17	17	24	22	108
Saint-Étienne Métropole	134	108	169	98	205	242	956
CC du Pays d'Urfé							0
CC du Pilat Rhodanien		12		11	14	24	61
<b>LOIRE</b>	<b>413</b>	<b>372</b>	<b>500</b>	<b>358</b>	<b>674</b>	<b>711</b>	<b>3028</b>

Source : data.gouv.fr, traitement epures

# I 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.

**ECO-PLS :** éco-prêt logement social

**ECO-PTZ :** éco-prêt à taux zéro

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

**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.

**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.

**PREH :** Plan de rénovation énergétique de l'habitat

**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.

**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.



# PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA LOIRE

Observatoire Départemental de l'Habitat

2020-2026