

## AU SOMMAIRE

LA CONSTRUCTION NEUVE	6
LES TERRAINS À BÂTIR	11
LA PROMOTION IMMOBILIÈRE	14
LE MARCHÉ DE SECONDE MAIN	20
LES LOGEMENTS SOCIAUX	24
LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ	33

# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

## | La note 2018, chiffres et analyses |



Epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise, anime pour le compte de ses partenaires un observatoire des marchés de l'habitat. Tous les ans, epures recueille, traite et analyse les bases statistiques de l'habitat les plus récentes.

Cet observatoire a pour objectifs, depuis 1997, d'éclairer la situation sur les différents segments du marché du logement, de montrer les évolutions et d'alimenter les réflexions menées par les acteurs locaux de l'habitat.

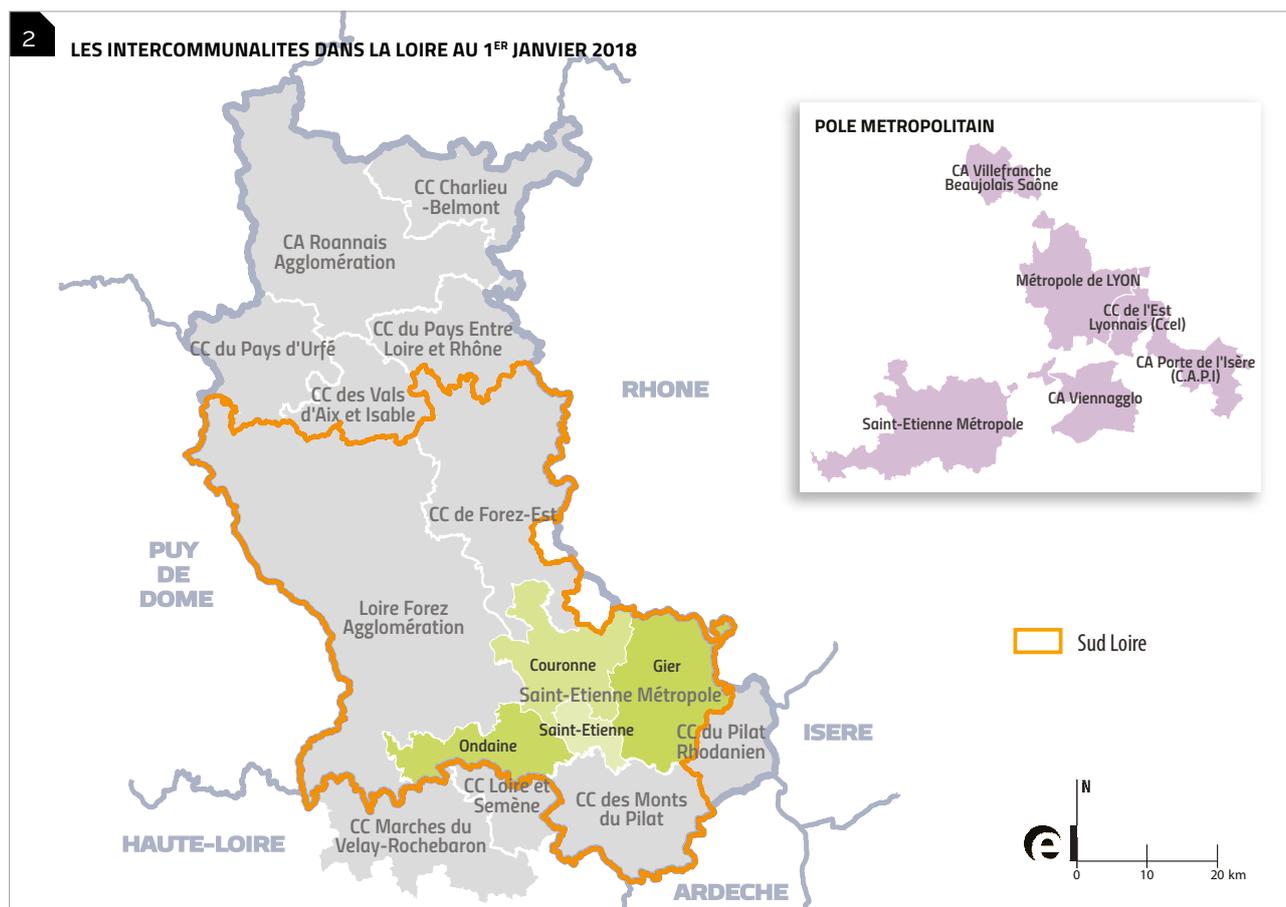
La note 2018 prend en compte le nouvel environnement institutionnel créé par le schéma départemental de coopération intercommunale de la Loire mis en œuvre au 1er janvier 2017. Ce schéma a redéfini le paysage intercommunal

(extension, extension-fusion et création) passant de 17 à 10 le nombre d'Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dans le département.

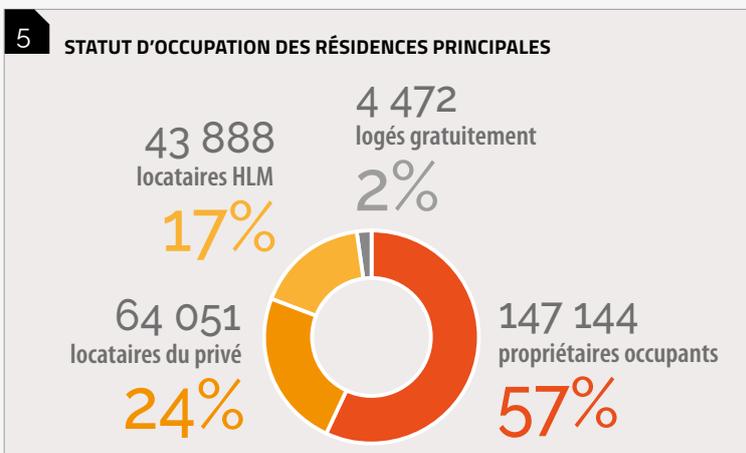
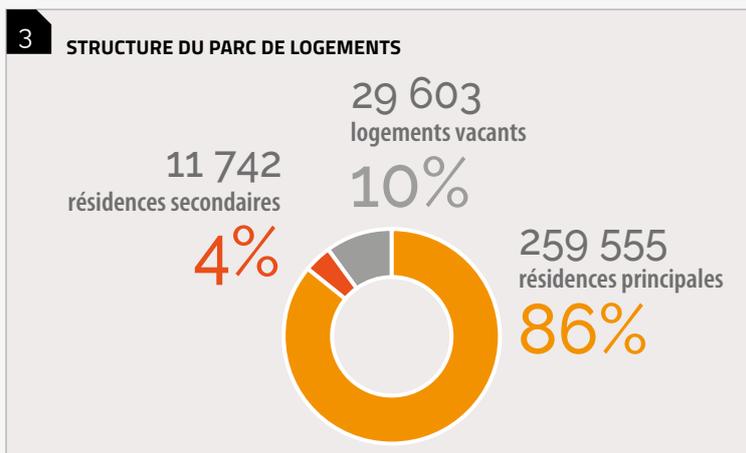
Ainsi, le Sud Loire, entendu dans la note, comprend quatre EPCI, la Métropole de Saint-Etienne, la Communauté d'agglomération de Loire-Forez, la Communauté de communes de Forez Est et

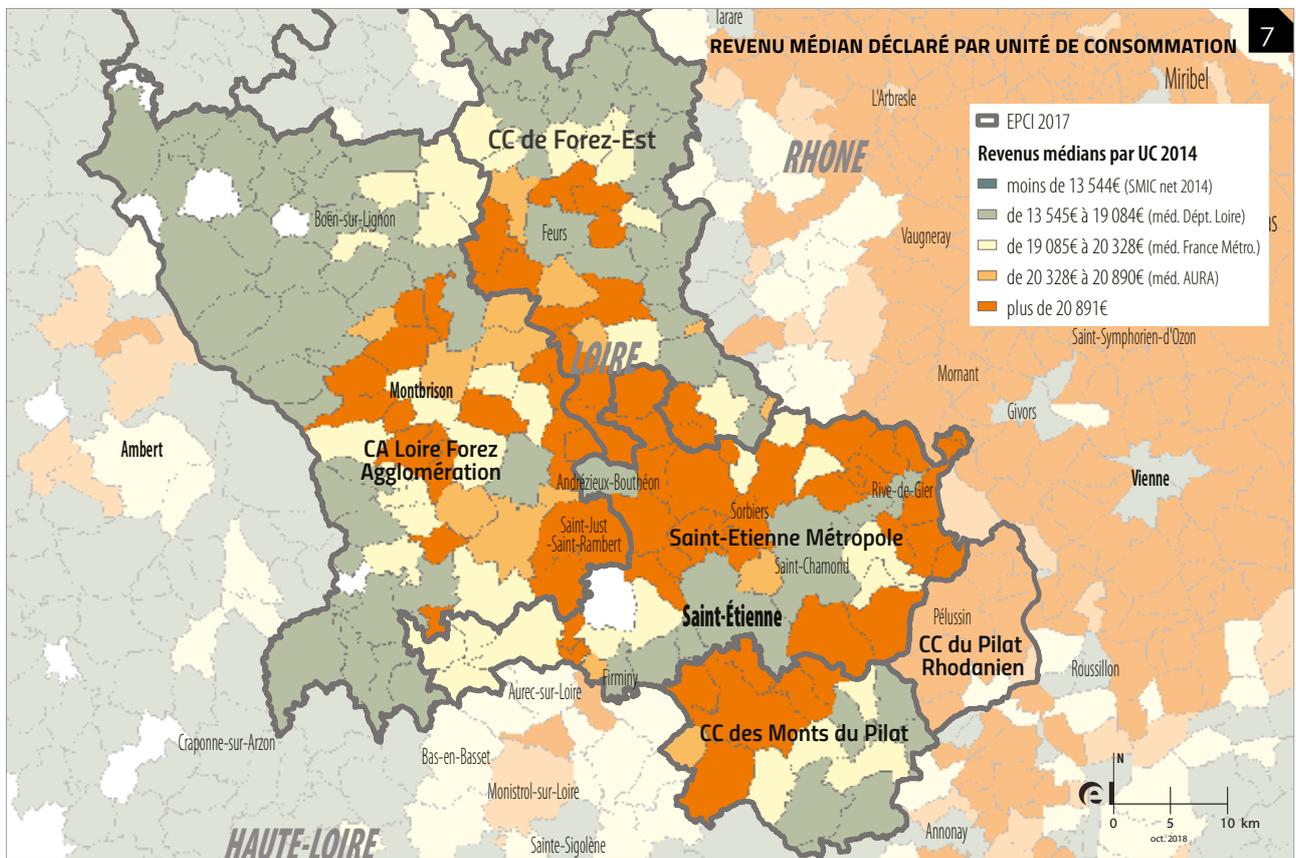
la Communauté de communes des Monts du Pilat, soit 199 communes. Autant que possible, selon la disponibilité des données, l'observation s'étend à la proche Haute-Loire sur les deux Communautés de communes de Marches du Velay-Rochebaron et Loire et Semène. Les bases de données ont été travaillées de façon à réaliser une rétrospective sur ces nouveaux périmètres.

L'observation est également resituée dans les dynamiques ligériennes et métropolitaines (au sens du Pôle Métropolitain regroupant Saint-Etienne Métropole, Métropole de Lyon, CA Porte de l'Isère (C.A.P.I.), CA Vienne Condrieu, Communauté de communes de l'Est Lyonnais, CA de Villefranche-Beaujolais-Saône).



# Les grandes **caractéristiques** de l'habitat dans le Sud Loire





**7. Cartographie :** Sources : Insee-DGFip-Cnav-CCMSA, Fichier Localisé Social et Fiscal 2015, millésime 2018, traitements epures /

**8. photo :** Immeuble, Boulevard Jules Janin et Place Carnot, Saint-Etienne - © epures

# Le marché du **logement** en 2017 (et début 2018) dans le Sud Loire

## Construction neuve

**1 509**  
logements neufs  
**+ 24%**  
des constructions  
neuves

## Terrains à bâtir

**85 €/m<sup>2</sup>**  
prix médian  
**+ 2,3%**  
hausse  
des transactions

## Promotion immobilière

**2 772 €/m<sup>2</sup>**  
prix de vente  
en collectif  
**571**  
ventes en collectif  
en 2017  
**173**  
ventes au 1<sup>er</sup> semestre  
2018

## Revente

**952 €/m<sup>2</sup>**  
prix de revente  
des appartements  
**171 000 €**  
prix médian  
de revente  
des maisons

## Locatif social

**9 831**  
logements sociaux  
livrés en 10 ans  
**69%**  
en locatif public  
**31%**  
en locatif privé  
conventionné

## Locatif privé

**6,9 €/m<sup>2</sup>**  
loyer médian  
dans le locatif privé  
**7,1 €/m<sup>2</sup>**  
loyer de relocation

En 2017, la **construction neuve** connaît un regain dans le Sud Loire avec 1 509 logements commencés. Il s'agit de la première hausse de mises en chantier depuis 2011. Le nombre de logements collectifs a fortement augmenté (+44%) et représente pour la première fois, depuis 2012, plus de la moitié des logements commencés dans le Sud Loire (54%).

Le prix des **terrains à bâtir** à vocation habitat est en hausse (+2,3%/2016). La surface des terrains à bâtir qui baissaient jusqu'à présent, augmente légèrement en 2017 (869 m<sup>2</sup> en 2017/832 m<sup>2</sup> en 2016).

En **promotion immobilière**, après une année 2017 dynamique, les ventes nettes sont en baisse au 1<sup>er</sup> semestre 2018 (-35%/1<sup>er</sup> semestre 2017). A contrario, les mises en vente augmentent (+17%). Le prix de vente moyen augmente légèrement au 2<sup>e</sup> trimestre 2018 (+5%/2<sup>e</sup> trimestre 2017) mais reste en deçà du prix moyen national et régional.

Sur le **marché de seconde main**, les prix médians des appartements continuent de baisser (-6,3%/2016), alors que ceux des maisons augmentent légèrement (+1,9%/2016) dans le Sud Loire.

Après une baisse en 2017, la livraison des **logements locatifs sociaux publics** devrait être en augmentation en 2018 (+57%/2017), avec 521 logements livrés. 83% de ces logements sont collectifs et une majorité a été financée par des PLUS (64%). Les logements privés conventionnés viennent compléter l'offre globale de logements à loyers maîtrisés.

Le **marché locatif privé** reste détendu sur le territoire en 2017, au vu d'un niveau de loyer faible et bas en comparaison à d'autres agglomérations. Toutefois, il faut relever un loyer de relocation (moins d'un an d'ancienneté d'emménagement) supérieur de 0,20 €/m<sup>2</sup> au loyer d'ensemble, et qui augmente dans l'hyper-centre de Saint-Etienne.



Comme les années précédentes, Saint-Etienne Métropole concentre une part importante des constructions, 57% de l'ensemble du Sud Loire, mais enregistre une hausse relativement faible par rapport aux autres EPCI du Sud Loire, +8% entre 2016 et 2017.

Loire Forez agglomération connaît une croissance importante de l'ordre de +58% entre 2016 et 2017, et atteint 391 logements commencés. Il en est de même pour le territoire de Forez Est, qui enregistre une augmentation de l'ordre de +51% entre 2016 et 2017, avec 244 logements commencés.

Dans les Monts du Pilat, la baisse de la construction neuve, déjà observée depuis 2015 se poursuit en 2017. De 22 logements en 2016, on passe à 17 logements en 2017. Compte tenu de son faible volume, cette baisse est relative.

Cette tendance à la reprise dans le Sud Loire s'inscrit dans un contexte départemental qui enregistre également un regain, +21% de logements commencés en 2017 par rapport à 2016. Presque tous les EPCI du département enregistrent une progression de la construction neuve. Seuls les Monts du Pilat, comme vu précédemment, ainsi que le Pays entre Loire et Rhône et la Communauté de communes de Charlieu-Belmont observent une stabilité ou une légère baisse, mais sur des volumes faibles.

A proximité de la Loire, la proche Haute-Loire observe à l'inverse une évolution négative (-32% entre 2016 et 2017, passant de 170 à 116 constructions), pour atteindre de nouveau le niveau enregistré en 2015. Cela est dû à une baisse enregistrée sur la Communauté de communes de Marches du Velay-Rochebaron, alors que la Communauté

de communes Loire et Semène suit les tendances du Sud Loire.

Après une légère baisse entre 2015 et 2016, l'ensemble du territoire du Pôle Métropolitain enregistre une hausse de +58% entre 2016 et 2017. Cette tendance s'observe également, dans une moindre mesure, à l'échelle de la région Auvergne Rhône-Alpes, +28% entre 2016 et 2017.

Malgré cette reprise de la construction neuve en 2017, la comparaison des territoires à une échelle supra locale, met en exergue **la faible dynamique du Sud Loire** : le ratio de construction de logements neufs pour 1000 habitants est de 7,44 dans le Pôle Métropolitain, de 6,11 dans la Région Auvergne-Rhône-Alpes et de 5,83 au niveau national, alors qu'il est de moitié moins dans le Sud Loire (2,56), sensiblement égal à celui de la Loire (2,60) (cf. illustration n°3).

### RATIO DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS POUR 1 000 HABITANTS ENTRE 2015 ET 2017

3	2015		2016		2017	
	nb logts commencés	pour 1000 habitants	nb logts commencés	pour 1000 habitants	nb logts commencés	pour 1000 habitants
Saint-Etienne Métropole	795	1,97	790	1,96	857	2,13
Saint-Etienne	310	1,81	137	0,80	382	2,23
Loire-Forez Agglomération	329	3,04	247	2,28	391	3,61
CC Monts du Pilat	33	2,18	22	1,46	17	1,13
CC Forez Est	165	2,62	162	2,57	244	3,87
<b>Sud Loire</b>	<b>1 322</b>	<b>2,24</b>	<b>1 221</b>	<b>2,07</b>	<b>1 509</b>	<b>2,56</b>
CC Loire et Semène	57	2,78	29	1,42	52	2,54
CC Marches du Velay-Rochebaron	59	1,95	141	4,65	64	2,11
Proche Haute-Loire	116	2,28	170	3,35	116	2,28
Roannais-Agglomération	282	2,81	296	2,95	321	3,20
CC Charlieu-Belmont	34	1,45	29	1,24	29	1,24
CC Pilat Rhodanien	29	1,73	27	1,61	55	3,28
CC Pays Entre Loire et Rhône	15	1,09	46	3,33	44	3,19
CC Vals d'Aix et Isable	10	1,66	9	1,49	13	2,16
CC Pays d'Urfé	8	1,54	6	1,16	7	1,35
Département Loire	1 700	2,24	1 634	2,15	1 978	2,60
Pôle Métropolitain	9 832	4,73	9 758	4,69	15 466	7,44
Région Auvergne Rhône Alpes	38 055	4,83	37 550	4,77	48 127	6,11
France Métropolitaine	296 069	4,60	303 909	4,73	374 678	5,83

## UNE FORTE HAUSSE DU COLLECTIF ET MOINDRE DE L'INDIVIDUEL

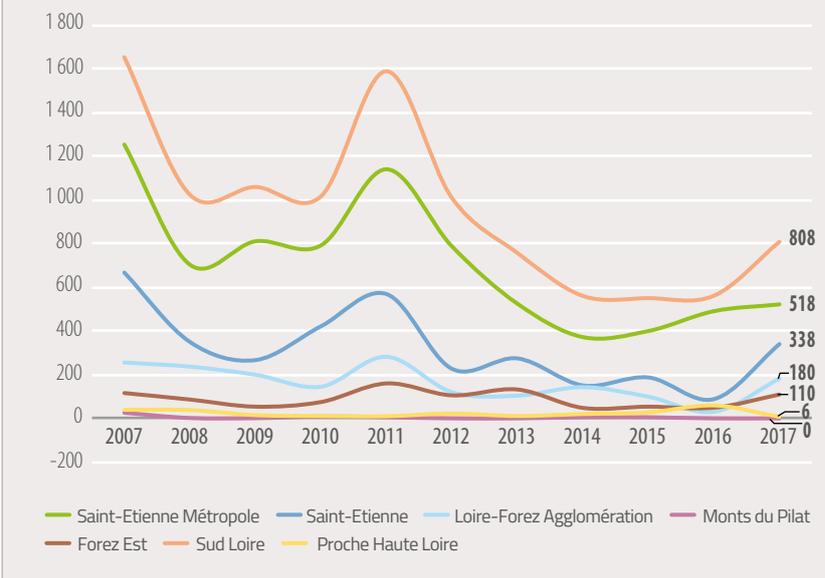
808 logements collectifs ont été construits dans le Sud Loire en 2017, soit une hausse de +44% entre 2016 et 2017 (cf. illustration n°4). Saint-Etienne et Loire Forez agglomération concourent fortement à cette hausse. Les mises en chantier de logements collectifs sur ces deux territoires ont été multipliés respectivement par 4 (de 84 à 338 logements) et plus de 6 (de 28 à 180 logements), après une chute entre 2015 et 2016. La ville de Saint-Etienne concentre 65% des nouvelles constructions du territoire métropolitain, qui, lui-même, concentre 64% de l'ensemble Sud-Loire.

Forez Est participe également à cette dynamique puisque ce territoire observe une hausse importante, passant de 47 logements commencés en 2016 à 110 logements en 2017 (+134%).

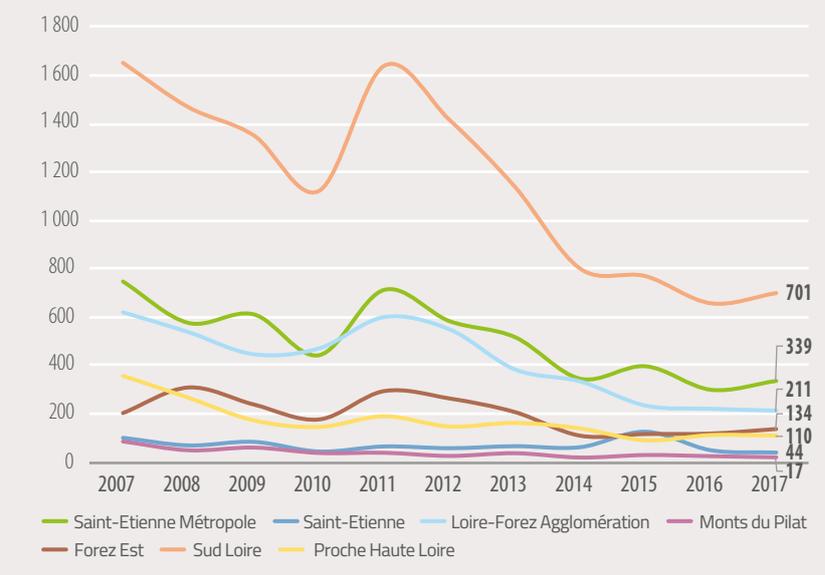
A l'inverse, la proche Haute-Loire observe une progression négative de -90%, avec seulement 6 nouveaux logements collectifs commencés en 2017, son niveau de production le plus bas enregistré sur la période 2006-2017.

En comparaison, à une échelle plus importante, le Sud Loire connaît une hausse du collectif supérieure au reste du département (+33%). Dans le Pôle Métropolitain, la Région et au niveau national (France métropolitaine), le nombre de logements collectifs commencés progresse respectivement de +66%, +33% et +31% en 2017.

4 EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS ENTRE 2007 ET 2017



5 EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS ENTRE 2007 ET 2017



En ce qui concerne les **logements individuels**, on observe **701 logements** commencés en 2017 dans le Sud Loire, soit une augmentation de +6% par rapport à 2016 (cf. illustration n°5). Cette hausse est liée à l'augmentation des mises en chantier de logements individuels sur le territoire de Forez Est (+17%) et sur la Métropole de Saint-Etienne (+12%), hors sa ville centre.

Avec 339 constructions individuelles, Saint-Etienne Métropole concentre 48% des constructions neuves en individuel dans le Sud Loire, Loire-Forez agglomération compte 30% et la Communauté de communes de Forez Est 19%.

A noter que la proche Haute-Loire connaît une légère baisse de -2% de constructions individuelles entre 2016 et 2017.

En comparaison, l'ensemble du département de la Loire enregistre une hausse plus importante de la construction de logements individuels (+12% entre 2016 et 2017, +21% sur le département hors Sud Loire) que sur le seul territoire Sud Loire (+6%). Dans le Pôle Métropolitain, la Région et sur le territoire national métropolitain, la construction de logements individuels progresse fortement également, respectivement de +26%, +20% et +18% en 2017.

### UN POIDS DU LOGEMENT COLLECTIF QUI DÉPASSE LE POIDS DU LOGEMENT INDIVIDUEL

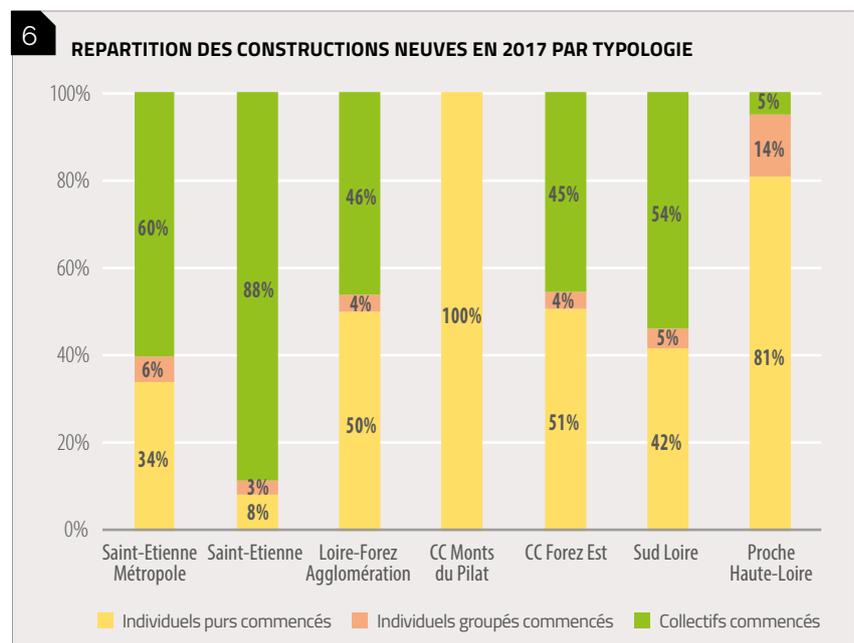
Depuis 2012, c'est la première fois que la part des logements collectifs dépasse la barre des 50% dans le Sud Loire : elle est de **54% en 2017**. Saint-Etienne Métropole enregistre un taux stable de 60%, tandis que sa ville centre, Saint-Etienne, observe une part très importante de logements collectifs commencés, 88%. (Cf. illustration n°6).

Dans le Sud Loire en 2017, **5% des logements construits l'ont été en individuel groupé\***. Cette part ne cesse de diminuer depuis 2015 (9% en 2016 et 18% en 2015). La

construction individuelle en procédure d'aménagement est de moins en moins privilégiée.

Malgré une hausse du nombre de logements individuels mis en chantier en 2017, son poids sur l'ensemble des logements neufs commencés diminue depuis 2014. Sur l'ensemble du département, la part de logements individuels est stable entre 2012 et 2014, autour de 60%, et diminue depuis 2016 (de 61% en 2015 à 54% en 2017).

L'individuel est nettement moins représenté dans la construction neuve au niveau du Pôle Métropolitain (16%), au niveau régional (36%) et à l'échelle nationale (39%).



**4.5.6. graphiques :** Source : SOeS-DREAL Auvergne-Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures

\* Individuel groupé : un permis de construire pour plusieurs maisons individuelles isolées ou accolées, chacune d'elle ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

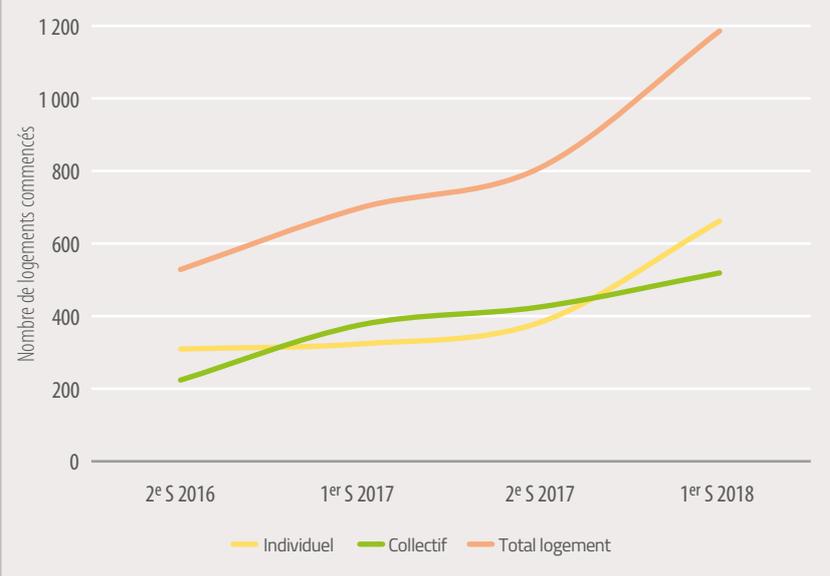
Individuel pur : un permis de construire pour une seule maison individuelle ne comportant qu'un logement et qu'une entrée particulière.

## UNE CONSTRUCTION EN PROGRESSION EN 2018 ?

Les mises en chantier continuent de progresser au 1<sup>er</sup> semestre 2018 sur le territoire Sud Loire. En données cumulées sur six mois, le nombre de logements commencés (1 182 logements) progresse de +46% au 1<sup>er</sup> semestre 2018 par rapport au dernier semestre 2017, et de +69% par rapport à la même période un an plus tôt (1<sup>er</sup> semestre 2017). Il faut compter +62% de mises en chantier de logements en glissement annuel dans le Sud Loire. Cette tendance à la hausse se vérifie à l'échelle des EPCI et au niveau du département (cf. tableau n°8).

Entre le 2<sup>e</sup> semestre 2017 et le 1<sup>er</sup> semestre 2018, la construction de logements individuels (purs et groupés) progresse plus que la construction en collectif et représente 56% des logements commencés à fin juin 2018.

### 7 EVOLUTION SEMESTRIELLE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, DANS LE SUD LOIRE



### 8 EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS MIS EN CHANTIER DANS LE SUD LOIRE

8	Evolution semestrielle		Evolution sur une année (glissante)	
	1 <sup>er</sup> Sem. 2018	Par rapport au 1 <sup>er</sup> Sem. 2017	2Sem. 17 - 1S18	Par rapport à 2Sem. 16-1S17
Saint-Etienne Métropole	463	37%	981	49%
Saint-Etienne	98	-38%	321	36%
Loire-Forez Agglomération	542	170%	732	135%
CC Monts du Pilat	11	38%	20	18%
CC Forez Est	166	9%	258	5%
Sud Loire	1182	69%	1991	62%
Loire	1609	74%	2687	65%

# LES TERRAINS À BÂTIR

## | des disparités territoriales |

1. **photo** : Terrains à bâtir - La Ricamarie -  
© epures / 2. **graphique** : Source : : Notaires  
de France - PERVAL 2017, traitements  
epures.

Le marché du foncier à vocation habitat est observé à partir du fichier PERVAL, de la Société Min.not (cf. sources p.36).

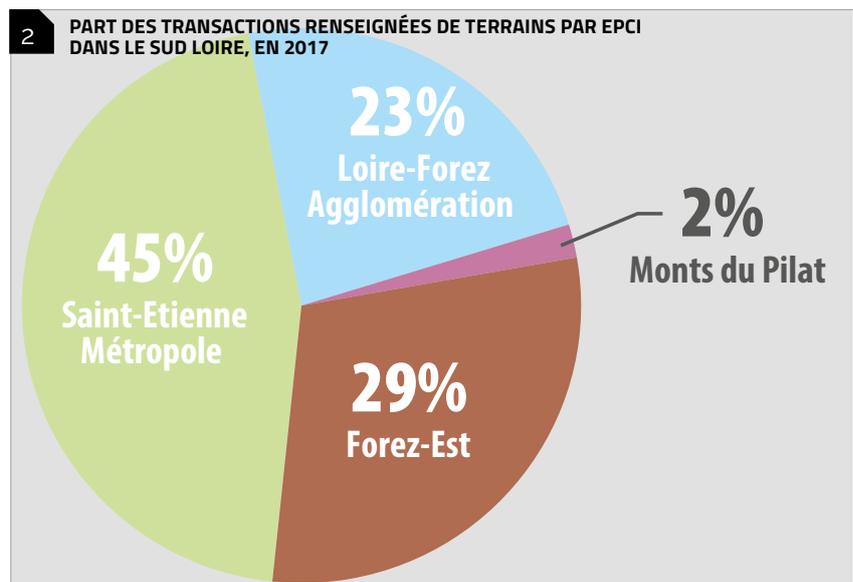
En 2017, 367 transactions de terrains à bâtir dans le Sud Loire ont été enregistrées dans le fichier Perval, soit 136 transactions supplémentaires par rapport aux transactions renseignées en 2016. Sur ces 367 transactions, 45% se situent dans Saint-Etienne Métropole, près d'un tiers dans la Communauté de communes de

Forez Est, près d'un quart dans l'agglomération de Loire-Forez et seulement 2% dans la Communauté de communes des Monts du Pilat (cf. illustration n°2).

A l'échelle du département et du Pôle Métropolitain, respectivement 497 et 413 transactions sont renseignées en 2017 dans Perval. Les transactions dans le Sud Loire représente 74% des transactions renseignées sur l'ensemble du département de la Loire.



1



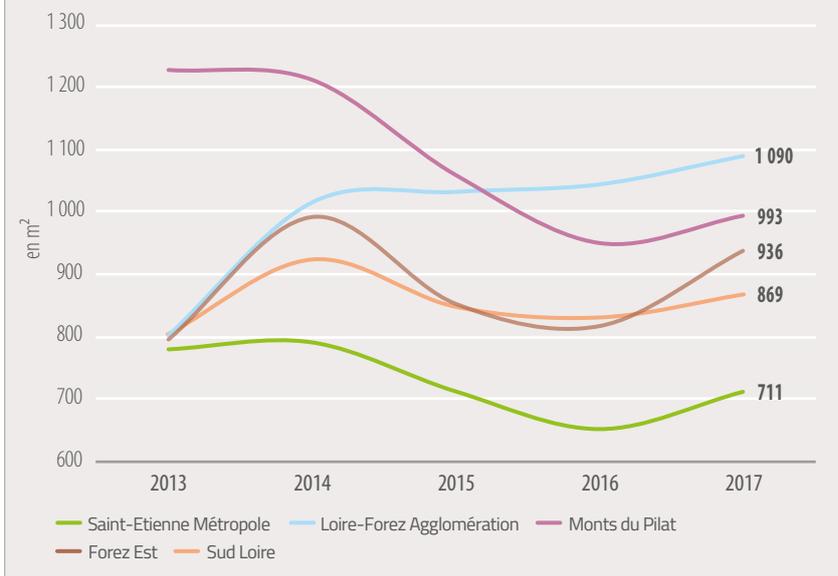
### UNE HAUSSE GÉNÉRALE DES SURFACES

La surface moyenne des terrains vendus à usage d'habitation dans le Sud Loire passe de 832m<sup>2</sup> à 869m<sup>2</sup> entre 2016 et 2017 (+4,4%). La tendance est à la hausse dans tous les EPCI du Sud Loire, et surtout marquée sur la Communauté de communes de Forez Est (de 815 à 936 m<sup>2</sup> entre 2016 et 2017, soit +15%) et sur la Métropole de Saint-Etienne (de 652 à 711 m<sup>2</sup> entre 2016 et 2017, soit +9%) (cf : illustration n°3). Cette tendance est également observée au niveau départemental dans une moindre mesure (surface moyenne de 936 m<sup>2</sup> en 2017, soit +2.3%).

Au-delà du Sud Loire, l'évolution des surfaces des terrains à bâtir entre 2016 et 2017 est plus hétérogène. Les EPCI de Charlieu Belmont et du Pays entre Loire et Rhône enregistrent de fortes hausses, respectivement +33% (1 261m<sup>2</sup>) et +25% (1 388m<sup>2</sup>). Quant aux EPCI du Pilat Rhodanien et du Roannais, ils observent une baisse des surfaces, -20% (1 226m<sup>2</sup>) et -8% (944m<sup>2</sup>).

A l'échelle du Pôle Métropolitain, cette hausse s'observe également (+2%) avec une surface moyenne des terrains à bâtir de 751m<sup>2</sup> en 2017 (735 m<sup>2</sup> en 2016). Cette surface moyenne reste supérieure à celle de Saint-Etienne Métropole (711 m<sup>2</sup>).

**3** EVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES TERRAINS À BÂTIR  
ENTRE 2013 ET 2017 DANS LE SUD LOIRE



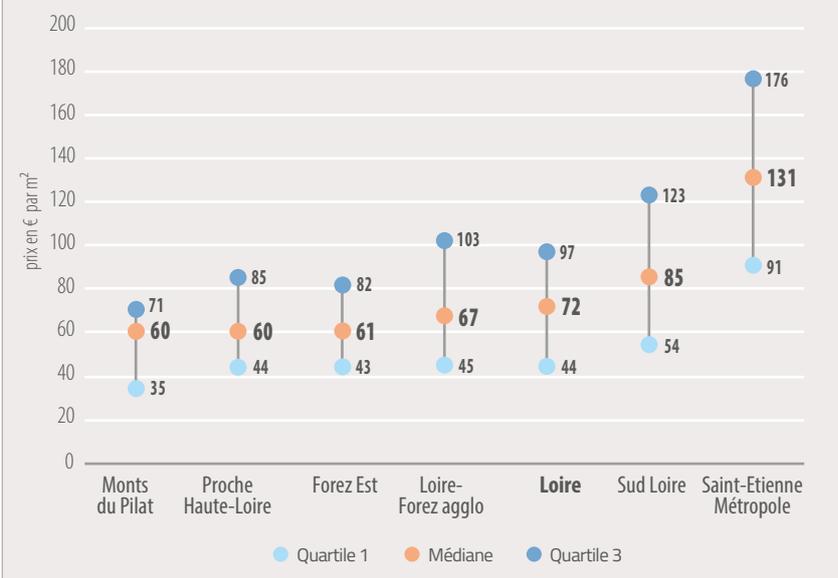
## UN PRIX MÉDIAN EN HAUSSE DANS LE SUD LOIRE MALGRÉ DES DISPARITÉS INFRA- TERRITORIALES

Le prix médian d'un terrain à bâtir en 2017 dans le Sud Loire est de 85€/m<sup>2</sup>. On observe des disparités importantes selon les EPCI (cf. illustration n°5) : Saint-Etienne Métropole avec le prix médian au m<sup>2</sup> le plus élevé (131€/m<sup>2</sup>) ; vient ensuite Loire-Forez Agglomération (67€/m<sup>2</sup>), Forez Est (61€/m<sup>2</sup>) et les Monts du Pilat (60€/m<sup>2</sup>).

A noter que l'amplitude des prix dans Saint-Etienne Métropole est importante : 25% des transactions de terrains à bâtir sont supérieures à 176 €/m<sup>2</sup> et 25% inférieures à 91 €/m<sup>2</sup>.

En 2017, deux territoires du Sud Loire enregistrent une hausse importante du prix de vente médian des terrains à bâtir, les Monts du Pilat (+43,8%) et Saint-Etienne Métropole (+19,6%). Cela se répercute sur le Sud Loire, qui observe un prix médian en hausse

5 PRIX DE VENTE MEDIAN (€ / M<sup>2</sup>) DES TERRAINS À BÂTIR DANS LE SUD LOIRE EN 2017

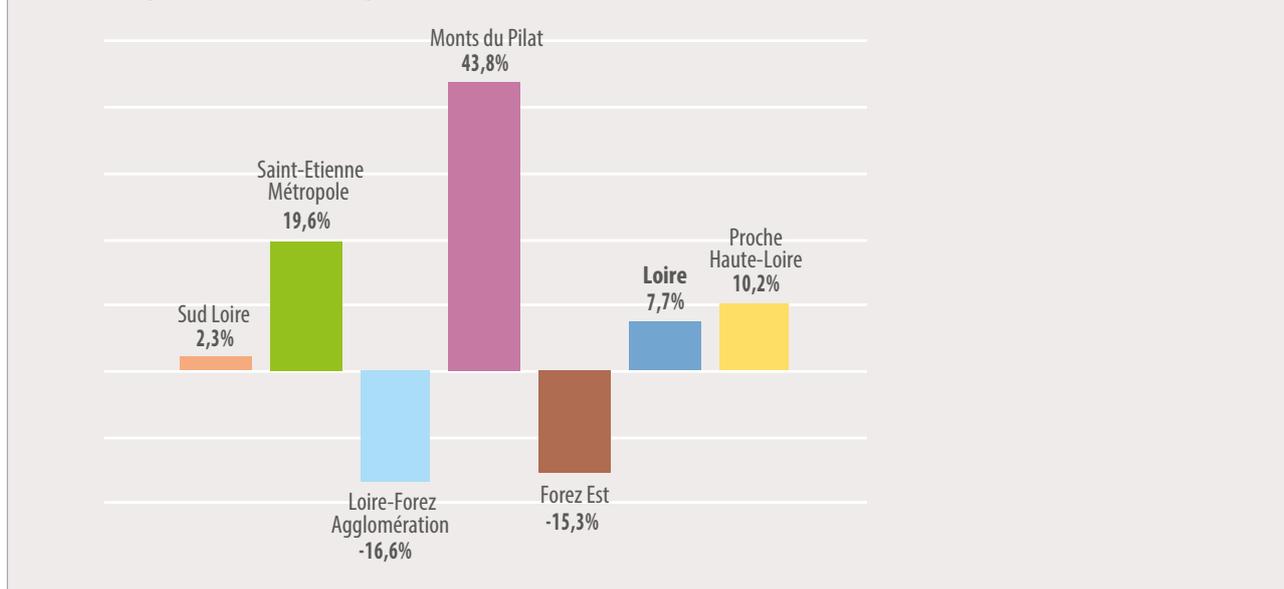


de +2,3% entre 2016 et 2017. Après une stabilité des prix observés autour de 80€/m<sup>2</sup> entre 2014 et 2016, Loire Forez agglomération enregistre une baisse importante (-17%). Une baisse des prix est également constatée dans la Communauté de communes de

Forez Est (-15% entre 2016 et 2017), et cela depuis 2015 (cf illustration n°6).

La tendance est également à la hausse à l'échelle du département (+8%) mais ne se vérifie pas au niveau du Pôle Métropolitain. Ce dernier observe un prix médian en baisse de -14%.

6 EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN (€ / M<sup>2</sup>) DES TERRAINS À BÂTIR VENDUS ENTRE 2016 ET 2017 (EN VALEUR CONSTANTE)



# LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

## | un retrait des ventes au premier semestre 2018 |

**1. photo :** Copropriété, Place Jean Plotton, Saint-Etienne - © epures /  
**3. 4. graphiques :** Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, CécimObs-Adéquation, traitement epures.



L'observatoire de l'Habitat valorise ici la note de conjoncture du 2<sup>e</sup> trimestre 2018 réalisée par CécimObs-Adéquation, dans le cadre du dispositif d'observation partenarial de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire (Cf. Sources p.36).

### LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE S'INSCRIT DANS LA TENDANCE NATIONALE

#### Au niveau national, des mouvements en baisse

Le volume de ventes au premier semestre est de 58 946 logements, soit en légère baisse par rapport au premier semestre 2017 (-2,8%). Le premier trimestre est en net recul par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 (25 826 ventes contre 35 059), les récentes annonces gouvernementales ayant mis en attente la clientèle d'investisseurs. Néanmoins, les réservations au 2<sup>e</sup> trimestre 2018 enregistrent une hausse de près de 3% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2017. Les ventes en bloc baissent de manières significatives par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2017 (-14,2%), ainsi que les ventes au détail (-2,8%) au profit

des logements en résidence services (+14,8%).

L'alimentation du marché connaît une décélération pour la première fois depuis 2014 avec 57 994 logements mis en vente au 1<sup>er</sup> semestre 2018 (-12% / 1<sup>er</sup> sem. 2017), et a pour conséquence d'augmenter légèrement l'offre commerciale à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2018. Cette offre représente moins de 11 mois d'écoulement théorique sur la base des rythmes de vente des 12 derniers mois, contre 12-14 mois pour un marché équilibré. Le marché est sous-offreur.

La région Auvergne-Rhône-Alpes ne fait pas exception, la promotion immobilière connaît une baisse d'activité sur le premier semestre 2018. Les mises en vente continuent de se replier, 4 530 mises en vente d'appartements au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et 3 909 au 2<sup>e</sup> trim. 2018, soit respectivement -2% et -16% par rapport aux mêmes trimestres de l'année 2017. Les ventes confirment également leur diminution, pressentie fin 2017, 4 385 réservations en collectif au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, et 4 189 au 2<sup>nd</sup> trimestre 2018, soit -8% et -6% par rapport aux mêmes

trimestres de l'année 2017. Les mises en vente devenant inférieures aux ventes, les stocks se replient. (Source : DES-DREAL ECLN, 1er et 2e trimestre 2018)

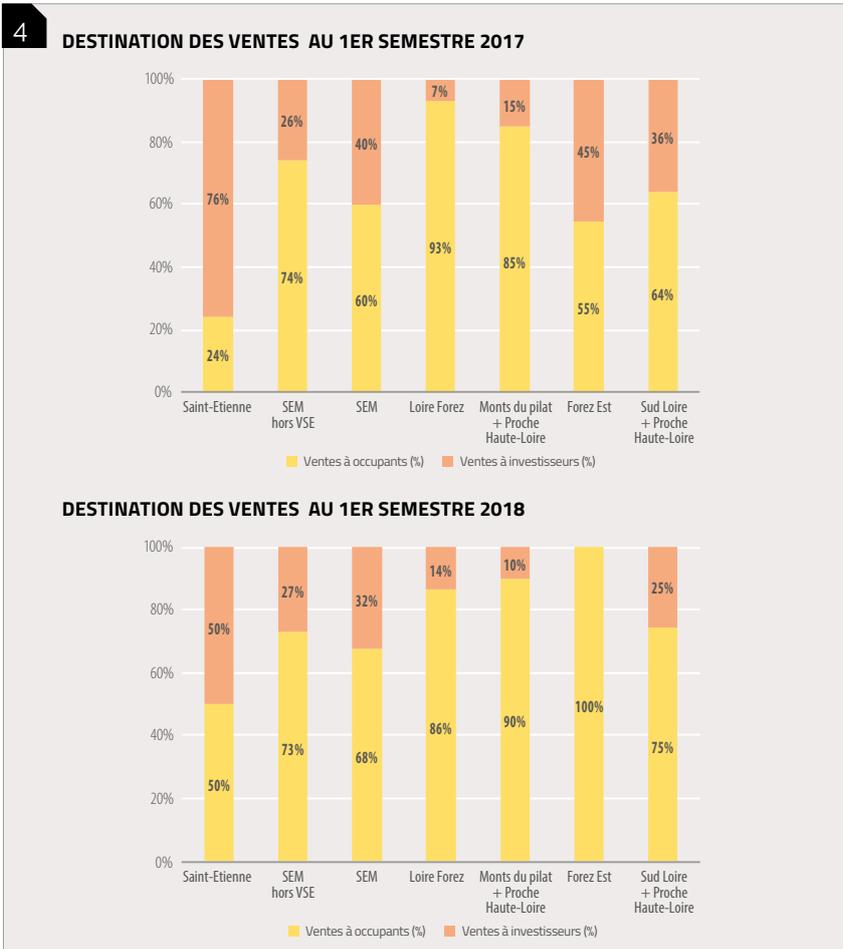
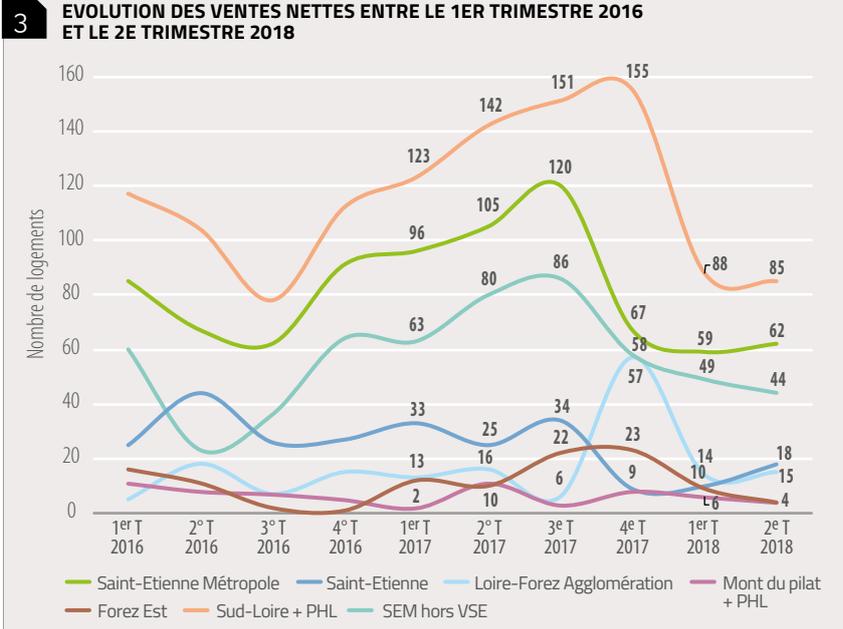
### Les mouvements de marché dans le Sud Loire proche Haute-Loire : une baisse des ventes sur le premier semestre 2018

Après une année 2017 dynamique, le 1er semestre 2018 enregistre un retrait des ventes par rapport au 1er semestre 2017 (-35%, soit -92 ventes nettes). Avec 173 ventes, il enregistre le volume de ventes le plus faible au 1er semestre depuis 2014. Cette baisse est globalement observée sur l'ensemble des territoires du Sud Loire proche Haute-Loire. (cf. illustration n°3)

Malgré ce retrait des ventes, les nombres de ventes nettes sont en progression légère entre le 1er et le 2nd trimestre 2018 sur deux territoires, Saint Etienne Métropole et Loire Forez agglomération.

Les ventes à destination des propriétaires occupants sont toujours majoritaires dans le Sud Loire proche Haute-Loire mais en léger recul au 1er semestre 2018 (129 logements) par rapport au 1er semestre 2017 (170 logements). Elles connaissent néanmoins une augmentation en part des ventes totales (75%), dû à un retrait important des ventes à investisseurs (-54%). (cf illustration n°4)

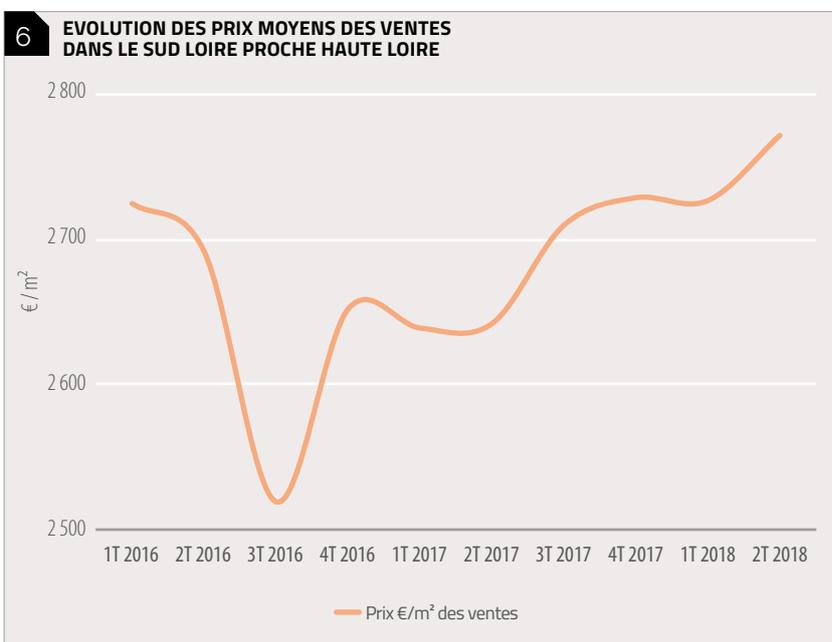
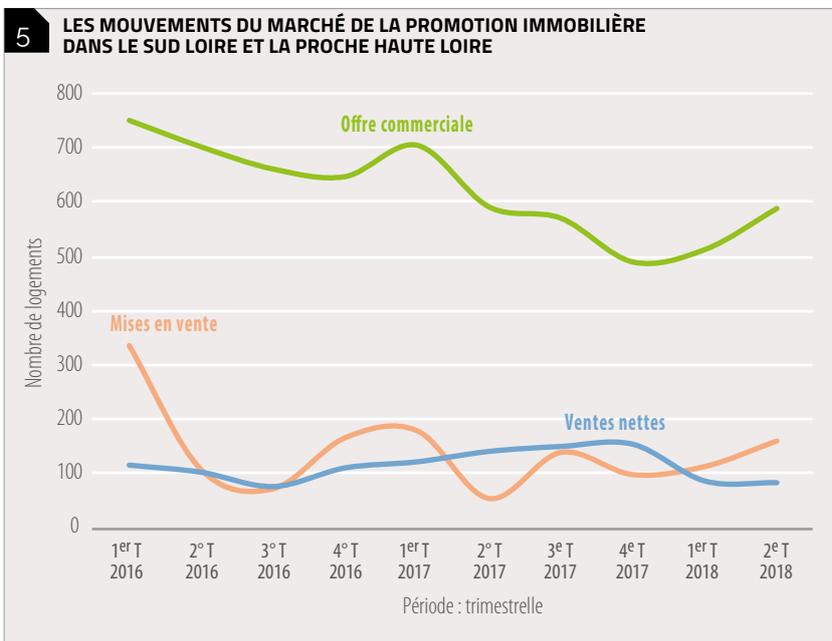
Sur la ville centre, la part des ventes à investisseur a diminué, passant de 76% au 1er semestre 2017 à 50% au 1er semestre 2018.



Le 1er semestre 2018 enregistre 275 mises en vente dans le Sud Loire, soit une progression de +17% par rapport au 1er semestre 2017 (235 mises en ventes), dû à une forte alimentation au 2e trimestre 2018 (161 logements mis en vente) (cf. illustration n°5). Cette tendance est à l'inverse de ce qui est observé aux niveaux national et régional, les mises en vente ayant tendance à chuter.

L'offre commerciale est en hausse puisqu'elle se situe à 590 logements disponibles à la fin du 2e trimestre 2018, contre 491 à la fin de l'année 2017. La durée de commercialisation est de 24 mois en moyenne (logements collectifs libres neufs hors parking), au même niveau que le 2e trimestre 2017 mais en légère augmentation par rapport aux 3 précédents trimestres (22 mois).

A la fin du 2e trimestre 2018, l'offre commerciale représente 15 mois de ventes théoriques sur la base des rythmes observés sur une année glissante (du 3e trimestre 2017 au 2e trimestre 2018). C'est une offre qui progresse par rapport à la fin du 1er trimestre 2018 à cause d'un volume de ventes qui ne couvre pas l'ensemble des mises en vente, et qui témoigne d'un marché en suroffre (12 mois pour un marché « sain »). Ce volume d'offre est comparable à l'offre enregistrée à la fin du 2e trimestre 2017 (593 logements).

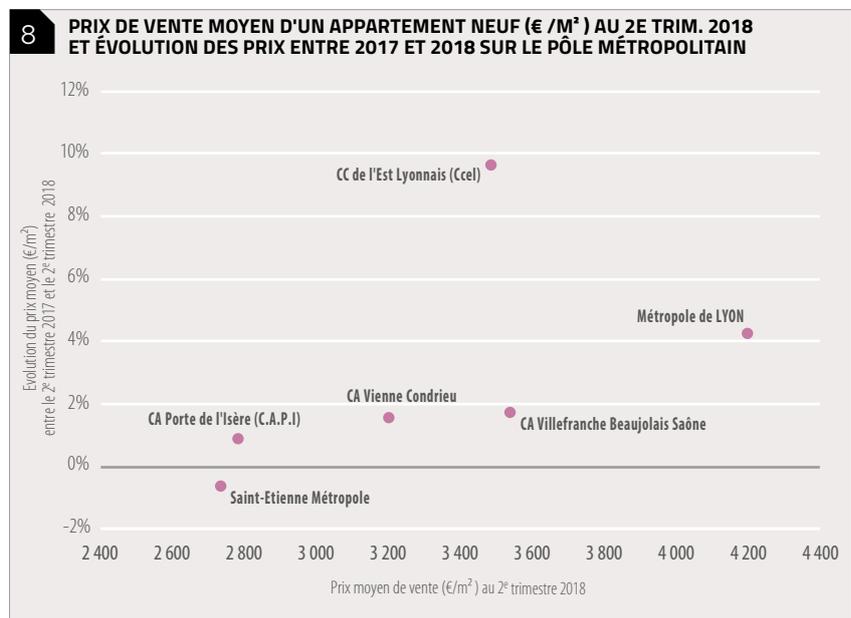
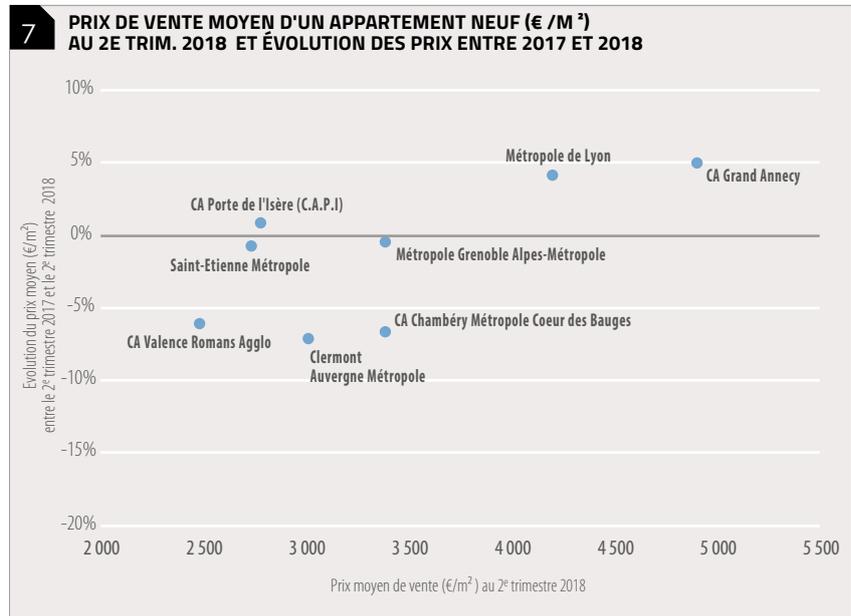


## 7 Un prix de vente moyen en progression

Le prix de vente moyen (en collectif hors parking) est en progression depuis 2017, et en hausse de +5% entre le 2e trimestre 2017 et le 2e trimestre 2018 dans le Sud Loire proche Haute-Loire (cf. illustration n°6). Situé à 2 772 €/m<sup>2</sup>, il reste en deçà des prix observés au niveau national (4 070 €/m<sup>2</sup>) et au niveau de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (4 086 €/m<sup>2</sup>).

Au niveau régional, entre le 2e trimestre 2017 et le 2e trimestre 2018, cinq EPCI connaissent une baisse des prix de vente : la Métropole de Clermont-Ferrand, celle de Chambéry, l'agglomération de Valence Romans et dans une moindre mesure la Métropole de Saint-Etienne (2 739€/m<sup>2</sup>, soit près de -1%) et la Métropole de Grenoble. A l'inverse, la Métropole de Lyon et les agglomérations d'Annecy et de la Porte de l'Isère enregistrent une hausse (cf. illustration n°7).

A l'échelle du Pôle Métropolitain, tous les EPCI enregistrent une hausse des prix de vente sauf la Métropole de Saint-Etienne, qui enregistre une légère baisse (cf. illustration n°8).



## UN NET RECUÏ DES VENTES EN FIN D'ANNÉE 2017 SUR LA VILLE DE SAINT-ETIENNE

La ville de Saint-Etienne a connu une année 2017 en retrait par rapport à l'année 2016 importante en termes d'alimentation, et de ventes (101 ventes en 2017 contre 122 ventes en 2016). Après un 1er trimestre 2018 à l'alimentation soutenue (46 logements), le 2e trimestre enregistre un net recul des mises en vente (5 logements), néanmoins comparable au 2e trimestre 2017 (6 logements) ; (Cf. illustration n° 9).

Les ventes au 1er semestre 2018 sont en baisse par rapport au 1er semestre 2017 (-57%), mais en augmentation entre le 1er et le 2nd trimestre 2018.

Avec 112 logements à la fin du 2e trimestre 2018, l'offre commerciale représente près de 19 mois de ventes théoriques.

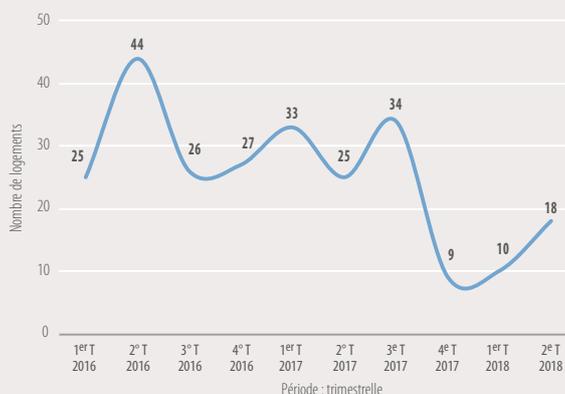
La durée moyenne de commercialisation (logements libres en collectif hors parkings) reste stable entre les 2èmes trimestres 2017 et 2018, passant de 24 à 25 mois.

Le prix de vente moyen des appartements (€/m<sup>2</sup>, hors parking) est en légère hausse au 2e trimestre 2018 avec 2 687€/m<sup>2</sup> contre 2 600 €/m<sup>2</sup> au 2e trimestre 2018 (soit +3%).

## SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE RESTE EN MARCHÉ LITIGIEUX

Saint-Etienne conserve des difficultés à passer le cap du marché résilient, et se positionne historiquement en marché litigieux, contrairement à Perpignan, en marché litigieux depuis plusieurs trimestres, qui a réussi à franchir le cap du marché résilient depuis le 3e trimestre 2017 et à s'y maintenir.

### 9 EVOLUTION DU VOLUME DE VENTES NETTES SUR LA VILLE DE SAINT-ETIENNE ENTRE LE 1ER TRIMESTRE 2016 ET LE 2E TRIMESTRE 2018



### LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SUR LA VILLE DE SAINT-ETIENNE ENTRE LE 1ER TRIMESTRE 2016 ET LE 2E TRIMESTRE 2018



Le Nord-Isère et Nîmes ont également inversé la tendance de leur marché, passant en l'espace de trois trimestres, de marché déprécié/litigieux à résilient.

Amiens connaît de fortes fluctuations et se positionne en marché litigieux au 2e trimestre 2018 après s'être trouvée successivement en marché résilient, en pénurie, en marché sûr puis à nouveau résilient au cours de l'année 2017 (cf. Illustration n° 10).



**11** COTATION DU DYNAMISME DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE - COMPARAISON DE VILLES MOYENNES FRANÇAISES Adequation - indice Scor'Marché ©

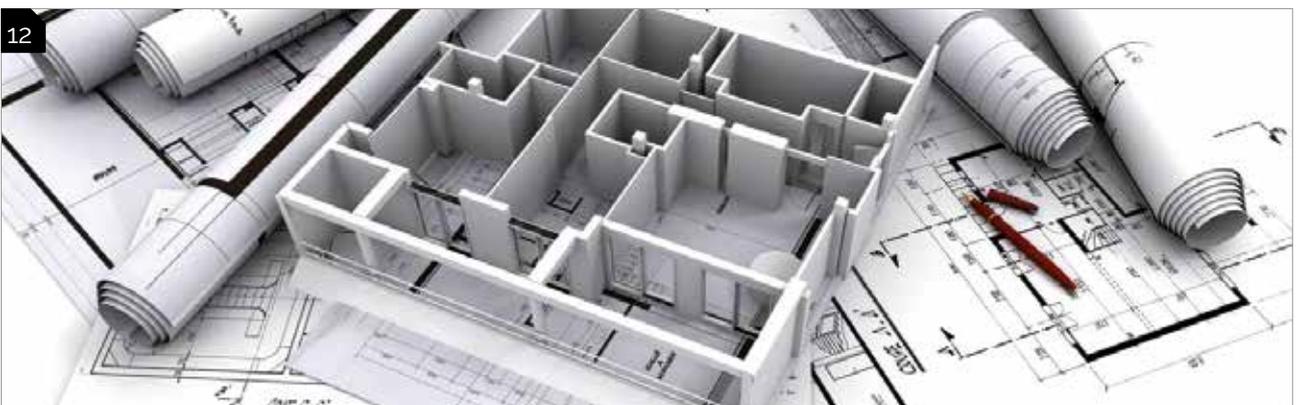
	Zonage Duflot	Zonage Pinel	1T 2017*	2T 2017*	3T 2017*	4T 2017*	1T 2018*	2T 2018*
Saint-Etienne	B2 éligible	B2 éligible	●	●	●	●	●	●
Nord-Isère	B2 éligible	B1	●	●	●	●	●	●
Clermont-Ferrand	B1	B1	●	●	●	●	●	●
Nîmes	B2 éligible	B1	●	●	●	●	●	●
Narbonne	B2 éligible	B2 éligible	●	●	●	●	●	●
Perpignan	B2 éligible	B1	●	●	●	●	●	●
Angers	B2 éligible	B2 éligible	●	●	●	●	●	●
Caen	B2 éligible	B1	●	●	●	●	●	●
Rouen	B1	B1	●	●	●	●	●	●
Brest	B2 éligible	B2 éligible	●	●	●	●	●	●
Besançon	B2 éligible	B2 éligible	●	●	●	●	●	●
Amiens	B2 éligible	B1	●	●	●	●	●	●

La composition de 7 variables aboutit à une note sur 20 permettant d'étalonner l'indice en 5 classes de valeurs :

**Indice Scor'Marché ©**

- Marché sûr
- Marché résilient
- Marché litigieux
- Marché déprécié
- Marché en pénurie

\* en année glissante



**9. graphique :** Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute Loire, CécimObs-Adéquation, traitement epures /

**10. photo :** appartement neuf - © epures / **11. tableau :** Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute Loire, CécimObs-Adéquation, note de synthèse du 1er semestre 2018. / **12. photo :** Illustration - © stockart

# LE MARCHÉ DE SECONDE MAIN

**| DES PRIX D'APPARTEMENT FAIBLES,  
DES PRIX DE MAISON EN LÉGERE BAISSSE |**



1

L'analyse de ce marché s'appuie sur les données issues du fichier PERVAL, notaires de France -min.not (cf. sources p.48).

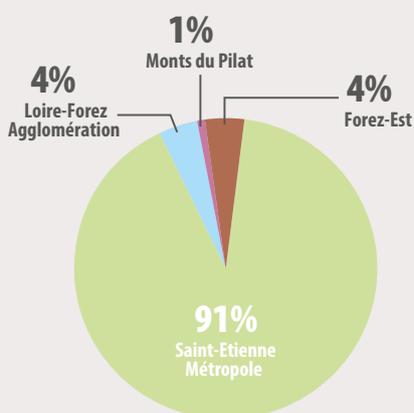
En 2017, ce sont près de 1 715 appartements (+493 par rapport à 2016) et 1 890 maisons vendus (+562 par rapport à 2016) dans le Sud Loire qui ont été enregistrés dans le fichier Perval. Nous ne pouvons pas assurer que l'augmentation du nombre de transactions est due à une dynamique du marché ; en effet, elle est en partie due à un meilleur renseignement de la base par les notaires.

Comme les années précédentes, 9 appartements vendus sur 10 l'ont été sur le territoire de Saint-Etienne Métropole, territoire moteur des transactions pour les logements collectifs dans le Sud Loire et plus largement dans la Loire (76% des transactions) (cf. illustration n°2).

Concernant les maisons vendues, les constats restent également les mêmes. Saint-Etienne Métropole pèse pour près de la moitié des transactions du Sud Loire. Loire Forez Agglomération et Forez Est participent pour chacun au quart des ventes du Sud Loire. (cf. illustration n°3)

2

**PARTS DES TRANSACTIONS (RENSEIGNÉES) D'APPARTEMENTS  
PAR EPCI DANS LE SUD LOIRE, EN 2017**

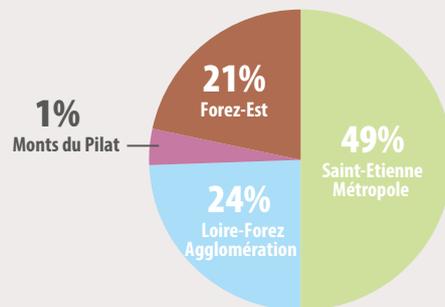


### UNE STABILITÉ DES SURFACES DES APPARTEMENTS VENDUS ET UNE LÉGÈRE BAISSÉ DES SURFACES DES MAISONS VENDUES

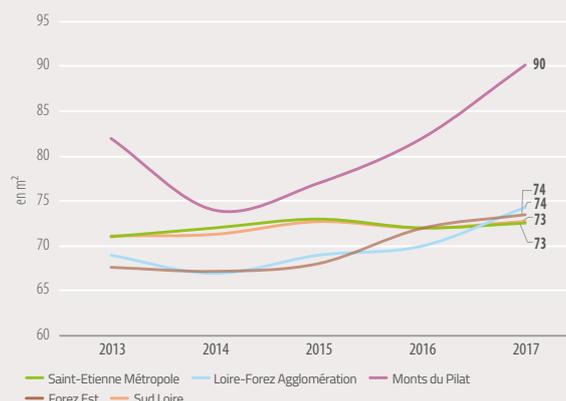
Entre 2013 et 2017, la surface moyenne des appartements vendus dans le Sud Loire oscille entre 71 et 73m<sup>2</sup>. Cette stabilité est constatée globalement dans tous les EPCI, sauf dans les Monts du Pilat où la surface moyenne augmente depuis 2015, et dans Loire-Forez agglomération où la surface moyenne augmente de près de 6% entre 2016 et 2017. Cette dernière rejoint le niveau observé à l'échelle du Sud Loire (cf. illustration n°4). Au niveau départemental et du Pôle Métropolitain, les surfaces moyennes observées sont respectivement de 72 et 71m<sup>2</sup> en 2017, niveau stable observé sur les dernières années.

En 2017, la surface moyenne d'une maison vendue dans le Sud Loire est de 117m<sup>2</sup>. La tendance est à une légère baisse entre 2016 et 2017, sauf dans la Métropole de Saint-Etienne où la surface moyenne augmente de près de 1% (cf. illustration n°4). Les niveaux de surfaces moyennes des maisons vendues restent stables dans le département et à l'échelle du Pôle Métropolitain, respectivement 116 et 118m<sup>2</sup> en 2017.

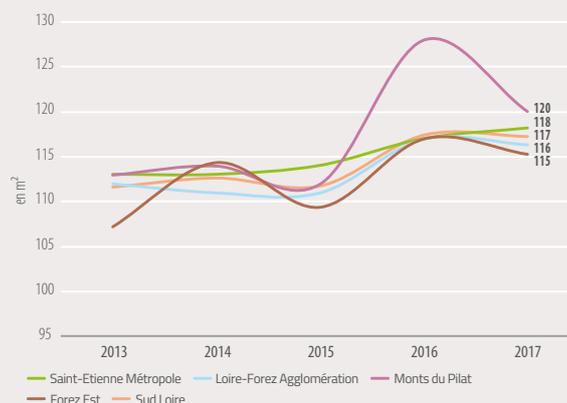
### 3 PART DES TRANSACTIONS (RENSEIGNÉES) DE MAISONS PAR EPCI DANS LE SUD LOIRE, EN 2017



### 4 EVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS ENTRE 2013 ET 2017 DANS LE SUD LOIRE



### EVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES MAISONS DANS LE SUD LOIRE ENTRE 2013 ET 2017

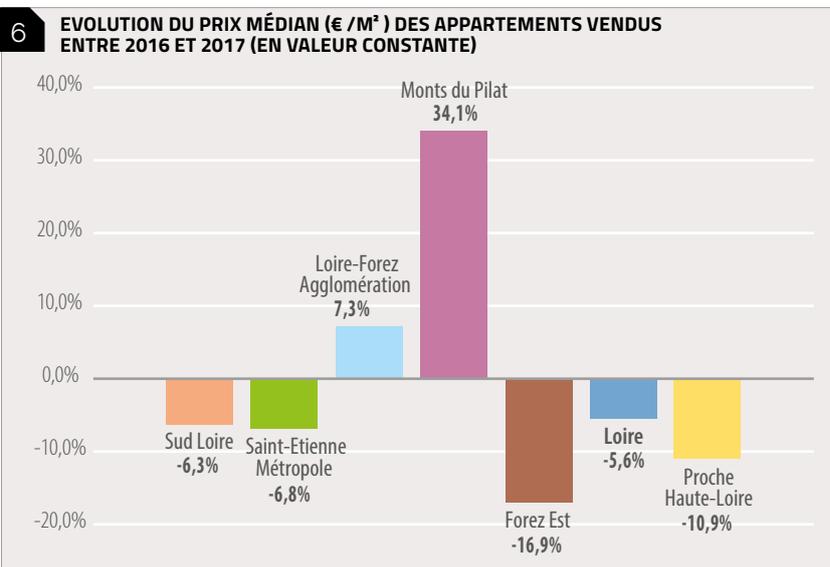
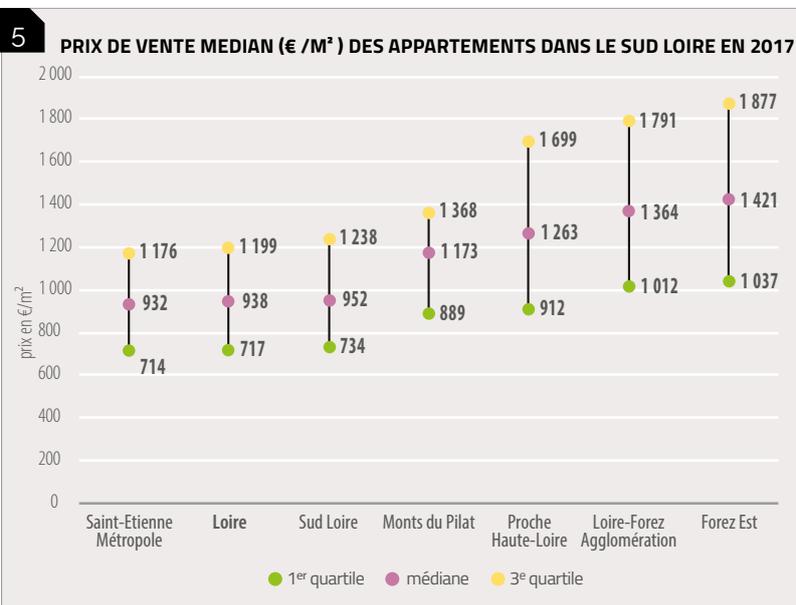


## UN PRIX EN BAISSÉ POUR LES APPARTEMENTS ET EN LÉGÈRE HAUSSE POUR LES MAISONS

### La poursuite d'une baisse des prix des appartements dans le Sud Loire

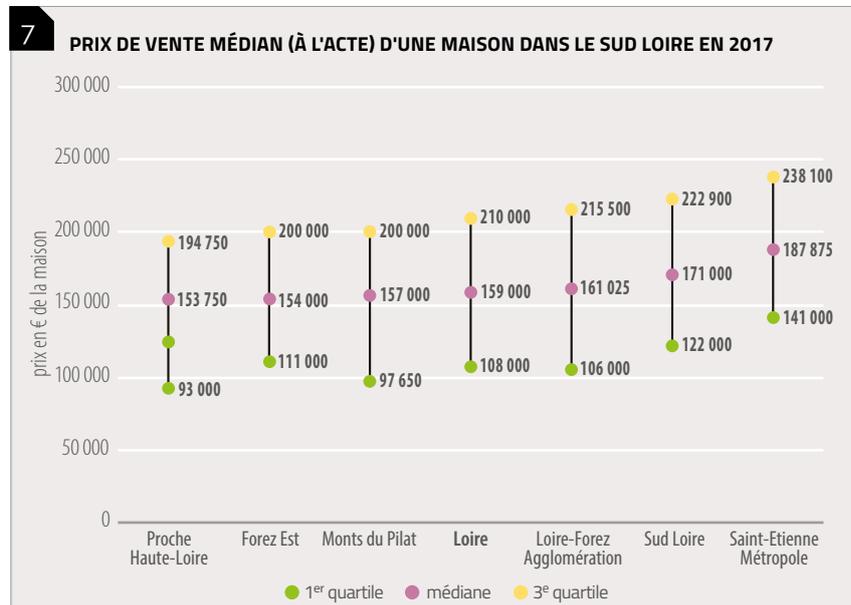
Le prix médian des appartements de seconde main vendus en 2017 dans le Sud Loire passe en dessous des 1 000€ le m<sup>2</sup> (952€/m<sup>2</sup>, soit -6.3% par rapport à 2016). Les disparités de prix sont importantes entre la Métropole de Saint-Etienne et les autres EPCI (cf. illustration n°5). Saint-Etienne Métropole enregistre le prix de vente médian le plus bas, 932€/m<sup>2</sup> et rejoint la valeur ligérienne (938€/m<sup>2</sup>). Les niveaux de prix les plus élevés s'observent sur l'agglomération de Loire-Forez et sur la Communauté de communes de Forez Est.

Seule la Communauté de communes des Monts du Pilat et Loire-Forez agglomération enregistrent une hausse du prix de vente médian entre 2016 et 2017 (cf. illustration n°6). A l'échelle du Pôle Métropolitain, le prix médian continue d'être en baisse, -10% entre 2016 et 2017 (soit 1 050€/m<sup>2</sup> en 2017).

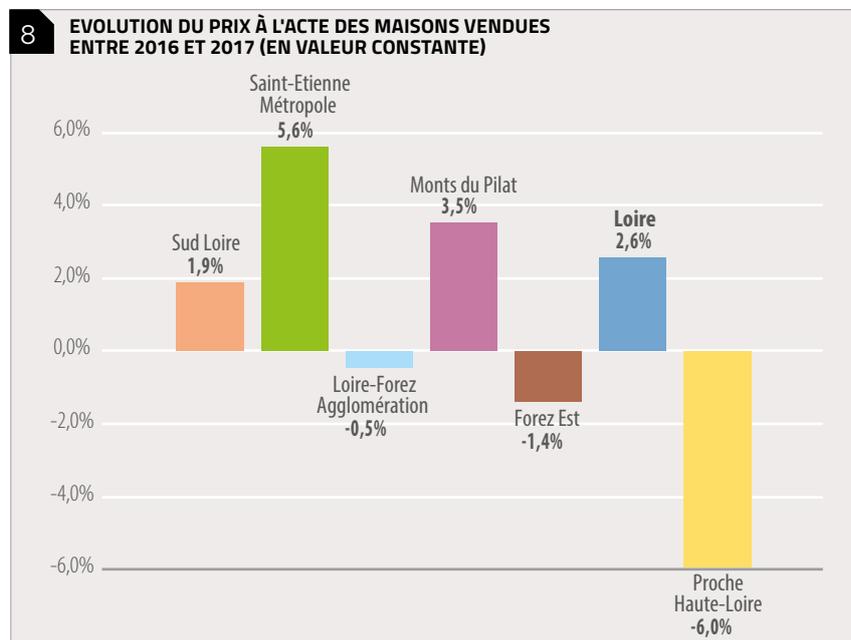


### Un prix de vente légèrement en hausse pour les maisons de seconde main

Concernant les maisons de seconde main, le prix de vente médian en 2017 dans le Sud Loire est de 171 000€ (cf. illustration n°7). Les prix les plus faibles s'observent dans la proche Haute Loire (153 750€) et dans la Communauté de communes de Forez Est (154 000€). C'est sur la Métropole de Saint-Etienne que les maisons se vendent le plus cher, pour la moitié des ventes observées entre 141 000 et 238 000€ l'acte.



Le prix médian à l'acte des maisons de seconde main est en légère hausse dans le Sud Loire entre 2016 et 2017, +1,9%. Seule la Communauté de communes de Forez Est enregistre une baisse, ainsi que la Haute Loire limitrophe Sud Loire. Après une baisse en 2016, Saint-Etienne Métropole observe une hausse de près de 6% en 2017. Dans la Loire, le prix médian est également en hausse de 2,6%, soit 159 000€ l'acte (cf. illustration n°8). Cette hausse s'observe également au niveau du Pôle Métropolitain, soit +4% entre 2016 et 2017 pour un prix de vente médian de 213 025 €.



# LES LOGEMENTS SOCIAUX

**| près de 10 000 logements locatifs sociaux publics et privés livrés en 10 ans |**

La production de logements sociaux est analysée à partir d'une base de données de la DDT 42 (convention avec epures) et de données transmises par l'ANAH (cf. Sources p.36).

En 2017, la livraison de logements locatifs sociaux enregistre une **baisse importante de -47% dans le Sud Loire**, liée à une chute importante des livraisons sur la Métropole de Saint-Etienne (-40%) et sur Loire Forez agglomération (-75%). Seuls les territoires de Forez Est et de la ville de Saint-Etienne observent une légère augmentation des livraisons (respectivement +12 et +8 logements) Cette baisse est également observée sur l'ensemble du département de la Loire (-28%). C'est la 2<sup>e</sup> année consécutive qui observe une baisse des livraisons de logements locatifs sociaux dans la Loire (cf. illustration n° 2).

**1. photo :** Logements sociaux "prélude" - Montreynaud - © ville de Saint-Etienne /  
**2. 3. graphiques :** Source : DDT42, traitement epures.

\* Le volume de livraisons indiqué pour l'année en cours (2018) est une estimation réalisée par la DDT42 sur la base des mises à jour annuelles réalisées avec les organismes HLM. Le volume réel de livraisons pour l'année 2018 sera connu précisément au début de l'année 2019. Il est possible qu'une partie des livraisons prévues pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2018 (79 logements sur les 521) soit basculée sur le début de l'année 2019.

## **PRÈS DE 6 850 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS ENTRE 2009 ET 2018**

**Un volume de livraisons en baisse en 2017 et un prévisionnel\* en hausse en 2018**

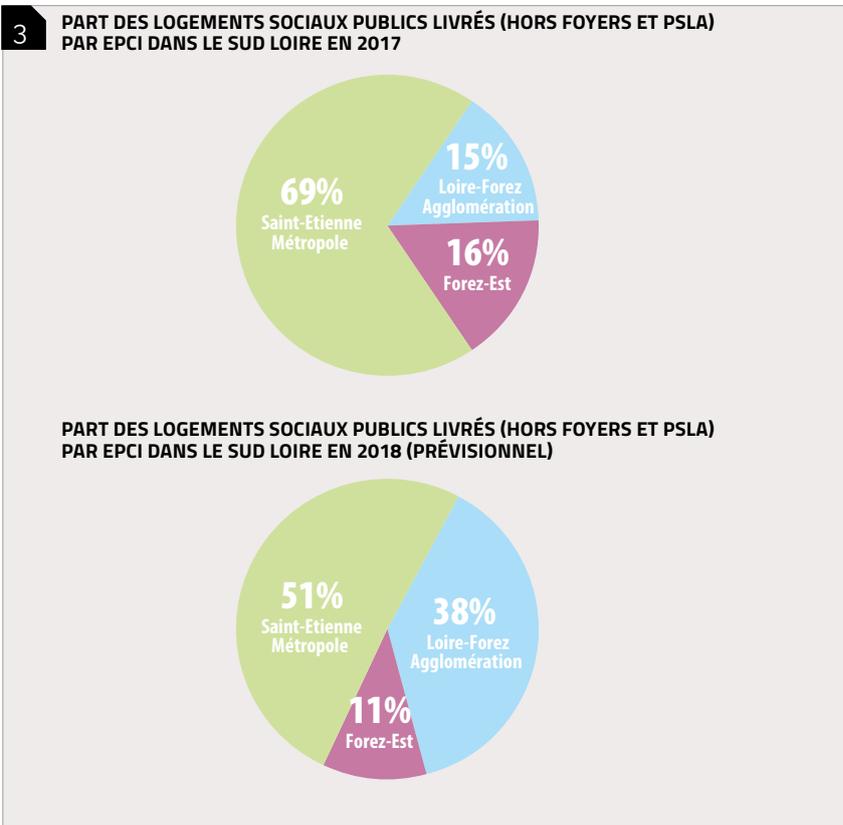
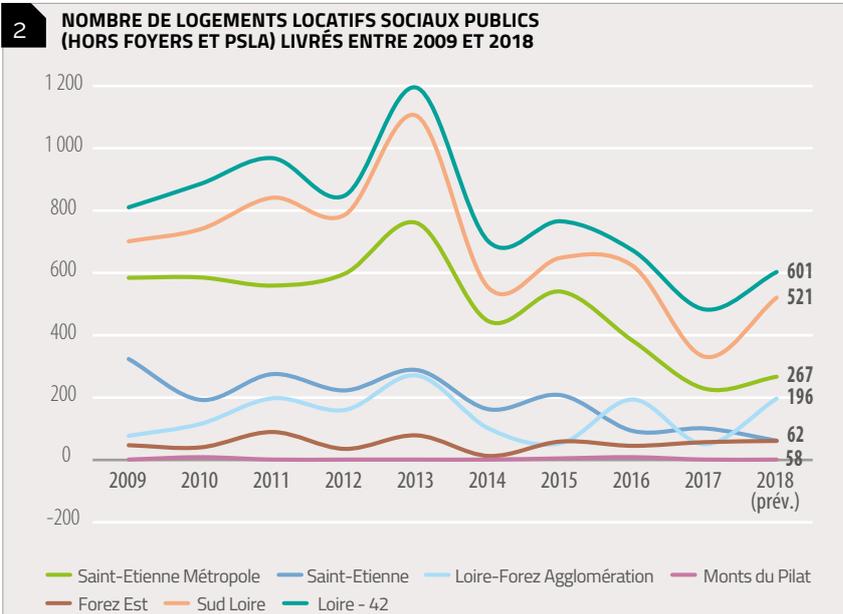
Sur la période 2009-2017, **6 332 logements locatifs sociaux publics (hors foyers et hors PSLA) ont effectivement été livrés dans le Sud Loire, soit 703 logements par an en moyenne.**



A noter que ces données 2017 sont bien inférieures aux données prévisionnelles annoncées (cf. données observatoires de l'habitat 2017). Les estimations prévoyaient une hausse des livraisons dans le Sud Loire, soit 668 logements contre 331 logements, moitié moins, effectivement livrés en 2017.

En 2018, il est prévu une livraison de **521 logements locatifs sociaux**. Cela représente une **augmentation prévisionnelle de +57%**, soit 190 logements supplémentaires par rapport à 2017. Cette hausse s'explique par des livraisons plus importantes sur Loire Forez agglomération, avec 148 logements de plus en 2018 (196 logements sociaux publics contre 48 en 2017) et dans une moindre mesure sur la Métropole de Saint Etienne hors ville centre, avec 77 logements de plus (+60% d'augmentation). En revanche, sur la ville de Saint-Etienne les livraisons devraient baisser de -39% entre 2017 et 2018, passant de 101 à 62 logements locatifs sociaux. Ce volume prévisionnel est le plus bas observé et bien inférieur à la moyenne des livraisons (192 logements) sur les 10 dernières années. Concernant Forez Est, une certaine stabilité est observée autour de 52 logements/an en moyenne depuis 2015. Quant aux Monts du Pilat, aucune livraison n'est prévue en 2018, comme en 2017.

**Saint-Etienne Métropole** reste le principal territoire du Sud Loire en volume de livraisons, **69% des logements livrés en 2017** et une prévision de 51% en 2018. Ce poids a tendance à diminuer, avec une montée en puissance du poids de livraisons sur Loire Forez agglomération (cf. illustration n°3).



La Ville de Saint-Etienne devrait peser pour 12% des livraisons du Sud Loire en 2018, en nette baisse par rapport à 2017 (31%) et à un niveau proche de l'année 2016 (15%).

Forez Est devrait peser autant que la ville de Saint-Etienne en 2018, avec 11% des livraisons du Sud Loire.

Il faut noter que le poids du Sud Loire dans les livraisons dans le département devrait augmenter. Il passerait de 69% en 2017 à 87% en 2018. 2017 représente l'année où ce taux est le plus faible des 10 dernières années.

#### Un volume de livraisons à relativiser au regard des démolitions

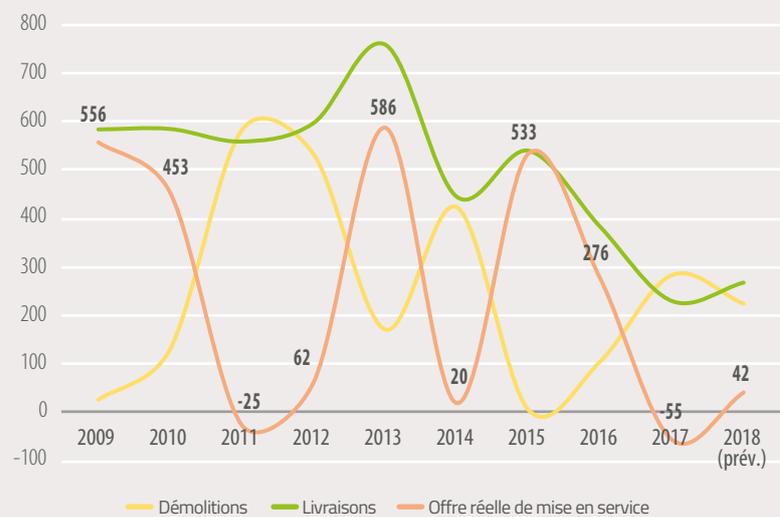
Les objectifs de démolitions de logements locatifs sociaux publics dans le Sud Loire entre 2009 et 2018 ont été réalisées à 91% dans Saint-Etienne Métropole. Si 4 940 logements ont été livrés sur la période, il est important de souligner que 2 448 logements ont été démolis dans le même temps, soit presque 2 logements livrés pour 1 logement démolis dans la métropole. La mise en service réelle de nouveaux logements locatifs sociaux publics sur la période est donc de 2 492 logements (cf. illustration n°4).

A noter qu'en 2017, le solde de l'offre réelle en nouveaux logements est négatif sur la métropole (et plus largement sur le Sud Loire), le nombre de logements démolis (284) étant plus important que le nombre de logements livrés (229). Il y a eu 55 logements démolis de plus par rapport aux logements livrés.

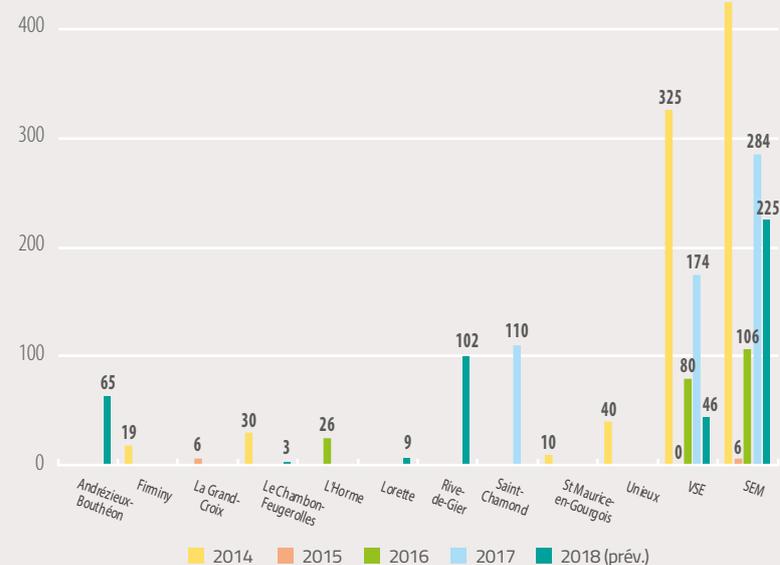
En 2017, 60% des logements démolis sont concentrés sur la Ville de Saint-Etienne et le reste sur Saint-Chamond (cf. illustration n°5). En 2018, les démolitions sont plus

dispersées sur la métropole, 45% sur Rive de Gier, 29% sur Andrézieux-Bouthéon, 20% sur Saint-Etienne ainsi que 4% sur Lorette et 1% sur Le Chambon-Feugerolles.

4 OFFRE RÉELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYERS, HORS PSLA) À SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE, ENTRE 2009 ET 2018



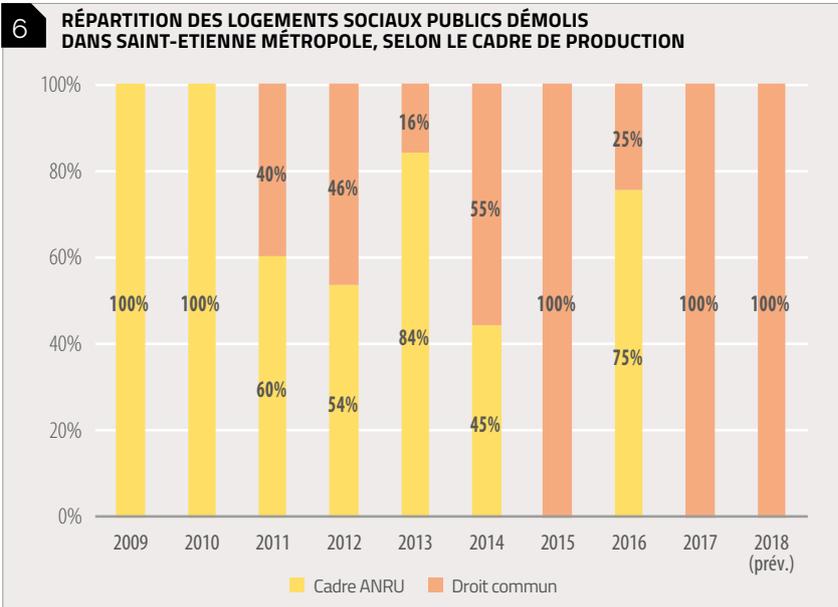
5 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYERS) DÉMOLIE ENTRE 2014 ET 2017 SUR SAINT ETIENNE MÉTROPOLE



### La fin du PNRU 1 réduit la part des logements sociaux publics démolis et livrés dans ce cadre

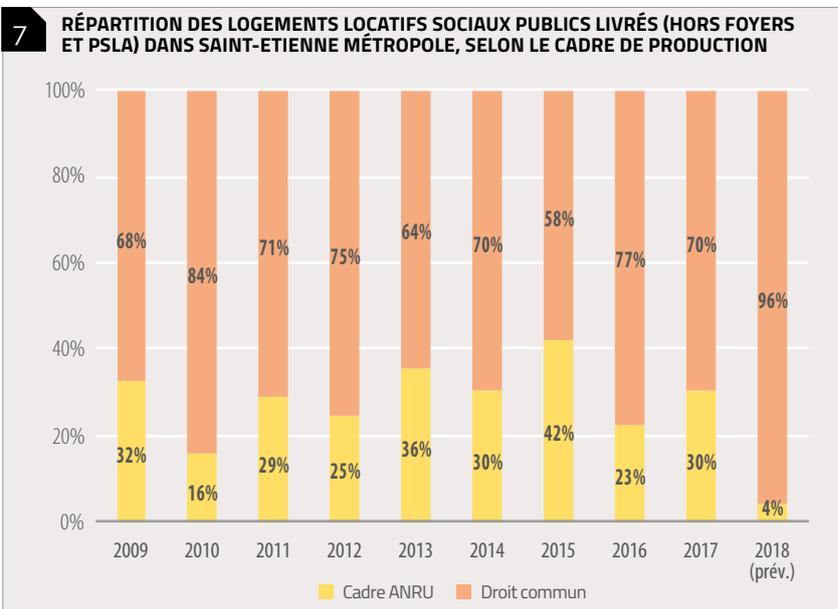
Sur les 2 492 logements démolis entre 2009 et 2018, la moitié l'ont été dans une logique de droit commun (1 280 logements, soit 51%), et 1 212 dans le cadre du premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU 1), qui a joué un rôle moteur dans le renouvellement de l'offre de logements locatifs sociaux publics dans Saint-Etienne Métropole jusqu'en 2016 (cf. illustration n°6).

En 2017, toutes les démolitions ont été de droit commun. Il en est de même en 2018, toutes les démolitions prévues devraient être de droit commun.



En 2018, 11 logements livrés sur 267 (soit 4%) le sont dans le cadre du PNRU 1. Ce nombre est le plus bas enregistré sur les dix dernières années, ce qui traduit la fin du premier programme de renouvellement urbain (cf. illustration n°7).

Ces tendances seront à réinterroger dans la perspective de la mise en œuvre du nouveau PNRU, signé en février 2017.



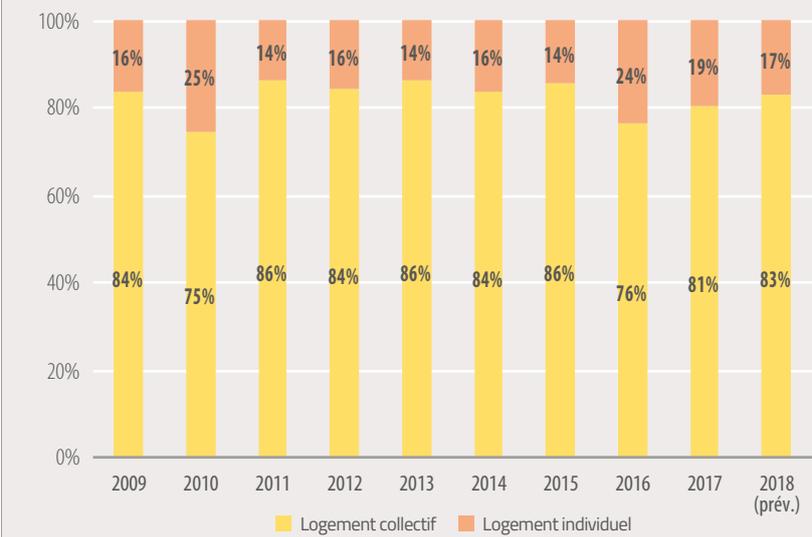
### Caractéristiques des logements livrés

83% des 6 853 logements livrés dans le Sud Loire entre 2009 et 2018 sont des logements collectifs. En 2017, 267 logements collectifs (-44% par rapport à 2016) et 64 logements individuels (-56%) ont été livrés. Malgré ces baisses, le taux de logements collectifs est remonté et devrait retrouver en 2018 le niveau moyen constaté sur les 10 dernières années, soit 83% des logements livrés (cf. illustration n°8). En 2018, il est prévu +62% de logements collectifs (433 logements) et +37% de logements individuels (88 logements).

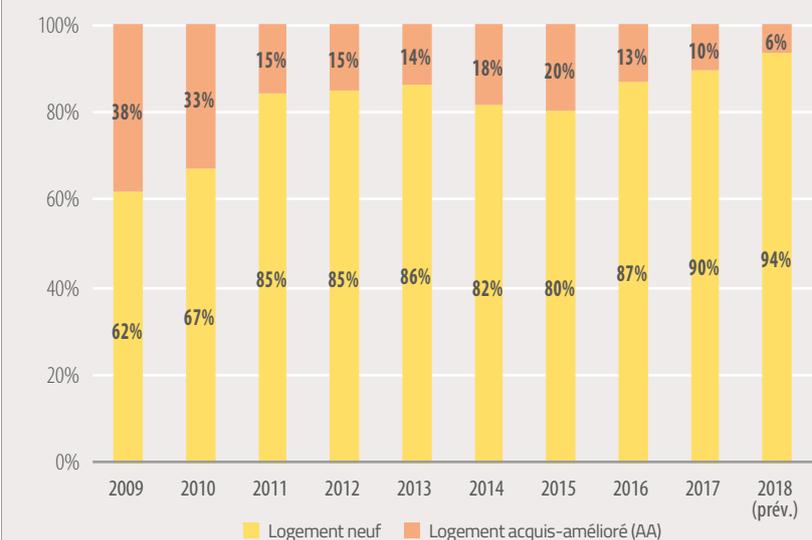
Les livraisons entre 2009 et 2018 sont pour 81% de la construction neuve dans le Sud Loire, comme à l'échelle du département (83%). Cette tendance se renforce depuis 2016. La part des logements acquis-améliorés diminue pour n'atteindre que 6% en 2018, taux (prévisionnel) le plus bas observé. Ce faible taux se retrouve également dans la ville de Saint-Etienne (cf. illustration n°9).

Concernant les types de financements, les logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et PLUS Construction-Démolition (PLUS CD) représentent 67% du total des livraisons sur les trois dernières années dans le Sud Loire. C'est le principal mode de financement des logements locatifs sociaux publics dans le territoire et à l'échelle nationale. Les logements financés via un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) représentent quant à eux 1/3 des logements livrés sur les 3 dernières années.

8 PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS (HORS FOYERS) SELON LA TYPOLOGIE, DANS LE SUD LOIRE



9 PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS (HORS FOYERS) SELON LE MODE DE PRODUCTION, DANS LE SUD LOIRE

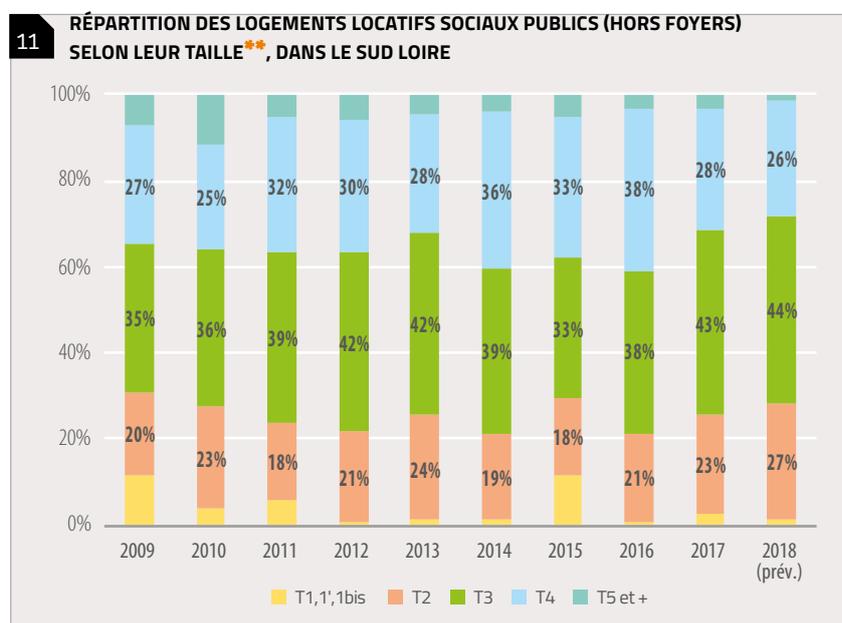
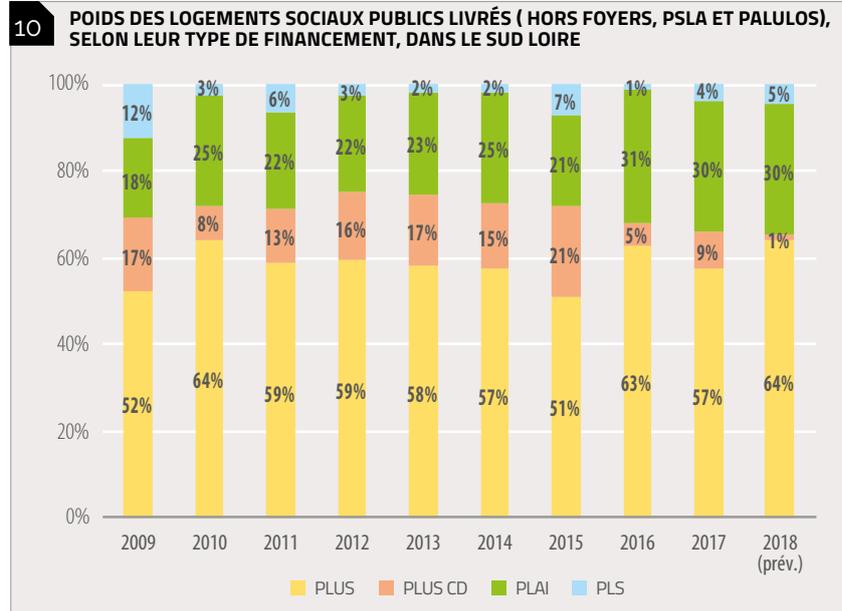


En 2017 et 2018, la part des logements financés via le Prêt Logement Social (PLS) augmente légèrement au détriment des logements PLUS (Cf. illustration n° 10).

La part des petits logements, surtout les T2, a tendance à augmenter, ainsi que les logements T3 dans une moindre mesure (Cf. illustration n° 11).

### Une légère diminution des logements agréés en 2017

Dans le Sud Loire, le nombre d'agrément diminue légèrement depuis 2017, avec 438 logements locatifs sociaux agréés en 2017 (-2% par rapport à 2016) et un objectif de 415 logements agréés en 2018 (-5%) (Cf. illustration n° 12). Au niveau départemental, après une baisse en 2017, c'est une légère croissance qui est attendue en 2018, avec un objectif de 531 logements agréés, soit +15 logements (+3%). Cette tendance départementale est également observée sur la ville de Saint-Etienne et sur Loire Forez agglomération. Inversement, sur l'ensemble de la Métropole de Saint-Etienne et sur Forez Est, après une augmentation en 2017, 2018 prévoit une légère baisse (respectivement -35 logements, soit -12% et -19 logements soit -28%).



1 667 logements ont été agréés entre 2015 et 2018 dont 1 129 devraient être livrés entre 2019 et 2020 dans le Sud Loire. Ces logements sont à 81% des logements collectifs, à 93% des logements neufs, essentiellement financés par des PLUS (66%) et des PLAI (33%). Les caractéristiques observées des logements livrés sur les dernières années se retrouvent.

### UN VOLUME DE LOGEMENTS PRIVÉS CONVENTIONNÉS STABLE DEPUIS 2015

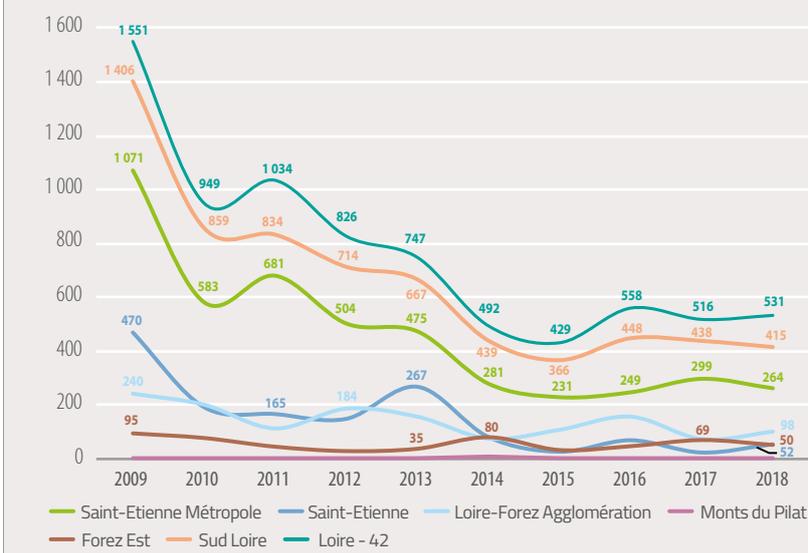
**La mobilisation du parc privé en logements conventionnés\*\*\* se stabilise dans le Sud Loire**

Entre 2008 et 2017, 3 078 logements privés ont été conventionnés dans l'ensemble du Sud Loire. Sur l'année 2017, ce sont 236 logements privés qui ont été conventionnés, seulement 10 de moins qu'en 2016 (246). Après une baisse continue entre 2009 et 2015, ce volume se stabilise sur les 3 dernières années. Comme les années précédentes, en 2017 la majorité des logements privés conventionnés se situe dans Saint-Etienne Métropole (88%). (cf. illustration n° 13).

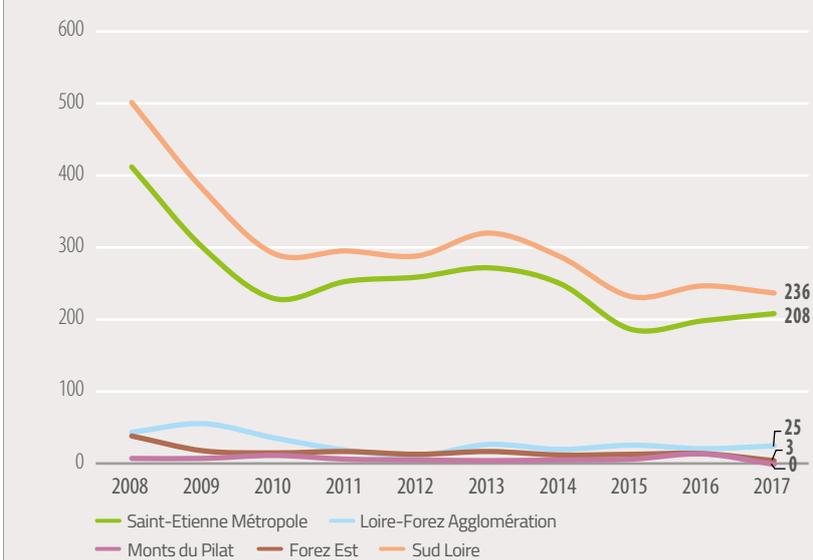
Les logements privés conventionnés dans le Sud Loire entre 2008 et 2017 représentent 80% des logements privés conventionnés dans le département de la Loire.

61% de ces logements sont conventionnés « sans travaux\*\*\*\* » et 39% conventionnés « avec travaux » (travaux pour lesquels les propriétaires ont perçu une subvention de l'ANAH), avec des différences entre EPCI (cf. illustration n° 14).

**12 NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYER ET PSLA) AGRÉÉS ENTRE 2009 ET 2018 (PRÉVISIONNEL)**



**13 NOMBRE DE CONVENTIONNEMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS À LOYER MAÎTRISÉ DANS LE SUD LOIRE**

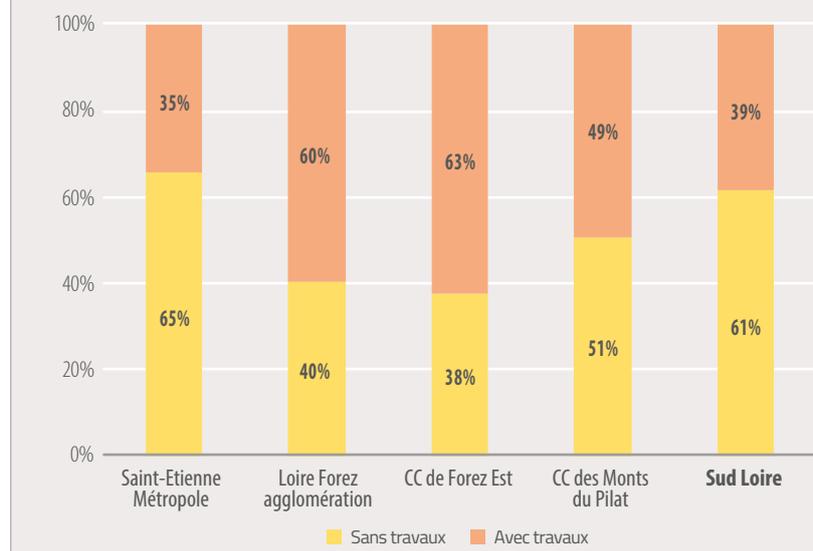


A l'échelle du département, 60% des logements privés sont conventionnés « sans travaux », 40% « avec travaux ».

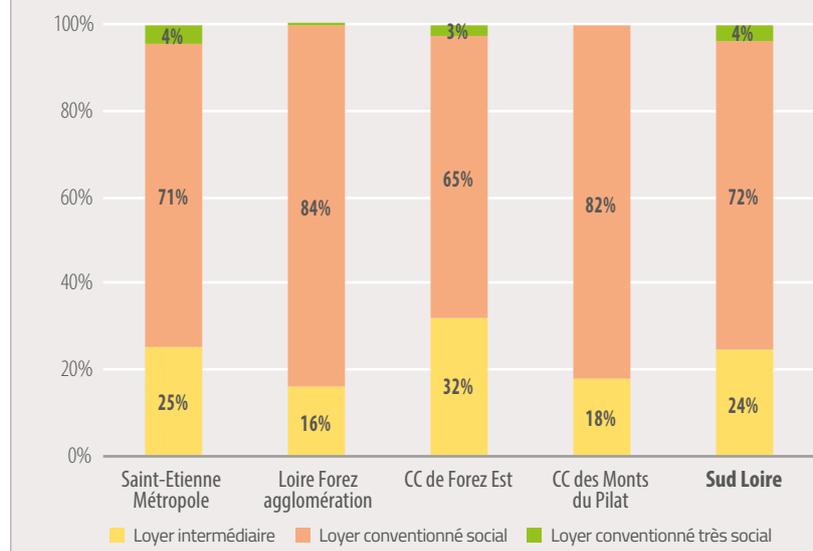
C'est surtout sur Saint-Etienne Métropole que la part de logements conventionnés sans travaux est importante (65%).

Concernant les niveaux de loyers, 72% des logements conventionnés entre 2008 et 2017 ont un loyer « social »\*\*\*\*, 24% un loyer « intermédiaire »\*\*\*\*\*, et 4% un loyer « très social »\*\*\*\*\*. Cette dernière catégorie est presque exclusivement présente dans Saint-Etienne Métropole (95%). Le logement conventionné social est majoritaire dans chacun des territoires (cf. illustration n°15). En 2016 et 2017, les logements conventionnés dans le Sud Loire l'ont été presque exclusivement en loyer « social » (respectivement 99% et 96%). La possibilité de réaliser un conventionnement avec travaux ou sans travaux avec loyer intermédiaire (LI) n'est plus possible depuis respectivement 2011 et le 1er mai 2015\*\*\*\*\*, mesure toujours en application, ce qui peut expliquer que le volume de logements conventionnés LI soit en baisse.

**14 PART DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS MIS EN SERVICE AVEC/SANS TRAVAUX, PAR EPCI DU SUD LOIRE, SUR LA PÉRIODE 2008-2017**



**15 RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS MIS EN SERVICE, SELON LE NIVEAU DE LOYER, DANS LE SUD LOIRE, SUR LA PÉRIODE 2008-2017**



12. 13. 14. 15. graphiques : Source : données ANAH DDT 42, traitement epures

\*\*\* Les logements privés conventionnés sont ceux comptés à la date de prise d'effet du bail par le locataire. C'est le pendant des logements livrés ou produits dans le locatif public. Le conventionnement porte sur une durée minimum de 6 ans (conventionnement sans travaux) ou une durée de 9 ans (conventionnement avec travaux). Il s'agit donc d'une observation en flux et le nombre de conventionnements sur une période ne correspond pas nécessairement au stock de logements conventionnés (cf : partie 4-2-2), puisque les conventionnements ne sont pas toujours renouvelés.

\*\*\*\* Conventionnement sans subvention de l'ANAH. Le propriétaire bailleur perçoit un avantage fiscal associé au conventionnement (abattement sur les revenus immobiliers).

\*\*\*\*\* Loyer social : niveau de loyer conventionné social inférieur d'environ 40% au niveau de loyer libre, proche du logement social PLUS.

\*\*\*\*\* Loyer intermédiaire : niveau de loyer inférieur d'environ 20% au niveau de loyer libre, proche du logement social PLS.

\*\*\*\*\* Loyer très social : niveau de loyer conventionné très social proche du logement social PLAI.

\*\*\*\*\* Source : programme d'action territoriale 2018, délégation locale de la Loire

### Un stock de logements privés conventionnés

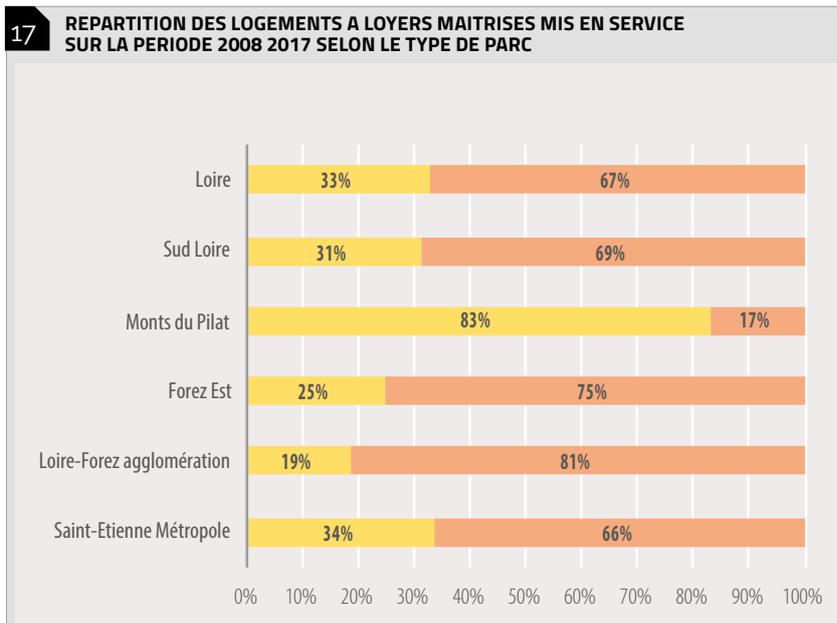
Au 31/12/2017, le stock total de logements privés avec convention ANAH valide dans le Sud Loire est de 2 244 logements, dont 1 057 conventionnés « avec travaux » (47%) et 1 157 conventionnés « sans travaux » (52%). Ce stock de logements se situe à 83% sur la Métropole de Saint-Etienne et à 10% sur Loire-Forez agglomération.

Concernant les niveaux de loyers, les logements conventionnés avec un « loyer social » représentent 82% du stock (13% sont en « loyer intermédiaire » et 4% en loyer « très social »).

### ENSEMBLE DE L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS À LOYERS MAÎTRISÉS

Au total, l'offre nouvelle de logements à loyers maîtrisés (logements locatifs sociaux publics et privés conventionnés livrés) est de 9 831 logements sur la période 2008-2017, dans le Sud Loire. 69% des logements sont issus de l'offre publique, et 31% de l'offre privée (cf. illustration n° 17)

Dans la plupart des EPCI, les logements publics sont fortement représentés (entre 67 et 81% de l'offre sociale). Seule la Communauté de communes des Monts du Pilat compte une part de logements privés supérieure à celle des logements publics. Toutefois cela est à relativiser au vue du faible nombre de logements locatifs à loyers maîtrisés mis en service sur les 10 dernières années (88 logements dont 73 logements privés et 15 logements publics).



**16. photo :** Logements en construction - © Reuters / **17. graphique :** Source : DDT42, Anah, traitement epures.

# LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

## | un loyer qui reste bas |



Ce chapitre présente les résultats de l'enquête loyers 2017, réalisée dans le cadre de l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire et proche Haute-Loire (cf. Sources p.36).

### UN LOYER MÉDIAN TOUJOURS BAS

Le loyer médian hors charges dans le Sud Loire proche Haute-Loire est de 6,9€/m<sup>2</sup> en 2017, niveau stable depuis 2013. 50% des loyers sont compris entre 5,9€/m<sup>2</sup> (1er quartile) et 8,2€/m<sup>2</sup> (3e quartile) ; (cf. illustration n°2).

LOYERS ET SURFACE MOYENNE OBSERVÉS EN 2017 DANS LE SUD LOIRE

2	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	493 € 6,7 €/m <sup>2</sup>	645 € 6,4 €/m <sup>2</sup>	455 € 6,8 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	73	100	67
1 <sup>er</sup> quartile* (€/m <sup>2</sup> )	5,9	5,5	5,9
Loyer médian** (€/m <sup>2</sup> )	6,9	6,7	6,9
3 <sup>e</sup> quartile*** (€/m <sup>2</sup> )	8,2	8,1	8,2
Nombre d'enquêtes	6 505	545	5 960

1 photo : Bâtiment, St-Just-St-Rambert - © epures / 2. tableau : Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, traitement epures, 2018

\* Valeur au m<sup>2</sup> pour laquelle 25% des loyers au m<sup>2</sup> sont au-dessous et 75% des loyers au m<sup>2</sup> sont au-dessus.

\*\* Loyer 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. Comparée à la moyenne, la médiane donne une valeur plus exacte et réaliste des prix auxquels la plupart des gens sont confrontés, car elle ne tient pas compte des valeurs extrêmes.

\*\*\* Valeur au m<sup>2</sup> pour laquelle 75% des loyers au m<sup>2</sup> sont au-dessous et 25% des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus.

### DES LOYERS TRES ABORDABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Les loyers médians les plus élevés sont observés sur la Métropole de Saint-Etienne hors ville centre (7,2€/m<sup>2</sup>) et sur cette dernière hors son hyper-centre (7,1€/m<sup>2</sup>). A l'inverse, la grande couronne qui regroupe des ensembles urbains, péri-urbains et ruraux, présente le loyer médian le plus faible (6,4 €/m<sup>2</sup>). (cf. illustration n°3).

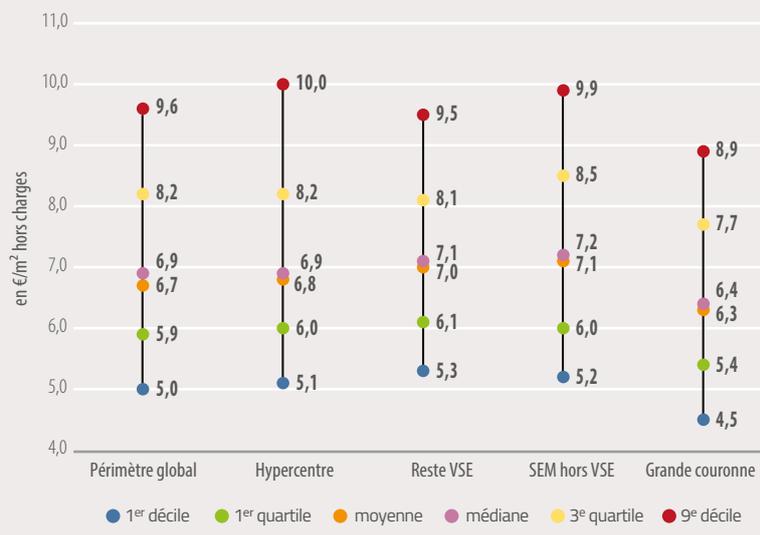
L'hyper-centre de Saint-Etienne a un niveau de loyer médian bas, identique au niveau de loyer médian sur l'ensemble du périmètre Sud Loire proche Haute Loire. Malgré ce niveau faible, il observe une plus forte dispersion des loyers en comparaison aux autres secteurs. 10% des logements ont un loyer supérieur à 10 €/m<sup>2</sup> (9e décile). L'hyper-centre de Saint-Etienne offre une gamme de logements relativement large.

### UN LOYER DE RELOCATION\*\*\*\* LÉGÈREMENT PLUS ÉLEVÉ QUE LE LOYER GLOBAL

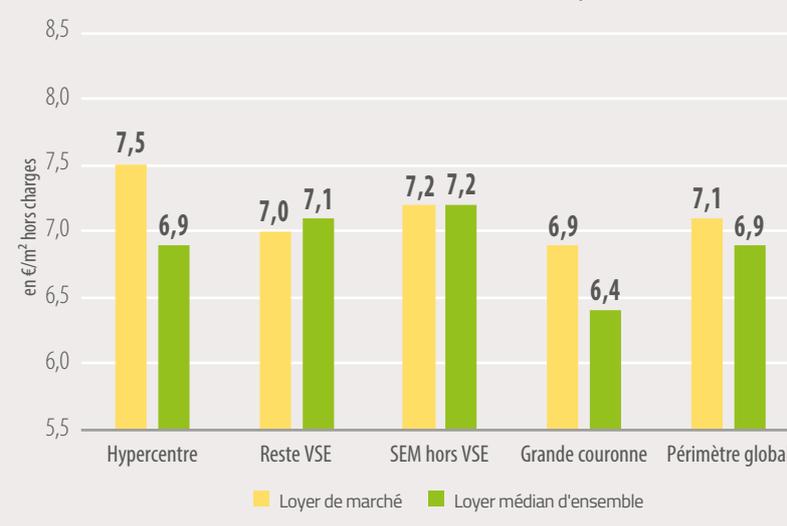
Le loyer médian de relocation des appartements dans le Sud Loire proche Haute-Loire en 2017 est de 7,1€/m<sup>2</sup>, soit supérieur de 0,20€/m<sup>2</sup> au loyer d'ensemble.

Des disparités sont observées entre les différentes zones étudiées (graphique n°4). L'hyper-centre enregistre le loyer de relocation médian le plus élevé (7,5€/m<sup>2</sup>), ainsi que l'écart le plus important avec le loyer d'ensemble (+0,60€/m<sup>2</sup>).

#### 3 DISPERSION DES LOYERS PAR ZONES, DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2017



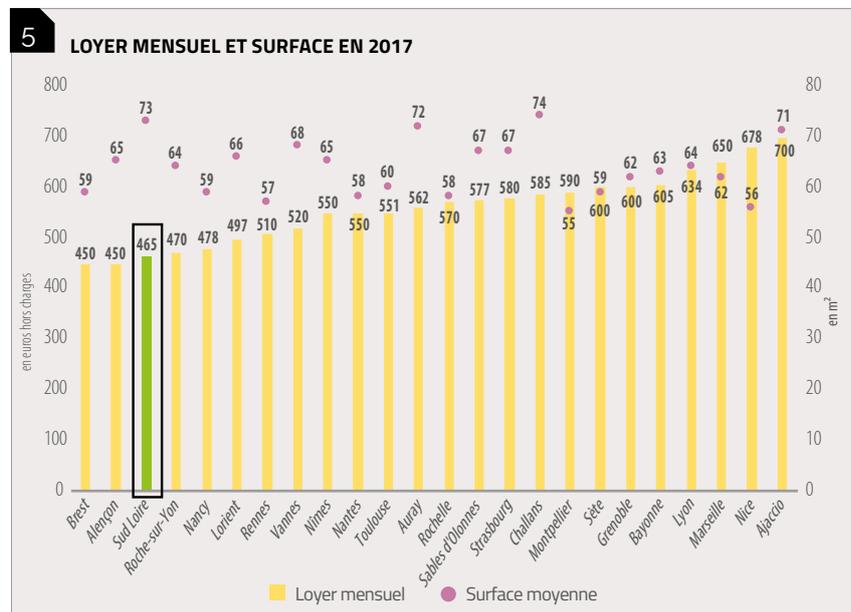
#### 4 LOYERS DE MARCHÉ COMPARES AUX LOYERS D'ENSEMBLE, EN 2017



### COMPARAISON AVEC D'AUTRES OBSERVATOIRES LOCAUX : SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE PARMIS LES NIVEAUX DE LOYERS LES PLUS FAIBLES

En comparaison à l'ensemble des observatoires locaux (pour lesquels la donnée est disponible), le Sud Loire proche Haute-Loire observe l'un des loyers médians les plus bas (465€), après ceux enregistrés sur l'agglomération de Brest et la Communauté urbaine d'Alençon. (cf. Illustration n°5)

En parallèle, le territoire propose des logements locatifs de grande taille, en moyenne de 73 m<sup>2</sup>, surface proche de celle proposée sur la Communauté de communes de Challans en Vendée (74 m<sup>2</sup>), ou bien sur celle d'Auray dans la Morbihan (72 m<sup>2</sup>).



**3. 4. graphiques :** Source : Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, traitement epures, 2018 /

**5. graphique :** Source : Observatoire local des loyers 2017, traitement epures, 2018 / **6 photo :** Fresque murale d'Ella & Pitr, rue de la Charité, Saint-Etienne - © epures

\*\*\*\* Le loyer de relocation ou dit « de marché » est le loyer versé par un locataire installé depuis moins d'un an dans le logement. Cet indicateur donne les niveaux de loyers pratiqués sur le marché pour les logements disponibles à la location et sa comparaison avec le loyer global permet de mesurer les tensions sur le marché.

# LES SOURCES

## **SIT@DEL2**

*(Système d'information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux) :*

Cette source est utilisée pour l'analyse de la construction neuve. Elle recense l'ensemble des opérations de constructions soumises à la procédure du permis de construire. L'information est collectée au niveau local (collectivités, DDT) puis transmise aux services statistiques de l'Etat.

Les analyses portent sur les logements commencés ordinaires, c'est-à-dire tous les logements sauf ceux en résidences (personnes âgées, étudiants, de tourisme et autres). Sont comptabilisés les logements en date de prise en compte (c'est-à-dire à la date de transmission de l'information par les centres instructeurs) et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire, suivie d'une déclaration d'ouverture de chantier.

## **NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL**

Le fichier PERVAL, de la société Min.not., renseigne les marchés de la revente et des terrains à bâtir. Ce fichier est alimenté à partir des extraits d'actes de mutation et d'informations complémentaires fournis par les études notariales. Le marché des terrains à bâtir concerne les terrains viabilisés à destination de l'habitat. Pour le

marché de seconde main, seules les transactions des logements de plus de 5 ans sont étudiées ici. Sont prises en compte les transactions dont l'acquéreur est un particulier. Tous les prix correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. La donnée n'est calculée que si elle repose sur un minimum de 5 transactions.

!\ Jusqu'en 2017, ce fichier était rempli sur la base du volontariat. En 2018, les notaires ont l'obligation de l'alimenter et la hausse du nombre de transactions constatée en 2017 est en partie due à cette obligation. De ce fait, la note de l'observatoire de l'habitat ne s'appuie pas sur les données annuelles et les évolutions du nombre de transactions réalisées.

## **OBSERVATOIRE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE**

Depuis 2009, un dispositif d'observation partenarial public/privé permet de suivre l'activité de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire. Cet observatoire permet d'avoir une connaissance fine et un suivi régulier de l'activité, d'éclairer les stratégies publiques et privées mises en œuvre et de créer un lieu d'échange et de débat.

Ce dispositif d'observation fait l'objet d'une convention avec le groupement CécimObs-

Adéquation. Epures porte la convention pour le compte de ses partenaires. L'équipe CécimObs-Adéquation est chargée d'assurer un suivi de l'activité en réalisant une enquête trimestrielle auprès de tous les promoteurs du Sud Loire et de la proche Haute-Loire rapportant l'état de la commercialisation de leurs programmes immobiliers de plus de 5 logements.

## **DDT 42 ET ANAH**

Une convention a été signée entre les services de l'Etat et epures pour la transmission d'une base de données sur la production de logements sociaux publics et sa mise à jour annuelle. Par ailleurs, epures s'est appuyée pour la sixième année consécutive sur les données concernant les logements privés conventionnés, transmises par l'Anah.

## **EXPÉRIMENTATION NATIONALE DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS**

La partie sud de la Loire et la proche Haute-Loire font partie du réseau national d'expérimentation d'observatoires locaux des loyers depuis l'origine du dispositif en 2013. Les observatoires locaux des loyers, introduits dans la loi ALUR, sont portés par des organismes variés (DDT, DDTM, ADIL, Agences d'urbanisme), s'appuyant sur des partenariats locaux et avec des

exigences communes (rigueur statistique, mode de collecte unifiée...).

L'ANIL a le rôle de tête de réseau. Un comité scientifique indépendant a en charge le contrôle de la bonne marche de l'expérimentation.

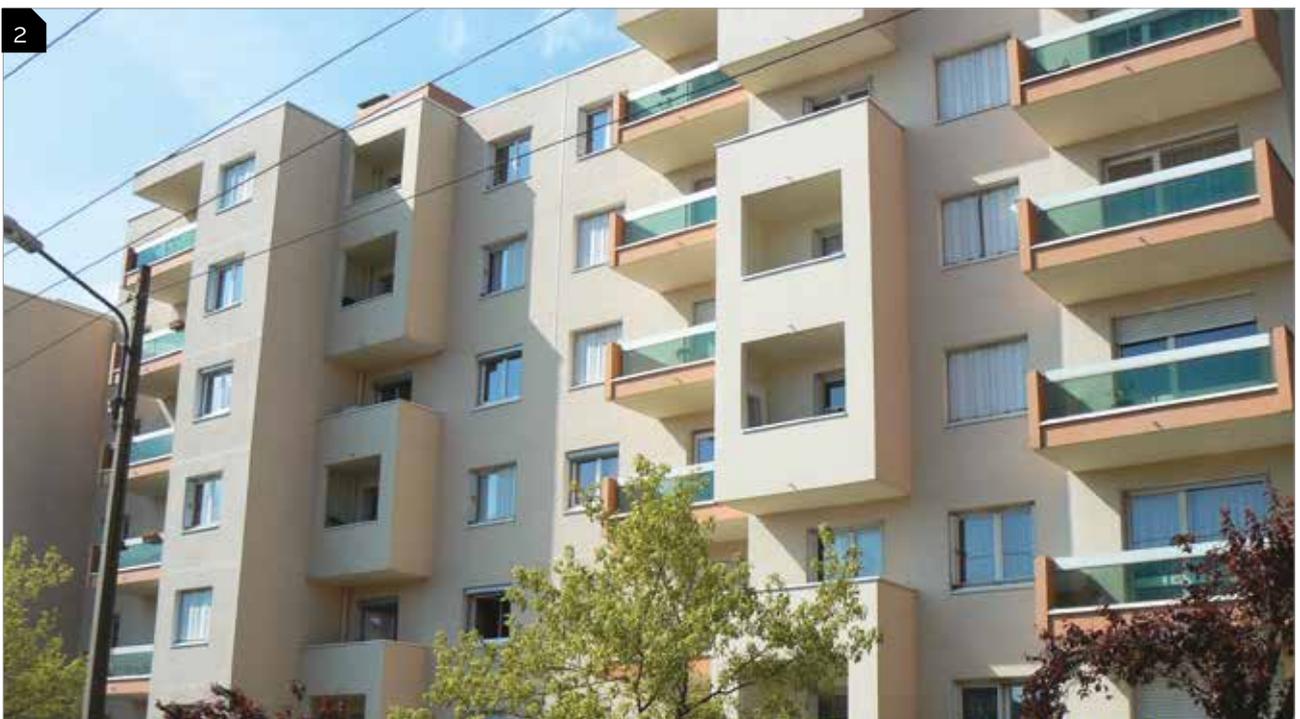
Pour répondre à la méthode validée par le comité scientifique, la collecte s'est opérée de manière privilégiée auprès des professionnels de l'immobilier gérant des logements (administrateurs de biens, agences immobilières, notaires ...) et indirectement auprès des locataires (les consultants ADIL, contacts de locataires par un prestataire téléphonique).

Pour le traitement de la base, seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes ont été exploités.



1. photo : Détail immeubles, rue Roger Salengro, Saint-Etienne - © epures /

2. photo : Logements collectifs, rue Saint-Just, Saint-Etienne - © epures



# LE LEXIQUE

**ADIL** : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

**ALUR** : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat

**ANIL** : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

**AURA** : Auvergne-Rhône-Alpes

**DDT** : Direction Départementale des Territoires

**DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**NPNRU** : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine

**PERVAL** : Base des références immobilières du notariat

**PLA-I** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PLUS-CD** : Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition

**PNRU** : Programme National de Rénovation Urbaine

**PSLA** : Prêt Social Location Accession

**Sit@del2** : Système d'information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux.

1. photo : image d'illustration © Franz Massard / 2. photo : Place Jacquard, Saint-Etienne - © epures





# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

## | La note 2018, chiffres et analyse |

### ON RETIENDRA

On retiendra une année 2017 marquée par un regain de la construction neuve, avec pour la première fois depuis 5 ans, une part de logements collectifs représentant plus de la moitié des logements commencés dans le Sud Loire. L'année 2017 est également dynamique en termes de ventes en promotion immobilière. Ce dynamisme ne se confirme que partiellement en 2018, qui enregistre au 1<sup>er</sup> semestre une progression continue des mises en chantier mais un retrait des ventes, en particulier aux investisseurs.

Le prix des terrains à bâtir à vocation habitat est en légère hausse en 2017,

ainsi que le prix des maisons dans l'ancien. Le prix des appartements, quant à lui, baisse légèrement sur le marché de seconde main.

La livraison des logements sociaux diminue en 2017, pour la 2<sup>de</sup> année consécutive. A noter qu'en 2017, le solde de l'offre réelle en nouveaux logements est négatif, avec un nombre de logements démolis plus important que le nombre de logements livrés.

Le marché locatif privé reste détendu sur le territoire en 2017, au vu d'un niveau de loyer faible. Toutefois, il faut relever un loyer de relocation supérieur, et qui augmente dans l'hyper-centre de Saint-Etienne.



46 rue de la télématique  
CS 40801  
42952 Saint-Etienne cedex 1  
tél : 04 77 92 84 00  
fax : 04 77 92 84 09  
mail : epures@epures.com  
web : www.epures.com

