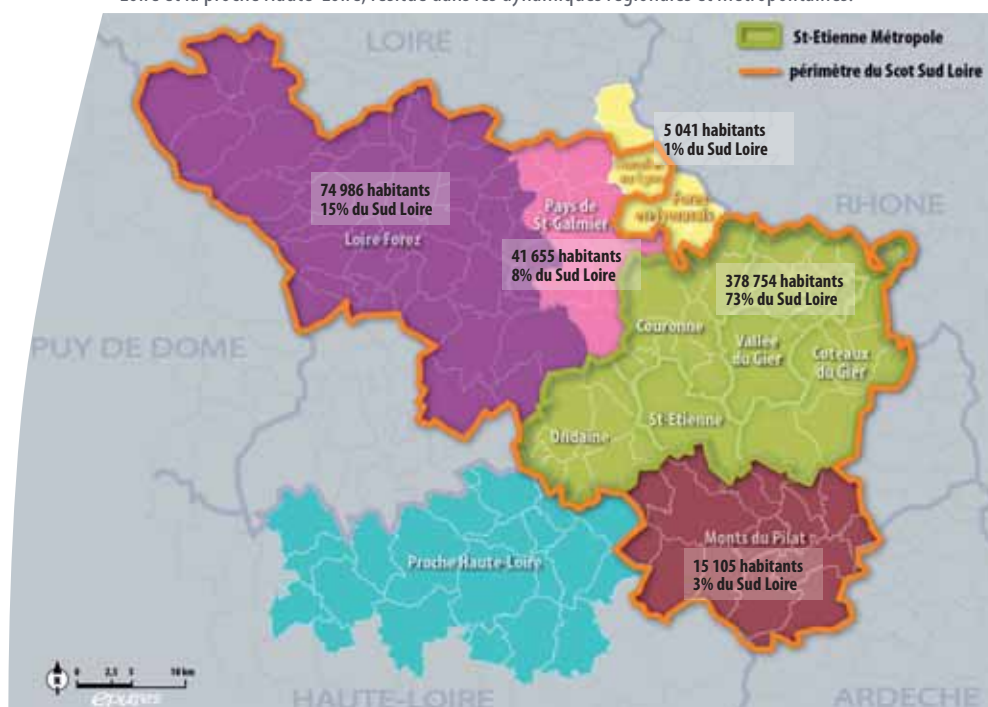


Observatoire de l'habitat

Note de l'observatoire de l'habitat 2009

L'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise, Epures, tient à jour un observatoire de l'habitat sur le Sud Loire et la proche Haute-Loire, resitué dans les dynamiques régionales et métropolitaines.



Tous les ans, l'Agence d'urbanisme recueille, traite et analyse les bases statistiques les plus récentes.

Cet observatoire a pour objectifs 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.

Cette année 2009, un nouveau dispositif de suivi de la promotion immobilière vient enrichir l'analyse, et un nouveau champ d'observation est exploré : la production de logements sociaux.

1. La construction neuve : un repli récent et fort	2
2. La promotion immobilière : une activité en deçà des capacités du territoire et qui se contracte	10
3. Le marché de seconde main : un maintien du marché (en volume et en prix) en 2007, qui ne semble pas se poursuivre en 2008..	21
4. Le marché locatif privé : des niveaux de loyer en baisse	29
5. Le logement social : une production en hausse et concentrée sur Saint-Etienne	36

1 > La construction neuve : un repli récent et fort

Sources: SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux) recense l'ensemble des opérations de constructions soumises à la procédure du permis de construire. L'information est collectée au niveau local (collectivités, DDEA) puis transmise aux services statistiques des DREAL.

Avertissements :

- Sont analysés les logements commencés, c'est-à-dire ceux qui ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier en mairie ou à la DDEA.
- Sont analysés les logements ordinaires. Sont exclus les logements en résidences (personnes âgées, étudiants, de tourisme et autres).
- A souligner qu'il existe un certain décalage entre la date de prise en compte de l'événement par les services statistiques et la date réelle de l'événement, particulièrement pour les ouvertures de chantiers.
- Les statistiques à partir de 2009 sont perturbées par la mise en place au sein du MEEDDEM d'une nouvelle version «Sit@del2» pour la gestion de la base de données utilisée par les DREAL. Aussi, les données sont-elles recueillies sur la base d'un mode de comptage rénové. Il est donc difficile à ce jour d'obtenir des données actualisées sur 2009 et de les comparer avec les années précédentes.

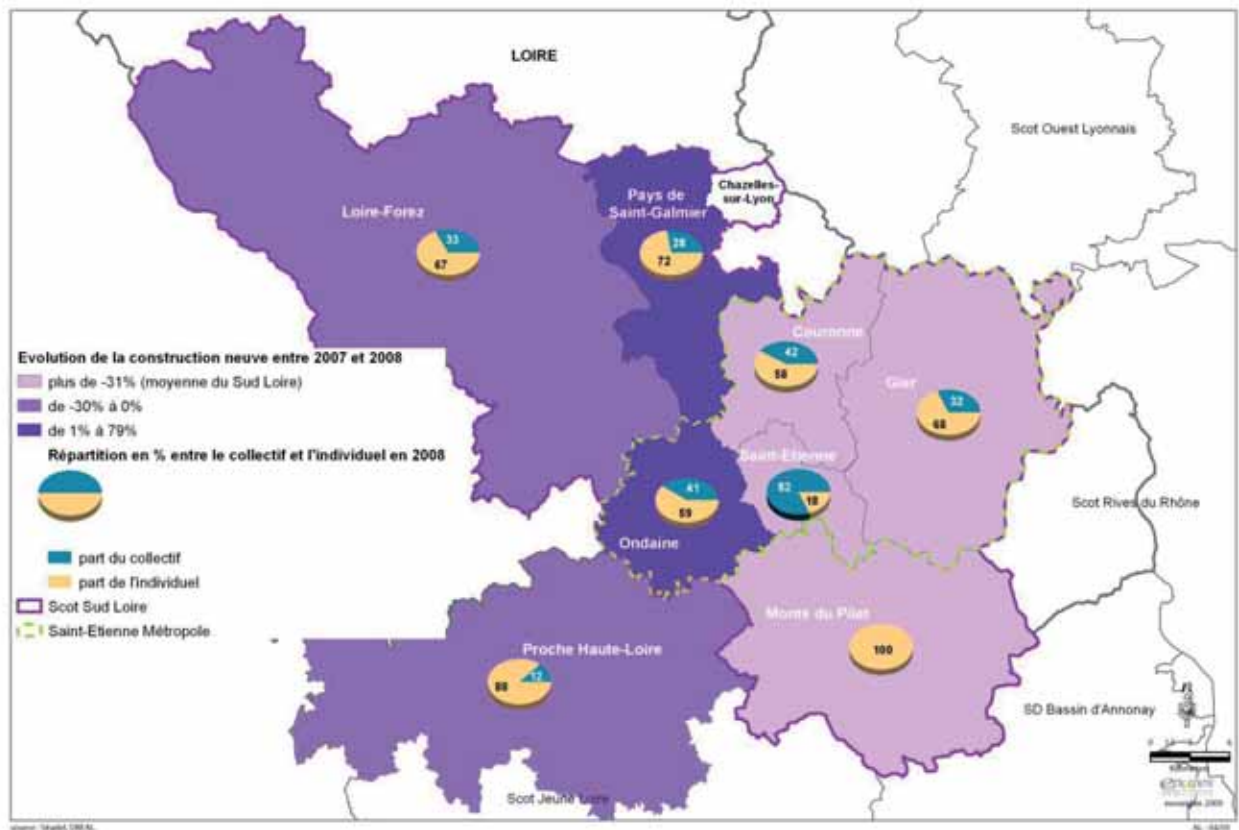
Chiffres-clés 2008 dans le ScotSud Loire

	Nombre de logements	Evolution entre 2007 et 2008	Part
Logements commencés	1 704	-31%	100%
Dont logements collectifs	709	-47%	42%
Dont logements individuels	995	-12%	58%

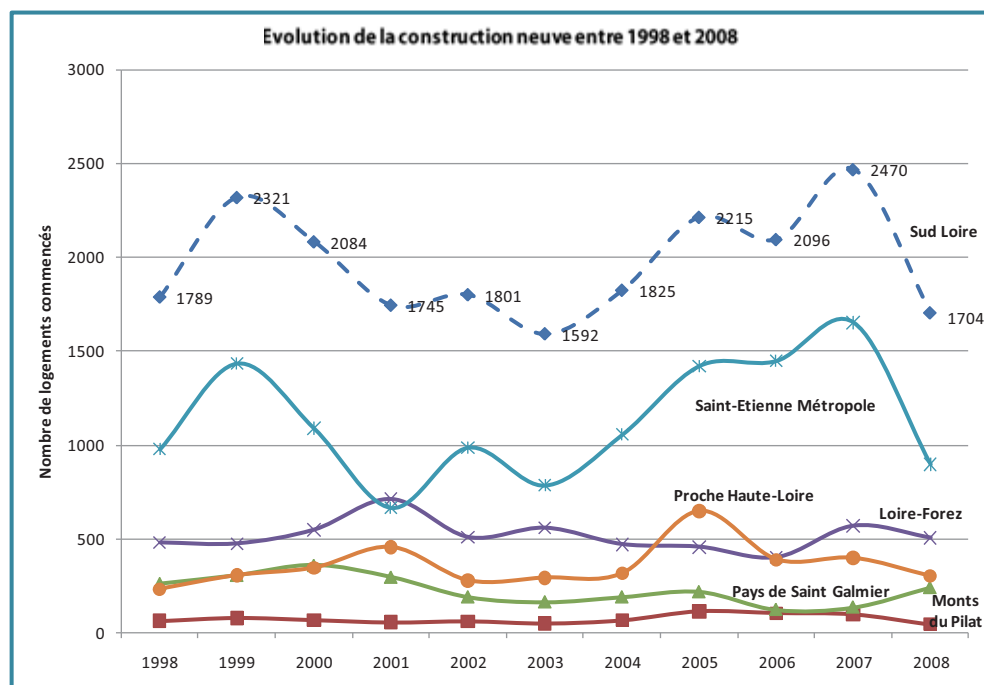
	2007 (selon recensement provisoire)	2008 (selon RP 2006)
Logements commencés pour 1 000 habitants	4,8 logements	3,3 logements

Source : Sitadel, DREAL.

La construction neuve dans le Sud Loire



1.1. Une baisse d'un tiers de la construction neuve dans le Sud Loire



Source : Sítadel, DREAL.

Entre 2007 et 2008, le Sud Loire connaît une forte baisse de la construction neuve (-31%), pour atteindre **1 704** logements mis en chantier en 2008. Cette évolution à la baisse a également affecté les autres échelles de territoire (département, région, France) mais de manière beaucoup moins forte. Ainsi, la construction neuve a baissé de 23% dans le Scot de l'agglomération lyonnaise et de 27% dans le Grand Clermont. **L'année 2008 marque une rupture avec la progression de la construction neuve observée les années précédentes** (depuis 2003) dans le Sud Loire.

Les Monts du Pilat et Saint-Etienne Métropole enregistrent une baisse supérieure à la moyenne du Sud Loire (respectivement -54% et -46%). Cela s'accompagne de ratios de logements commencés pour 1000 habitants les plus bas du Sud Loire (respectivement 2,9 et 2,4).

Si Loire Forez connaît une baisse de la construction neuve de 11% entre 2007 et 2008, il n'en reste pas moins que le territoire produit 6,7 logements pour 1 000 habitants, ratio le plus élevé du Sud Loire.

Seul le Pays de Saint-Galmier enregistre une augmentation de la construction neuve, augmentation importante qui s'élève à +79% entre 2007 et 2008. Toutefois, les **241** logements commencés en 2008 sur le Pays de Saint-Galmier représentent seulement 14 % de la construction totale dans le Sud Loire (5,8 logements commencés pour 1000 habitants).

En effet, **l'activité de la construction est portée en majorité par Saint-Etienne Métropole**, à 53%. Loire Forez représente un peu moins d'1/3 de l'activité du Sud Loire.

Logements commencés

	2007		2008	
	Nombre de logements commencés	pour 1000 habitants	Nombre de logements commencés	pour 1000 habitants
Pays de Saint-Galmier	135	3,3	241	5,8
Saint-Etienne Métropole	1 653	4,4	897	2,4
Loire Forez	569	7.6	505	6,7
Monts du Pilat	96	6.5	44	2,9
Scot Sud Loire	2 470	4,8	1 704	3,3
Proche Haute-Loire	397	8.6	300	6,5
Grand Clermont	2 955	7,3	2 089	5,2
Sepal (Scot Lyon)	9 607	7,3	7 429	5,6

Sources : Sitadel, DREAL ; 2007 : selon recensement provisoire de l'INSEE , 2008 : selon RP INSEE 2006.

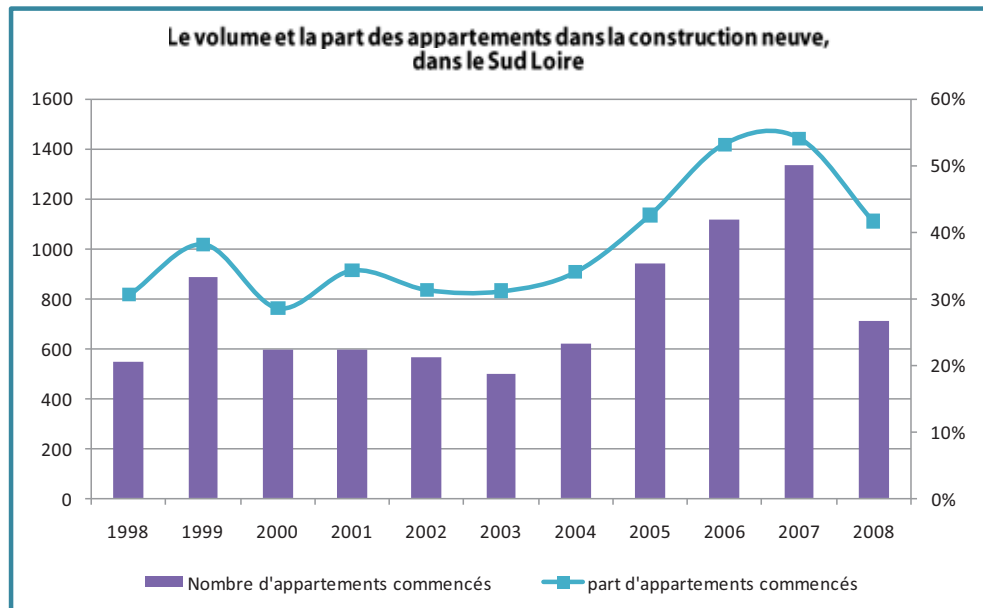
A noter que le Scot Sud Loire s'est donné pour ambition démographique une progression de 20000 habitants d'ici 2020, soit la production de 28000 logements en 10 ans.

Evolution des logements commencés entre 2007 et 2008

	Total	Logement individuel	Logement collectif
France	-16%	-14%	-17%
Rhône-Alpes	-15%	-10%	-19%
Loire	-13%	-3%	-28%
Scot Sud Loire	-31%	-12%	-47%
Grand Clermont	-27%	-26%	-31%
Sepal (Scot Lyon)	-23%	-8%	-25%

Source : Sitadel, DREAL.

1.2. La maison individuelle résist mieux à la crise

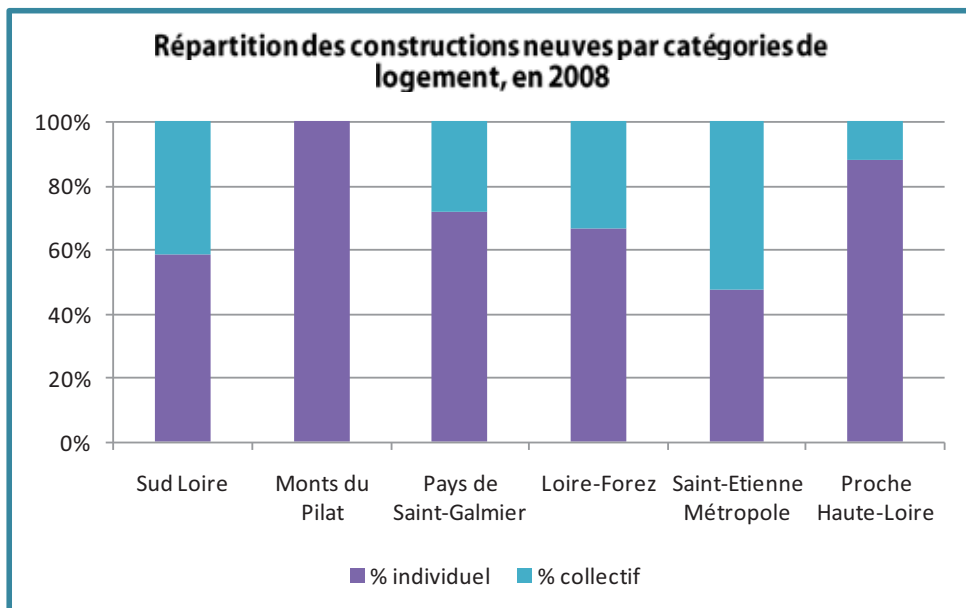


Source : Sitaldel, DREAL.

Alors que, pour les deux dernières années, **la construction neuve** était équitablement répartie entre appartement et maison individuelle, elle **s'oriente davantage vers la maison individuelle**, en 2008. Ce segment représente 58% de la construction, dans le Sud Loire et se situe dans la moyenne nationale (57%). La maison individuelle représente seulement 16% de la construction neuve dans le Scot de l'agglomération lyonnaise et 37% dans le Grand Clermont.

Dans le Sud Loire, la baisse de la construction impacte à la fois la construction individuelle et le collectif. Toutefois, **le collectif est le plus durement touché avec une baisse de moitié de la construction** (-47% entre 2007 et 2008). Même si les périodes étudiées sont en décalées, cela va dans le sens des tendances observées dans la promotion immobilière qui montrent un marché plutôt atone.

En 2008, pour un logement commencé en collectif, 1,4 l'étaient en individuel. En 2007, le ratio était de 1 collectif pour 0,85 individuel. Par ailleurs, il faut souligner que, pour chaque habitant supplémentaire entre 1999 et 2006, 1 500 m² ont été consommés pour de l'habitat dans le Sud Loire, contre seulement 77 m² dans le Scot de l'agglomération lyonnaise et 314 m² dans le Scot Nord Isère. **Ce maintien de la maison individuelle interroge le Sud Loire sur sa capacité à produire un mode de développement maîtrisant l'étalement urbain et la périurbanisation.**



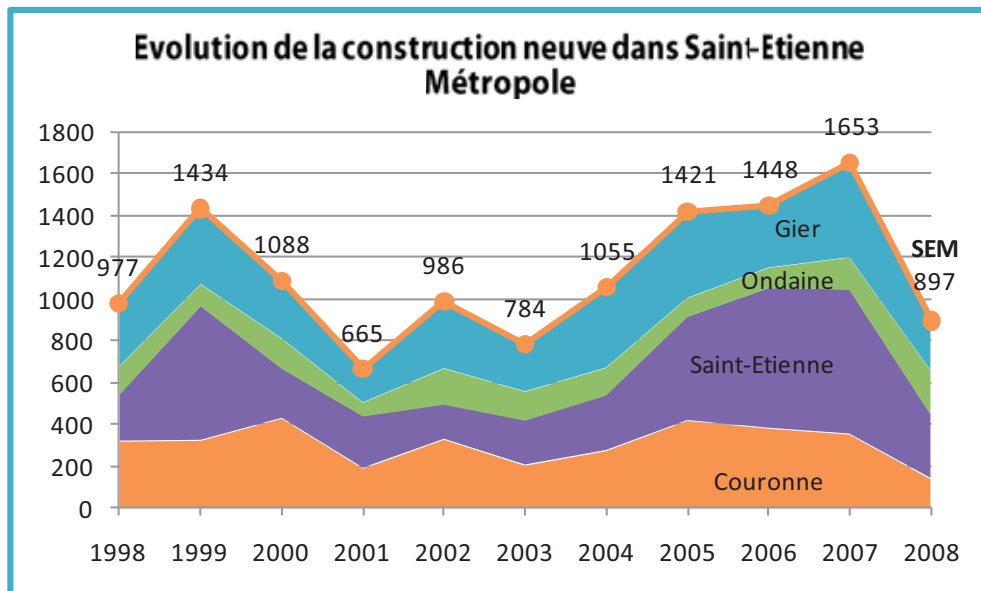
Source : Sitadel, DREAL.

La part de la maison individuelle dans la construction neuve en 2008 a augmenté dans l'ensemble des territoires du Sud Loire.

La maison individuelle est exclusive dans les Monts du Pilat et prépondérante en proche Haute-Loire. Toutefois, dans ces deux territoires, une baisse en nombre de la maison individuelle s'est opérée, à l'instar de la majorité des territoires du Sud Loire.

Dans le Pays de Saint-Galmier, la maison individuelle occupe également une part importante de la construction (72% en 2008 contre 46% en 2007). Le dynamisme de la construction neuve sur ce territoire s'explique par la hausse de la maison individuelle qui passe de 62 à 174 mises en chantier entre 2007 et 2008. Cela compense la baisse de 8% du collectif (de 73 logements collectifs en 2007 à 67 en 2008).

1.3. Zoom sur Saint-Etienne Métropole

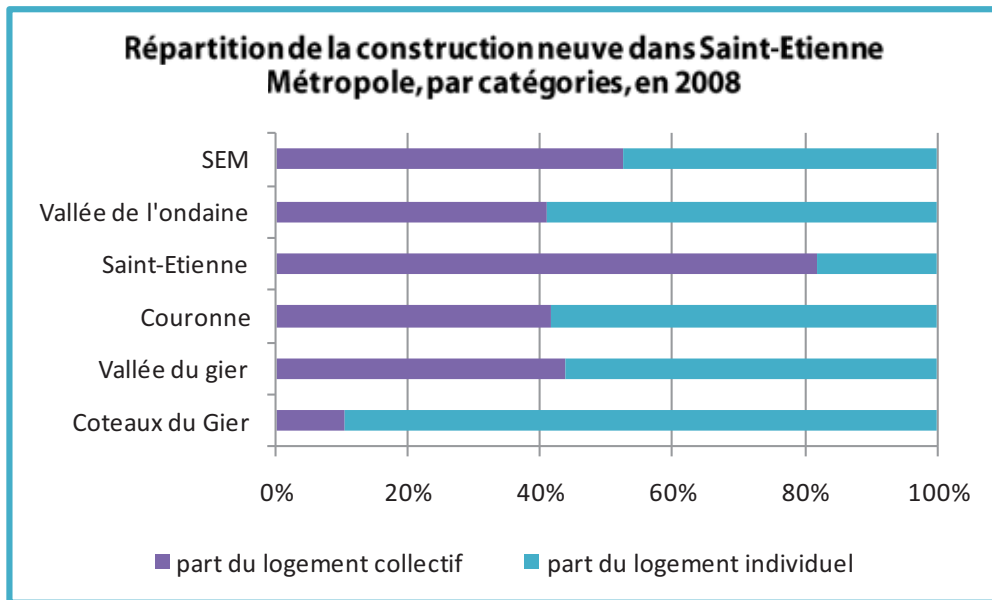


Source : Sitadel, DREAL.

A l'instar du Sud Loire, la **Communauté d'Agglomération de Saint-Etienne Métropole connaît en 2008 un repli de l'activité de la construction neuve**, avec une baisse de 46% entre 2007 et 2008. Le ralentissement est d'autant plus fort que l'année 2007 avait enregistré un record du volume de construction neuve.

La baisse de l'activité est imputable en premier lieu au secteur couronne (-61%) et à la Ville de Saint-Etienne (-56%). A noter que dans le Gier, la vallée est plus touchée que les coteaux (-53% contre -31%). Seule la vallée de l'Ondaine connaît une évolution positive de l'activité du neuf (+38%, soit +53 logements par rapport à 2007).

La Ville de Saint-Etienne reste le secteur le plus représenté avec 1/3 de la construction totale de Saint-Etienne Métropole. Toutefois, son poids se réduit (-8 points) au profit de la vallée de l'Ondaine (23% soit +14 points). Les 897 logements commencés à Saint-Etienne Métropole se répartissent ainsi: 307 à Saint-Etienne, 241 dans le Gier, 210 dans l'Ondaine et 139 dans la Couronne.



Source : Sitadel, DREAL.

A Saint-Etienne Métropole, la construction de collectifs accuse une baisse plus forte que la construction individuelle (respectivement -54% et -33% entre 2007 et 2008). De ce fait, la part du collectif dans la construction neuve a perdu 9 points pour atteindre 53%. **L'année 2008 tend vers un équilibre entre collectif et individuel alors que les deux années précédentes étaient marquées par une prépondérance forte du logement collectif.**

La construction neuve dans la Ville de Saint-Etienne reste largement tournée vers le collectif à 82%, même si on observe une baisse à deux reprises en 2007 et 2008.

2 > La promotion immobilière : une activité en deçà des capacités du territoire et qui se contracte

La création récente d'un observatoire partenarial de la promotion immobilière

Comme chaque année, l'activité de la promotion immobilière est suivie et analysée. Jusqu'à présent, la source ECLN (Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs), disponible auprès des services statistiques de la DREAL, était exploitée.

Cette année, grâce à une initiative de l'Epase, l'observation a été enrichie d'un dispositif d'observation partenarial public/privé, qui vient en complément des outils existants. Les objectifs sont multiples : avoir une connaissance fine et un suivi régulier de l'activité, éclairer les stratégies publiques et privées mises en œuvre et créer un lieu d'échange et de débat. Cet observatoire, réalisé par l'équipe Adéquation-Cécim, repose sur une enquête trimestrielle réalisée 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. Il vient alimenter la note de l'observatoire qui présente ici une synthèse des résultats au premier semestre 2009.

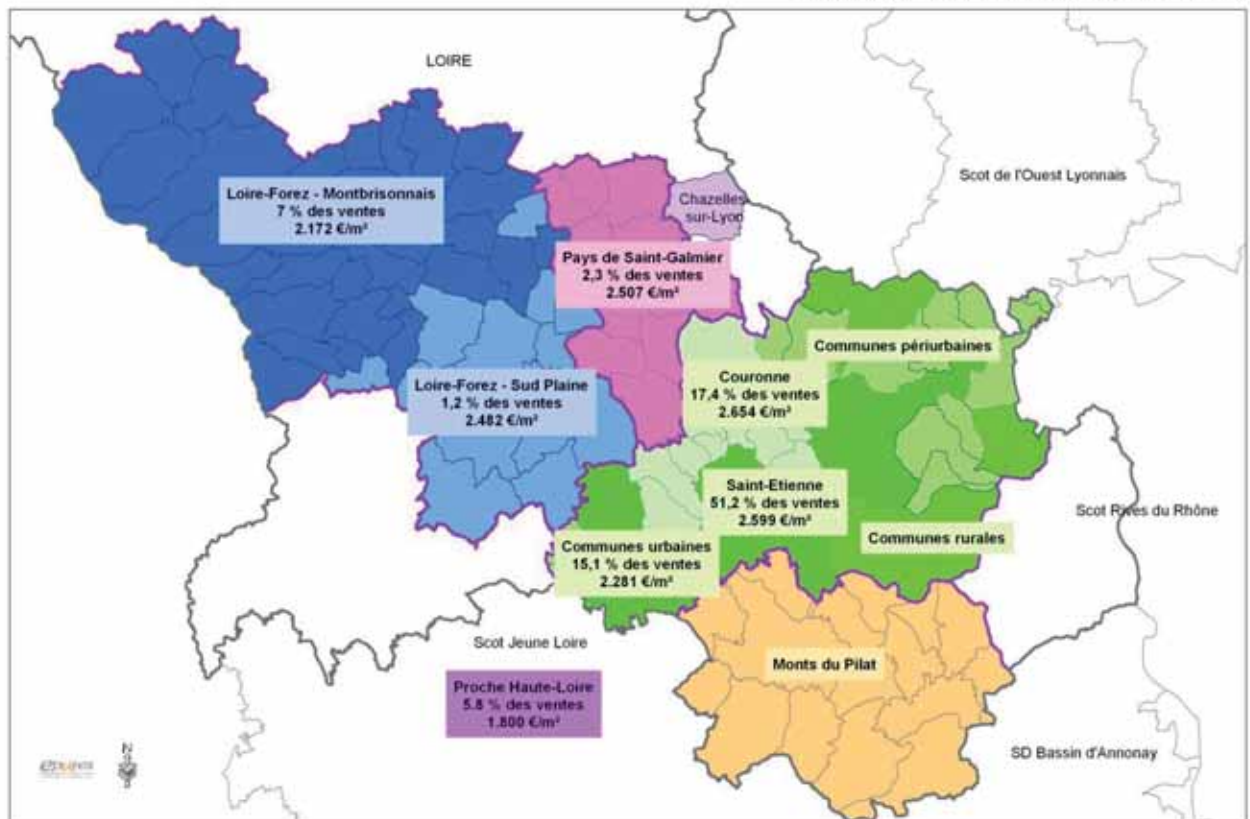
N.B. : Par commodité, dans toute cette deuxième partie, on entendra par territoire d'observation, le Scot Sud Loire et le secteur de la Froche Haute-Loire.

Chiffres-clés au 1er semestre 2009 dans le Scot Sud Loire et la proche Haute-Loire

	2009 (au 1 ^{er} semestre)	Evolution 2008-2009 (au 1 ^{er} semestre)
Mises en vente	173	-69%
Ventes	197	-39%
Stock	811	-26%
Prix moyen d'un logement collectif (€/m ²)	2 457 €/m ²	-1%

Source: Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse du 2^e trimestre 2009.

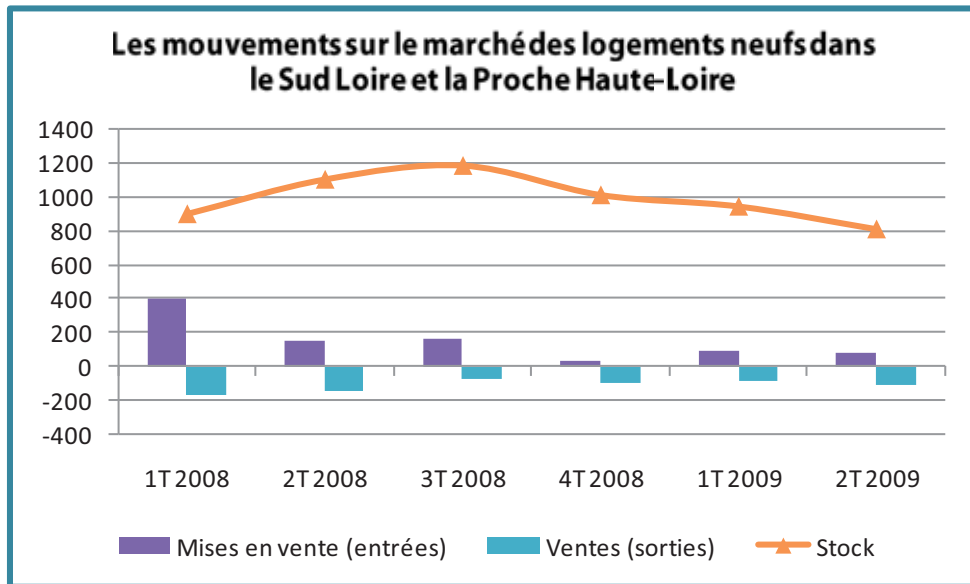
Part de marché et prix/m² des ventes au 1er semestre 2009



Source: Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, novembre 2009.

2.1. Un marché qui se rétracte

Entre 2005 et 2007, l'analyse des données ECLN (Enquêtes de commercialisation des logements neufs, DREAL) montrait une évolution à la hausse des indicateurs: une progression des mises en vente de 11%, un tassement dans la hausse des ventes (+1%) et une forte accélération des stocks. Aujourd'hui, à la lumière des données de l'observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, (Adéquation-Cecimobs), **un nouveau cycle s'engage.**



Source: Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse du 2^e trimestre 2009.

Dans le territoire d'observation, **les ventes** au cours du 1^{er} semestre 2009 **sont en net retrait** par rapport au 1^{er} semestre 2008. Elles passent de 324 à 197, soit une baisse de 40 %.

La baisse des ventes dans le territoire d'observation s'explique en partie par une offre qui ne se renouvelle pas. **Les mises en vente ont diminué de 2/3** entre les 1^{ers} semestres 2008 et 2009, passant de 557 à 173 mises en vente. Ainsi, un phénomène cumulatif s'installe sur le territoire: faiblesse des mises en vente, faiblesse des ventes.

En parallèle, le stock de logements¹ diminue (-20 % entre le 2^e semestre 2008 et le 1^{er} semestre 2009, soit 1 755 logements au 1^{er} semestre 2009). Cela s'explique moins par la vente au détail que **par les retraits de commercialisation**. Au 1^{er} semestre 2009, 176 logements mis en chantier ont été redestinés au logement social par ventes en bloc (contre seulement 59 logements au 1^{er} semestre 2008). La baisse des stocks s'est faite dans un premier temps plus par le plan de relance de l'économie² (vente en VEFA aux bailleurs sociaux) que par le dispositif « Scellier »³.

Saint-Etienne Métropole est sur les mêmes tendances que le territoire d'observation. Les ventes ont diminué de 27% entre 2008 et 2009 (en date du 2^e trimestre). Sur cette même période, les mises en vente ont été moitié moins nombreuses (72 logements mis en vente au 2^e trimestre 2009). Le stock de logements a diminué d'1/4 pour atteindre 644 logements.

Loire Forezenregistre une baisse des ventes. Le territoire compte 16 ventes au premier semestre 2009. Les mises en vente ont été stoppées. Un seul programme de 15 logements est mis en vente depuis le 2^e trimestre 2008. Le stock reste important. Il diminue sous l'effet des retraits de commercialisation.

Le Pays de Saint-Galmier et la proche Haute-Loire présentent un petit marché. Les mises en vente et les ventes sont faibles. Elles sont respectivement de 24 et 17 logements. Néanmoins, les programmes sont régulièrement renouvelés. Le stock reste faible et diminue.

2.2. Une situation conjoncturelle anormale

Le territoire d'observation, un marché peu prisé par les investisseurs

Les investisseurs sont peu présents dans le territoire d'observation. **Seulement 34% des ventes étaient destinées à des investisseurs sur les 12 derniers mois** (du 3^e trimestre 2008 au 2^e trimestre 2009), contre 55% dans l'agglomération lyonnaise.

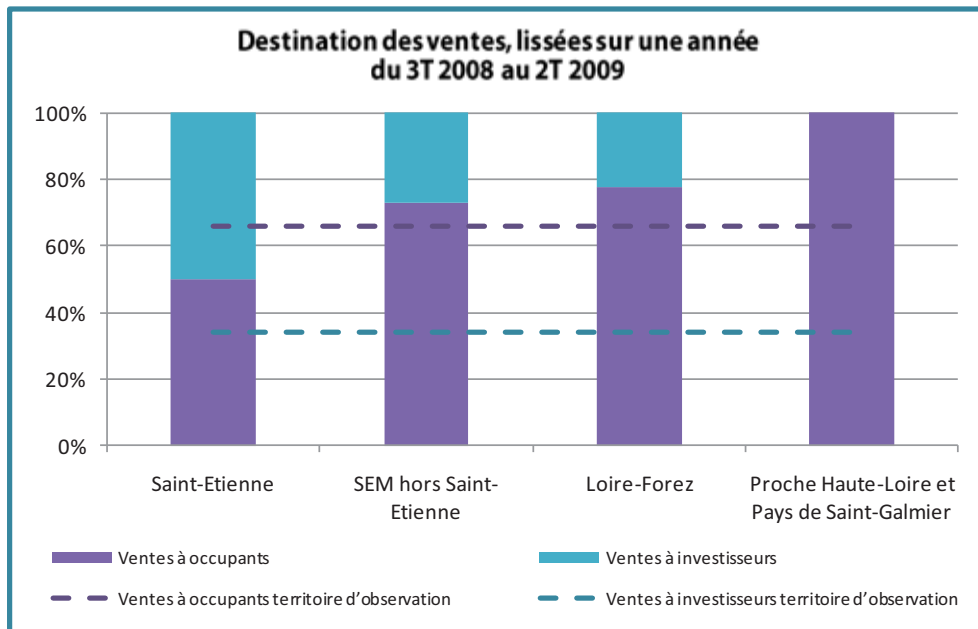
L'effet « Scellier » n'a pas pleinement bénéficié au territoire pour plusieurs raisons : peu d'offres adaptées au moment de la mise en place du dispositif, un niveau plafond du loyer « Scellier » supérieur au marché stéphanois, et début 2009 des médias critiquant le marché immobilier stéphanois jugé saturé d'investissements locatifs et trop risqués. Par ailleurs, le marché de la promotion immobilière dans le territoire d'observation est aujourd'hui tenu principalement par des promoteurs locaux, qui ont un accès limité au marché national de l'investissement.

¹ Le stock de logements correspond à l'offre commerciale. Elle comprend l'offre en pré-commercialisation (sur plan, avant la mise en chantier) + l'offre disponible en chantier + l'offre livrée (stock physique en dur livré mais non vendu).

² Plan gouvernemental de soutien à l'immobilier du 1^{er} octobre 2008 dont l'une des mesures est l'acquisition par les bailleurs sociaux de 30 000 logements en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

³ Ce dispositif permet une réduction d'impôt égale à 25 % pour un investissement réalisé en 2009 et 2010, et à 20 % pour un investissement réalisé en 2011 et 2012, sous condition de plafonds de loyers et de location pendant 9 ans.

Des accédants moins nombreux



Source: Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse du 2^e trimestre 2009.

Quant à **la vente à occupants, elle diminue régulièrement depuis le 1^{er} semestre 2008** (-42% pour atteindre 63 ventes au 1^{er} semestre 2009). Plusieurs hypothèses peuvent être avancées: des problèmes de solvabilité des ménages, une position attendiste des acheteurs potentiels, une restriction des crédits immobiliers.

A titre de comparaison, les marchés des villes centres d'agglomérations comparables à Saint-Etienne Métropole connaissent une répartition des ventes de 55% à 60% à investisseurs, de 40% à 45% à propriétaires occupants.

Au total, un rythme de vente qui ne correspond pas à la taille de l'agglomération

Face à la conjoncture, les villes moyennes françaises (200 000 à 600 000 habitants) connaissent une relative stabilité de l'activité (600 à 1 400 ventes/an, baisse sensible des ventes, baisses moyennes de 35% des mises en vente et de 20% de l'offre commerciale). **Le territoire d'observation, avec son poids de population, devrait se comporter comme un marché de ville moyenne. Or, il réagit comme un petit marché** (de 100 000 à 300 000 habitants), voire un marché à risques, avec un niveau de ventes entre 150 et 400 par an et une baisse des ventes de 40%.

Marchés	Population	Volume des ventes en 2009	Nombre de ventes/an/1000 hab.
Sud Loire et proche Haute-Loire	576 000 hab.	400 ventes	0,69 ventes/an/1000 hab.
Agglomération lyonnaise	1 415 000 hab.	5 200 ventes	3,67 ventes/an/1000 hab.
Nantes Métropole	563 000 hab.	2 600 ventes	4,62 ventes/an/1000 hab.
La Carène (Saint-Nazaire)	208 000 hab.	500 ventes	2,40 ventes/an/1000 hab.
Grand Clermont	406 000 hab.	400 ventes	0,98 ventes/an/1000 hab.

Source: Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, octobre 2009.

L'activité de la promotion immobilière est loin de saturer la capacité d'absorption du territoire d'observation qui devrait être à hauteur de 1,5 à 1,8 ventes/an/1 000 habitants. En 2009, cet indice est de 0,69 ventes/an/1 000 habitants, soit plus de 2 fois moins que ce qu'il pourrait être.

Par ailleurs, il faut **noter la faiblesse des ventes en secteurs aménagés** (ZAC, lotissement,...) qui représentent seulement 5% des ventes, entre 2008 et 2009 (en date du 2^e trimestre). Les dispositifs aidés (en particulier la TVA à 5,5%) ont pour l'instant eu peu d'impact sur les ventes.

2.3. Une structure de l'offre en déséquilibre

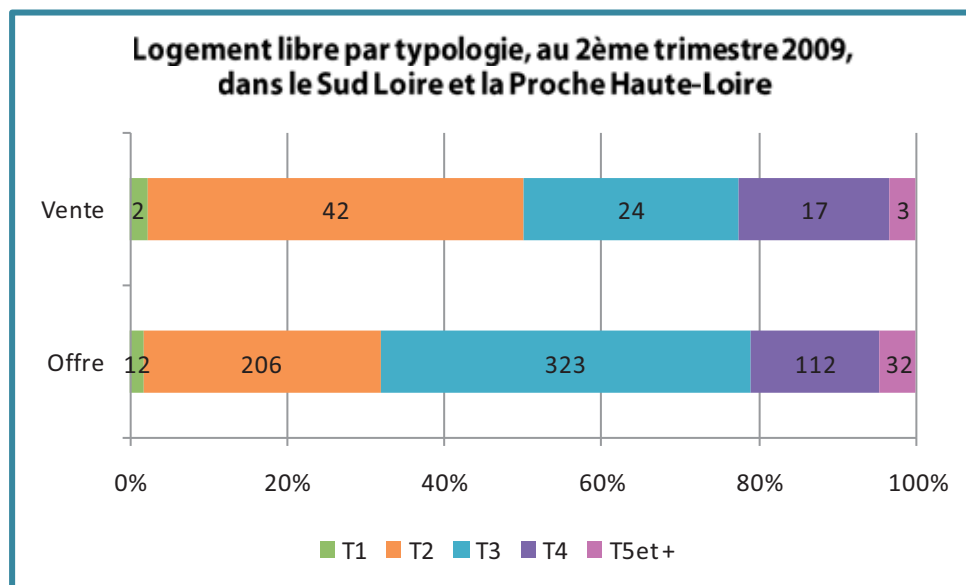
Des niveaux de stocks et de pré-commercialisation « inversés », par rapport à une situation saine

L'offre en pré-commercialisation représente 30% du stock (soit 450 logements collectifs), alors qu'une structure équilibrée de l'offre présente une pré-commercialisation supérieure à 50%.

L'offre disponible en chantier diminue progressivement pour être en deçà du volume observé au 2^e trimestre 2008. Toutefois, elle représente encore 55% du stock au 1^{er} semestre 2009 (828 logements).

Dans le territoire d'observation, sur les 1 503 logements collectifs en stock, 225 appartements sont livrés et non vendus au 1^{er} semestre 2009, soit 15% du stock. Ce stock en dur est donc difficile à écouler. Il devrait être le plus réduit possible pour une structure de l'offre saine, à l'instar du 2^e semestre 2008 qui enregistre un stock livré de seulement 4 %.

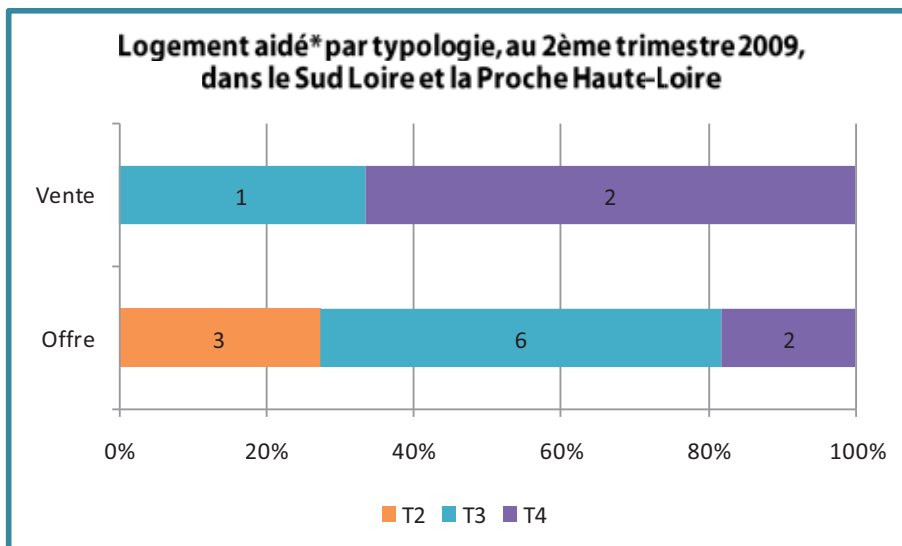
Une abondance de T3, en logement libre



Source: Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse du 2^e trimestre 2009.

En logements libres, **les T3 représentent seulement 27% des ventes alors qu'ils sont les plus présents dans le stock (47% de l'offre)**. Il faut 34 mois prévisionnels de commercialisation pour écouler ce stock.

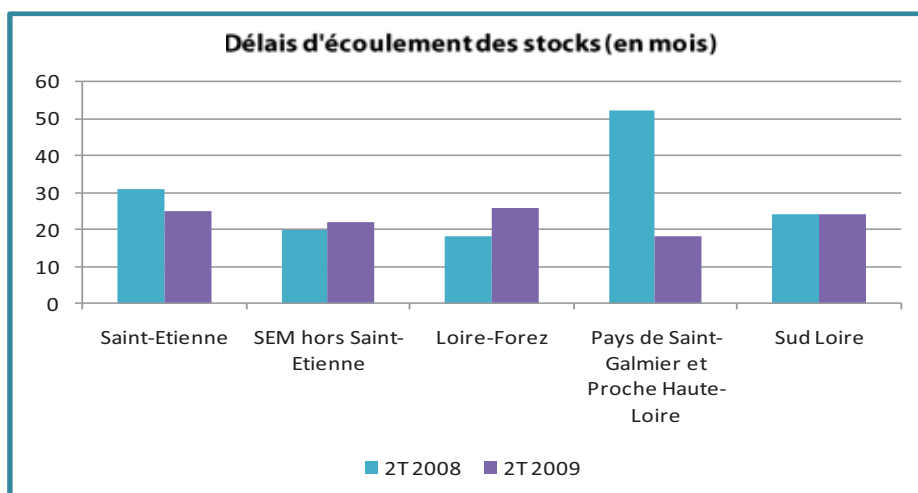
A l'inverse, les petits appartements, en particulier les T2, ont une part relative bien plus importante dans les ventes que dans les logements restant à l'offre, et enregistrent de bons taux d'écoulement (inférieurs à 24 mois de commercialisation).



*Les logements aidés sont en périmètre PNRU, en Pass foncier et à prix maîtrisés.
Source: Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse du 2^e trimestre 2009.

En logements aidés, l'offre est peu significative, au 2^e trimestre 2009. Parallèlement, le poids des ventes aidées est encore très relatif: seulement 22 ventes concernées en 1 an (3^e trimestre 2008 - 2^e trimestre 2009), dont 68% en TVA à 5,5% en périmètre PNRU. Les dispositifs d'aide à l'accèsion peuvent faciliter l'écoulement de certaines typologies de logements, en particulier les logements familiaux T3 et T4. Ces constats mettent en lumière potentiellement un manque de petits logements en libre et de grands logements T3 et T4 en aidé.

2.4. Des délais d'écoulement élevés

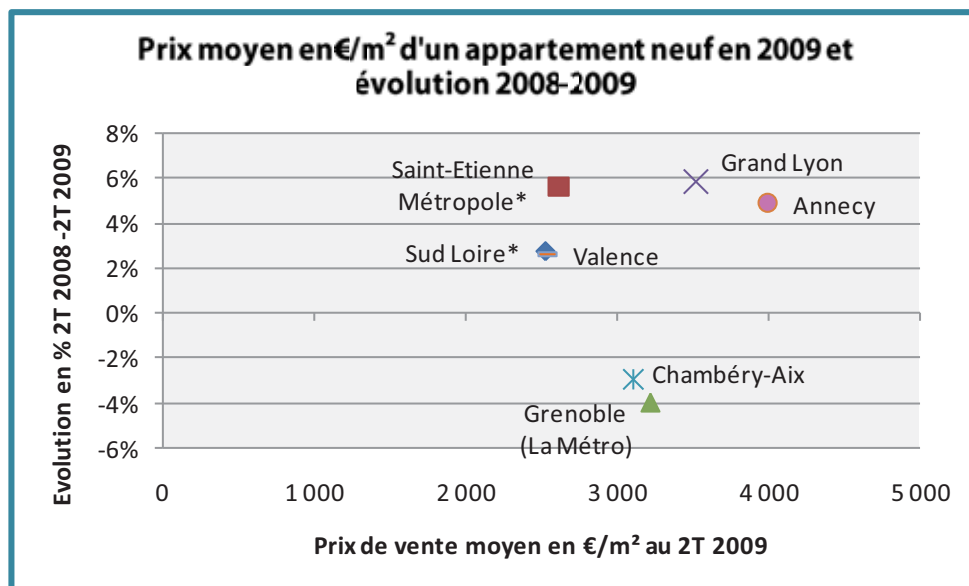


Source: Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse du 2^e trimestre 2009.

Les délais d'écoulement des stocks restent élevés sur la période étudiée. Pour le territoire d'observation, au 2^e trimestre 2009, **24 mois sont nécessaires pour écouler le stock**, contre 21 mois dans l'agglomération lyonnaise.

2.5. Les prix dans l'immobilier du neuf

Des prix de vente nettement plus faibles que les autres pôles régionaux



Sources : DREAL, ECLN 2009, *Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse du 2^e trimestre 2009.

Prix de vente moyen en €/m² d'un appartement neuf

	2T 2008	2T 2009	Evolution 2008-2009
France	3 436 €	3 369 €	-1,9%
Rhône-Alpes (hors station)	3 193 €	3 284 €	+2,8%
Sud Loire et proche Haute-Loire	2 464 €	2 531 €	+2,7%

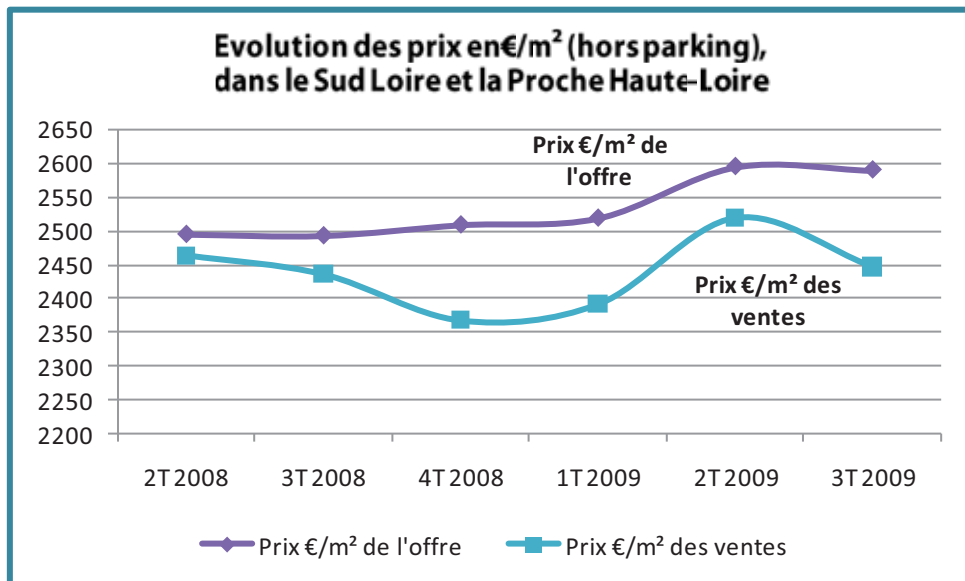
Source: DREAL Rhône-Alpes, ECLN 2009.

Les prix de vente moyens ont augmenté en région stéphanoise entre le 2^e trimestre 2008 et le 2^e trimestre 2009. Le territoire d'observation suit une même évolution à la hausse que la région Rhône-Alpes. Quant à Saint-Étienne Métropole, l'augmentation des prix est proche de celle observée dans le Grand Lyon (respectivement +5,6% et +5,8%).

Malgré tout, la moyenne de prix reste très en deçà des valeurs régionales, au 2^e trimestre 2009. Elle s'élève à 2615€/m² dans Saint-Étienne Métropole et à 2531€/m² dans le territoire d'observation. On peut donc considérer que la hausse des prix relève moins d'une tension du marché que d'un ajustement aux coûts de construction et à un « rattrapage » engagé depuis quelques années.

Le territoire d'observation et Valence enregistrent les mêmes tendances.

Des prix discordants entre l'offre et la demande



Source: Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document desynthèse du 3^e trimestre 2009.

Fin 2008, début 2009, **l'écart entre les prix affichés de l'offre disponible⁴ et les prix de vente⁵ s'est creusé**, signe d'une certaine ouverture des promoteurs à la négociation pour faciliter la vente de certains appartements.

Cette situation se renouvelle au 3^e trimestre 2009. A cette date, le prix de marché⁶ est de 2635€/m² et l'essentiel (96%) de l'offre de logements disponibles en vente se situe entre 2045€/m² et 3395€/m².

Depuis début 2009, l'offre de haute et très haute gamme (supérieure à 3000€/m²) est présente sur le marché du territoire d'observation, mais elle est difficile à commercialiser. **Les gammes inférieures à 2400€/m², destinées davantage aux primo-accédants, représentent seulement un quart de l'offre** au 3^e trimestre 2009, alors qu'elles pesaient la moitié des ventes au 3^e trimestre 2008. Ces éléments questionnent sur le « calibrage » d'une offre adaptée aux profils des accédants du territoire.

⁴ Prix de l'offre disponible: moyenne pondérée des prix des logements disponibles.

⁵ Prix de vente: moyenne pondérée des prix de logements vendus.

⁶ Prix de marché: moyenne pondérée des prix des logements disponibles dans les programmes dont les rythmes de vente sont supérieurs à la moyenne du marché.

2.6. Tendances au 3^e trimestre 2009

Les analyses de la promotion immobilière montrent une activité encore en demi-teinte au 1^{er} semestre 2009, alors que la reprise s'amorçait de manière plus affirmée ailleurs en régions, dans des agglomérations de taille comparable.

Les chiffres du 3^e trimestre 2009 sont révélateurs d'une amélioration de tendance :

- plus de 170 ventes, contre une centaine au 2^e trimestre
- une offre disponible en forte régression (630% en 3 mois) à moins de 600 logements, sous l'effet combiné d'un faible renouvellement des mises en vente et de l'accélération des retraits de commercialisation
- plus d'impact du dispositif Scellier, totalisant 73 ventes sur le trimestre
- augmentation des ventes réalisées en TVA 5,5% en périmètre ANRU, totalisant 24 unités en 3 mois, contre 16 en un an sur la période précédente.

Tous les indicateurs ne repassent pas au vert, mais on sent les prémices d'une amélioration.

3 > Le marché de seconde main : un maintien du marché (en volume et en prix) en 2007, qui ne semble pas se poursuivre en 2008

Source: Les données sont issues de l'observatoire foncier de la DDEA (services fiscaux de la Loire, traitement Epures). La source recouvre l'exhaustivité des transactions onéreuses. Les prix correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobiliers.

Avertissements :

- Les séries historiques sont reconstituées chaque année à partir des données remises à jour par les services fiscaux. Des variations de statistiques sont donc possibles par rapport aux exploitations antérieures.
- Par ailleurs, il faut compter sur un décalage d'environ 18 mois entre la date réelle de mutation et la mise à disposition de l'information. C'est la raison pour laquelle les analyses consolidées remontent à 2007.

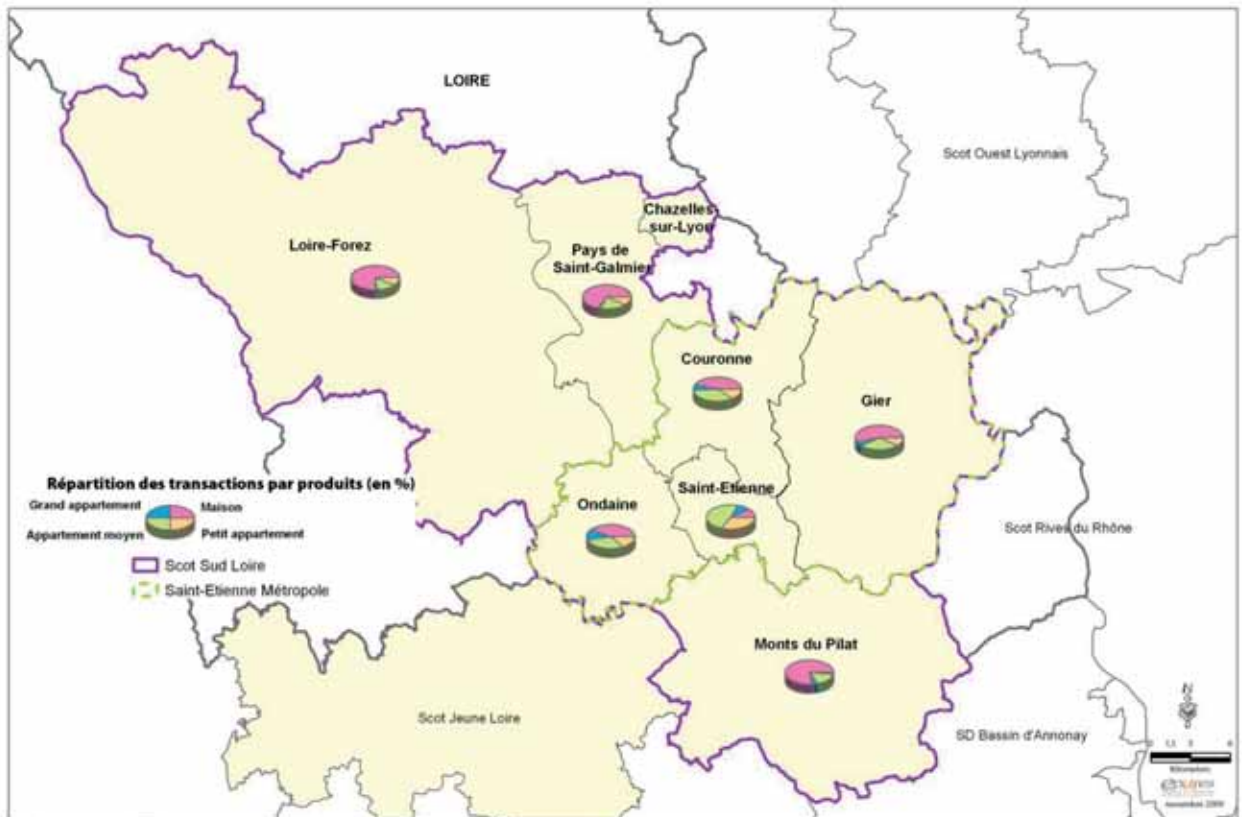
Chiffres-clés 2007 dans le ScotSud Loire

	Nombre de transactions	Transactions rapporté aux résidences principales (RP 2006)	Evolution 2006-2007	Evolution 2005-2007
Appartements	4 214 dont: 456 grands, 2 364 moyens et 1 394 petits	3%*	+2%	-3%
Maisons	2 256	2%	-1%	-1%

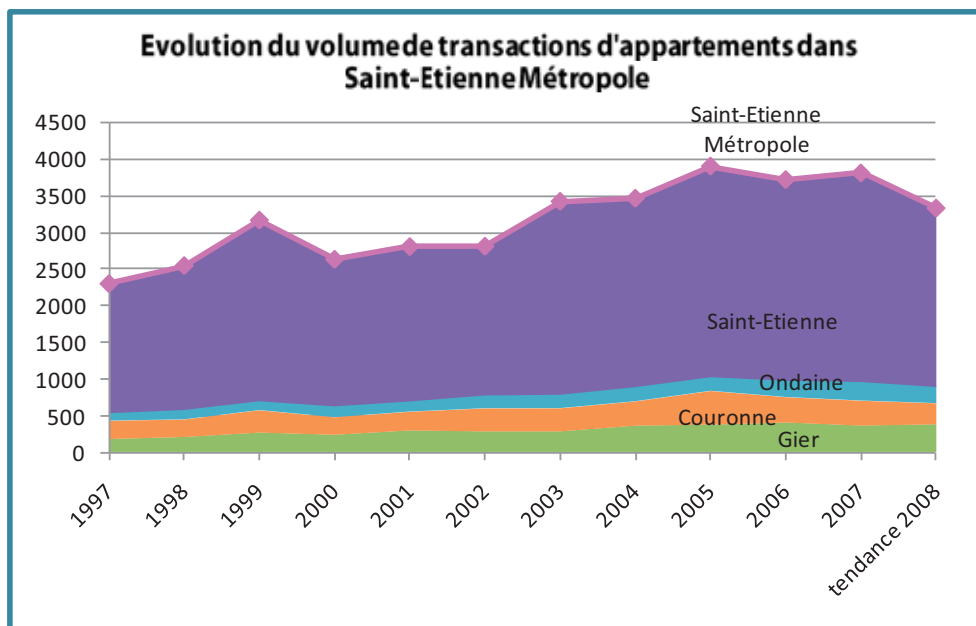
*Interprétation: Sur 100 résidences principales en appartements, 3 ont fait l'objet d'une transaction.
N.B.: les appartements de petite taille regroupent les studios, T1, T2; les appartements de taille moyenne les T3 et T4; les grands appartements les T5 et plus.

Source: Observatoire foncier de la DDEA (services fiscaux de la Loire, traitements Epures).

Les transactions immobilières en 2007



3.1. Une stabilité des transactions en 2007



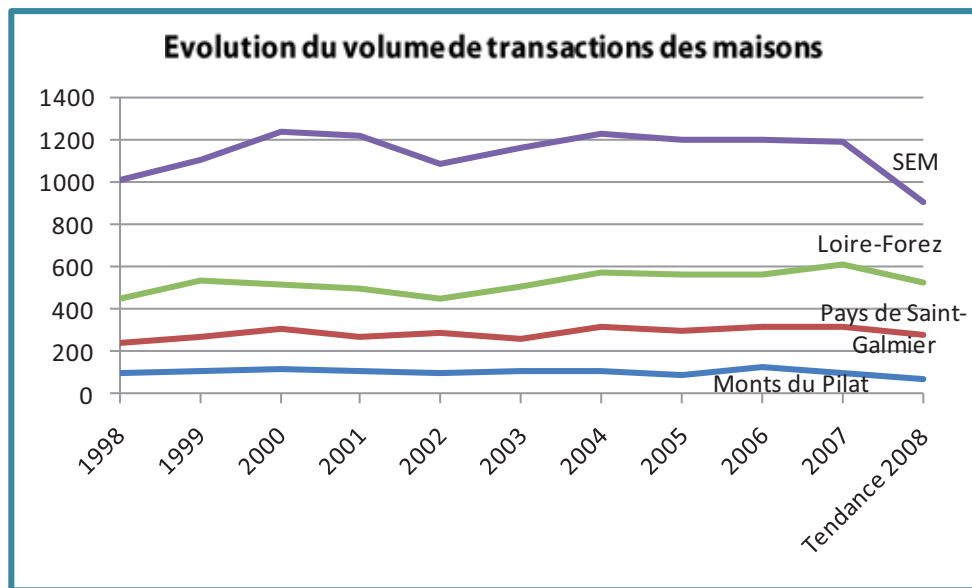
Source: Observatoire foncier de la DDEA (services fiscaux de la Loire, traitements Epures).

Dans le Sud Loire, l'année 2007 enregistre une légère hausse des transactions d'appartements par rapport à 2006 (+2%), mais accuse une baisse par rapport à l'année 2005 (-3%). L'année 2005 semble avoir été une année exceptionnelle au regard des analyses réalisées depuis 1993. Le volume en 2007 est d'environ 4 200 transactions.

Cette analyse en 2007 est également observée dans Saint-Etienne Métropole puisque ce territoire concentre 90% des transactions. La légère hausse des transactions entre 2006 et 2007 est imputable au secteur Ondaine (+14%) et à la Ville de Saint-Etienne (+4%).

Loire Forez connaît une hausse des transactions (+12%), contrairement au Pays de Saint-Galmier qui enregistre une baisse (-14%), entre 2006 et 2007. Les deux secteurs n'excèdent pas les 200 transactions.

La tendance 2008 est à la baisse. Elle est également observée par la Chambre des Notaires de la Loire. Alors que le volume d'offres d'appartements est présent sur le marché, différentes hypothèses expliquent cette baisse des transactions. Les niveaux de prix de vente sont-ils en adéquation avec le budget de l'acheteur et avec la qualité de l'offre d'appartement? Le contexte de crise actuelle rend-il les ménages plus attentistes face à un projet d'achat? La restriction des conditions d'octroi des crédits immobilier doit également être soulignée. La Chambre des Notaires de la Loire évoque l'absence de rencontre de volonté entre l'acquéreur et le vendeur. Certains appartements restent à la vente plus d'1 an.



Source: Observatoire foncier de la DDEA (services fiscaux de la Loire, traitements Epures).

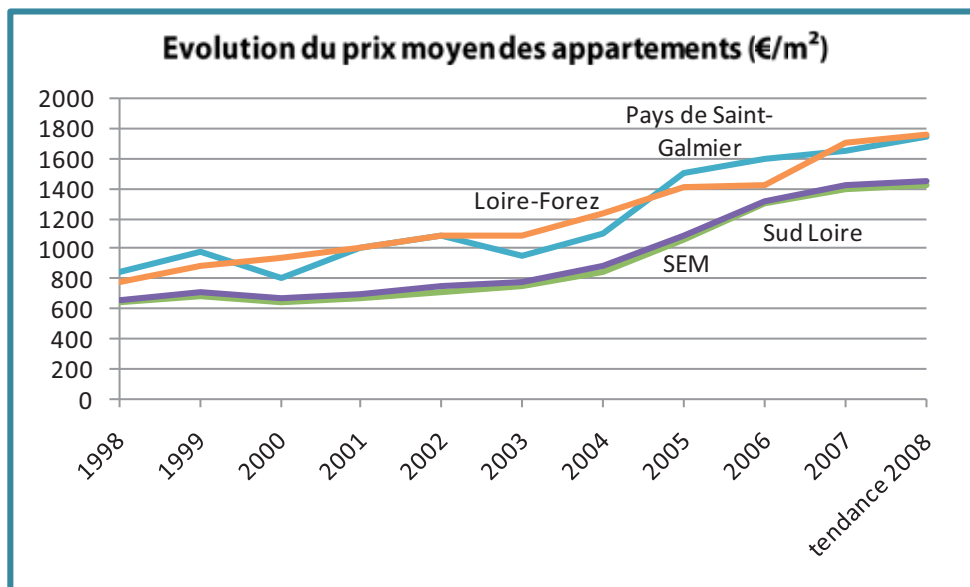
En 2007, 2 250 maisons ont été vendues, soit le même volume qu'en 2006. La moitié se concentre sur Saint-Étienne Métropole.

Entre 2006 et 2007, les Monts du Pilat enregistrent une baisse des transactions de 18%. Cette baisse reste à nuancer puisqu'elle représente en volume seulement 23 transactions. Sur la même période, Loire Forez enregistre une légère augmentation (+7%) qui représente 40 transactions de maisons en plus.

La tendance observée sur 2008 est à la baisse du volume de transactions. La Chambre des Notaires de la Loire fait le même constat (Notaires de France-PERVAL).

3.2. Des prix en hausse continue en 2007

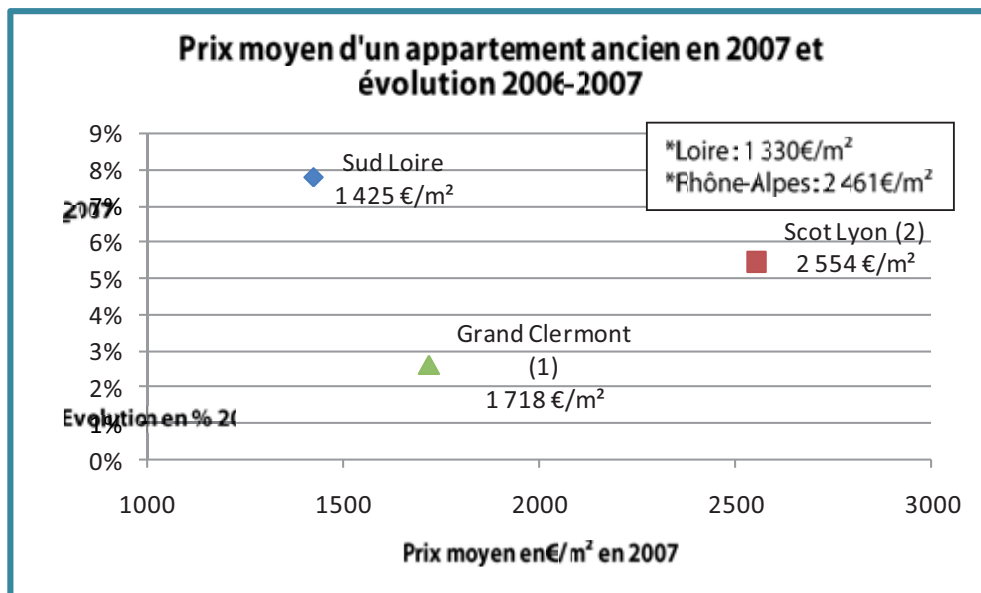
Les appartements anciens



Source: Observatoire foncier de la DDEA (services fiscaux de la Loire, traitements Epures).

Entre 2006 et 2007, **les prix de vente moyen des appartements anciens ont augmenté de 8%** dans le Sud Loire, poursuivant ainsi leur croissance.

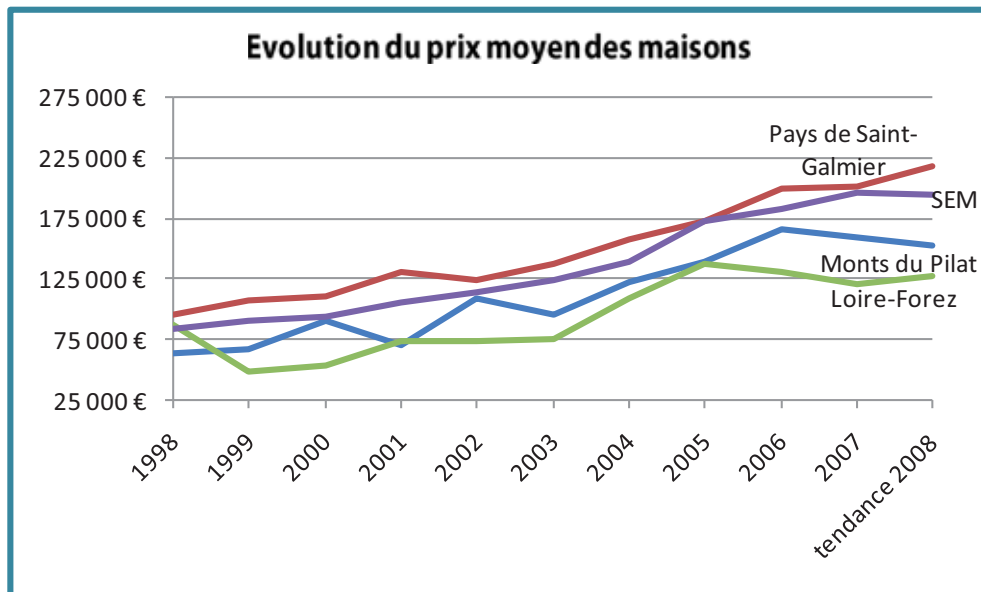
L'ensemble des territoires enregistre cette évolution positive. **Loire Forez se distingue avec une forte progression de 20% des prix de vente** entre 2006 et 2007 et atteint ainsi des niveaux de prix semblables au Pays de Saint-Galmier.



Entre 2006 et 2007, le Sud Loire enregistre une hausse supérieure à celle des deux autres territoires référents de Clermont-Ferrand et Lyon. Malgré tout, les niveaux de prix de vente en 2007 restent inférieurs à ces mêmes référents.

Le prix moyen de vente d'un appartement ancien en 2007 était de 1 425€/m² dans le Sud Loire, pour 1 330€/m² dans la Loire et 2 461€/m² en Rhône-Alpes.

Les maisons anciennes

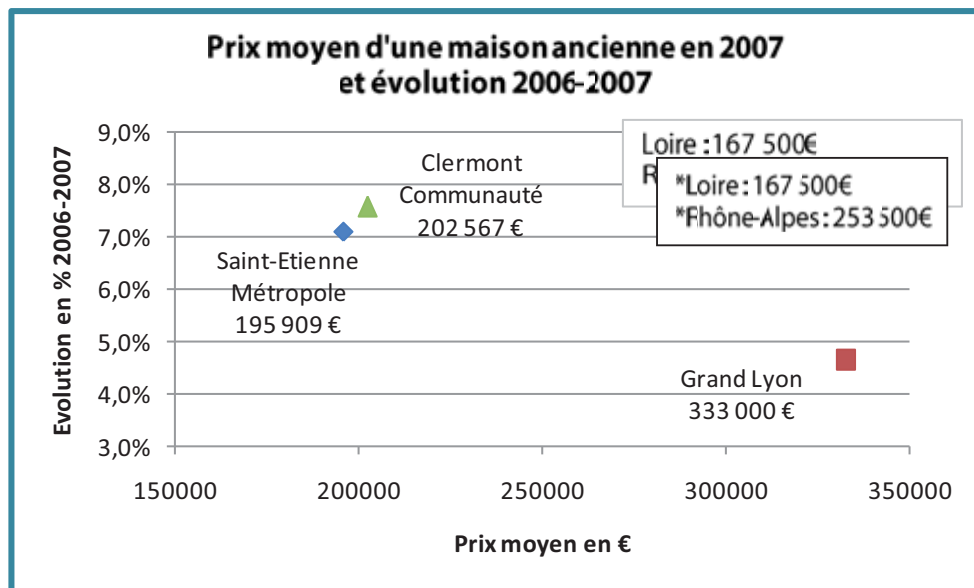


Source: Observatoire foncier de la DDEA (services fiscaux de la Loire, traitements Epures).

Entre 2006 et 2007, **le prix moyen des maisons connaît une relative stabilité**. Dans les Monts du Pilat, les prix évoluent plutôt à la baisse (-4%), alors qu'à Saint-Etienne Métropole, ils évoluent plutôt à la hausse (+7%).

Le Pays de Saint-Galmier reste le secteur le plus cher. D'après la Chambre des Notaires de la Loire, le Pays de Saint-Galmier est d'ailleurs le secteur où le prix moyen d'acquisition des maisons est le plus élevé du département de la Loire. En 2008, il est de 190 000€ (source: Notaires de France-PERVAL).

Pour Saint-Etienne, les biens supérieurs à 250 000€ trouvent difficilement acquéreurs. Dans le Montbrisonnais, les transactions concernent des biens à petits prix. Fin 2008, début 2009, 1 vente sur 4 était à moins de 75 000€ (source: Notaires de France-PERVAL).



Sources: Observatoire foncier de la DDtA (services fiscaux de la Loire, traitements Epures); *Notaires de France-Perval, (1) Agence d'Urbanisme de Clermon-ferrand, (2) Agence d'urbanisme de Lyon.

Saint-Etienne Métropole et le Grand Clermont connaissent un marché de la maison ancienne proche, aussi bien en termes de niveau de prix de vente que d'évolution de ce prix entre 2006 et 2007.

Le prix de vente moyen d'une maison dans Saint-Etienne Métropole (SEM) est de 196 000€, pour 167 500€ dans la Loire et 253 500€ en Rhône-Alpes.

4 > Le marché locatif privé : des niveaux de loyer en baisse

Un observatoire du parc locatif privé en cours de création

Par le passé, le marché locatif privé était suivi par différents biais : analyse des petites annonces dans la presse gratuite, étude ponctuelle. Depuis quelques années, les données loca-pass, fournies par le 1% Logement Loire, alimentent l'observation de ce marché.

Prochainement, les collectivités locales et leurs partenaires disposeront d'une connaissance fine et actualisée du parc locatif privé avec la mise en place d'un nouveau dispositif d'observation qui repose sur la réalisation d'une enquête téléphonique tous les deux ans. Ce dispositif permettra de suivre l'évolution des niveaux de loyers, de qualifier le profil des occupants. Ce dispositif plus fin d'observation doit permettre une aide à la décision dans la mise en œuvre des politiques habitat (PLH, OPAH, opérations neuves,...).

Dans l'attente des premiers résultats, les données loca-pass apportent un éclairage sur les grandes tendances. Pour rappel, le loca-pass regroupe deux aides, l'avance loca-pass et la garantie loca-pass, distribuées par les organismes 1% Logement aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole, aux jeunes de moins de 30 ans en situation ou en recherche d'emploi et aux étudiants boursiers d'Etat (Education nationale) pour les aider à devenir locataires. Ces aides ne sont pas conditionnées par des plafonds de revenus.

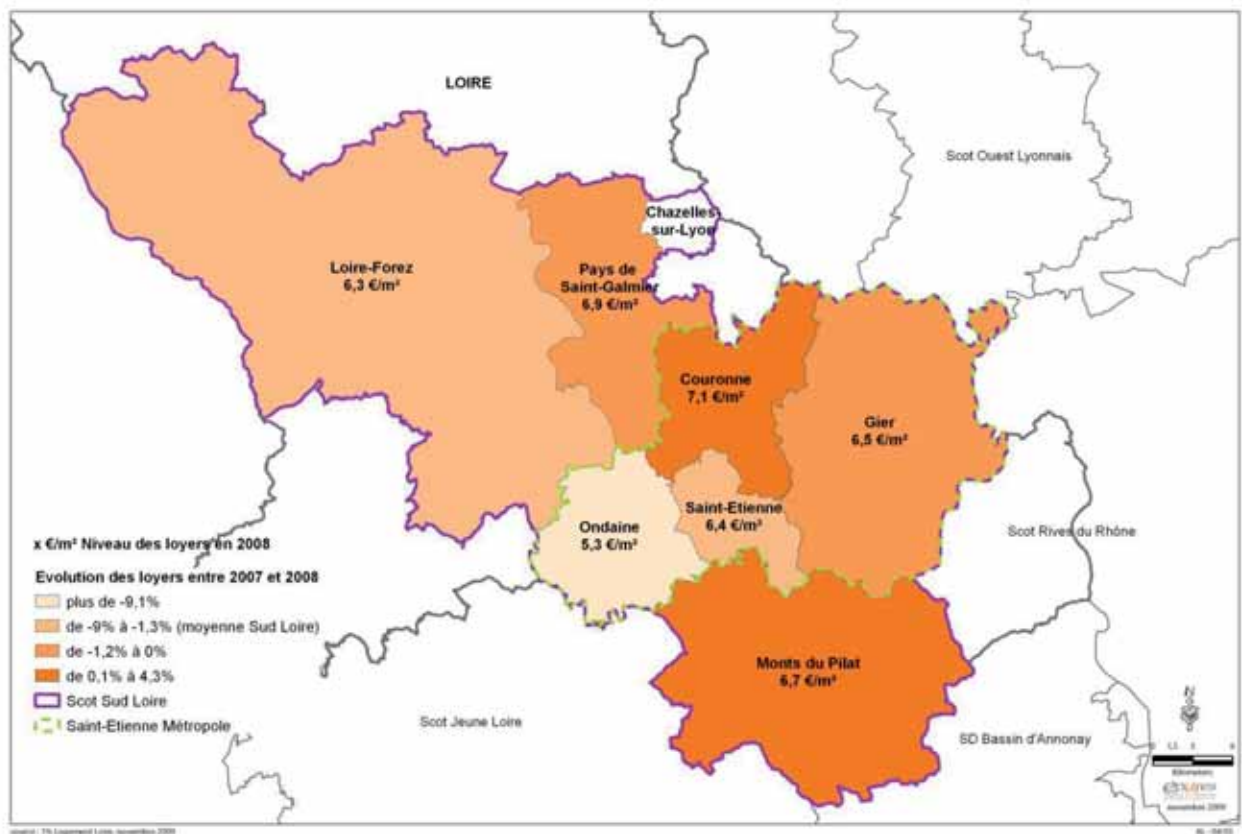
Avertissement : L'échantillon est limité aux catégories de personnes qui font appel à ce dispositif (1 507 dont 865 dans le parc privé en 2008).

Chiffres-clés 2008 dans le Scot Sud Loire

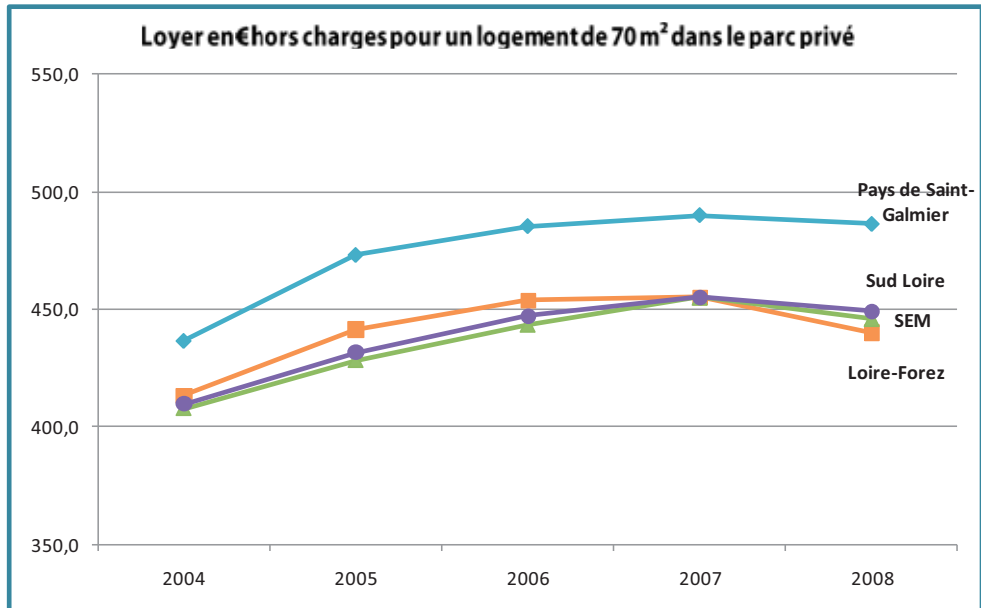
	Parc locatif privé	Parc locatif social
Loyer en €/m ² hors charges	6,4€/m ² (contre 6,5 en 2007)	4,5€/m ² (contre 4,7 en 2007)
Loyer en €/m ² charges comprises	6,9€/m ² (contre 7 en 2007)	5,8€/m ² (contre 6 en 2007)
Loyer moyen mensuel hors charges pour un T3	467€ (stable / 2007)	286€ (contre 318€ en 2007)
Charges moyennes pour un T3	42€ (contre 45€ en 2007)	88€ (contre 77€ en 2007)
Loyer moyen charges comprises pour un T3	510€ (contre 512€ en 2007)	375€ (contre 395€ en 2007)

Source : % Logement Loire.

Les loyers du parc privé dans le Sud Loire



4.1. L'amorce d'une inflexion des loyers



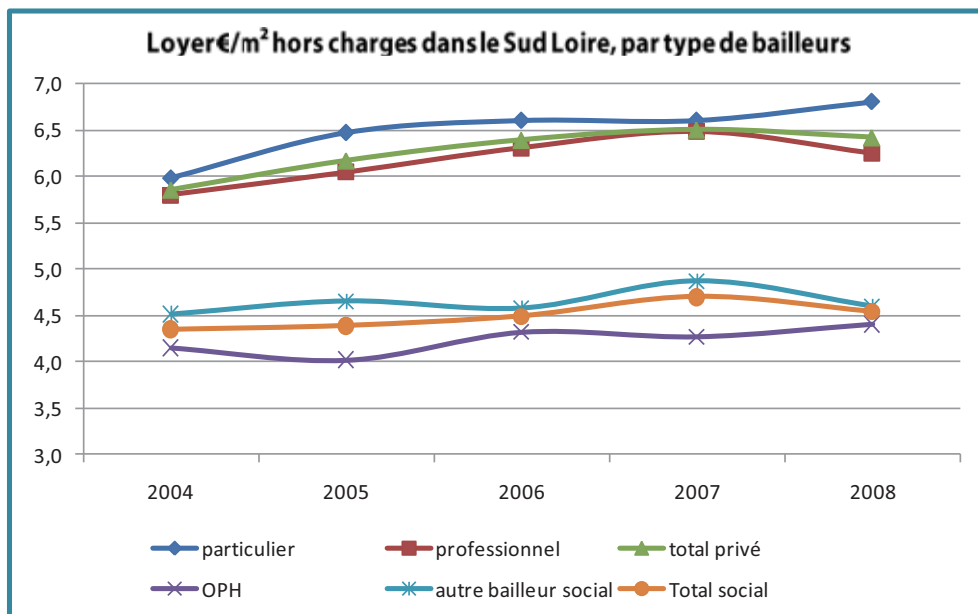
Source: 1% Logement Loire.

Dans le Sud Loire, **le loyer hors charge dans le secteur privé a augmenté** en moyenne de 2,3% par an sur la période 2004-2008. **Cette progression est continue**, à l'exception de la dernière période **2007-2008 où une légère inflexion** est observée (-1,3%).

En 2008, le loyer est de 6,4€/m² hors charges. Le loyer moyen est de 451€ mensuel pour une surface moyenne de 70 m².

Entre 2007 et 2008, Loire Forez connaît la baisse la plus marquée (-3,3%) pour atteindre les niveaux de loyer les plus bas (6,3€ hc/m²). Le Pays de Saint-Galmier maintient les niveaux de loyers les plus élevés (6,9€ hc/m²), malgré une légère baisse (-0,8%).

4.2. Parc social, parc privé : deux marchés distincts



Source: 1% Logement Loire.

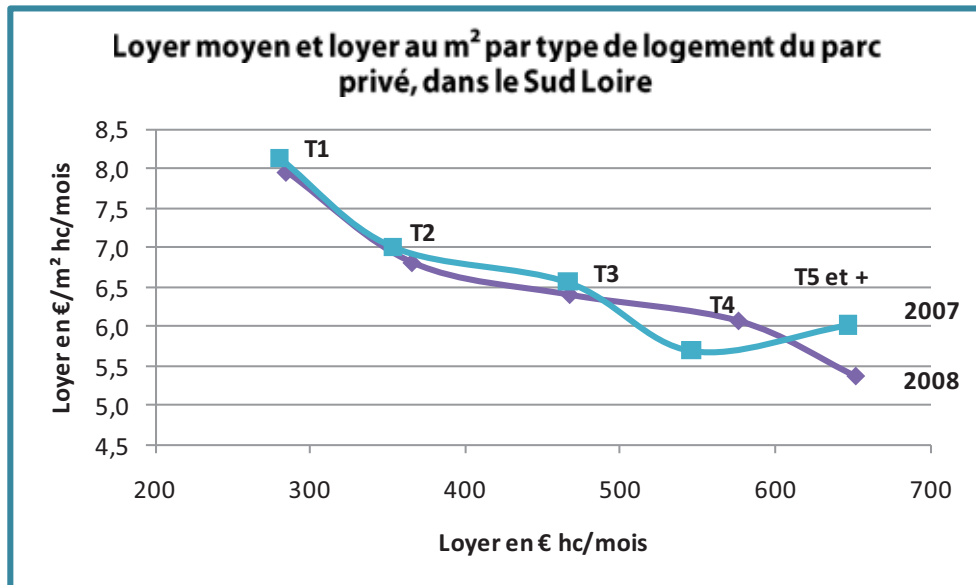
Pour un appartement de 70 m², un ménage dépense en moyenne 449 € par mois hors charges dans le parc privé contre 317 € dans le parc social, en 2008.

Les deux types de parc ont connu une légère baisse des loyers, plus prononcée toutefois dans le parc social (-3,4% contre -1,3% dans le privé, entre 2007 et 2008).

Dans le parc privé, les bailleurs privés ont appliqué une hausse des loyers de 3% en moyenne entre 2007 et 2008 et affichent en 2008 les niveaux de loyers les plus élevés (6,8€/m²). Dans le même temps, les loyers pratiqués par les professionnels (agences immobilières et cabinets de notaires) ont baissé de 3,7% (6,3€/m²).

Dans le parc social, la tendance récente est davantage à la réduction des écarts de loyers entre les différents types de bailleurs sociaux.

4.3. La structure du parc: des loyers au m² en baisse et des loyers moyens en hausse



Source: 1% Logement Loire.

En 2008, le loyer moyen hors charges/m² est inversement proportionnel au nombre de pièces, pour l'ensemble des tailles de logement. Ce n'était pas le cas en 2007 pour les logements de 5 pièces et plus.

La baisse du niveau des loyers en €/m², constatée précédemment entre 2007 et 2008, ne touche pas les T4. Ils connaissent une augmentation de 7% du loyer en €/m².

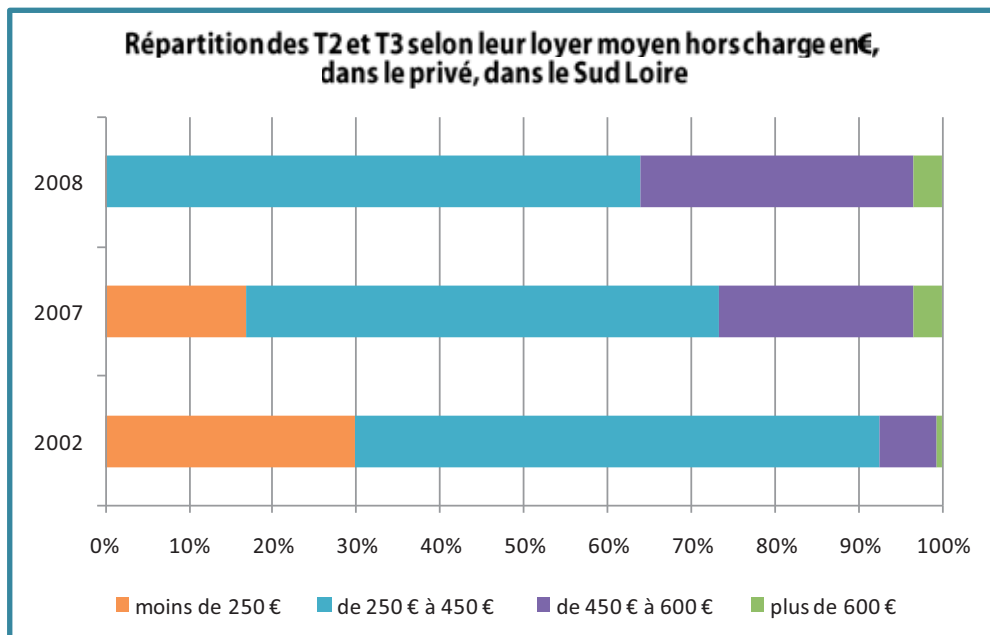
Par ailleurs, cette baisse en €/m² ne se vérifie pas pour les loyers moyens. Alors que les T3 enregistrent des loyers moyens stables, les autres types de logement ont vu leurs loyers moyens augmenter. Les T4 ont le plus augmenté (+6%).

En 2008, le niveau des loyers dans le parc privé est donc plus fonction du nombre de pièces que de la taille du logement.

En 2008, un ménage loue:

	Loyer en €/m ² (hors charges)	Surface moyenne	Loyer moyen en € (hors charges)
T1	8,0€/m ²	36m ²	285€
T2	6,8€/m ²	54m ²	366€
T3	6,4€/m ²	73m ²	467€
T4	6,1€/m ²	95m ²	576€
T5 et plus	5,4€/m ²	121m ²	652€
Total	6,4€/m²	70m²	448€

Source: 1% Logement Loire.

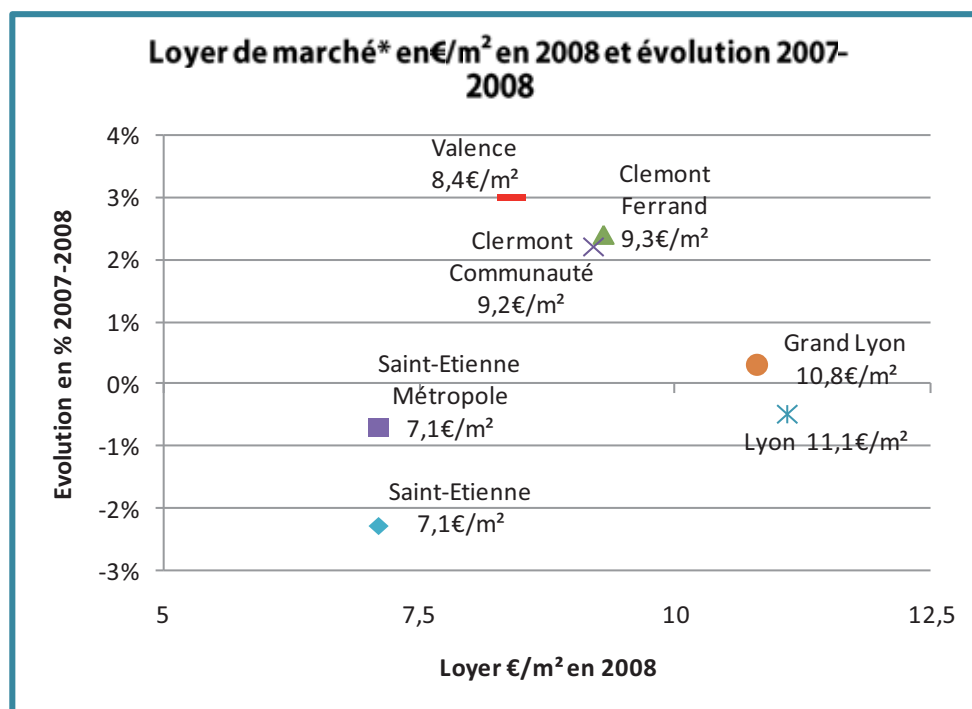


Source: 1% Logement Loire.

Les logements de taille moyenne couvrent une gamme de loyer de plus en plus réduite et qui tend vers les niveaux les plus élevés.

En 2008, les T2 et T3 à moins de 250€ ont disparu du panel. A l'inverse, les niveaux de loyers les plus hauts sont davantage représentés: 1/3 des T2 et T3 entre 450€ et 600€ en 2008 contre 1/4 en 2007.

4.4. Des loyers plus bas que les grands référents régionaux



*Le loyer de marché correspond aux baux d'habitation signés sur l'année 2008

Source: CLAMEUR

Selon la source Clameur⁷, Saint-Etienne et Saint-Etienne Métropole enregistrent le même niveau de loyer de marché à 7,1€/m². C'est le loyer le plus bas, en comparaison aux autres agglomérations référentes.

Par ailleurs, les loyers de Saint-Etienne et Saint-Etienne Métropole connaissent une baisse, respectivement de -2,3% et -0,7%, alors que les autres référents affichent une évolution positive (à l'exception de Lyon qui a un niveau de loyer déjà élevé). **La ville de Saint-Etienne se distingue donc avec un parc locatif privé qui, sur la période récente, tend à se déprécier.**

⁷ Clameur regroupe douze partenaires (Anah, Bouygues Immobilier, la Cnab, Foncia, la Foncière Logement, Nexity, les Pact Arim, SeLoger, Sires, le SNPI, Tagerim et l'UNPI) auprès desquels l'information est collectée.

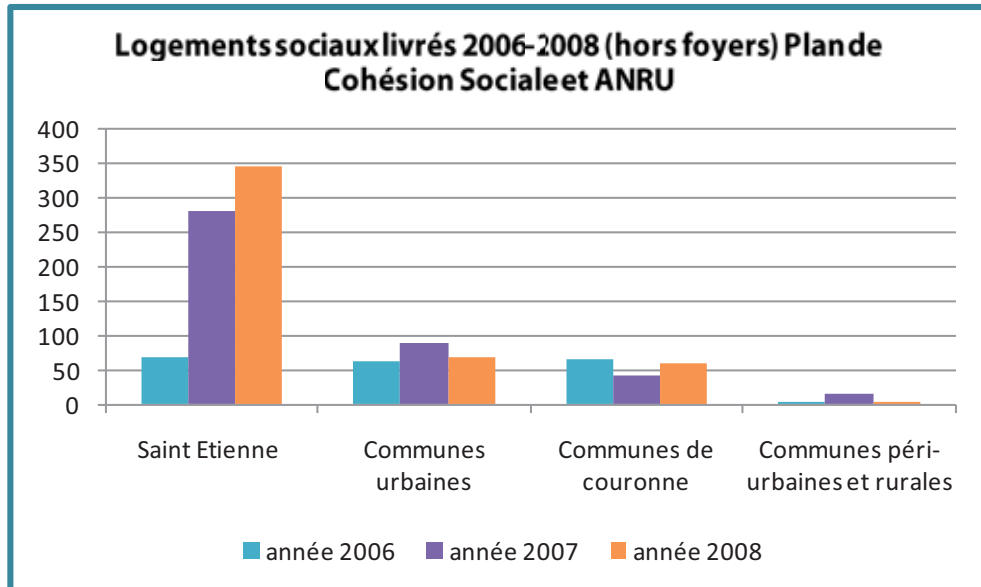
5 > Le logement social : une production en hausse et concentrée sur Saint-Étienne

L'observatoire de l'habitat se donne pour ambition de compléter son approche du territoire par la mise en perspective des données de la production de logement social. En accord avec les services de l'Etat, l'année 2010 ce l'observatoire habitat d'Epures sera consacrée à la construction et la mise à jour d'une base de données à l'échelle du département (nombre de logements livrés, typologie, niveaux de loyers ...).

Dès à présent, des éclairages peuvent être apportés concernant le territoire de Saint-Etienne Métropole, du Pays de Saint-Galmier et de Loire Forez. Alors que l'activité de la promotion immobilière s'est nettement contractée depuis 2008, la production de logement social progresse sur le territoire du Sud Loire.

5.1. Saint Etienne Métropole

Livraison des logements sociaux: une accélération depuis 2007 en particulier pour la ville de Saint Etienne



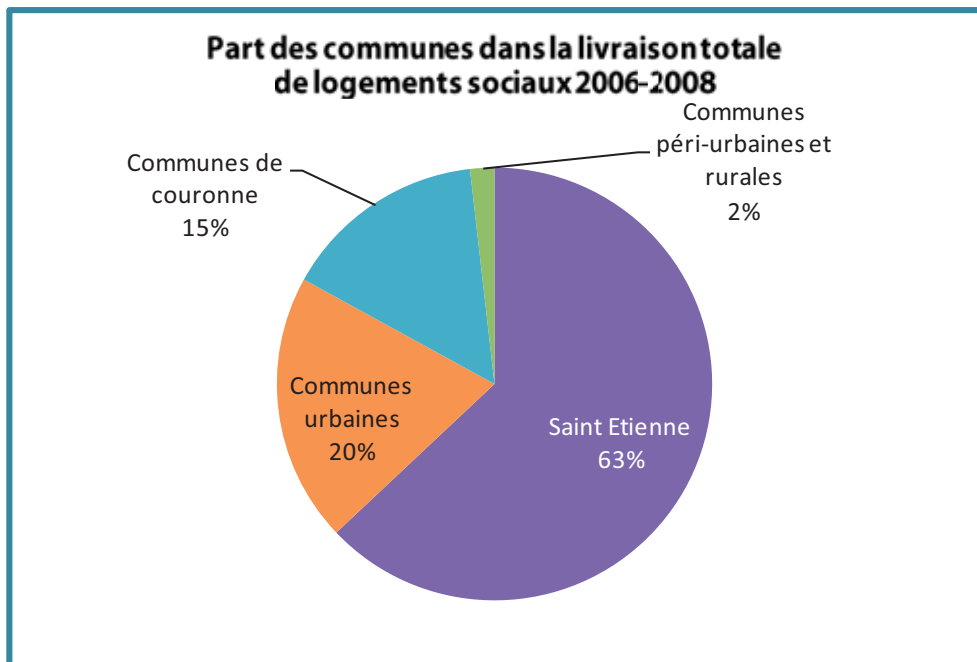
Source: Saint Etienne Métropole.

Au total 1 171 logements ont été livrés entre 2006 et 2008 soit une moyenne annuelle pour l'agglomération de 390 logements.

Saint-Etienne concentre la majorité de l'offre nouvelle en logement social

La production de logement social a très largement alimenté la dynamique immobilière de la ville centre (environ 1/3 des logements livrés de la période 2006-2008 sont des logements sociaux). Cette production est en partie due à la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain (ANRU) et à l'inflexion donnée par les acteurs publics en faveur de la ville centre.

La part des communes urbaines dans la production de logement social de l'agglomération reste plus modérée au regard de leur poids dans l'agglomération (30% de la population de l'agglomération et 20% de la production de logement social).



Source: Saint Etienne Métropole.

Le cadre de la production de logement social sur l'agglomération: 4 organismes prépondérants - 40% d'acquisition-amélioration et 60% de construction neuve

Parmi les 1 171 logements sociaux livrés dans l'agglomération entre 2006 et 2008, **60% sont des logements neufs** et 40% relèvent d'une acquisition-amélioration.

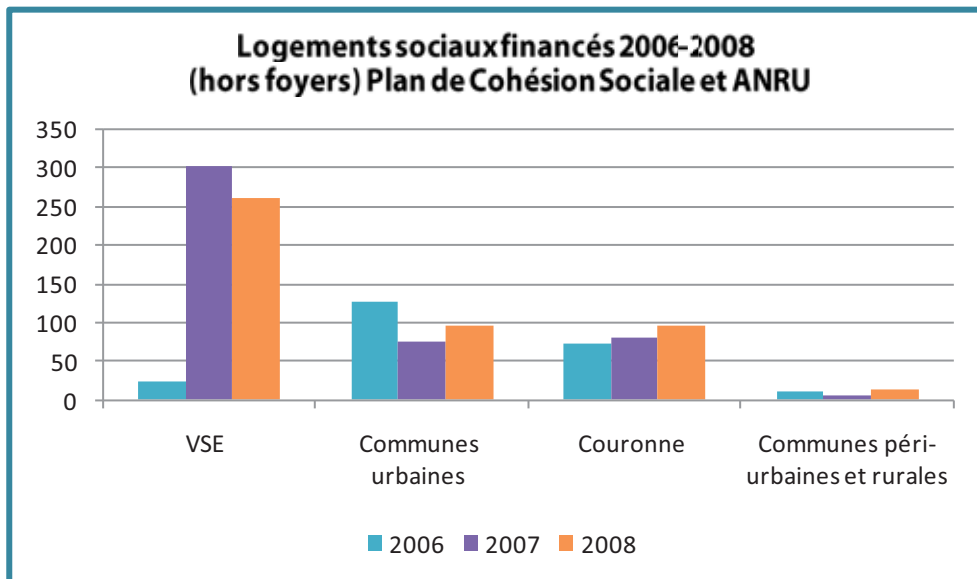
Au total 17 organismes et sociétés privées sont intervenus sur le marché de la production de logement social entre 2006 et 2008. **Quatre organismes réalisent près de 60% de la production de logement social**: Cité Nouvelle (270 logements mis en service), Métropole Habitat (161), Bâtir et Loger (138) et Alliade (110).

Typologie des logements sociaux livrés

80% des logements livrés entre 2006 et 2008 sont des logements collectifs et 20% des logements individuels, soit 237 logements.

Des résultats plus précis sur la typologie des logements (T1 à T5) pourront être donnés après actualisation auprès des organismes en 2010.

Des tendances qui devraient se poursuivre dans les prochaines années



Source: DDEA de la Loire.

L'analyse des programmes de logements sociaux financés montrent que les tendances constatées devraient se poursuivre pour les prochaines années. Il faut de 2 à 3 ans pour qu'une opération de logement financée soit livrée sur le territoire.

La ville centre devrait conserver sa prédominance, le nombre de logements financés pour les communes urbaines et de couronne se maintient avec une centaine de logements financés par an sur ces secteurs.

Bilan des programmes de démolition réalisés dans le cadre de l'ANRU

Années	Le Chambon Feugerolles	Saint Etienne	L'Horme	Rive de Gier
2006	67			
2006		279		
2007	198			
2007			59	
2007		102		
2008				50
2008		12		

Au total pour les années 2006-2008, **767 logements ont été démolis dans le cadre des projets de renouvellement urbain de l'ANRU et des partenaires locaux** (soit en moyenne par an 255 logements démolis sur l'agglomération stéphanoise).

5.2. Pays de Saint-Galmier

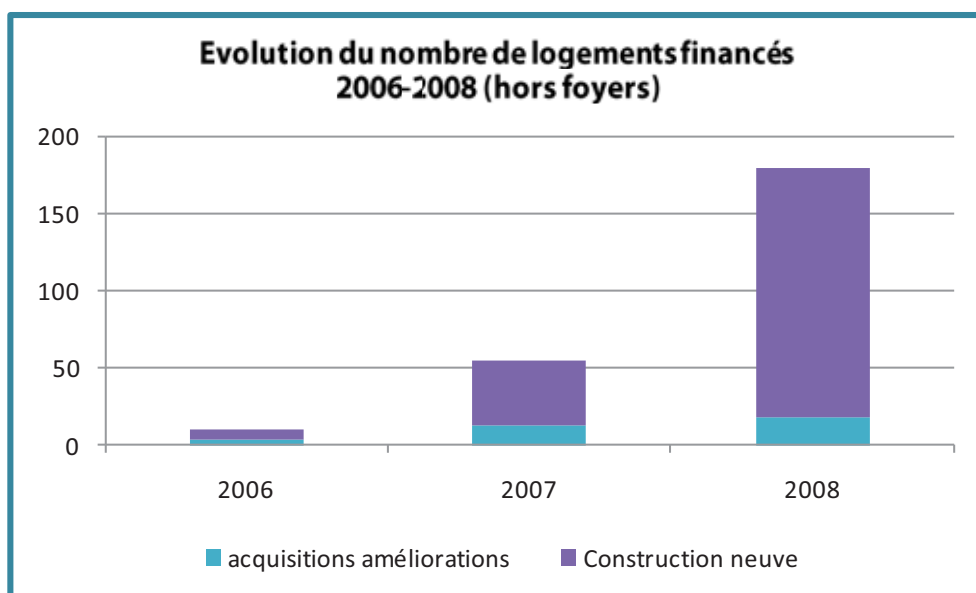
Une production modérée du logement social sur le territoire, des opérations de petite taille

Dans la Communauté de Communes du Pays de Saint-Galmier (40 000 habitants soit 8% des habitants du Sud Loire), 46 logements ont été livrés entre 2006 et 2008 avec une **majorité d'opérations de construction neuve** (22% d'acquisitions améliorations) **plutôt de petite taille** : de 1 à 14 logements.

Ce rythme de livraison devrait se poursuivre et se maintenir à ce niveau, compte tenu du nombre de dossiers déposés par les différents organismes au titre des programmations 2007 et 2008. (source DDEA Loire).

5.3. Loire Forez

Un nombre de logements sociaux financés en nette progression depuis 2007, confirmée par des livraisons en hausse continue



Source: DDEA de la Loire.

Alors que les années 2006 et 2007 totalisent une petite dizaine de projets de logements, **l'année 2008 enregistre plus de 20 projets pour des opérations allant de 1 à 30 logements** (sept opérations sont des programmes collectifs neufs de plus de 10 logements).

Conséquence des programmations sur le territoire, les livraisons de logements sociaux progressent depuis 2007: 14 logements livrés en 2007, 22 en 2008 et près de 50 en 2009 (source CC Loire Forez). **Cette tendance à la hausse des livraisons devrait se poursuivre en 2009 et 2010.**

La poursuite de l'observation de ce segment du marché de l'habitat permettra d'alimenter l'évaluation du Scot Sud Loire et de la réalisation d'objectifs de production de logements sociaux sur le territoire du Sud Loire.

CONCLUSION

Alors que le territoire stéphanois se dote d'un Schéma de Cohérence Territoriale et que les intercommunalités poursuivent ou engagent des politiques de l'habitat sur leur territoire, l'observatoire habitat met en lumière un certain nombre de tendances récentes :

- Une baisse de la construction neuve : elle touche plus durement le logement collectif alors que la maison individuelle résiste à la crise. La maîtrise de l'étalement urbain reste donc un défi à relever pour le territoire
- Un repli de la promotion privée qui interroge comment faire venir des investisseurs sur le territoire et orienter la production sur des produits attractifs
- Le marché de seconde main vers une nouvelle phase : alors qu'il s'est maintenu en 2007, il semble accuser une baisse des volumes de transaction et des prix en 2008/2009 : le début d'une dépréciation ?
- Le niveau des loyers privés à la baisse : une légère inflexion des loyers qui confirme des niveaux bas de loyer par rapport aux référents régionaux
- Une production de logements sociaux en progression mais avec des besoins élevés sur le territoire (rythme de démolition, profils des ménages, carence de l'offre très sociale, besoin de renouvellement du parc, ...).

Au regard de ces constats, le marché de l'habitat stéphanois est globalement déprimé en 2008. Toutefois, il recouvre des caractéristiques propres qui le distinguent des marchés de l'habitat des autres agglomérations régionales. La production d'habitat en secteur aménagé demeure trop faible pour peser significativement sur les équilibres du marché.

Ces différentes analyses doivent permettre aux acteurs de l'habitat d'éclairer les stratégies à conduire (publiques et privées) pour réussir l'ambition d'une attractivité résidentielle maîtrisée du Sud Loire.