

AU SOMMAIRE

CONJONCTURE 2022	2
SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE / SAINT-ÉTIENNE	3
LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION / FOREZ-EST	4
PILAT RHODANIEN / MONTS DU PILAT	5
ROANNAIS AGGLOMÉRATION / CHARLIEU-BELMONT	6
COPLER	7

TABLEAU DE BORD ANNUEL LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

bilan 2022

773 logements locatifs sociaux produits en 2022

Dont 628 logements locatifs publics (81%)

Et 145 logements locatifs privés (19%)

505 logements locatifs publics démolis en 2022

Une production nette de 123 logements locatifs publics

Une production nette de 268 logements locatifs à loyer maîtrisé

46% issus d'une maîtrise d'ouvrage publique, 54% issus d'une maîtrise d'ouvrage privée

En 2022, 28% de la production publique est issue de la VEFA

5,2€/m² loyer moyen dans le parc public

5,9€/m² loyer moyen dans le parc privé conventionné



LES TENDANCES DANS LE DÉPARTEMENT DE LA LOIRE

⊕ Une production de logements locatifs sociaux publics qui tend à diminuer : de presque 800 logements mis en service/an en 10 ans à 630 en 5 ans.

⊕ En parallèle, le nombre de démolitions augmente : de 300 logements démolis chaque année en 10 ans à 350 en 5 ans et 520 en 2021-2022.

⊕ Le parc public de logements locatifs sociaux augmente de près de 110 logements par an en 2021 et 2022 (+ 500/an en 10 ans et + 280/an en 5 ans).

⊕ Ce marché n'est pas significatif partout sur le territoire ligérien : en 2022, 45% de la production se concentre dans la Métropole, 29% dans Loire Forez agglomération, 20% dans Forez-Est et 6% dans l'agglomération de Roanne.

⊕ Le conventionnement de logements locatifs dans le parc privé diminue également : de 290 logements par an en 10 ans à 240 en 5 ans et 216 sur la période récente 2021-2022.

⊕ La part de conventionnement avec travaux passe de 25% en 10 ans à 16% en 5 ans. En 2022, cette part est de 18%.

ANNÉE 2022

CONJONCTURE

Une baisse des mises en service, des besoins d'adaptation

Chiffres clés 2022 du parc social en France

4,8 millions de logements locatifs et 370 000 logements-foyers gérés par les organismes HLM en France. Ce parc est réparti sur l'ensemble du territoire national mais présent plus particulièrement dans les régions industrielles historiques. La moitié se trouve en région Auvergne-Rhône-Alpes, Hauts-de-France et en Île-de-France, contre 38% des résidences principales.

35% des logements HLM ont été construits après 1990 et plus de 133 000 logements ont été réhabilités en 2022.

30% se situent dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

En France, 18% des ménages sont locataires d'un organisme de logement social.

En 2022, les organismes HLM ont mis en chantier 66 500 logements neufs et logements-foyers.

En 2022, les logements vacants (y compris la vacance technique) représentent 4,7% du parc.

Fin 2022, l'USH estimait à près de 2,4 millions les demandes de logements sociaux non encore pourvues (dont 790 000 demandes de ménages déjà locataires HLM).

Source : USH, chiffres clés édition 2023

Dans la Loire, le parc locatif social des organismes HLM compte 60 359 logements (95% conventionnés). 20% se situent dans un QPV.

25% du parc ont été construits après 1990.

6% des logements proposés à la location sont vacants, et 3% des logements du parc total sont vides (vacance technique). Au total, les logements vacants représentent 9% du parc.

Dans la Loire, ces données illustrent un enjeu d'adaptation du parc HLM.

Source : RPLS 2022, Observatoire de l'habitat epures

Quelles perspectives ?

Aussi bien au niveau national qu'au niveau local, il est constaté une diminution de la production de logements HLM (moins de 100 000 autorisations en 2021 et 2022 en France et une prévision à 85 000 en 2023 selon le ministre délégué au logement).

Les perspectives interrogent quand les bailleurs sociaux, au même titre que les bailleurs privés, sont confrontés aux obligations de rénovation énergétique des logements locatifs induites par la Loi Climat et Résilience qui interdit progressivement la location des logements qualifiés de passoires thermiques (étiquettes G, F et E). D'après une étude prospective de la Banque des Territoires, les bailleurs sociaux ne seront pas en capacité de construire et de rénover dans le même temps. Par ailleurs, aujourd'hui le contexte inflationniste et de hausse des taux bancaires impacte à la hausse les coûts d'investissement et d'exploitation des organismes HLM.

Plus globalement, la loi Climat et Résilience et le contexte actuel interrogent le marché locatif sur les territoires, même détendus. Ne va-t-on pas vers une contraction du parc locatif privé à vocation sociale et un report des demandes vers le parc locatif social ? cf. encart en page 7



SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE



284 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2022 (-18%/2021)

45% de la production de la Loire

10% en acquisition-amélioration

12% en 10 ans et 5 ans

90% sont des logements collectifs

88% en 10 ans et 5 ans

14% des logements produits en VEFA

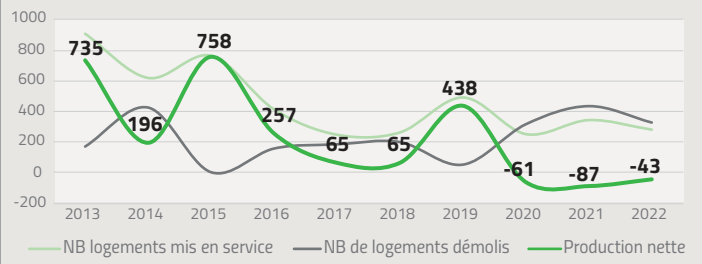
327 logements locatifs sociaux publics démolis en 2022

46% en droit commun

62% en 10 ans et 67% en 5 ans

Loyer moyen : 5,2€/m²

LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS MIS EN SERVICE



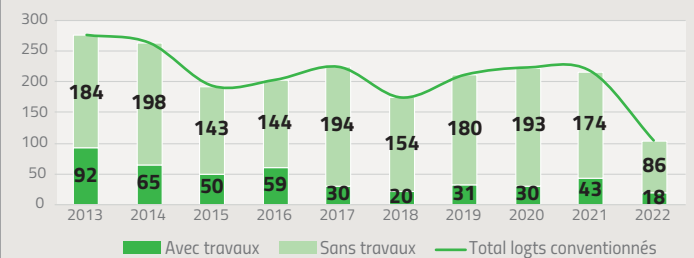
104 logements privés conventionnés en 2022 (-52%/2021)

72% des conventions de la Loire

17% de conventions avec travaux

Loyer moyen : 6,0€/m² en conventionné // 7,3€/m² dans le parc privé (OLL 2021 cf. source)

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



SAINT-ÉTIENNE



42 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2022 (-75%/2021)

7% de la production de la Loire, 15% dans SÉM

33% en acquisition-amélioration

19% en 10 ans et 5 ans

100% sont des logements collectifs

96% en 10 ans et 5 ans

Aucun des logements produits en VEFA

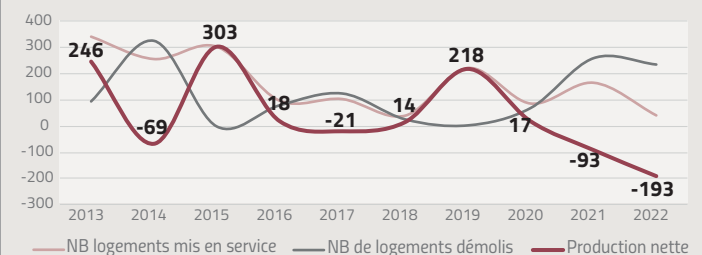
235 logements locatifs sociaux publics démolis en 2022 (72% des démolitions de SÉM)

34% en droit commun

57% en 10 ans et 67% en 5 ans

Loyer moyen : 5,3 €/m²

LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS MIS EN SERVICE



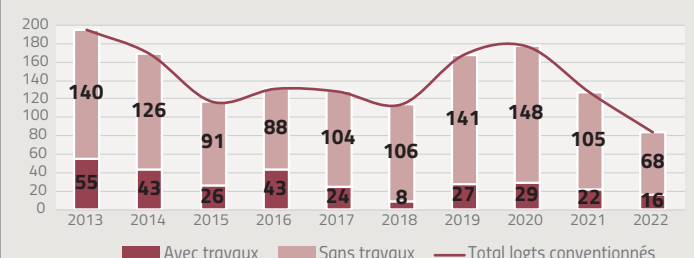
84 logements privés conventionnés en 2022 (-34%/2021)

58% des conventions de la Loire

19% de conventions avec travaux

Loyer moyen : 6,0€/m² en conventionné // 7,2€/m² dans le parc privé (OLL 2021 cf. source)

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION



180 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2022 (+78%/2021)

29% de la production de la Loire

2% en acquisition-amélioration

11% en 10 ans et 5 ans

73% sont des logements collectifs

76% en 10 ans et 83% en 5 ans

43% des logements produits en VEFA

5 logements locatifs sociaux publics démolis en 2022

100% en droit commun

Idem en 10 ans et 5 ans

Loyer moyen : 5,4€/m²



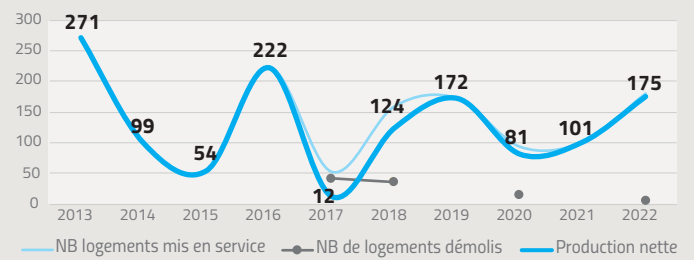
9 logements privés conventionnés en 2022 (-44%/2021)

6% des conventions de la Loire

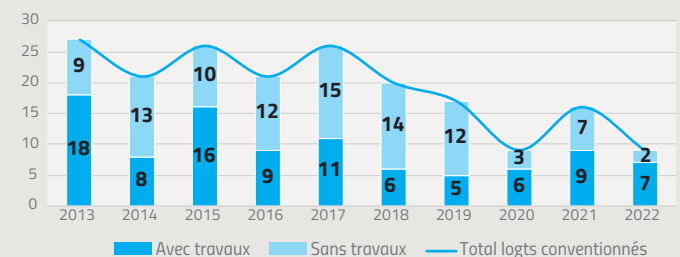
78% de conventions avec travaux

Loyer moyen : 5,7€/m² en conventionné // 6,5€/m²
dans le parc privé (OLL 2021 cf. source)

LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS MIS EN SERVICE



LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC FOREZ-EST



127 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2022 (x8/2021)

20% de la production de la Loire,

Aucun en acquisition-amélioration

7% en 10 ans et 13% en 5 ans

100% sont des logements collectifs

84% en 10 ans et 90% en 5 ans

35% des logements produits en VEFA

40 logements locatifs sociaux publics démolis en 2022

100% en droit commun

Idem en 10 ans et 5 ans

Loyer moyen : 5,2€/m²



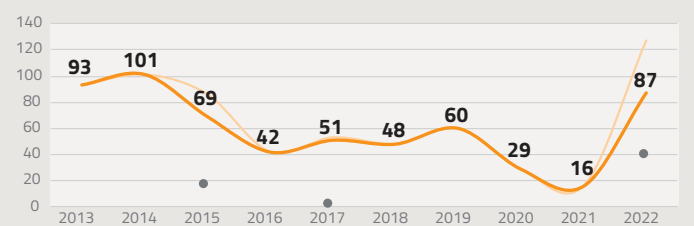
4 logements privés conventionnés en 2022 (x4/2021)

3% des conventions de la Loire

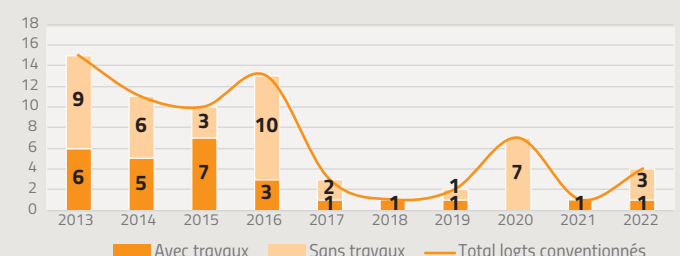
25% de conventions avec travaux

Loyer moyen : 5,6€/m² en conventionné // 6,5€/m²
dans le parc privé (OLL 2021 cf. source)

LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS MIS EN SERVICE



LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC DU PILAT RHODANIEN



Aucun logement locatif social public mis en service en 2022 (-2 logements/2021)

acquisition-amélioration

2% en 10 ans et aucune en 5 ans

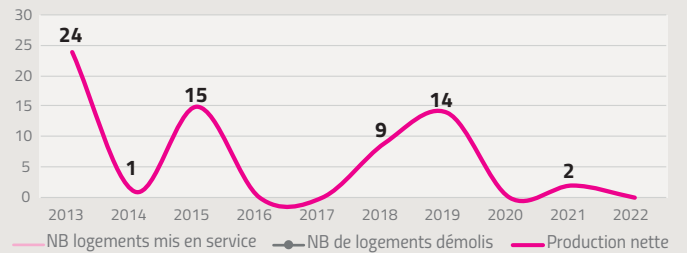
logement collectif

60% en 10 ans et 100% d'individuel en 5 ans

Aucune démolition en 2022

Loyer moyen : 5,0€/m²

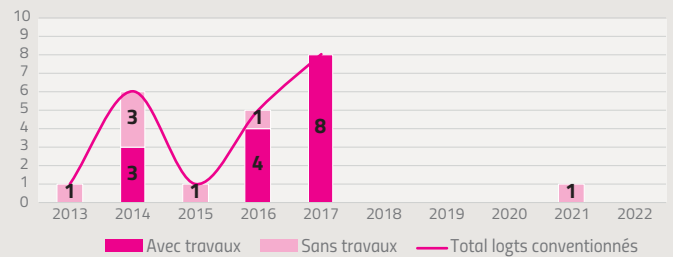
LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS MIS EN SERVICE



Aucun logement privé conventionné en 2022 (-1 logement/2021)

Loyer moyen : 5,7€/m² en conventionné // 6,5€/m² dans le parc privé (OLL 2021 cf. source)

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC DES MONTS DU PILAT



Aucun logement locatif social public mis en service en 2022 (-57 logements/2021)

acquisition-amélioration

8% en 10 ans et en 5 ans

logement collectif

95% en 10 ans et en 5 ans

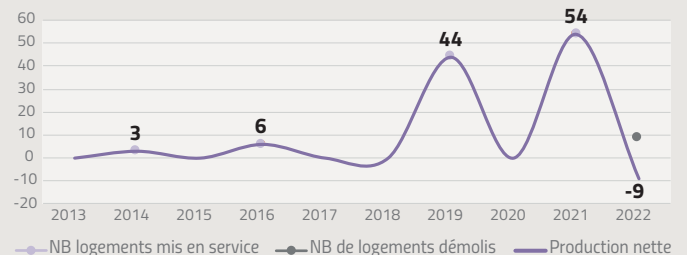
9 logements locatifs sociaux publics démolis en 2022

100% en droit commun

seules démolitions en 10 ans

Loyer moyen : 4,9 €/m²

LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS MIS EN SERVICE



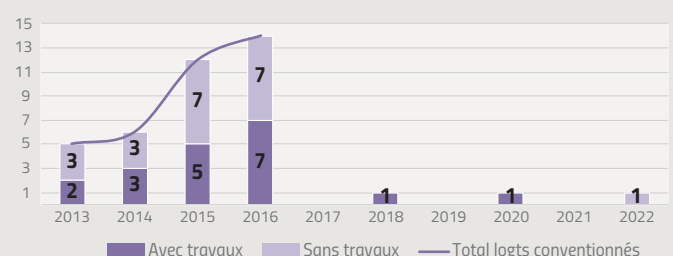
1 logement privé conventionné en 2022 (+1 logement/2021)

0,7% des conventions de la Loire

Aucune convention avec travaux

Loyer moyen : 5,6€/m² en conventionné // 6,5€/m² dans le parc privé (OLL 2021 cf. source)

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



ROANNAIS AGGLOMÉRATION



37 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2022 (-63%/2021)

6% de la production de la Loire

19% en acquisition-amélioration

7% en 10 ans et 13% en 5 ans

19% sont des logements collectifs

74% en 10 ans et 5 ans

43% des logements produits en VEFA

124 logements locatifs sociaux publics démolis en 2022

100% en droit commun

Idem en 10 ans et 5 ans

Loyer moyen : 5,2€/m²



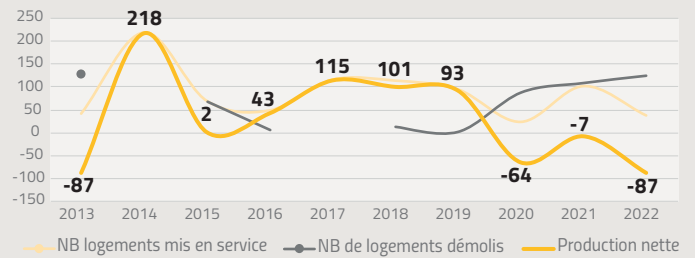
21 logements privés conventionnés en 2022 (-60%/2021)

14% des conventions de la Loire

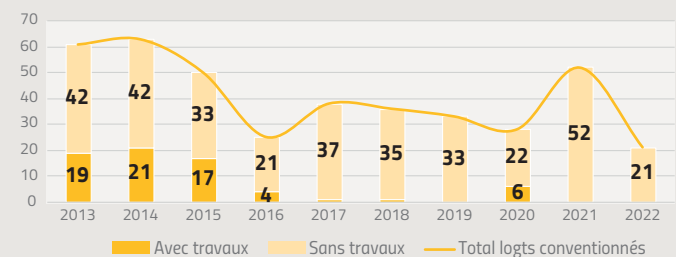
Aucune convention avec travaux

Loyer moyen : 5,8€/m² en conventionné

LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS MIS EN SERVICE



LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC DE CHARLIEU-BELMONT



Aucun logement locatif social public mis en service en 2022 (idem en 2021)

acquisition-amélioration

6% en 10 ans et 100% en 5 ans

logement collectif

74% en 10 ans et 100% en 5 ans

Aucune démolition en 2022

25 logements démolis en 10 ans, en droit commun

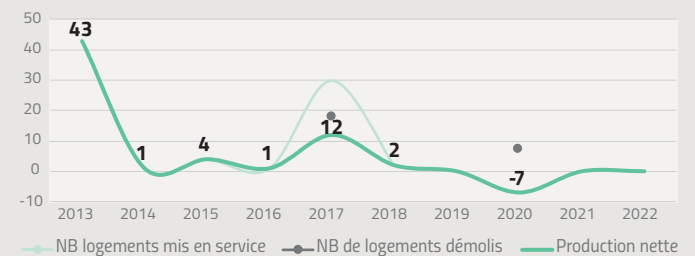
Loyer moyen : 5,1 €/m²



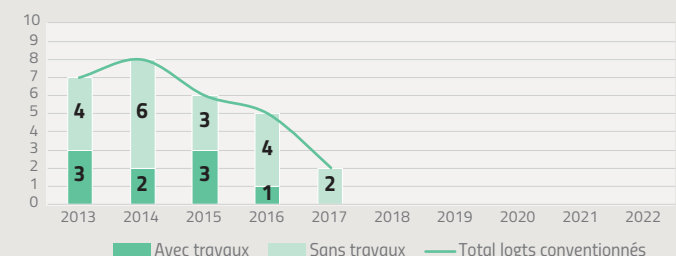
Aucun logement privé conventionné en 2022

Loyer moyen : 5,2€/m² en conventionné

LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS MIS EN SERVICE



LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC ENTRE LOIRE ET RHONE (COPLER)



Aucun logement locatif social public mis en service en 2022 (-8 logements/2021)

acquisition-amélioration

3% en 10 ans et aucune en 5 ans

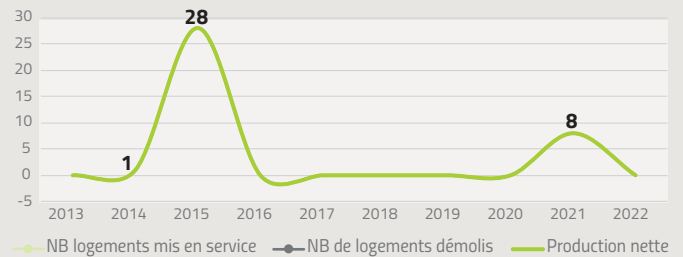
logement collectif

100% en 10 ans et 5 ans

Aucune démolition en 2022

Loyer moyen : 5,3€/m²

LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS MIS EN SERVICE



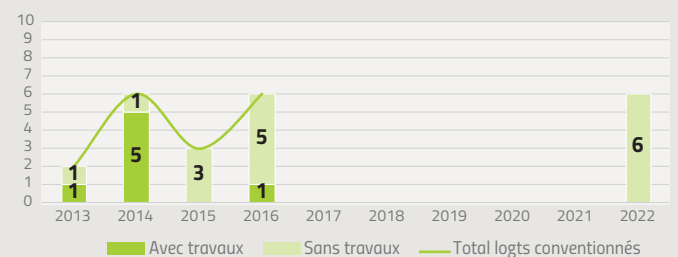
6 logements privés conventionnés en 2022 (+6 logements/2021)

4% des conventions de la Loire

Aucune convention avec travaux

Loyer moyen : 5,1€/m² en conventionné

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



FOCUS SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC LOCATIF

Les 4 Agences d'urbanisme de la région AURA, en partenariat avec l'ADEME, ont développé une méthodologie d'estimation quantitative des passoires thermiques. Cette méthodologie a permis d'améliorer la connaissance de ces logements à l'échelle de la Région pour mieux appréhender les effets de leur retrait des marchés locatifs locaux. L'objectif de cette étude est de s'inscrire en complémentarité des méthodologies et données existantes à des échelles plus larges (SDES, observatoire national de la rénovation énergétique notamment), en tenant compte des spécificités locales.

L'analyse effectuée a permis d'avoir une vision globale des passoires énergétiques potentielles à l'échelle régionale, avec une attention particulière sur le parc locatif privé. **Sur les 760 000 logements locatifs privés estimés à l'échelle régionale, 147 000 ont été identifiés comme potentiellement à étiquettes DPE F et G (19,3%).**

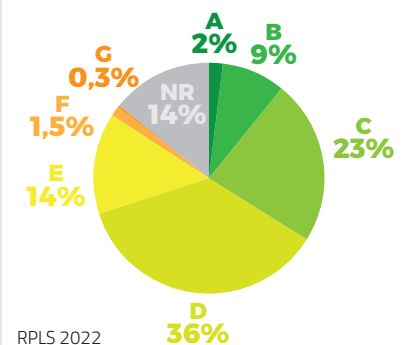
La répartition géographique n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. Si les espaces denses concentrent plus de logements passoires en volume, en pourcentage de parc, les secteurs ruraux et de montagne sont les plus impactés. Dès lors, la sortie des passoires thermiques du marché locatif n'aura pas les mêmes conséquences sur les territoires urbains et ruraux. Le risque de contraction du parc locatif privé à vocation sociale avec un effet report de la demande vers le parc social public est à prendre en compte pour les territoires dotés de ce type de parc. En parallèle, la faiblesse de l'offre locative en secteur rural pourrait être renforcée et contrarier l'accès au logement des jeunes et des familles monoparentales par exemple.

Dans la Loire, sur les 67 612 logements locatifs privés estimés, 13 083 ont été identifiés comme potentiellement à étiquettes DPE F et G, soit 19%.

Dans le parc HLM, 2% des logements sont classés F et G, 16% en incluant les logements E.

D'après la source RPLS 2022 (DPE réels renseignés, 14% du parc non renseigné); Observatoire de l'habitat epures

ÉTIQUETTE ÉNERGIE DANS LE PARC HLM LIGÉRIEN



RPLS 2022

SOURCE DES DONNÉES EXPLOITÉES

Une convention a été signée entre les services locaux de l'Etat (DDT de la Loire) et epures pour la transmission de bases de données sur la production de logements sociaux et leurs mises à jour annuelles. Dans le cadre de cette convention, la délégation locale de l'ANAH transmet également à epures les données concernant les logements privés conventionnés. Cette note se base sur les données mises à jour en juillet 2023.

Concernant les loyers dans le parc locatif privé, les données sont issues de l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, animé par epures. [En savoir plus sur l'enquête loyer :](#)

Concernant les loyers dans le parc locatif public, les données sont issues du Répertoire du Parc Locatif Social 2022 (RPLS, données aux 1^{er} janvier 2022).



DÉFINITIONS

Logements sociaux : ensemble des logements, publics ou privés, conventionnés (conventionnement avec l'Etat).

Logements sociaux publics : dont la maîtrise d'ouvrage est un organisme d'HLM, une commune, une association ou autre structure de type Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI). A noter que les logements financés via un PSLA (prêt social de location-accession) sont compris dans cette note, au même titre que les logements locatifs financés PLAI, PLAI-A, PLUS, PLS ou PALULOS.

[En savoir plus sur le financement :](#)



Logements sociaux privés : logements privés à usage locatif sous conventionnement ANAH. Dans le cas de travaux de rénovation du logement, une subvention de l'ANAH est accordée, et dans tous les cas (avec ou sans travaux) le propriétaire bailleur bénéficie d'un avantage fiscal, à la condition de respecter des plafonds de loyers et d'attribuer le logement à des locataires sous conditions de ressources. La durée minimale de location est de 6 ans dans le cas d'un conventionnement avec travaux, elle est de 9 ans dans le cas d'un conventionnement sans travaux.

Acquisition-amélioration : acquisition par un organisme d'HLM d'un patrimoine existant à un tiers autre qu'un organisme HLM, qui procède à un certain nombre de travaux d'amélioration, avant son conventionnement en logement social et remise sur le marché.

VEFA HLM : pour les organismes HLM, il s'agit d'acheter sur plan des logements à des promoteurs immobiliers, a contrario d'en assurer la maîtrise d'ouvrage eux-mêmes. Ces logements une fois acquis deviennent des logements locatifs sociaux, financés en PLAI, PLUS ou PLS. Ils entrent dans le patrimoine géré par l'organisme. Lorsqu'ils ont recours à cette procédure, les organismes HLM ne sont plus soumis aux dispositions de la « loi MOP ». A noter que nous n'avons pas l'information de la production en VEFA antérieure à l'année 2022.

Démolition ANRU ou de droit commun : les démolitions peuvent bénéficier d'un financement ANRU dans le cadre des opérations du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ou alors ce sont des démolitions réalisées en droit commun, pouvant bénéficier d'un financement du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) depuis 2018. Dans la Loire, le NPNRU 2014-2024 concerne 3 communes dans la Loire, St-Étienne (4 quartiers), St-Chamond (1 quartier) et Rive-de-Gier, (1 quartier) toutes situées au sein de la Métropole.

Loyer : exprimé en €/m² de surface habitable. Il est hors charges.

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Les EPCI du département de la Loire (42) adhérents de l'Agence d'urbanisme.