

## AU SOMMAIRE

LE PARC HLM EN 2023	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 2023

### 476 logements locatifs sociaux publics ordinaires mis en service en 2023

-21% / 2022 (-128 logements)  
4% des logements en acquisition-amélioration  
84% des logements en collectif  
43% des logements en VEFA

702 logements produits en 2023, y compris les logements-foyers

### 637 logements locatifs sociaux publics démolis en 2023

+26% / 2022 (+132 logements)

### 100 logements locatifs privés conventionnés ANAH en 2023

-35% / 2022 (-55 logements)  
21% des logements avec travaux  
2 840 logements conventionnés opposables en 2023

### Une production nette de -61 logements locatifs à loyer maîtrisé en 2023

Hors démolitions, c'est 576 nouvelles locations sociales, 83% issues d'une maîtrise d'ouvrage publique



## LES TENDANCES DANS LE DÉPARTEMENT DE LA LOIRE

⊕ Une production de logements locatifs sociaux publics (Hlm) qui stagne, voire diminue, autour de 500 logements : 564 logements mis en service/an en 10 ans, 490 en 5 ans et 540 en 2022-2023 et 476 en 2023.

⊕ En parallèle, le nombre de démolitions tend à ré-augmenter : de 333 logements démolis/an en 10 ans à 432 en 5 ans et 571 en 2022-2023.

⊕ En 2023, les logements locatifs sociaux publics mis en service représentent près de 0,8% du parc HLM (57 746 logements ordinaires conventionnés, RPLS 2023).

⊕ Le conventionnement de logements locatifs dans le parc privé diminue : de 260 logements conventionnés/an en 10 ans, 220 en 5 ans, à 130 en 2 ans (2022-2023).

⊕ Le conventionnement avec travaux est faible mais stable : 22% des conventions en 10 ans, 18% en 5 ans et 21% en 2 ans.

⊕ En 2023, les nouvelles conventions ANAH représentent 4% des conventions opposables en stock.

⊕ Ce marché n'est pas significatif partout sur le territoire. En 2023, les mises en service de logements locatifs sociaux publics et de nouvelles conventions ANAH se répartissent dans 5 EPCI, et principalement dans la Métropole stéphanoise.

# LE PARC HLM EN FRANCE ET DANS LA LOIRE EN 2023

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

## Chiffres clés 2023 du parc social en France

4,8 millions de logements locatifs et 380 000 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 (11%), Hauts-de-France (12%) et en Île-de-France (26%).

Les logements occupés du parc social représentent 43% des logements loués et 18% des résidences principales.

5% des logements HLM ont été construits avant 1946, contre 20% pour l'ensemble des résidences principales.

66% du parc HLM se situe dans une unité urbaine de plus de 100 000 habitants (48% pour l'ensemble des résidences principales), 29% se situent en QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville).

3,4% du parc HLM est classé F ou G, la moitié est classé A, B ou C (contre 30% pour l'ensemble des logements).

En 2023, les organismes HLM ont mis en chantier près de 76 000 logements dans un contexte économique défavorable et un déclin de la production (-26% de mise en chantier entre 2022 et 2023 tous secteurs de construction confondus). Le secteur HLM est moins impacté, avec un fort recours à la VEFA en 2023 dans le cadre d'un plan de soutien à la promotion privée.

Quant aux rénovations énergétiques, en 2023, 115 000 logements ont bénéficié de travaux dont 71% entraînant un changement d'étiquette énergétique et 16% initialement en étiquette F ou G.

Dans la Loire, le parc locatif social compte 60 192 logements (96% conventionnés), soit 17% des résidences principales.

73% du parc HLM est localisé dans la Métropole, 20% dans un QPV.

6% du parc a été construit avant 1946 (21% pour l'ensemble des résidences principales).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 4% des logements sont en vacance commerciale de plus de 3 mois, 3% en vacance technique (logements volontairement vides en attente d'opération).

2,2% des logements du parc HLM sont classés F ou G, 40% sont classés A, B ou C.

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

Source : RPLS 2023, Observatoire partenarial de l'habitat epures



Source : rapport d'activité 2023 de l'Aura Hlm Loire Drôme Ardèche Haute-Loire

# SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE



**199 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2023** (-38%/2022, -120 logements)

42% de la production dans le département

7% en acquisition-amélioration

12% en 10 ans, 10% en 5 ans

87% sont des logements collectifs

84% en 10 et 5 ans

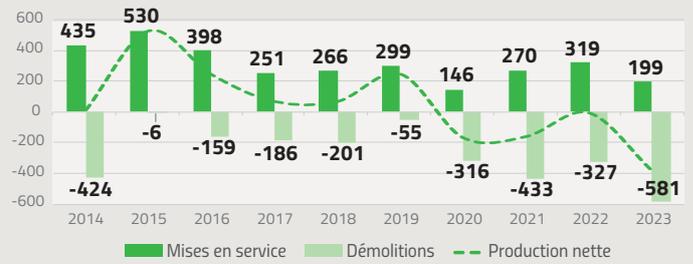
27% des logements produits en VEFA

**581 logements locatifs sociaux publics démolis en 2023**

71% en droit commun

67% en 10 ans et 65% en 5 ans

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



**75 logements privés nouvellement conventionnés en 2023** (-34%/2022, -39 logements)

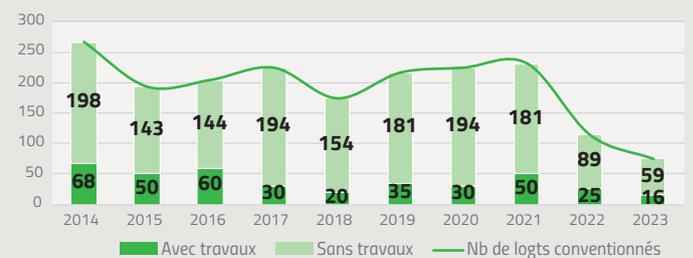
75% de nouvelles conventions dans le département

21% de conventions avec travaux

20% en 10 ans, 18% en 5 ans

2 031 logements conventionnés en stock en 2023

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



# SAINT-ÉTIENNE



**13 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2023** (-78%/2022, -47 logements)

3% de la production dans le département,

7% dans SÉM

100% en acquisition-amélioration

22% en 10 ans, 20% en 5 ans

100% sont des logements collectifs

91% en 10 ans, 86% en 5 ans

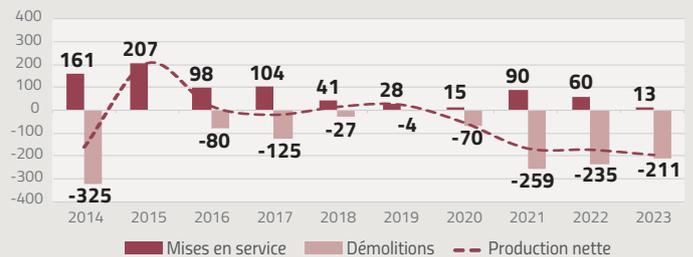
Aucun des logements produits en VEFA

**211 logements locatifs sociaux publics démolis en 2023** (36% des démolitions dans SÉM)

20% en droit commun

42% en 10 ans et 29% en 5 ans

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



**49 logements privés nouvellement conventionnés en 2023** (-47%/2022, -43 logements)

49% des nouvelles conventions dans le département (65% dans SÉM)

31% de conventions avec travaux

21% en 10 ans, 20% en 5 ans

1 353 logements conventionnés en stock en 2023

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



# LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION



**71 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2023** (-63%/2022, -121 logements)

**15% de la production dans le département**

**11% en acquisition-amélioration**

*9% en 10 ans, 5% en 5 ans*

**89% sont des logements collectifs**

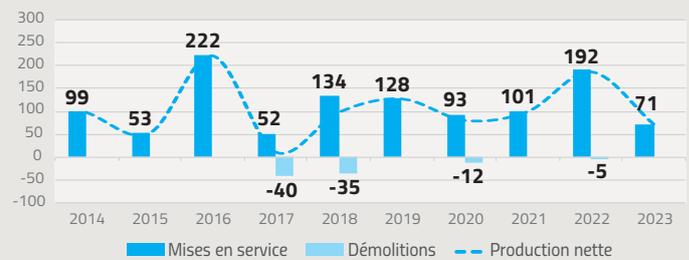
*91% en 10 ans, 95% en 5 ans*

**31% des logements produits en VEFA**

**Aucun logement locatif social public démoli en 2023**

*92 logements démolis en 10 ans, en droit commun*

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



**15 logements privés nouvellement conventionnés en 2023** (+67%/2022, +6 logements)

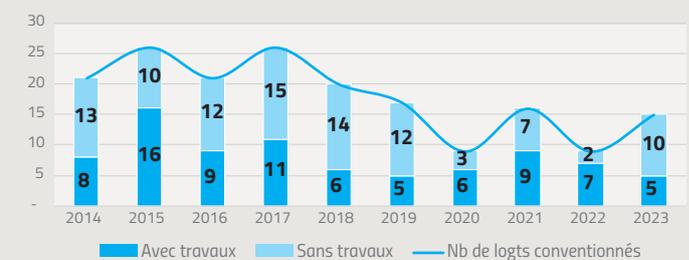
**15% de nouvelles conventions dans le département**

**33% de conventions avec travaux**

*46% en 10 ans, 48% en 5 ans*

**216 logements conventionnés en stock en 2023**

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



# CC FOREZ-EST



**160 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2023** (+150%/2022, +96 logements)

**34% de la production dans le département**

**Aucun en acquisition-amélioration**

*2% en 10 ans, 3% en 5 ans*

**93% sont des logements collectifs**

*81% en 10 ans, 90% en 5 ans*

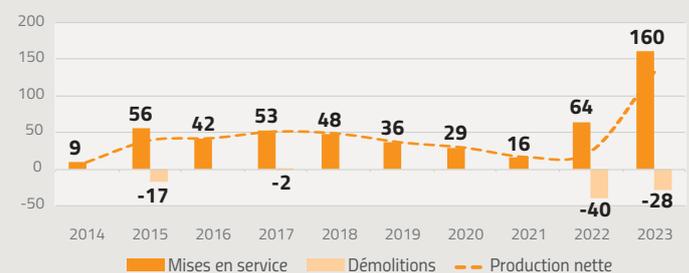
**75% des logements produits en VEFA**

**28 logements locatifs sociaux publics démolis en 2023**

**100% en droit commun**

*Idem en 10 ans et 5 ans*

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



**Aucun logement privé nouvellement conventionné en 2023** (-4 logements/2022)

**Conventions avec travaux**

*38% en 10 ans, 21% en 5 ans*

**56 logements conventionnés en stock en 2023**

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



# CC DU PILAT RHODANIEN



**14 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2023** (aucun en 2022)

**3% de la production dans le département**

**Aucun en acquisition-amélioration**

*2% en 10 ans, aucune en 5 ans*

**71% en logements collectifs**

*49% en 10 ans, 38% en 5 ans*

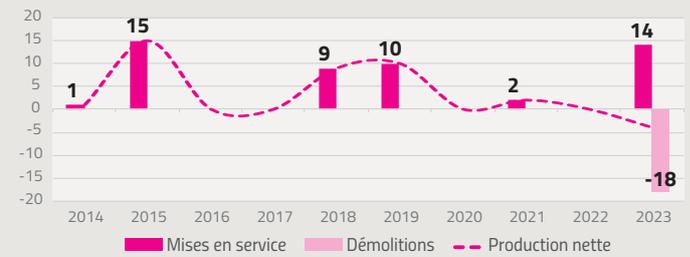
**Aucun en VEFA**

**18 logements locatifs sociaux publics démolis en 2023**

*Aucun autre en 10 ans*

**100% en droit commun**

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



**1 logement privé nouvellement conventionné en 2023** (+1 logement/2022)

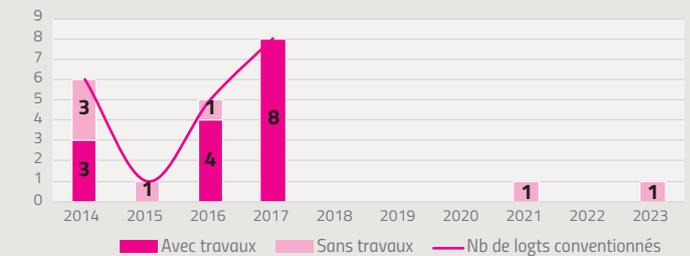
**1% de nouvelles conventions dans le département**

**Aucune convention avec travaux**

*68% en 10 ans, aucune en 5 ans*

**20 logements conventionnés en stock en 2023**

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



# CC DES MONTS DU PILAT



**Aucun logement locatif social public mis en service en 2023** (idem en 2022)

**acquisition-amélioration**

*64% en 10 ans, aucune en 5 ans*

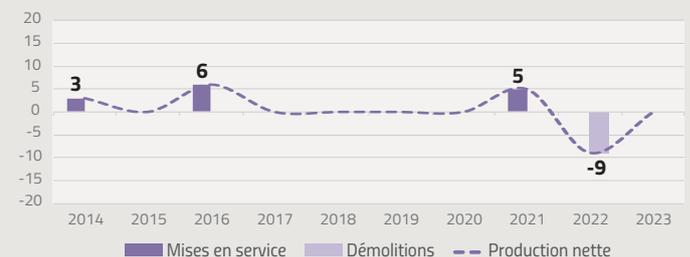
**logement collectif**

*64% en 10 ans, aucun en 5 ans*

**Aucun logement locatif social public démolé en 2023**

**9 logements démolis en 10 ans, en droit commun**

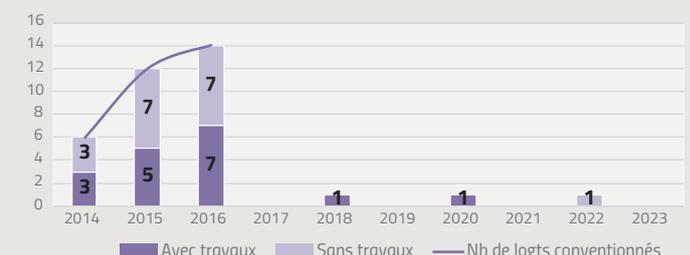
LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



**Aucun logement privé nouvellement conventionné en 2023** (idem depuis 2016)

**56 logements conventionnés en stock en 2023**

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



# ROANNAIS AGGLOMÉRATION



**32 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2023** (+10%/2022, +3 logements)

**7% de production dans le département**

**Aucun en acquisition-amélioration**

*7% en 10 ans, 16% en 5 ans*

**38% sont des logements collectifs**

*69% en 10 ans, 70% en 5 ans*

**25% des logements produits en VEFA**

**10 logements locatifs sociaux publics démolis en 2023**

**100% en droit commun**

*Idem en 10 ans et 5 ans*



**8 logements privés nouvellement conventionnés en 2023** (-62%/2022, -13 logements)

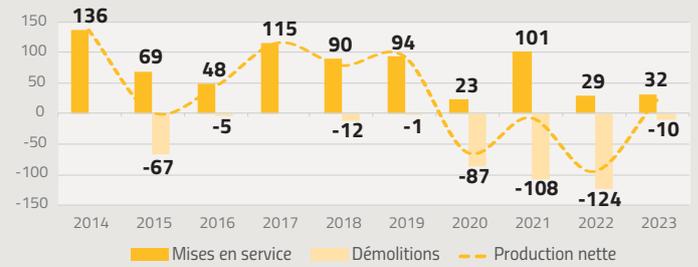
**8% de nouvelles conventions dans le département**

**Aucune convention avec travaux**

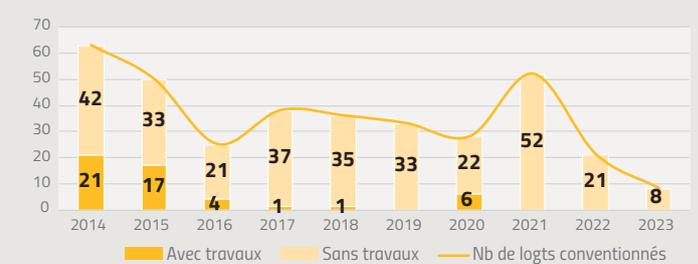
*14% en 10 ans, 4% en 5 ans*

**411 logements conventionnés en stock en 2023**

### LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS MIS EN SERVICE



### LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



# CC DE CHARLIEU-BELMONT



**Aucun logement locatif social public mis en service en 2023** (idem depuis 2019)

**acquisition-amélioration**

*50% en 10 ans, aucune en 5 ans*

**logement collectif**

*25% en 10 ans, aucun en 5 ans*

**Aucune démolition en 2023**

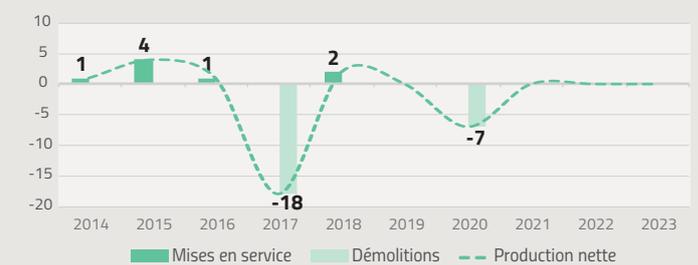
**25 logements démolis en 10 ans, en droit commun**



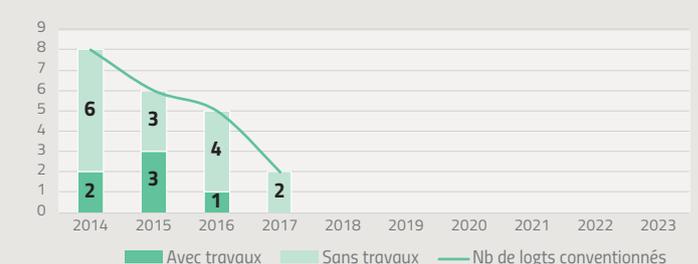
**Aucun logement privé nouvellement conventionné en 2023** (idem depuis 2018)

**20 logements conventionnés en stock en 2023**

### 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 2023** (idem en 2022)

**acquisition-amélioration**

3% en 10 ans, aucune en 5 ans

**logement collectif**

5% en 10 ans, aucun en 5 ans

**Aucune démolition en 2023**

Aucune en 10 ans

**LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS MIS EN SERVICE**



**1 logement privé nouvellement conventionné en 2023** (-83%/2022, -5 logements)

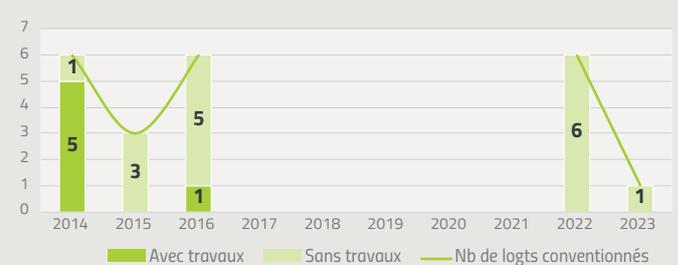
**1% de nouvelles conventions dans le département**

**Aucune convention avec travaux**

27% en 10 ans, aucune en 5 ans

**21 logements conventionnés en stock en 2023**

**LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH**



## 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 2024.

## 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. Dans la note, seuls les logements ordinaires (hors foyers) sont pris en compte (sauf mention particulière).



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-Etienne (4 quartiers), St-Chamond (1 quartier) et Rive-de-Gier, (1 quartier) toutes situées au sein de la Métropole.

## PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

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