

bilan 2025

796 logements locatifs sociaux publics ordinaires mis en service en 2025

+56% / 2024 (+287 logements)

4% produits en acquisition-
amélioration

80% de logements collectifs

52% produits en VEFA

1 028 logements produits en 2025
y compris les logements-foyers

423 logements locatifs sociaux publics démolis en 2025

+8% / 2024 (+31 logements)

71% de démolitions de droit
commun

116 logements locatifs privés conventionnés ANAH en 2025

+1 logement / 2024

11% de logements avec travaux

1 385 logements conventionnés
opposables au 1^{er} janvier 2026

Une production nette de 489 logements locatifs à loyer maîtrisé en 2025

Hors démolitions, 912 nouvelles
locations à loyers maîtrisés, 87%
issus d'une maîtrise d'ouvrage
publique

tableau de bord annuel la production de logements locatifs sociaux

Les tendances dans le département de la Loire

➡ Après une certaine stabilité, autour de 500 logements locatifs sociaux publics livrés chaque année de 2017 à 2024, **les livraisons s'intensifient en 2025**. En moyenne, la production est de 528 logements mis en service/an en 10 ans, 541 en 5 ans et 653 en 2 ans (2024-2025).

➡ En parallèle, **le volume de logements démolis**, qui avait augmenté à partir de 2020, **est relativement stable** depuis : 342 logements démolis/an en 10 ans, 456 en 5 ans et 408 en 2 ans (2024-2025). Les démolitions étaient à moins de 250 logements entre 2016 et 2019.

➡ En 2025, les logements locatifs sociaux publics mis en service représentent 1,4% du parc locatif public conventionné en stock au 1^{er} janvier 2025 (58 142 logements).

➡ **Le conventionnement de logements locatifs dans le parc privé diminue** : de 184 logements conventionnés/an en 10 ans, à 116 en 2 ans (2024-2025). Le décrochage s'observe depuis 2022.

➡ Le conventionnement avec travaux est faible et tend à diminuer sur la période récente : 22% des logements en 10 ans, 16% en 2 ans (-6 points).

➡ En 2025, les nouvelles conventions ANAH représentent 8% des conventions opposables en stock.

➡ **Ce marché n'est pas significatif partout sur le territoire**. En 2025, les mises en service de logements locatifs sociaux publics et de nouvelles conventions ANAH se répartissent majoritairement dans 4 EPCI, et principalement dans la Métropole stéphanoise.



Le parc social en 2025

Un maintien de la production

Chiffres clés 2025 du parc social en France

5,4 millions de logements locatifs sociaux, soit 18% des résidences principales et 42% du parc locatif en 2025. 90% de ces logements sont détenus par des organismes Hlm et logent 10,4 millions de personnes. Le parc de logements sociaux ordinaires est complété par près de 390 000 logements-foyers, une offre résidentielle adaptée à des publics spécifiques.

Ce parc est réparti sur l'ensemble du territoire national et présent plus particulièrement dans les Régions historiquement industrielles. La moitié se trouve en Régions Île-de-France (25,9%), Hauts-de-France (11,0%) et Auvergne-Rhône-Alpes (11,3%).

Le parc Hlm est globalement plus récent que l'ensemble du parc résidentiel, mais largement constitué de logements construits depuis plus de 30 ans, nécessitant des investissements de rénovation.

Le parc Hlm est majoritairement classé C ou D, 72% des logements, mais compte également des passoires thermiques, 6% de logements classés F ou G (284 000 logements). C'est moins que dans le parc locatif privé où 14% des logements (1,1 million) sont estimés comme étant des passoires thermiques.

En 2025, 140 000 logements sociaux ont fait l'objet de travaux d'amélioration énergétique (+24% par rapport à 2024), dont 71% entraînant un changement d'étiquette énergétique et 11% initialement F ou G.

En 2025, 94 000 logements locatifs et un peu plus de 6 000 logements en accession sociale ont été mise en chantier par des opérateurs Hlm, soit 36% de l'ensemble des mises en chantier en France. Le secteur Hlm maintient son niveau de production (+3% par rapport à 2024) dans un contexte de déclin de la construction neuve.

Source et pour en savoir plus : USH, chiffres clés édition 2026

Dans le département de la Loire

Le parc locatif des bailleurs sociaux compte 60 374 logements (dont 96% de logements conventionnés), soit 17% des résidences principales.

Ce parc est très localisé, 73% des logements se situent dans la Métropole stéphanoise, 12% dans l'agglomération roannaise, 7% dans Loire Forez agglomération, 4% dans la Communauté de communes de Forez-Est.

Au 1^{er} janvier 2025, 2,5% des logements proposés à la location sont vacants de plus de 3 mois, et 3,7% du parc est vide en attente d'opérations.

6% du parc a été construit avant 1946 (20,6% parmi l'ensemble des résidences principales), 16% après 2005 (12,6% parmi l'ensemble des résidences principales).

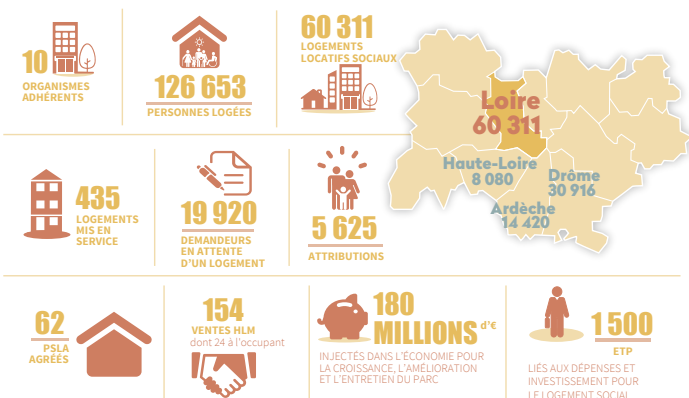
82% des logements ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique depuis juillet 2021 (réforme des DPE). Parmi eux, près de 22 % ont une étiquette énergie E, F ou G (16% en étiquette E).

Le loyer moyen est de 5,8€/m² de surface habitable. A titre comparatif, dans le sud du département, le loyer moyen dans le parc locatif privé est de 7,8€/m² (source : OLL du sud Loire proche Haute-Loire, résultats 2025, epures).

Au 1^{er} janvier 2025 dans la Loire, 37 communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU dont 14 sont déficitaires (taux de logements sociaux < 20%).

Source : RPLS 2025, Observatoire partenarial de l'habitat epures

CHIFFRES CLÉS 2025 - DÉPARTEMENT DE LA LOIRE



Source : AURA Hlm Loire

Pour en savoir plus : Rapport d'activité 2025 AURA Hlm Loire Drôme Ardèche Haute-Loire

Saint-Étienne Métropole



397 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2025 (+87% / 2024, +185 logements)

50% de la production dans le département

5% en acquisition-amélioration
9% en 10 ans, 8% en 5 ans

90% en logements collectifs
83% en 10 ans, 88% en 5 ans

38% des logements produits en VEFA (10% en moyenne depuis 2022)

423 logements locatifs sociaux publics démolis en 2025

71% en droit commun
71% en 10 ans et 63% en 5 ans



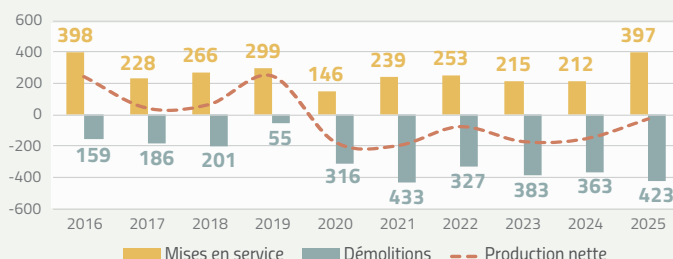
84 logements privés nouvellement conventionnés en 2025 (+8% / 2024, +6 logements)

72% des nouvelles conventions dans le département

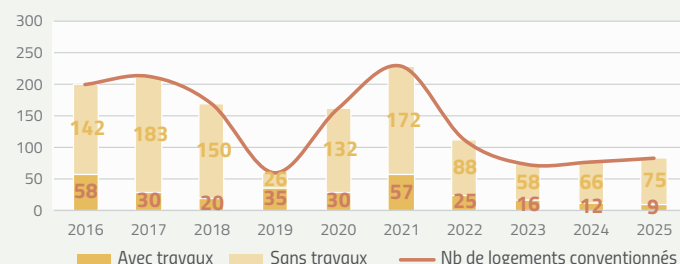
11% de conventions avec travaux
21% en 10 et 5 ans

1 031 logements privés conventionnés en stock au 1^{er} janvier 2026

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



Saint-Étienne



178 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2025 (près de x20 / 2024, +169 logements)

22% de la production dans le département (23% dans SÉM)

9% en acquisition-amélioration
25% en 10 ans, 9% en 5 ans

98% en logements collectifs
90% en 10 ans, 94% en 5 ans

24% des logements produits en VEFA (8% en moyenne depuis 2022)

225 logements locatifs sociaux publics démolis en 2025

46% en droit commun
44% en 10 ans et 35% en 5 ans



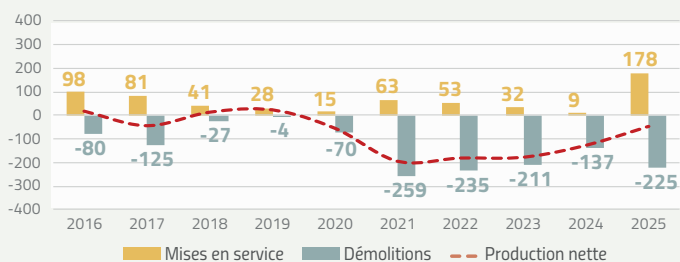
53 logements privés nouvellement conventionnés en 2025 (-2% / 2024, -1 logement)

46% des nouvelles conventions dans le département (63% dans SÉM)

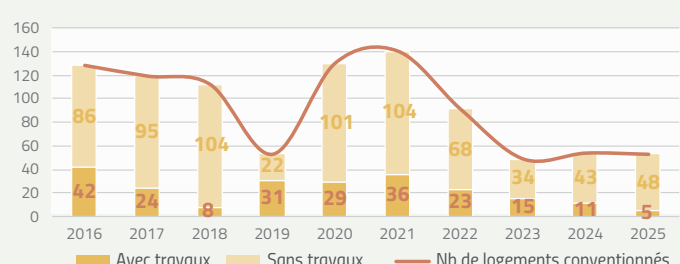
9% de conventions avec travaux
24% en 10 ans, 23% en 5 ans

1 389 logements privés conventionnés en stock au 1^{er} janvier 2026

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH





167 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2025 (+0,6% / 2024, +1 logement)

21% de la production dans le département

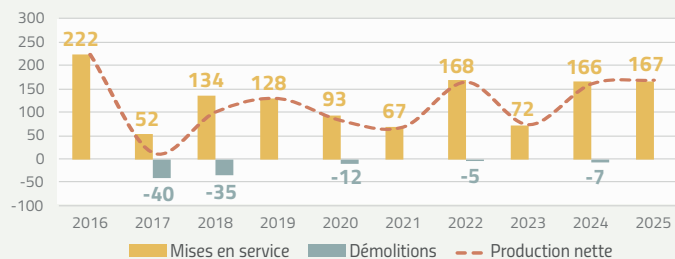
3% en acquisition-amélioration
7% en 10 ans, 8% en 5 ans

78% en logements collectifs
73% en 10 ans, 73% en 5 ans

56% des logements produits en VEFA (22% en moyenne depuis 2022)

Aucun logement locatif social public démoli en 2025
99 logements démolis en 10 ans, tous en droit commun

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



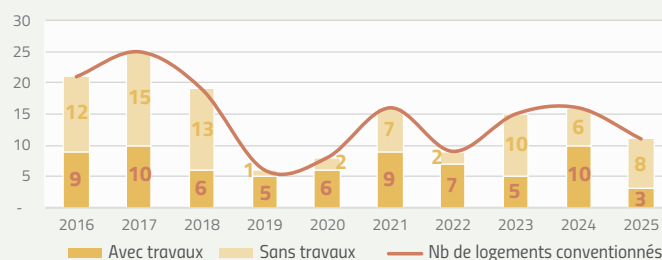
11 logements privés nouvellement conventionnés en 2025 (-31% / 2024, -5 logements)

9% des nouvelles conventions dans le département

27% de conventions avec travaux
48% en 10 ans, 51% en 5 ans

235 logements privés conventionnés en stock au 1^{er} janvier 2026

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC de Forez-Est



136 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2025 (+106% / 2024, +70 logements)

17% de la production dans le département

4% en acquisition-amélioration
3% en 10 ans, 2% en 5 ans

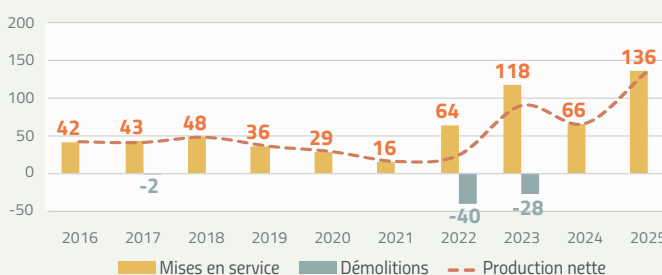
54% en logements collectifs
75% en 10 ans, 76% en 5 ans

84% des logements produits en VEFA (40% en moyenne depuis 2022)

Aucun logement locatif social public démoli en 2025

70 logements démolis en 10 ans, tous en droit commun

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



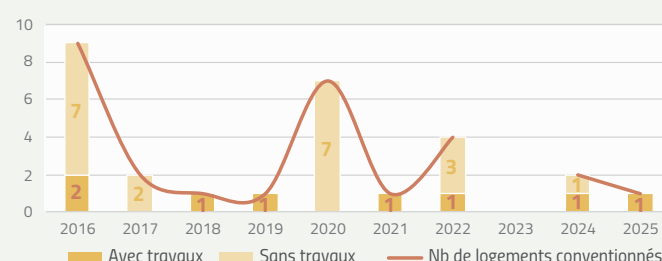
1 logement privé nouvellement conventionné en 2025 (-50% / 2024, -1 logement)

1% des nouvelles conventions dans le département

100% de conventions avec travaux
29% en 10 ans, 50% en 5 ans

10 logements privés conventionnés en stock au 1^{er} janvier 2026

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC du Pilat Rhodanien



Aucun logement locatif social public mis en service en 2025 (aucun en 2024 également)

Acquisition-amélioration

Aucune en 10 ans (35 logements produits en neuf en 10 ans)

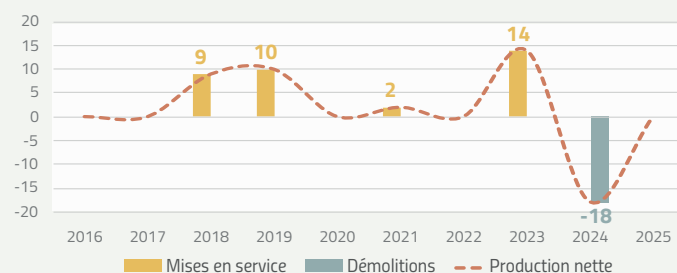
Logements collectifs

29% en 10 ans, 63% en 5 ans

Aucun logement locatif social public démoli en 2025

18 logements en 10 ans (en 2024), tous en droit commun

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



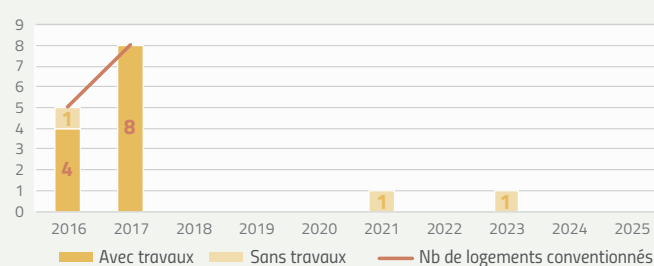
Aucun logement privé nouvellement conventionné en 2025 (aucun en 2024)

15 conventions en 10 ans

80% avec travaux

11 logements conventionnés en stock au 1^{er} janvier 2026

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC des Monts du Pilat



Aucun logement locatif social public mis en service en 2025 (-100% / 2024, -9 logements)

Acquisition-amélioration

75% en 10 ans, 64% en 5 ans

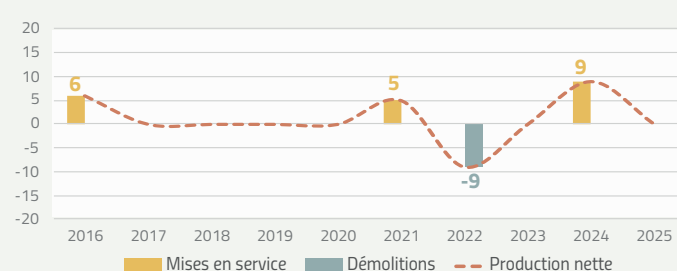
Logements collectifs

75% en 10 ans, 64% en 5 ans

Aucun logement locatif social public démoli en 2025

9 logements en 10 ans (en 2022), tous en droit commun

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



8 logements privés nouvellement conventionnés en 2025 (+33% / 2024, +2 logements)

7%

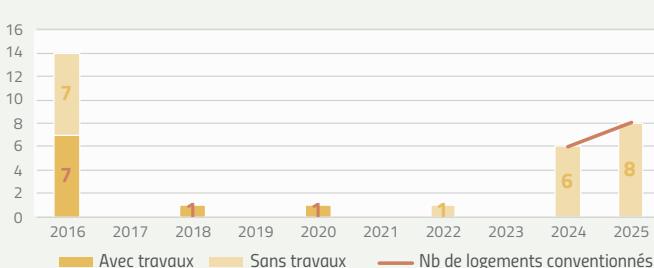
des nouvelles conventions dans le département

Aucune convention avec travaux

29% en 10 ans, aucune en 5 ans

21 logements conventionnés au 1^{er} janvier 2026

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH





86 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2025 (+87% / 2023, +40 logements)

11% de la production dans le département

Aucun en acquisition-amélioration
8% en 10 ans, 2% en 5 ans

84% en logements collectifs
75% en 10 ans, 71% en 5 ans

53% des logements produits en VEFA (13% en moyenne depuis 2022)

Aucun logement locatif social public démoli en 2025

351 logements en 10 ans, tous en droit commun



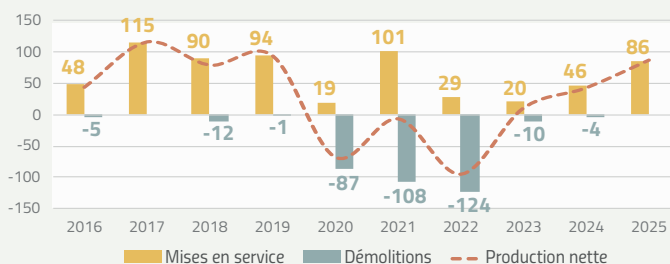
12 logements privés nouvellement conventionnés en 2025 (+9% / 2024, +1 logement)

10% des nouvelles conventions dans le département

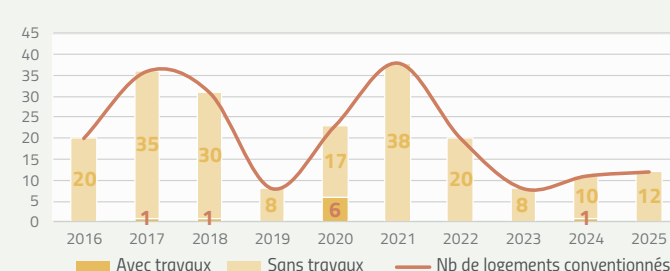
Aucune convention avec travaux
4% en 10 ans, 1% en 5 ans

389 logements conventionnés en stock au 1^{er} janvier 2026

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC de Charlieu-Belmont



10 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2025 (aucun en 2024, +10 logements)

1% de la production dans le département

Aucun en acquisition-amélioration
23% en 10 ans, aucune en 5 ans

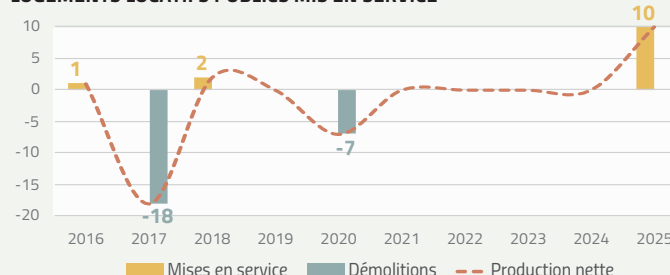
Aucun en logement collectif
15% en 10 ans, aucun en 5 ans

100% des logements produits en VEFA en 2025

Aucune démolition en 2025

25 logements démolis en 10 ans, tous en droit commun

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



Aucun logement privé nouvellement conventionné en 2025 (6 logements en 10 ans, aucun depuis 2018)

1 logement conventionné en stock au 1^{er} janvier 2026

CC du Pays entre Loire et Rhône (Copler)



Aucun logement locatif social public mis en service en 2025 (-100% / 2024, -10 logements)

Acquisition-amélioration

Aucun en 10 ans

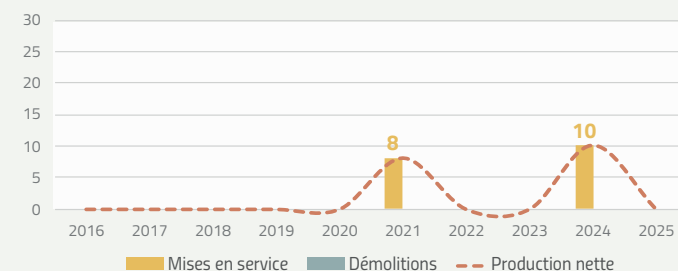
Logements collectifs

100% en 10 ans, idem en 5 ans

Aucune démolition en 2025

Aucune en 10 ans

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



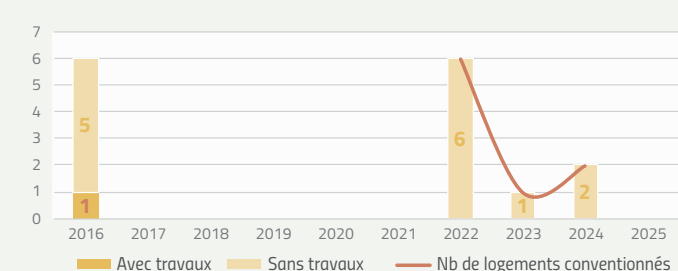
Aucun logement privé nouvellement conventionné en 2025 (-100% / 2024, -2 logements)

15 conventions en 10 ans

7% avec travaux

14 logements conventionnés en stock au 1^{er} janvier 2026

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC du Pays d'Urfé



Une production de logement locatif social public ordinaire (ou familiale) nulle sur les 10 dernières années

Mais une production de logements-foyers¹ : durant les 10 dernières années, 22 logements-foyers en 2020



Aucun conventionnement de logements locatifs privés en 10 ans

Un stock opposable nul au 1^{er} janvier 2026

¹ Focus sur les logements-foyers

232 logements-foyers mis en service en 2025 dans le département

214 dans Loire Forez agglomération

18 dans Saint-Etienne Métropole (les 18 dans la ville de Saint-Etienne)

Une production annuelle moyenne de **123** logements-foyers en 10 ans (2016-2025) et de **152** en 5 ans (2021-2025).

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 2026.

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

En savoir plus sur le financement :



Logements-foyers : Etablissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés ainsi que, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, service de soins ou services sociaux éducatifs. Ces logements sont soumis à une redevance et non à un loyer au m².

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, à 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 de renouvellement urbain (dispositif NPNRU) ou d'un financement de droit commun via le financement du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) depuis 2018. Dans la Loire, le NPNRU 2014-2026 concerne 3 communes dans la Loire, Saint-Étienne (4 quartiers), Saint-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.



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