Observatoire de l'habitat

NOV. 2021

LE MARCHÉ LOCATIF À LOYER MAÎTRISÉ

UNE TENDANCE GÉNÉRALE STABLE

AU SOMMAIRE

LES LOGEMENTS PUBLICS SOCIAUX 4

LE CONVENTIONNEMENT ANAH 11

L'ENSEMBLE DE L'OFFRE 14

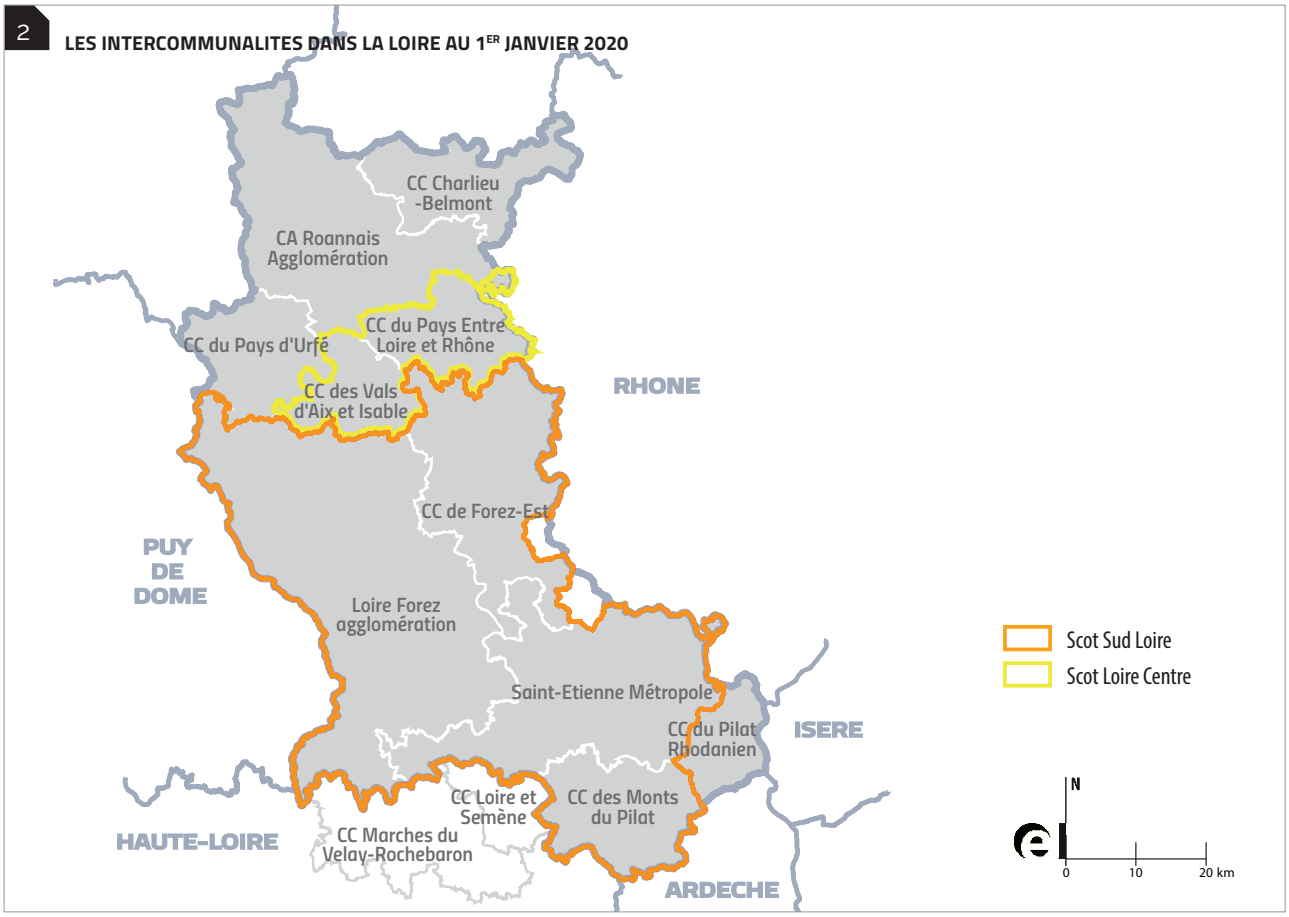
Epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise, anime pour le compte de ses partenaires un observatoire des marchés de l'habitat. Tous les ans, l'Agence recueille, traite et analyse les bases statistiques de l'habitat les plus récentes. Cet observatoire a pour objectifs, depuis 20 ans, d'éclairer 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 dans le Sud Loire et le Centre Loire (entendu dans la note comme les périmètres des Scot).

Cette note de l'observatoire partenarial de l'habitat est la dernière d'une série de 4 notes publiées en 2021. Elle porte sur le marché des logements locatifs à loyer maîtrisé, dans le parc public et privé. Elle fait suite à la publication d'une première note thématique sur le parc ancien à Saint-Etienne publiée en juin 2021, d'une seconde note sur le marché des constructions neuves dans le Sud Loire d'août 2021, et une troisième note sur le marché des transactions immobilières (marché de seconde main et des terrains à bâtir à usage d'habitation) publiée en octobre 2021.

epures Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

1. photo : Logement social, Saint-Etienne - © epures

2 LES INTERCOMMUNALITES DANS LA LOIRE AU 1ER JANVIER 2020



Sources

DDT 42 ET ANAH

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

A noter que certaines données prévisionnelles 2021 des livraisons de logements publics sociaux sont affichées à titre informatif mais ne sont pas particulièrement commentées. En effet, chaque année il est observé une hausse en prévisionnel qui est rarement vérifiée l'année suivante parmi le réalisé. Les données prévisionnelles sont plutôt à voir comme un stock de livraisons à venir dans un avenir proche (en année n ou n+1, ...), certaines pouvant se décaler dans le temps.

Les chiffres clés du **marché locatif social** en 2020 dans le Sud Loire

LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS

Saint-Etienne Métropole

307 logements livrés

12% par rapport à 2019

424 logements démolis

1 logement démoli pour **1,7** logements produits en 10 ans (2011-2020)

Sud Loire

515 logements livrés

2% par rapport à 2019

60% dans la Métropole

Loire

558 logements livrés

9% par rapport à 2019

92% dans le Sud Loire

LES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES CONVENTIONNES ANAH

Saint-Etienne Métropole

192 logements privés conventionnés

5% par rapport à 2019

78% dans Saint-Etienne

Sud Loire

207 logements privés conventionnés

7% par rapport à 2019

93% dans la Métropole

Loire

234 logements privés conventionnés

8% par rapport à 2019

88% dans le Sud Loire

LES LOYERS*

Saint-Etienne Métropole

7,2 €/m²
Loyer moyen dans le parc privé

6,9 €/m²
Loyer moyen dans le parc privé de Saint-Etienne

Sud Loire

6,8 €/m²
Loyer moyen dans le parc privé

6,1 €/m²
Loyer moyen dans le parc privé conventionné ANAH**

5,0 €/m²
Loyer moyen dans le parc social public conventionné***

---

2. Cartographie : © epures

* Source : enquête loyer 2019. Plus de détails : https://www.epures.com/index.php/publications/epures/habitat-logement/1011-observatoire-local-des-loyers-les-resultats-de-l-enquete-2019-dans-le-sud-loire-proche-haute-loire.

** Source : ANAH DDT 42, données 2019, traitement epures

*** Source : RPLS 2019, traitement epures

LES LOGEMENTS **PUBLICS** SOCIAUX :

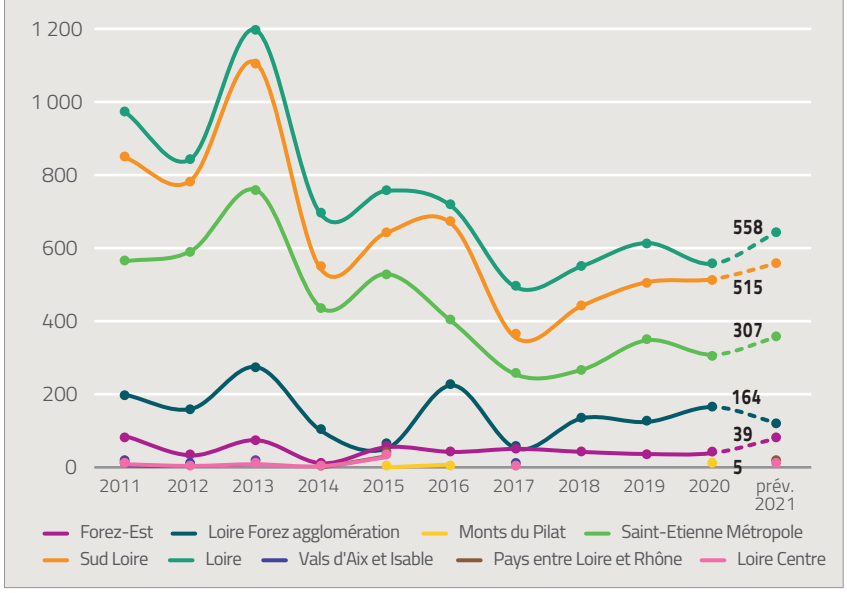
une stabilité de la production

1. 2. 3. 4. graphiques : Source : DDT42, traitement epures.

PLUS DE 9 LOGEMENTS SUR 10 LIVRÉS DANS LE SUD LOIRE EN 2020

Sur la période de 10 ans, 2011-2020, 7 405 logements locatifs sociaux publics (hors foyers) ont été livrés dans le département de la Loire, 87% dans le Sud Loire et 1% en Centre Loire (47 logements).

1 VOLUME DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS ENTRE 2011 ET 2020



En 2020, après une tendance baissière observée jusqu'en 2017, la livraison de logements locatifs sociaux tend à augmenter doucement depuis 2018 dans le Sud Loire. En 2020 ce sont 515 logements qui ont été livrés, soit +2% par rapport à 2019 (507 logements). Dans l'ensemble du département, malgré la tendance à une stabilité du volume annuel de livraisons sur la période récente, c'est une baisse qui est enregistrée en 2020, -9% par rapport aux livraisons 2019 (615 logements en 2019). Cette diminution au niveau ligérien est due à une baisse importante du nombre de livraisons dans le Roannais (-56%, de 94 à 41 logements entre 2019 et 2020) et dans une moindre mesure dans la Métropole stéphanoise (-12%, de 347 à 307 livraisons). Dans les autres collectivités du Sud Loire, le volume de logements livrés augmentent, +32% dans Loire Forez agglomération, +8% dans Forez-Est et 5 logements livrés dans les Monts du Pilat après plusieurs années sans livraison. En Loire Centre, aucun logement social n'a été livré depuis 2018. A noter qu'une livraison de 8 logements neufs est prévue en 2021 (cf. illustration n° 1).

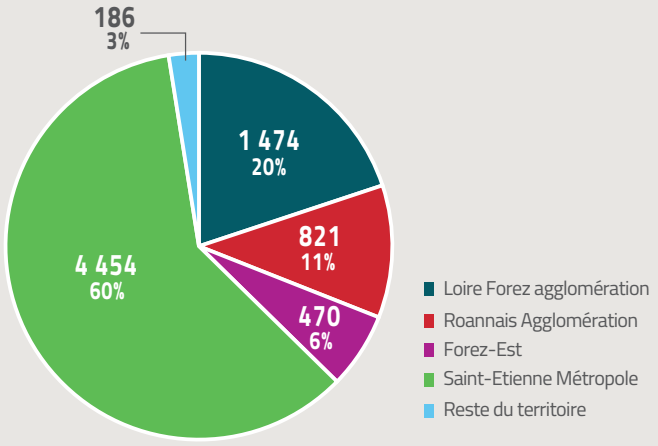
UN POIDS DE LA MÉTROPOLE QUI TEND À DIMINUER

Saint-Etienne Métropole reste le principal territoire en volume de livraisons avec **55% des logements sociaux livrés en 2020 dans la Loire.** Cependant sur la période longue, son poids tend à diminuer, passant de 60% des logements livrés en 10 ans, contre 53% sur la période récente 2018-2020, soit -7 points. Sur la période 2011-2020 en moyenne près de 445 logements sont livrés chaque année contre près de 300 par an sur la période 2018-2020. Dans les autres EPCI ligériens, le volume moyen annuel des livraisons diminue également mais moins fortement (illustrations n°2 et n°3).

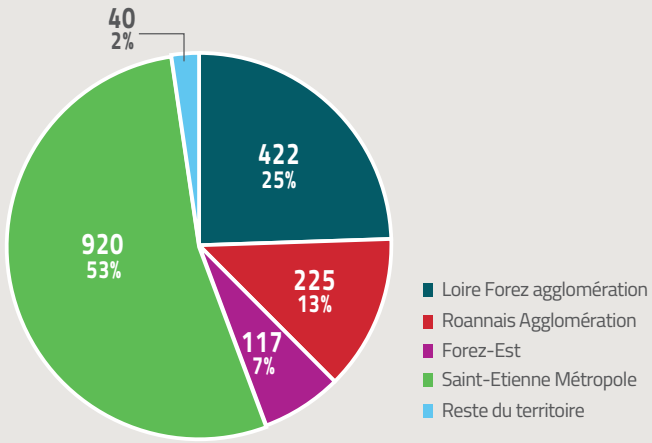
LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS SOCIAUX LIVRÉS

En 2020, 85% des logements livrés sont des logements collectifs, un ratio proche de ce qui est observé sur la période longue 2011-2020. En 2020, le volume de logements individuels chute par rapport à 2019, -42% (de 130 à 76 maisons) après avoir observé une hausse en 2019 (+160% par rapport à 2018). C'est l'inverse qui est constaté pour les logements collectifs, une hausse en 2020 (+16%, de 377 à 439 logements) après une baisse en 2019 (-4%) (illustration n°4).

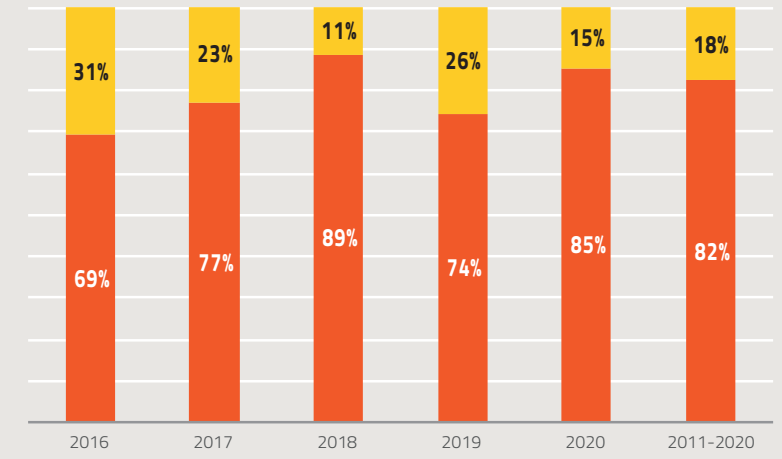
2 **RÉPARTITION DE L'OFFRE LIVRÉE EN 10 ANS (2011-2020) DANS LA LOIRE**



3 **RÉPARTITION DE L'OFFRE LIVRÉE SUR LES 3 DERNIÈRES ANNÉES (2018-2020) DANS LA LOIRE**



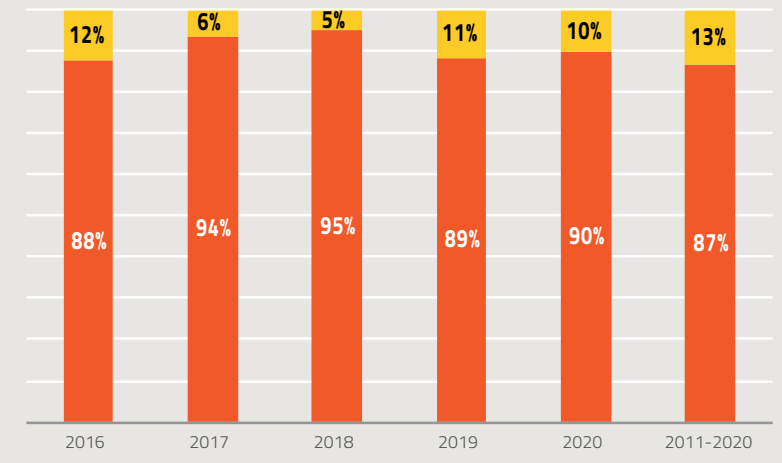
4 **POIDS DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS SELON LEUR TYPOLOGIE DANS LE SUD LOIRE ET EN LOIRE CENTRE**



La production en acquisition-amélioration (AA) semble montrer des signes de montée en puissance, même si elle ne retrouve pas des niveaux comparables à ceux de début de période (entre 90 et 160 logements AA livrés par an sur la période 2011-2015). Sur les 2 dernières années, 2019 et 2020, près de 10% de l'offre nouvelle ont été produits via des opérations d'acquisition-amélioration, soit un volume annuel entre 50 et 60 logements (illustration n°5). 74% de l'offre développée en AA se situe dans Saint-Etienne Métropole.

A noter que 15 des 23 opérations en AA mises en service entre 2019 et 2020 sont portées par des UES (Unité Economique et Sociale, telles que Nema Lové (9 opérations)), associations (Habitat et Humanisme, Soliha) ou par de petites communes (Luriecq, Saint-Bonnet-le-Courreau, Boisset-Saint-Priest). Ces opérations sont de petites tailles, en moyenne deux logements par opération. Ce sont souvent des opérations en diffus répondant à un besoin de loger des publics fragiles.

5 **POIDS DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS SELON LE MODE DE PRODUCTION, DANS LE SUD LOIRE ET LOIRE CENTRE**



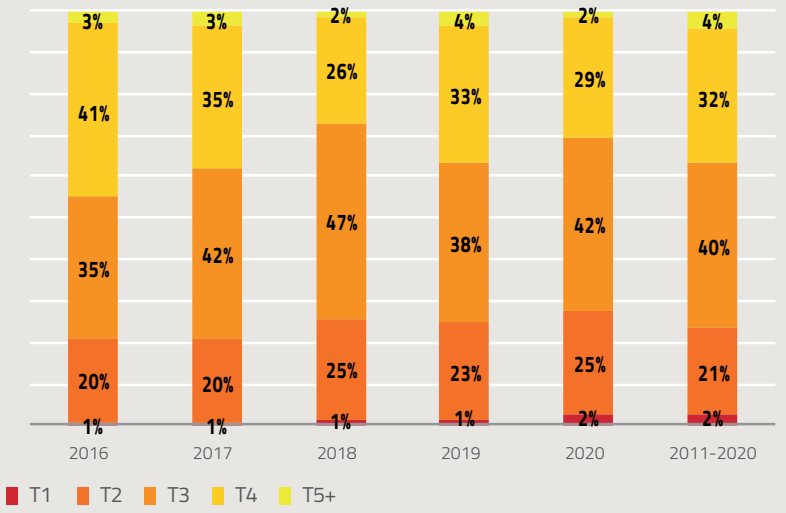
Les opérations en acquisition-amélioration

Il s'agit d'interventions sur du patrimoine existant, via l'achat et la remise en état de logements (travaux de rénovation). De manière complémentaire à la production neuve, ce type d'opération participe à la production d'une offre locative nouvelle. Ce sont souvent des opérations qui contribuent à la revitalisation des centres-villes, centres-bourgs ou quartiers d'habitat ancien dégradé, dans des contextes de lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la vacance, préservation des immeubles à forte valeur patrimoniale...

6

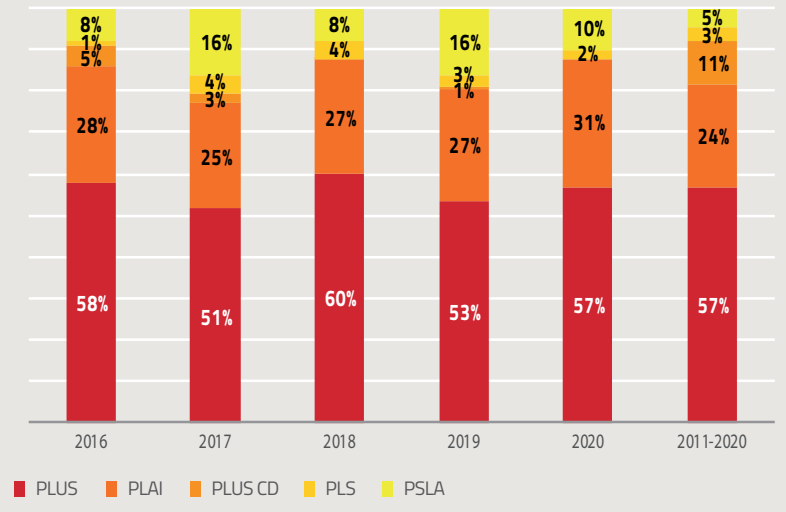
En termes de taille des logements, **la période récente montre une part des petits logements qui tend à augmenter parmi l'offre nouvelle,** au détriment des grands logements familiaux (T5 ou plus). Les logements de 3 à 4 pièces constituent toujours la grande majorité de l'offre locative sociale, 71% de l'offre livrée en 2021 (72% sur la période 2011-2020) (illustration n°7).

7 **POIDS DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, DANS LE SUD LOIRE ET LOIRE CENTRE**



Entre 2011 et 2020, près de 6 logements sur 10 sont financés via un PLUS*. C'est le principal mode de financement des logements locatifs sociaux publics. Les logements financés via un PLAI** représentent quant à eux près d'1/3 des livraisons sur les dernières années (illustration n°8). A noter que **de plus en plus de logements en location-accession PSLA*** sont produits.** Sur les 5 dernières années, 2016-2020, près de 55 logements en location-accession ont été livrés en moyenne par an.

8 **POIDS DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS SELON LE FINANCEMENT, DANS LE SUD LOIRE ET LOIRE CENTRE**



5. 7. 8. graphiques : Source : DDT42, traitement epures / **6. photo :** Immeuble, Saint-Chamond - © epures

* PLUS : prêt locatif à usage social - les logements dits PLUS correspondent aux logements Hlm « standard »

** PLAI : prêt locatif aidé d'intégration – les logements dit PLAI correspondent aux logements Hlm « très social » (niveaux de loyers et conditions de ressources plus faibles)

*** PSLA : Prêt social de location-accession, dispositif d'accession sociale à la propriété depuis 2014. Ce dispositif s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources dont l'acquisition du logement (agréé par l'Etat) se fait après une phase « locative » préalable. Depuis 2020 ce dispositif est ouvert aux logements anciens réhabilités.

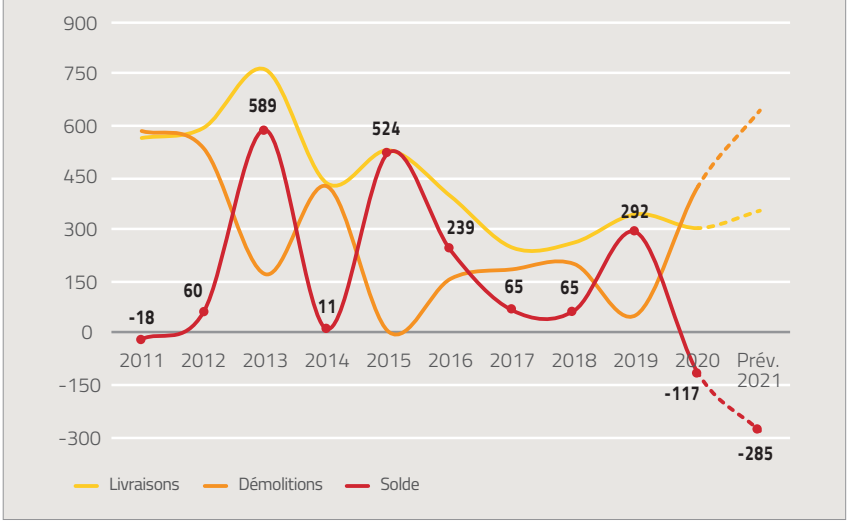
SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE : UN VOLUME DE LIVRAISONS À RELATIVISER AU REGARD DES DÉMOLITIONS

Si près de 4 554 logements ont été livrés dans la Métropole sur la période 2011-2020, il est important de souligner que 2 744 logements ont été démolis dans le même temps, soit **1 logement démoli pour 1,7 logements produits.** L'offre nouvelle en logements locatifs sociaux est donc de 1 710 logements, entre 2011 et 2020, soit près de 170 logements/an.

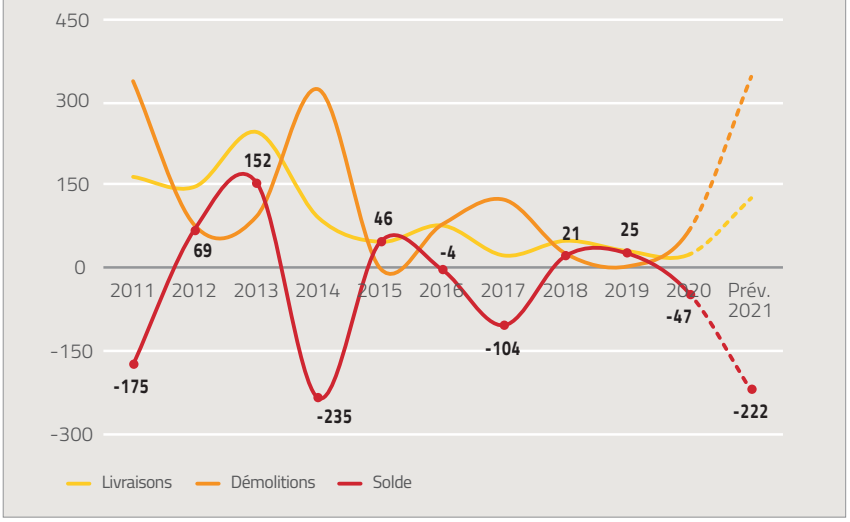
En 2020, cette offre réelle est négative. Il y a eu plus de logements sociaux démolis (424 logements) que de nouveaux logements mis en service (307 logements), (illustration n°9).

Dans la même logique de mise en parallèle des livraisons et des démolitions, la **ville de Saint-Etienne enregistre une diminution de son offre sociale locative,** -252 logements locatifs sociaux sur la période 2011-2020, 892 livraisons pour 1 144 démolitions sur la même période, soit **1 logement démoli pour 0,8 logement produit**, (illustration n°10).

9 **L'OFFRE NOUVELLE RÉELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS DANS SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE, ENTRE 2011 ET 2021 (PRÉV.)**



10 **L'OFFRE NOUVELLE RÉELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS DANS SAINT-ETIENNE , ENTRE 2011 ET 2021 (PRÉV.)**



8. 9. 10. graphiques : Source : DDT42, traitement epures

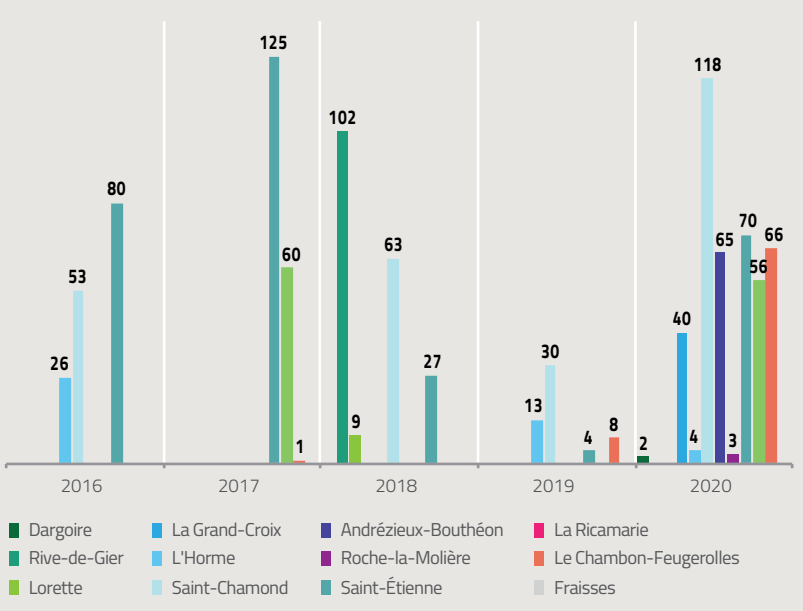
**** Le zonage A / B / C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été révisé depuis, en 2006, 2009 et 2014. Ce zonage caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Il a diverses utilisations : dispositif d'investissement locatifs pour les particuliers (conditions sur les plafonds de loyers et ressources des locataires) et pour les investisseurs institutionnels (TVA réduite dans zone A et B1), prêt à taux zéro (plafonds de ressources, ...), prêt social de location-accession (plafonds de ressources, de loyers et de prix)...

***** La résidentialisation : opération qui consiste à créer des espaces intermédiaires, souvent absents à l'origine dans la conception des grands ensembles, mais aussi à structurer l'espace public, tout en définissant l'usage et les pratiques.

En 2020, les démolitions de logements sociaux se dispersent sur 9 communes de la Métropole (illustration n° 11). La localisation plus éclatée des démolitions constatées récemment est un effet du financement des démolitions par le FNAP (Fonds National des Aides à la Pierre). 2020 est la 3e année de mise en œuvre de ce dispositif qui prévoit un financement des démolitions en droit commun en zones B2 et C****.

En 2020, seulement 16 logements démolis l'ont été dans le cadre du NPNRU (opération à Saint-Chamond), les 408 autres logements démolis ont été financés en droit commun, comme la totalité des mises en services dans la Métropole. Les démolitions dans le cadre du NPNRU devraient s'accélérer à partir de 2021 avec plusieurs opérations prévisionnelles en stock.

11 **LES DÉMOLITIONS DANS SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE ENTRE 2016 ET 2020**



Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2014-2024 (NPNRU)

Lancé en 2014, le NPNRU prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en France, d'intérêt national (216 quartiers), les quartiers présentant les dysfonctionnements les plus importants, et d'intérêt régional (264 quartiers), en intervenant fortement sur l'habitat (démolition, reconstitution de l'offre, rénovation, ...), les équipements publics (locaux associatifs, équipements culturels et sportifs, ...) et le développement économique, pour favoriser la mixité dans ces territoires.

Dans la Loire, ce programme concerne trois communes, Saint-Etienne (2 quartiers d'intérêt national : Montreynaud et Tarentaise Beaubrun, et 2 quartiers d'intérêt régional : Cotonne Montferré et Quartiers Sud Est), Saint-Chamond (1 quartier d'intérêt régional : Centre-Ville) et Rive-de-Gier (1 quartier d'intérêt régional : Centre-Ville). Dans le cadre de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Saint-Etienne Métropole cofinancé par l'ANRU, en termes d'intervention sur l'habitat, sont prévus près de 650 logements démolis, 250 logements en reconstitution, et près de 1 170 logements réhabilités.

	Logements démolis	Reconstitution de l'offre	dont constructions neuves	dont acquisitions - améliorations	Logements résidentialisés*****
Saint-Etienne	540	176	125 (71%)	51	901
Saint-Chamond	100	33	33 (100%)	0	126
Rive-de-Gier	0	40	20 (50%)	20	0
SÉM	640	249	178 (71%)	71	1027

Source : convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Saint-Etienne Métropole cofinancé par l'ANRU, ajustement mineur signé le 30 juin 2021

REGARD SUR UN ACTEUR DE L'HABITAT PUBLIC SOCIAL : Habitat et Métropole, entretien avec Mme Vuittenez, Directrice Générale

Issu de la fusion des quatre OPH (office public de l'habitat) rattachés à Saint-Etienne Métropole, Habitat et Métropole a été créé le 1er janvier 2021. L'office gère un patrimoine immobilier de près de 18 500 logements locatifs sociaux, implantés sur 30 communes.

Obligation de la Loi ELAN : les organismes de logement social de moins de 12.000 logements ont jusqu'au 1er janvier 2021 pour atteindre ce seuil ou se regrouper. Ce seuil a été déteminé comme un minimum permettant à tout organisme d'assurer l'ensemble de ses fonctions stratégiques de manière autonome.

Au délà de la contrainte réglementaire, dès 2017 les équipes dirigeantes des 4 OPH pré-existantes oeuvraient déjà à aller vers un projet commun d'habitat social dans la Métropole, pour répondre notamment aux ambitions du PLH3.

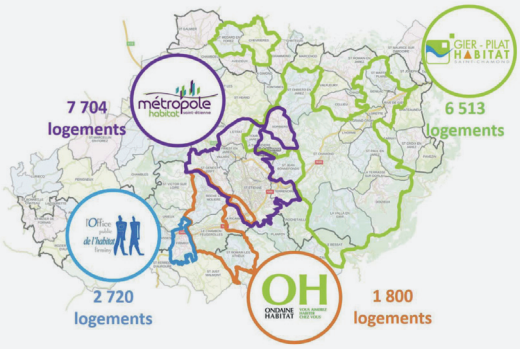
Pour satisfaire à l'exigence de la Loi ELAN, le choix s'est porté sur la création d'un unique organisme (Habitat et Métropole) qui absorberait et fusionnerait les 4 OPH existants.

Garder la proximité avec les territoires infra-métropolitains et être un outil au service du PLH3 et de l'habitat social dans la Métropole sont les principaux enjeux de cette restructuration.

Des directions territoriales ont été créées par bassin de vie, avec chacune une commission d'attribution du logement (CAL), une équipe de proximité, une équipe de direction, ... Une équipe d'administrateurs assure des permanences et participe à chacune des instances des Directions pour assurer le lien et garantir la culture commune.

HABITAT & METROPOLE SEM
SAINT-ÉTIENNE la métropole

OPH métropolitain depuis le 1er janvier 2021, anciennement :



Quelques étapes clés du processus de restructuration

- 2019 : projet de création puis fusion/absorption défendu auprès de l'Etat
- 2019-2020 : travail interne et collaboratif entre les 4 offices

→ mutualiser les pratiques, monter en compétence, adopter les bonnes pratiques de chacune des entités

- printemps 2020 : création d'une bourse de l'emploi interne

→ créer une nouvelle culture via le brassage des équipes pré-existantes

- Juillet 2020 : création d'un 5e organisme
- Décembre 2020 : absorption/fusion des 4 OPH
- 1er janvier 2021 : Habitat et Métropole est officiellement créé et devient l'unique OPH de la Métropôle.

Feuille de route et ambitions d'Habitat et Métropole

- Développer et organiser la production neuve afin, entre autre, de rééquilibrer l'offre d'habitat social au sein du territoire (entre quartiers et communes historiques, et territoires périphériques).

→ atteinte de 50% des objectifs du PLH

- Diversifier l'offre pour offrir aux locataires un parcours résidentiel qualitatif et facilité en secteur urbain et semi-urbain.
- Porter les opérations d'intervention sur l'habitat dans le cadre du NPNRU (unique opérateur habitat à Saint-Chamond).
- Renouveler et requalifier le parc existant

→ atteinte de 50 à 60% des objectifs de démolitions et de réhabilitations du PLH.

Production neuve : qualité et diversification

- 40 à 50% de la production neuve de l'organisme sont réalisées dans le cadre d'opérations en VEFA (vente future en l'etat d'achèvement).

→ travail en amont sur le programme, avec le promoteur et les partenaires impliqués.

→ un volet qualité d'usage développé, qui s'est accru à la suite des périodes successives de confinement (par exemple, exigence systématique d'espace extérieur, à partir du T2).

→ beaucoup d'opérations en petit collectif

- 3 à 4% du parc d'Habitat et Métropole sont des logements individuels. C'est peu par rapport au patrimoine d'autres bailleurs sociaux travaillant en secteur détendu. Cela s'explique par la nature du bâti et du terrain dans la Métropole. L'habitat individuel se développe davantage en abord des centres et sur les côteaux. Cela implique des coûts de réalisation plus élevés (charges foncières élevées, tension sur ce foncier).

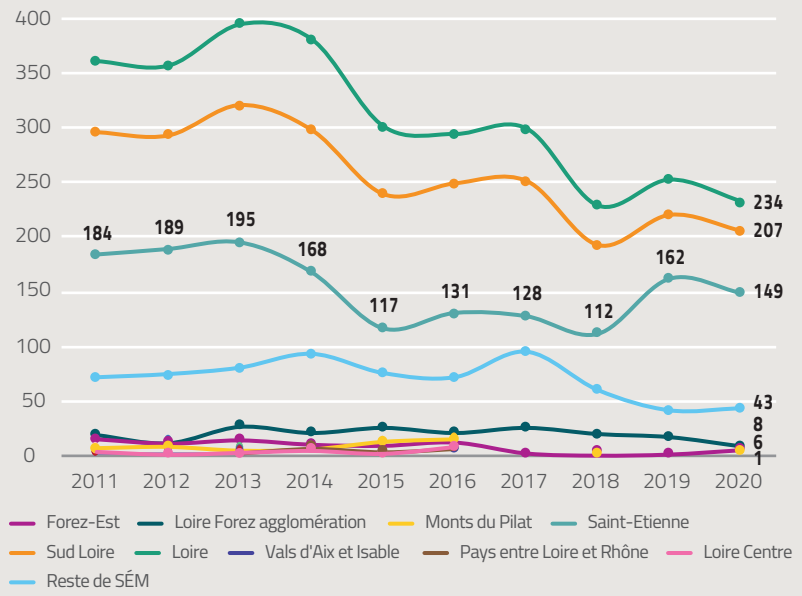
LE CONVENTIONNEMENT ANAH :

une mobilisation du parc privé qui tend à baisser

UNE OFFRE LOCATIVE PORTÉE PAR SAINT-ETIENNE

Entre 2011 et 2020, 3 120 logements privés ont été conventionnés* dans le département de la Loire, 83% plus particulièrement dans le Sud Loire (2 584 logements conventionnés) et 1% en Loire Centre (30 logements).

1 LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH ENTRE 2011 ET 2020



En 2020, dans le Sud Loire, le niveau de conventionnement est en baisse de -7% par rapport à 2019 (-15 logements) et de -31% par rapport au début de la période observée (-91 logements), (illustration n°1). **Près de 60% des logements privés conventionnés dans le Sud Loire se situent dans la ville de Saint-Etienne.** Malgré une baisse du conventionnement en 2020 par rapport à 2019 (-8%), le niveau de conventionnement semble se maintenir autour de 150 logements par an, après avoir observé un niveau bas entre 2015 et 2018. A contrario, dans le reste de la Métropole, ainsi que dans Loire Forez agglomération, les volumes de conventionnement en 2020 atteignent les niveaux les plus bas sur l'ensemble des 10 dernières années.

Le Centre Loire n'enregistre aucun conventionnement depuis 2017 et une moyenne de 5 logements locatifs privés conventionnés chaque année entre 2011 et 2016 (2/3 de ces logements sont dans la COPLER).

1. graphique : Source : données ANAH DDT 42, traitement epures.

* Les logements privés conventionnés sont ceux comptés à la date de prise d'effet du bail par le locataire. Il s'agit d'une observation en flux et le nombre de conventionnements sur une période ne correspond pas nécessairement au stock de logements conventionnés puisque les conventionnements ne sont pas toujours renouvelés.

Le conventionnement ANAH

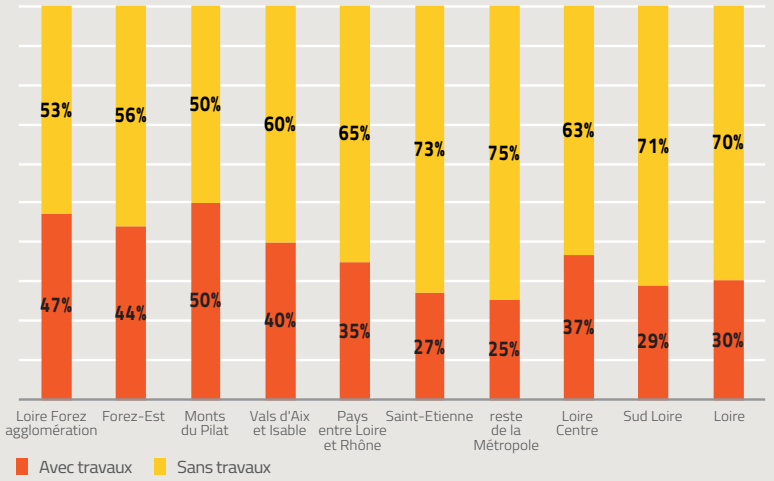
En contrepartie d'un engagement à proposer son bien à un loyer abordable à des locataires aux ressources modestes, un propriétaire bailleur peut bénéficier d'aides financières de l'ANAH pour réaliser des travaux d'amélioration dans son logement et obtenir une déduction fiscale sur ses revenus fonciers bruts (jusqu'à 70% des revenus selon la zone géographique et le loyer pratiqué). Dans le cas de réalisation de travaux d'amélioration via le soutien financier de l'ANAH, le logement doit être loué pour une période minimale de 9 ans. Le conventionnement ANAH est également possible sans travaux préalable. Dans ce cas, la durée de location minimum est de 6 ans et le propriétaire bailleur bénéficie uniquement de la déduction fiscale. Les contreparties restent les mêmes (plafonds de loyer et conditions de ressources pour les locataires). Ce dispositif participe au développement d'une offre à loyer maitrisé permettant à des ménages modestes de se loger dans le parc privé, mais également d'inciter des propriétaires bailleurs à (re)mettre sur le marché locatif des logements rénovés.

UNE BAISSE IMPORTANTE DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS AVEC TRAVAUX**

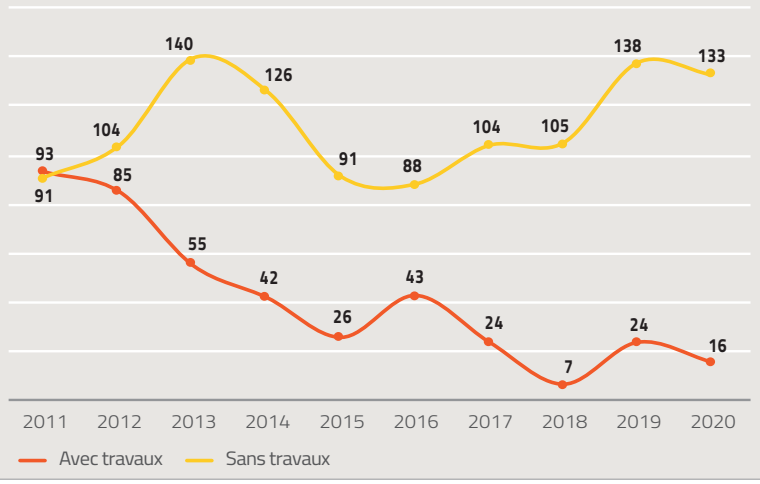
Sur le territoire ligérien, la majorité des logements sont conventionnés sans travaux, 7 logements sur 10. Des disparités territoriales s'observent néanmoins. La Métropole de Saint-Etienne observe un ratio de logements conventionnés avec travaux particulièrement faible par rapport aux autres EPCI (illustration n°2).

Effectivement, les logements conventionnés avec travaux diminuent sur la période 2011-2020 alors que les conventionnements sans travaux se maintiennent, voire augmentent sur la même période. Cela s'observe particulièrement dans Saint-Etienne. En 10 ans, le nombre de logements conventionnés avec travaux a chuté de 93 en 2011 à 16 en 2020 (-83%), (illustration n°3). L'écart entre les logements conventionnés avec et sans travaux se creuse.

2 PART DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS AVEC OU SANS TRAVAUX ENTRE 2011 ET 2020



3 EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PRIVÉS CONVENTIONNÉS AVEC OU SANS TRAVAUX DANS SAINT-ETIENNE

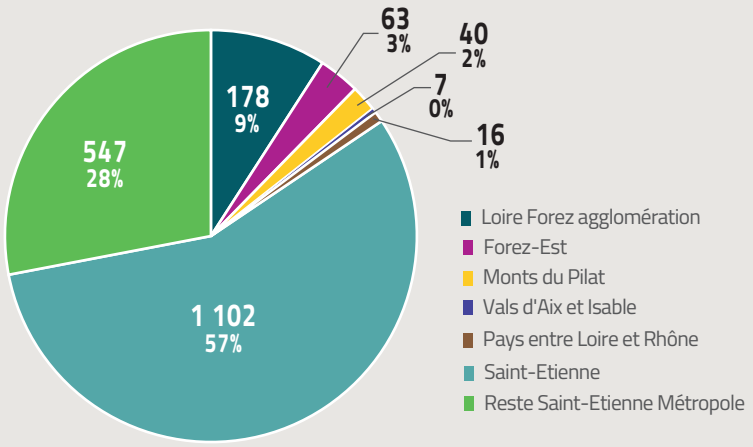


LES LOGEMENTS PRIVÉS CONVENTIONNÉS EN STOCK

Fin 2020, le stock total de logements locatifs privés avec une convention ANAH opposable, dans le Sud Loire et en Centre Loire, est de 1 953 logements, soit 83% du stock départemental. 85% de cette offre locative se situent dans la métropole stéphanoise, 1 649 logements (illustration n°4).

96% des logements conventionnés dans le Sud Loire ont un loyer « social »***, 100% en Centre Loire. Les logements à loyer « très social »**** représentent 3% du stock (dans SÉM et Forez-Est uniquement) quant aux logements à loyer « intermédiaire »***** seulement 1%. Il convient de noter que la possibilité de réaliser un conventionnement avec loyer intermédiaire (LI), n'est plus possible depuis 2011 (avec travaux) et depuis le 1er mai 2015 (sans travaux). La part des logements conventionnés en loyer « intermédiaire » a fortement diminué et est amené à disparaitre.

4 **LE STOCK DE LOGEMENTS CONVENTIONNÉS OPPOSABLES À FIN 2020**



2. 3. 4. graphiques : Source : données ANAH DDT 42, traitement epures /
5. photo : Résidence Lavoisier, Saint-Etienne - © epures

** Le conventionnement avec travaux donne droit à une subvention de l'ANAH. Pour les conventionnements sans travaux, le propriétaire bailleur perçoit un avantage fiscal (abattement sur les revenus immobiliers).

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

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

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

5

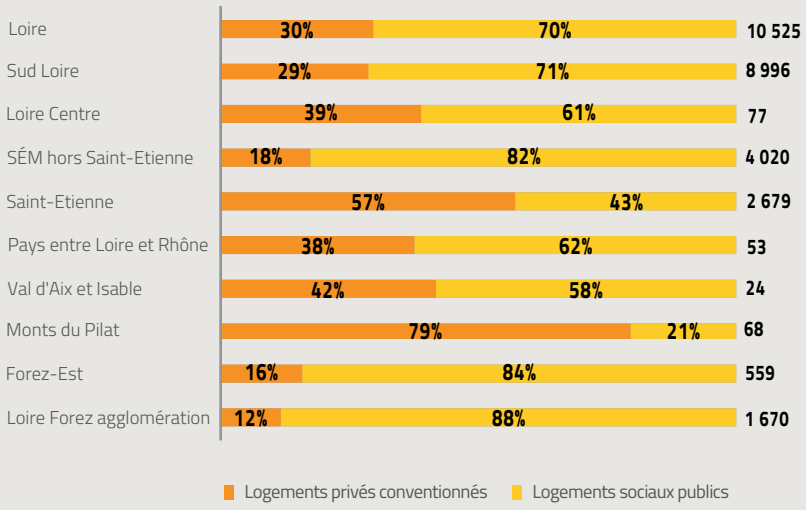
L'ENSEMBLE DE **L'OFFRE**

de logements locatifs à loyers maîtrisés

Au total, l'offre nouvelle de logements à loyers maîtrisés est de 9 073 logements sur la période 2011-2020 dans le Sud Loire et en Centre Loire. 7 logements sur 10 sont issus de l'offre publique, 3 de l'offre privée. Cette proportion est portée par le Sud Loire qui compte près de 9 000 logements à loyers maitrisés contre moins de 80 en Centre Loire (cf. illustration n°2).

Seule Saint-Etienne compte une part de logements privés supérieure à celle des logements publics, 63% de l'offre à loyer maitrisé mise en service entre 2011 et 2020. Cette même situation se retrouve dans les Monts du Pilat mais est à relativiser au vu du faible nombre de logements à loyers maitrisés mis en service ces 10 dernières années.

2 REPARTITION DES LOGEMENTS A LOYERS MAITRISES MIS EN SERVICE SUR LA PERIODE 2010-2019 SELON LE TYPE DE PARC



1. photo : Place de l'hôtel de Ville, Saint-Etienne - © epures /
2. graphique : Source : DDT42, Anah, traitement epures / **3. photo :** Place du Peuple, Saint-Etienne - © epures

CGIL
A LOUER
04 77 34 52 05
www.immodefranceforezvelay.fr
L. LAMAIZIERE

Observatoire de l'habitat

NOV. 2021

LE MARCHÉ LOCATIF À LOYER MAÎTRISÉ

UNE TENDANCE GÉNÉRALE STABLE

ON RETIENDRA

Un volume de mises en service de logements locatifs sociaux publics qui tend à augmenter légèrement dans le Sud Loire après avoir atteint un point bas en 2017. Une offre nouvelle qui est néanmoins à relativiser au regard des démolitions dans la Métropole. En 10 ans, près de 1,7 logements ont été produits pour 1 démolition (dans Saint-Etienne, 0,8 logement produit pour 1 démolition).

Une offre locative à loyer maîtrisé dans le parc privé, concentré dans Saint-Etienne, qui baisse. Ce sont plus particulièrement les conventionnements avec travaux qui accusent une forte diminution.

La ville centre, Saint-Etienne, se démarque par une mise en service de logements locatifs à loyers maitrisés, en 10 ans (2011-2020), plus importante au sein du parc privé qu'au sein du parc social public.

Crédit photos : epures sauf mention

epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

46 rue de la télématique
CS 40801
42952 Saint-Etienne cedex 1

tél : 04 77 92 84 00
fax : 04 77 92 84 09

mail : epures@epures.com
web : www.epures.com