

AU SOMMAIRE

LA CONSTRUCTION NEUVE	5
LES TERRAINS À BÂTIR	10
LA PROMOTION IMMOBILIÈRE	13
LE MARCHÉ DE SECONDE MAIN	21
LES LOGEMENTS SOCIAUX	25
LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ	33

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

La note 2019, chiffres et analyses



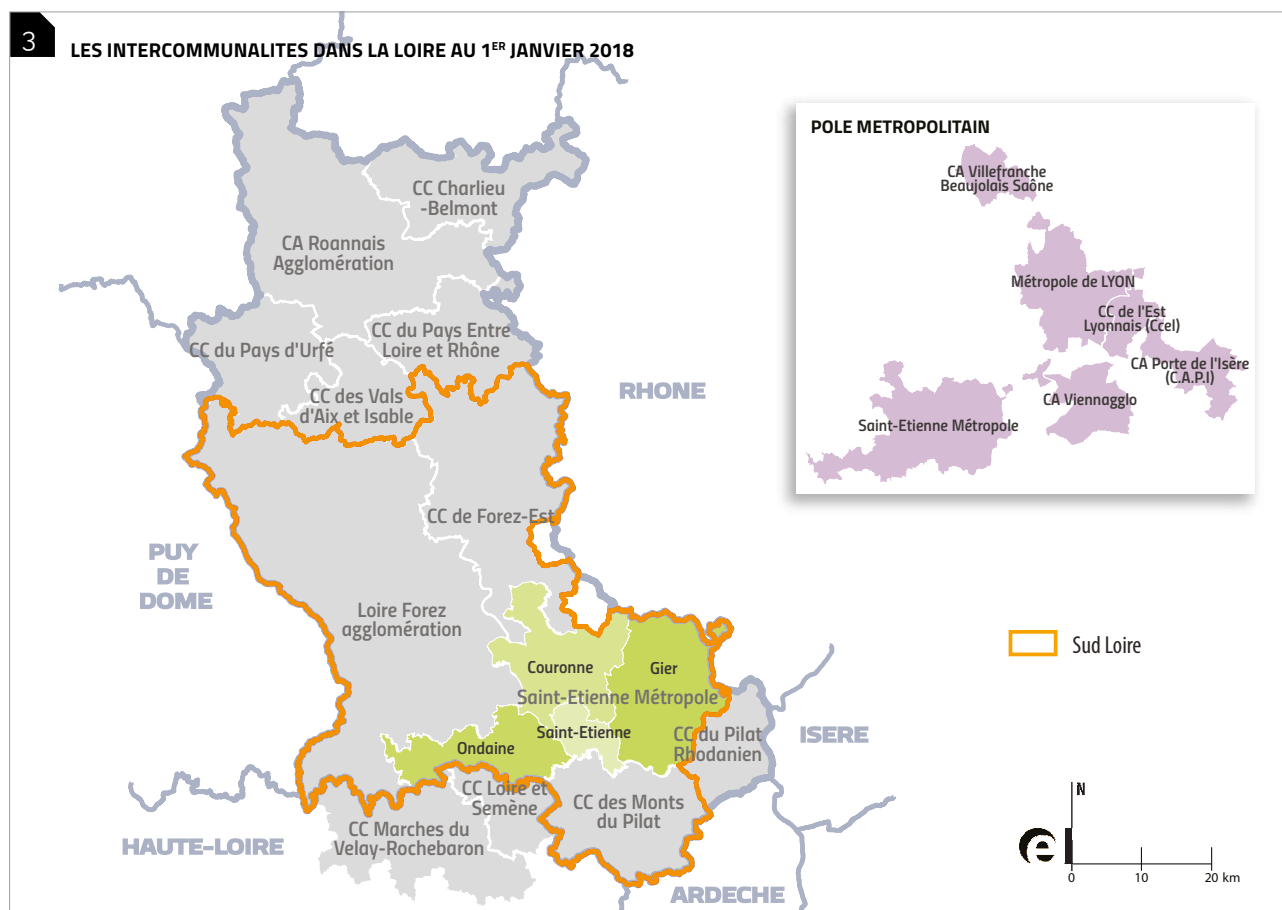
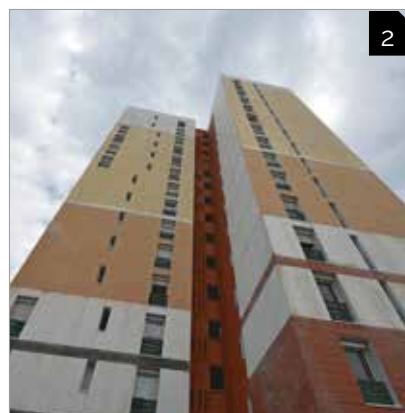
Epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise, anime pour le compte de ses partenaires un observatoire des marchés de l'habitat. Tous les ans, epures recueille, traite et analyse les bases statistiques de l'habitat les plus récentes.

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.

Le Sud Loire, entendu dans la note comme le périmètre du Scot Sud Loire, comprend quatre EPCL, la Métropole de Saint-Etienne, la Communauté d'agglomération de Loire Forez, la Communauté de communes de Forez-Est et la Communauté de

communes des Monts du Pilat, soit 198 communes. Autant que possible, selon la disponibilité des données, l'observation s'étend à la proche Haute-Loire sur les deux Communautés de communes de Marches du Velay-Rochebaron et Loire Semène. Les bases de données ont été travaillées de façon à réaliser une rétrospective sur ces nouveaux périmètres.

L'observation est également resituée dans les dynamiques ligériennes et métropolitaines (au sens du Pôle Métropolitain regroupant Saint-Etienne Métropole, Métropole de Lyon, Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (C.A.P.I.), Communauté d'agglomération Vienne Condrieu, Communauté de communes de l'Est Lyonnais, Communauté d'agglomération de Villefranche-Beaujolais-Saône).



Les grandes **caractéristiques** de l'habitat dans le Sud Loire



591 447
habitants



+ 2,1%
par rapport à 2011



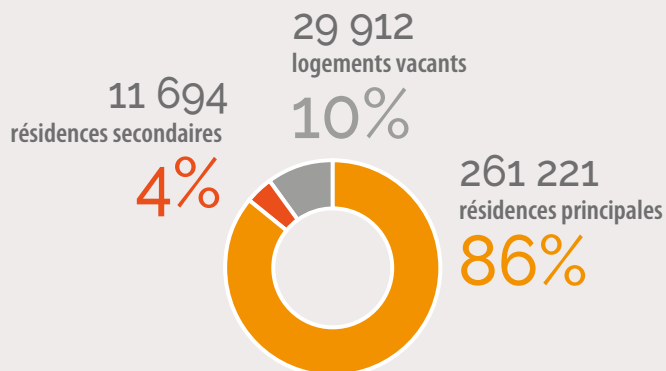
78%
de la Loire



302 840
logements

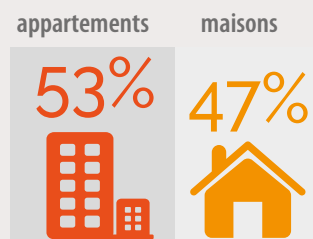
4

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS



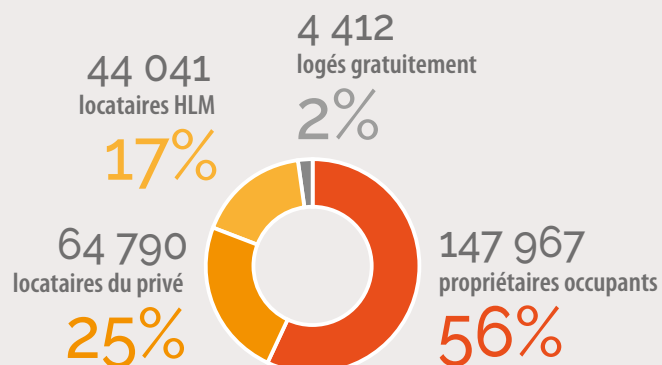
5

CATÉGORIES DE RÉSIDENCES PRINCIPALES



6

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

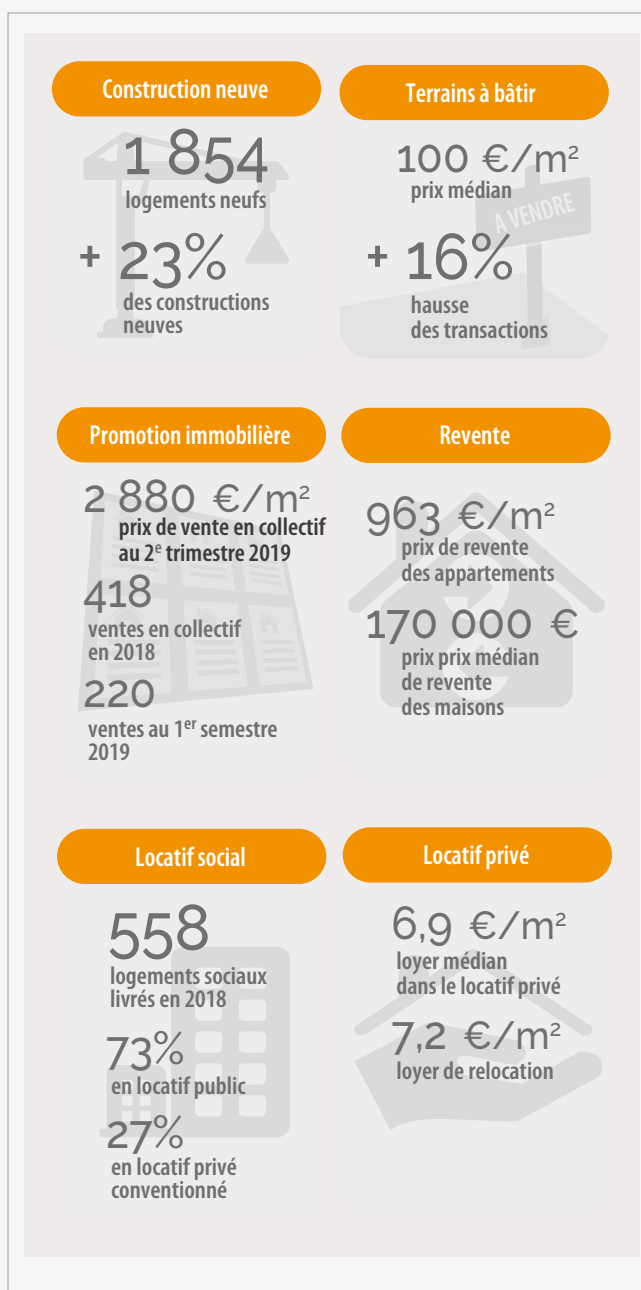


7



Le marché du **logement**

en 2018 et les tendances 2019 dans le Sud Loire



En 2018, le regain de la **construction neuve** se poursuit dans le Sud Loire avec 1 854 logements commencés. Le nombre de logements individuels est en forte progression (+45%/2017) et le nombre de logements collectifs se stabilise à un niveau élevé. Le poids du logement individuel est plus important, représentant 55% de la production neuve.

Le prix des **terrains à bâtir** à vocation habitat est en hausse (+16%/2017) atteignant les 100€/m². La surface moyenne des terrains passe de 869 m² à 812 m² entre 2017 et 2018 (-7%).

En **promotion immobilière**, après une année 2018 caractérisée par une baisse des ventes, on constate une reprise au 1^{er} semestre 2019 (+16%/1^{er} semestre 2018). Le prix de vente moyen augmente légèrement au 2^e trimestre 2019 (+3%/2^e trimestre 2018) mais reste en deçà du prix moyen national et régional.

Sur le **marché de seconde main**, le prix médian des appartements reste stable par rapport à l'année 2017 alors que celui des maisons baisse légèrement (-1,9%/2017).

Après une baisse en 2017, la livraison des **logements locatifs sociaux publics** augmente en 2018 (+35%/2017). On constate en revanche une baisse importante en 2018 du nombre de logements conventionnés dans le parc privé (-39% par rapport à 2017).

Le **marché locatif privé** reste détendu sur le territoire en 2018, au vu d'un niveau de loyer faible et bas en comparaison à d'autres agglomérations. Toutefois, il faut relever que l'écart entre le loyer de relocation (moins d'un an d'ancienneté d'emménagement) et le loyer d'ensemble augmente légèrement en 2018 avec un écart de 0,30 €/m².

LA CONSTRUCTION NEUVE

| une reprise qui se confirme en 2018 |

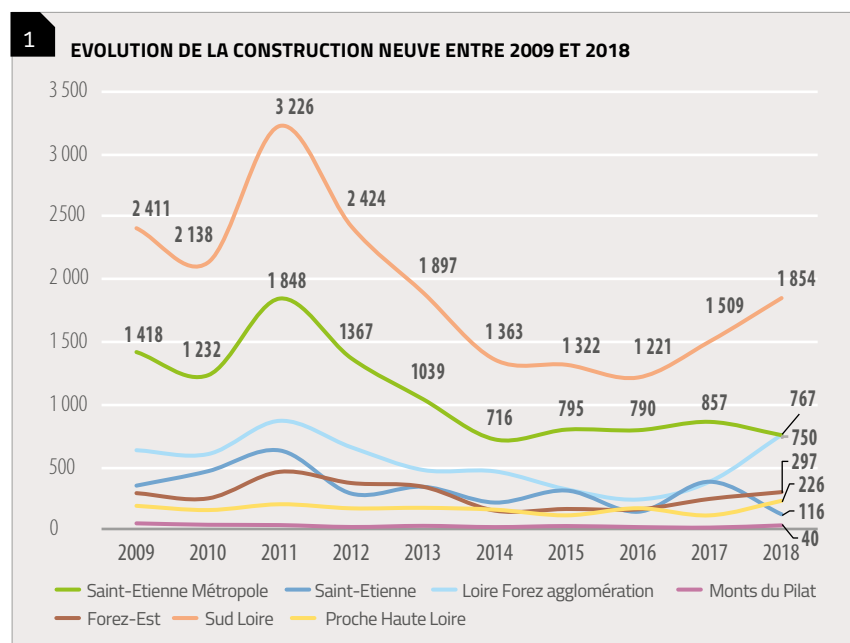
L'analyse de la construction neuve présentée ci-après se base sur la source Sitadel2 (cf. Sources p.36).

UNE HAUSSE DE LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 2017

La reprise de la construction neuve dans le Sud Loire, amorcée en 2017, se poursuit en 2018 avec 1 854 logements commencés, contre 1 509 en 2017, soit +23%.

Par rapport à l'année 2017, la hausse en 2018 dans le Sud Loire est concentrée sur les territoires hors de la métropole (Illustration n°1). L'augmentation des constructions se poursuit dans le territoire de Loire Forez agglomération avec 767 logements commencés en 2018, soit près du double par rapport à l'année précédente. La Communauté de communes des Monts du Pilat enregistre également une hausse importante de 135% par rapport

1. graphique : Source : SOeS-DREAL Auvergne-Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures / **2. photo :** Construction logements rue Louis Comté, Roche-la-Molière - © epures



à 2017 avec 40 logements mis en chantier (+23 logements). Pour le territoire de Forez-Est, la croissance est de 22% entre 2017 et 2018 avec 297 logements commencés.

Sur une période d'analyse de 10 ans, le territoire du Sud Loire confirme sur la période récente la croissance du nombre de logements commencés sans pour autant atteindre à nouveau le volume de logements de 2008 confirmant ainsi une lente reprise du marché.

La tendance est à la baisse dans Saint-Etienne Métropole (-12% par rapport à 2017 avec 750 logements) y compris dans la ville de Saint-Etienne (-70% par rapport à 2017 avec 116 logements). Cette tendance peut s'expliquer par un retrait des investisseurs dans le collectif à Saint-Etienne (cf. analyse de la promotion immobilière p.14).

Pour la première fois, le volume des logements commencés en 2018 de l'agglomération de Loire Forez, est supérieur à celui de Saint-Etienne

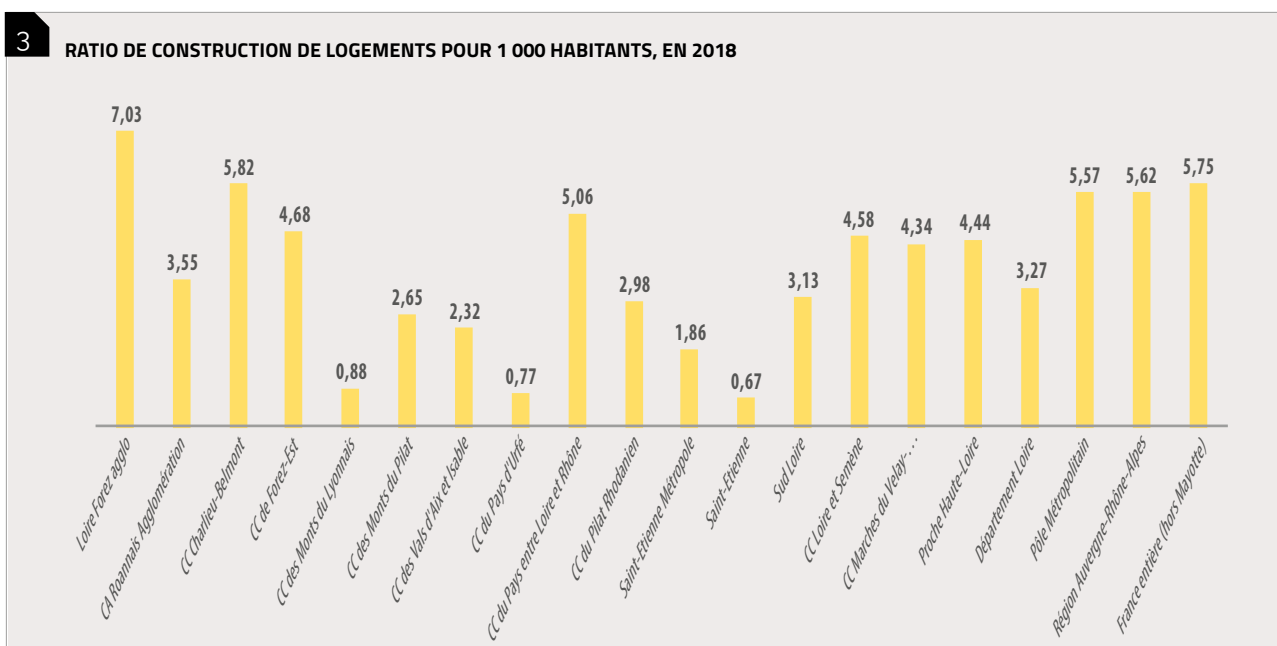
Métropole, représentant ainsi 41% des logements construits à l'échelle du Scot Sud Loire.

Ce dynamisme de la construction dans le Sud Loire se retrouve à l'échelle du département qui connaît également une croissance de +24% des logements commencés entre 2017 et 2018. La Communauté de communes de Charlieu-Belmont connaît la croissance la plus importante du département, passant de 29 logements en 2017 à 136 logements en 2018. En revanche, les Communautés de communes du Pays d'Urfé et du Pilat Rhodanien observent une baisse, mais sur des volumes faibles.

A proximité de la Loire, la proche Haute-Loire observe également une importante reprise de la construction en 2018 alors que l'évolution était négative entre 2016 et 2017. En 2018, 226 logements ont été mis en chantier soit près du double par rapport à l'année précédente.

Après un regain de la construction entre 2016 et 2017, l'ensemble du territoire du Pôle Métropolitain enregistre une baisse de -28% entre 2017 et 2018. Cette tendance s'observe également, dans une moindre mesure, à l'échelle de la Région Auvergne Rhône-Alpes, avec -7% entre 2017 et 2018.

En comparaison avec les territoires à une échelle supra locale, la dynamique de construction est toujours plus faible dans le Sud Loire et le département mais l'écart à tendance à se réduire par rapport aux années précédentes. A noter cependant que Loire Forez se distingue des autres territoires du Sud Loire avec un ratio de construction deux fois plus élevé que la moyenne du Sud Loire et également supérieur aux niveaux métropolitain, régional et national. Le ratio de construction de logements neufs pour 1000 habitants en 2018 est de 5,77 dans le Pôle Métropolitain, de 5,62 dans la Région Auvergne-Rhône-Alpes et de 5,75 au niveau national, alors qu'il est de 3,13 dans le Sud Loire et 3,27 dans la Loire. (Illustration n° 3).



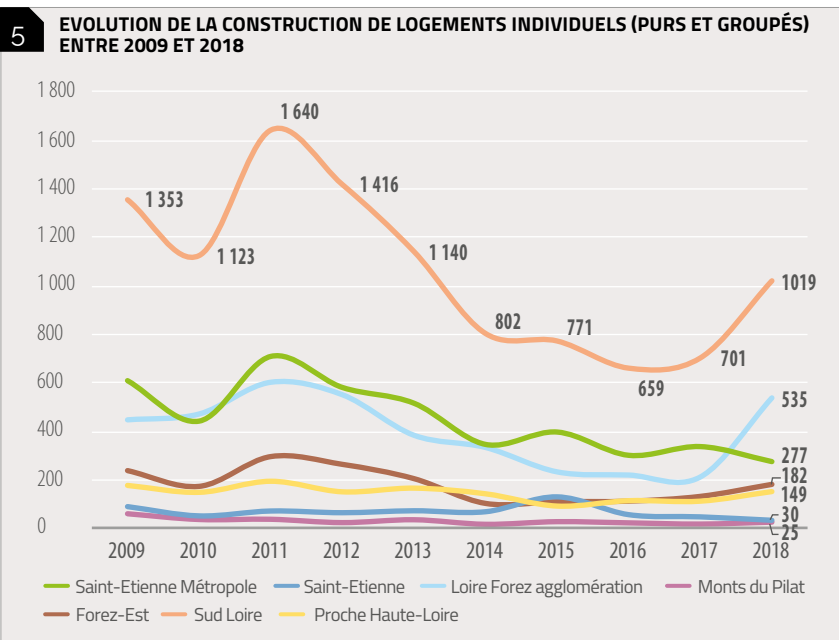
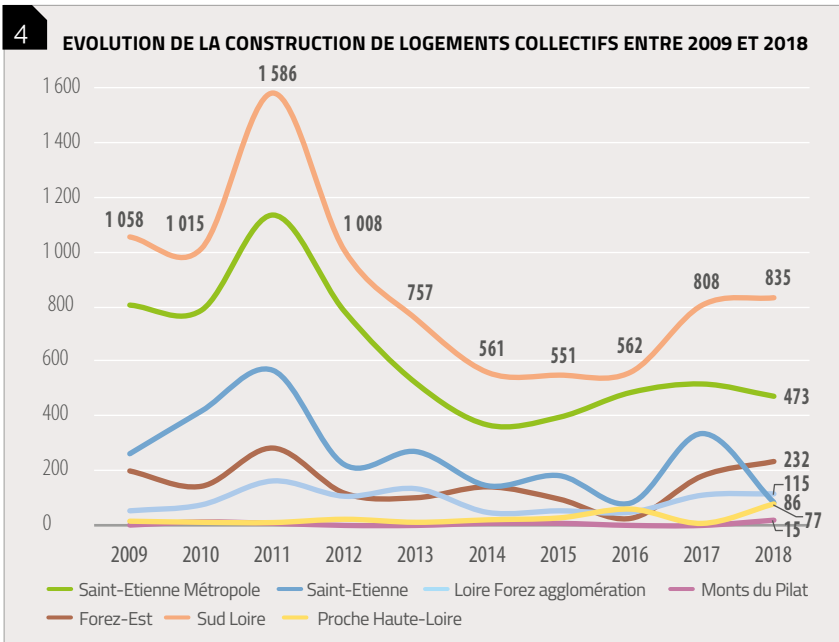
UNE STABILISATION DU COLLECTIF ET UNE HAUSSE DE L'INDIVIDUEL

Avec 835 logements commencés sur le Sud Loire, la production neuve en habitat collectif en 2018 reste à un niveau élevé par rapport à la période 2013-2016 mais se stabilise par rapport à l'année 2017 (+3%) (Illustration n°4). A noter que les logements collectifs continuent à augmenter entre 2017 et 2018 dans les EPCI de Loire Forez (+29%), Forez-Est (+5%) et les Monts du Pilat mais que la tendance est inverse dans la métropole (-9%), en particulier à Saint-Etienne (-75%).

La proche Haute-Loire, qui avait atteint un niveau de production très bas en 2017 avec seulement 6 logements collectifs commencés, retrouve une dynamique en 2018 avec la production de 77 logements.

Si l'on compare le Sud Loire avec les territoires d'une échelle plus importante, on constate que sur le département de la Loire, la production de logements collectifs continue d'augmenter (+19% par rapport à 2017). En revanche la tendance est à la baisse au niveau du Pôle Métropolitain, de la Région et de la France métropolitaine, avec respectivement -27%, -13% et -2% d'évolution en 2018 par rapport à l'année précédente.

En ce qui concerne la construction neuve en individuel, elle s'élève à 1 019 logements dans le Sud Loire en 2018, soit une hausse de +45% par rapport à l'année 2017 (Illustration n°5). Cette hausse est liée à la forte augmentation des mises en chantier de logements individuels dans le territoire de Loire Forez (+154%). Loire Forez concentre ainsi plus de la moitié des constructions neuves en individuel du Sud Loire, dépassant ainsi pour



la première année depuis 2010 le nombre de logements individuels mis en chantier à Saint-Etienne Métropole. On constate également une augmentation de l'individuel dans les EPCI de Forez-Est (+36%) et des Monts du Pilat (+47%), tandis que la tendance est inverse à Saint-Etienne Métropole, en particulier dans la ville centre qui voit la production de l'individuel baisser d'un tiers par rapport à l'année 2017.

La tendance est également à la hausse de l'individuel dans la proche Haute-Loire entre 2017 et 2018 (+35%) du fait d'une augmentation dans la Communauté de communes Marches du Velay-Rochebaron.

En comparaison avec le Sud Loire, l'ensemble du département de la Loire enregistre une progression moins importante de la construction de logements individuels (+29% entre 2017 et 2018). Les tendances dans le Sud Loire et le département se distinguent par ailleurs de celles du Pôle Métropolitain, de la Région et du territoire national métropolitain, où la construction de logements individuels baisse ou se stabilise, avec respectivement de -14%, +2% et -5% d'évolution entre 2017 et 2018.

LE POIDS DU LOGEMENT COLLECTIF REDEVIENT MINORITAIRE DANS LE SUD LOIRE

Alors que sur l'année 2017 on observait un phénomène inédit pour le Sud Loire avec une production en collectif supérieure à l'individuel, on retrouve en 2018 une part de collectif minoritaire, représentant 45% des constructions neuves. C'est seulement à Saint-Etienne Métropole que la part du collectif reste majoritaire (63%), en particulier dans la ville de Saint-Etienne (74%) (Illustration n°6).

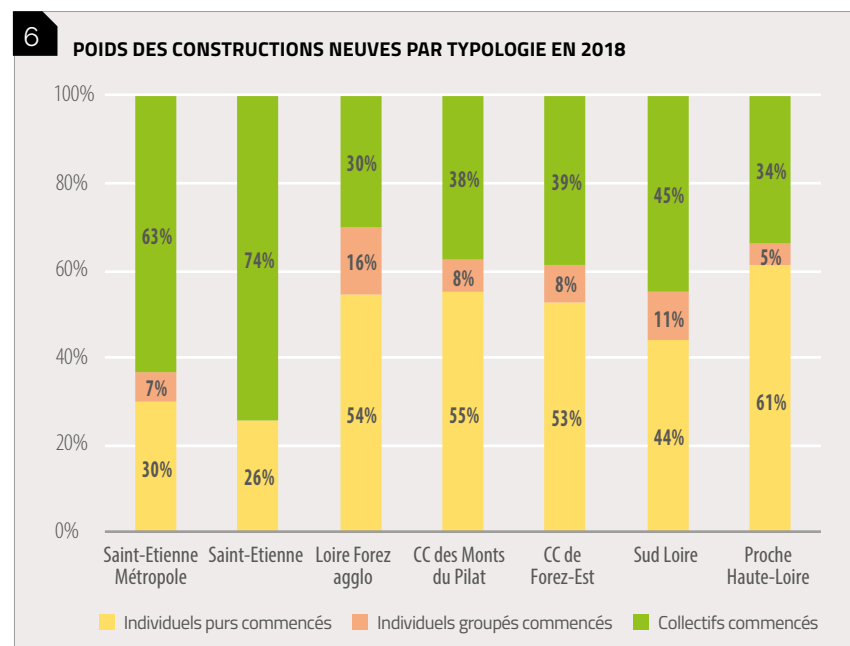
On constate par ailleurs en 2018 une part plus importante de logements construits en individuel groupé* dans le Sud Loire (11%) alors même que cette part ne cessait de diminuer depuis 2015 (9% en 2016 et 5% en 2017).

Sur l'ensemble du département, la part de l'individuel dans la construction neuve remonte, alors que cette part avait tendance à diminuer depuis 2015. Elle s'élève à 56% en 2018, soit un point au-dessus de la part de l'individuel dans le Sud Loire (55%).

L'individuel est en revanche nettement moins représenté dans la construction neuve au niveau du Pôle Métropolitain (18%), au niveau régional (40%) et à l'échelle nationale (43%).

UNE BAISSÉ DE LA CONSTRUCTION EN 2019 ?

Les mises en chantier reculent au 1er semestre 2019 sur le territoire Sud Loire proche Haute-Loire par rapport au 1er semestre 2018. En effet, en données cumulées sur six mois,



6. graphique : Source : SOeS-DREAL Auvergne-Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures /

7. tableau : Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin juin 2019, traitement epures /

8. graphique : Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin juin 2019, traitement epures

* Individuel groupé : un permis de construire pour plusieurs maisons individuelles isolées ou accolées, chacune d'elle ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Individuel pur : un permis de construire pour une seule maison individuelle ne comportant qu'un logement et qu'une entrée particulière.

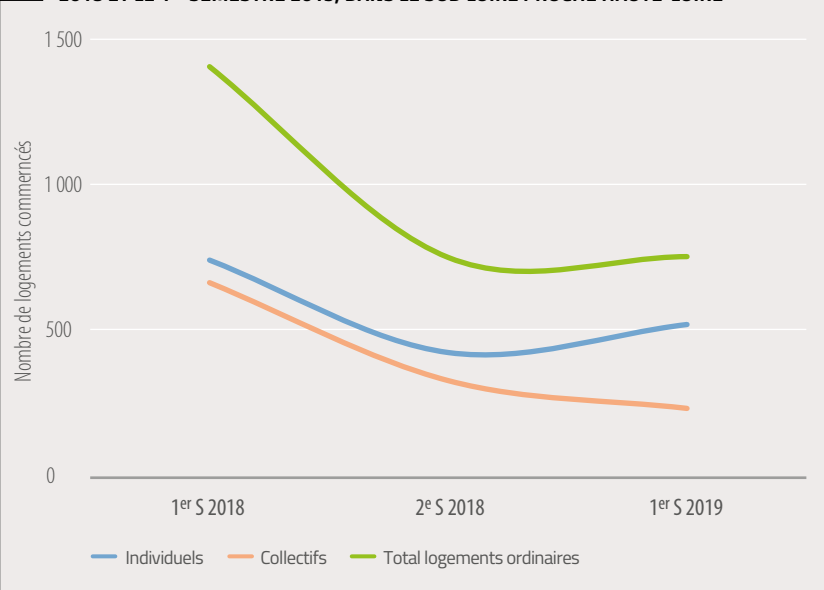
EVOLUTION SEMESTRIELLE DU NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS MIS EN CHANTIER DANS LE SUD LOIRE

7	1 ^{er} semestre 2018	2 ^e semestre 2018	1 ^{er} semestre 2019	Evolution entre le 1 ^{er} semestre 2018 et le 1 ^{er} semestre 2019
Saint-Etienne Métropole	373	287	334	-10%
Saint-Étienne	20	18	71	255%
Loire Forez agglomération	683	224	192	-72%
CC des Monts du Pilat	20	29	30	50%
CC de Forez-Est	203	131	99	-51%
Sud Loire	1279	671	655	-49%
Proche Haute-Loire	129	79	98	-24%
Loire	2 067	1 169	1 145	-45%

le nombre de logements commencés (753 logements) diminue de -4,7% au 1^{er} semestre 2019 par rapport au 1^{er} semestre 2018 (1 408 logements). En revanche, le nombre de mises en chantier au 1^{er} semestre 2019 est équivalent à celui du 2^e semestre 2018 (Illustration n°8).

Cette tendance à la baisse par rapport au début de l'année 2018 se vérifie à l'échelle des EPCI et au niveau du département, sauf la Ville de Saint-Etienne et les Monts du Pilat (dans une moindre mesure) où la construction est plus dynamique au premier semestre 2019 (Tableau n°7).

On constate une importante diminution (-65%) des mises en chantier de logements collectifs entre le 1^{er} semestre 2018 et le 1^{er} semestre 2019. Les mises en chantier de logements individuels (purs et groupés) diminuent également mais dans une moindre mesure (-30%). Au 1^{er} semestre 2019, les logements individuels sont majoritaires dans la construction du Sud Loire proche Haute-Loire puisqu'ils représentent 69% des logements commencés (Illustration n°8).

8 EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS, ENTRE LE 1^{ER} SEMESTRE 2018 ET LE 1^{ER} SEMESTRE 2019, DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE**A RETENIR**

On retiendra une année 2018 qui confirme le regain de la construction neuve constaté en 2017, avec cependant une construction individuelle qui reprend le dessus par rapport à la construction de logements collectifs dans le Sud Loire proche Haute-Loire.

Cette dynamique ne se confirmera pas forcément en 2019, le 1^{er} semestre enregistrant une baisse de la construction neuve par rapport au 1^{er} semestre 2018.

LES TERRAINS À BÂTIR

| des disparités territoriales |

1. photo : Terrains à bâtir - La Ricamarie - © epures / **2. graphique :** Source : Notaires de France - PERVAL 2018, traitements epures / **3. graphique :** Source : Notaires de France - PERVAL 2018, traitements epures / **4. photo :** Lotissement Plein Soleil, La Ricamarie - © epures

Le marché du foncier, à vocation habitat, est observé à partir du fichier PERVAL, de la Société Min.not (cf. Sources p.36).

En 2018, 368 transactions de terrains à bâtir dans le Sud Loire ont été enregistrées dans le fichier Perval, soit à un niveau sensiblement égal à celui de l'année 2017. Parmi ces 368 transactions, plus de la moitié se situent au sein de la métropole (53%),

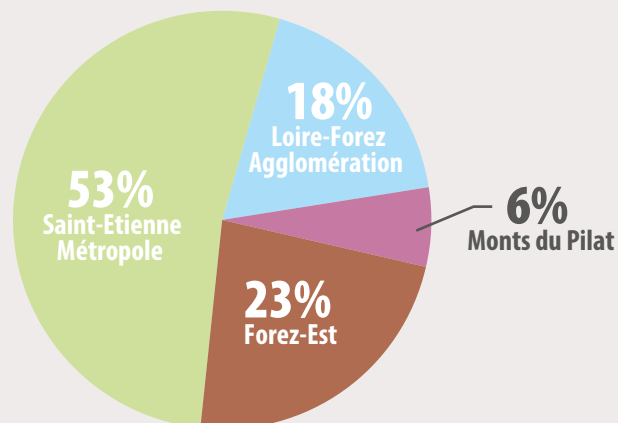
près d'un quart dans la Communauté de communes de Forez-Est, 18% dans l'agglomération de Loire Forez et 6% dans la Communauté de communes des Monts du Pilat (Illustration n°2).

A l'échelle du département, 529 transactions sont renseignées en 2018 dans Perval. Les transactions dans le Sud Loire représentent 70% des transactions renseignées dans l'ensemble du département de la Loire.



1

2 PART DES TRANSACTIONS RENSEIGNÉES DE TERRAINS PAR EPCI DANS LE SUD LOIRE, EN 2018

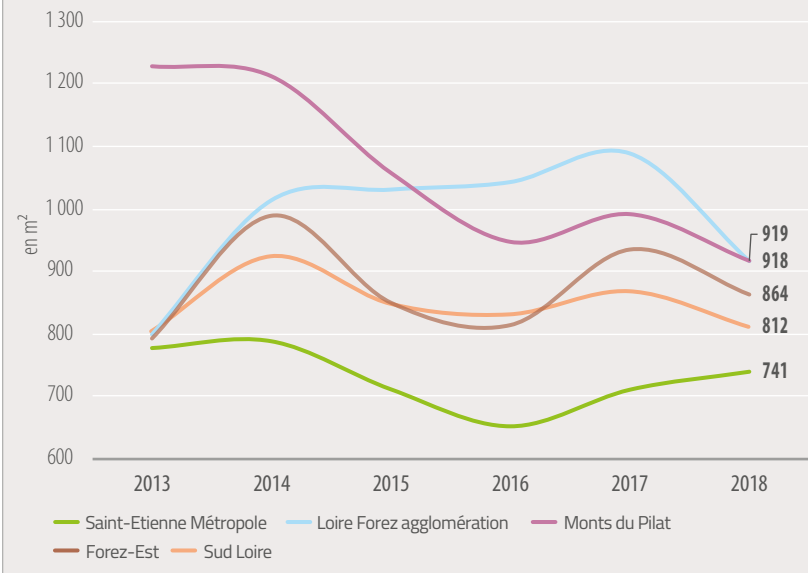


UNE BAISSÉ DES SURFACES SAUF DANS SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE

La surface moyenne des terrains vendus à usage d'habitation dans le Sud Loire passe de 869 m² à 812 m² entre 2017 et 2018 (-7%). La tendance est à la baisse dans tous les EPCI du Sud Loire hors métropole, et particulièrement sur Loire Forez agglomération qui observe une diminution des surfaces de -16% entre 2017 et 2018. En revanche au sein de Saint-Etienne Métropole la taille moyenne des surfaces augmente légèrement (+4%) entre 2017 et 2018 mais reste de 741 m² en moyenne, soit à un niveau sensiblement inférieur aux autres EPCI (Illustration n°3). La tendance générale à la baisse, de la taille moyenne des surfaces de terrains, s'observe également au niveau départemental (surface moyenne de 889 m² en 2018, soit -5% par rapport à l'année 2017).

Au-delà du Sud Loire, l'évolution des surfaces des terrains à bâtir entre 2017 et 2018 est plus hétérogène. Les EPCI du Pilat Rhodanien et du Pays entre Loire et Rhône enregistrent de fortes baisses, respectivement -30% (857m²) et -25% (1 042m²). En revanche, la surface moyenne des terrains reste stable sur la Communauté de communes Charlieu Belmont (+1% avec 1272m²) et en augmentation sur Roannais Agglomération (+8% avec 1024m²).

3 EVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES TERRAINS À BÂTIR ENTRE 2013 ET 2018 DANS LE SUD LOIRE



5 UN PRIX MÉDIAN TOUJOURS EN HAUSSE DANS LE SUD LOIRE MALGRÉ DES DISPARITÉS INFRA-TERRITORIALES

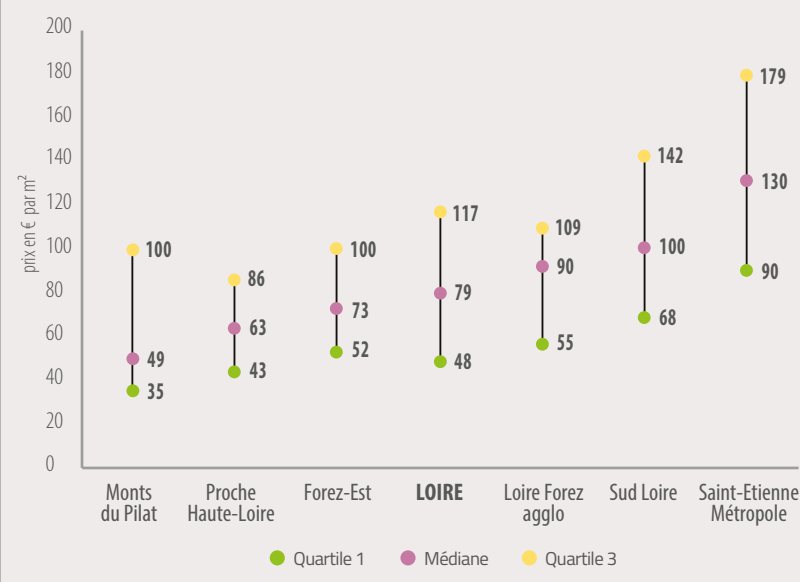
Le prix médian d'un terrain à bâtir en 2018 dans le Sud Loire est de 100€/m². On observe des disparités importantes selon les EPCI (Illustration n°5) : Saint-Etienne Métropole avec le prix médian au m² le plus élevé (130€/m²) ; vient ensuite Loire Forez agglomération (90€/m²), Forez-Est (79€/m²) et les Monts du Pilat (49€/m²). Dans la proche Haute-Loire, le prix médian d'un terrain à bâtir est bas, à 63€/m² en 2018.

A noter que l'amplitude des prix dans Saint-Etienne Métropole est importante : 25% des transactions de terrains à bâtir sont supérieures à 179 €/m² et 25% inférieures à 90 €/m² et tend à s'accroître entre 2017 et 2018.

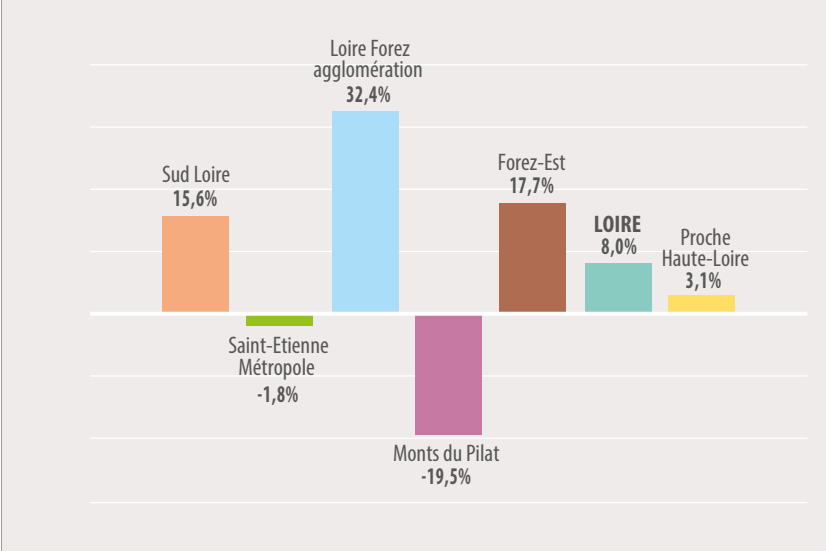
Entre 2017 et 2018, on observe une importante augmentation du prix médian sur le Sud Loire (+16%) qui atteint 100€/m². Cette hausse est portée par Loire Forez (+32%) et Forez-Est (+18%) tandis qu'on observe une légère baisse (-2%) pour Saint-Etienne Métropole et une diminution plus marquée (-20%) pour les Monts du Pilat (Illustration n°6).

La tendance est également à la hausse à l'échelle du département mais dans une moindre mesure et à un rythme similaire à l'évolution annuelle antérieure (+8%).

5 PRIX DE VENTE (€/M²) DES TERRAINS À BÂTIR DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTELOIRE EN 2018



6 EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN (€ M²) DES TERRAINS À BÂTIR VENDUS ENTRE 2017 ET 2018 (EN VALEUR CONSTANTE)



A RETENIR

Le prix des terrains à bâtir à vocation d'habitat est en hausse en 2018, surtout sur l'agglomération de Loire Forez et dans la Communauté de communes de Forez-Est. Toutefois la superficie moyenne de ces terrains est en baisse, partout sur le territoire excepté dans la métropole de Saint-Etienne.

5. 6. graphiques : Source : Notaires de France - PERVAL 2018, traitements epures.

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

1. graphique : Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, CécimObs-Adéquation, traitement epures.

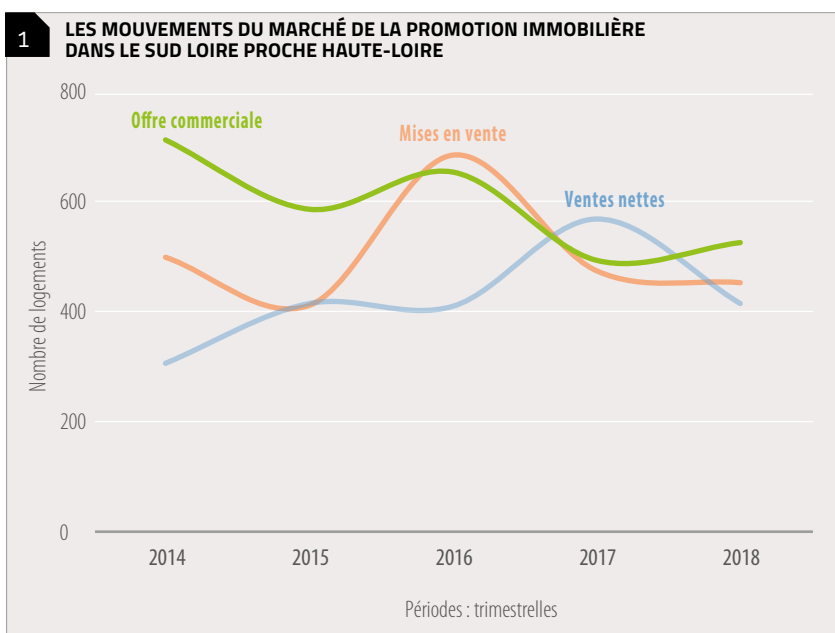
L'observatoire de l'Habitat valorise ici la note bilan 2018 réalisée par CécimObs-Adéquation et la note de conjoncture du 2^e trimestre 2019 réalisée par Adéquation, dans le cadre du dispositif d'observation partenarial de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire (cf. Sources p.36).

Pour rappel l'agence produit depuis cette année des notes de conjoncture trimestrielles de cette observation.

UNE BAISSÉ DES VENTES EN 2018 DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

Après une année 2017 dynamique, on observe un recul des ventes en 2018 dans le Sud Loire proche Haute-Loire (-27% de ventes nettes par rapport à 2017). Avec 418 ventes nettes enregistrées en 2018, le volume des ventes s'établit à un niveau comparable aux années 2015 et 2016. Malgré une légère baisse de l'alimentation (-5% en 2018 par rapport à 2017), la baisse des ventes observée contribue à renforcer l'offre commerciale qui se positionne à 528 logements disponibles à la fin de l'année 2018 (Illustration n° 1).

Sur l'année 2018, comme en 2016 et en 2017, 1/3 des ventes a été réalisé auprès d'investisseurs (Illustration n°2). A une échelle plus fine, 38% des ventes ont été réalisées au profit d'investisseurs dans la Métropole de St-Etienne et entre 20 à 23% dans les autres EPCI du Sud Loire. A noter que les investisseurs sont plus présents dans la ville centre que dans le reste du Sud Loire, représentant 41% des ventes en 2018.

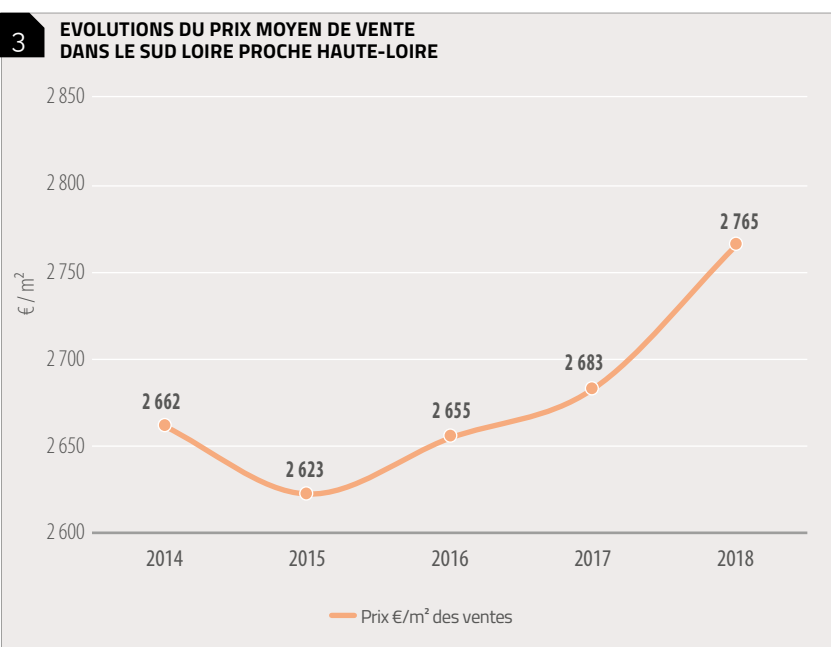
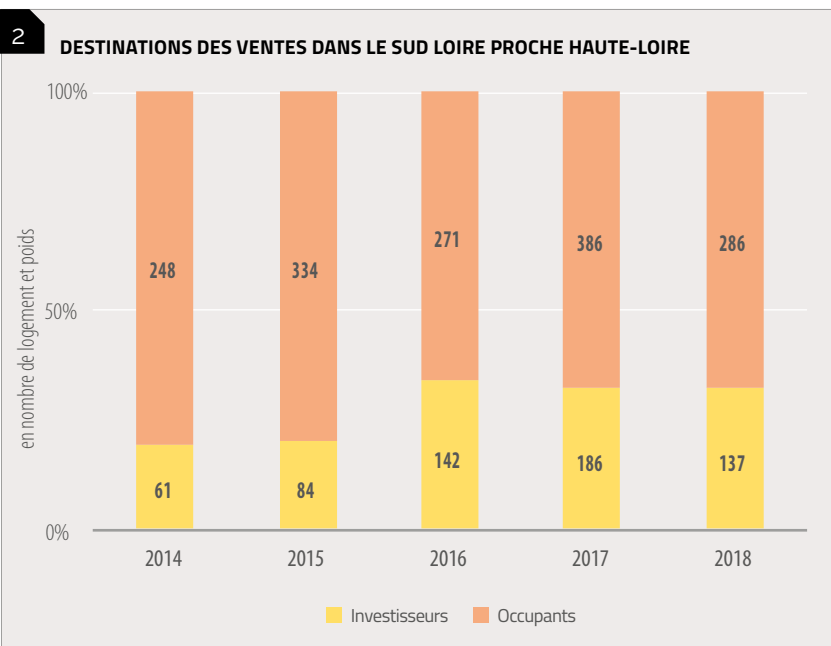


Malgré tout, ces taux restent bas par rapport à ce qui est observé dans d'autres métropoles : 47% dans la métropole de Lyon, 64% dans celle de Clermont-Ferrand, 60% dans celle d'Orléans ou encore 66 et 67% dans les métropoles de Montpellier et Rouen en 2018.

Le prix moyen des ventes en collectif en 2018 s'élève à 2 765 €/m² hors stationnement (en libre), en hausse de 3% par rapport à l'année 2017. C'est la première fois que ce prix moyen est au-dessus des 2 700€/m² sur une année complète (Illustration n°3). Cette hausse est particulièrement importante dans l'agglomération de Loire Forez (+7% entre 2017 et 2018, 2 886€/m² en moyenne en 2018).

L'augmentation des prix de vente peut s'expliquer par une conjoncture à plusieurs facteurs, suivant des tendances nationales (hausse des taux d'intérêt et du coût du foncier) et locales :

- Une légère hausse de la part des ventes à investisseurs (33% en 2018, 32% en 2017) qui se positionnent sur des biens compacts aux prix moyens plus élevés. Cette hausse est surtout constatée sur Loire Forez agglomération (21% des ventes à investisseurs en 2018 contre 2% en 2017) et dans la Métropole de Saint-Etienne hors ville centre (37% en 2018 contre 27% en 2017).
- Une part des ventes plus importantes sur des secteurs où les prix sont plus élevés (communes de couronne au nord de la Métropole, Sud Plaine et Montbrisonnais).



EN 2019, LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE NE SUIT QUE PARTIELLEMENT LA TENDANCE NATIONALE

Au niveau national, des mouvements en baisse

Le volume de ventes au premier semestre est de 63 702 logements, soit en baisse par rapport au premier semestre 2018 (-2,3%). C'est une baisse qui porte essentiellement sur le 2^e trimestre 2019 (-7,7% par rapport au 2^e trimestre 2018) alors que le 1^{er} trimestre a connu une légère progression des réservations (+4,1% par rapport au 1^{er} trimestre 2018). Une baisse des volumes de ventes au détail principalement due au retrait des investisseurs (- 4,8 % au 1^{er} semestre 2019 par rapport au 1^{er} semestre 2018).

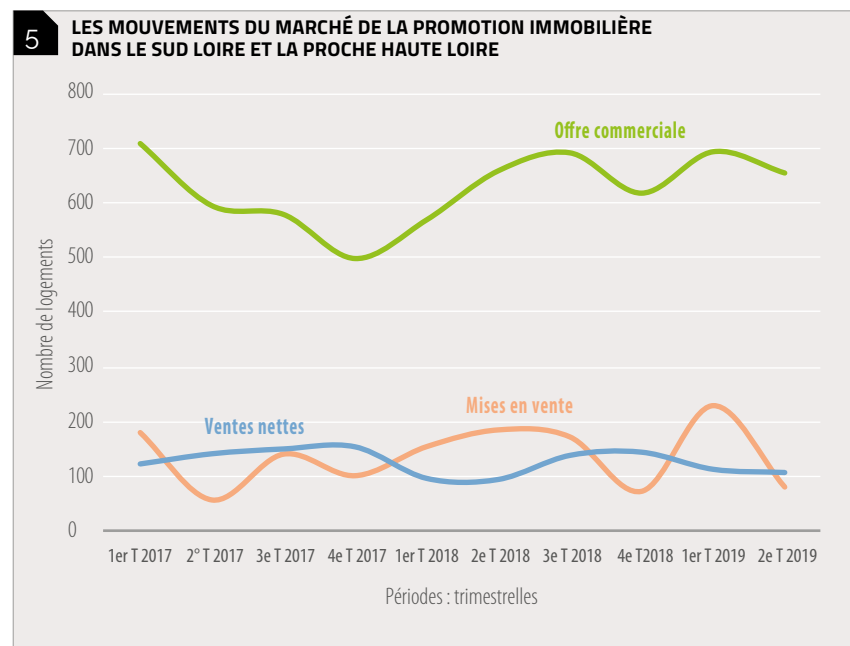
La baisse des réservations est directement corrélée à un retrait d'alimentation du marché avec 57 873 logements mis en vente au 1^{er} semestre 2019 (- 24% par rapport au 1^{er} semestre 2018). Plus important que le retrait des réservations, il a pour conséquence d'assécher sensiblement l'offre commerciale à la fin du 2^e semestre 2019 (102 871 logements, soit -11,6% par rapport au 1^{er} semestre 2018). L'offre au 1^{er} semestre 2019 représente moins de 10 mois d'écoulement théorique sur la base des rythmes de ventes des 12 derniers mois, contre 12-14 mois pour un marché équilibré, soit un marché qui reste sous-offreur.

Cette tendance à la baisse se retrouve à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes qui connaît une moindre activité sur le premier semestre 2019 par rapport à celui de 2018, avec -11% de ventes et -2% de mises en vente. Si la baisse a été importante au premier trimestre 2019, on constate cependant une reprise au 2^e trimestre 2019 avec une augmentation des ventes et des mises en vente de respectivement +5% et +7% par rapport au même trimestre de l'année 2018. Cela marque peut-être un début de renversement de la tendance. Quant à l'offre commerciale, elle a tendance à se replier. Le délai d'écoulement théorique pour que les

réservations résorbent l'ensemble du stock, s'établit à 12 mois. (Source : SDES-DREAL ECLN, 2^e trimestre 2019).

Les mouvements de marché dans le Sud Loire proche Haute-Loire : une reprise des ventes sur le premier semestre 2019

Le 1^{er} semestre 2019 enregistre 309 mises en vente dans le Sud Loire, soit une diminution de -9% par rapport au 1^{er} semestre 2018 (339 mises en vente), due à une faible alimentation au 2^e trimestre 2019 (seulement 79 logements mis en vente (Illustration n°5).



2. 3. graphiques : Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, CécimObs-Adéquation, traitement epures /

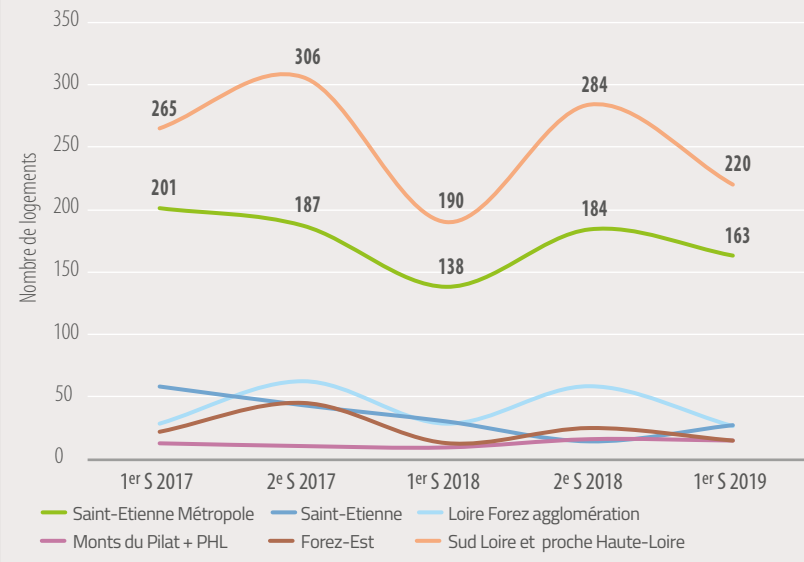
5. graphique : Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures.

A la fin du 2^e trimestre 2019, l'offre commerciale s'établit à 653 logements, contre 616 à la fin de l'année 2018. Ce volume représente près de 16 mois de ventes théoriques sur la base des rythmes observés sur une année glissante (4 trimestres consécutifs), témoignant toujours d'un marché en légère situation de sur-offre.

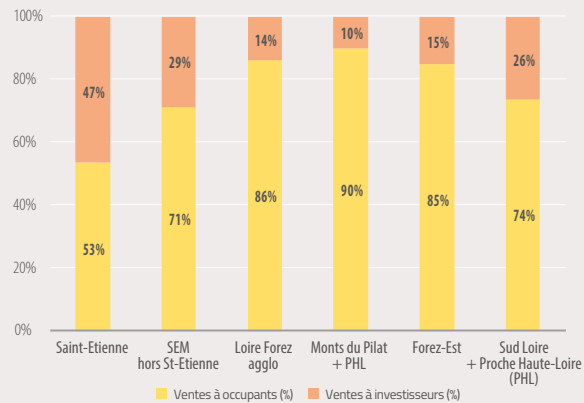
Le 1^{er} semestre 2019 enregistre dans le Sud Loire proche Haute-Loire une augmentation des ventes par rapport au 1^{er} semestre 2018 (+16%, soit +30 ventes nettes). Cette progression est globalement observée dans l'ensemble des territoires du Sud Loire proche Haute-Loire, hormis dans Loire Forez agglomération où les ventes nettes sont moins importantes sur le 1^{er} semestre 2019 que le 1^{er} semestre 2018 (Illustration n° 6). Cette tendance est à l'inverse de ce qui est observé aux niveaux national et régional, les ventes ayant tendance à diminuer.

Les ventes à destination des propriétaires occupants sont toujours majoritaires dans le Sud Loire proche Haute-Loire au 1^{er} semestre 2019 (140 logements), à un volume équivalent à celui du 1^{er} semestre 2018. Elles connaissent néanmoins un recul en part des ventes totales (65%), dû à une augmentation importante des ventes à investisseurs (+54% entre le 1^{er} semestre 2018 et le 1^{er} semestre 2019) (Illustration n°7). A noter que la part des ventes à investisseurs est particulièrement importante au sein de Loire Forez agglomération au 1^{er} semestre 2019 puisqu'elle représente 67% des ventes.

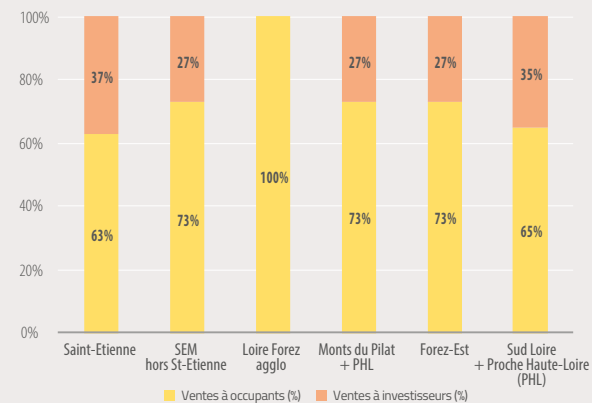
6 EVOLUTION DES VENTES NETTES ENTRE LE 1^{ER} SEMESTRE 2017 ET LE 1^{ER} SEMESTRE 2019



7 DESTINATION DES VENTES AU 1^{ER} SEMESTRE 2018



DESTINATION DES VENTES AU 1^{ER} SEMESTRE 2019

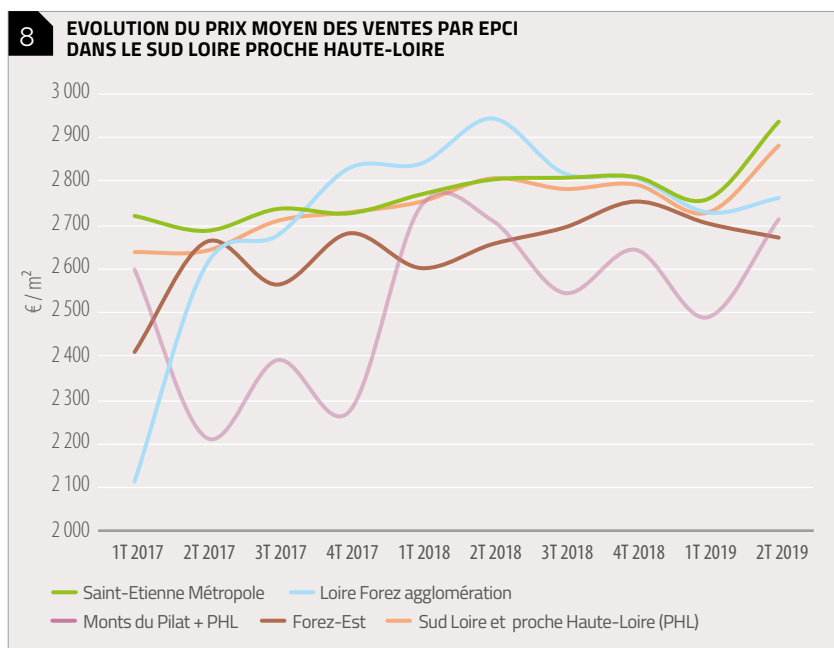


Un prix de vente moyen en progression

Le prix de vente moyen (en collectif hors parking) est de 2 880 €/m² au 2^e trimestre 2019 dans le Sud Loire proche Haute-Loire. Ce prix est en progression depuis 2017 et en légère hausse de +3% entre le 2^e trimestre 2018 et le 2^e trimestre 2019 dans le Sud Loire proche Haute-Loire (Illustration n°8). Cette tendance à la hausse s'observe dans l'ensemble des EPCI du Sud Loire, hormis dans l'agglomération de Loire Forez où on observe une baisse des prix entre le 2^e trimestre 2018 et le 2^e trimestre 2019 (-5%). Le prix de vente moyen le plus élevé se trouve dans la métropole stéphanoise (2 934€/m²) tandis que le prix de vente moyen le plus faible concerne le territoire de Forez-Est (2 673€/m²).

Les prix dans le Sud Loire restent en deçà des prix observés au niveau national (4 259 €/m²) et au niveau de la région Auvergne-Rhône-Alpes (4 210 €/m² ; d'après la source SDES-DREAL-ECLN).

Au niveau régional, entre le 2^e trimestre 2018 et le 2^e trimestre 2019, parmi les principales agglomérations et métropoles, deux EPCI connaissent une baisse des prix de vente, la Métropole de Grenoble et l'Agglomération du Grand Chambéry. Les autres EPCI enregistrent une hausse, à l'instar de la Métropole de Saint-Etienne. A l'échelle du Pôle Métropolitain la tendance est à la baisse pour les EPCI de l'Est Lyonnais, Vienne Condrieu et Villefranche Beaujolais Saône (source : ECLN).



UN LÉGER REcul DES VENTES AU 1^{ER} SEMESTRE 2019 SUR LA VILLE DE SAINT-ETIENNE

En 2018, la ville de Saint-Etienne a connu un net retrait des ventes par rapport à l'année 2017 (44 ventes en 2018 contre 101 ventes en 2017, soit -56%), notamment lié à un retrait massif des investisseurs (18 ventes à investisseurs en 2018 contre 69 en 2017).

En ce qui concerne les tendances pour l'année 2019, on peut observer un 1^{er} trimestre 2019 à l'alimentation soutenue (109 mises en vente) suivi d'un 2^e trimestre marqué par un recul d'activité (aucune nouvelle commercialisation). Le volume des mises en vente au 1^{er} semestre 2019

reste néanmoins près de deux fois supérieur à celui du 1^{er} semestre 2018 (Illustration n°9).

Les ventes au 1^{er} semestre 2019 sont en légère baisse par rapport au 1^{er} semestre 2018 (-3 logements, soit -10%). Le 2^e trimestre 2019 enregistre seulement 9 ventes. Les ventes à occupants sont stables contrairement aux ventes à investisseurs (-21%), entre le 1^{er} semestre 2018 et le 1^{er} semestre 2019.

Couplé à 7 retraits de logements en commercialisation (absence d'acquéreurs), le recul d'activité au 2^e trimestre 2019 permet d'assécher en partie l'offre commerciale mais ne permet pas d'assainir le marché stéphanois, toujours en nette situation de sur-offre.

6. 7. graphiques : Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures. /

8. graphique : Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures

En effet, l'offre commerciale s'établit à 183 logements disponibles à la fin du 2^e trimestre 2019 et représente près de 54 mois d'écoulement théorique sur la base des rythmes de vente enregistrés sur une année glissante.

La durée moyenne de commercialisation (logements libres en collectif hors parkings) augmente entre les 2^e trimestres 2018 et 2019, passant de 26 à 32 mois.

Le prix de vente moyen des appartements (en €/m², vente libre hors parking) est relativement stable au 2^e trimestre 2019 avec 2 738 €/m² contre 2 687 €/m² au 2^e trimestre 2018, soit une évolution de +2%.

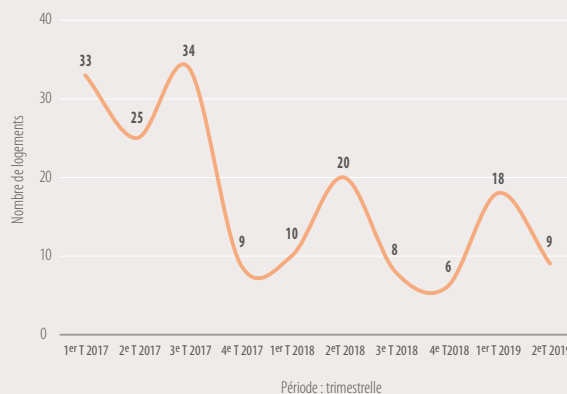
SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE PARVIENT À SE POSITIONNER EN MARCHÉ RÉSILIENT

Historiquement en marché litigieux, l'agglomération stéphanoise parvient à se positionner en marché résilient au 2^e trimestre 2019, grâce à une baisse d'alimentation qui, combinée à des volumes de ventes stables, assèche l'offre commerciale.

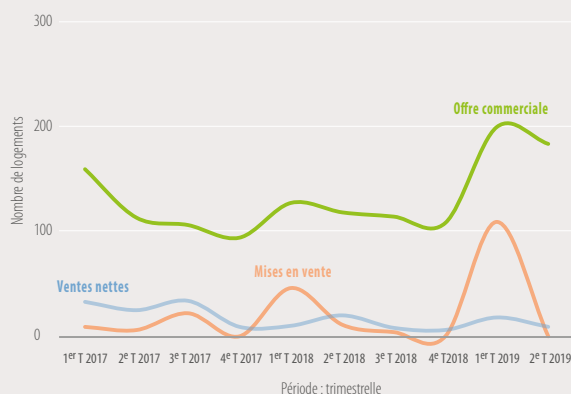
Les agglomérations de Besançon et Nîmes parviennent, elles, à se positionner en marché sûr après plusieurs trimestres en marché résilient.

Perpignan parvient à se maintenir en marché résilient, tout comme les agglomérations de Caen et Rouen. Amiens parvient également à maintenir sa position de marché résilient après avoir rétrogradé en marché litigieux au 2^e trimestre 2018.

9 EVOLUTION DU VOLUME DE VENTES NETTES DANS LA VILLE DE SAINT-ETIENNE ENTRE LE 1ER TRIMESTRE 2017 ET LE 2E TRIMESTRE 2019



LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LA VILLE DE SAINT-ETIENNE



11 COTATION DU DYNAMISME DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE - COMPARAISON DE VILLES MOYENNES FRANÇAISES Adequation - indice Scor'Marché ©

	Zonage Duflot	Zonage Pinel	1T 2018*	2T 2018*	3T 2018*	4T 2018*	1T 2019*	2T 2019*
Saint-Etienne	B2 éligible	B2 éligible	●	●	●	●	●	●
Nord-Isère	B2 éligible	B1	●	●	●	●	●	●
Clermont-Ferrand	B1	B1	●	●	●	●	●	●
Nîmes	B2 éligible	B1	●	●	●	●	●	●
Narbonne	B2 éligible	B2 éligible	●	●	●	●	●	●
Perpignan	B2 éligible	B1	●	●	●	●	●	●
Angers	B2 éligible	B2 éligible	●	●	●	●	●	●
Caen	B2 éligible	B1	●	●	●	●	●	●
Rouen	B1	B1	●	●	●	●	●	●
Brest	B2 éligible	B2 éligible	●	●	●	●	●	●
Besançon	B2 éligible	B2 éligible	●	●	●	●	●	●
Amiens	B2 éligible	B1	●	●	●	●	●	●
Toulon	B1	A	●	●	●	●	●	●
Dijon	B2 éligible	B1	●	●	●	●	●	●

La composition de 7 variables aboutit à une note sur 20 permettant d'étalonner l'indice en 5 classes de valeurs :

Indice Scor'Marché ©

- Marché sûr
- Marché résilient
- Marché litigieux
- Marché déprécié
- Marché en pénurie

* en années glissantes

Brest, historiquement en marché résilient, rétrograde en marché litigieux en 2^e trimestre 2019 et Toulon connaît la même dynamique. Narbonne connaît de fortes fluctuations et se positionne également en marché litigieux au 2^e trimestre 2019 (Illustration n° 11).

A RETENIR

Après une année 2017 dynamique en promotion immobilière, 2018 est marquée par une baisse des ventes. Néanmoins, la part des ventes à investisseurs reste stable depuis 2016 (près d'un tiers des ventes totales), et reste plus importante dans la ville de St-Etienne.

Cette dynamique ne se confirmera pas forcément en 2019, avec une hausse des ventes au 1^{er} semestre 2019 par rapport au 1^{er} semestre 2018. Avec ce regain de la promotion immobilière début 2019, la Métropole stéphanoise parvient à passer pour la première fois d'un marché litigieux à un marché résilient au 2^e trimestre 2019.

9. graphique : Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures /

10. photo : Lotissement Plein soleil, Ricamarie - © epures / 11. tableau : Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation, note de synthèse du 1^{er} semestre 2019

■ Définition des différents marchés ■

Adéquation a créé l'indice Scor'Marché pour permettre de coter le dynamisme des marchés de la promotion immobilière. Cet indice est composé de 7 indicateurs de marché :

- le nombre annuel de ventes nettes rapporté à la population
- le nombre annuel de mises en vente
- le taux de désistement
- le délai théorique d'écoulement de l'offre disponible
- le taux de retrait de commercialisation
- la position relative du prix moyen au m² des ventes par rapport à la fourchette de prix au m² admissibles pour les revenus de la classe moyenne locale
- le prix moyen de l'offre disponible au mois de mise à jour par rapport à celui de l'offre disponible 2 ans auparavant.

La composition de ces différentes variables aboutit à une note sur 20 et les scores ainsi obtenus sont inscrits dans 5 classes de valeurs qui définissent les 5 types de marché suivants :

Marché sûr : marché le plus équilibré

Marché résilient : marché sous pression qui résiste mieux que la moyenne du marché

Marché litigieux : marché en tension qui se comporte moins bien que la moyenne du marché

Marché déprécié : marché confrontés à d'importantes difficultés de commercialisation

Marché en pénurie : marché dont la faible activité est surtout liée au manque d'offre.

Les EPCI comparés à la Métropole de Saint-Etienne ont été choisis en fonction de leur profil socio-démographique semblable.

LE MARCHÉ DE SECONDE MAIN

**| DES PRIX D'APPARTEMENT FAIBLES,
DES PRIX DE MAISON EN LÉGERE BAISSSE |**



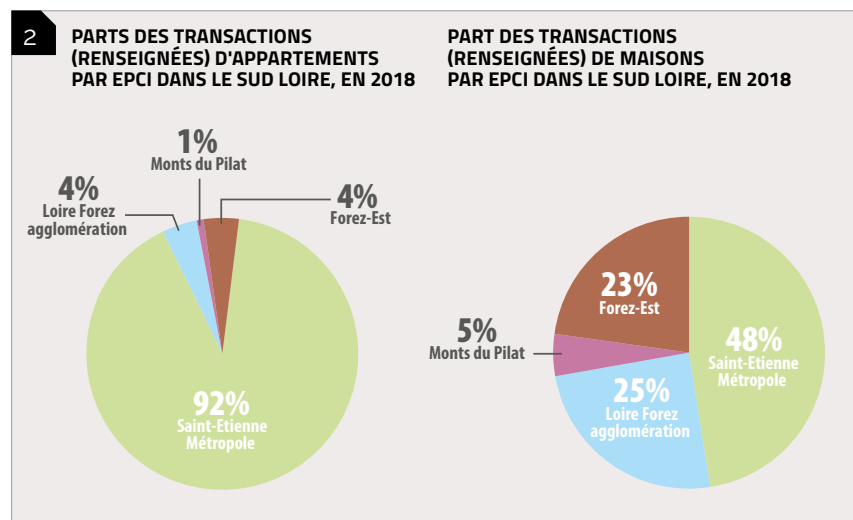
L'analyse de ce marché s'appuie sur les données issues du fichier PERVAL de la Société Min.not (cf. Sources p.36).

En 2018, ce sont près de 1 815 ventes d'appartements (+100 par rapport à 2017) et 1 928 ventes de maisons (+38 par rapport à 2017) dans le Sud Loire qui ont été enregistrées dans le fichier Perval. Il n'est cependant pas possible d'affirmer que l'augmentation du nombre de transactions est due à une dynamique du marché. En effet, cette hausse peut être liée à un meilleur renseignement de la base par les notaires.

Comme les années précédentes, 9 appartements vendus sur 10 l'ont été sur le territoire de **Saint-Etienne Métropole**, territoire moteur des transactions pour les logements collectifs dans le Sud Loire et plus largement dans la Loire (77% des transactions renseignées).

Concernant les maisons vendues, les constats restent également les mêmes. Saint-Etienne Métropole pèse pour près de la moitié des transactions du Sud Loire. Loire Forez agglomération et Forez-Est participent pour chacun à près du quart des ventes du Sud Loire. (Illustration n° 2)

1. photo : Panonceau d'office notarial - © epures / 2. graphique : Source : Notaires de France - PERVAL 2018, traitements epures

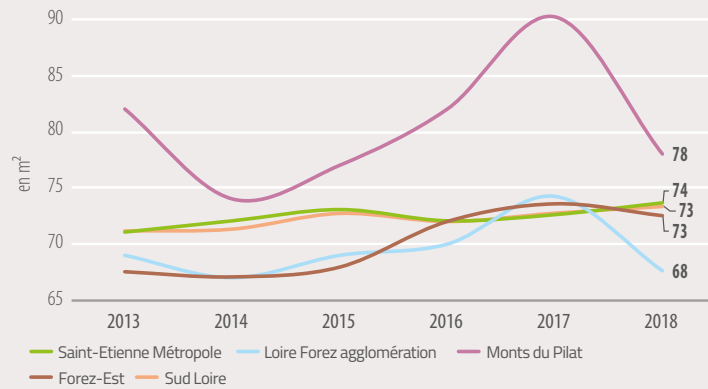


UNE STABILITÉ DES SURFACES DES APPARTEMENTS VENDUS ET UNE LÉGÈRE HAUSSE DES SURFACES DES MAISONS VENDUES

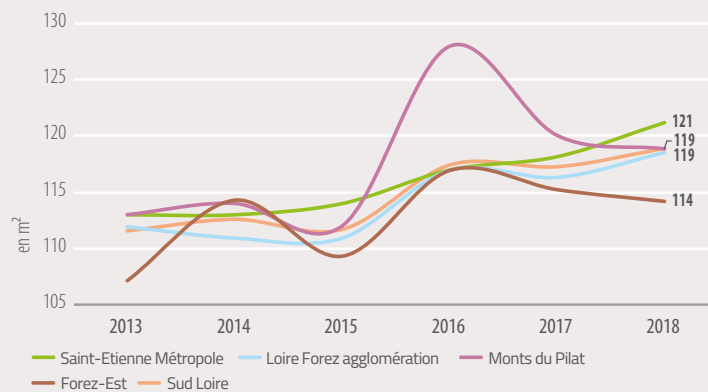
Depuis 2013, la surface moyenne des appartements vendus dans le Sud Loire reste stable, en légère progression de 71 et 73m² en 2018. Cette stabilité se retrouve entre 2017 et 2018 dans Saint-Etienne Métropole et Forez-Est, tandis que la tendance est à la diminution dans Les Monts du Pilat et Loire Forez agglomération (Illustration n°3). Au niveau départemental, la surface moyenne observée est de 72 m² en 2018, niveau stable observé sur les dernières années.

En 2018, la surface moyenne d'une maison vendue dans le Sud Loire est de 119m². On constate une légère hausse des surfaces entre 2017 et 2018, portée par l'augmentation dans Saint-Etienne Métropole (+2,6%) où la taille moyenne des surfaces s'élève à 121 m². A noter que cette tendance à la hausse se retrouve également au niveau départemental (+2,5% par rapport à 2017) pour atteindre en 2018 une taille moyenne égale à celle du Sud Loire.

3 EVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS ENTRE 2013 ET 2018



EVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES MAISONS DANS LE SUD LOIRE, ENTRE 2013 ET 2018



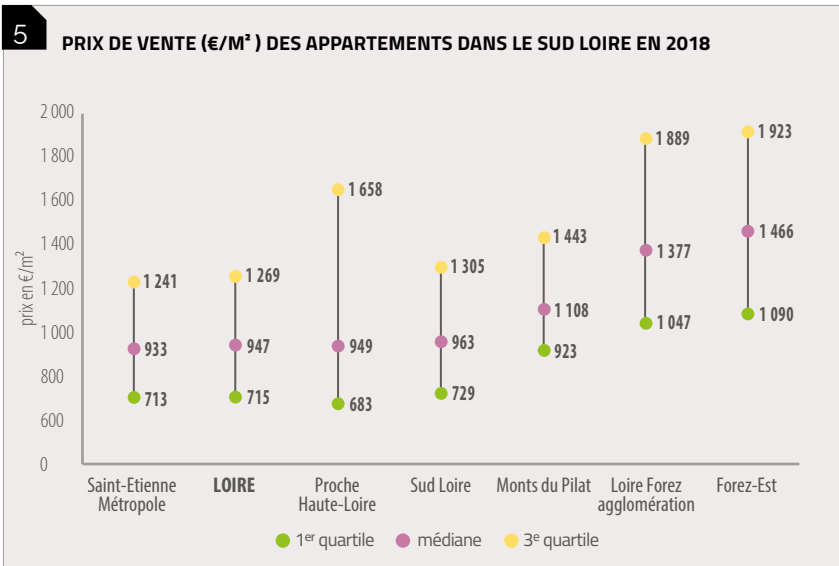
4



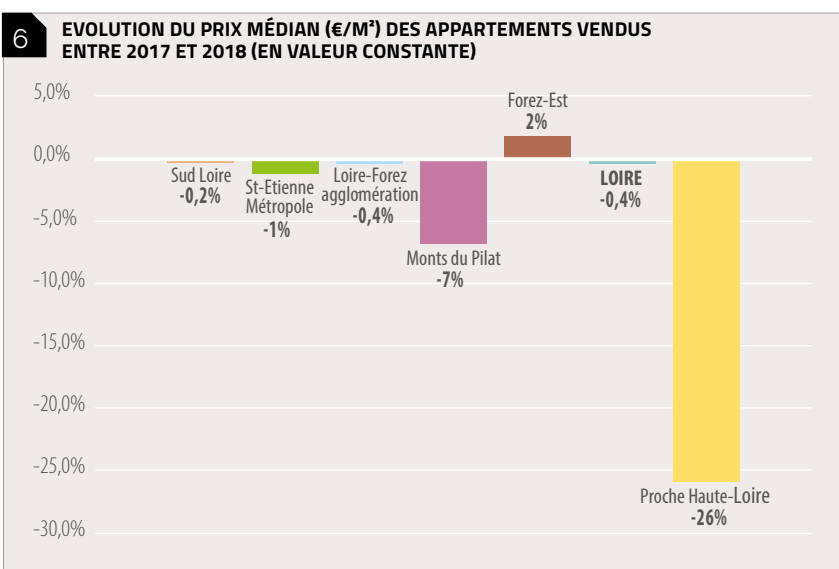
UN PRIX STABLE POUR LES APPARTEMENTS ET EN LÉGÈRE BAISSÉ POUR LES MAISONS

Une stabilité des prix des appartements dans le Sud Loire

Le prix médian des appartements de seconde main, vendus en 2018 dans le Sud Loire, est de 963€/m², soit à un niveau comparable à l'année 2017. Les disparités de prix sont importantes entre la Métropole de Saint-Etienne et les autres EPCI (Illustration n°5). Saint-Etienne Métropole enregistre le prix de vente médian le plus bas, 933€/m². Les niveaux de prix les plus élevés s'observent sur l'agglomération de Loire Forez (1 377€/m²) et sur la Communauté de communes de Forez-Est (1 466€/m²).



A noter que la Communauté de communes des Monts du Pilat enregistre une baisse du prix de vente médian (-7%) entre 2017 et 2018 (Illustration n°6). Hors du département, la proche Haute-Loire voit son prix médian nettement diminuer (-26%) pour atteindre un prix médian presque identique à celui de la Loire (949€/m²).



Un prix de vente légèrement en baisse pour les maisons de seconde main

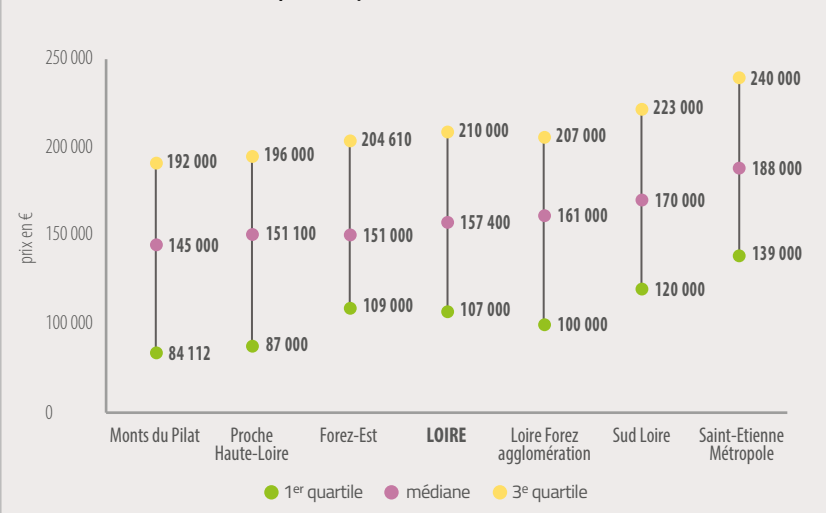
Concernant les maisons de seconde main, le prix de vente médian en 2018 dans le Sud Loire est de 170 000 € (Illustration n°7). Les prix les plus faibles s'observent dans les Monts du Pilat (145 000 €), la Communauté de communes de Forez-Est (151 000 €) et la proche Haute-Loire (151 100 €). C'est sur la Métropole de Saint-Etienne que les maisons se vendent le plus cher, pour la moitié des ventes observées entre 139 000 et 240 000 € l'acte.

Le prix médian à l'acte des maisons de seconde main est en légère baisse dans le Sud Loire entre 2017 et 2018. Cette tendance à la baisse s'observe sur tous les EPCI de ce secteur ainsi qu'au niveau départemental. La diminution du prix médian est par ailleurs un peu plus prononcée dans les Monts du Pilat (-9%) que dans le reste du territoire (Illustration n°8).

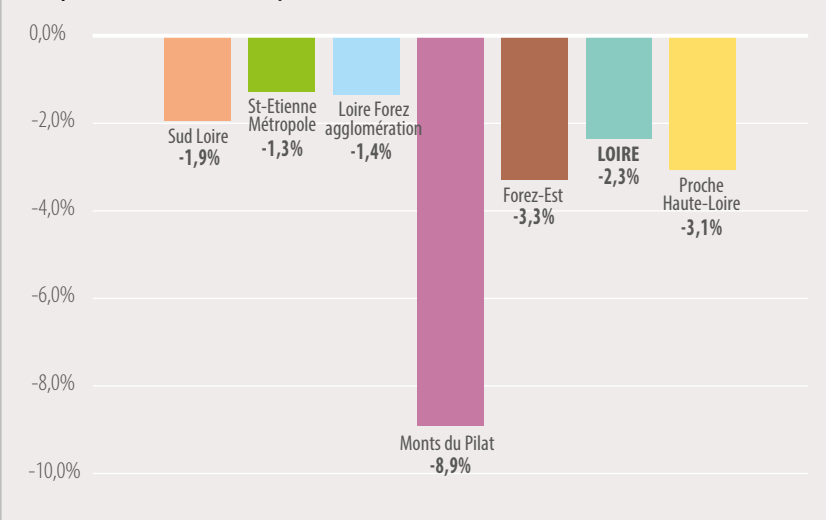
A RETENIR

Malgré des disparités entre EPCI, dans le Sud Loire le prix des appartements est plutôt stable alors que celui des maisons est en baisse par rapport à 2017. Quant à la taille moyenne des surfaces vendues, elle est plutôt en légère hausse pour les maisons et stable pour les appartements.

7 PRIX DE VENTE MÉDIAN (À L'ACTE) D'UNE MAISON DANS LE SUD LOIRE EN 2018



8 EVOLUTION DU PRIX À L'ACTE DES MAISONS VENDUES ENTRE 2017 ET 2018 (EN VALEUR CONSTANTE)



LES LOGEMENTS SOCIAUX

| une production fluctuante sur les dix dernières années |

La production de logements sociaux est analysée à partir d'une base de données de la DDT42 (convention avec epures) et de données transmises par l'ANAH (cf. Sources p.36).

PRÈS DE 6 700 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS ENTRE 2009 ET 2018

Une augmentation des livraisons en 2018

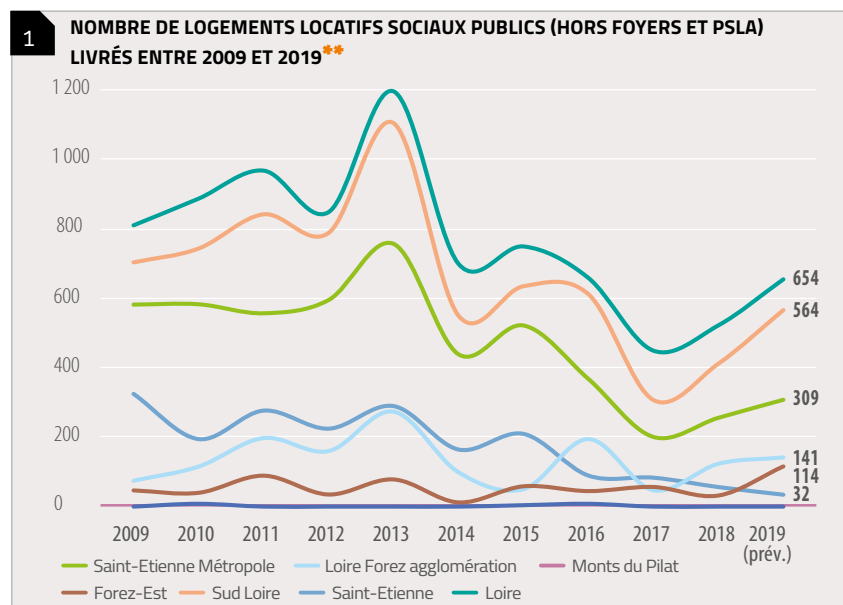
Sur la période 2009-2018, **6 681 logements locatifs sociaux publics (hors foyers et hors PSLA) ont effectivement été livrés** dans le Sud Loire, soit **668 logements par an en moyenne**.

En 2018, après une tendance baissière* observée sur les dernières années, la livraison de logements locatifs sociaux dans le Sud Loire reste faible mais est en augmentation (+35%, 409 logements) par rapport à l'année 2017. A noter que le creux observé en 2017 est sans doute lié à la baisse des décisions 2 à 3 ans plus tôt (cf. analyse des agréments, p.29). La reprise 2018 s'observe dans la métropole de Saint-Etienne (+27%, 257 logements) et dans l'agglomération de Loire Forez agglomération (+156%, 123 logements) tandis que la tendance reste à la baisse à l'échelle de Saint-Etienne (-33%, 54 logements) et de la Communauté de communes de Forez-Est (-46%, 29 logements).

1. graphique : Source : DDT42, traitement epures.

* Le pic des livraisons observé en 2013 est exceptionnel, issu du plan de relance 2009

** Le volume de livraisons indiqué pour l'année en cours (2019) est une estimation réalisée par la DDT42 sur la base des mises à jour annuelles réalisées avec les organismes HLM. Le volume réel de livraisons pour l'année 2019 sera connu précisément au début de l'année 2020. Il est possible qu'une partie des livraisons prévues pour le 4^e trimestre 2019 soit basculée sur le début de l'année 2020.



Ces livraisons concernent presque exclusivement du droit commun et sont concentrées à 41% dans les villes de plus de 15 000 habitants. Au niveau départemental, on observe également une hausse du nombre de livraisons entre 2017 et 2018 (+12%) (Illustration n°1).

Saint-Etienne Métropole reste le principal territoire du Sud Loire en volume de livraisons avec **63% des logements livrés en 2018** (Illustration n°2).

La Ville de Saint-Etienne pèse pour **13% des livraisons du Sud Loire en 2018**, en nette baisse par rapport à 2017 (27%) et à un niveau proche de l'année 2016 (14%).

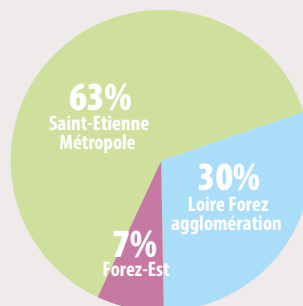
En 2019, sur la base des mises à jour annuelles réalisées par la DDT 42 avec les organismes HLM, les prévisions de livraisons 2019** sont estimées à 564 logements locatifs sociaux, en hausse par rapport au réalisé 2018. Les livraisons attendues se situent principalement dans la métropole de Saint-Etienne (55% des potentielles livraisons 2019), Loire Forez agglomération (25%) et dans la Communauté de communes de Forez-Est (20%).

Un volume de livraisons à relativiser au regard des démolitions

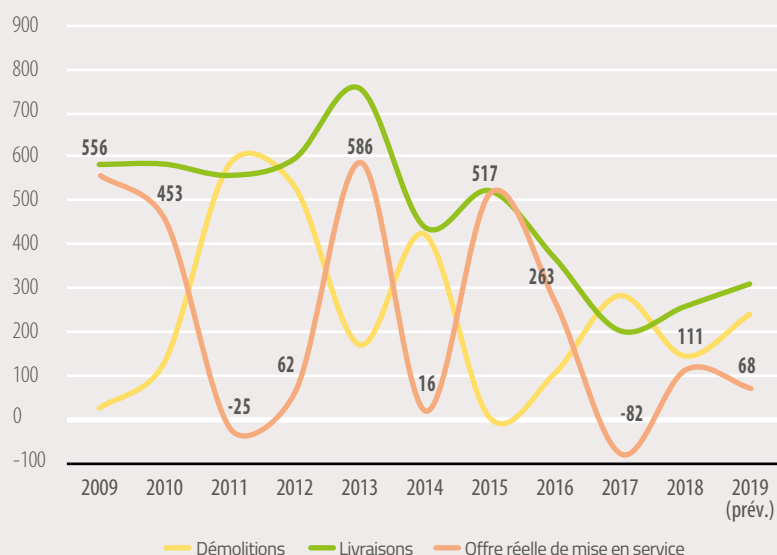
Sur les dix dernières années, la quasi-totalité des démolitions de logements locatifs sociaux publics dans le Sud Loire a été réalisée au sein de la Métropole (94%).

Si 4 870 logements ont été livrés dans la Métropole sur la période 2009-2018, il est important de souligner que **2 413 logements ont été démolis** dans le même temps, soit presque 2 logements livrés pour 1 logement démolit. La mise en service réelle de

2 PART DES LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS (HORS FOYERS ET PSLA) PAR EPCI DANS LE SUD LOIRE EN 2018



3 OFFRE RÉELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYERS ET HORS PSLA) À SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE, ENTRE 2009 ET 2019 (PRÉV.)

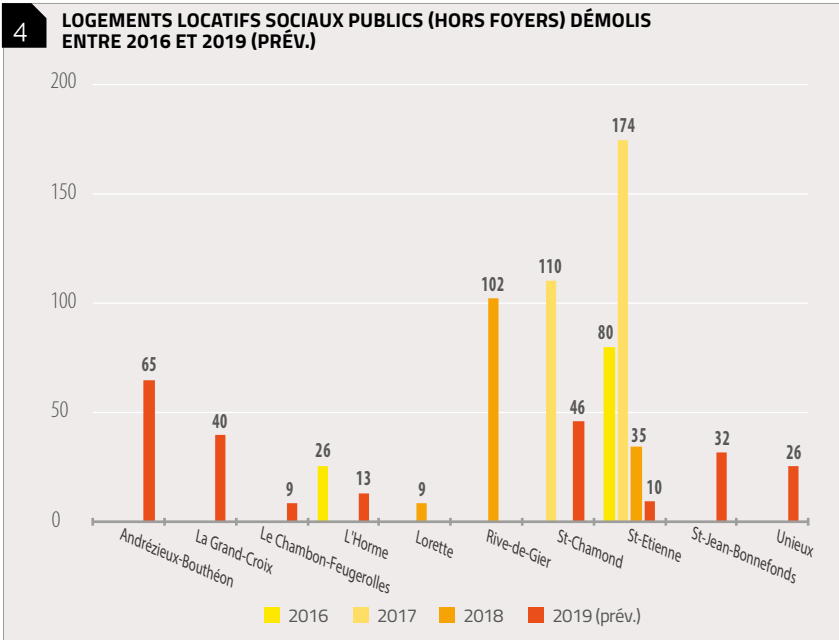


nouveaux logements locatifs sociaux publics sur la période est donc de 2 457 logements.

Alors qu'en 2017 le solde de l'offre réelle en nouveaux logements était négatif dans la Métropole, il redevient positif en 2018 avec 257 livraisons pour 146 démolitions. Selon les chiffres prévisionnels, le solde devrait rester positif en 2019 avec 68 logements livrés de plus par rapport aux logements démolis (Illustration n°3).

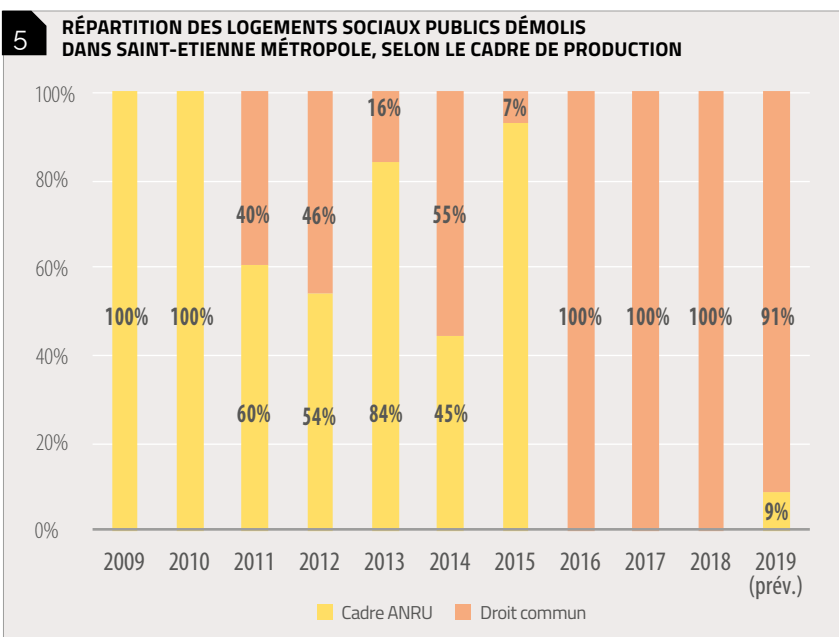
A noter que depuis 2018, le FNAP (Fond National des Aides à la Pierre) prévoit une aide financière aux opérations de démolitions réalisées en droit commun en zone B2 et C. Cette évolution pourrait avoir une influence sur le recours aux démolitions en droit commun sur le territoire dans les années à venir.

En 2018, 70% des logements démolis sont concentrés à Rive-de-Gier, un quart à Saint-Etienne et 6% à Lorette (Illustration n°4). En 2019, les démolitions devraient être plus dispersées dans la Métropole avec notamment 27% des démolitions prévues à Andrézieux-Bouthéon, 19% à Saint-Chamond, 17% à La Grand-Croix, 13% à Saint-Jean-Bonnefonds et 11% à Unieux. Cette localisation élargie des démolitions est un premier effet du financement FNAP, 2019 étant la 2^e année de mise en œuvre de ce nouveau dispositif.



La fin du PNRU 1 réduit la part des logements sociaux publics démolis et livrés dans ce cadre

Sur les 2 413 logements démolis entre 2009 et 2018 dans la Métropole, la moitié l'a été dans une logique de droit commun et l'autre moitié dans le cadre du premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU1). Ce programme a joué un rôle moteur dans le renouvellement de l'offre de logements locatifs sociaux publics dans Saint-Etienne Métropole jusqu'en 2016 (Illustration n°5). En 2017 et en 2018, toutes les démolitions ont été de droit commun. Les premières démolitions liées au lancement du Nouveau Programme de Nouvellement Urbain (NPNRU) sont prévues en 2019 avec 21 logements qui seront démolis dans le cadre de l'ANRU.



En ce qui concerne les logements produits dans le cadre de l'ANRU, seulement **4 logements ont été livrés en 2018**, soit 2% des livraisons totales (Illustration n°6). Ce très faible niveau de production s'explique par la fin du premier programme de renouvellement urbain. Ces tendances seront à réinterroger lors de la mise en œuvre opérationnelle du nouveau PNRU.

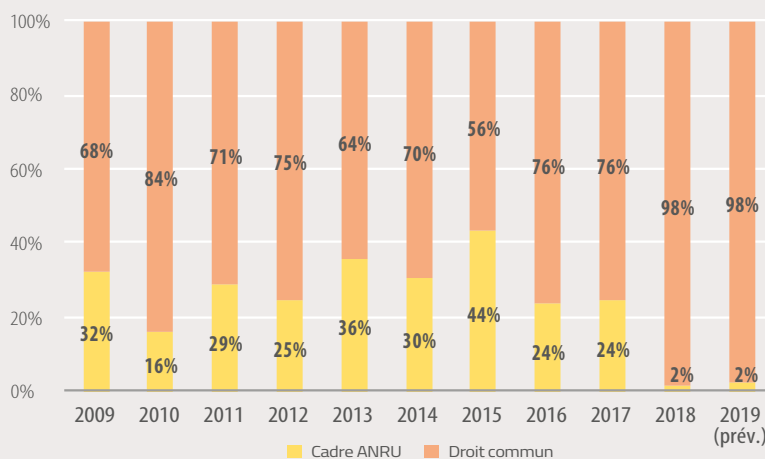
Caractéristiques des logements sociaux livrés

84% des 6 681 logements livrés dans le Sud Loire entre 2009 et 2018 sont des logements collectifs. En 2018 on constate une hausse du nombre de logements collectifs livrés (+43% par rapport à 2017), tandis que les livraisons de logements individuels restent stables. Le taux de logements collectifs est ainsi remonté à 84% en 2018 (Illustration n°7).

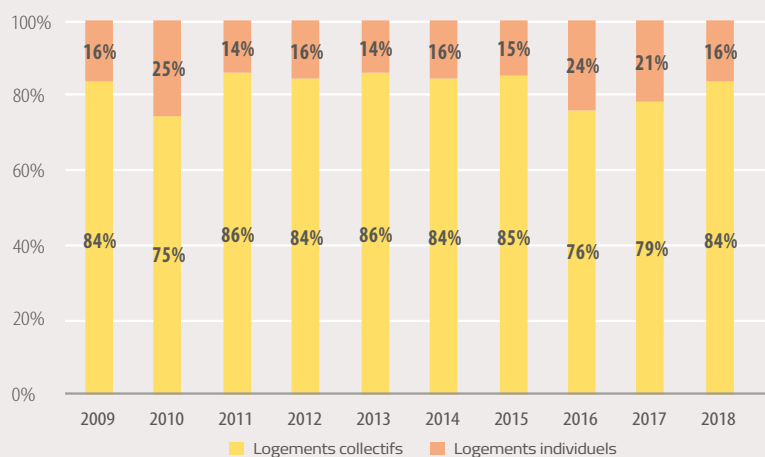
Les livraisons entre 2009 et 2018 sont pour **81% de la construction neuve dans le Sud Loire.** Cette tendance se renforce depuis 2016. La part des logements en acquisition-amélioration représente ainsi 6% en 2018, soit le taux le plus bas observé, correspondant à une production de 25 logements (Illustration n°8).

Concernant les types de financements, les logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et PLUS Construction-Démolition (PLUS CD) représentent environ 2/3 des livraisons sur les trois dernières années dans le Sud Loire. C'est le principal mode de financement des logements locatifs sociaux publics dans le territoire et à l'échelle nationale. Les logements financés via un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) représentent quant à eux **30% des logements livrés** sur les 3 dernières années. (Illustration n°9).

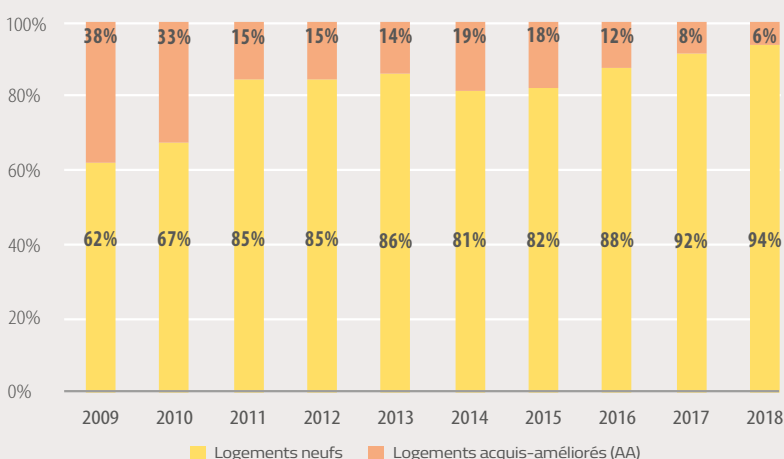
6 RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS (HORS FOYERS ET PSLA)



7 PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS (HORS FOYERS ET HORS PSLA) SELON LA TYPOLOGIE, DANS LE SUD LOIRE



8 PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS (HORS FOYERS ET HORS PSLA) SELON LE MODE DE PRODUCTION, DANS LE SUD LOIRE



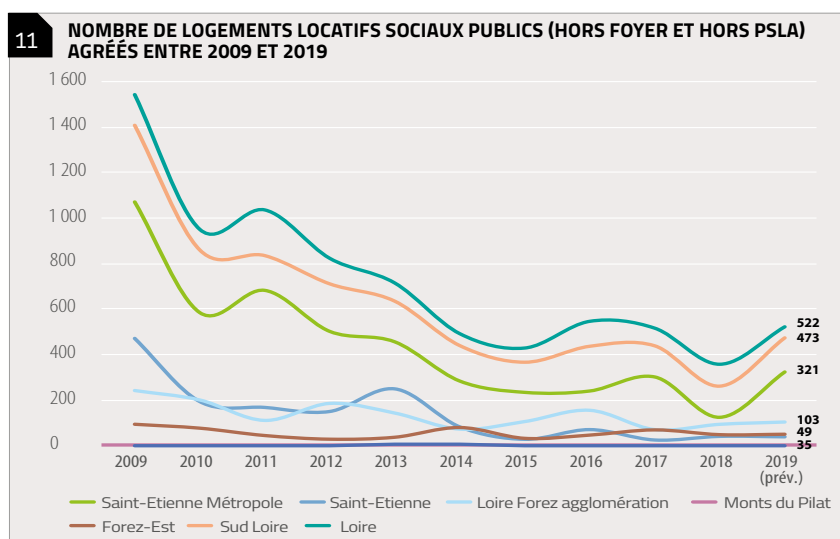
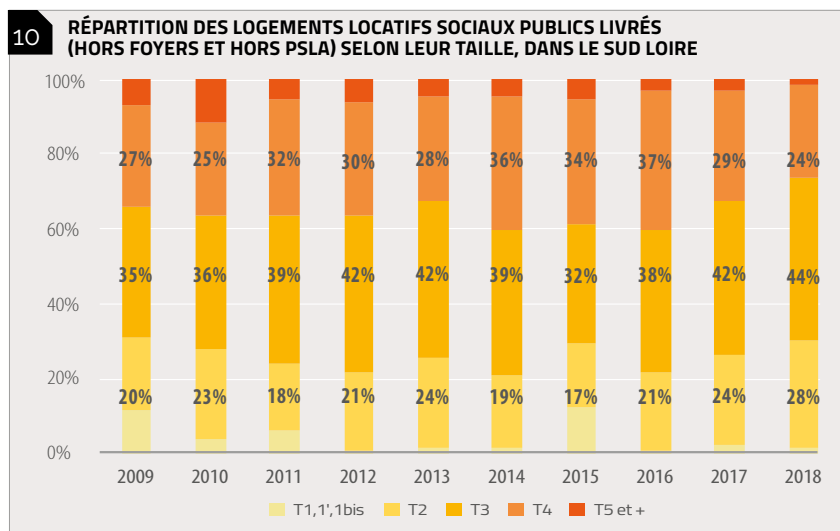
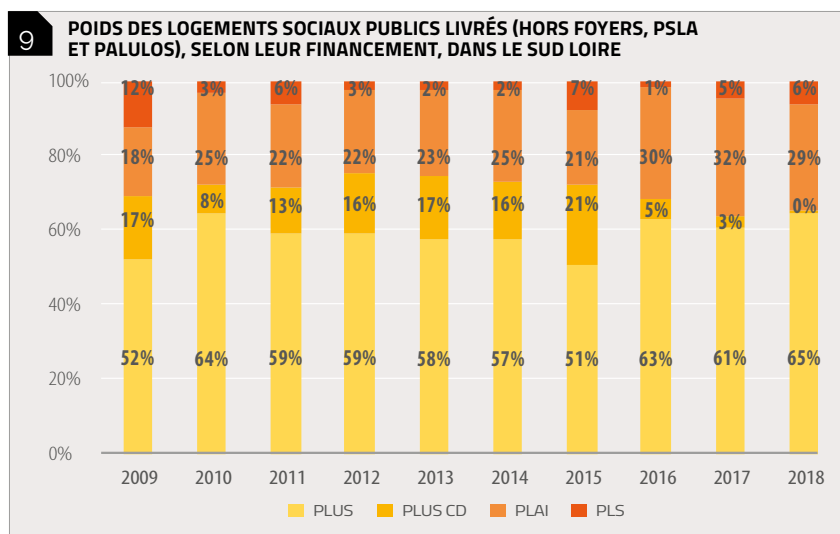
Concernant la typologie des logements livrés, on constate que depuis 2016 la part des logements T2 a tendance à augmenter, ainsi que les logements T3 dans une moindre mesure (Illustration n° 10).

Une nette diminution des logements agréés en 2018

Dans le Sud Loire en 2018, le nombre d'agrément diminue significativement (-40%) par rapport à l'année 2017, pour atteindre 261 logements locatifs sociaux agréés, soit le taux le plus bas sur la période observée (Illustration n°11). On retrouve les mêmes tendances au niveau départemental, à savoir une baisse du nombre d'agrément entre 2017 et 2018 (-31%).

A l'échelle des EPCI dans le Sud Loire, la baisse en 2018 concerne particulièrement Saint-Etienne Métropole (-60% par rapport à 2017), mais aussi la Communauté de communes de Forez-Est. Seul le territoire de Loire Forez agglomération voit le nombre d'agrément augmenter d'un tiers en 2018 par rapport à l'année précédente.

Au total, 1 501 logements ont été agréés entre 2015 et 2018. Ces logements sont à 83% des logements collectifs, à 91% des logements neufs, essentiellement financés par des PLUS (64%) et des PLAI (33%).



6. 7. 8. 9. 10. 11. graphiques : Source : DDT42, traitement epures

UN VOLUME DE LOGEMENTS PRIVÉS CONVENTIONNÉS EN FORTE BAISSÉ EN 2018

Une diminution importante de la mobilisation du parc privé en logements conventionnés* dans le Sud Loire en 2018

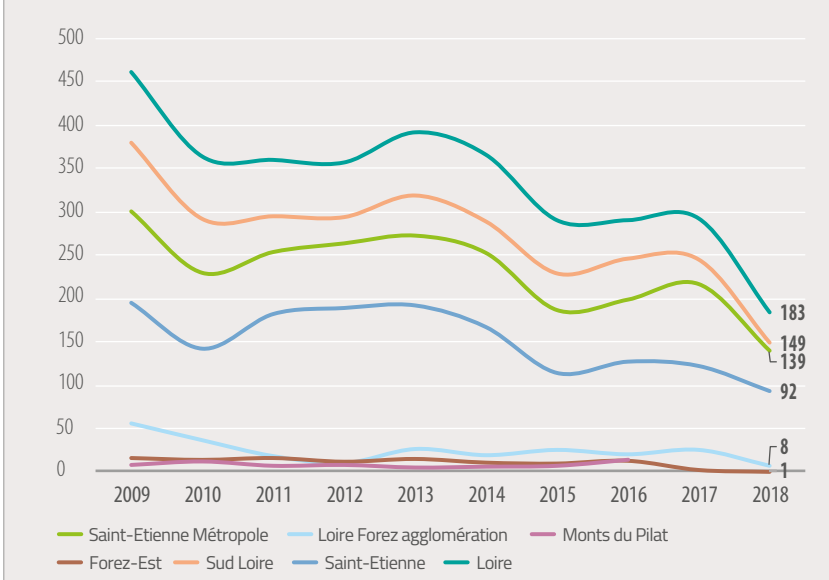
Entre 2009 et 2018, 2 738 logements privés ont été conventionnés dans l'ensemble du Sud Loire. Sur l'année 2018, ce sont seulement 149 logements privés qui ont été conventionnés, soit une baisse importante par rapport à 2017 (-39%). L'année 2018 est par ailleurs celle qui comprend le moins de conventionnements sur les dix dernières années (Illustration n° 12).

Sur la période observée, la grande majorité des logements privés conventionnés se situe dans Saint-Etienne Métropole. Le poids de la Métropole est particulièrement important en 2018 puisqu'elle concentre la quasi-totalité des conventionnements (93%).

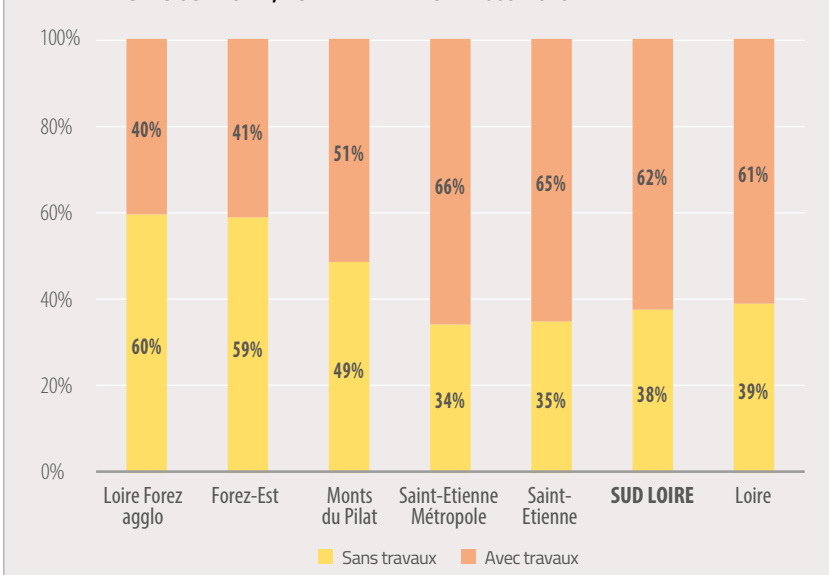
Les logements privés conventionnés dans le Sud Loire entre 2009 et 2018 représentent 81% des logements privés conventionnés dans le département de la Loire.

62% de ces logements sont conventionnés « sans travaux »** et 38% conventionnés « avec travaux » (travaux pour lesquels les propriétaires ont perçu une subvention de l'ANAH), avec des différences entre EPCI. C'est surtout sur Saint-Etienne Métropole que la part de logements conventionnés sans travaux est importante (66%) (Illustration n° 13).

12 NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS À LOYER MAÎTRISÉ CONVENTIONNÉS ENTRE 2009 ET 2018



13 PART DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS MIS EN SERVICE AVEC/SANS TRAVAUX, PAR EPCI DU SUD LOIRE, DURANT LA PÉRIODE 2009-2018

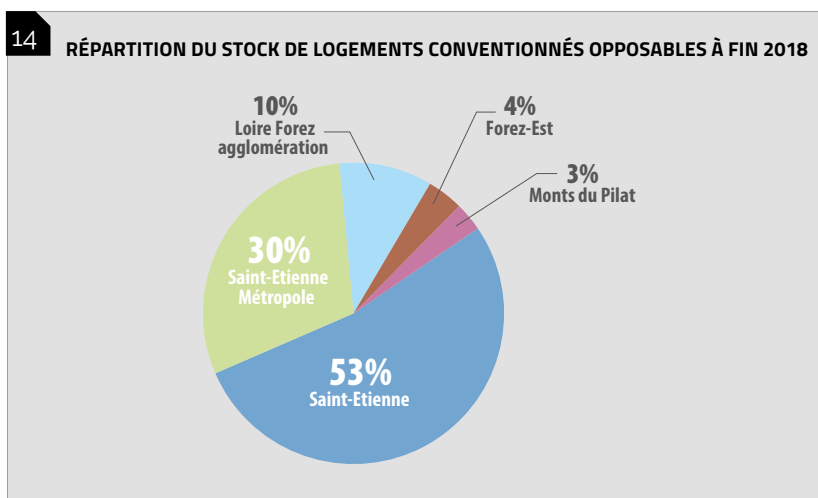


Caractéristiques des logements privés conventionnés (analyse du stock)

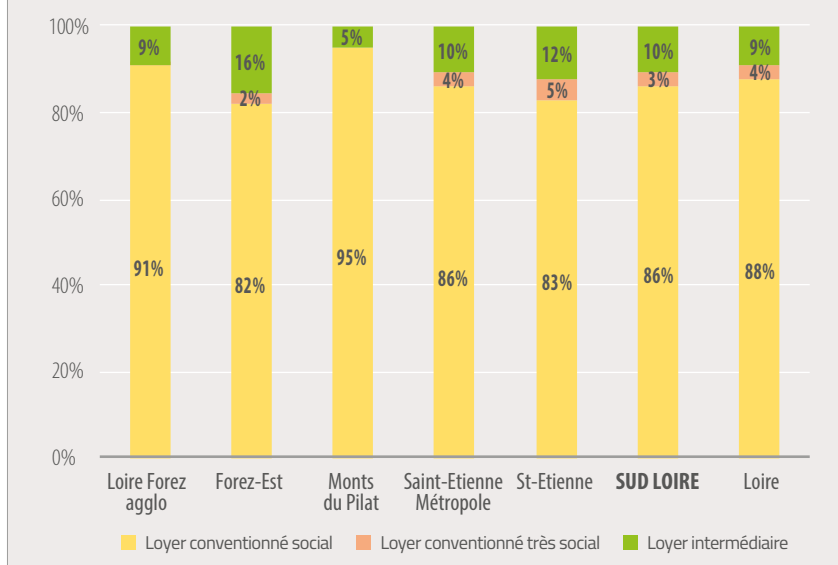
Au 31 décembre 2018, le stock total de logements privés avec une convention ANAH valide dans le Sud Loire, est de 2 182 logements. Ce stock de logements se situe à 83% dans la Métropole et à 10% sur Loire Forez agglomération (Illustration n° 14).

Concernant les plafonds de loyers, les logements conventionnés dans le Sud Loire avec un loyer « social »*** représentent la grande majorité du stock (86%). Les logements en loyer « intermédiaire »**** représentent 10% et les logements en loyer « très social »***** seulement 3%. (Illustration n° 15). Cette dernière catégorie est presque exclusivement présente dans Saint-Etienne Métropole (96%).

Il convient de noter que la possibilité de réaliser un conventionnement, avec travaux ou sans travaux, avec loyer intermédiaire (LI), n'est plus possible depuis respectivement 2011 et le 1^{er} mai 2015*****, mesure toujours en application. La part des logements conventionnés en loyer « intermédiaire » va donc être amenée à diminuer, en fonction de la date de fin des conventions de ces logements.



15 RÉPARTITION DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS EN STOCK À FIN 2018, SELON LE NIVEAU DE LOYER



12. 13. 14. 15. graphiques : 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. C'est le pendant des logements livrés ou produits dans le locatif public. Le conventionnement porte sur une durée minimum de 6 ans (conventionnement sans travaux) ou une durée de 9 ans (conventionnement avec travaux). Il s'agit donc d'une observation en flux et le nombre de conventionnements sur une période ne correspond pas nécessairement au stock de logements conventionnés (cf : partie 4-2-2), puisque les conventionnements ne sont pas toujours renouvelés.

** Conventionnement sans subvention de l'ANAH. Le propriétaire bailleur perçoit un avantage fiscal associé au conventionnement (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 intermédiaire : niveau de loyer inférieur d'environ 20% au niveau de loyer libre, proche du logement social PLS.

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

***** Source : programme d'action territorial 2018, délégation locale de la Loire

L'ENSEMBLE DE L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS À LOYERS MAÎTRISÉS

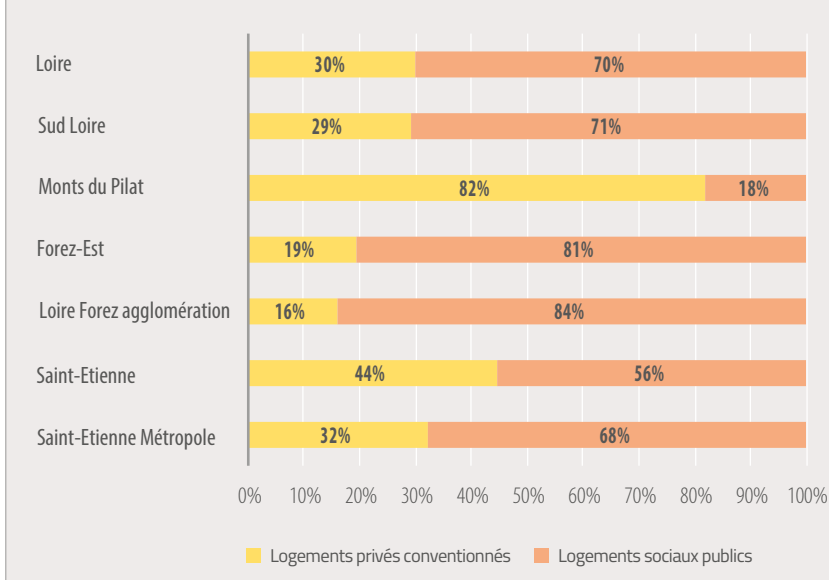
Au total, l'offre nouvelle de logements à loyers maîtrisés (logements locatifs sociaux publics et privés conventionnés livrés) est de **9 419 logements sur la période 2009-2018 dans le Sud Loire**. 71% des logements sont issus de l'offre publique, et 29% de l'offre privée (cf. illustration n° 16).

Dans la plupart des EPCI, les logements publics sont fortement représentés (entre 68 et 84% de l'offre sociale). Seule la Communauté de communes des Monts du Pilat compte une part de logements privés supérieure à celle des logements publics. Toutefois cela est à relativiser au vue du faible nombre de logements locatifs à loyers maîtrisés mis en service sur les 10 dernières années (83 logements dont 68 logements privés et 15 logements publics).

A RETENIR

La livraison des logements sociaux augmente en 2018, après deux années en baisse. A noter que dans Saint-Etienne Métropole, entre 2009 et 2018, près de 2 logements ont été livrés pour 1 logement démoli. Quant aux conventionnements des logements locatifs privés, ils sont en forte baisse en 2018.

16 REPARTITION DES LOGEMENTS A LOYERS MAITRISES MIS EN SERVICE SUR LA PERIODE 2009 2018 SELON LE TYPE DE PARC



17



LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

| un loyer médian qui reste bas |



Ce chapitre présente les résultats de l'enquête loyers 2018, réalisée dans le cadre de l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire et proche Haute-Loire (cf. Sources p.36).

UN LOYER MÉDIAN TOUJOURS BAS

Le loyer médian hors charges dans le Sud Loire proche Haute-Loire est de **6,9€/m² en 2018**, niveau stable depuis 2013. 50% des loyers sont compris entre 5,9€/m² (1^{er} quartile) et 8,2€/m² (3^e quartile) ; (Illustration n° 2).

LOYERS ET SURFACE MOYENNE OBSERVÉS EN 2018 DANS LE SUD LOIRE

2	Ensemble		Maisons		Appartements	
Loyer moyen	494 €	6,7 €/m ²	640 €	6,5 €/m ²	461 €	6,8 €/m ²
Surface habitable moyenne (m ²)	74		99		67	
1 ^{er} quartile* (€/m ²)	5,9		5,6		5,9	
Loyer médian** (€/m ²)	6,9		6,7		7,0	
3 ^e quartile*** (€/m ²)	8,2		8,2		8,2	
Nombre d'enquêtes	6 832		886		5 946	

1 photo : Immeuble, rue Balaÿ, Saint-Étienne - © epures / **2. tableau :** Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, traitement epures, 2019.

* Valeur au m² pour laquelle 25% des loyers au m² sont au-dessous et 75% des loyers au m² sont au-dessus.

** La médiane est le nombre au centre d'une liste de variables ordonnées. Elle correspond plus précisément à un pourcentage cumulé de 50%, c'est-à-dire que 50% des valeurs sont supérieures à la médiane et 50% lui sont inférieures. Comparée à la moyenne, la médiane donne une valeur plus exacte et réaliste des prix auxquels la plupart des gens sont confrontés, car elle ne tient pas compte des valeurs extrêmes.

*** Valeur au m² pour laquelle 75% des loyers au m² sont au-dessous et 25% des loyers au m² au-dessus.

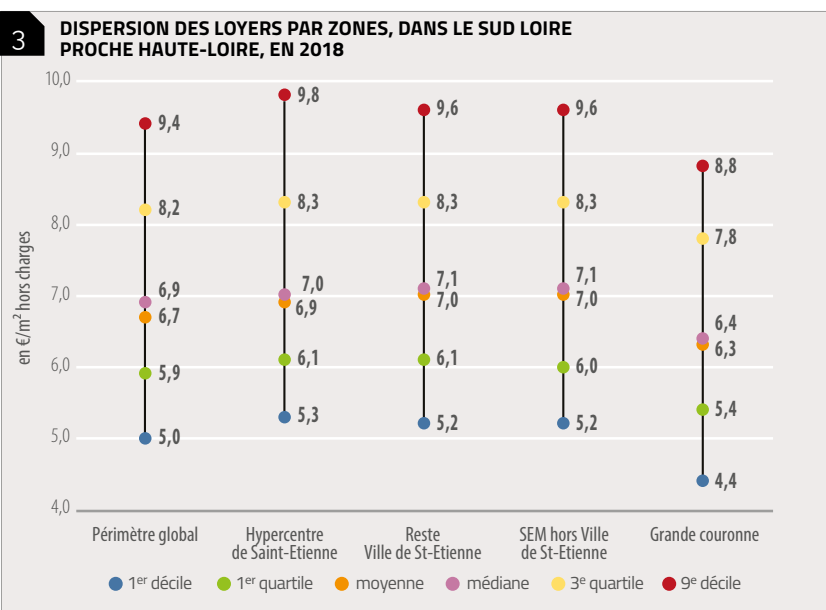
DES LOYERS TRÈS ABORDABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Les loyers médians les plus élevés sont observés sur la Métropole de Saint-Etienne (7,1€/m²), hors l'hypercentre de Saint-Etienne. A l'inverse, la grande Couronne qui regroupe des ensembles péri-urbains et ruraux, présente le loyer médian le plus faible (6,4 €/m²) (Illustration n°3).

L'hyper-centre de Saint-Etienne est un secteur très abordable, avec un loyer médian de 7,0€/m², probablement lié à une offre locative importante, des grands logements anciens et une vacance qui tirent les loyers vers le bas.

Malgré un loyer médian faible, l'hyper-centre de Saint-Etienne offre une gamme de logements relativement large, comme l'atteste la dispersion des loyers (Illustration n°3). 10% des logements ont un loyer supérieur à 9,8 €/m² (9^e décile). Parmi ces logements aux loyers les plus élevés, 100% sont en collectif, 95% sont de petits logements d'1 ou 2 pièces, plus de 50% ont été construits avant 1946 et un tiers après 1990. L'écart entre les loyers les plus élevés et les plus bas tend cependant à diminuer, par rapport aux dispersions observées les années précédentes.

A noter que les niveaux de loyers observés dans l'hyper-centre se rapprochent des niveaux observés dans le reste de la ville.



3. 5. graphiques : Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, traitement epures, 2019 /

4 photo : Hôtel de France, Place Dorian, Saint-Etienne - © epures / **6. graphique :** Source : Observatoire local des loyers 2018, traitement epures, 2019

**** Le loyer de relocation ou dit « de marché » est le loyer versé par un locataire installé depuis moins d'un an dans le logement. Cet indicateur donne les niveaux de loyers pratiqués sur le marché pour les logements disponibles à la location et sa comparaison avec le loyer global permet de mesurer les tensions sur le marché.

UN LOYER DE RELOCATION**** LÉGÈREMENT PLUS ÉLEVÉ QUE LE LOYER GLOBAL

Le loyer médian de relocation des appartements dans le Sud Loire proche Haute-Loire, en 2018, est de 7,2€/m², soit supérieur de 0,30€/m² au loyer d'ensemble (Illustration n°5). Le saut à la relocation, qui reste faible, est davantage marqué en 2018 par rapport aux années précédentes.

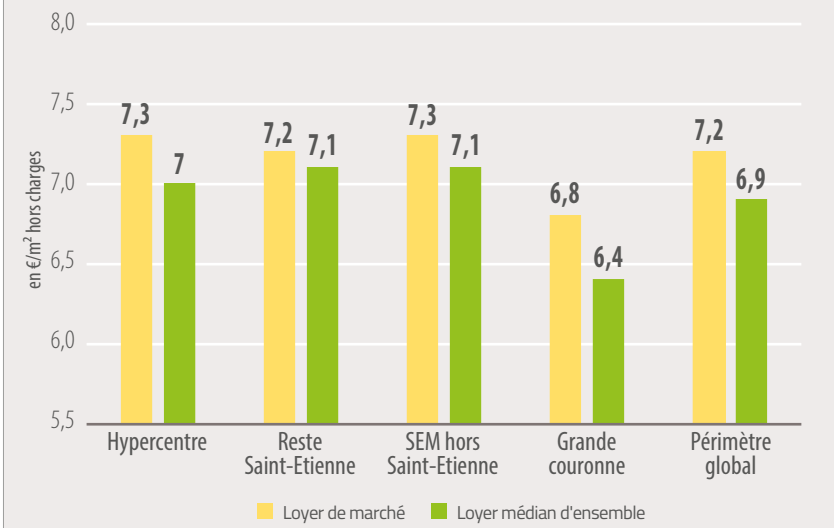
Des disparités sont observées entre les différentes zones étudiées. L'hyper-centre et la Métropole hors Saint-Etienne enregistrent le loyer de marché médian le plus élevé (7,3€/m²). Cependant, malgré un niveau faible du loyer de marché, c'est dans la grande couronne que le saut à la relocation est le plus marqué (+0,40€/m²)

COMPARAISON AVEC D'AUTRES OBSERVATOIRES LOCAUX : SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE PARMIS LES NIVEAUX DE LOYERS LES PLUS FAIBLES

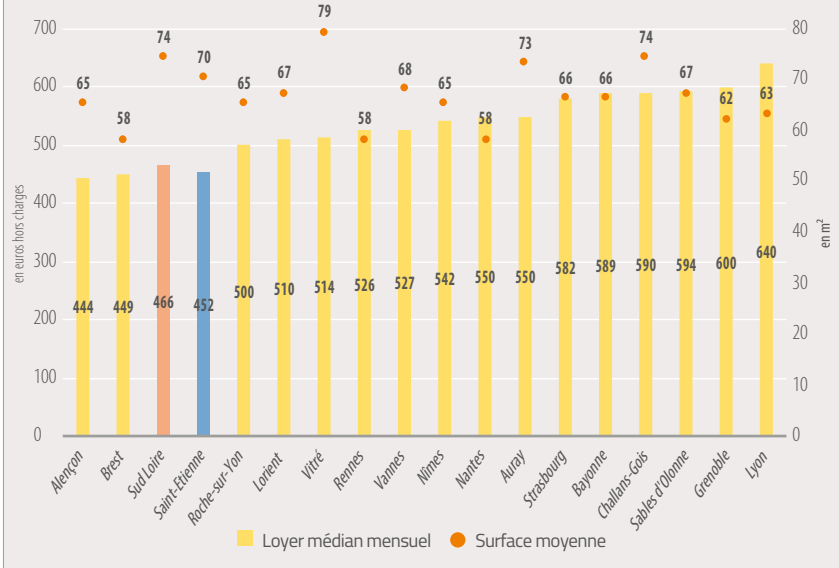
En comparaison à l'ensemble des observatoires locaux (pour lesquels la donnée est disponible au 1^{er} semestre 2019), le Sud Loire proche Haute-Loire et la Métropole stéphanoise présentent les loyers mensuels médians les plus bas (466 € et 452 €), après ceux enregistrés dans l'agglomération brestoise et la Communauté urbaine d'Alençon (Illustration n°44). Cette 3^e position est identique à celle observée en 2017.

En parallèle, le territoire propose des logements locatifs de grande taille, en moyenne de 70 m² dans la métropole de Saint-Etienne, soit +13% par rapport aux surfaces locatives médianes proposées dans les Métropoles de Lyon ou de Grenoble, +21% par rapport à celles des Métropoles de Brest, de Nantes ou de Rennes.

5 LOYERS DE MARCHÉ COMPARES AUX LOYERS D'ENSEMBLE, EN 2018



6 LOYER MENSUEL ET SURFACE EN 2018



A RETENIR

Le marché locatif privé reste détendu dans le Sud Loire proche Haute-Loire en 2018, avec un niveau de loyer faible. Toutefois, il faut relever un saut à la relocation qui augmente d'année en année.

LES SOURCES

SIT@DEL2

(Système d'information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux)

Cette source est utilisée pour l'analyse de la construction neuve. Elle recense l'ensemble des opérations de constructions soumises à la procédure du permis de construire. L'information est collectée au niveau local (collectivités, DDT) puis transmise aux services statistiques de l'Etat.

Les analyses portent sur les logements commencés ordinaires, c'est-à-dire tous les logements sauf ceux en résidences (personnes âgées, étudiants, de tourisme et autres). Sont comptabilisés les logements en date de prise en compte (c'est à dire à la date de transmission de l'information par les centres instructeurs) et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire, suivie d'une déclaration d'ouverture de chantier.

NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL

Le fichier PERVAL, de la société Min.not., renseigne les marchés de la revente et des terrains à bâtir. Ce fichier est alimenté à partir des extraits d'actes de mutation et d'informations complémentaires fournis par les études notariales. Le marché des terrains à bâtir concerne les terrains viabilisés à destination de l'habitat. Pour le marché de seconde main, sont prises en

compte toutes les transactions hors VEFA et dont l'acquéreur est un particulier. Tous les prix correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. La donnée n'est calculée que si elle repose sur un minimum de 5 transactions.

/\ Jusqu'en 2017, ce fichier était rempli sur la base du volontariat. En 2018, les notaires ont l'obligation de l'alimenter et la hausse du nombre de transactions constatée en 2017 est en partie due à cette obligation. De ce fait, la note de l'observatoire de l'habitat ne s'appuie pas sur les données annuelles et les évolutions du nombre de transactions réalisées.

A noter qu'en 2018, l'échange de base Perval 2018 entre les Agences n'a pas pu être fait du fait de leur indisponibilité dans la Métropole de Lyon, les données sur le pôle métropolitain n'apparaissent donc pas dans cette note.

OBSERVATOIRE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

Depuis 2009, un dispositif d'observation partenarial public/privé permet de suivre l'activité de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire. Cet observatoire permet d'avoir une connaissance fine et un suivi régulier de l'activité, d'éclairer les stratégies publiques et privées mises en œuvre et de créer un lieu d'échange et de débat.

Jusqu'en 2018 ce dispositif d'observation faisait l'objet d'une convention avec le groupement CécimObs-Adéquation. Epures portait la convention pour le compte de ses partenaires. Cela est toujours le cas, cependant la convention a été renouvelée pour la période 2019-2021. C'est Adéquation qui a été retenu par epures pour assurer le suivi de l'activité en réalisant une enquête trimestrielle 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.

BASE DE DONNÉES TRIMESTRIELLES ECLN

(enquête sur la commercialisation des logements neufs) Propriété : MTES-SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes :

Cette source est utilisée pour comparer les prix de vente des logements neufs entre différents territoires. Cette base prend en compte les programmes de 5 logements ou plus destinés à la vente aux particuliers.

DDT 42 ET ANAH

Une convention a été signée entre les services 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

septième année consécutive sur les données concernant les logements privés conventionnés, transmises par l'Anah.

EXPÉRIMENTATION NATIONALE DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

La partie sud de la Loire et la proche Haute-Loire font partie du réseau national d'expérimentation d'observatoires locaux des loyers depuis l'origine du dispositif en 2013. Les observatoires locaux des loyers, introduits dans la loi ALUR, sont portés par des organismes variés (DDT, DDTM, ADIL, Agences d'urbanisme), s'appuyant sur des partenariats locaux et avec des exigences communes (rigueur statistique, mode de collecte unifié...).

L'ANIL a le rôle de tête de réseau. Un comité scientifique indépendant a en charge le contrôle de la bonne marche de l'expérimentation.

Pour répondre à la méthode validée par le comité scientifique, la collecte s'est opérée de manière privilégiée auprès des professionnels de l'immobilier gérant des logements (administrateurs de biens, agences immobilières, notaires ...) et indirectement auprès des locataires (les consultants ADIL, contacts de locataires par un prestataire téléphonique).

Pour le traitement de la base, seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes ont été exploités.



1. photo : Copropriété, rue du Coin, quartier Jacquard, Saint-Etienne - © epures /

2. photo : Petit collectif avec équipements au rez-de-chaussée, Aveizieux - © epures



LE LEXIQUE

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

AURA : Auvergne-Rhône-Alpes

DDT : Direction Départementale des Territoires

ECLN : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

NPNRU : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine

PERVAL : Base des références immobilières du notariat

PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLUS-CD : Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition

PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine

PSLA : Prêt Social Location Accession

Sit@del2 : Système d'information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux.

1. **photo** : image d'illustration © Fotomelia / 2. **photo** : Détail unité d'habitation de Firminy-Vert, Site Le Corbusier, Firminy - © epures





OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

| La note 2019, chiffres et analyse |

ON RETIENDRA

On retiendra une année 2018 qui confirme le regain de la construction neuve constaté en 2017, avec cependant une construction individuelle qui reprend le dessus par rapport à la construction de logements collectifs dans le Sud Loire proche Haute-Loire. Inversement, après une année 2017 dynamique en promotion immobilière, 2018 est marquée par une baisse des ventes. Néanmoins, la part des ventes à investisseurs reste stable depuis 2016 (près d'un tiers des ventes totales).

Ces dynamiques ne se confirmeront pas forcément en 2019, le 1^{er} semestre enregistrant une baisse de la construction neuve mais une hausse des ventes en promotion immobilière par rapport au 1^{er} semestre 2018. Avec ce regain de la promotion immobilière début 2019, la Métropole stéphanoise parvient à passer pour la première fois d'un marché litigieux à un marché résilient au 2^e trimestre 2019.

Le prix des terrains à bâtir à vocation d'habitat est en hausse en 2018, avec une superficie moyenne en baisse. Sur le marché de la revente, malgré des disparités entre EPCI, dans le Sud Loire le prix des appartements est plutôt stable alors que celui des maisons est en baisse par rapport à 2017. Quant à la taille moyenne des surfaces vendues, elle est plutôt en légère hausse pour les maisons et stable pour les appartements.

La livraison des logements sociaux augmente en 2018, après deux années en baisse. A noter que dans Saint-Etienne Métropole, entre 2009 et 2018, près de 2 logements ont été livrés pour 1 logement démolé. Quant aux conventionnements des logements locatifs privés, ils sont en forte baisse en 2018.

Le marché locatif privé reste détendu sur le Sud Loire proche Haute-Loire en 2018, avec un niveau de loyer faible. Toutefois, il faut relever un saut à la relocation qui augmente d'année en année.



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

