

AU SOMMAIRE

LA CONSTRUCTION NEUVE	5
LES TERRAINS À BÂTIR	11
LA PROMOTION IMMOBILIÈRE	15
LE MARCHÉ DE SECONDE MAIN	24
LES LOGEMENTS SOCIAUX	29
LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ	38

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

La note 2020, 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, 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.

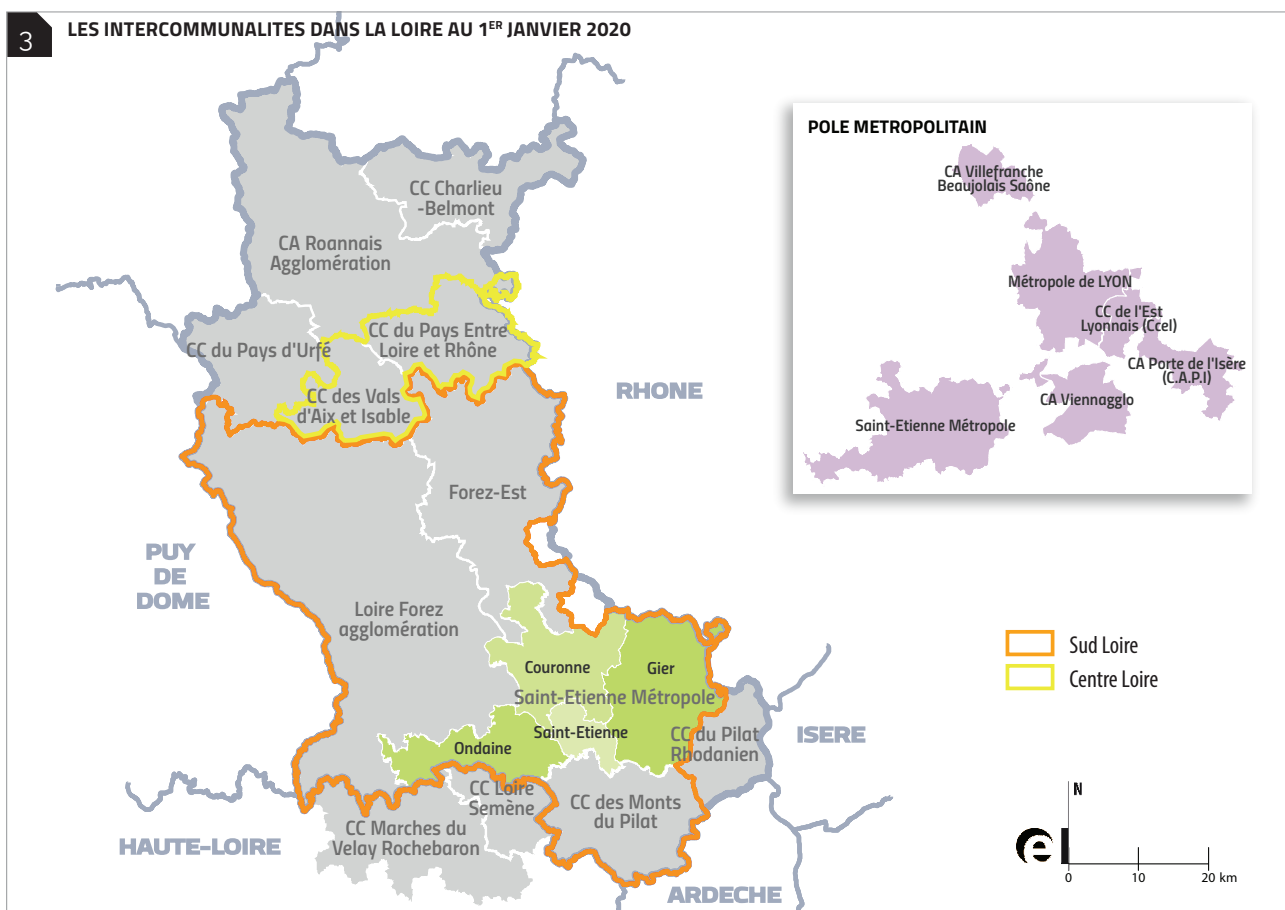
Le Sud Loire, entendu dans la note comme le périmètre du Scot Sud Loire, et le Centre Loire comprennent six EPCI, la Métropole de Saint-Etienne (SÉM), la Communauté d'agglomération de Loire Forez (LFa), la Communauté de communes

de Forez-Est, la Communauté de communes des Monts du Pilat, la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône (COPLER) et la Communauté de communes des Vals d'Aix et Isable, soit 226 communes. 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 périmètres.

Autant que possible, l'observation est également resituée dans les dynamiques ligériennes et métropolitaines, au sens du Pôle Métropolitain regroupant Saint-Etienne Métropole, la Métropole de Lyon, la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (C.A.P.I.), la Communauté d'agglomération Vienne Condrieu,

la Communauté de communes de l'Est Lyonnais, la Communauté d'agglomération de Villefranche-Beaujolais-Saône.



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



612 533
habitants



+ 1,5%
par rapport à 2012



80%
de la Loire



315 058
logements



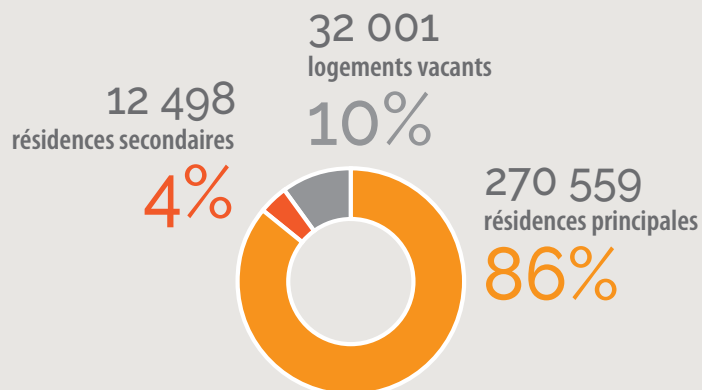
97%
dans le Sud Loire



3%
dans le Centre Loire

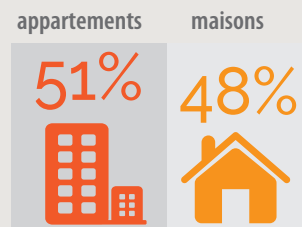
4

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS



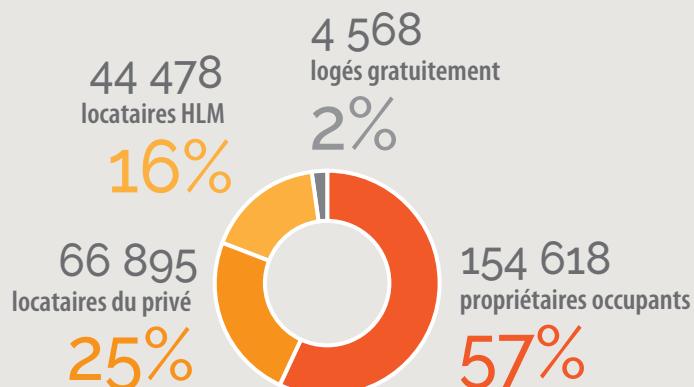
5

CATÉGORIES DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

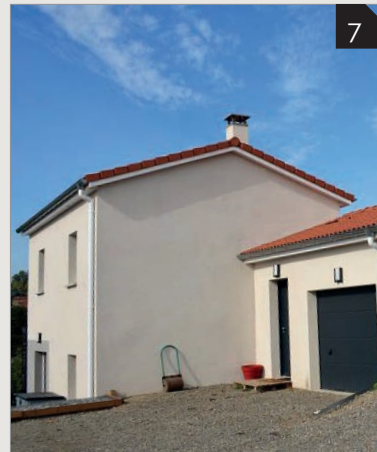


6

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

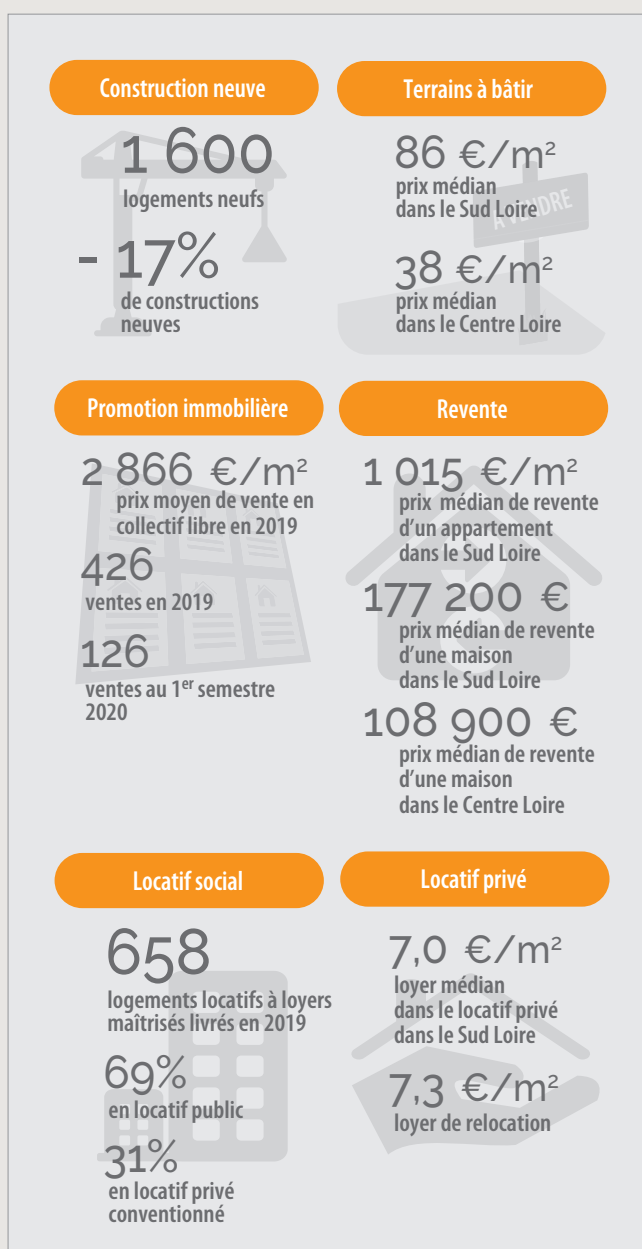


7



Le marché du **logement**

en 2019 et les tendances 2020 dans le Sud Loire et le Centre Loire



En 2019, la **construction neuve** se replie dans le Sud Loire et Loire Centre avec 1 600 logements commencés contre 1 938 en 2018. C'est surtout la baisse de logements collectifs qui explique ce repli, -35% (-4% pour les logements individuels). Le poids du logement individuel reste toujours plus important, 66% de la production neuve en 2019 dans le Sud Loire et Loire Centre. Cette tendance semble se vérifier en 2020 mais est à nuancer par l'impact prévisible de la période exceptionnelle de crise sanitaire sur les activités de la promotion et de la construction.

Le prix des **terrains à bâtir** à vocation habitat est en baisse dans le Sud Loire (-15% / 2018) et en hausse en Loire Centre (+6% / 2018). La surface moyenne des terrains passe de 812 à 898 m² entre 2018 et 2019 dans le Sud Loire (+11%), et de 1 138 à 1 066 m² en Loire Centre (-6%).

En **promotion immobilière**, l'année 2019 confirme la baisse des ventes observée depuis 2018, qui se poursuit au 1^{er} semestre 2020 (- 45% / 1^{er} semestre 2019) en partie dû à la crise sanitaire. Le prix de vente moyen continue d'augmenter en 2019 (+3% / 2018). Il reste en deçà des prix moyens national et régional.

Sur le **marché de seconde main**, le prix médian des appartements dans le Sud Loire augmente par rapport à l'année 2018 (+4%), de même que celui des maisons (+3% dans le Sud Loire, +0,1% en Loire Centre).

Après une forte baisse en 2017, la hausse des livraisons de **logements locatifs sociaux publics** se poursuit en 2019 (453 logements, +17%/2018). On constate également une augmentation du nombre de logements conventionnés dans le parc privé (205 conventions, +6% par rapport à 2018), mais aucun en Loire Centre.

Le **marché locatif privé** reste détendu sur le territoire, le niveau de loyer est faible et bas en comparaison à d'autres agglomérations. Toutefois, il faut relever un écart de 0,4€/m² entre le loyer de relocation (moins d'un an d'ancienneté d'emménagement) et le loyer de stock (6,9€/m²).

LA CONSTRUCTION NEUVE

| un repli en 2019 |

1. graphique : Source : MEEM/CGDD/SoeS, Sit@del2, traitement epures / 2. photo : Lotissement Plein Soleil, La Ricamarie - © epures

L'analyse de la construction neuve, présentée ci-après, se base sur la source de données Sitadel2 (cf. Sources p.45).

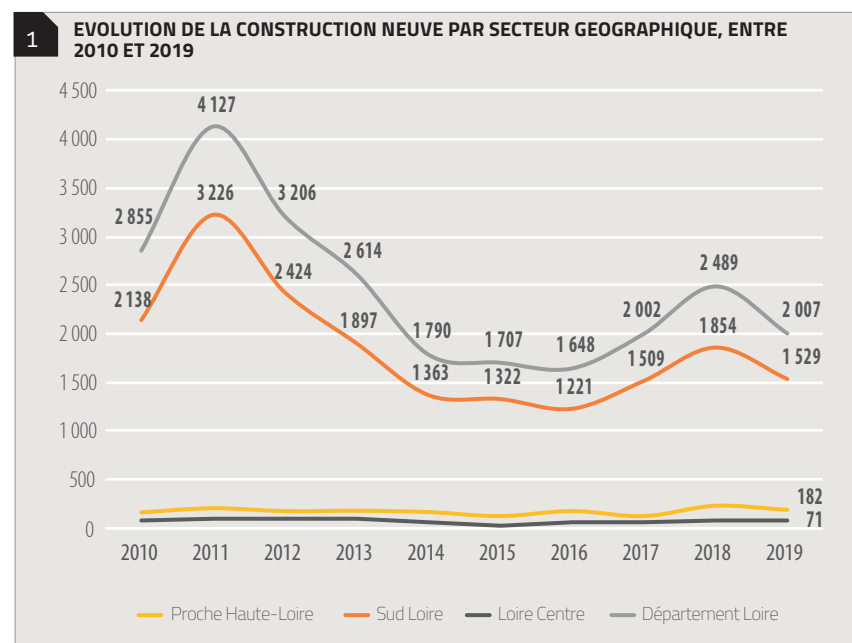
UNE BAISSÉ DES LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2019

Après une reprise de la construction neuve sur la période 2016-2018, l'année 2019 voit le nombre de logements mis en chantier diminuer dans le Sud Loire (-18% par rapport à 2018) ainsi qu'en Loire Centre (-15%) et plus généralement dans

le département de la Loire (-19%). Cette tendance est également observée dans la proche Haute-Loire (-19%).

En 2019, 1 529 logements ont été mis en chantier dans le Sud Loire soit 76% de la construction neuve de la Loire. Le Loire Centre, avec 71 logements commencés en 2019 pèse pour 4% des constructions ligériennes (illustration n° 1).

Sur une période d'analyse de dix ans, la période récente confirme plutôt une reprise du marché de



la construction neuve dans le Sud Loire, avec une année exceptionnelle en 2018, sans pour autant atteindre à nouveau les volumes de logements du début de la période. En moyenne sur les 10 dernières années, près de 1 850 logements ont été construits par an dans le Sud Loire. Quant aux secteurs Loire Centre et proche Haute-Loire, ils comptent près de 70 et 170 logements commencés chaque année entre 2010 et 2019.

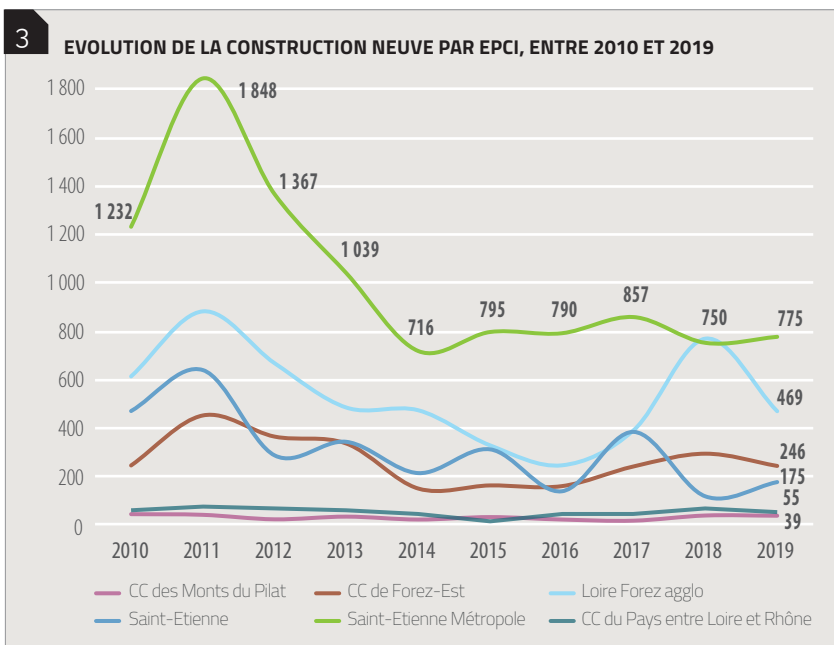
La baisse des constructions neuves en 2019 est constatée dans tous les EPCI du Sud Loire et en Loire Centre sauf dans Saint-Etienne Métropole porté par la dynamique de la ville de Saint-Etienne. Effectivement dans la métropole hors Saint-Etienne, 600 logements ont été commencés en 2019 contre 634 en 2018, soit une baisse de -5%. A l'inverse pour Saint-Etienne, l'année 2019 compte 175 logements commencés en 2019 contre 116 en 2018, soit une hausse de 51% (illustration n° 3).

La baisse de construction est davantage marquée dans Loire Forez agglomération, -39% entre 2018 et 2019. Après une année 2018 exceptionnelle, en 2019 avec 469 logements commencés Loire Forez agglomération retrouve un niveau de constructions neuves comparable au niveau observé en 2014, relativement élevé par rapport à la période plus récente 2015-2017.

Quant aux autres territoires du Sud Loire, Forez-Est enregistre une baisse de -17% avec 246 logements commencés (-51 logements par rapport à 2018) et les Monts du Pilat compte 39 logements commencés en 2019, contre 38 en 2018, soit une relative stabilité sur les 2 dernières années.

En Loire Centre, la COPLER enregistre une baisse de -21% avec 55 logements commencés en 2019 contre 70 en 2018. La Communauté de communes Vals d'Aix et Isable, enregistre une relative stabilité sur les 3 dernières années, en moyenne 14 logements /an, voire une légère hausse en 2019 avec 16 logements commencés, soit +2 par rapport à 2018.

Sur le reste du département l'agglomération de Roanne et la Communauté de communes de Charlieu-Belmont suivent la tendance baissière 2019, respectivement -27% et -57% (259 et 59 logements commencés). En revanche, les Communautés de communes du Pilat Rhodanien et du Pays d'Urfé observent une hausse, +30% et +100% (35 et 8 logements commencés).

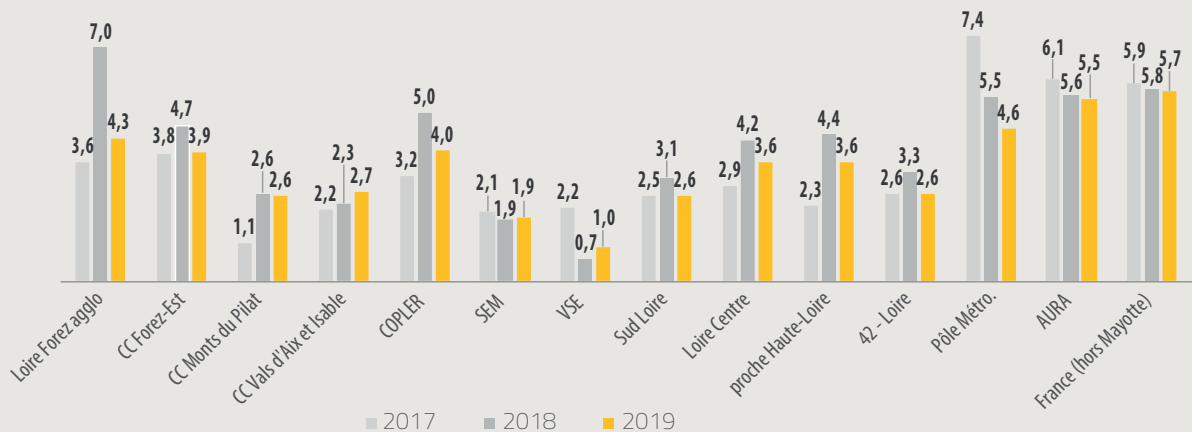


Repères Métropolitains

Après un regain de la construction entre 2016 et 2017, l'ensemble du territoire du Pôle Métropolitain continue depuis 2018 d'enregistrer une baisse, -25% entre 2017 et 2018 et -17% entre 2018 et 2019. Cette tendance s'observe également dans une moindre mesure en Région Auvergne-Rhône-Alpes et au niveau national avec respectivement -2% et -1% entre 2018 et 2019.



4 RATIO DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS POUR 1 000 HABITANTS



La dynamique de construction est toujours plus faible dans le département de la Loire et notamment dans la métropole stéphanoise, comparé aux niveaux régional et national. A noter cependant que Loire Forez et dans une moindre mesure la COPLER et Forez-Est se distinguent avec des ratios de construction plus élevés que la moyenne ligérienne et proche du niveau métropolitain en 2019 (illustration n°4).

UN POIDS DE L'INDIVIDUEL TOUJOURS DOMINANT

L'individuel reste la typologie de logement dominante dans la Loire. Il représente 67% des logements commencés en 2019. Des disparités infra-départementales s'observent cependant, notamment le secteur du Sud Loire qui compte un peu plus de logements collectifs par rapport aux autres secteurs. Ce territoire est porté par Saint-Etienne Métropole où les logements collectifs sont plus nombreux. C'est seulement à

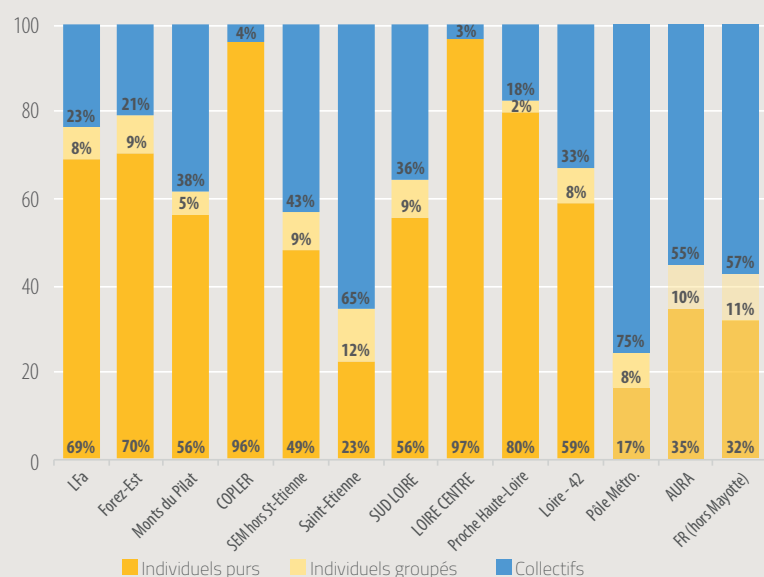
Saint-Etienne que la part de logements collectifs représente plus de la moitié des logements commencés, 65% en 2019 (illustration n°5).

Les EPCI du Loire Centre comptent très peu de collectifs parmi les logements commencés en 2019,

aucun dans la Communauté de communes des Vals d'Aix et Isable et seulement 4%, soit 2 logements, dans la COPLER (illustration n°5).

A noter que l'individuel groupé représente 12% des logements commencés à Saint-Etienne en 2019 (21 logements), alors que

5 POIDS DES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS EN 2019



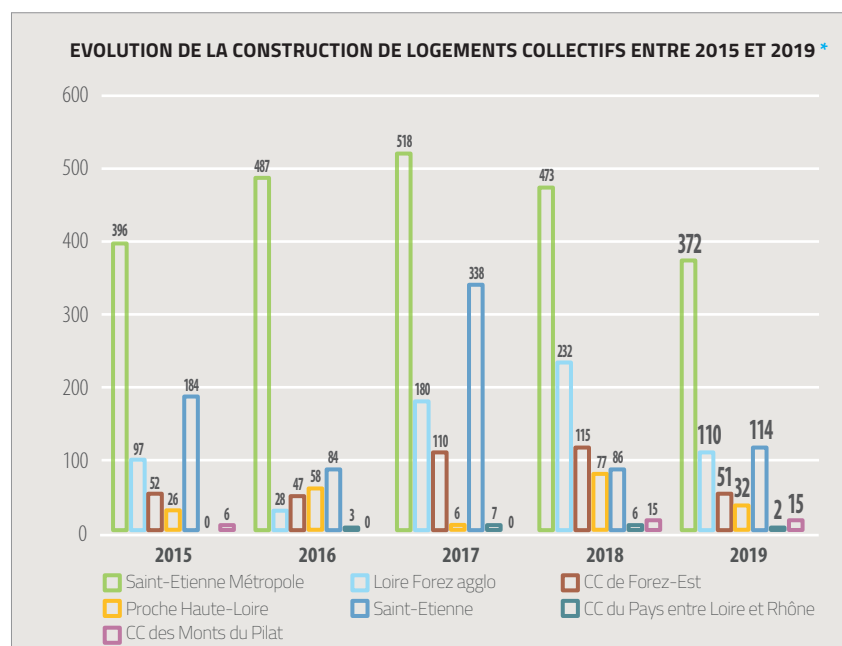
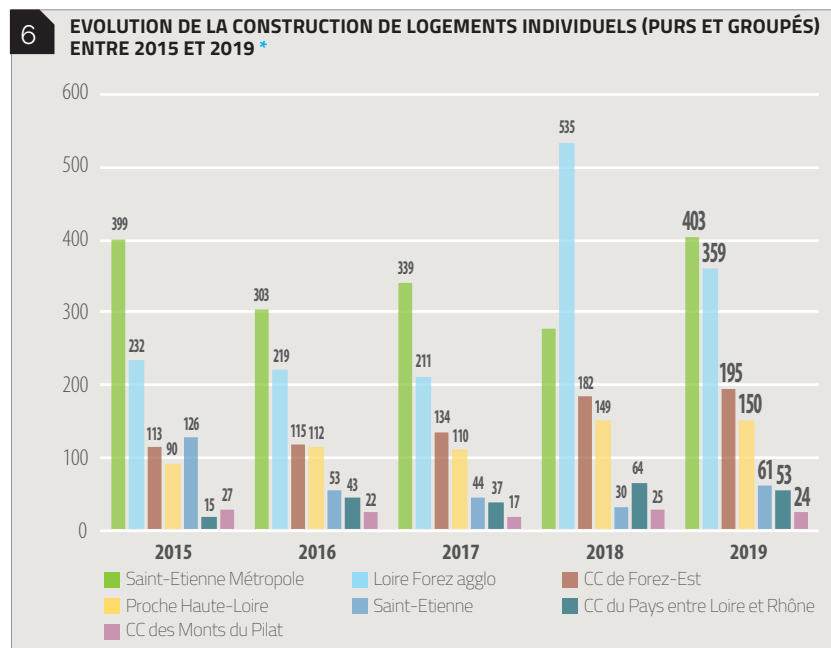
cette part était très faible en 2017 et 2018 (3% et 0%). De manière générale la proportion de logements individuels groupés se maintient sur les 5 dernières années dans la Loire, autour de 9% en moyenne. Ce type d'habitat est plus présent dans le Sud Loire, 10% des logements commencés en moyenne sur les 5 dernières années (soit près de 150 logements/an, 132 en 2019), qu'en Loire Centre, 5% en moyenne (soit 3 logements/an).

L'individuel est en revanche moins représenté dans la construction neuve au niveau du Pôle Métropolitain (25% en 2019 contre 18% en 2018), au niveau régional (45% en 2019 contre 40% en 2018) et au niveau national (43% en 2018 et 2019), avec quand même un poids parmi les logements neufs qui augmente par rapport aux observations 2018. Cela est également observé au niveau du département de la Loire où la part de l'individuel passe de 56% à 67% entre 2018 et 2019. Cela s'explique par le fait que la baisse des logements collectifs commencés en 2019 par rapport à 2018 est plus importante que celle des logements individuels.

Seules SÉM et Forez-Est, et dans une moindre mesure la proche Haute-Loire, enregistrent une hausse des logements individuels commencés entre 2018 et 2019, respectivement +45%, +7% et +1%. Dans la ville de Saint-Etienne le nombre de logements individuels a doublé, passant de 30 à 61 entre 2018 et 2019 (+103%). Dans les autres EPCI du Sud Loire et Loire Centre, la construction des logements individuels diminue en 2019 tout en restant à des niveaux élevés sur la période 2015-2019 (illustration n°6).

Quant aux logements collectifs, ils diminuent partout sauf à Saint-Etienne qui compte 114 logements collectifs commencés en 2019 contre 86 en 2018 (+39%). A noter que dans les Monts du Pilat le

niveau de collectifs se maintient à 15 logements commencés en 2018 et 2019, niveau relativement élevé par rapport aux années précédentes (illustration n°6).



* Cf. graphiques en annexe pour plus de détails sur les dynamiques territoriales, pour la période 2010-2019

UNE CONFIRMATION DE LA TENDANCE BAISSIÈRE EN 2020, SIGNE DE L'AMORCE D'UN EFFET CRISE COVID OU TENDANCE DE FOND D'UN MARCHÉ PEU DYNAMIQUE ?

Les mises en chantier reculent au 1^{er} semestre 2020 dans le Sud Loire, plus généralement dans la Loire, et dans la proche Haute-Loire par rapport au 1^{er} semestre 2019. Seul Loire Centre voit son nombre de logements commencés augmenter

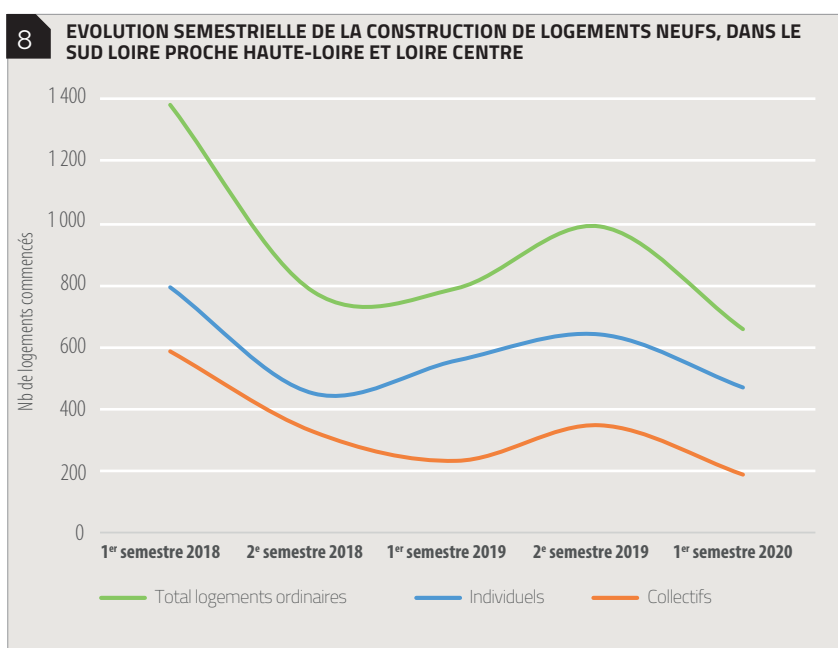
entre les 1^{ers} semestres 2019 et 2020, ainsi que dans la Communauté de communes de Forez-Est (illustration n°7).

Au niveau du périmètre global de l'observatoire de l'habitat (Sud Loire, Loire Centre et proche Haute-Loire), les logements commencés diminuent de -17% entre les 1^{ers} semestres 2019 et 2020 (659 logements au 1^{er} semestre 2019 contre 791 au 1^{er} semestre 2018).

Comme en 2019, les logements collectifs commencés diminuent plus fortement que les logements individuels. Sur le périmètre de l'observatoire, les mises en chantier de logements collectifs baissent de -19% quand les mises en chantier de logements individuels baissent de -16%. (illustration n°8).

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

7	1 ^{er} semestre 2019	dont individuel	2 ^e semestre 2019	dont individuel	1 ^{er} semestre 2020	dont individuel	Evolution entre le 1 ^{er} semestre 2019 et le 1 ^{er} semestre 2020
Saint-Etienne Métropole	334	61%	441	45%	248	51%	-26%
Saint-Étienne	71	62%	104	16%	38	39%	-46%
Loire Forez agglomération	192	74%	277	78%	159	97%	-17%
CC des Monts du Pilat	99	86%	147	75%	147	63%	48%
CC de Forez-Est	30	60%	9	67%	1	100%	-97%
Sud Loire	655	68%	874	61%	555	68%	-15%
CC du Pays entre Loire et Rhône	30	100%	25	92%	33	76%	10%
Loire Centre	38	100%	33	94%	43	81%	13%
Proche Haute-Loire	98	73%	84	93%	61	100%	-38%
Loire	863	70%	1 144	65%	808	69%	-6%



6. graphique : Source : MEEM/CGDD/SoeS, Sit@del2, traitement epures / 7. tableau : Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin juin 2020, traitement epures / 8. graphique : Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin juin 2020, traitement epures



La publication des chiffres de la construction au 30 juin 2020 par le ministère de la Transition écologique, en charge du logement, permet d'avoir une vue complète de l'impact de la crise sanitaire. Ces résultats confirment l'effondrement de la construction durant le confinement (du 18 mars au 10 mai), mais font aussi apparaître une reprise dynamique des chantiers à sa sortie. Au 2^{ème} trimestre 2020, le nombre de logements autorisés à la construction chutait de -45,5%, contre -3,4% au premier trimestre, alors que les mises en chantier ne reculaient que de -18,7% (-9,4% au 1^{er} trimestre 2020). Sur un an (du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020), les permis de construire sont en recul de -11% et les mises en chantier de -8% en France (-8,3% en région AURA, -22% dans le Loire* et -8% dans SÉM).

A RETENIR

Un repli de la construction neuve en 2019 malgré une reprise de dynamique entre 2016 et 2018. De manière générale, aussi bien la construction en individuel qu'en collectif diminue mais dans une moindre mesure pour les logements individuels qui voient leur poids plutôt augmenter et rester majoritaire dans le Sud Loire et Loire Centre.

Cette tendance semble se confirmer en 2020, le 1^{er} semestre enregistrant une baisse de la construction neuve par rapport au 1^{er} semestre 2019. A noter cependant que le 1^{er} semestre 2020 a subi quasi 2 mois de confinement avec un arrêt important des activités en France, qui s'est notamment répercuté sur l'activité de la construction.



9. photo : Source : Lotissement Plein Soleil, La Ricamarie - © epures

* Calcul epures pour la Loire et SÉM

LES TERRAINS À BÂTIR

| des disparités territoriales |

1. photo : Terrains à bâtir - La Ricamarie -
© epures / **2. graphique :** Source : Notaires
de France - PERVAL 2019, traitements
epures

Le marché du foncier à vocation habitat est observé à partir du fichier PERVAL, de la Société Adnov (cf. Sources p.45).

En 2019, 450 transactions de terrains à bâtir ont été enregistrées dans la Loire, soit une diminution de -15% par rapport à 2018 (529 transactions). Parmi ces 450 transactions, plus d'un tiers se situent au sein de la Métropole (151 transactions), 20% dans Loire Forez agglomération (90

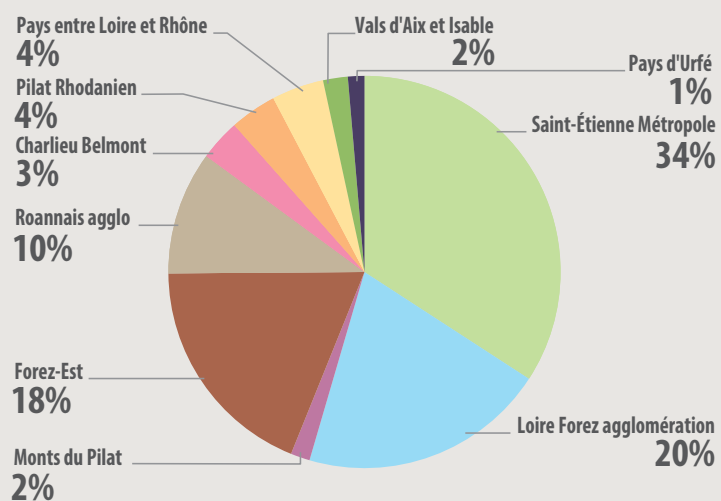
transactions), 18% dans Forez-Est (83 transactions) et 10% dans le Roannais (45 transactions). Les autres EPCI comptent moins de 5% des transactions (illustration n°2). Le territoire du Sud Loire pèse pour 74% de l'ensemble des transactions ligériennes enregistrées en 2019 (70% en 2018).

A noter que 55 transactions sont enregistrées en 2019 dans la proche Haute-Loire, contre 81 en 2018.



1

**2 PART DES TRANSACTIONS RENSEIGNÉES DE TERRAINS
PAR EPCI DANS LA LOIRE, EN 2019**

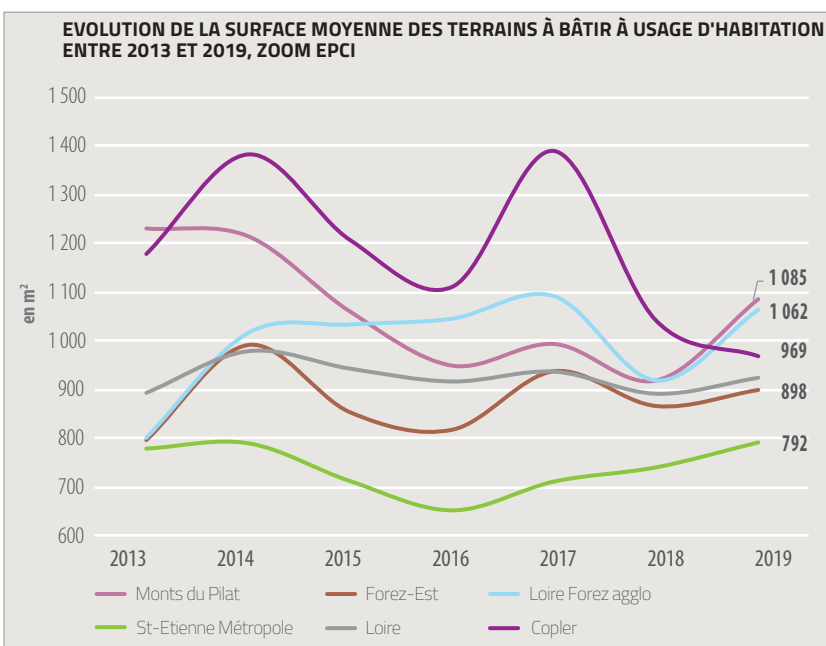
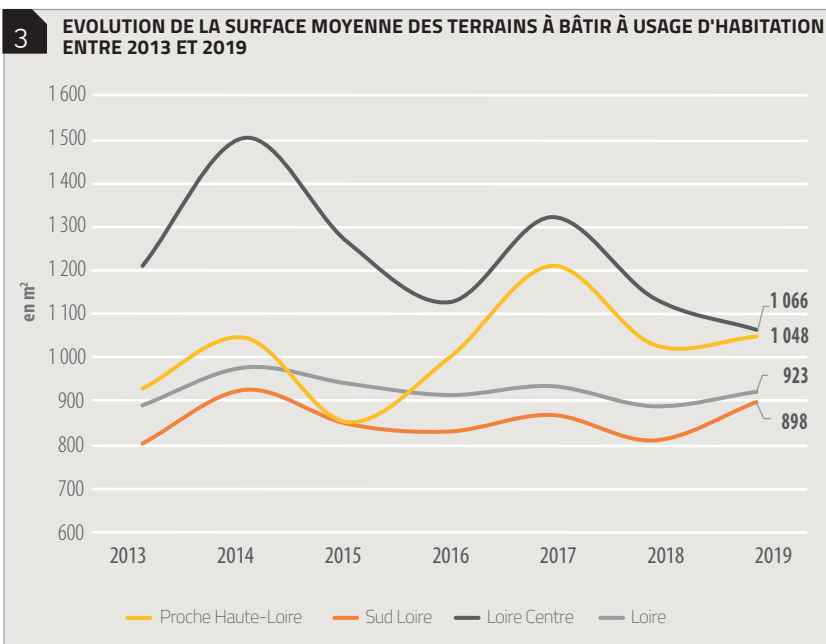


UNE HAUSSE DES SURFACES SAUF EN LOIRE CENTRE

La surface moyenne des terrains vendus à usage d'habitation dans le Sud Loire passe de 812m² à 898m² entre 2018 et 2019 (+11%). La tendance est à la hausse dans tous les EPCI du Sud Loire, et particulièrement dans Loire Forez agglomération et les Monts du Pilat qui observent une hausse des surfaces de +16% et +18%, au-delà des 1 000m², après une baisse importante en 2018. Cette tendance s'observe également dans une moindre mesure dans la proche Haute-Loire (+2%). A noter que dans la métropole stéphanoise la surface moyenne des terrains à bâtir ne cesse d'augmenter depuis 2017 et atteint presque 800m². C'est néanmoins l'EPCI qui continue d'offrir les plus petites surfaces (illustration n°3).

En revanche en Loire Centre, qui enregistre des superficies à bâtir plus importantes que celles des autres territoires ligériens observés, la surface moyenne diminue passant de 1 138 à 1 066m² entre 2018 et 2019 (-6%). C'est la superficie moyenne la plus basse atteinte depuis 2013, en dessous de 1 100m². Aussi bien dans la COPLER que dans la Communauté de Communes des Vals d'Aix et Isable la surface moyenne diminue entre 2018 et 2019 (-7% et -14%). Dans la COPLER la surface moyenne d'un terrain à bâtir est de 969m² en 2019, niveau relativement bas par rapport aux observations des années précédentes (illustration n°3).

A noter que les écarts entre les surfaces moyennes des différents territoires du Sud Loire et Loire Centre tendent à se resserrer autour de la moyenne ligérienne, 923m² en 2019.



Au-delà du Sud Loire et de Loire Centre, l'évolution des surfaces des terrains à bâtir entre 2018 et 2019 est également à la baisse avec des surfaces moyennes en dessous des 1 000m² dans le Roannais

(860m²), Charlieu-Belmont (967m²) et le Pilat Rhodanien (838m²). Seul le Pays d'Urfé enregistre une surface moyenne élevée, 2 226m² en 2019, mais pour un volume faible de 6 transactions.

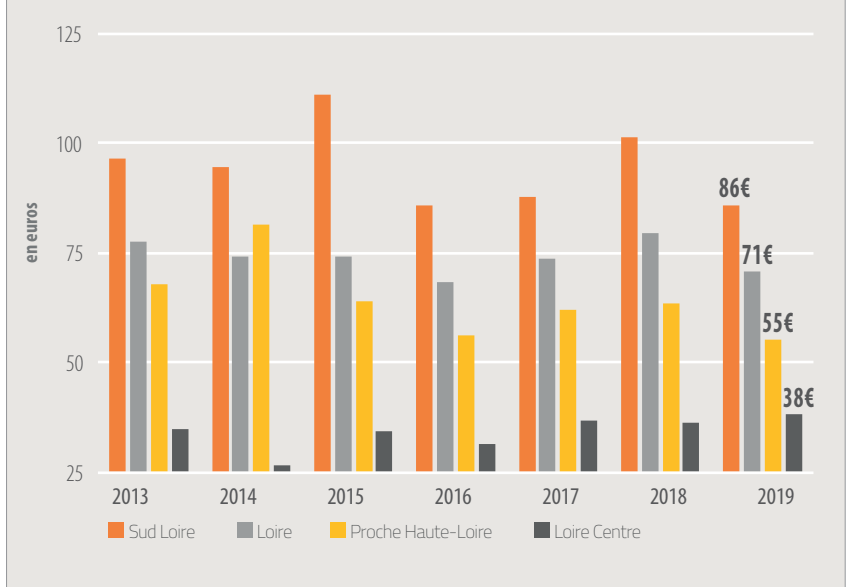
UN PRIX MÉDIAN GLOBALEMENT EN BAISSÉ DANS LE SUD LOIRE ET LÉGÈREMENT EN HAUSSE EN LOIRE CENTRE

Le prix médian d'un terrain à bâtir en 2019 dans le Sud Loire est de 86€/m². On observe des disparités selon les EPCI (illustration n°4) : Saint-Etienne Métropole avec le prix médian au m² le plus élevé (113€/m²) ; vient ensuite Loire Forez agglomération (82€/m²), Forez-Est (59€/m²) et les Monts du Pilat (51€/m²). Dans la proche Haute-Loire, le prix médian d'un terrain à bâtir est bas, à 55€/m² en 2019. Tous ces territoires, hors les Monts du Pilat, enregistrent une baisse du prix médian en 2019.

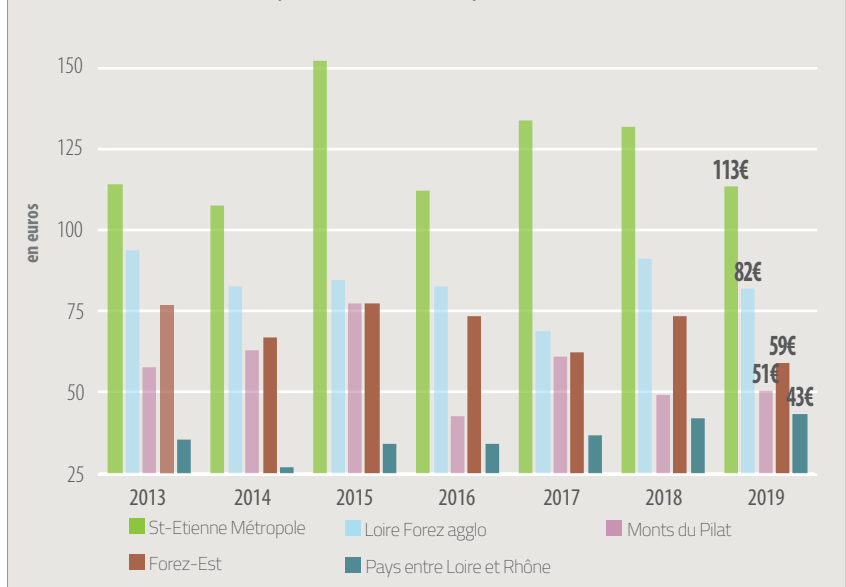
A l'inverse, en Loire Centre, c'est une légère hausse du prix médian qui est observée en 2019, 38€/m² contre 36€/m² en 2018. La COPLER enregistre le prix médian au m² le plus élevé (43€/m²) quand dans les Vals d'Aix et Isable il est de 28€/m² (illustration n°4).

A l'échelle du département, le prix médian diminue également, 71€/m² en 2019 contre 79€/m² en 2018.

4 EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN (€/M²) DE VENTE DES TERRAINS À BÂTIR, EN VALEUR CONSTANTE, ENTRE 2013 ET 2019



EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN (€/M²) DE VENTE DES TERRAINS À BÂTIR, EN VALEUR CONSTANTE, ENTRE 2013 ET 2019, ZOOM EPCI

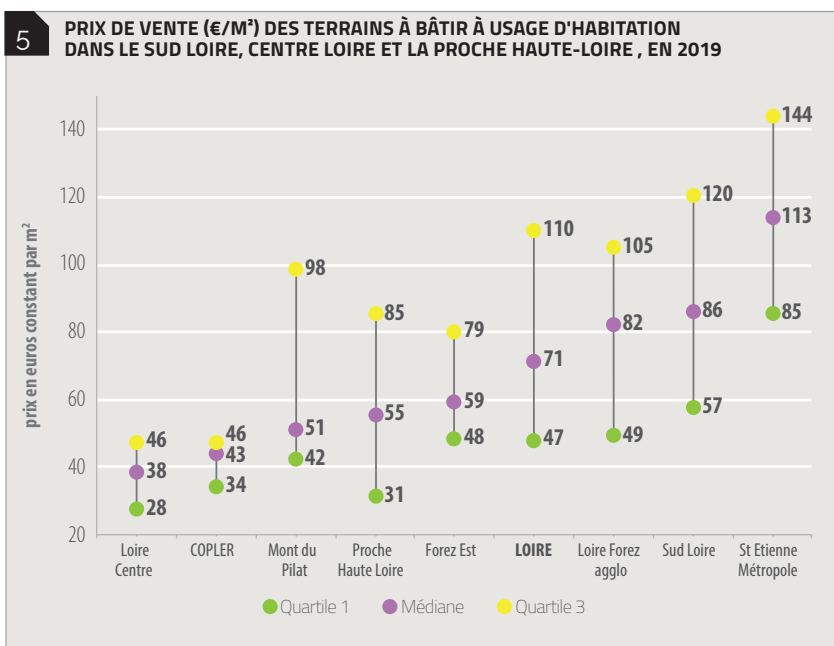


3. 4. graphiques : Source : Notaires de France - PERVAL 2019, traitements epures.

A noter que l'amplitude des prix dans Saint-Etienne Métropole reste importante : 25% des transactions de terrains à bâtir sont supérieures à 144 €/m² et 25% inférieures à 85 €/m² mais tend à diminuer entre 2018 et 2019 (illustration n°5).

A RETENIR

Le prix au m² des terrains à bâtir à vocation d'habitat est en baisse en 2019 alors que la superficie moyenne des terrains tend à augmenter. C'est la tendance observée dans le Sud Loire et globalement dans la Loire, excepté en Loire Centre où l'inverse s'observe.



6



LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

1. photo : Immeuble en construction, Andrézieux Bouthéon - © epures /
2. graphique : Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures

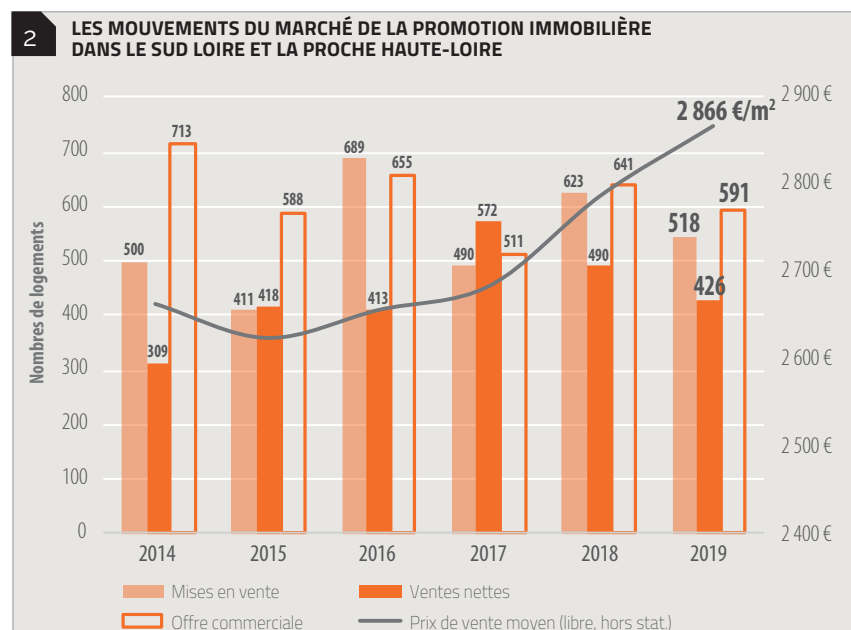
L'observatoire de l'Habitat valorise ici le partenariat avec Adéquation, dans le cadre du dispositif d'observation partenarial de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire (cf. Sources p.45).

Pour rappel l'Agence produit depuis 2019 un tableau de bord trimestriel basé sur cette observation, présentant les principaux éléments conjoncturels de l'activité de la promotion immobilière (cf. site internet).

UNE BAISSÉ DES VENTES CONFIRMÉE MAIS UN PRIX QUI AUGMENTE

Après une année 2017 dynamique, le recul des ventes observé en 2018 est confirmé en 2019, 426 ventes nettes soit -13% par rapport à l'année précédente (illustration n°2).

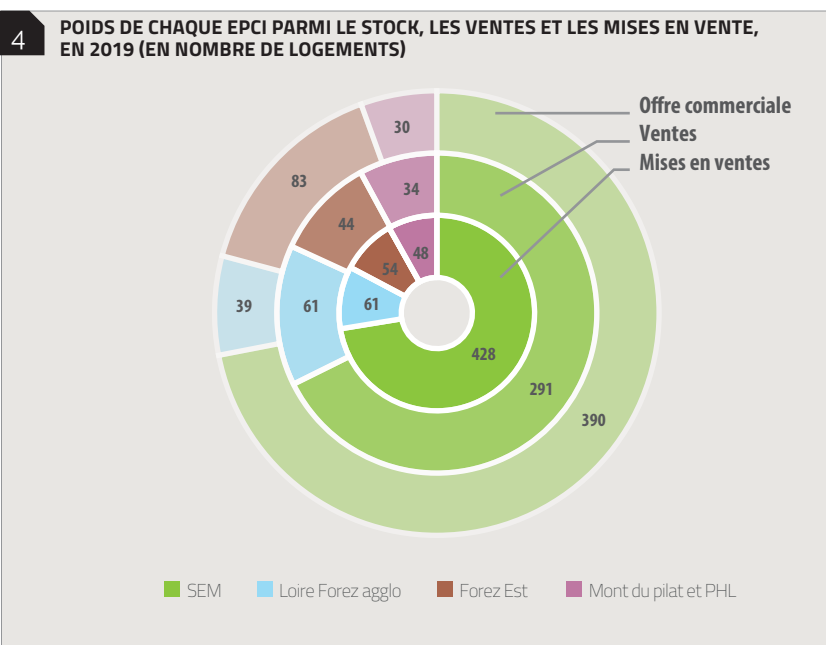
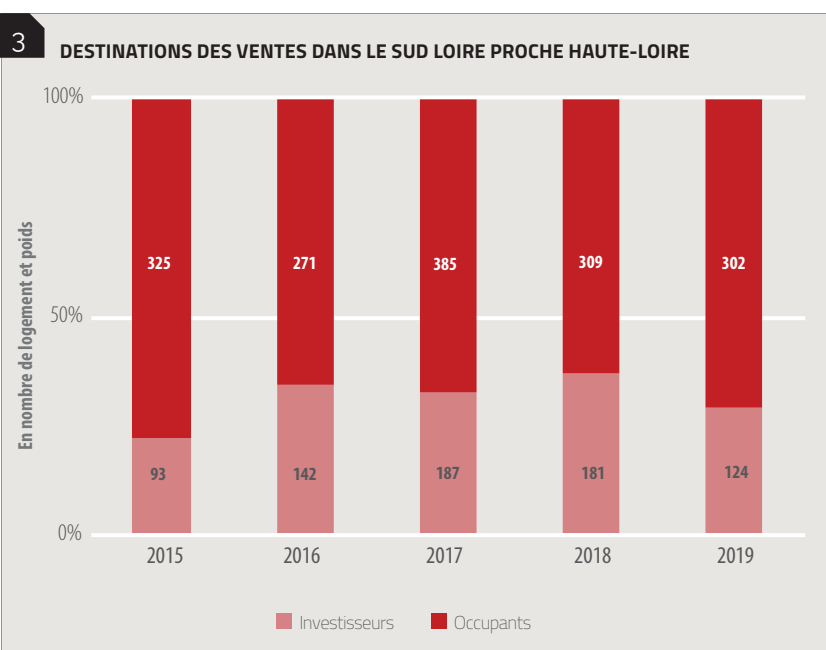
Les investisseurs représentent moins d'un tiers des acquéreurs en 2019 (29%), inférieur à ce qui était observé entre 2016 et 2018 (en moyenne 35%) (illustration n°3).



Malgré un volume de vente en baisse, les mises en vente qui diminuent en 2019 (518, soit -17% par rapport à 2018) et le nombre important de retraits de commercialisation (133 en 2019) permettent à l'offre commerciale de s'assécher (illustration n°2). Le stock est de 591 logements à la fin de l'année 2019, soit près de 17 mois d'écoulement théorique qui témoigne malgré tout toujours d'une situation en suroffre.

Le prix moyen de vente continue, lui, d'augmenter depuis 2015. En 2019, il est de **2 866 €/m²** (collectif libre, hors stationnement), soit +3% par rapport à 2018.

Au niveau national l'année 2019 affiche une tendance à la baisse en termes d'offres (-13,3% de mises en vente entre 2018 et 2019) mais un niveau de logements réservés stable (129 500 logements, comme 2018). Le prix de vente moyen des logements neufs est en hausse, aussi bien pour les logements collectifs (+4,4%, fin 2019 un appartement est vendu en moyenne 4 300 €/m²) que pour les maisons individuelles (+3,2%) (Source : SDES, ECLN). L'activité de promotion immobilière dans le Sud Loire proche Haute-Loire s'inscrit en partie dans la tendance nationale (diminution des mises en vente).



3. 4. 5. 6. graphiques : Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures.

* Graphiques en annexe avec plus de détails des dynamiques territoriales sur la période 2015-2019.

UN MARCHÉ PORTÉ PAR LA MÉTROPOLE STÉPHANOISE

Plus des 2/3 des ventes, et les 3/4 des mises en vente et de l'offre commerciale, se situent dans la métropole stéphanoise en 2019 (illustration n°4). Plus précisément, ce sont les communes de couronne

de la Métropole (206 ventes) qui concentrent les ventes en promotion immobilière : 70% des ventes de SÉM (48% des ventes du Sud Loire proche Haute-Loire). La commune de Saint-Etienne compte 19% des ventes de la Métropole quand les autres communes urbaines, plutôt en fond de

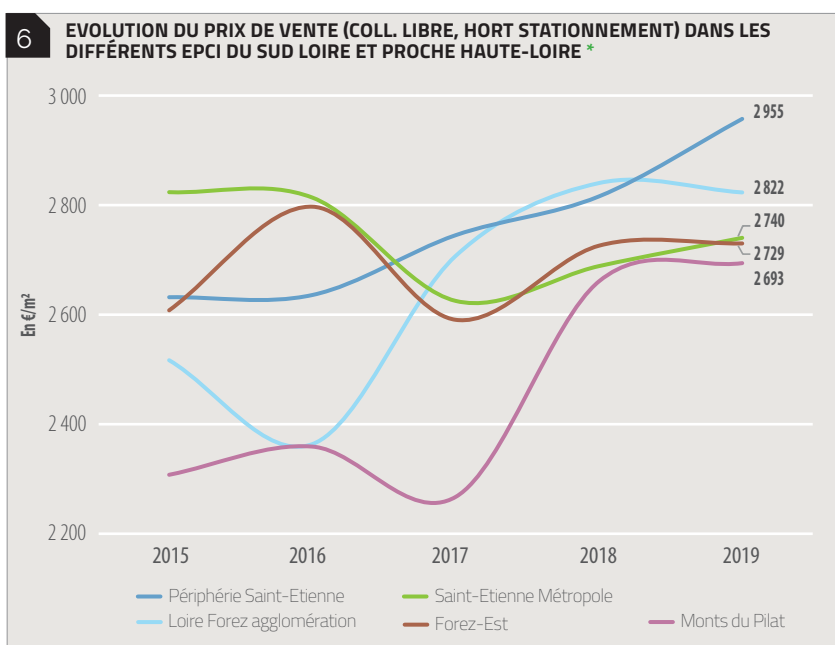
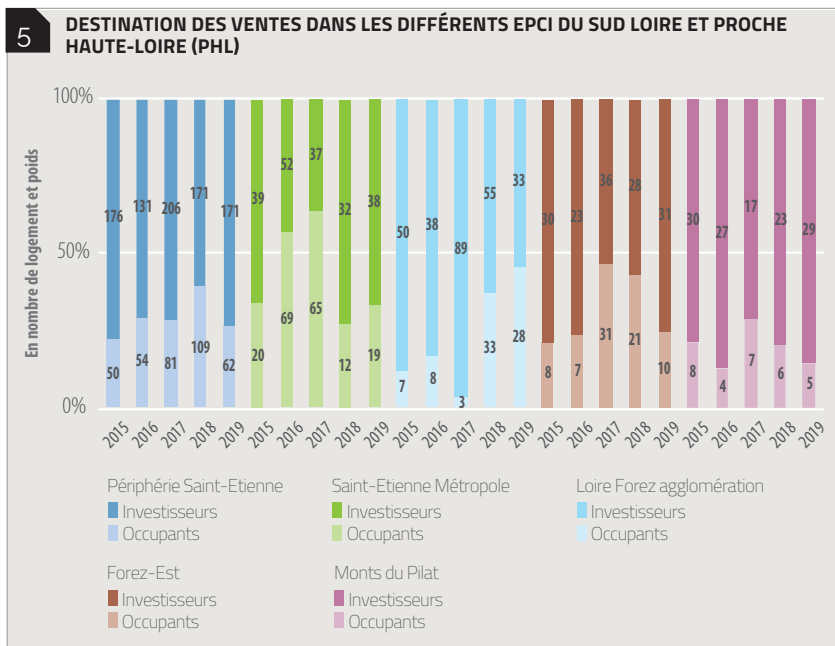
vallées, représentent 10% (28 ventes) et les communes périurbaines moins de 1% (2 ventes).

Quasiment tous les territoires observent une baisse des ventes depuis 2018, sauf **Saint-Etienne** et le secteur Monts du Pilat proche Haute-Loire, où **les ventes augmentent**, mais sur des **volumes qui restent faibles** (respectivement 57 et 34 ventes en 2019).

En 2019, les acquéreurs sont toujours majoritairement des propriétaires occupants (illustration n°5). Partout sauf dans Loire Forez agglomération (46%) et à Saint-Etienne (33%), la part des ventes à investisseurs tend à diminuer. Dans la métropole stéphanoise, ce taux reste bas (28% en 2019) comparativement à d'autres métropoles : 68% dans la métropole de Clermont-Ferrand, 64% dans celle de Rouen, ou encore 63% dans l'agglomération de Brest en 2019.

Concernant l'offre nouvelle et le stock en commercialisation, l'activité baisse en 2019 sauf à Saint-Etienne et dans Forez-Est où les mises en vente augmentent (respectivement +110% et +4%) ainsi que le stock à la vente en fin d'année (+13% et +50%).

En termes de prix de vente, tous les territoires enregistrent une augmentation. Seul Loire Forez observe une légère baisse (-1% par rapport à 2018) (illustration n°6). Par ailleurs, depuis 2018, l'écart entre les prix moyens observés dans les différents EPCI tend à se resserrer. En 2019, c'est dans la **métropole stéphanoise hors ville centre** que le prix moyen de vente est le plus élevé, **au-dessus de 2 900€/m² pour la première année** (prix en collectif libre, hors stationnement).





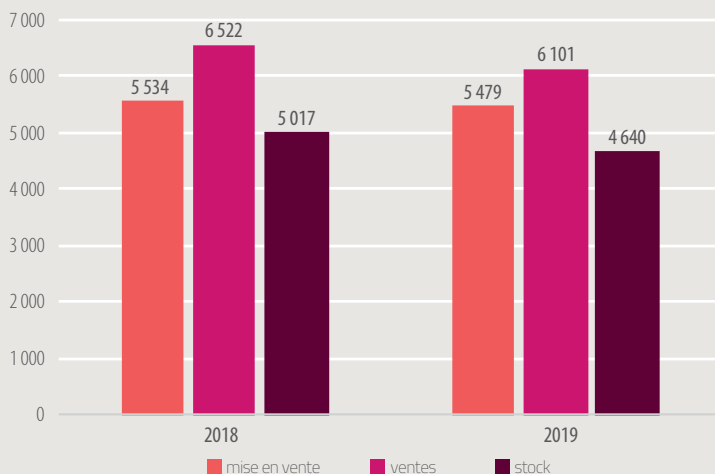
7. photo : Immeuble "Le Royal" place Jean Moulin, Saint-Étienne - © epures / **graphiques**
: Source : SDES-DREAL-ECLN (BD ECLN 2019), programmes immobiliers neufs collectifs de 5 logements ou plus destinés à la vente aux particuliers

Repères Métropolitains

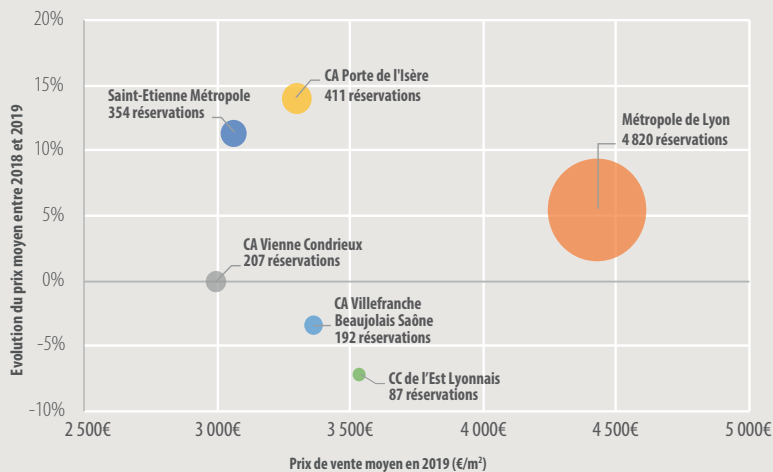
Comme dans le Sud Loire proche Haute-Loire, le Pôle Métropolitain observe une baisse de l'activité de la promotion immobilière entre 2018 et 2019 (-1% de mises en vente, -6% de ventes et -7% de stock). Le marché est porté par la Métropole de Lyon qui enregistre 79% des ventes immobilières en collectif à des particuliers. En termes de prix, c'est également la Métropole de Lyon qui enregistre le prix moyen le plus élevé (4 430€/m², hors frais annexes), près de 45% plus cher que le prix moyen observé dans la Métropole de Saint-Etienne. Cette dernière pèse pour 6% des ventes métropolitaines.



EVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE ENTRE 2018 ET 2019



PRIX DE VENTE MOYEN EN 2019 ET ÉVOLUTION PAR RAPPORT À 2018



EN 2020, LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE S'INSCRIT DANS LA TENDANCE NATIONALE AVEC UN RETRAIT DES MISES EN VENTE ET DES VENTES

Au niveau national, le 1^{er} semestre 2020 subit la double conjoncture liée à la crise sanitaire de la Covid-19 et aux élections municipales

Le volume des ventes au 1^{er} semestre 2020 est de 40 800 logements, soit en forte diminution par rapport au 1^{er} semestre 2019 (-36%). La baisse est répartie entre les deux trimestres mais elle est davantage prononcée sur le 2^e trimestre 2020 (-51,4% par rapport au 2^e trimestre 2019). Une baisse était attendue au début de l'année 2020 compte tenu des recommandations de HCSF (Haute Conseil de Stabilité Financière) à l'automne 2019, à savoir un taux d'endettement à 33% et une durée d'emprunt de 25 ans maximum, et de la période électorale. Cependant, c'est bien la crise sanitaire

qui a conduit à des volumes de ventes aussi faibles (confinement, report du 2^e tour des élections municipales, impact économique). Les ventes en accession et à investisseurs sont impactées pareillement, -35% pour les premières et -37% pour les secondes.

La baisse des ventes est intrinsèquement liée à un retrait d'alimentation du marché, qui pour les mêmes raisons, a diminué de -41% par rapport au 1^{er} semestre 2019 (34 100 logements mis en vente). Plus important que le retrait des réservations, cette baisse a pour conséquence d'assécher sensiblement l'offre commerciale à la fin du 2^e semestre 2020 (91 000 logements soit -11,5% par rapport au 1^{er} semestre 2019). Cette offre représente environ 11 mois d'écoulement théorique sur la base des rythmes de ventes observés lors des 12 derniers mois, contre 12 à 14 mois pour un marché dit équilibré, soit un marché en quasi sous-offre.

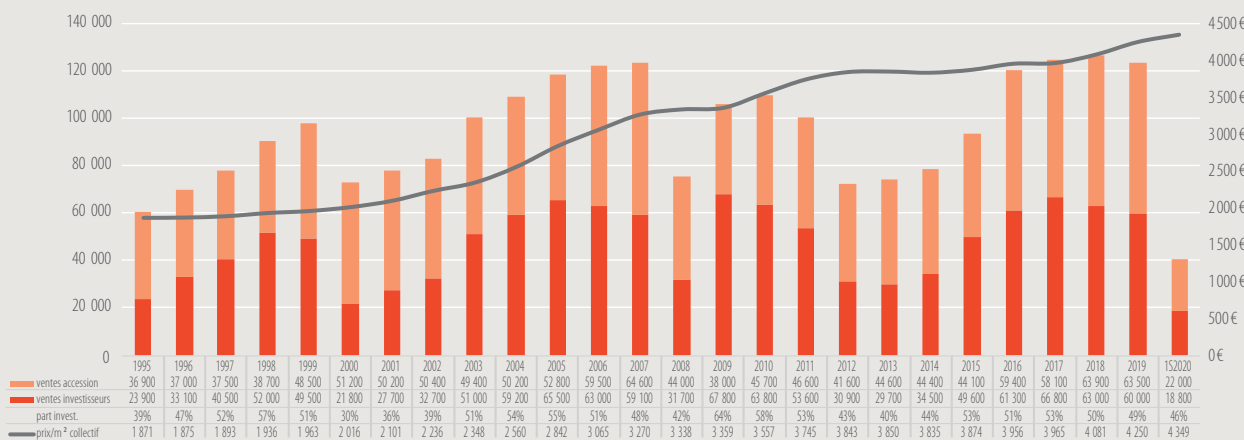
En réponse à la raréfaction de l'offre, le prix de vente moyen à l'échelle nationale augmente au 1^{er} semestre 2020 (+3% par rapport au 1^{er} semestre 2019). Il est de près de 4 400€/m² en collectif libre hors parking. Ce prix moyen masque cependant des disparités territoriales, seules 6 agglomérations (Ile-de-France, Lyon, Aix-Marseille, Nice, Nantes et Saint-Malo) atteignent la barre des 4 200€/m² (collectif, TVA pleine, hors parking).

Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, un fort retrait de l'activité au 1^{er} semestre 2020

Chacun des 2 premiers trimestres de l'année 2020 enregistre une activité comparable, près de 60 ventes et 95 mises en vente. Cependant, l'activité au 1^{er} semestre 2020 est en net retrait par rapport au 1^{er} semestre 2019, de l'ordre de -45% pour les ventes (126 ventes contre 232 au 1^{er} semestre 2019) et pour les mises en vente

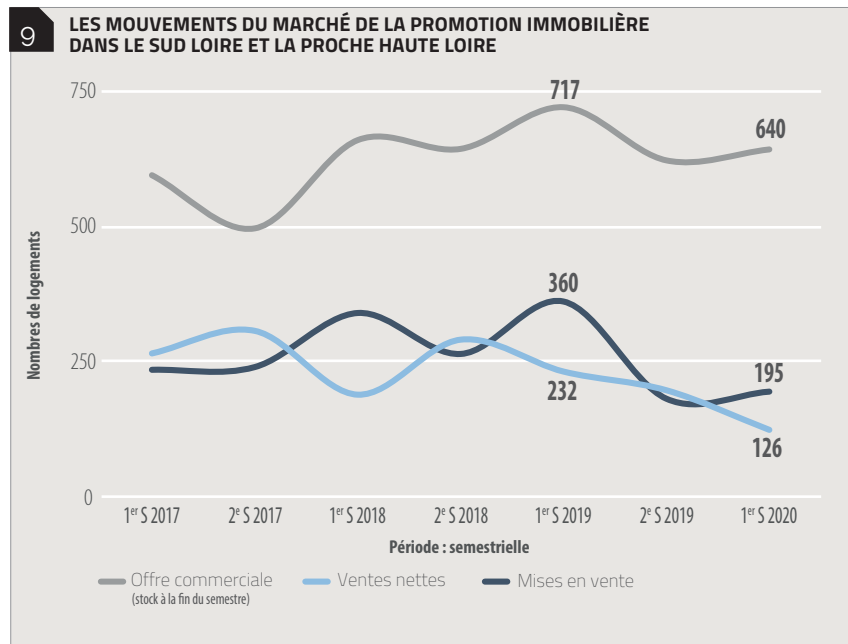
8

VOLUME ET PRIX MOYEN (€/M²) DES VENTES EN COLLECTIF LIBRE HORS STATIONNEMENT, À L'ÉCHELLE NATIONALE



(195 mises en vente contre 360 au 1^{er} semestre 2019) (illustration n°9). Un retrait de la demande est constaté aussi bien auprès des investisseurs que des propriétaires occupants.

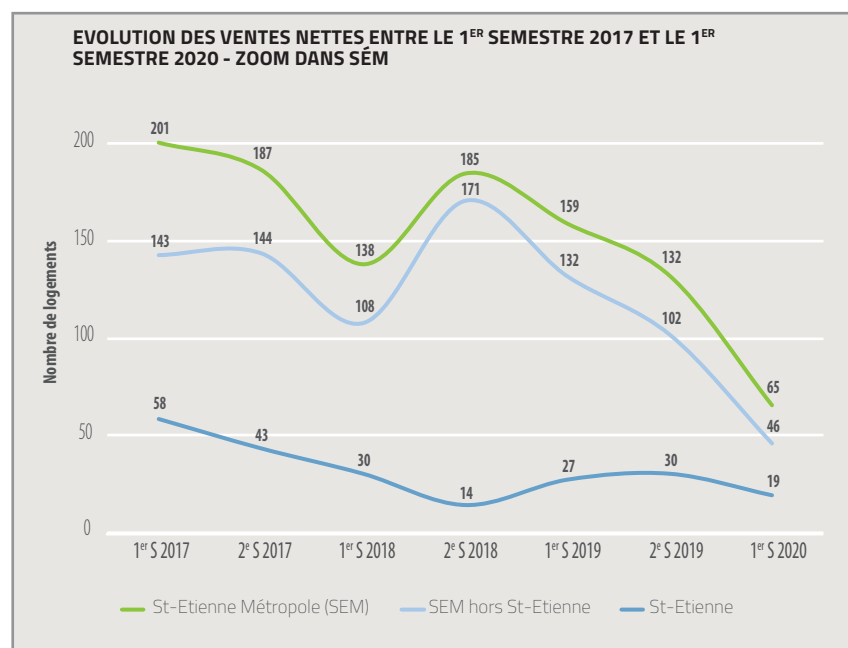
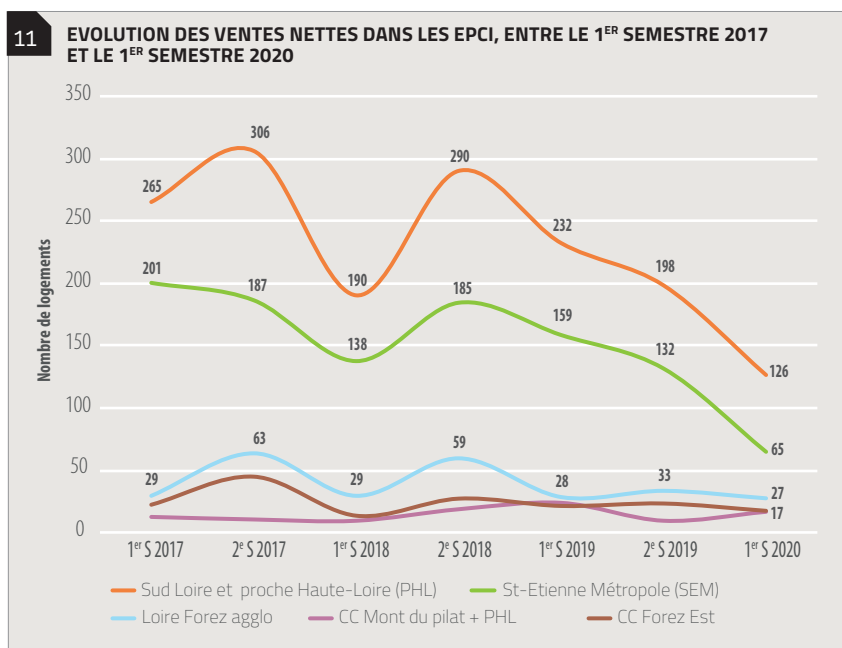
L'offre commerciale réamorce une nouvelle hausse à la fin du 1^{er} semestre 2020 liée à des ventes n'atteignant pas les mises en vente. Avec 640 logements en stock, elle représente près de 24 mois d'écoulement théorique sur la base des rythmes de vente des 4 derniers trimestres témoignant toujours d'une situation de nette sur-offre.

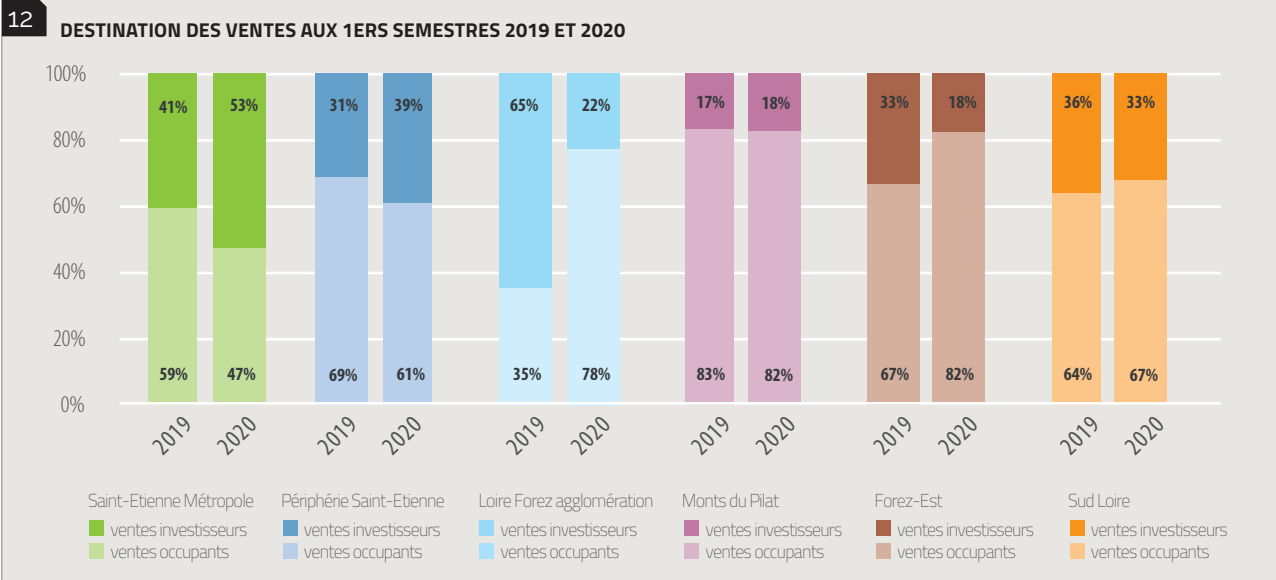


Le 1^{er} semestre 2020 enregistre une baisse des ventes par rapport au 1^{er} semestre 2019 quel que soit l'EPCI du Sud Loire proche Haute-Loire. Cette baisse est davantage marquée au sein de Saint-Etienne Métropole, où la ville centre enregistre une chute des ventes de -30% (de 27 à 19 ventes) et le reste de la Métropole de -65% (de 132 à 46 ventes) (illustration n° 11).

Quel que soit le profil de l'acquéreur les ventes ont diminué entre le 1^{er} semestre 2019 et le 1^{er} semestre 2020, de -43% pour les ventes à occupant (de 149 à 85 ventes) et de -51% pour les ventes à investisseurs (de 83 à 41 ventes). Ce retrait est général dans tous les EPCI du territoire observé, sauf dans Loire Forez agglomération où les ventes à occupants ont quasiment doublé (de 11 à 21 ventes) sans que toutefois cela compense la baisse des demandes des investisseurs (de 20 à 6 ventes).

Les ventes à occupants restent toujours majoritaires sauf à Saint-Etienne où elles représentent 47% des ventes (contre 59% au 1^{er} semestre 2019). Globalement, dans le Sud Loire proche Haute-Loire, les investisseurs représentent 1/3 des ventes au 1^{er} semestre 2020, soit -3 points par rapport au même semestre de l'année précédente. Saint-Etienne Métropole est le seul EPCI à voir le poids des ventes à investisseurs augmenter (+12 points dans Saint-Etienne, +8 points dans le reste de la Métropole) (illustration n° 12).





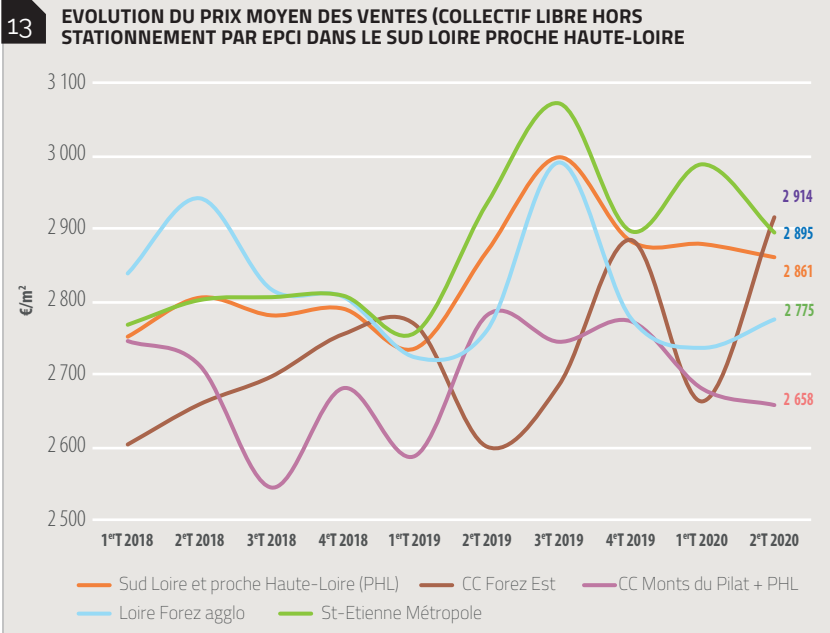
Une relative stabilité du prix de vente dans le Sud Loire proche Haute-Loire

Pour le 3^e trimestre consécutif, le prix moyen de vente en collectif libre hors stationnement baisse dans le Sud Loire proche Haute-Loire, tout en restant supérieur aux 2 800€/m². Il est de 2 861 €/m² au 2^e trimestre 2020, soit -5% par rapport au prix le

plus élevé observé au 3^e trimestre 2019. Il est cependant équivalent au prix moyen de vente observé un an auparavant (2 869€/m² au 2^e trimestre 2019) et plus globalement au prix moyen 2019 (2 866€/m²). Selon les EPCI, les évolutions trimestrielles du prix de vente sont diverses. Sur une année glissante, le prix moyen est en forte hausse

dans Forez-Est, +12% par rapport au 2^e trimestre 2019 et le plus élevé (2 914 €/m²), relativement stable dans Loire Forez agglomération (+0,5%) et en baisse dans Saint-Etienne Métropole (-1%) et dans les Monts du Pilat et la proche Haute-Loire (-4%) (illustration n° 13).

Les prix dans le Sud Loire restent en deçà des prix observés au niveau national (4 368 €/m² au 2^e trimestre 2019, France métropolitaine) et au niveau de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (4 253 €/m² ; d'après la source SDES-ECLN).



UNE ALIMENTATION DE L'OFFRE IMPORTANTE DANS LA VILLE DE SAINT-ETIENNE

Le marché stéphanois a été fortement alimenté au 2^e trimestre 2020 après un 1^{er} trimestre sans nouvelles mises en vente, et a enregistré 10 ventes et aucun retrait. Ce trimestre se place parmi les trimestres les plus fortement alimentés du territoire sans que cependant la réactivité de la demande soit au rendez-vous. Cela contribue à

augmenter l'offre commerciale qui atteint 173 logements disponibles, une situation de sur-offre avérée. Une situation identique s'observait un an auparavant. (illustration n° 14)

La durée prévisionnelle de commercialisation augmente et passe de 32 à 36 mois (3 ans) entre les 2^e trimestres 2019 et 2020.

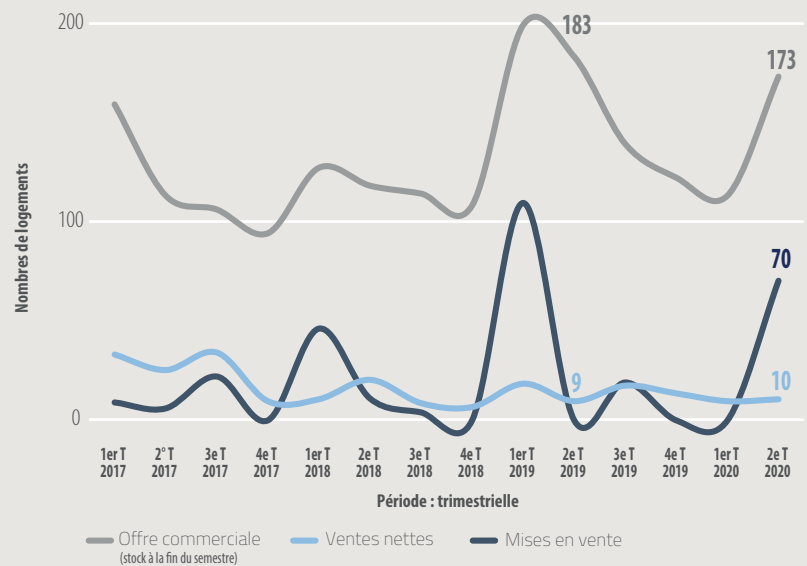
Le prix de vente moyen des appartements (vente en libre hors stationnement) est en baisse (-4%) entre le 2^e trimestre 2019 et le 2^e trimestre 2020 et atteint les 2 630€/m², niveau faible observé sur les 3 dernières années.

A RETENIR

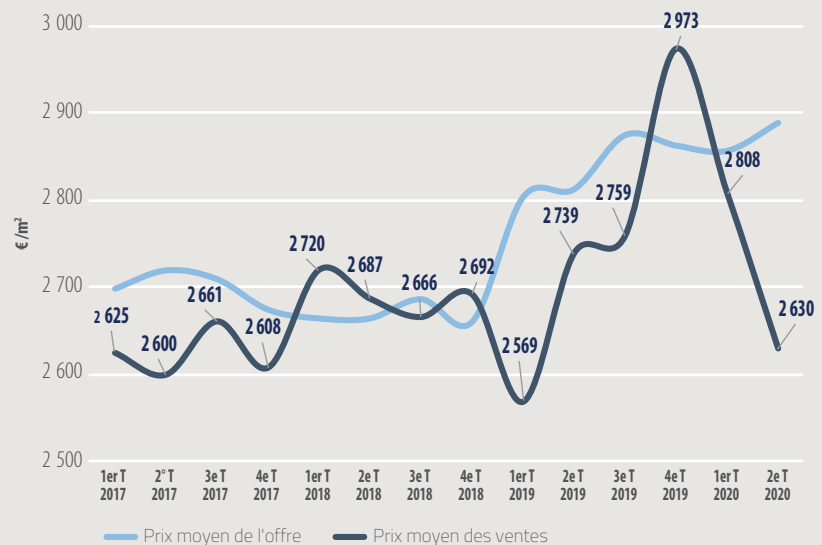
Après une année 2017 dynamique, l'année 2019 confirme le recul des ventes amorcé en 2018 dans le Sud Loire proche Haute-Loire. Les ventes à investisseurs représentent moins d'un tiers des ventes en 2019, inférieures à ce qui était observé entre 2016 et 2018. Cependant depuis 2016, le prix de vente moyen continue d'augmenter.

L'activité au 1^{er} semestre 2020 est en net retrait (-45% de ventes et de mises en vente) par rapport au 1^{er} semestre 2019. Un retrait de la demande est constaté quel que soit le type d'acquéreur, investisseur ou futur occupant. A noter que le marché stéphanois connaît une explosion de l'offre commerciale avec un retour des opérateurs au 2^e trimestre 2020 mais des ventes qui restent faibles.

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



EVOLUTION DU PRIX MOYEN DE L'OFFRE ET DES VENTES (COLLECTIF LIBRE HORS STATIONNEMENT) DANS LA VILLE DE ST-ETIENNE



12. 13. 14. graphiques : Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures.

LE MARCHÉ DE SECONDE MAIN

| un marché des appartements localisé avec des prix faibles, un marché des maisons plus important et disparate sur le territoire |



1

L'analyse de ce marché s'appuie sur les données issues du fichier PERVAL de la Société Adnov (cf. Sources p.45). A noter que pour les appartements, le nombre de transactions enregistrées chaque année pour Loire Centre n'est pas assez significatif (moins de 5 transactions/an).

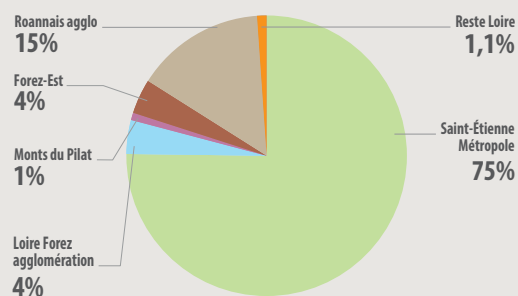
En 2019, ce sont 2 456 ventes d'appartements (+294 par rapport à 2018) et 3 109 ventes de maisons

(+209 par rapport à 2018) dans la 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.

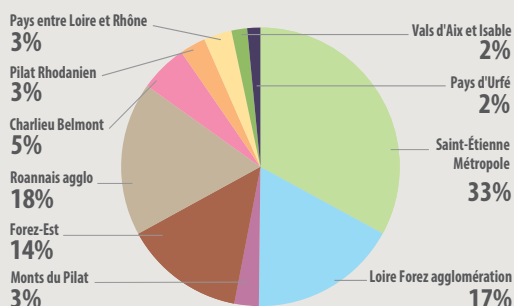
Comme les années précédentes, 9 appartements vendus sur 10 l'ont

2

PARTS DES TRANSACTIONS (RENSEIGNÉES) D'APPARTEMENTS PAR EPCI EN 2019



PART DES TRANSACTIONS (RENSEIGNÉES) DE MAISONS PAR EPCI, EN 2019



1. photo : Panonceau d'office notarial - © epures / 2. 3. graphique : Source : Notaires de France - PERVAL 2019, traitements epures / 4. photo : Logements anciens, quai du Vizezy, Montbrison - © epures

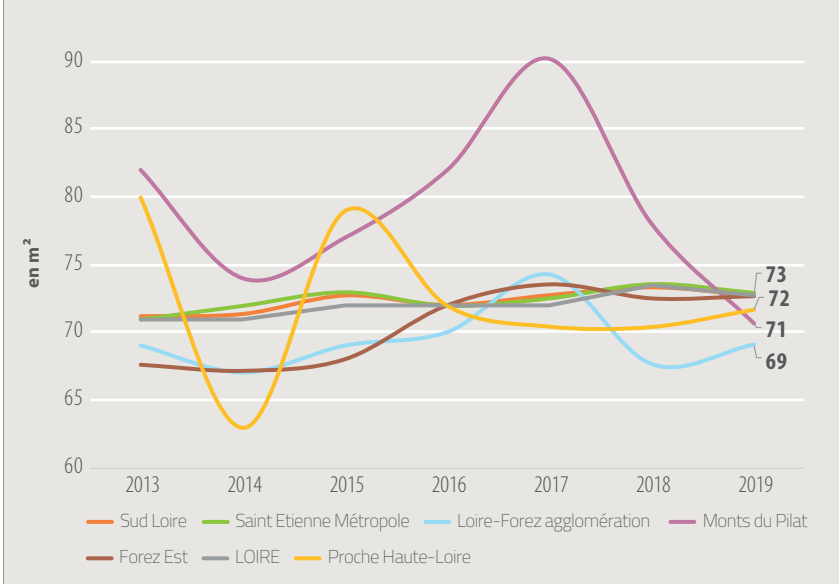
été sur le territoire de Saint-Etienne Métropole, territoire moteur des transactions pour les logements collectifs dans le Sud Loire, et plus largement dans la Loire (75% des transactions renseignées).

Concernant les maisons vendues, Saint-Etienne Métropole pèse pour 1/3 des transactions de la Loire et près de la moitié des transactions du Sud Loire, qui représente les 2/3 des transactions ligériennes enregistrées. Loire Centre pèse 5% des transactions dans la Loire. (illustration n°2)

LES APPARTEMENTS : UNE SURFACE MOYENNE QUI SE STABILISE MAIS UNE HAUSSE DES PRIX

Depuis 2013, la surface moyenne des appartements vendus dans le Sud Loire reste stable, 73m², identique à la surface moyenne départementale. Cette stabilité se retrouve localement dans la Métropole, ainsi que dans Forez-Est et la proche Haute-Loire sur les 4 dernières années. Après une baisse en 2018, la surface moyenne observée dans Loire Forez agglomération remonte à 69m² en

3 EVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS ENTRE 2013 ET 2019 DANS LE SUD LOIRE ET LA PROCHE HAUTE-LOIRE



2019 (+2% par rapport à 2018). A l'inverse dans les Monts du Pilat, la surface moyenne accuse une baisse importante après avoir augmenté jusqu'en 2017, 71m² en 2019 contre 78m² en 2018 (-9%) (illustration n°3). L'écart entre les niveaux de surfaces moyennes observées dans les EPCI tend fortement à se resserrer.

Le prix médian des appartements de seconde main vendus en 2019 dans le Sud Loire est de 1015€/m², soit +4% par rapport à 2018 (975€/m²), dépassant de nouveau les 1 000€ le m² pour la première fois depuis 2016. Les disparités de prix sont importantes entre la Métropole de



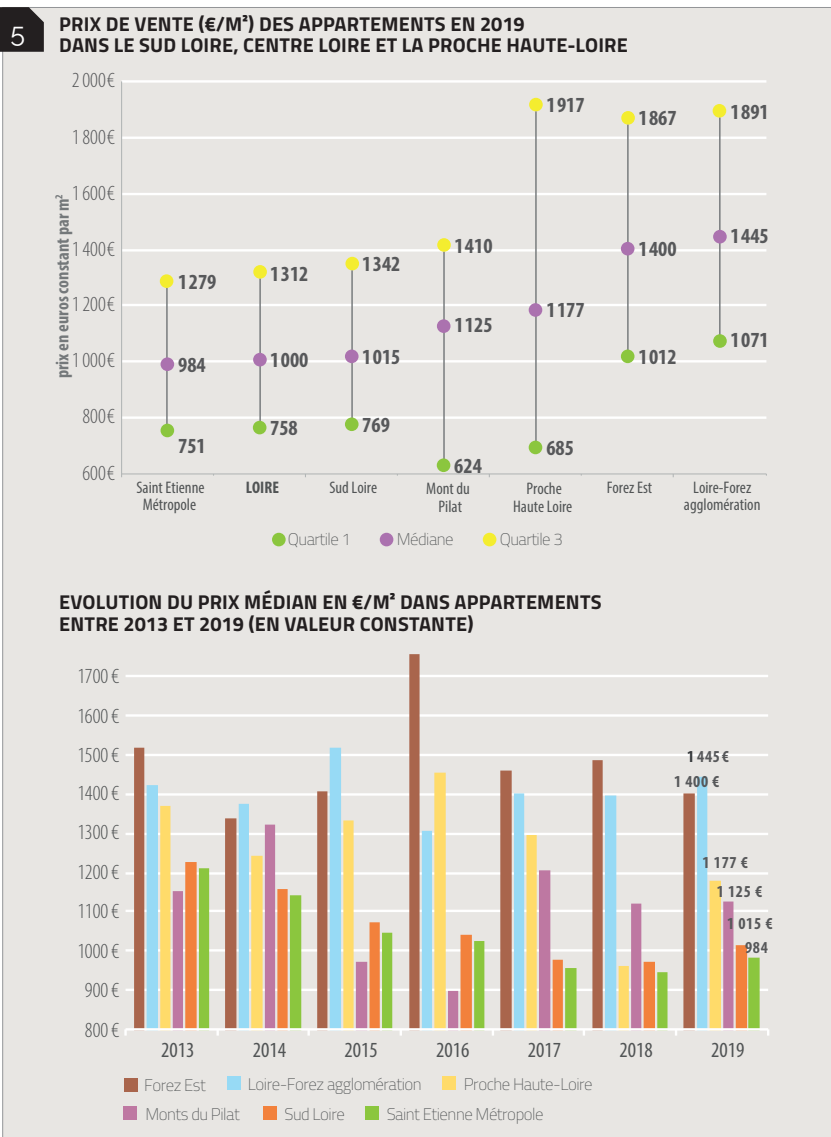
Saint-Etienne et les autres EPCI du Sud Loire (illustration n°5). Saint-Etienne Métropole enregistre le prix de vente médian le plus bas, toujours en dessous des 1 000€ le m², 984€/m² en 2019 mais en hausse de +4% par rapport à 2018. Depuis 2017 les niveaux de prix les plus élevés s'observent dans l'agglomération de Loire Forez (1 445€/m², +4% par rapport à 2018) et dans la Communauté de communes de Forez-Est (1 400€/m², -6% par rapport à 2018).

A noter que hors du département, la proche Haute-Loire voit son prix médian fortement progresser de +22% pour atteindre 1 177€ en 2019. Au niveau départemental, le prix médian atteint de nouveau les 1 000€/m².

LES MAISONS : UNE SURFACE MOYENNE QUI TEND À LÉGÈREMENT DIMINUER ET UN PRIX À AUGMENTER

En 2019, la surface moyenne d'une maison vendue dans le Sud Loire est de 117m², identique à la moyenne ligérienne, et diminue de -2% par rapport à celle de 2018 (119m²). En Loire Centre la surface moyenne est de 121 m², comme en 2018, alors que la proche Haute-Loire observe une hausse de +3% pour atteindre 116m² en 2019. A une échelle plus fine, on constate que tous les EPCI observent une baisse de leur surface moyenne de l'ordre de -1,5 à -3% entre 2018 et 2019, excepté les Monts du Pilat où la surface moyenne augmente de +7% entre 2018 et 2019 (illustration n°6). Sur une période plus longue (depuis 2013), la tendance est à une augmentation des surfaces moyennes.

C'est toujours dans la métropole stéphanoise que le prix médian à l'acte est le plus élevé, 195 000€ en



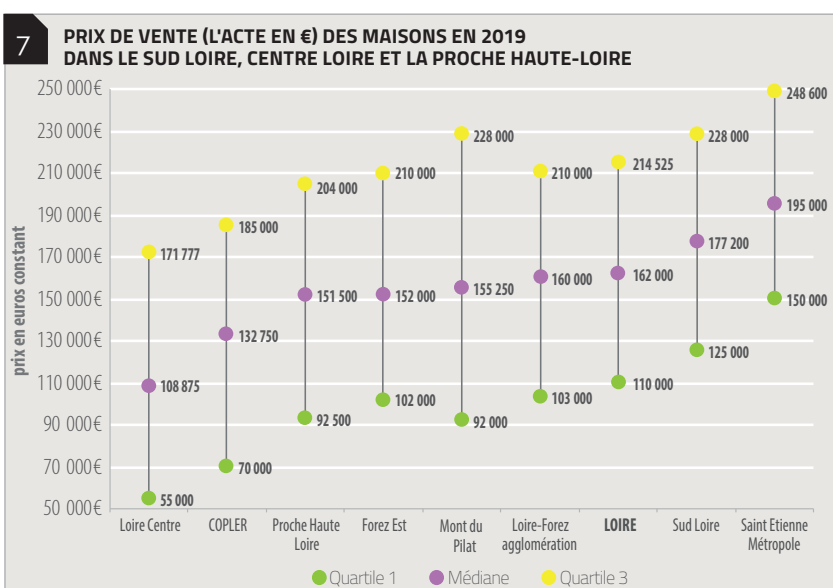
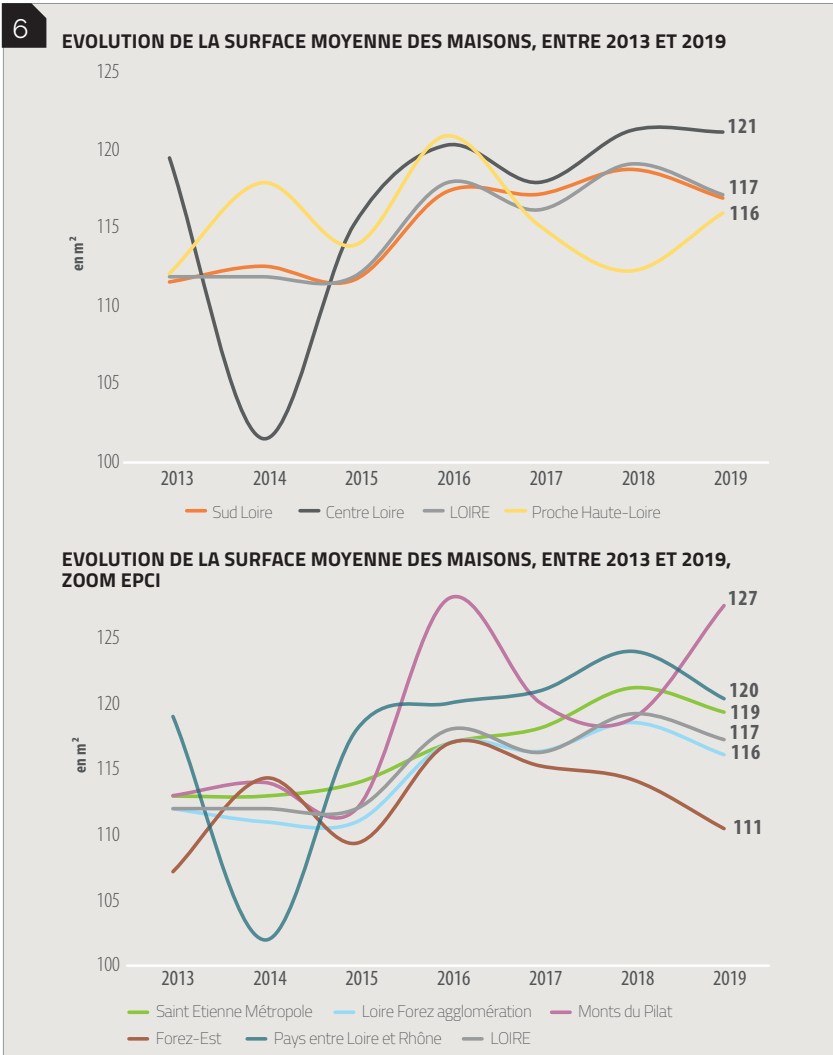
2019. Il est près de 50% plus élevé que le prix médian 2019 observé dans la COPLER, EPCI qui enregistre le prix médian le plus bas (132 750€). La proche Haute-Loire, dans une moindre mesure, est également un territoire plus abordable que les EPCI sur Sud Loire (illustration n°7). A noter que les Monts du Pilat enregistrent un écart de prix important entre les

maisons les moins chères et les plus chères, 136 000€ entre le niveau de prix du quartile 1 et du quartile 3, alors que cet écart est plutôt de 100 000 à 110 000€ dans les autres territoires observés.

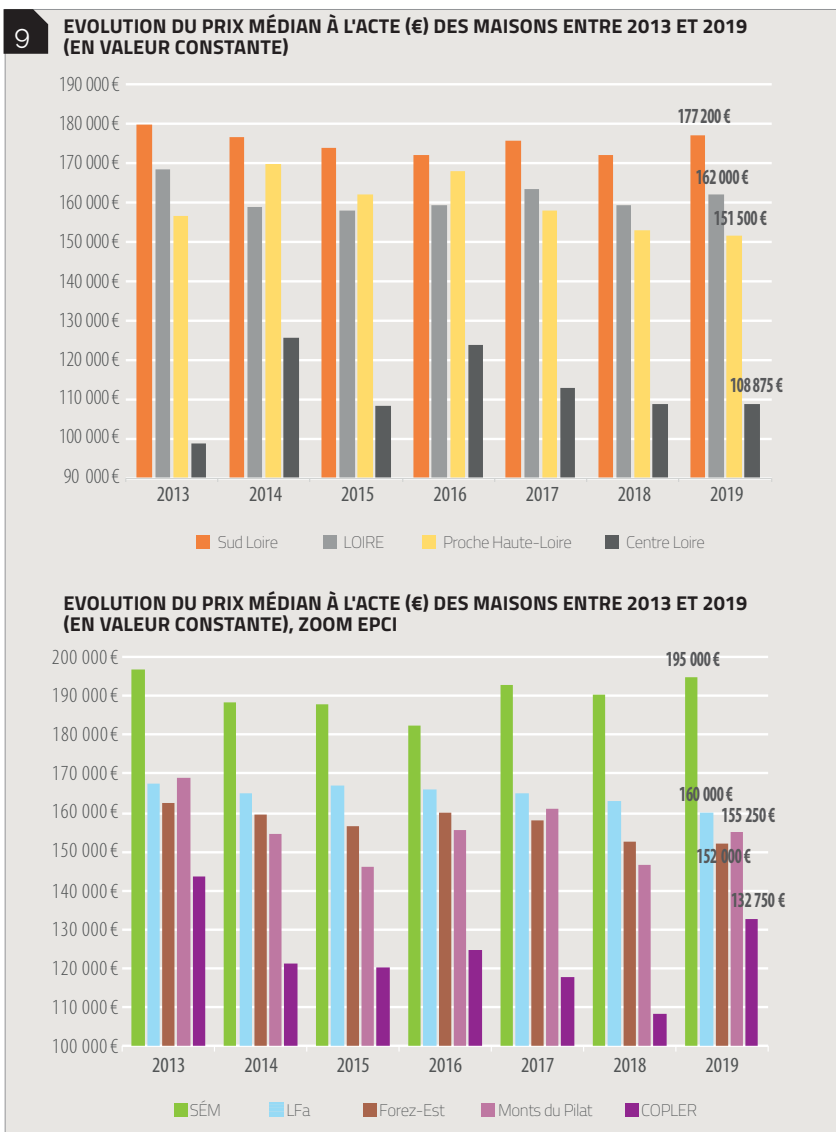
Au niveau départemental et dans le Sud Loire, les prix médians à l'acte sont relativement stables depuis

5. 6. 7. graphique : Source : Notaires de France - PERVAL 2019, traitements epures /

8. photo : Maison individuelle, Saint-Chamond - © epures



2014/2015 et enregistrent une légère hausse entre 2018 et 2019, +1,7% dans la Loire et +3% dans le Sud Loire. Aussi bien en Loire Centre qu'en proche Haute-Loire, les prix de ventes médians observent une baisse relativement importante en 2018 puis une stabilité à ce niveau bas en 2019 (illustration n°9). A une échelle plus locale, la métropole stéphanoise, les Monts du Pilat et surtout la COPLER enregistrent une hausse du prix médian à l'acte alors qu'à l'inverse Loire Forez et Forez-Est enregistrent une légère baisse. Saint-Etienne Métropole observe un prix médian élevé sur la période observée, quasiment au niveau de 2013 (196 902€).



La note de conjoncture de juillet 2020 des notaires de France nous apprend que le volume annuel de transactions engageait une légère inflexion en février 2020 tout en restant à un niveau élevé. Suite au confinement, en avril 2020 le volume annuel de transactions repasse bien en dessous du million, son évolution sur un an est négative ce qui ne s'était pas produit depuis quelques années. L'après confinement a été marqué par un effet de reprise instantané en termes de volume, mais dû à un rebond technique : la concrétisation d'affaires initiées avant le blocage de l'activité. Cependant l'effet mécanique de rattrapage ne devrait pas effacer les conséquences de l'arrêt quasi-total de l'activité immobilière pendant presque 3 mois. Le nombre des ventes de logements pourrait ne retrouver son niveau d'avant crise qu'à la fin de l'année 2021.

Quant aux prix, ils ne reflètent pas cette situation. La hausse des prix des logements anciens en France s'accroît. A Saint-Etienne le prix médian est de 950€/m² pour un appartement et de 198 500€ pour une maison au 1er trimestre 2020, soit respectivement +4,7% et +7% par rapport au même trimestre de l'année 2019.

Par ailleurs, les notaires, dans la majeure partie du territoire, témoignent de la très forte appétence du public pour l'acquisition immobilière. La crise sanitaire semble avoir révélé « le recentrage des orientations des français vers des besoins essentiels [...] et semble les amener à considérer davantage la qualité de leur logement comme un paramètre primordial [...] : un projet de vie repose souvent sur un projet immobilier ».*

A RETENIR

Malgré des disparités entre EPCI, les prix de vente aussi bien des appartements que des maisons tendent à augmenter dans le Sud Loire et le Loire Centre, les surfaces moyennes des biens vendus restant relativement stables entre 2018 et 2019. Sur la période plus longue 2013-2019 après avoir atteint des niveaux bas, le prix au m² des appartements se stabilise ou augmente selon les territoires.

9. graphique : Notaires de France - PERVAL 2019, traitements epures

* Source : note de conjoncture immobilière n° 48- juillet 2020, Notaires de France

LES LOGEMENTS SOCIAUX

| une production fluctuante à tendance baissière sur les dix dernières années |

La production de logements sociaux est analysée à partir de la base de données de la DDT42 (convention avec epures) et de données transmises par l'ANAH (cf. Sources p.45).

PRÈS DE 6 500 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS ENTRE 2010 ET 2019

Une augmentation des livraisons qui se poursuit en 2019

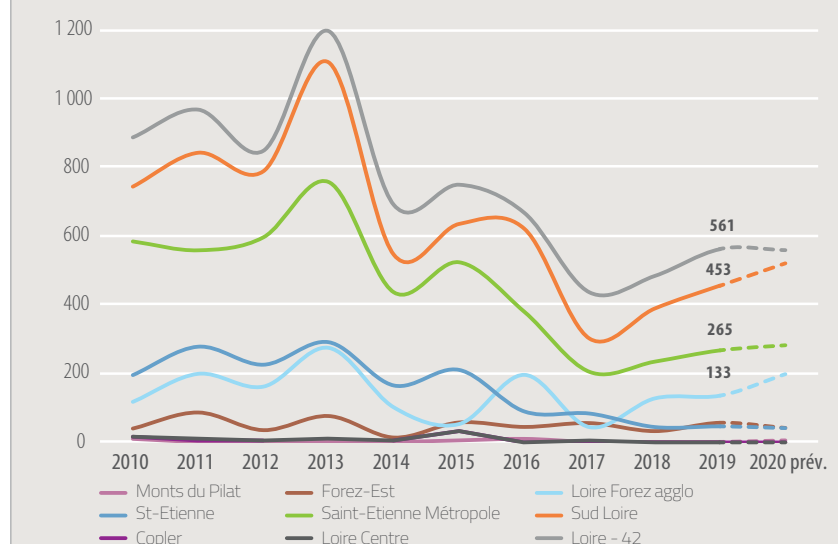
Sur la période 2010-2019, **6 469 logements locatifs sociaux publics** (hors foyers et hors PSLA) ont été livrés dans le Sud Loire et le Centre Loire, soit **près de 650 logements par an en moyenne**.

En 2019, après une tendance baissière observée jusqu'en 2017, la livraison de logements locatifs sociaux dans le Sud Loire continue d'augmenter, +17% (453 logements) par rapport à l'année 2018 (illustration n°2). Dans les deux EPCI du Loire Centre, aucune production de logements sociaux n'est enregistrée depuis 2016, hormis 2 logements livrés en 2017 dans la Communauté de communes des Vals d'Aix et Isable. 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). L'augmentation des livraisons est portée par les mises en service enregistrées dans la métropole stéphanoise (+33 logements par rapport

1. photo : Habitat social, rue Lavoisier, Saint-Étienne - © epures / 2. graphique : Source : DDT42, traitement epures.



2 NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYERS ET PSLA) LIVRÉS ENTRE 2010 ET 2019



à 2018, soit +14%), dans la Communauté de communes de Forez-Est (+26 logements/2018, soit 90%) et dans une moindre mesure par les livraisons dans Loire Forez agglomération (+8 logements/2018, soit +6%). Dans les Monts du Pilat, depuis 2017 aucun logement social n'a été livré.

Pour la commune de Saint-Etienne, alors que le nombre de logements mis en service diminuaient depuis 2016 (production divisée par 5 en 3 ans), l'année 2019 compte 44 logements sociaux mis en service en 2019, soit 2 de plus qu'en 2018. A voir si cette **stabilité** de production se confirme les années suivantes.

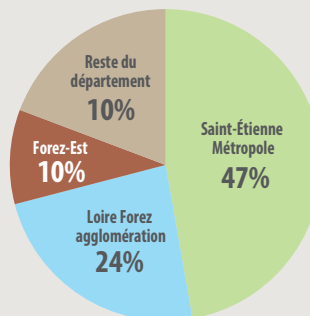
Au niveau départemental, on observe également une hausse des livraisons, +11% par rapport à 2018 (illustration n°2).

Saint-Etienne Métropole reste le principal territoire en volume de livraisons avec **presque la moitié des logements sociaux livrés en 2019 dans la Loire** (illustration n°3) et 58% des livraisons sur le périmètre de l'observatoire.

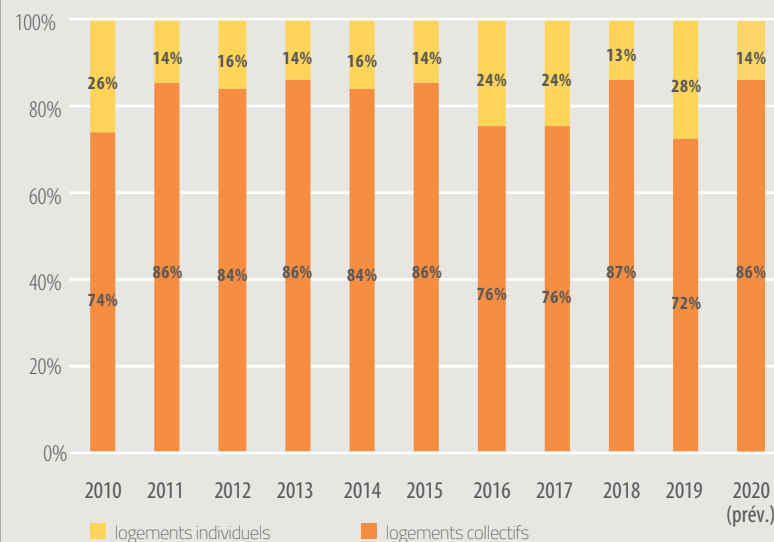
La Ville de Saint-Etienne pèse pour 8%, 10% et 17% des livraisons respectivement dans la Loire, le Sud Loire et la Métropole en 2019, niveaux comparables aux niveaux observés en 2018. Cependant, par rapport à la période 2010-2017, la production de logements sociaux dans la ville centre a nettement diminué. Elle enregistrait en moyenne plus d'1/4 des livraisons dans le Sud Loire, et plus d'1/3 dans la Métropole.

En 2020, sur la base des mises à jour annuelles réalisées par la DDT 42 avec les organismes HLM, les prévisions de livraisons sont estimées à 517 logements locatifs sociaux dans le Sud Loire et Centre Loire, en hausse par

3 PART DES LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS (HORS FOYERS ET PSLA) PAR EPCI DU SUD LOIRE ET LOIRE CENTRE, EN 2019



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



rapport au réalisé 2019. Les livraisons attendues se localisent principalement dans la métropole de Saint-Etienne (280 logements, soit 54% des livraisons prévisionnelles) et dans Loire Forez agglomération (195 logements, soit 38% des livraisons prévisionnelles).

Caractéristiques des logements sociaux livrés

Entre 2010 et 2019, un peu plus de 8 logements livrés sur 10 sont des logements collectifs. En 2019 on constate cependant une part

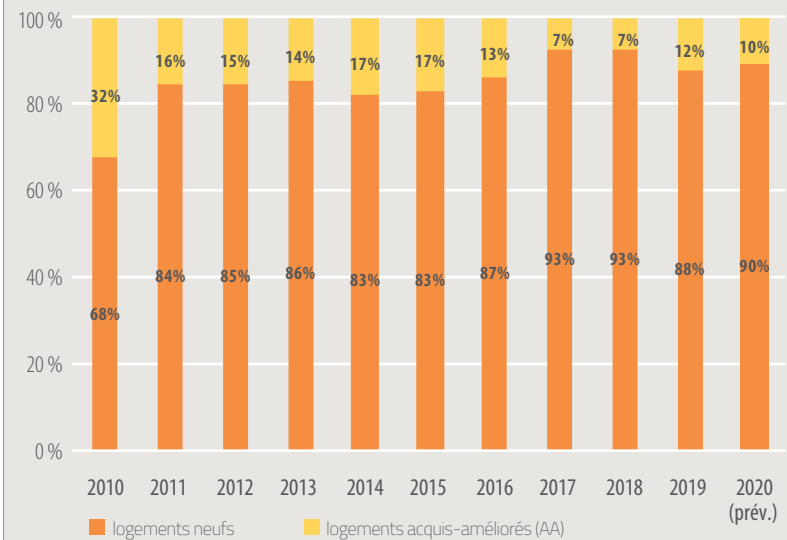
relativement importante de logements individuels, 125 logements contre 52 en 2018 (illustration n°4). 58% de ces logements individuels sont localisés dans la métropole stéphanoise, dont 47% à Firminy (34 logements) et 25% à Sorbiers (18 logements). Hors Métropole, 34 de ces logements (27%) se situent dans l'agglomération de Loire Forez (24 logements à Bonson et 10 à Montbrison), les 18 autres logements individuels (14%) dans la Communauté de communes de Forez-Est (10 logements à Cottance).

Concernant la taille des logements *, sur les 10 dernières années, plus de 20% de la production sont des logements de 2 pièces, et plus de 70% des logements de 3 ou 4 pièces (dont 55% de T3). La part des 2 pièces a tendance à augmenter au détriment des très petits logements. La part des grands logements familiaux diminue, passant de 8 à 10% il y a quelques années à 2 à 3% de la production actuelle.

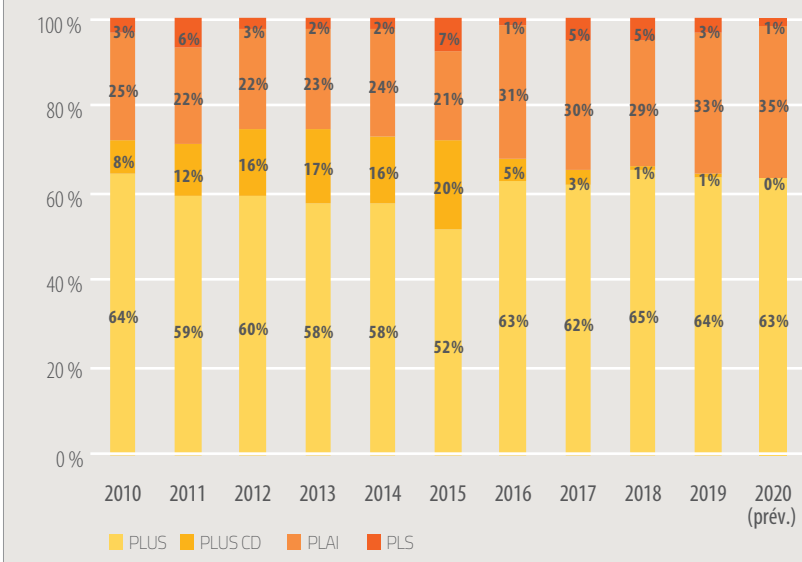
Entre 2010 et 2019, un peu plus de 8 logements sur 10 sont produits en neuf. Les logements acquis-améliorés (AA) représentent 12% en 2019 (53 logements), soit un quasi doublement par rapport à 2018 (27 logements) (illustration n°5). Comparé aux périodes précédentes, le nombre de logements acquis-améliorés reste faible. Il passe de près de 160 AA/an entre 2010 et 2013, à 100 AA/an entre 2014 et 2016, puis à 25 AA/an en 2017 et 2018.

Entre 2010 et 2019, 6 logements sur 10 sont financés avec un PLUS **. Sur les 4 dernières années, ces logements représentent près de 2/3 des livraisons. 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 PLAI *** représentent quant à eux près d'1/3 des livraisons sur les dernières années (illustration n°6).

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



6 POIDS DES LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS (HORS FOYERS, PSLA ET PALULOS), SELON LEUR FINANCEMENT, DANS LE SUD LOIRE ET LOIRE CENTRE



3. 4. 5. 6. graphiques : Source : DDT42, traitement epures.

* Le taux de renseignement de la base varie entre 67 et 99% d'une année sur l'autre, entre 2010 et 2019

** PLUS : prêt locatif à usage social – les logements dits PLUS correspondent aux logements Hlm traditionnels

*** PLAI : prêt locatif aidé d'intégration – les logements dits PLAI correspondent aux logements Hlm « très social » (loyers et plafonds de ressources plus faibles que pour les logements PLUS) réservés à des ménages en situation de difficultés sociales et économiques.

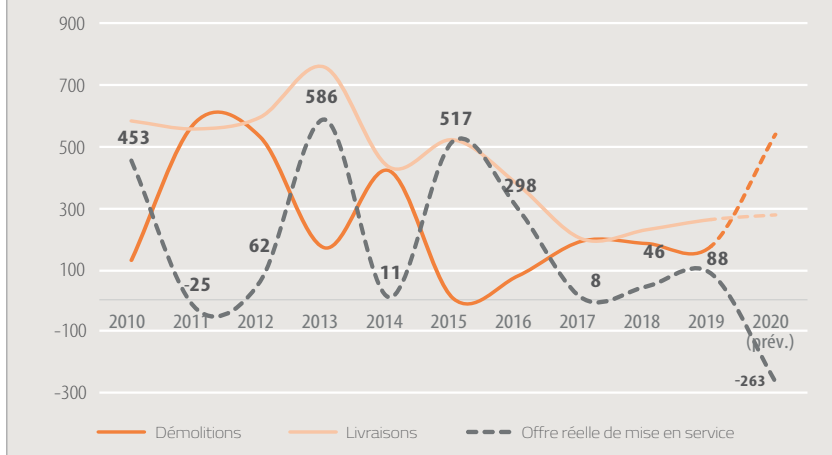
Un volume de livraisons à relativiser au regard des démolitions dans la métropole stéphanoise

Si près de 4 530 logements ont été livrés dans la Métropole durant la période 2010-2019, il est important de souligner que 2 487 logements ont été démolis dans le même temps, soit **1,8 logements livrés pour 1 logement démolit**. La mise en service réelle de nouveaux logements locatifs sociaux publics sur la période est donc de 2 044 logements, soit près de 200 logements/an lors des 10 dernières années.

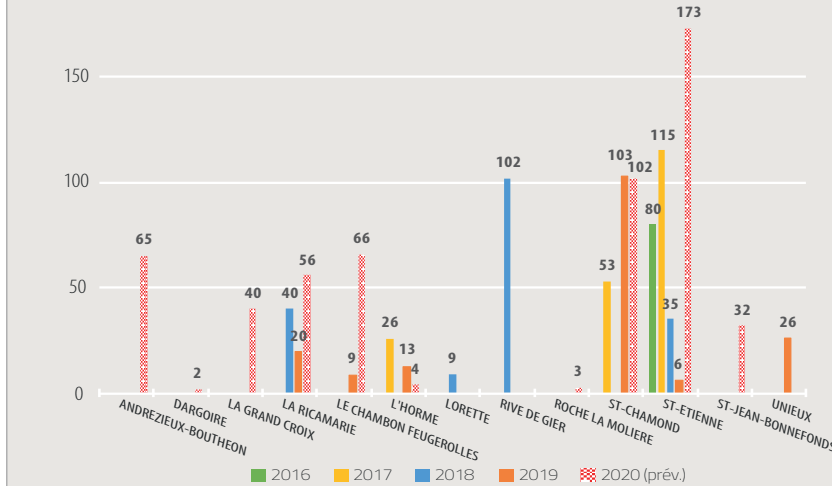
Alors qu'en 2017 le solde de l'offre réelle en nouveaux logements était très faible (moins de 10 logements) dans la Métropole, il redevient plus important à partir de 2018 et davantage en 2019 avec +88 logements. 177 logements ont été démolis en 2019, soit une diminution de -5% par rapport aux démolitions 2018 (186 logements). Selon les données prévisionnelles, le solde devrait chuter et redevenir négatif en 2020 avec 543 démolitions (illustration n°7).

Contrairement aux années précédentes où les démolitions se concentraient sur 2 à 3 communes, **en 2019 les opérations de démolitions se dispersent sur 6 communes de la Métropole** (illustration n°8). C'est Saint-Chamond qui enregistre le plus de démolitions, 103 logements, suivi de Unieux, 26 logements, La Ricamarie, 20 logements, L'Horme, 13 logements et dans une moindre mesure Le Chambon-Feugerolles, 9 logements et Saint-Etienne qui ne compte que 6 logements démolis en 2019 mais un prévisionnel 2020 plus élevé (173 logements). Saint-Chamond, Le Chambon-Feugerolles, Andrézieux-Bouthéon et La Rica-

7 OFFRE RÉELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYERS ET HORS PSLA) DANS SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE, ENTRE 2010 ET 2020 (PRÉV.)



8 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYERS) DÉMOLIS ENTRE 2016 ET 2020 (PRÉV.) DANS SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE



marie ont également un prévisionnel de démolitions relativement élevé, respectivement 102, 66, 65 et 56 logements. La Grand-Croix devrait compter également 40 logements démolis en 2020.

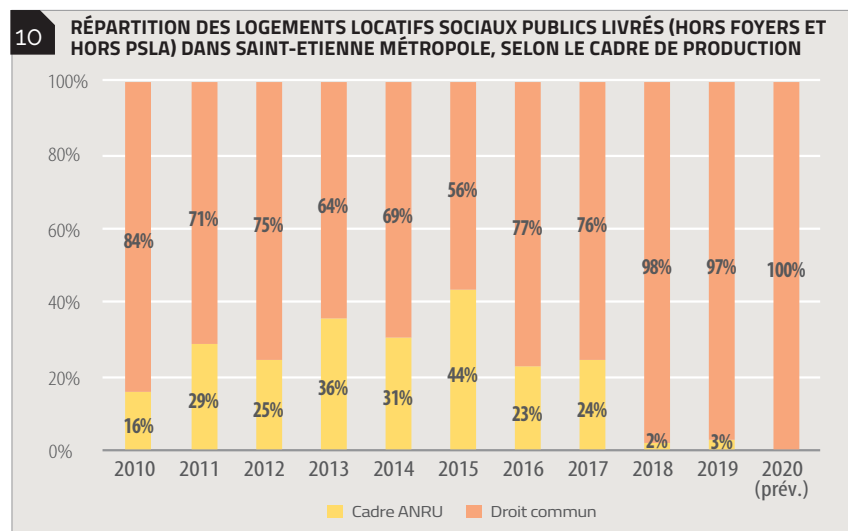
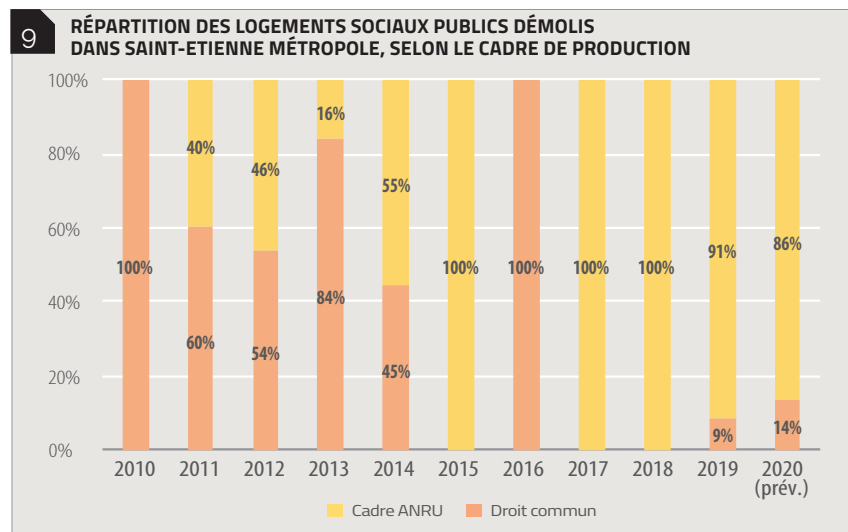
La localisation plus éclatée des démolitions est un premier effet du financement des démolitions par le FNAP (Fonds National des Aides à la Pierre), 2019 étant la 2^e année de mise en œuvre de ce dispositif qui prévoit un financement des démolitions en droit commun en zones B2 et C.

A noter que sur les dix dernières années, 94% des démolitions de logements locatifs sociaux publics dans le Sud Loire ont été réalisées au sein de la Métropole. Les autres démolitions se répartissent dans l'agglomération de Loire Forez (3%, 75 logements) et dans la Communauté de communes de Forez-Est (3%, 91 logements). Sur le reste du département, ce sont 438 logements démolis entre 2010 et 2019, 84% dans la commune de Roanne.

Une relance des logements sociaux publics démolis dans le cadre de l'ANRU

Sur les 2 487 logements démolis entre 2010 et 2019 dans la Métropole, plus de la moitié (52%) l'ont été en droit commun, les **48% restant dans le cadre de l'ANRU**. Le programme national de renouvellement urbain (PNRU 1) 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°9). Les premières démolitions liées au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sont observées en 2019 avec 16 logements démolis à Saint-Chamond (1 opération). Les démolitions dans le cadre du NPNRU devraient s'accélérer en 2020 avec un prévisionnel de 75 logements à démolir à Saint-Etienne (1 opération).

En ce qui concerne les logements produits dans le cadre de l'ANRU, seulement 7 logements ont été livrés en 2019, soit 3% des livraisons totales (illustration n°10). Ce très faible niveau de production observé en 2018 et 2019 s'explique par la fin du premier programme de renouvellement urbain. Ces tendances seront à réinterroger lors de la mise en œuvre opérationnelle du NPNRU. Les premiers agréments de logements sociaux liés au NPNRU sont délivrés depuis 2019, avec des mises en services prévisionnelles entre 2021 et 2023.



Une diminution des logements agréés

Les agréments de logements sociaux diminuent, passant de près de 1 000 à 360 logements agréés annuellement en 10 ans.

En 2019, au sein du périmètre Sud Loire et Centre Loire, le nombre d'agréments a augmenté de 10% par rapport à 2018 pour atteindre 299 logements locatifs sociaux agréés (272 en 2018) (illustration n°11). Au niveau départemental, les agréments baissent légèrement, -1%

entre 2018 et 2019. A noter que ces tendances sont portées par le Sud Loire, plus particulièrement Saint-Etienne Métropole. En 10 ans, seuls 49 logements sociaux ont été agréés sur le territoire Loire Centre, 10 sur les 5 dernières années.

La hausse observée en 2019 dans le Sud Loire est due à l'augmentation d'agréments dans Saint-Etienne Métropole (+44% par rapport à 2018), alors que dans les autres EPCI ils diminuent. 86 logements sont agréés dans Loire Forez agglomération

(93 en 2018) et 39 dans Forez-Est (47 en 2018).

Sur les **1 813 logements agréés entre 2015 et 2018**, 83% des logements sont collectifs, 92% des logements sont neufs, 66% sont financés par des PLUS et 33% par des PLAI. L'acquis-amélioré diminue avec 7% de la programmation annuelle moyenne en 2018 et 2019, contre 14% entre 2010 et 2016.

A noter que depuis 2014, on observe une montée en puissance de la programmation de PSLA*, avec en moyenne 6 logements programmés annuellement entre 2010 et 2013, puis près de 52 logements programmés/an entre 2014 et 2019.

Une hausse de la programmation sera à confirmer effectivement en 2021, avec 608 agréments prévisionnels en 2020. On observe une hausse dans tous les EPCI, particulièrement dans Loire Forez agglomération.

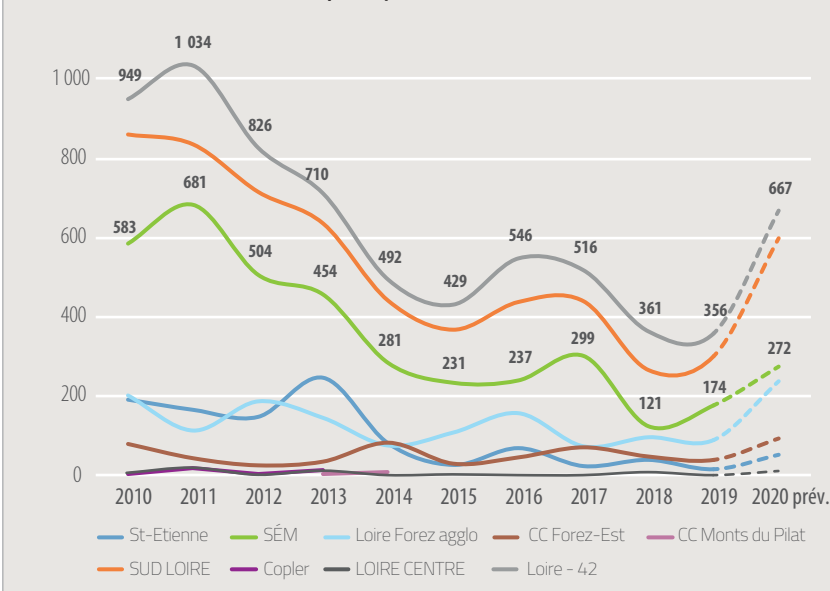
APRÈS UNE BAISSÉ DURABLE, UNE HAUSSE DU CONVENTIONNEMENT ANAH ?

Une mobilisation du parc privé en logements conventionnés** qui augmente légèrement

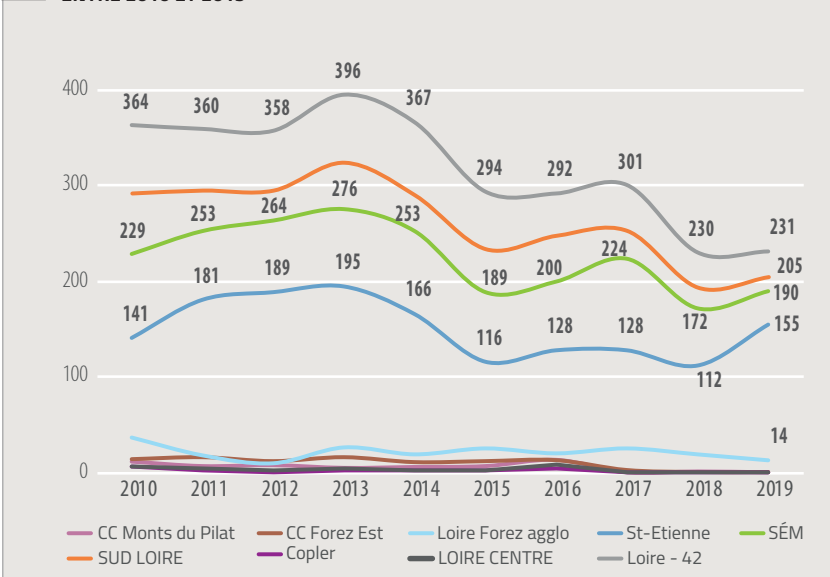
Entre 2010 et 2019, 2 662 logements privés ont été conventionnés dans l'ensemble du Sud Loire et du Centre Loire. Sur l'année 2019, ce sont 205 logements locatifs privés qui ont été conventionnés, soit une légère hausse par rapport à 2018 (+11 logements, +6%) qui avait enregistré le niveau le plus bas observé depuis le début du dispositif de conventionnement ANAH (illustration n° 12).

Les logements privés conventionnés dans le Sud Loire et Centre Loire

11 NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYER ET HORS PSLA) AGRÉÉS ENTRE 2010 ET 2020 (PRÉV.)



12 NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS À LOYER MAÎTRISÉ CONVENTIONNÉS ENTRE 2010 ET 2019



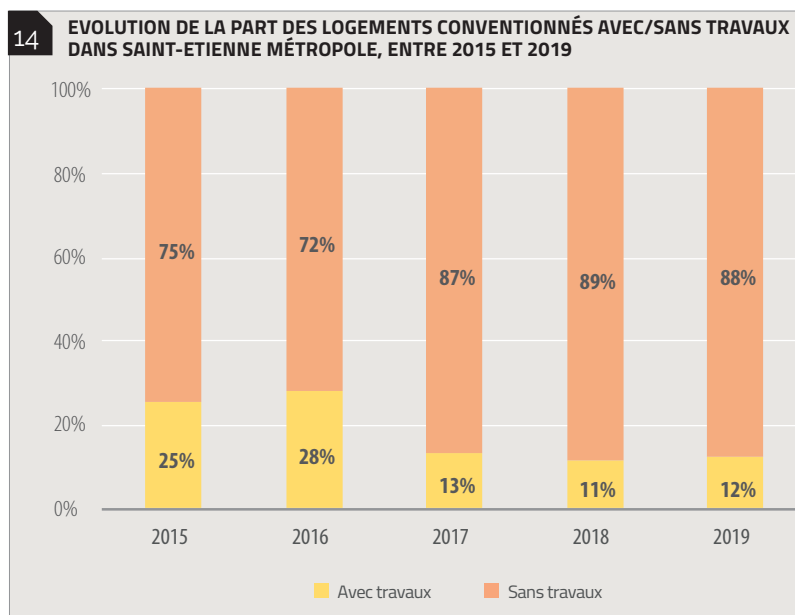
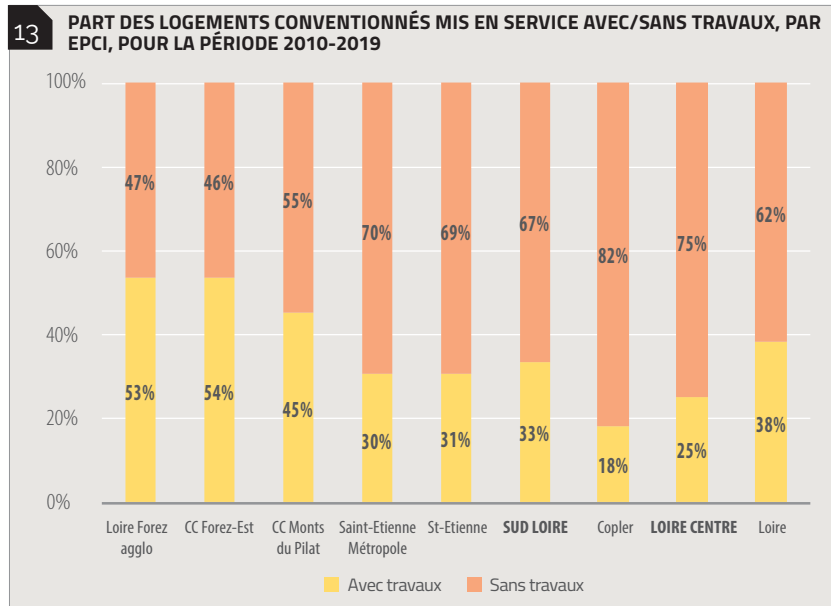
représentent 83% des logements locatifs privés conventionnés dans le département de la Loire, sur la période 2010-2019.

La grande majorité de ces logements se situe dans Saint-Etienne Métropole, soit 85% des conven-

tionnements dans le périmètre de l'observatoire et 70% des conventionnements dans le département, entre 2010 et 2019. Le poids de la Métropole est davantage important en 2019, 93% des conventionnements du Sud Loire et 82% de la Loire.

A noter que le Centre Loire n'enregistre aucun conventionnement depuis 2017, et une moyenne de 5 logements locatifs privés conventionnés chaque année entre 2010 et 2016 (80% de ces logements dans la COPLER).

Dans le Sud et Centre Loire, 2 logements sur 3 ont été conventionnés « sans travaux »***, avec toutefois des différences entre EPCI. Dans les territoires de Loire Forez agglomération et Forez-Est, un peu plus de la moitié des logements ont bénéficiés de travaux d'amélioration pour seulement un tiers des logements dans Saint-Etienne Métropole (illustration n° 13). Cette part se réduit d'année en année au regard des conventionnements autorisés lors des 5 dernières années dans la Métropole (illustration n° 14). Cela interroge les efforts d'accompagnement de l'amélioration du parc privé, la qualité des biens mis sur le marché de la location et à quelle(s) population(s).



11. graphiques : Source : DDT42, traitement epures / **12. 13. 14. graphiques :** Source : données ANAH DDT 42, traitement epures

* PSLA : Prêt social de location-accession. L'acquéreur loue d'abord le logement neuf agréé par l'État et verse une redevance. Le ménage peut ensuite devenir propriétaire du logement à un tarif préférentiel et bénéficier d'aides.

** 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 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 5-2-2), puisque les conventionnements ne sont pas toujours renouvelés.

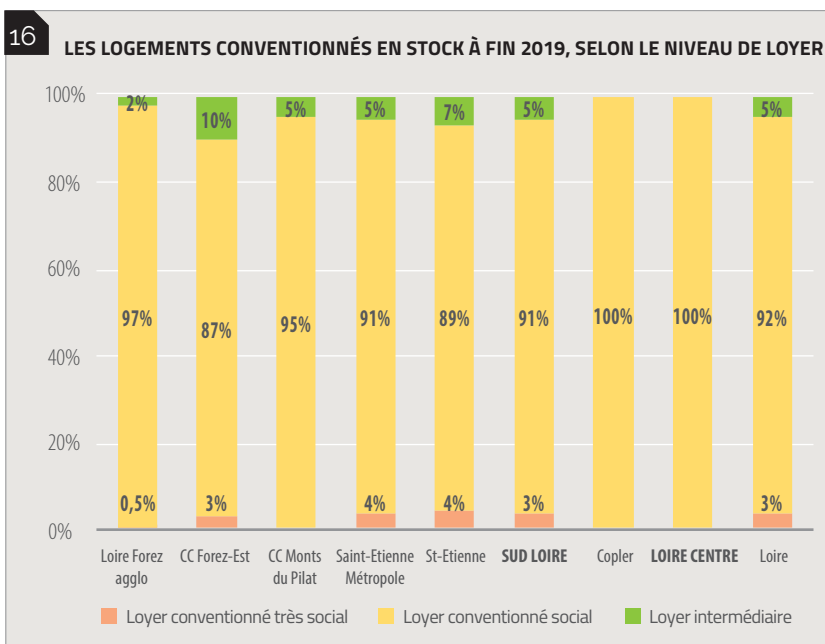
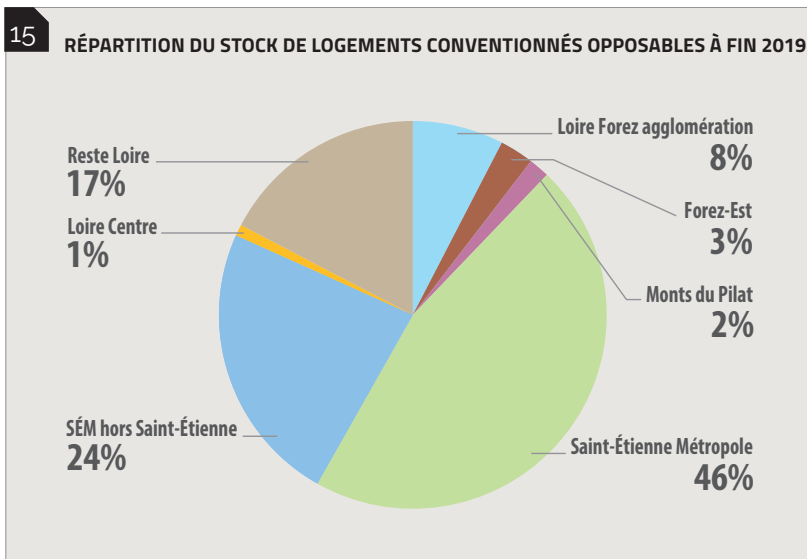
*** Conventionnement sans subvention de l'ANAH. Le propriétaire bailleur perçoit un avantage fiscal associé au conventionnement (abattement sur les revenus immobiliers). Le conventionnement avec travaux donne droit à une subvention de l'ANAH.

Caractéristiques des logements privés conventionnés en stock

Fin 2019, le stock total de logements locatifs privés avec une convention ANAH valide, dans le Sud et Centre Loire, est de 2 013 logements, soit 83% du stock départemental (illustration n° 15). Presque la moitié de ce stock est localisé dans la commune de Saint-Etienne (1 121 logements), près d'1/4 dans le reste de la Métropole (573 logements) et 8% dans l'agglomération de Loire Forez (185 logements).

Plus de 9 logements sur 10 ont un loyer « social »*, aussi bien dans le département que dans le Sud et Centre Loire. Les logements à loyer « intermédiaire »** représentent 5% du stock, les logements à loyer « très social »*** seulement 3%. (illustration n° 16).

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



14. 15. 16. graphiques : Source : DDT42, Anah, traitement epures / **17. photo** : Construction de maisons de ville en accession social, quartier Crêt de Roc, Saint-Etienne - © epures.

* 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.

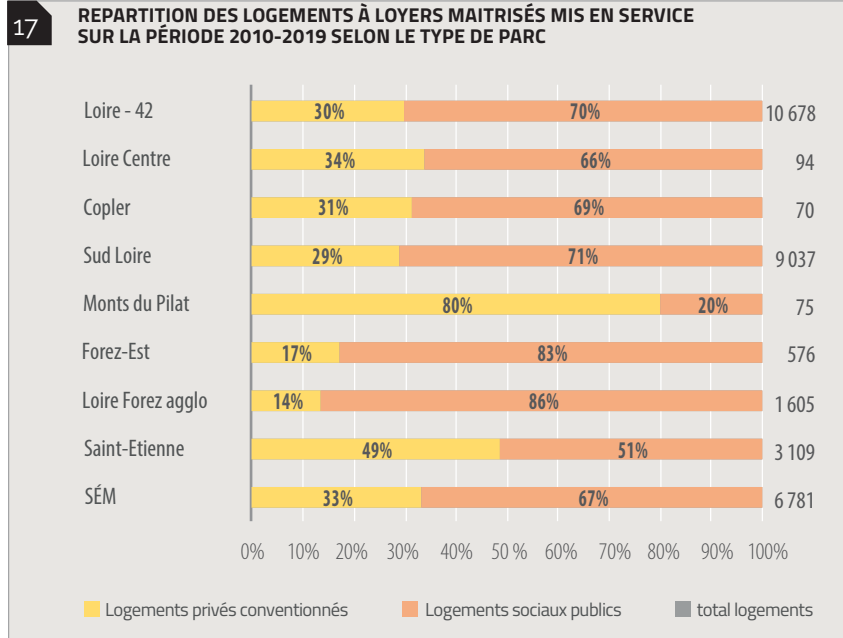
**** Source : DDT 42, programme d'action territorial 2018, délégation locale de la Loire

***** Source : Flash info crise sanitaire, juillet 2020, AURA HLM Loire Drôme Ardèche Haute-Loire

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 9 131 logements sur la période 2010-2019 dans le Sud et Centre Loire. 7 logements sur 10 sont issus de l'offre publique, 3 de l'offre privée (illustration n°17). Cette proportion est portée par le Sud Loire qui compte plus de 9 000 logements à loyers maîtrisés contre un peu moins d'une centaine dans le Centre Loire.

Seul l'EPCI des Monts du Pilat compte une part de logements privés conventionnés supérieure à celle des logements publics. Toutefois cela est à relativiser au vu du faible nombre de logements à loyers maîtrisés mis en service sur les 10 dernières années (75 logements dont 60 privés et 15 publics). A Saint-Etienne, la part de logements locatifs privés conventionnés atteint presque la moitié de l'offre à loyers maîtrisés mise en service ces 10 dernières années.



À RETENIR

La mise en service des logements locatifs à loyers maîtrisés augmente en 2019, porté par la métropole stéphanoise, mais reste à un niveau faible. 7 sur 10 de ces logements sont issus du parc social public.

Dans Saint-Etienne Métropole, près de 2 logements sociaux ont été livrés pour 1 démolit. L'offre nette est près de 30 logements/an sur les 3 dernières années.



La crise sanitaire aura sans doute un impact sur l'activité du logement social, non mesurable dans l'immédiat. En effet, pendant cette crise les bailleurs sociaux ont dû faire face, dans un premier temps, à l'arrêt des chantiers puis à une reprise difficile (surcoût, allongement des délais) et contrainte par les règles de sécurité sanitaire.

Suite à cette crise, plusieurs défis, qui ne sont pas nouveaux dans le secteur, seront à relever comme la production d'une offre abordable, qualitative et répondant aux besoins des ménages, renouveler le parc énergivore pour améliorer la qualité des logements existants, agir sur la maîtrise des charges, soutenir l'économie locale... *****

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

| des loyers abordables |



Ce chapitre présente les résultats de l'enquête loyers 2019, réalisée dans le cadre de l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire et proche Haute-Loire (cf. Sources p.45).

UN LOYER MÉDIAN DE 7,0€/M² DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

Le marché locatif privé du Sud Loire proche Haute-Loire, et plus particulièrement la métropole de

Saint-Etienne, se caractérise par ses niveaux de loyers abordables, parmi les plus bas des territoires français bénéficiant d'un observatoire local des loyers.

Le loyer médian* hors charges dans le Sud Loire proche Haute-Loire est de 7,0€/m² en 2019. 50% des loyers sont compris entre 5,9€/m² (1^{er} quartile**) et 8,2€/m² (3^e quartile***) (illustration n°2).

LOYERS MOYENS ET MEDIANS HORS CHARGES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2019

2	Ensemble		Maisons		Appartements	
Surface habitable moyenne	74 m ²		102 m		66 m ²	
Loyer moyen	501 €	6,8 €/m ²	666 €	6,5 €/m ²	457 €	6,9 €/m ²
1 ^{er} quartile	5,9 €/m ²		5,7 €/m ²		5,9 €/m ²	
Loyer médian	7,0 €/m ²		6,8 €/m ²		7,0 €/m ²	
3 ^e quartile	8,3 €/m ²		8,3 €/m ²		8,3 €/m ²	
Nombre d'enquêtes	6 369		629		5 740	

1 photo : Logements, Jacquard, Saint-Étienne - © epures / 2. tableau : Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, traitement epures, 2020 /

3. 4. graphiques : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, traitement epures, 2020

* Loyer médian : 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.

** 1^{er} quartile : valeur au m² pour laquelle 25% des loyers au m² sont au-dessous et 75% des loyers au m² sont au-dessus.

*** 3^e quartile : valeur au m² pour laquelle 75% des loyers au m² sont au-dessous et 25% des loyers au m² au-dessus.

En comparaison aux observatoires locaux pour lesquels la donnée est disponible, Saint-Etienne Métropole présente le loyer mensuel médian le plus bas (450€, 7,1€/m²), identique à celui enregistré dans la Métropole de Brest et l'agglomération d'Alençon (illustration n°3).

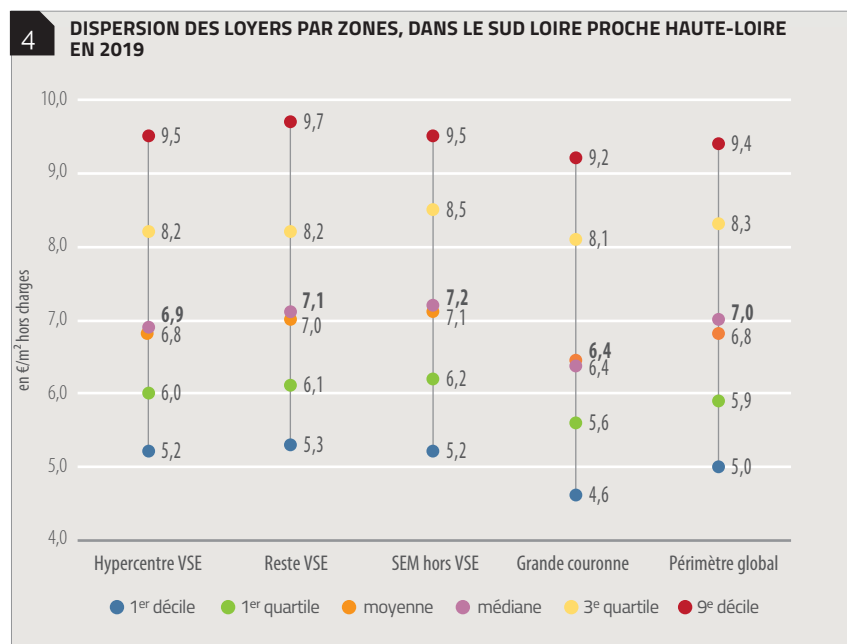
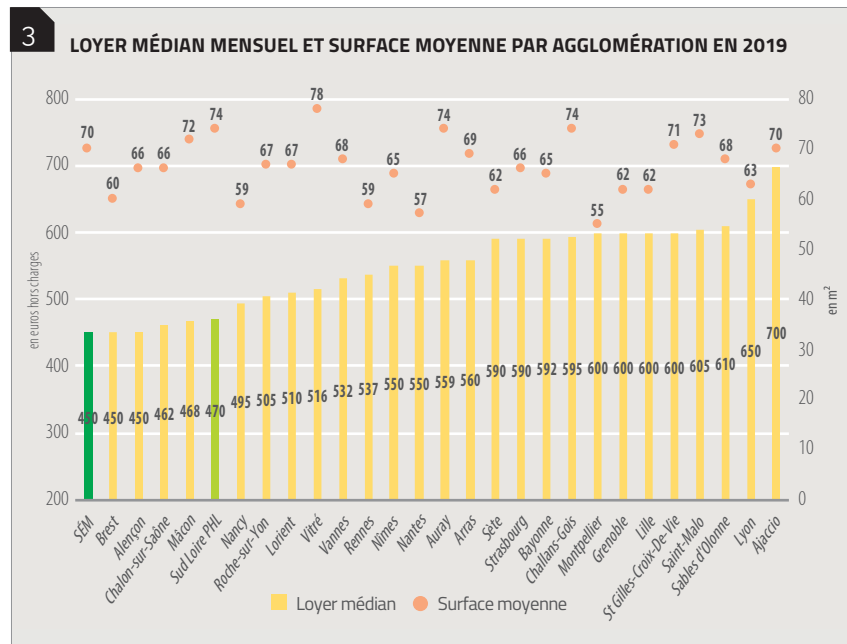
En parallèle, le territoire propose des logements locatifs de grande taille, en moyenne de 74 m² dans le Sud Loire proche Haute-Loire. Dans la métropole stéphanoise, la surface moyenne est de 70m² plus élevée que les surfaces locatives proposées dans les autres Métropoles (+13% par rapport à Grenoble et Lille, +11% par rapport à Lyon, +23% par rapport à Nantes ou encore +19% par rapport à Rennes).

La structure du parc avec des surfaces en moyenne élevées contribue, de ce fait, à des niveaux de loyers au m² plus bas.

DES LOYERS ABORDABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le loyer médian le plus élevé est observé dans la Métropole hors ville centre (7,2€/m²). A l'inverse, la grande couronne qui regroupe des ensembles périurbains et ruraux à l'échelle d'un vaste territoire (EPCI Loire Forez, Forez-Est, Monts du Pilat, Pilat Rhodanien et la proche Haute-Loire), présente le loyer médian le plus faible (6,4 €/m²). (illustration n°4).

L'hyper-centre de Saint-Etienne est un secteur très abordable, avec un loyer médian de 6,9€/m², probablement lié à une offre locative importante, une sur offre visible avec la vacance mais aussi des biens plus anciens et peut être en moins bon état 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°4). 10% des logements ont un loyer supérieur à 9,5 €/m². Les niveaux de loyers observés dans l'hyper-centre se

rapprochent des niveaux observés dans le reste de la ville et de la Métropole.

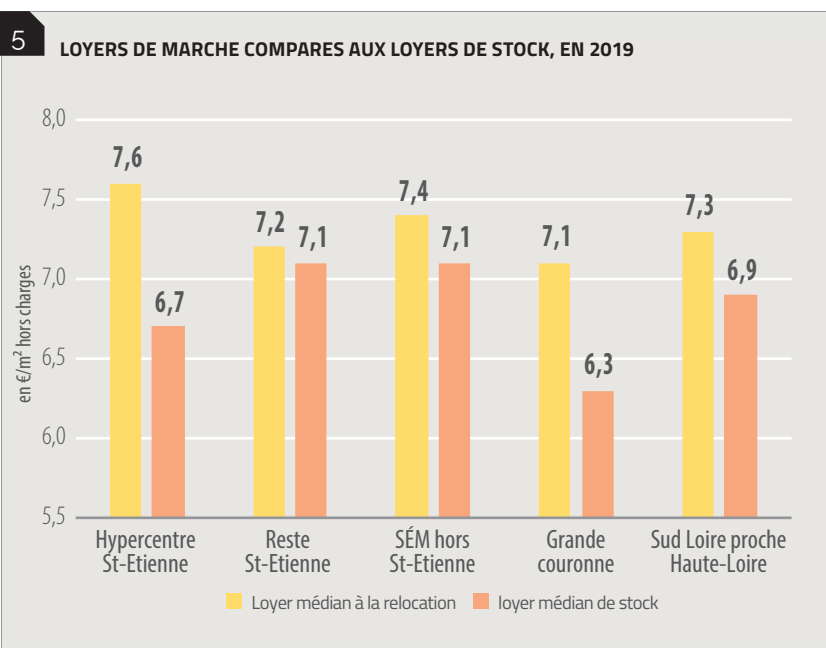
La grande couronne offre la gamme de logements locatifs la plus large, avec des loyers qui peuvent être très bas. Cette dispersion s'explique sans

doute par la diversité des territoires que comprend cette zone, à dominance rurale et périurbaine. L'offre locative y est relativement faible, 20% des résidences principales, et plus variée en termes de typologie, 45% des locations sont des maisons (11% dans SÉM et seulement 5% dans Saint-Etienne).

UN LOYER DE RELOCATION* PLUS ÉLEVÉ

Le loyer médian de relocation des appartements dans le Sud Loire proche Haute-Loire, en 2019, est de 7,3€/m², soit supérieur de 0,40€/m² au loyer médian de stock** (illustration n°5). Ce même écart était observé en 2018. Il reste faible.

Des disparités territoriales sont observées. L'hyper-centre de Saint-Etienne enregistre le loyer de marché le plus élevé, 7,6€/m². Cela peut s'expliquer en partie par le poids (55%) des petites typologies (T1 et T2) parmi les logements reloués depuis moins d'1 an. Quant aux écarts avec le loyer de stock, les plus importants sont observés dans la grande couronne et dans l'hyper-centre de Saint-Etienne, respectivement 0,8€/m² et 0,9€/m². Dans la ville de Saint-Etienne hors hyper-centre, cet écart est peu marqué, 0,1€/m², identique à celui observé en 2018.



A RETENIR

Le marché locatif privé reste détendu sur le Sud Loire proche Haute-Loire en 2019, avec un niveau de loyer faible (7,0€/m²), en dessous de ceux observés dans d'autres agglomérations. Toutefois, il faut relever un écart à la relocation de 0,4€/m², qui tend à augmenter légèrement, des logements présentant de grandes surfaces locatives et une gamme de niveau de loyer pouvant être large.

5. graphiques : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, traitement epures, 2020

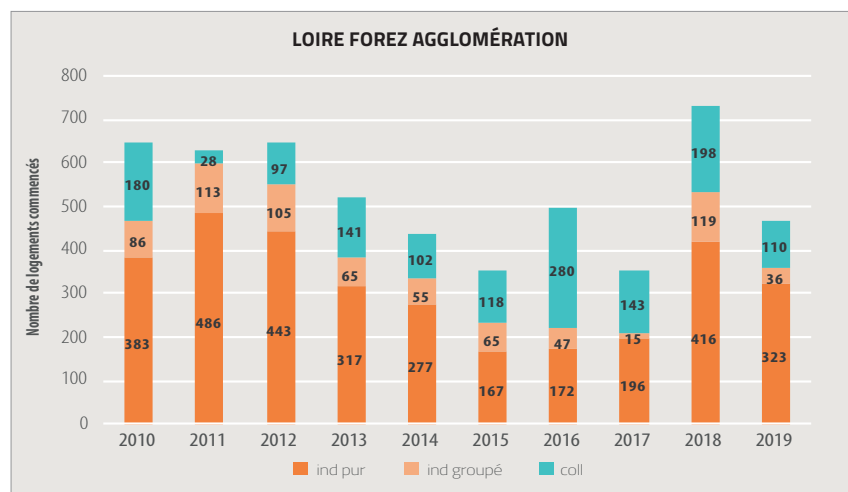
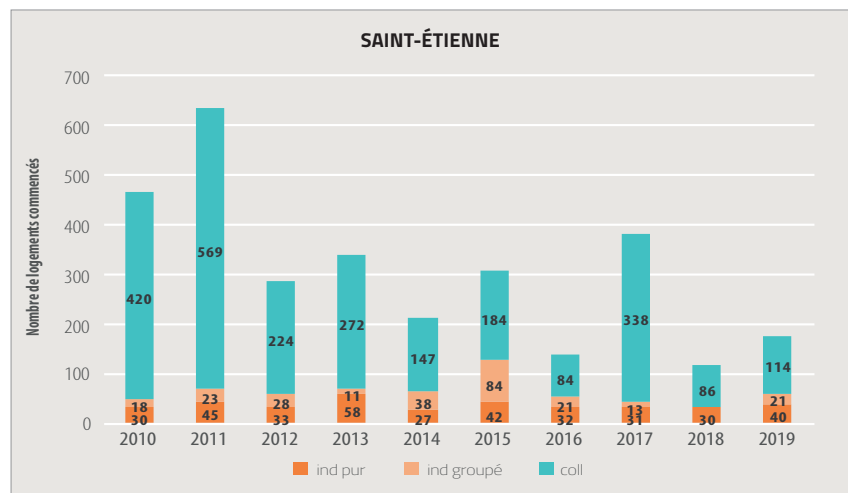
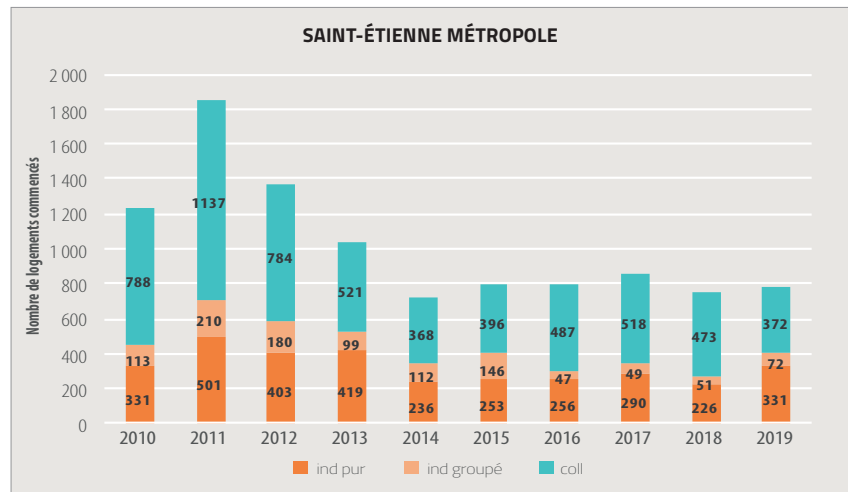
* Le loyer de relocation ou dit « de marché » est le loyer versé par un locataire installé depuis moins d'un an dans le logement. Cet indicateur donne les niveaux de loyers pratiqués sur le marché pour les logements disponibles à la location et permet de mesurer les tensions sur le marché locatif.

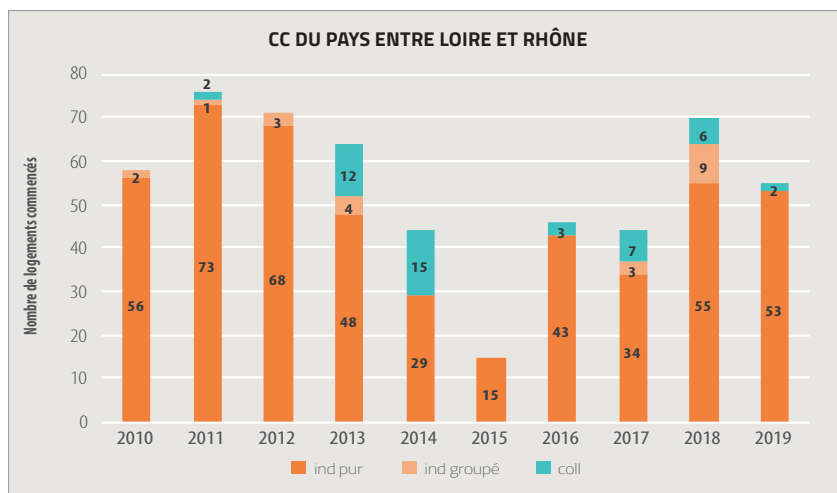
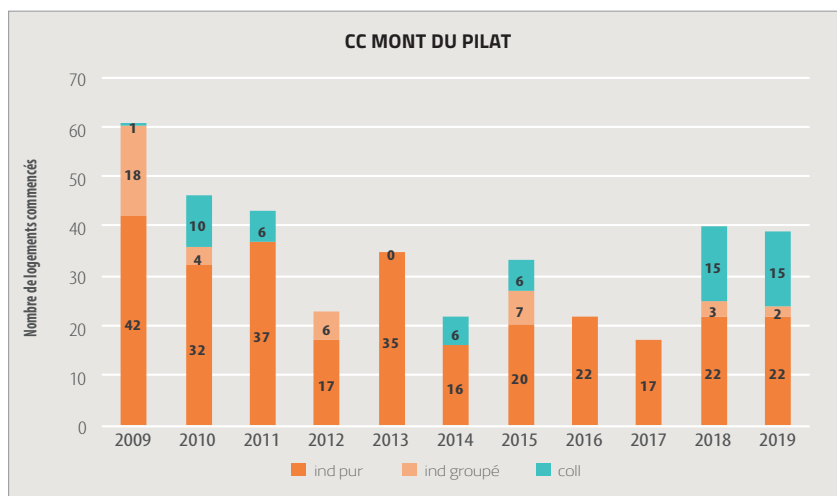
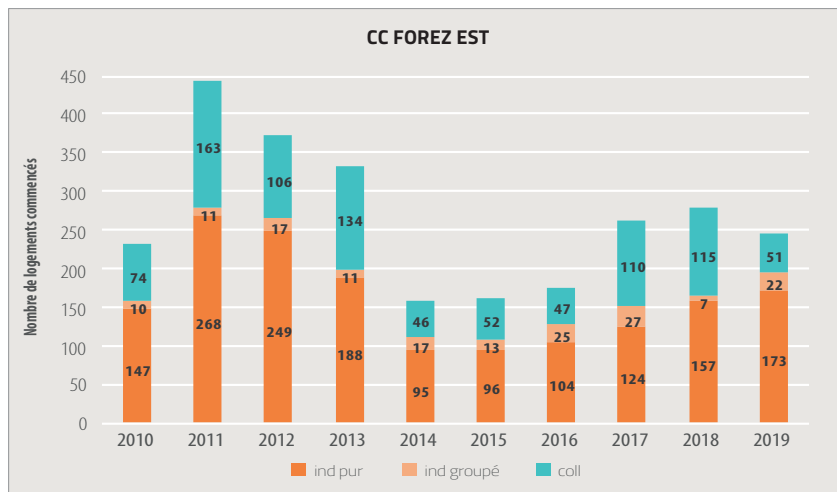
** Le loyer médian de stock est le loyer médian des logements locatifs occupés depuis plus d'1 an par leur locataire, observé à la date de l'enquête

LES ANNEXES

| Détails du marché de la construction de logements neufs dans les EPCI du Sud Loire et Loire Centre |

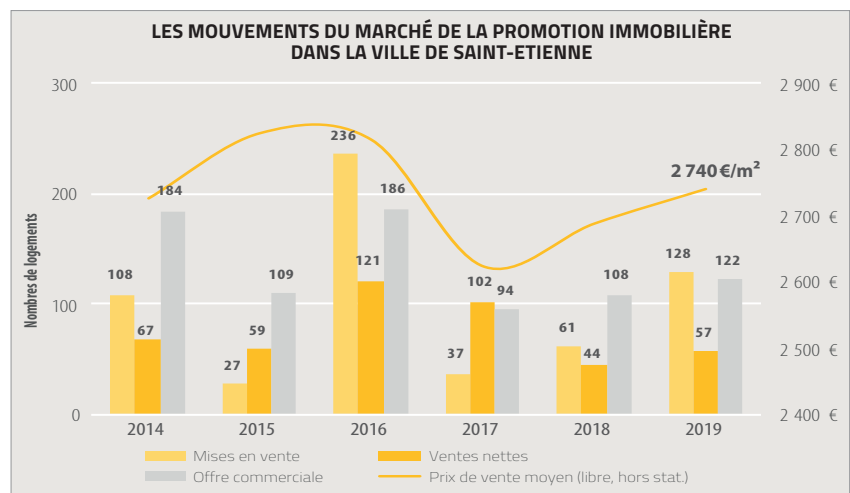
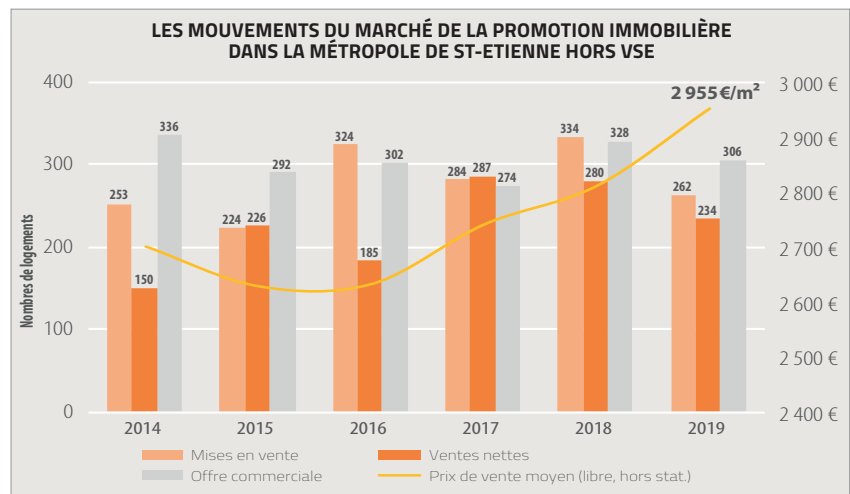
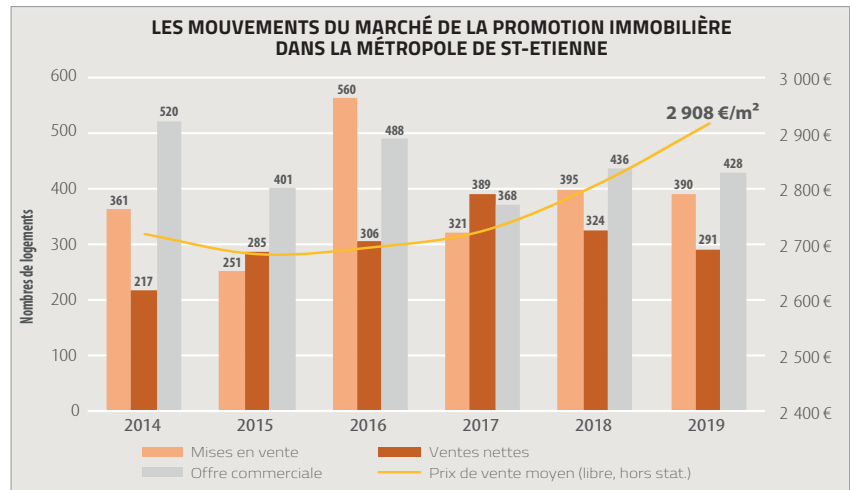
1. photo : Lotissement plein soleil, La Ricamarie
© epures / Graphiques : MEEM/CGDD/SoeS,
Sit@del2, traitement epures





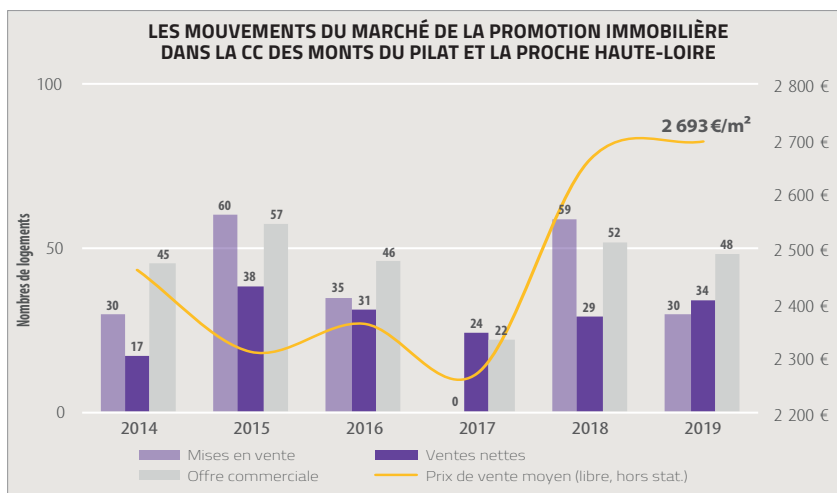
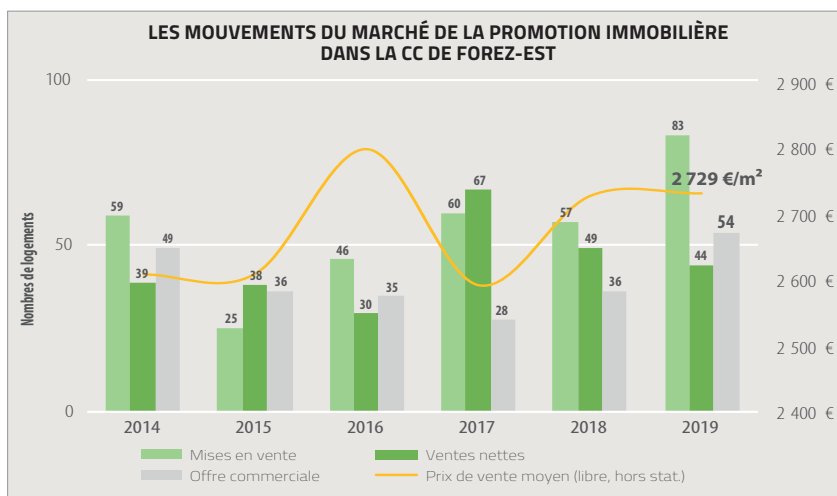
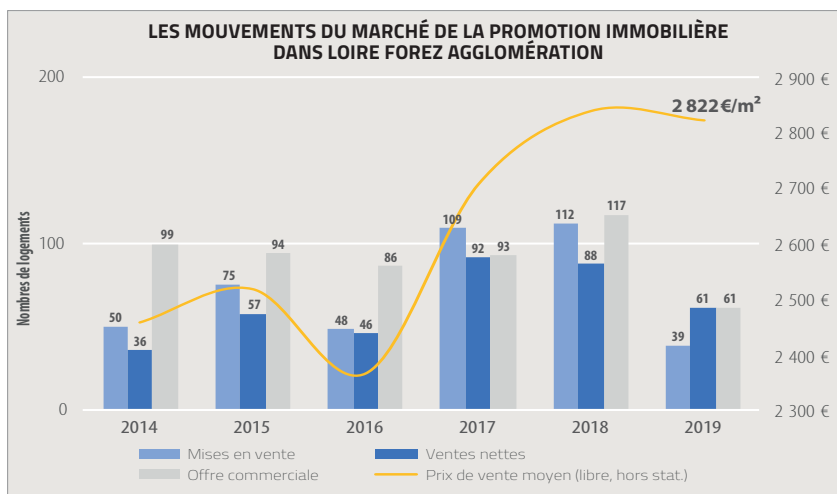
| Détails du marché de la promotion immobilière dans les EPCI du Sud Loire proche Haute-Loire

2. photo : Immeuble en construction, Villars © epures / Graphiques : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire proche Haute-Loire, Adequation-epures, traitement epures





1. photo : Immeuble Le Corbusier, Firminy
- © epures / Graphiques : Observatoire de la
promotion immobilière Sud Loire proche Haute-
Loire, Adequation-epures, traitement epures



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 Adnov, renseigne les marchés de la revente immobilière 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 2020, l'échange des bases 2019 entre les Agences n'a pas pu être fait car les données n'étaient pas disponibles au sein des Agences d'urbanisme de Grenoble et de Lyon à la date de la publication de la note Habitat. 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 a été mis en place afin 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.

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. 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.

A noter que dans les publications précédentes, le dynamisme du marché stéphanois était qualifié (résilient, litigieux, ...) selon un indice créé par Adequation (indice Scor'Marché). Exceptionnellement, en ce début d'année 2020 il a été mis de côté car il ne permettait pas de rendre compte fidèlement de l'évolution de l'activité en période de crise sanitaire de la Covid-19.

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

septième année consécutive sur les données concernant les logements privés conventionnés, transmises par l'Anah via l'intermédiaire de la DDT.

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

La partie sud de la Loire et la proche Haute-Loire font partie du réseau national des observatoires locaux des loyers depuis l'origine du dispositif en 2013. Ces observatoires, introduits dans la loi ALUR, sont portés par

des organismes variés (ADIL et 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 la validation et le contrôle de la méthodologie appliquée par l'ensemble des observatoires locaux.

Pour répondre à cette méthodologie, la collecte des données 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 et propriétaires bailleurs par un prestataire téléphonique.

Pour le traitement de la base, seuls les résultats établis à partir de 50 enquêtes minimum ont été exploités.



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

COPLER : Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône

DDT : Direction Départementale des Territoires

ECLN : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

LFa : Loire Forez agglomération

NPNRU : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine

OLL : Observatoire Local des Loyers

PERVAL : Base des références immobilières du notariat

PHL : proche Haute-Loire

PLAI : 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

SÉM : Saint-Etienne Métropole

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

VSE : Ville de Saint-Etienne



2

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

| La note 2020, chiffres et analyse |

ON RETIENDRA

Un repli de la construction neuve en 2019 malgré une reprise de dynamique entre 2016 et 2018. De manière générale, aussi bien la construction en collectif qu'en individuel est en baisse, cette dernière typologie restant majoritaire dans le Sud Loire proche Haute-Loire et très largement représentée en Loire Centre.

Du côté de la commercialisation des logements neufs, le constat est le même. L'année 2019 confirme un recul des ventes déjà amorcé en 2018. Les investisseurs représentent moins d'un tiers des acquéreurs en 2019. Cependant le prix de vente moyen continue d'augmenter.

La première moitié de l'année 2020 enregistre une diminution des mises en chantier de logements (-18% dans le Sud Loire proche Haute-Loire) et un retrait des ventes et de l'alimentation en offre (-45% par rapport au 1er semestre 2019). L'actuelle crise sanitaire de la covid-19 impactant les secteurs d'activité liés au logement est en partie une réponse à ces constats, mais ce n'est sans doute pas le seul facteur d'explication sur un territoire comme le Sud Loire proche Haute-Loire, qualifié de détendu.

Le prix au m² des terrains à bâtir à vocation d'habitat est en baisse en 2019

alors que leur superficie moyenne tend à augmenter. C'est la tendance observée dans le Sud Loire et globalement dans la Loire, excepté dans le secteur Loire Centre où l'inverse s'observe.

Malgré des disparités entre EPCI, les prix de vente aussi bien des appartements que des maisons tendent à augmenter dans le Sud Loire et le Loire Centre, les surfaces moyennes des biens vendus restant relativement stables entre 2018 et 2019. La crise sanitaire de 2020 aura eu également un impact sur le marché de la revente qui a été quasiment stoppé lors du confinement. La reprise est cependant dynamique.

La livraison des logements sociaux en 2019 confirme l'augmentation déjà observée en 2018, après deux années en baisse. A noter que dans Saint-Etienne Métropole, sur les 10 dernières années, près de 2 logements sont livrés pour 1 logement démolé. Quant aux conventionnements ANAH des logements locatifs privés, après avoir atteint un niveau très bas en 2018, ils remontent légèrement en 2019.

Le marché locatif privé reste détendu sur le Sud Loire proche Haute-Loire en 2019, avec des niveaux de loyer faibles. Toutefois, il faut relever un saut à la relocation qui tend à augmenter légèrement 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

