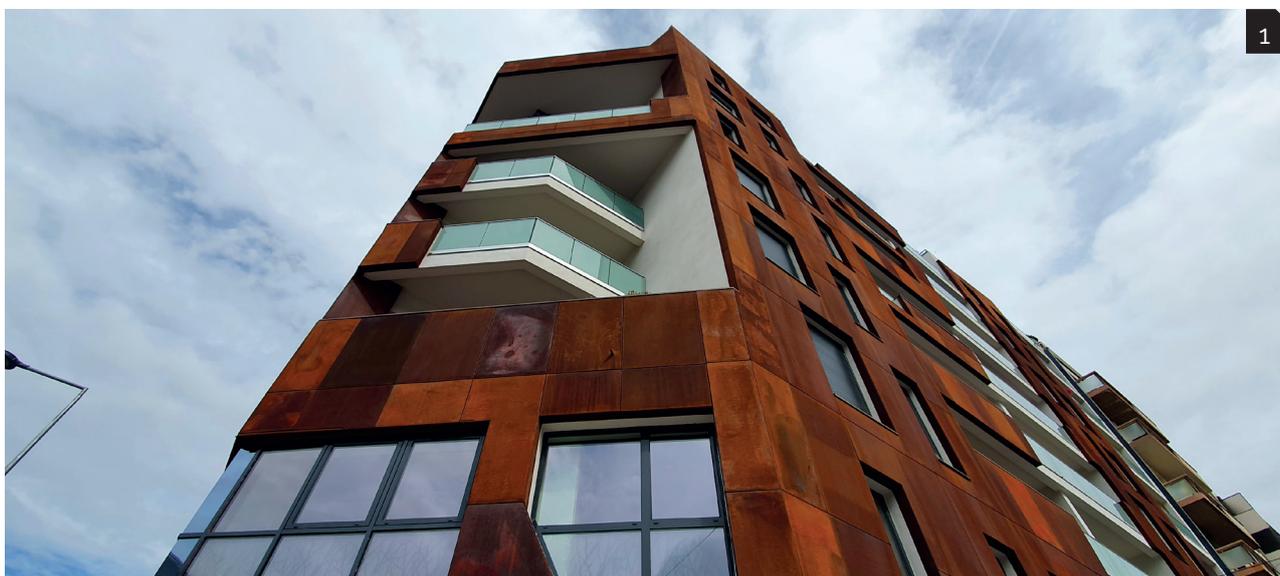


AU SOMMAIRE

LA CONSTRUCTION NEUVE	4
LA PROMOTION IMMOBILIÈRE	11
ANNEXES	17

LES LOGEMENTS NEUFS EN 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.

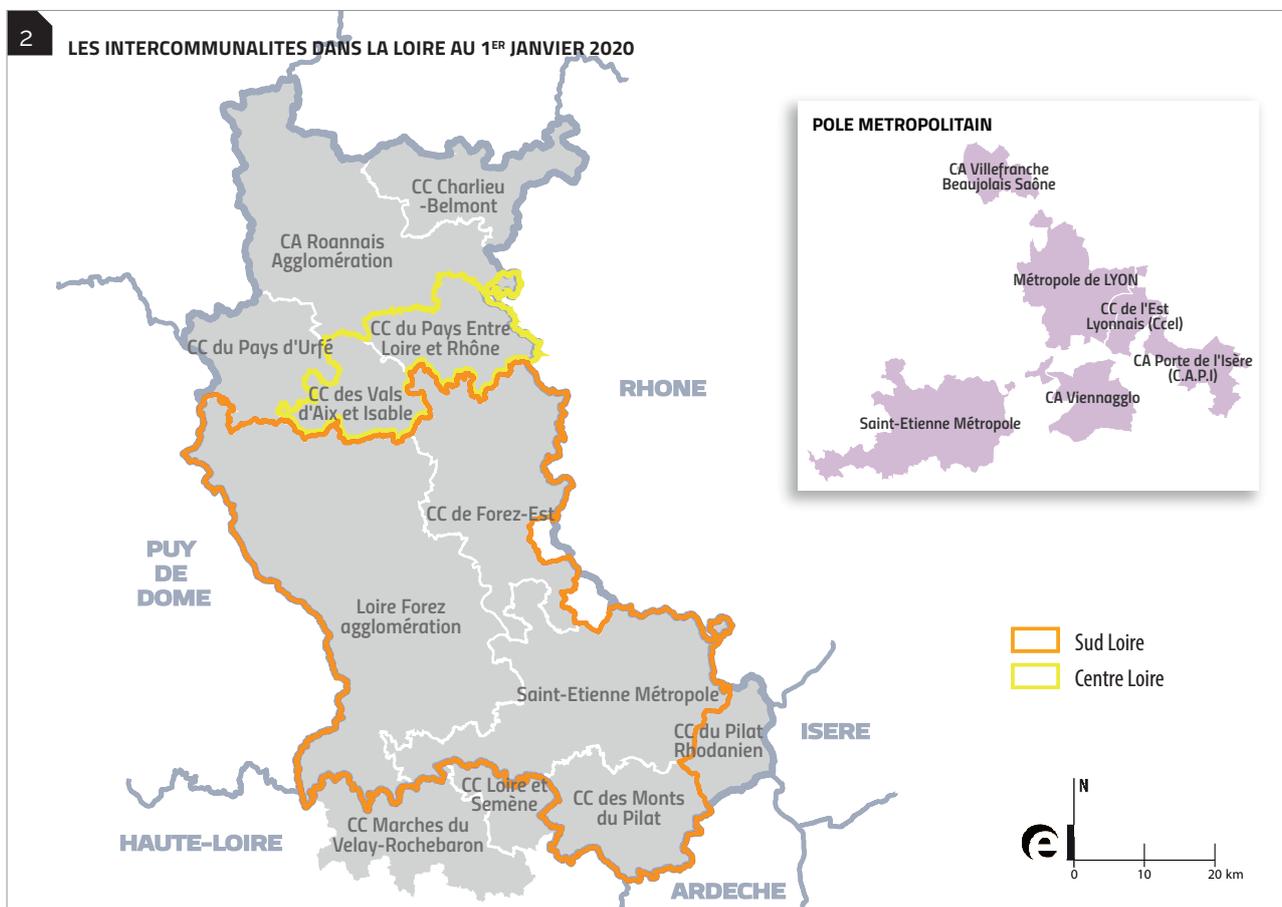
Cet observatoire a pour objectifs, depuis 20 ans, d'éclairer la situation sur les différents segments du marché du logement, de montrer les évolutions et d'alimenter les réflexions menées par les acteurs locaux de l'habitat.

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.

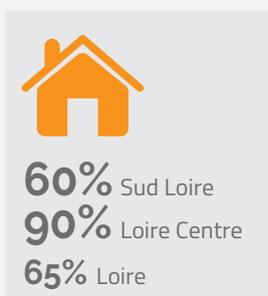
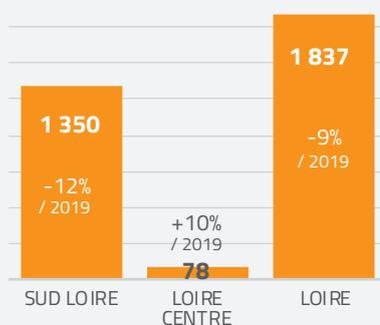
Autant que possible, l'observation est également resituée dans les dynamiques ligériennes et métropolitaines (au sens du Pôle métropolitain regroupant Saint-Etienne Métropole, la Métropole de Lyon, la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (C.A.P.I.), la Communauté d'agglomération Vienne Condrieu,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



Les chiffres clés du **logement neuf** et de la commercialisation en 2020 dans le Sud Loire et Loire Centre

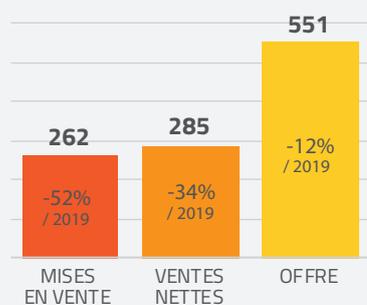
LES LOGEMENTS COMMENCES

Source : Sitadel2, traitement epures



LES VENTES EN PROMOTION IMMOBILIERE DANS LE SUD LOIRE

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



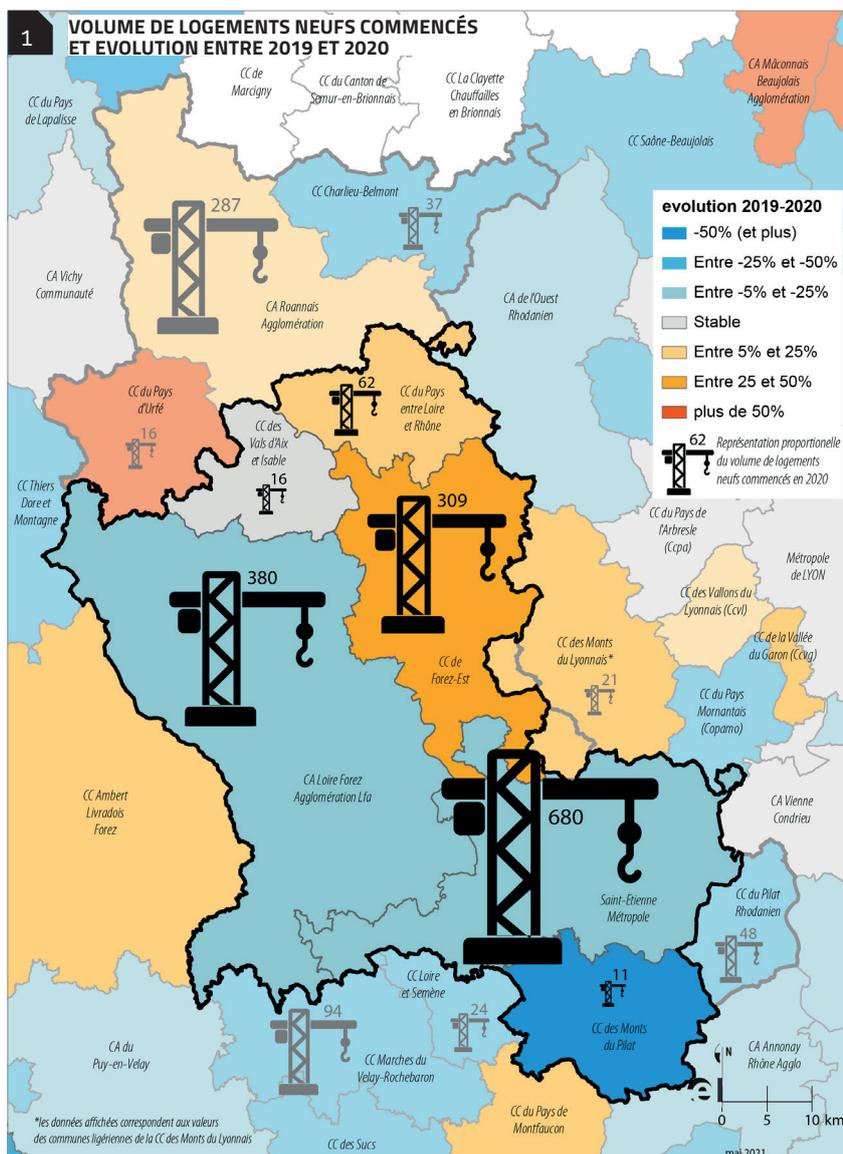
LES PRIX DE VENTE DANS LE SUD LOIRE

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

2 862€/m² prix moyen de vente en collectif libre hors stationnement en 2020, -0,1% / 2019.

LA CONSTRUCTION NEUVE :

**une baisse globale des mises en chantier en 2020
mais des territoires qui s'en sortent mieux que d'autres**



L'analyse de la construction neuve, présentée ci-après, se base sur la source de données Sitadel2 (cf. Sources p. 23).

UNE BAISSÉ GLOBALE DES LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2020

Après une relative reprise de la construction neuve depuis 2016, l'année 2020 voit le nombre de logements mis en chantier diminuer dans le département de la Loire (-8% par rapport à 2019). Le Sud du département est plus marqué par cette baisse de l'activité, -12% de logements commencés en 2020 dans le Sud Loire. A contrario en Loire Centre, une hausse des logements commencés est observée, +10%, à relativiser au regard du faible volume.

1. Cartographie : Source : Sitadel2, traitement epures / **2. graphique :** Source : Sit@del2 ; traitement epures / **3. photo :** Lotissement Plein soleil, La Ricamarie - © epures

1 350 logements mis en chantier dans le **Sud Loire en 2020.**

73% de la construction neuve de la Loire.

78 logements mis en chantier en **Loire Centre en 2020.**

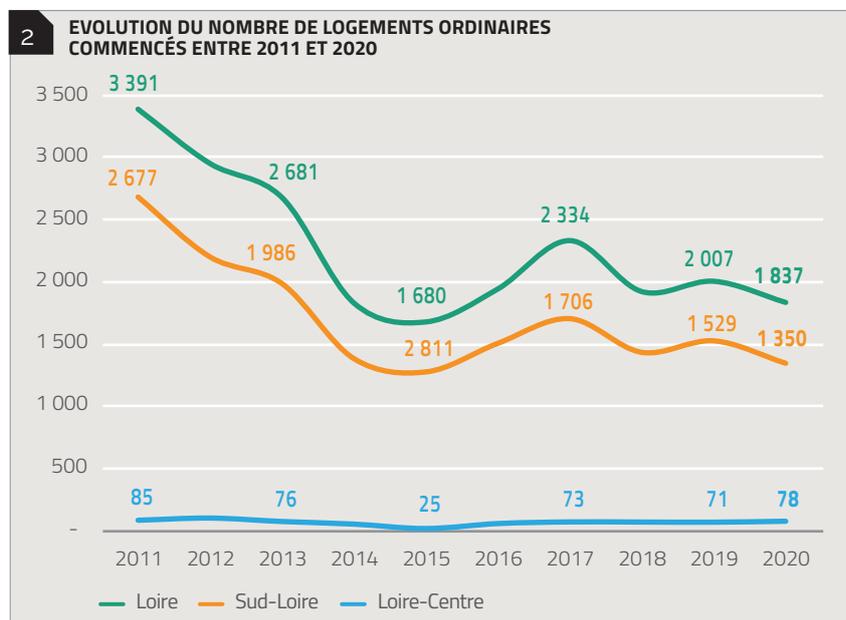
4% de la construction neuve de la Loire.

Un bilan 2020 contrasté dans les territoires du Sud Loire et Loire Centre.

Dans le Sud Loire, la Communauté de communes des Monts du Pilat enregistre la plus forte baisse des logements commencés, -72% (de 39 à 11 logements commencés entre 2019 et 2020). Loire Forez agglomération et Saint-Etienne Métropole enregistrent respectivement -19% et -16% de logements commencés, quand la Communauté de communes de Forez-Est est la seule intercommunalité du Sud Loire à observer une hausse, non négligeable, entre 2019 et 2020, +26% de logements mis en chantier.

En Loire Centre, la Communauté de communes entre Loire et Rhône (COPLER) observe une hausse des logements commencés, +13%. La Communauté de communes de Vals d'Aix et Isable maintient son volume de mises en chantier, 16 logements commencés comme en 2019.

Sur une période d'analyse de dix ans, après une baisse importante en 2015, la période récente (2016-2019) montrait une certaine



stabilisation du marché de la construction neuve à un niveau relativement bas par rapport au début de la période mais plus haut que l'année 2015 qui marque un point bas (illustration n°2). L'année 2020, exceptionnelle, ne pourra pas

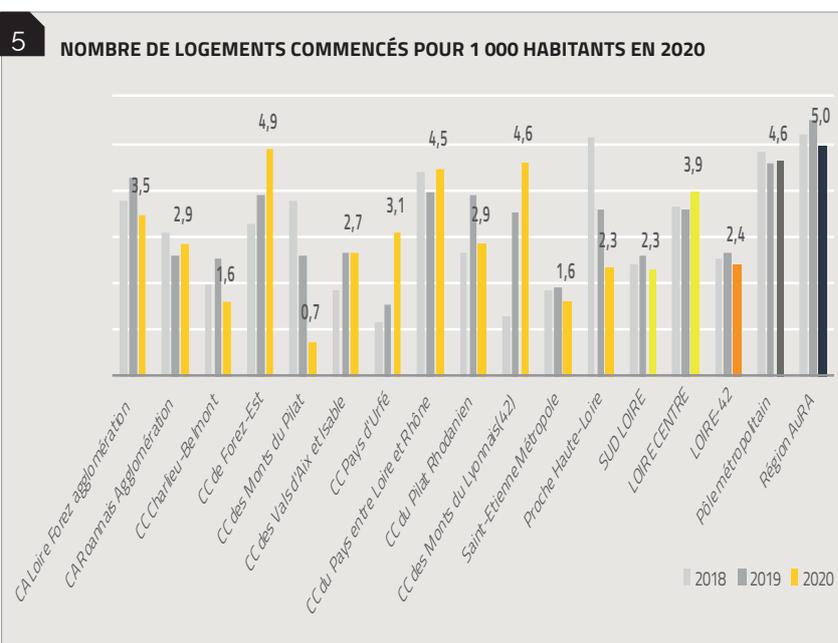
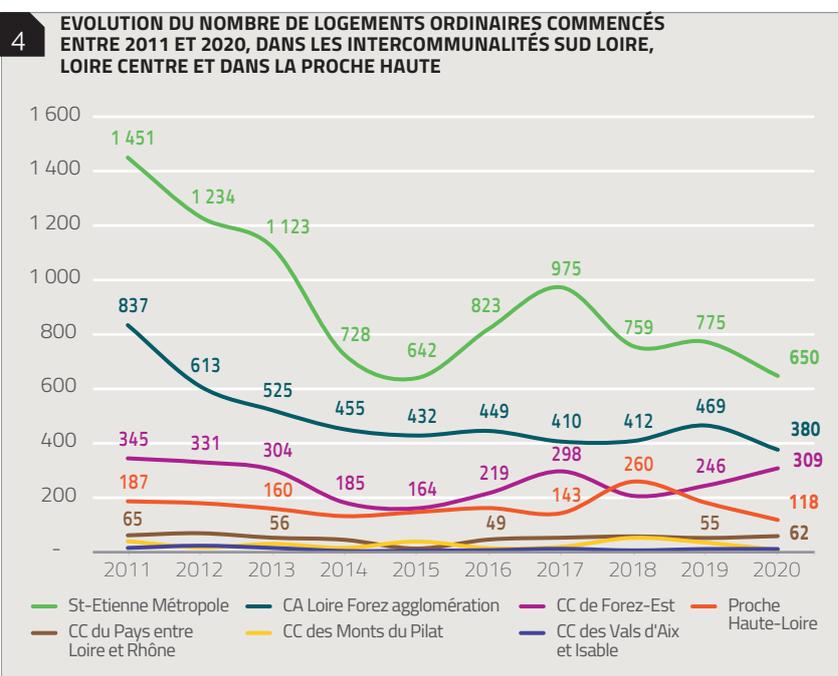
confirmer cette tendance. Il faudra attendre quelques années avant de voir si la crise sanitaire commencée en mars 2020 aura un impact durable sur l'activité de la construction des logements.

Seul le secteur Loire Centre enregistre une hausse progressive du nombre de logements neufs commencés chaque année depuis 2016, portée essentiellement par la COPLER, 80% des constructions entre 2016 et 2020. La COPLER compte en moyenne 57 logements commencés par an sur cette période. L'EPCI enregistre une progression de 10% de logements construits entre les périodes 2011-2015 et 2016-2020. Vals d'Aix et Isable compte en moyenne 14 logements commencés par an sur les 5 dernières années.

Les variations annuelles sont plus fluctuantes dans le Sud Loire, dont la tendance est portée par Saint-Etienne Métropole (SÉM), 54% des logements neufs commencés sur les 10 dernières années (41% des logements dans la Loire). Sur cette même période, près de 30% des logements commencés se situent dans Loire Forez agglomération, 15% dans Forez-Est (17% entre 2016 et 2020) et 2% dans les Monts du Pilat (illustration n°4).

A noter que la proche Haute-Loire est marquée par une importante baisse des logements commencés en 2020, -35% par rapport à 2019.

La dynamique de construction est toujours plus faible dans le département de la Loire notamment dans la Métropole stéphanoise. A noter cependant que Forez-Est, la COPLER et les Monts du Lyonnais* se distinguent avec des ratios de construction élevés proches du niveau métropolitain et régional en 2020 (illustration n°5). Bien qu'en baisse en 2020, Loire Forez agglomération a également une dynamique de construction relativement élevée, supérieure au niveau départemental.



4. 6. graphiques : Sources : Sitadel2 ; traitement epures / **5. graphique :** Sources : Sitadel2 ; RP 2017 INSEE ; traitement epures / **7. photo :** Copropriété, rue des Dragons, Saint-Etienne - © epures

* Seuls les 7 communes ligériennes de la Communauté de communes des Monts du Lyonnais sont prises en compte dans cette publication

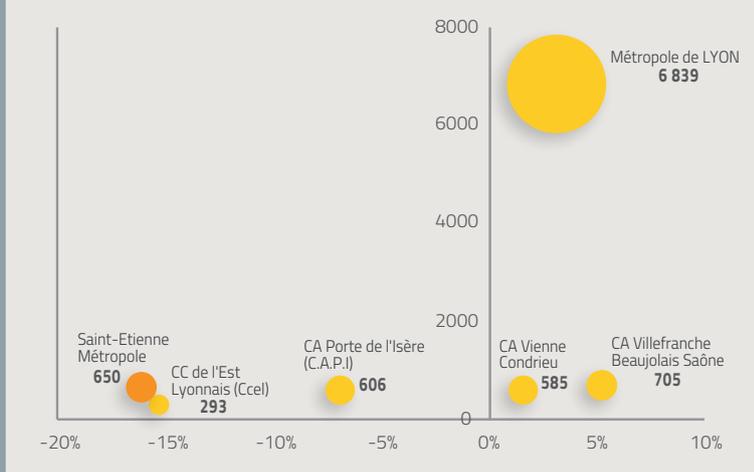


Repères Métropolitains

L'ensemble du territoire du Pôle métropolitain enregistre une stabilité entre 2019 et 2020 avec +0,3% mises en chantier (9 678 logements ordinaires commencés en 2020). Néanmoins, des disparités s'observent entre les différents EPCI du Pôle. A noter que 7 logements sur 10 se concentrent dans la métropole lyonnaise.

Aux niveaux régional et national, l'année 2020 accuse une baisse importante, respectivement -10% (39 399 logements ordinaires mis en chantier en 2020) et -8% en 2020.

6 VOLUME DE CONSTRUCTIONS NEUVES ET EVOLUTION PAR RAPPORT À 2019, DANS LES EPCI DU PÔLE MÉTROPOLITAIN



UN POIDS DE L'INDIVIDUEL TOUJOURS DOMINANT

L'individuel reste la typologie dominante dans la Loire, 65% des logements commencés en 2020 (59% et 67% en 2018 et 2019), et ce, malgré une baisse de -11% entre 2019 et 2020 (baisse de -3% pour les logements collectifs).

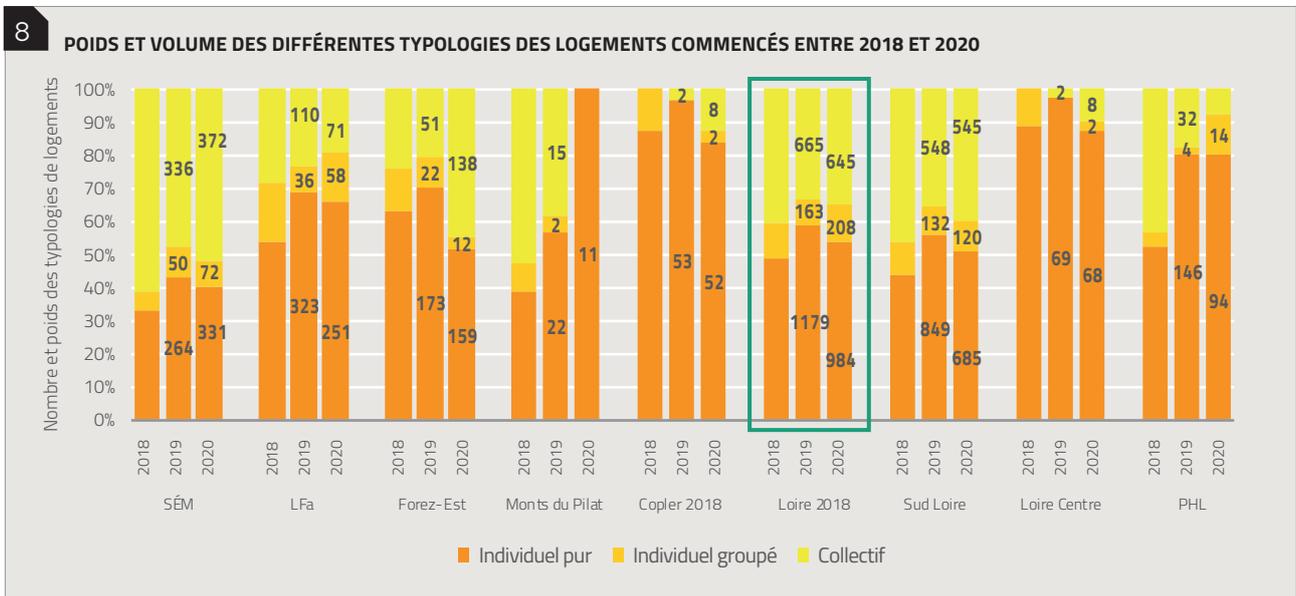
Dans le Sud Loire, le volume d'appartements neufs mis en chantier se maintient entre 2019 et 2020, 548 logements commencés en 2019, 545 en 2020. Parmi l'ensemble des logements ordinaires commencés en 2020, les constructions en collectif représentent 40%, en hausse de

4 points par rapport à 2019. En effet, les logements individuels accusent une baisse de production plus importante, -18% par rapport à 2019, de 981 à 805 logements individuels commencés en 2020. Cette tendance conjoncturelle s'observe dans la Métropole stéphanoise (-22% de logements individuels, -10% de logements collectifs) et dans Forez-Est (-12% de logements individuels, +170% de logements collectifs). A noter que Forez-Est enregistre une hausse très importante de son nombre de logements collectifs commencés en 2020, 138 logements et atteint le niveau le plus haut observé sur les 10

dernières années. Dans Loire Forez agglomération et dans les Monts du Pilat, l'inverse s'observe. Ce sont les logements collectifs les plus touchés par une baisse de production, -35% dans Loire Forez agglomération (de 110 à 71 logements commencés en 2020) et aucune mise en chantier d'appartement en 2020 dans les Monts du Pilat. Dans ces deux EPCI, la production de logements individuels diminue également, de -14% entre 2019 et 2020 dans Loire Forez agglomération et -54% dans les Monts du Pilat.

En Centre Loire, le volume et le ratio des appartements neufs augmentent, passant de 3% à 10% des logements commencés en 2020 par rapport à 2019 (de 2 à 8 logements). Ils sont tous localisés dans la COPLER ; aucun logement collectif n'a été mis en chantier dans les Vals d'Aix et Isable sur les 10 dernières années. Quant aux logements individuels, leur production reste stable entre 2019 et 2020, 69 et 70 logements commencés en Loire Centre (54 dans la COPLER et 16 dans les Val d'Aix et Isable en 2020).





Cf. graphiques par ECPI en annexe pour plus de détails sur les dynamiques territoriales par typologie de logement, pour la période 2011-2020.



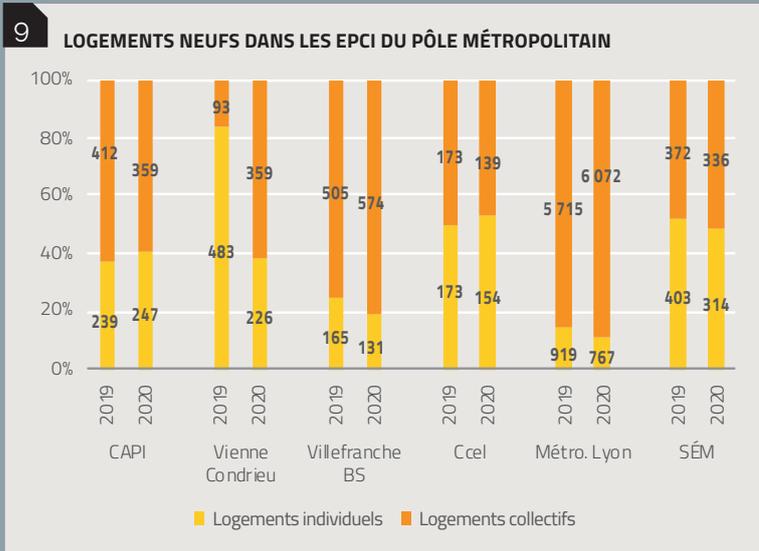
Repères Métropolitains

Le Pôle métropolitain compte toujours plus de logements collectifs parmi les logements mis en chantier chaque année. En 2020, le collectif représente 81% des logements ordinaires commencés (89% dans la Métropole de Lyon, 81% dans l'agglomération de Villefranche/Saône).

En Région AuRA, ils représentent 59% des logements commencés.

Aussi bien dans le Pôle métropolitain qu'en Région AuRA, les logements individuels accusent une baisse de mises en chantier importante, respectivement -23% et -18%. A noter que le Pôle métropolitain observe une hausse de +8% de logements collectifs neufs (+6% Métro. Lyon, +286% CA Vienne Condrieu, +14% CA Villefranche/Saône).

Au niveau national, les logements collectifs représentent 57% des logements ordinaires commencés et leur production diminue de -9% en 2020 par rapport à 2019. Quant aux logements individuels neufs, leurs mises en chantier baissent de -7% entre 2019 et 2020.



DES SURFACES MOYENNES CONSTRUITES QUI TENDENT À DIMINUER

Aussi bien concernant les constructions en individuel qu'en collectif, la surface moyenne d'un logement neuf tend à diminuer sur les 10 dernières années dans la Loire. Seul en Loire Centre**, la surface des logements collectifs augmente.

Les baisses des surfaces individuelles entre les périodes 2011-2015 et 2016-2020 sont plus marquées dans les territoires ruraux, -7% dans les Monts du Pilat (de 129 m² à 120 m²) et -9% dans les Vals d'Aix et Isable (de 131 m² à 119 m²). Ce sont dans ces mêmes territoires que les surfaces moyennes étaient les plus importantes et qu'elles le restent, dans une moindre mesure, sur la période plus récente (illustration n° 10).



117 m² surface moyenne
Loire 2016-2020
122 m² 2011-2015

116 m² surface moyenne
Sud Loire 2016-2020
121 m² 2011-2015

121 m² surface moyenne
Loire Centre 2016-2020
129 m² 2011-2015



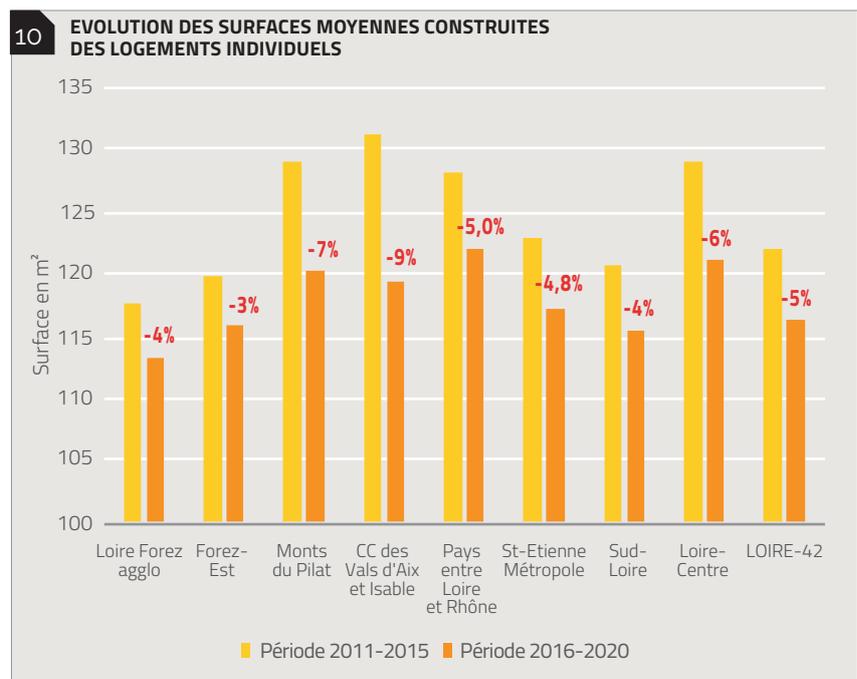
77 m² surface moyenne
Loire 2016-2020
80 m² 2011-2015

76 m² surface moyenne
Sud Loire 2016-2020
80 m² 2011-2015

65 m² surface moyenne
Loire Centre 2016-2020
59 m² 2011-2015

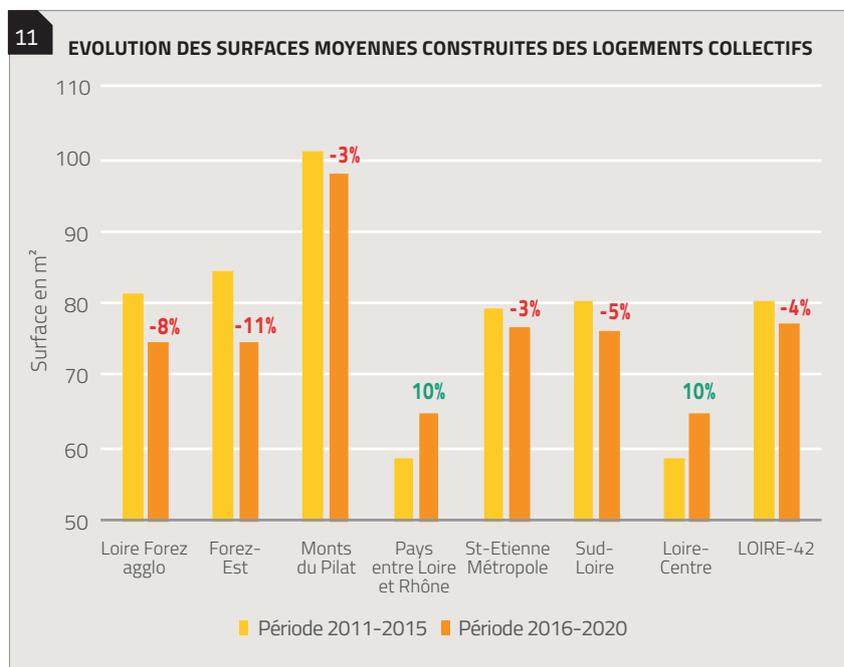
8. 9. 10. graphiques : Sources : Sit@del2 ;
traitement epures

** Dans la COPLER, aucun logement collectif
mis en chantier dans les Vals d'Aix et Isable
durant les 10 dernières années



L'évolution des surfaces des logements collectifs, de -3% à +10%, ainsi que leurs niveaux moyens, de 65 à 98 m², sont plus disparates selon les territoires (illustration n° 11). Dans le Sud Loire, les surfaces diminuent plus fortement dans Loire Forez agglomération (de 81 à 75 m²), et dans Forez-Est (de 85 à 75 m²).

La surface moyenne des logements collectifs dans les Monts du Pilat reste élevée, 98m² en moyenne sur la période 2016-2021. Dans la Métropole, la surface moyenne est de 77 m² sur les 5 dernières années (79 m² sur les 5 années précédentes). Les surfaces des logements collectifs construits dans la COPLER augmentent mais restent de petites surfaces comparées aux autres EPCI.



A RETENIR

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire liée à la Covid-19, avec presque 2 mois de confinement strict et un arrêt important des activités en France, qui s'est notamment répercuté sur l'activité de la construction. Dans le département de la Loire, la production de logements neufs est en replie en 2020 (-8%). Cependant des territoires ligériens s'en sortent mieux que d'autres. Forez-Est, le Centre Loire ainsi que le Roannais observent une hausse ou une stabilité des mises en chantier.

A noter que contrairement aux autorisations de logements (ralentissement des procédures de délivrance des permis de construire, report du 2nd tour des élections municipales, retard accumulé pendant le confinement), l'activité a plus vite repris sur les chantiers dès avril 2020 et surtout après le déconfinement du 11 mai.



LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

un net retrait de l'activité en 2020

1. 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. 23).

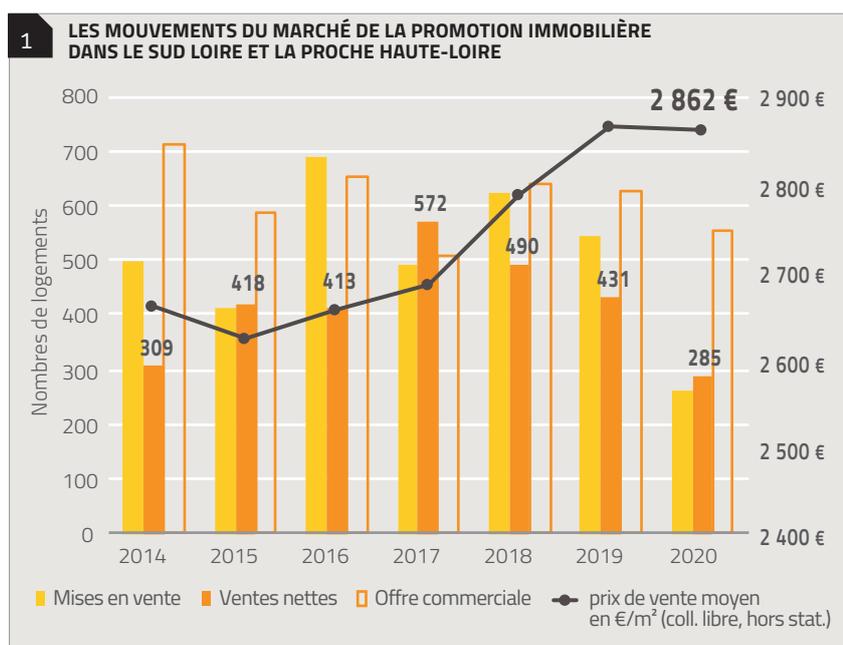
Pour rappel, l'Agence d'urbanisme produit depuis 2019 un tableau de bord trimestriel basé sur cette observation, présentant les principaux éléments conjoncturels de l'activité de la promotion immobilière, disponibles en ligne sur le site internet d'epures.

UNE BAISSÉ DES VENTES, CONFIRMÉE ET ACCENTUÉE SOUS L'EFFET DE LA CRISE SANITAIRE

Sous le double effet des élections municipales et surtout de la crise sanitaire, l'année 2020 est marquée par une baisse importante de l'activité de la promotion immobilière, aussi bien au niveau national que local.

Dans le Sud Loire et proche Haute-Loire, les logements mis en vente ont diminué de -52% (de 542 à 262 logements) et les ventes de -34% (de 431 à 285 logements), entre 2019 et 2020 (illustration n° 1). Bien que l'offre commerciale ait réduit, atteignant un niveau le plus bas observé depuis 2017, le marché se positionne toujours en situation de sur-offre importante. L'offre en stock à fin 2020 (551 logements) représente 2 ans d'écoulement théorique sur la base des rythmes de vente de 2020, 15 mois sur la base d'un rythme plus classique autour de 450 ventes annuelles.

Après une période d'augmentation entre 2015 et 2019, en 2020 le prix moyen de vente se maintient à un niveau comparable à l'année 2019. Il est de 2 862€/m² en 2020, soit -0,1% par rapport à 2019.

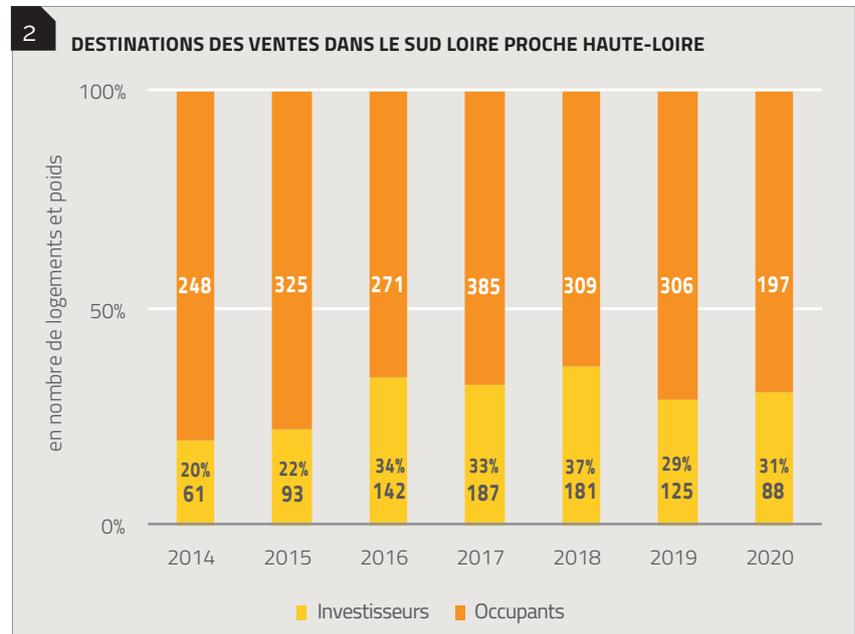


Aussi bien les ventes à occupants que les ventes à investisseurs ont baissé entre 2019 et 2020, respectivement de -36% et -30%. **Les investisseurs représentent près d'1/3 des acquéreurs**, niveau comparable à celui de 2019 (illustration n° 2).

Au niveau national, l'impact du contexte actuel est important sur le volume de logements mis en vente en promotion immobilière, passant de 119 000 en 2019 à 68 800 en 2020, soit une baisse de -42%.

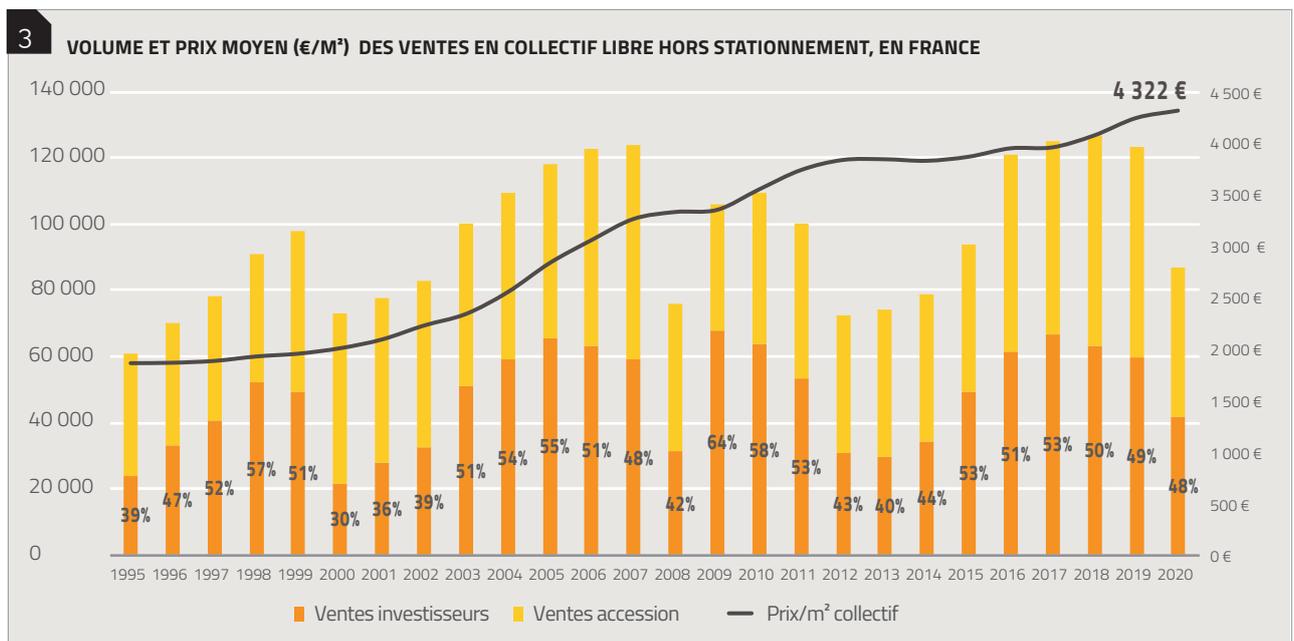
L'offre disponible chute à un niveau inquiétant, avec moins de 80 000 logements disponibles à fin 2020 contre 101 300 fin 2019 (- 22%). C'est un amenuisement de l'offre déjà observé, mais renforcé par la mutation de l'offre au détail vers une offre proposée en bloc aux bailleurs institutionnels dans le cadre du plan de relance.

Cet épuisement de l'offre commerciale et de son faible renouvellement, entraîne une forte diminution du



volume des ventes : 86 900 ventes nettes au détail (hors ventes en bloc) en promotion immobilière en 2020, contre près de 126 700 en 2019, soit une baisse de -34% (illustration n° 3). Cette baisse reste cependant moins forte que celle enregistrée après la

crise financière de 2008 (-39%). A noter que le poids de l'Île-de-France, mais aussi des métropoles, régresse, à la faveur d'une activité plus soutenue sur le reste du territoire et notamment au sein des villes moyennes.



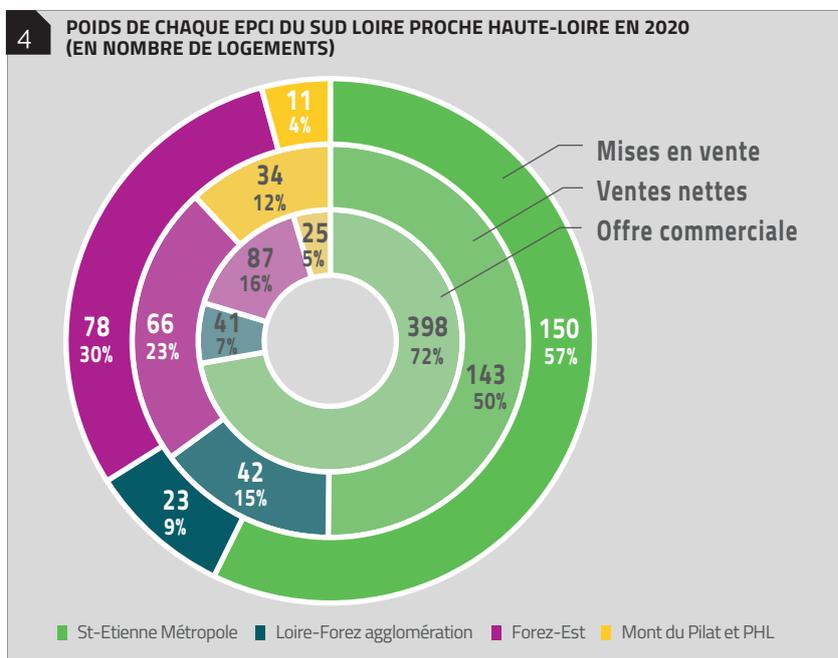
UN MARCHÉ PORTÉ PAR LA MÉTROPOLE STÉPHANOISE

7 logements sur 10 mis en commercialisation et 1 logement sur 2 vendus en 2020 se situent dans la Métropole (illustration n°3). C'est plus particulièrement dans la périphérie de Saint-Etienne que l'activité de la promotion immobilière est la plus importante (illustration n°4).

En 2020, Loire Forez agglomération enregistre de faibles volumes en termes d'alimentation du marché et de vente, cependant cela permet de réduire l'offre commerciale en fin d'année (41 logements), qui correspond à 1 an d'écoulement théorique, caractéristique d'un marché sain frôlant la sous-offre.

Forez-Est est le seul territoire ayant connu une progression des ventes en 2020 (+50%). Cela contribue à réduire l'offre commerciale à la fin de l'année qui, correspond à près de 16 mois d'écoulement théorique sur la base des rythmes observés en 2020, témoin d'un marché assaini.

Dans les Monts du Pilat et la Proche Haute-Loire (PHL), l'activité de la promotion est faible et le stock continue de diminuer. Correspondant à moins d'un an de ventes théoriques sur la base des rythmes observés en 2020, il témoigne d'un marché en sous-offre.



143 réservations nettes en 2020,
Saint-Etienne Métropole

648 réservations nettes en 2020,
Clermont Auvergne Métropole

312 réservations nettes en 2020,
Brest Métropole

1 019 réservations nettes en 2020,
Métropole Rouen Normandie

390 réservations nettes en 2020,
Perpignan Méditerranée Métropole

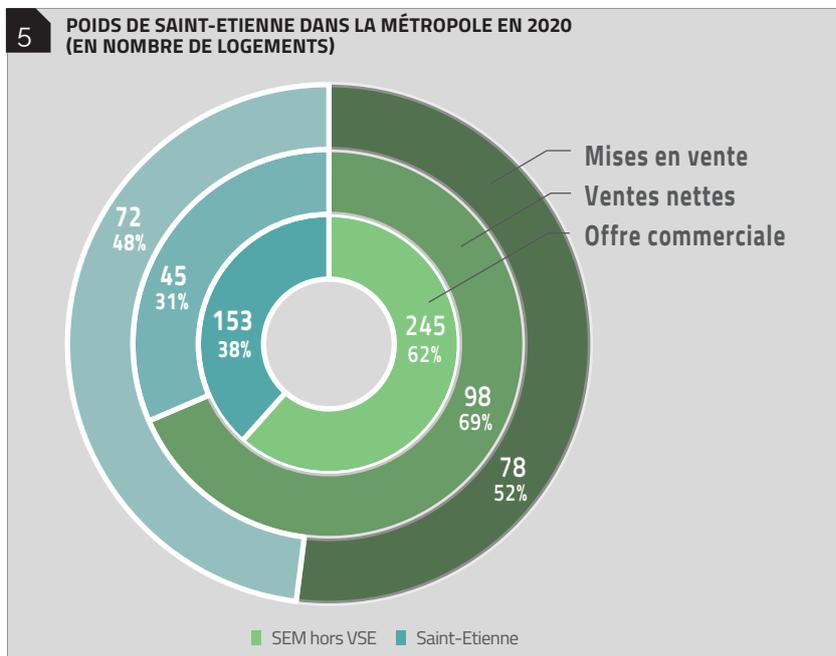
Si nous regardons plus particulièrement la métropole stéphanoise, aussi bien Saint-Etienne que sa périphérie restent en situation de sur-offre. A Saint-Etienne, l'offre commerciale en fin d'année reste très importante (+21% par rapport à 2019), et représente près de 3,5 années de commercialisation théorique sur la base des rythmes de ventes 2020. Dans sa périphérie, elle décroît légèrement et correspond à 2,5 ans de commercialisation théorique. Cependant ce stock n'a jamais été aussi faible en volume depuis presque 10 ans (en moyenne 310 logements en stock chaque fin d'année depuis 2014) et témoigne d'un marché assaini sur la base des rythmes de ventes annuels habituels (en moyenne 230 ventes/an depuis 2014).

Cf. graphiques en annexe avec plus de détails de l'activité par EPCI sur la période 2016-2020.

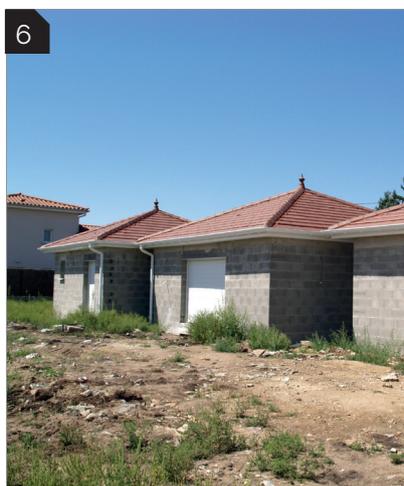
DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS TOUJOURS MAJORITAIRES

En 2020, les propriétaires occupants sont toujours largement majoritaires (illustration n°7). Globalement dans le Sud Loire et proche Haute-Loire, la demande auprès des propriétaires occupants est relativement stable ces dernières années, autour de 2/3 des ventes.

Partout, sauf dans Loire Forez agglomération, la part des investisseurs se maintient ou augmente entre 2019 et 2020. Cette augmentation est plus forte à Saint-Etienne, avec presque la moitié des ventes réalisées auprès d'investisseurs en 2020 (49%, +16 points/2019). Dans la périphérie de Saint-Etienne et dans Forez-Est, les investisseurs représentent 30% des acquéreurs soit respectivement +3 points (30%) et +7 points (30%).



Dans les Monts du Pilat et la proche Haute-Loire, la vente à investisseurs se maintient à 15% et représente un très faible volume. Après 2 années où les investisseurs représentaient plus d'1/3 des ventes dans Loire Forez agglomération (38% en 2018 et 45% en 2019), ceux-ci ne représentent plus que 29% des ventes en 2020 (-16 points/2019). Néanmoins ces taux restent bas, comparativement à d'autres territoires.



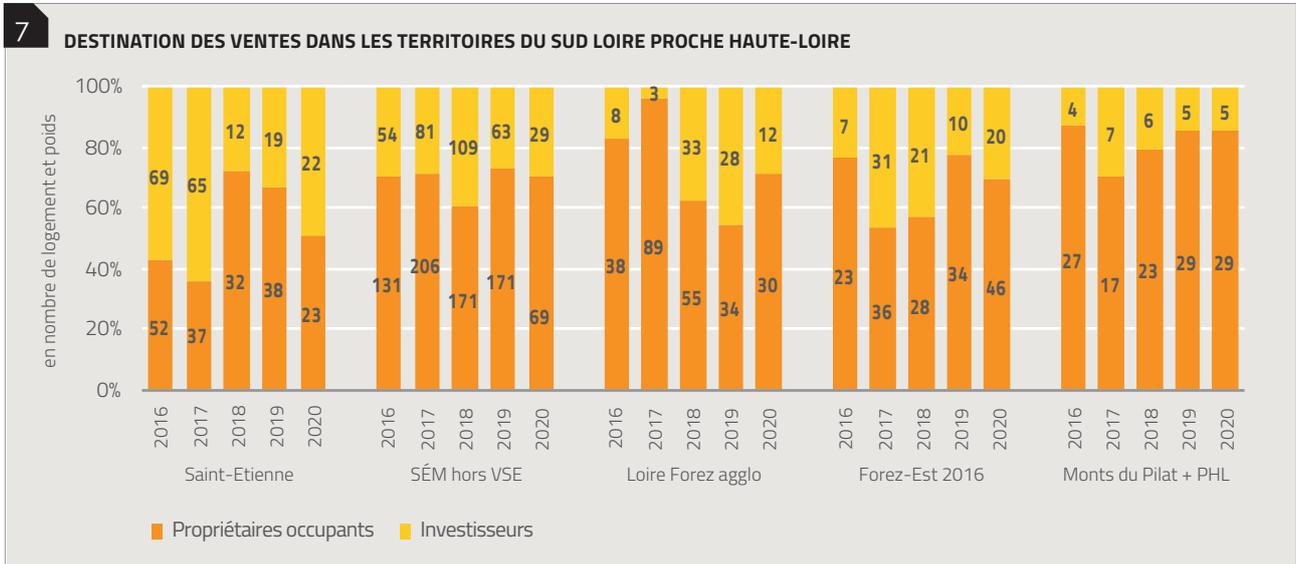
36% part des investisseurs en 2020,
Saint-Etienne Métropole

64% part des investisseurs en 2020,
Clermont Auvergne Métropole

59% part des investisseurs en 2020,
Brest Métropole

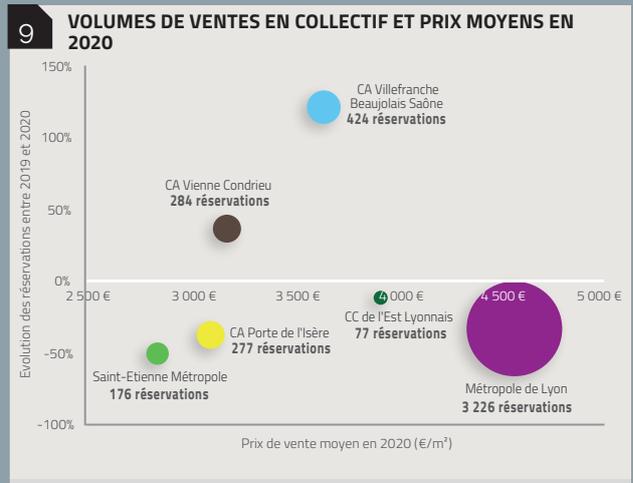
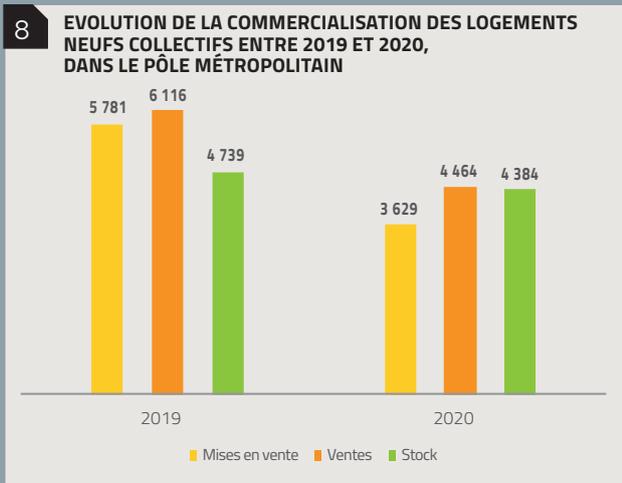
65% part des investisseurs en 2020
Métropole Rouen Normandie

75% part des investisseurs en 2020,
Perpignan Méditerranée Métropole



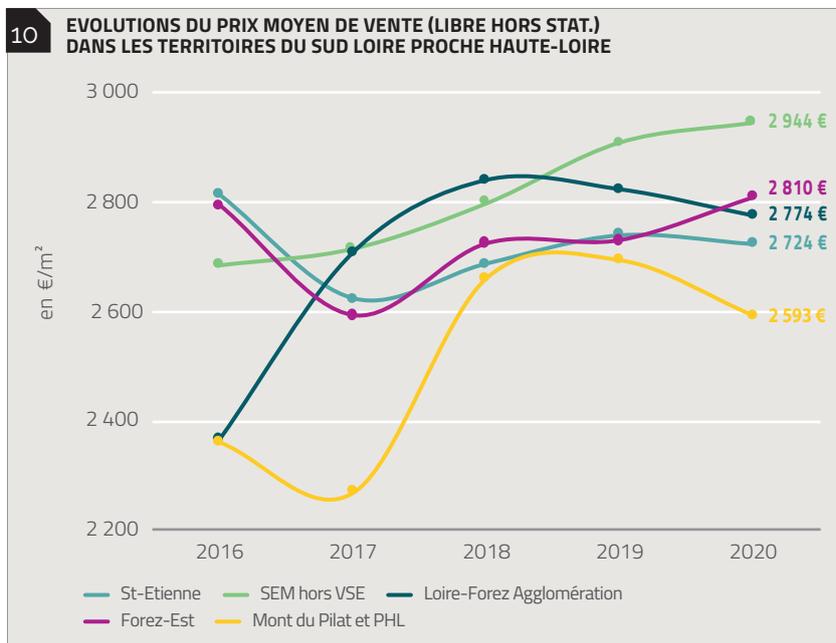
Repères Métropolitains

Comme dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, le Pôle métropolitain observe une importante baisse de l'activité de la promotion immobilière entre 2019 et 2020 globalement (-37% de mises en vente, -27% de ventes et -7,5% de stock). Le marché est porté par la Métropole de Lyon qui enregistre 72% des ventes immobilières en collectif. En termes de prix, c'est également la Métropole de Lyon qui enregistre le prix moyen le plus élevé (4 500€/m², prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers), près de 60% plus cher que le prix moyen observé dans la Métropole de Saint-Etienne. Cette dernière représente 4% des ventes métropolitaines.



5. 7. graphiques : Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation ; traitement epures / 6. photo : Lotissement en construction - © epures / 8. 9. graphiques : Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation ; traitement epures

En termes de prix de vente, la périphérie de la métropole stéphanoise et Forez-Est sont les deux secteurs qui voient leurs prix de vente progresser entre 2019 et 2020, respectivement +2,5% et +2,9% (illustration n°9). Le prix moyen dans la Métropole hors ville centre se maintient au-dessus des 2 900€/m². Dans Saint-Etienne, le prix moyen diminue très légèrement, -0,6% entre 2019 et 2020. Dans les autres territoires, il baisse de -1,7% dans Loire Forez agglomération et repasse ainsi en dessous des 2 800€/m², et de -4% dans les Monts du Pilat et la proche Haute-Loire (illustration n°9). Comparé à d'autres territoires, le Sud Loire reste relativement abordable.



2 950€/m² prix de vente moyen en libre hors stationnement en 2020,
Saint-Etienne Métropole

3 220€/m² prix de vente moyen en libre hors stationnement en 2020,
Brest Métropole

3 430€/m² prix de vente moyen en libre hors stationnement en 2020,
Perpignan Méditerranée Métropole

3 710€/m² prix de vente moyen en libre hors stationnement en 2020,
Clermont Auvergne Métropole

3 340€/m² prix de vente moyen en libre hors stationnement en 2020,
Métropole Rouen Normandie

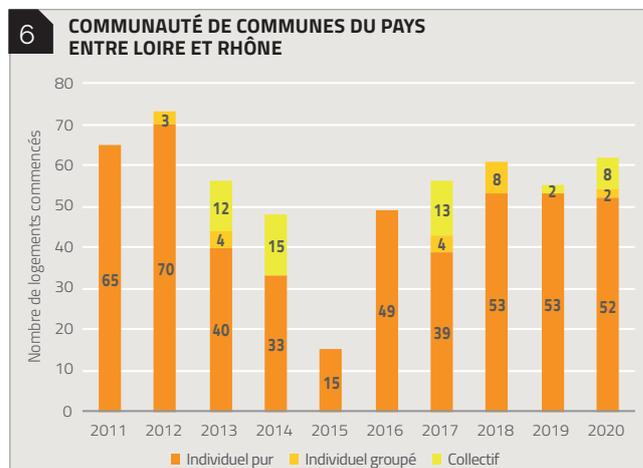
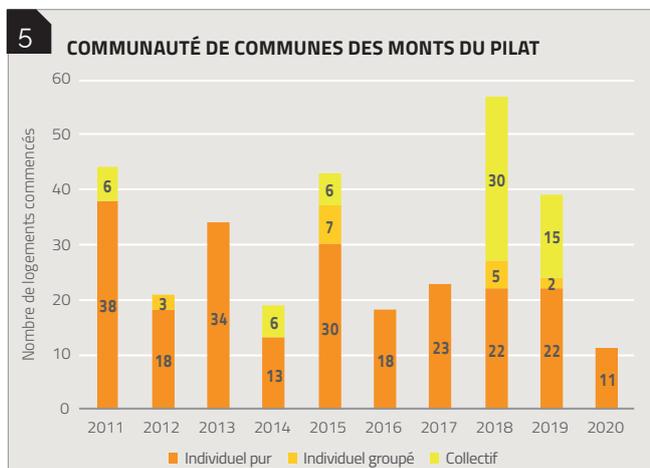
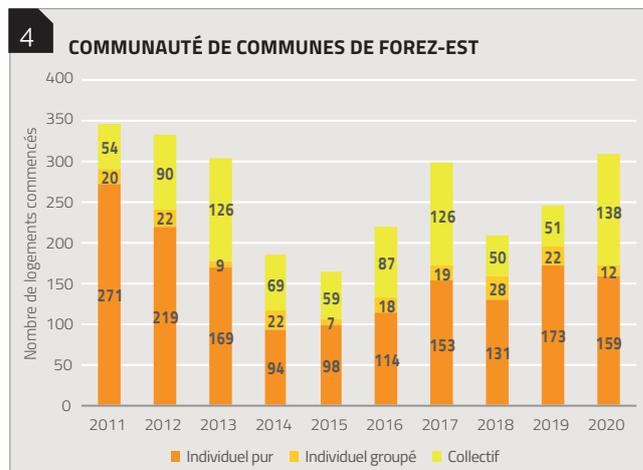
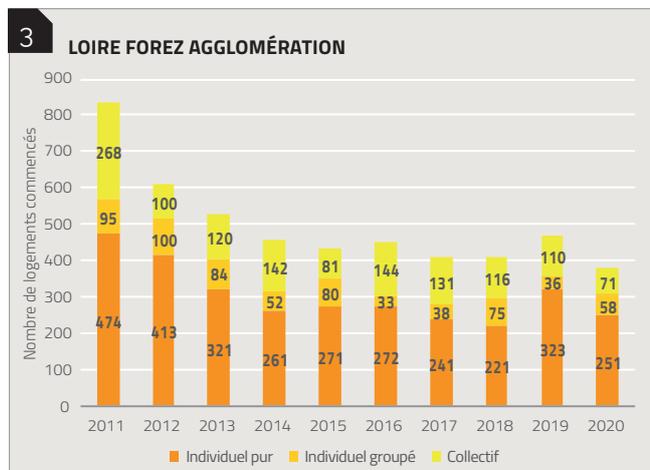
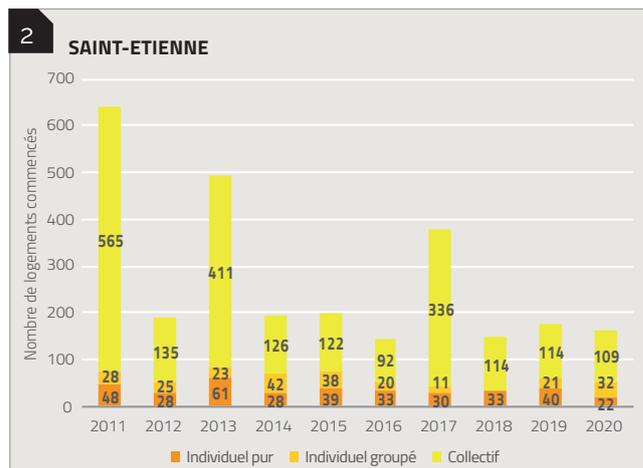
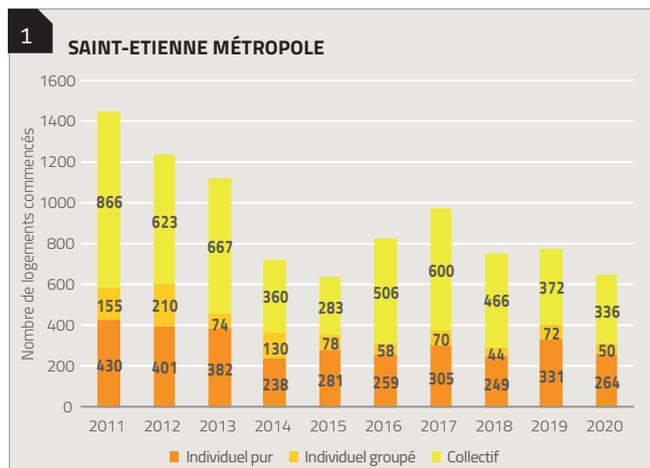
10. graphique : Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation ; traitement epures

A RETENIR

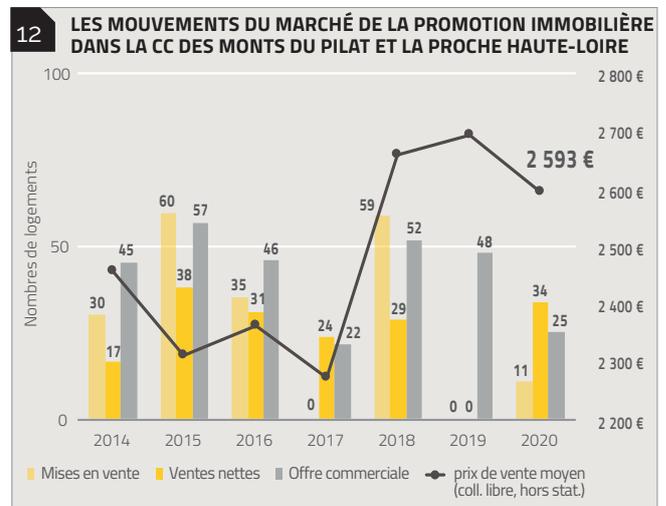
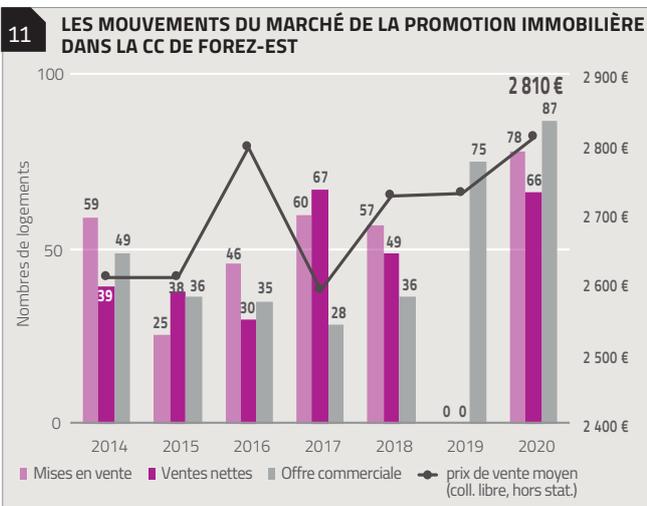
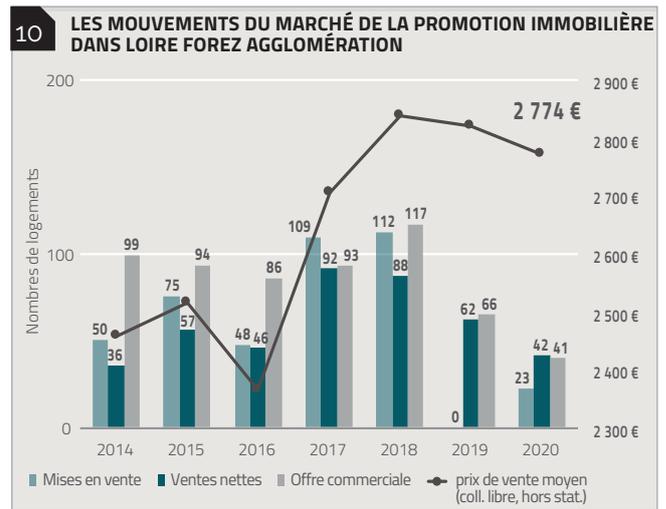
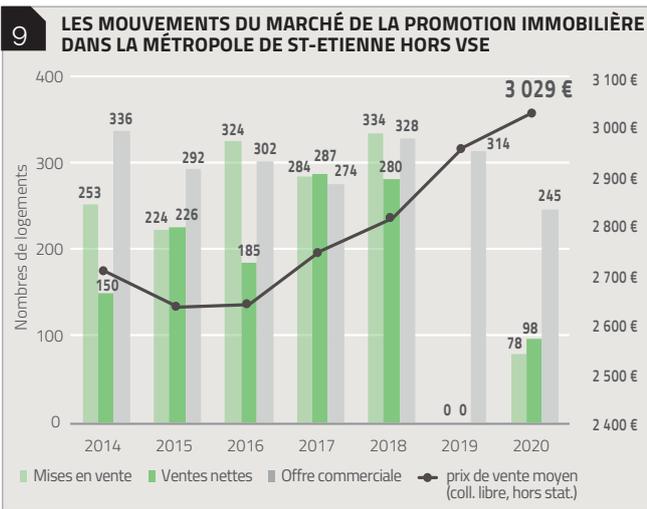
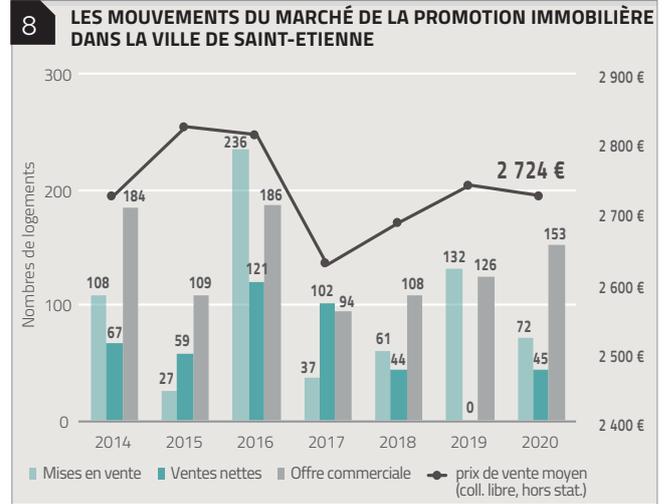
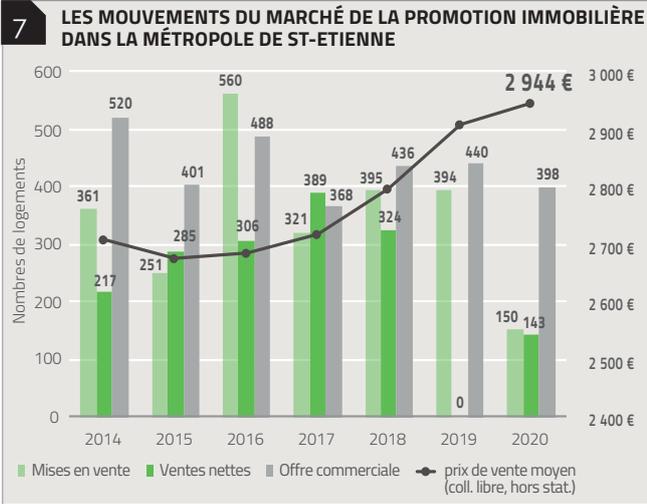
L'activité de la promotion immobilière dans le Sud Loire est en forte baisse en 2020, liée notamment à la crise sanitaire. Aussi bien les mises en vente que les ventes accusent un net recul en 2020 (-52% et -34% par rapport à 2019), ce qui permet d'assécher en partie l'offre commerciale, le marché restant toujours en situation de sur-offre. Aussi bien les ventes à investisseurs que les ventes à propriétaires occupants diminuent. Les investisseurs représentent près d'1/3 des acquéreurs en 2020. Quant au prix de vente moyen, il se stabilise au niveau observé en 2019 (2 862€/m² en collectif, libre, hors stationnement).

LES ANNEXES

LES LOGEMENTS NEUFS COMMENCÉS DANS LES EPCI DU SUD LOIRE ET LOIRE CENTRE



L'ACTIVITÉ EN PROMOTION IMMOBILIÈRE (COLLECTIF ET INDIVIDUEL GROUPE) DANS LES EPCI DU SUD LOIRE ET PROCHE HAUTE-LOIRE



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), et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire, suivi d'une déclaration d'ouverture de chantier.

Jusqu'à l'année n-2 (2018 dans le cas de cette note), ce sont les séries structurelles qui sont prises en compte. Les séries structurelles sont en date réelle. Elles reflètent la réalité de la construction dans le temps. Pour les 2 dernières années (2019 et 2020), les données en date réelle ne sont pas disponibles, ce sont les séries conjoncturelles qui sont prises en compte. Elles sont en date de prise en compte. Elles intègrent l'information la plus récente sur le dernier mois considéré. Exemples : Une mise en chantier commencée en novembre 2018 mais transmise en octobre 2019 est enregistrée dans les mises en chantier d'octobre 2019.

Sitadel2 distingue l'individuel pur, opération de construction d'une maison seule, de l'individuel groupé qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou alors un seul logement couplé avec un local ou des logements collectifs (permis mixte).

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.

ECLN

(Enquête sur la commercialisation des logements neufs)

ECLN est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers. Elle est menée au niveau national par le SDES (service des données et études statistiques du ministère de la Transition écologique).

L'enquête couvre les permis de 5 logements et plus destinés à la vente. Sont donc exclus :

- Le secteur locatif (permis de construire intégralement destinés à la location)
- Les constructions individuelles réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle (permis de construire logement)
- Les logements construits par l'Etat, les collectivités locales et les sociétés nationalisées
- L'ensemble des logements de fonction

LES LOGEMENTS NEUFS EN 2020

CHIFFRES ET ANALYSES

A RETENIR

Une baisse de la construction neuve en 2020, liée à l'impact de la crise sanitaire sur l'activité du BTP mais des situations hétérogènes au niveau infra-départemental. De manière générale, aussi bien la construction en collectif qu'en individuel est en baisse. Cette dernière est globalement la plus impactée, mais reste néanmoins majoritaire sur le territoire ligérien.

Du côté de la commercialisation des logements neufs, le constat est le même. Le marché de la promotion immobilière dans le Sud Loire et proche-Haute Loire accuse un recul important des volumes de mises en vente et de ventes en 2020. Le marché reste cependant encore globalement en situation de sur-offre. Les investisseurs représentent un tiers des acquéreurs en 2020 et le prix de vente moyen reste à un niveau comparable au niveau de 2019.