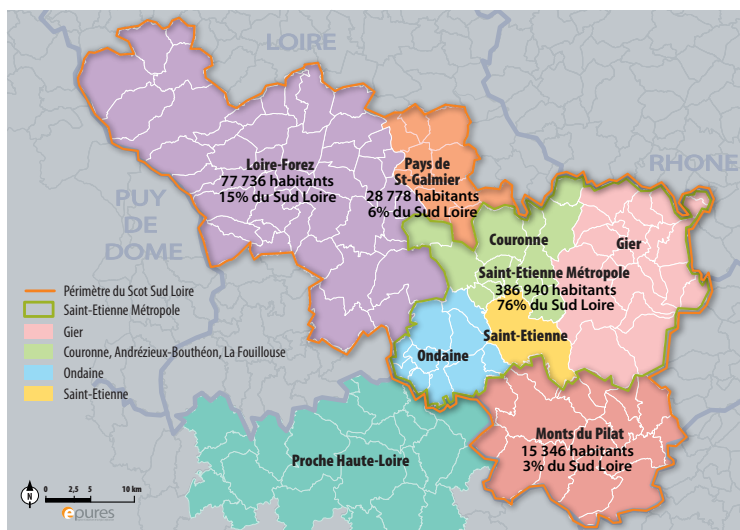


Observatoire de l'habitat La note 2014

Epures observe le territoire depuis sa création. Elle suit son évolution à travers des données, mises à disposition par les organismes partenaires dans différents domaines : démographie, habitat, économie, équipements urbains, déplacements, environnement, PLU, quartiers, foncier. Elle les intègre à un système d'information géographique, les traite et les analyse. "La note de l'observatoire" a pour vocation de diffuser de façon synthétique les résultats de cette observation pour partager la connaissance du territoire, anticiper les évolutions et éclairer les décisions publiques d'aujourd'hui.



Epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise anime pour le compte de ses partenaires un observatoire des marchés de l'habitat sur les 137 communes du périmètre du Scot Sud Loire et de la proche Haute-Loire, resitué dans les dynamiques régionales et métropolitaines.



Tous les ans, epures recueille, traite et analyse les bases statistiques de l'habitat les plus récentes.

Cet observatoire a pour objectifs 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.

En 2014, un travail rétroactif de mise à jour des bases a été réalisé

dans la mesure du possible pour considérer le retrait de la commune de Chazelles-sur-Lyon du périmètre du Scot Sud Loire. Pour la deuxième année, les données sur le locatif privé à loyers maîtrisés ont été intégrées au marché de l'offre locative sociale nouvelle. Un nouveau partenariat a été conclu avec la société Min.not pour les données immobilières de seconde main.

Sommaire

1- Un repli de la construction neuve pour la deuxième année consécutive	3
1-1- Un niveau bas de construction neuve jamais atteint	3
1-2- L'individuel, moteur de la construction neuve	4
2- Le marché des terrains à bâtir : des transactions en hausse et moins onéreuses	5
2-1- Un ressaut du volume de transactions	6
2-2- Des terrains viabilisés pour l'habitat autour de 740 m ²	6
2-3- Un prix médian en baisse	7
3- La promotion immobilière : un marché toujours atone	7
3-1- Un marché stéphanois en perte de vitesse, dans un contexte à la baisse à l'échelle nationale	7
3-2- Plusieurs agglomérations françaises s'inscrivent dans une conjoncture comparable à celle de Saint-Etienne, tandis que d'autres « rebondissent »	9
3-3- Des mesures gouvernementales favorables à une relance de l'activité sur le marché stéphanois, bien que la ville de Saint-Etienne soit restée en zone B2	10
4- La production du logement social : un retour à des volumes des années 2010-2012	10
4-1- En 8 ans, 5 200 logements locatifs sociaux publics livrés	10
4-2- En 8 ans, 2 300 logements privés conventionnés produits	13
4-3- Une offre totale en loyer maîtrisé de 7 500 logements	14
5- Un marché locatif privé détendu	15
5-1- L'expérimentation nationale pour la mise en place d'observatoires locaux des loyers dans le parc privé	15
5-2- Des niveaux de loyers bas en 2013	15
6- Le marché de seconde main : une dépréciation qui se confirme	17
6-1- Un volume de transactions à la baisse, pour les appartements comme pour les maisons	17
6-2- Les prix de vente : la poursuite d'une légère baisse	17
Lexique	18
Chiffres-clés	19
Synthèse du marché du logement dans le Sud Loire	20

1-Un repli de la construction neuve pour la deuxième année consécutive

La construction neuve est analysée depuis la création de l'observatoire habitat d'épures en 1998. La source utilisée est Sitadel2 (Système d'information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux) qui 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 qui suivent portent sur les logements commencés ordinaires, c'est-à-dire tous les logements sauf ceux en résidence (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, suivis d'une déclaration d'ouverture de chantier.

1-1- Un niveau bas de construction neuve jamais atteint

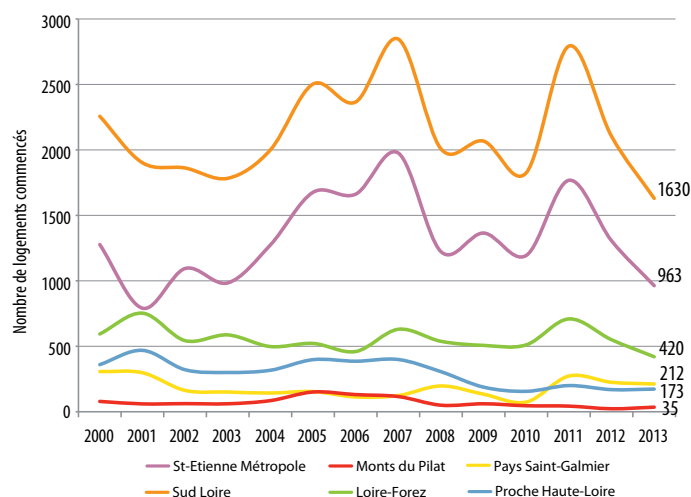
L'évolution à la baisse de la construction neuve se poursuit sur l'année 2013 (cf. illustration n°1). Le territoire du Sud Loire compte 1 630 logements commencés en 2013, contre 2 104 en 2012, soit une baisse de -23%. Cette baisse est proche de celle observée précédemment

(-25% entre 2011 et 2012). Le volume faible atteint en 2013 n'a jamais été observé depuis 2000.

Aux échelles nationale (-5%), régionale (-4%) et départementale (-18%), la construction neuve évolue à la baisse, mais moins fortement que dans le Scot Lyonnais (Sepal), la baisse est identique au Sud Loire (-23%).

Illustration n°1

Evolution de la construction neuve entre 2000 et 2013



Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

Illustration n°2

Le nombre de logements construits rapporté aux habitants

	2012		2013	
	Nombre de logements commencés	Pour 1000 habitants	Nombre de logements commencés	Pour 1000 habitants
Saint-Etienne Métropole	1 306	3,4	963	2,5
Saint-Etienne	285	1,7	341	2,0
Pays de Saint-Galmier	225	7,8	212	7,4
Loire-Forez	550	7,1	420	5,4
Monts du Pilat	23	1,5	35	2,3
Sud Loire	2 122	4,2	1 630	3,2
Proche Haute Loire	169	3,4	173	3,5
Scot Grand Clermont	1 894	4,6	1 899	4,6
Scot Lyon (Sepal)	9 831	7,2	7 526	5,5
France métropolitaine	315 305	5,0	300 621	4,8

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

Au sein du Sud Loire, l'ensemble des intercommunalités observe cette même tendance à la baisse, à l'exception des Monts du Pilat (cf. illustrations 1 et 2).

Saint-Etienne Métropole enregistre une baisse de -26%, malgré l'évolution à la hausse de la construction neuve sur la ville de Saint-Etienne. La ville centre est le seul territoire (avec les Monts du Pilat) à enregistrer une évolution positive et qui plus est importante, à hauteur de +20% entre 2012 et 2013. **Toutefois, le nombre de logements commencés rapporté aux habitants reste faible dans Saint-Etienne**, comparé aux autres référents. Il est de 2 logements pour 1 000 habitants en 2013.

Dans Loire-Foréz, la baisse de la construction neuve est régulière, -22% entre 2011 et 2012 et -24% entre 2012 et 2013. 5,4 logements sont commencés pour 1 000 habitants, rapport très proche de celui observé dans le Scot de Lyon.

Le Pays de Saint-Galmier enregistre la baisse la moins forte, de -6%. Cette intercommunalité maintient sa première place quant au nombre de logements commencés pour 1 000 habitants (7,4 en 2013).

A l'inverse, les Monts du Pilat connaissent une hausse de +52%. Mais les volumes sont faibles, passant de 23 à 35 logements commencés entre 2012 et 2013.

La baisse globale de l'activité de la construction neuve dans le Sud Loire entre 2012 et

2013 est imputable à la fois à la maison individuelle (-19%) et au logement collectif (-27%). A noter que la baisse de la maison individuelle est supérieure aux référents géographiques mentionnés dans l'illustration n°3. C'est également le cas pour la construction en collectif qui a baissé de -27%, à l'instar du Scot de Lyon. Cela va dans le sens des tendances observées dans la promotion immobilière où l'activité est en repli.

1-2- L'individuel, moteur de la construction neuve

Dans ce contexte de baisse de l'activité de la construction neuve, l'individuel prend le pas sur le collectif pour la deuxième année consécutive (cf. illustration n°4). En 2013, pour 1 logement en collectif, 1,3 logements en individuel sont construits dans le Sud Loire.

Illustration n°3

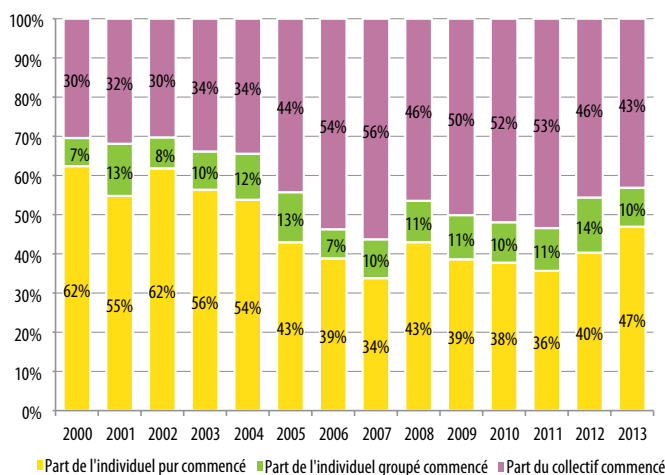
Evolution des logements commencés entre 2012 et 2013

	Total	Logement individuel	Logement collectif
Saint-Etienne Métropole	-26%	-11%	-37%
Pays de Saint-Galmier	-6%	-36%	69%
Loire Forez	-24%	-26%	-13%
Monts du Pilat	52%	52%	/
Sud Loire	-23%	-19%	-27%
Proche Haute-Loire	2%	10%	-52%
Loire	-18%	-16%	-22%
Grand Clermont	0%	-14%	17%
Sepal (Scot Lyon)	-23%	10%	-27%
Rhône-Alpes	-4%	-4%	-4%
France métropolitaine	-5%	-8%	-1%

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

Illustration n°4

Répartition des constructions neuves par catégorie de logement de 2000 à 2013, dans le Sud Loire



Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

Cette tendance favorable à la construction individuelle s'explique par une baisse plus forte de la construction en collectif.

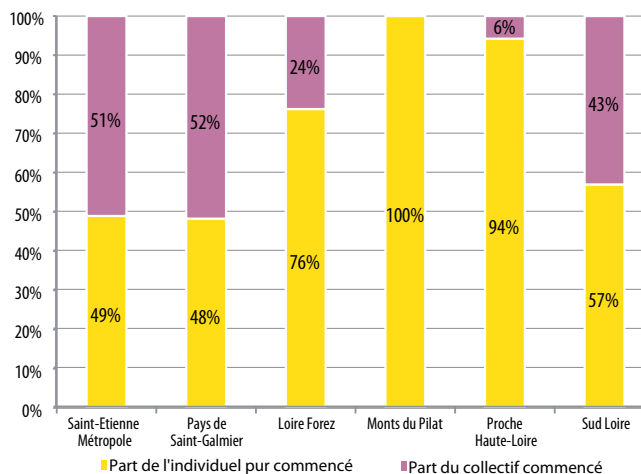
La construction individuelle se répartit à 47% en individuel pur¹ (soit 765 logements) et 10% en individuel groupé² (soit 162 logements). 703 logements en collectifs ont été construits en 2013 (soit 43% de la construction neuve).

Au niveau national, jusqu'à présent, la maison individuelle prédominait sur le collectif. En 2013, la répartition est à part égale. En Rhône-Alpes, la part de l'individuel s'est maintenue à 44% par rapport à 2012. **Dans la Loire, la construction individuelle reste très représentée,** et plus fortement qu'en 2012 (65% en 2013 contre 63% en 2012).

Le fait le plus marquant sur cette année 2013 est la **répartition inversée observée sur le Pays de Saint-Galmier** (Cf. illustration n°5). Alors que le collectif ne pesait que 29% dans la construction neuve en 2012, il représente 52% en 2013. Depuis 2000, seules les années 2005 et 2007 enregistraient une part prédominante de logements collectifs.

Dans Saint-Etienne Métropole, la part de logements collectifs reste supérieure à celle enregistrée dans le Sud Loire, bien qu'elle ait diminué de 9 points entre 2012 et 2013.

Illustration n°5
Répartition des constructions neuves en 2013 par catégorie de logement et par secteur géographique



Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

Dans Loire-Forez, l'individuel est majoritairement représenté à 76%, ce qui représente une baisse de 3 points par rapport à 2012.

d'informations complémentaires fournis par les études notariales, sur la base du volontariat. Il ne prétend pas être exhaustif.

Pour la première fois cette année, il a été possible d'acquérir la base de données à la transaction et non plus une étude statistique produite par Min.not. Cette base de données couvre un large territoire à l'échelle du pôle métropolitain.

Seules les transactions du marché foncier de plus de 5 ans sont étudiées ici. Sont prises en compte les transactions dont l'acquéreur est un particulier, ce qui cible particulièrement les terrains pour constructions individuelles. 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.

2-Le marché des terrains à bâtir : des transactions en hausse et moins onéreuses

L'activité de la construction neuve étant fortement dépendante de la disponibilité en terrain à bâtir³, il est intéressant de suivre le marché du foncier à vocation habitat. Le fichier PERVAL, de la société Min.not. renseigne ce segment du marché, au même titre que le marché de seconde main (cf. chapitre 6). Ce fichier est alimenté à partir des extraits d'actes de mutation et

¹ Individuel pur : un permis de construire pour une seule maison individuelle ne comportant qu'un seul logement et possédant une entrée particulière.

² Individuel groupé : un permis de construire pour plusieurs maisons individuelles isolées ou accolées, chacune d'elles ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

³ Le marché des terrains à bâtir concerne les terrains viabilisés à destination habitat.

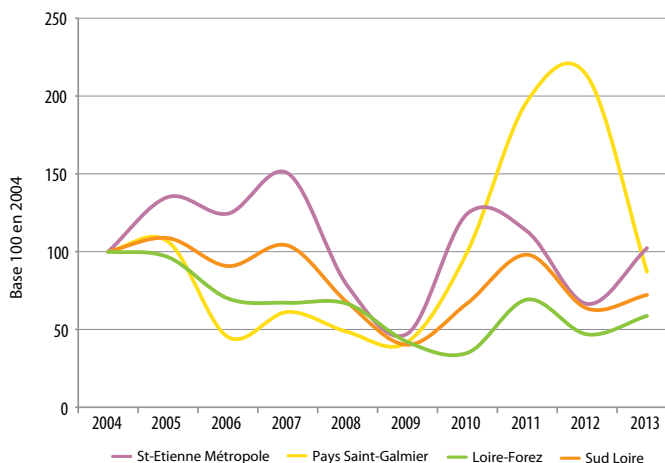
2-1- Un ressaut du volume de transactions

Les transactions de terrains à bâtir dans le Sud Loire se répartissent en 2013 à 52% dans Saint-Etienne Métropole, 33% dans Loire-Forez, 11% dans le Pays de Saint-Galmier et 5% dans les Monts du Pilat.

Avec une hausse de +14% des transactions de terrains à bâtir entre 2012 et 2013, le Sud Loire retrouve des niveaux de transactions similaires aux années 2008 et 2010 (cf. illustration n°6). A titre de comparaison, le département enregistre une hausse de +12% des transactions. Les transactions ont augmenté de +25% dans Loire Forez. Deux territoires se démarquent. Saint-Etienne Métropole atteint les volumes de transactions de 2004 avec une hausse forte de +54% entre 2012 et 2013. A l'inverse, le Pays de Saint-Galmier voit le nombre de transactions diminuer de -59% après un pic en 2011 et 2012 et retrouve des volumes équivalents à ceux enregistrés en 2004, 2005 et 2010. A noter que ce territoire reste un petit marché en volume.

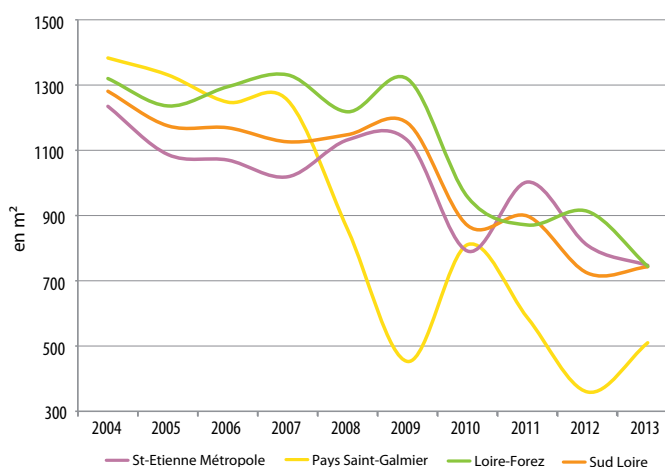
Si l'on met en correspondance cette évolution 2012-2013 avec celle de la construction neuve, on observe une inversion de tendance : baisse de la construction neuve de -23% et hausse des transactions de terrain à bâtir de +14%. Ce rebond de l'activité du marché foncier peut traduire une anticipation des ménages à construire et peut présager pour l'année prochaine

Illustration n°6
Evolution du nombre de transactions de terrains à bâti



Source : Notaires de France – PERVAL, traitement epures.

Illustration n°7
Evolution de la surface moyenne des terrains viabilisés pour l'habitat



Source : Notaires de France – PERVAL, traitement epures.

une inversion de tendance à la hausse pour la construction neuve. Cette situation a déjà été observée entre 2009 et 2010.

2-2- Des terrains viabilisés pour l'habitat autour de 740 m²

La surface moyenne des terrains à bâtir se stabilise (+3%) autour de 740 m² entre 2012 et 2013

dans le Sud Loire (cf. illustration n°7). A l'exception du Pays de Saint-Galmier, la tendance est à la baisse sur les autres territoires (-18% sur Loire Forez, -8% sur Saint-Etienne Métropole).

Dans la Loire, la surface moyenne des terrains à bâtir est estimée à 890 m², soit -4% par rapport à 2012.

2-3- Un prix médian en baisse

Dans le Sud Loire, le prix de vente médian⁴ d'un terrain à bâtir accuse une baisse de -20% et atteint 107€/m² en 2013 (cf. illustration n°8). 50% des appartements se sont vendus en-deçà de ce prix et 50% à un prix supérieur.

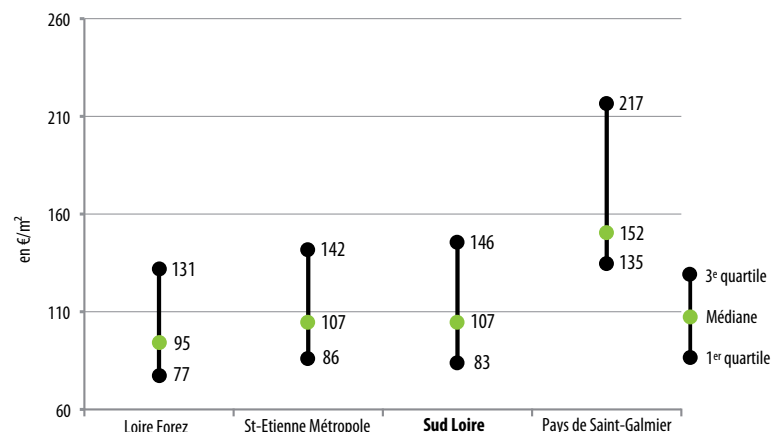
25% des transactions les moins chères sont inférieures à 83€/m² (1^{er} quartile) et 25% des transactions les plus chères sont supérieures à 146€/m² (3^e quartile). Autrement dit 50% des transactions de terrains viabilisés pour une habitation en 2012 se situent dans une fourchette entre 83€/m² et 146€/m².

Dans Saint-Etienne Métropole, le prix médian d'un terrain à bâtir de 107€/m² est identique à celui enregistré dans le Sud Loire. Dans le Pays de St-Galmier, les prix médians sont les plus élevés à hauteur de 152€/m².

Dans la Loire, le prix de vente médian de 56 100€ se stabilise par rapport à 2012 et reste proche de celui enregistré dans le Puy-de-Dôme : 28 800€ dans l'Allier, 34 800€ en Saône-et-Loire, 39 700€ en Haute-Loire, 54 000€ dans le Puy-de-Dôme, 60 000€ en Ardèche, 84 900€ dans l'Isère et 139 100€ dans le Rhône.

Illustration n°8

Prix médian en €/m² d'un terrain à bâtir dans le Sud Loire en 2013



Source : Notaires de France – PERVAL, traitement epures.

3-La promotion immobilière : un marché toujours atone

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

Ce dispositif d'observation fait l'objet d'une convention avec le groupement CécimObs - Adéquation. A l'origine, la convention était portée par l'Epase. Depuis 2013, epures la prise en charge pour le compte de ses partenaires.

L'équipe CécimObs-Adéquation est chargée d'assurer un 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.

Cette note de l'observatoire Habitat valorise ici la note de conjoncture sur le 1^{er} semestre 2014 réalisée par CécimObs-Adéquation.

3-1- Un marché stéphanois en perte de vitesse, dans un contexte à la baisse à l'échelle nationale

3-1-1- Les tendances nationales

A l'échelle nationale, le volume de ventes observées au 1^{er} semestre 2014 marque un retrait de -2,3% comparé au 1^{er} semestre 2013.

⁴Le prix 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 ménages est confronté, car elle ne tient pas compte des valeurs extrêmes.

Si les ventes à investisseurs augmentent de +7,4%, en raison d'une clarification du contexte réglementaire de l'investissement locatif, les ventes à propriétaires occupants baissent de -7,8% (sources : observatoires FPI représentant 82% du marché de la promotion immobilière).

La baisse des mises en vente s'avère plus marquée, avec un repli de -15,5% entre le 1^{er} semestre 2013 et le 1^{er} semestre 2014. Le stock disponible à fin juin 2014 reste par conséquent limité, d'autant plus qu'il se compose de 45% de logements non commencés (potentiellement retirés de la vente).

Enfin, les prix de vente des appartements neufs confirment une légère baisse de -1% au niveau national.

3-1-2- Les mouvements du marché dans le Sud Loire proche Haute-Loire

Le marché de la promotion immobilière du Sud Loire proche Haute-Loire se concentre à 70% dans Saint-Etienne Métropole.

Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, la baisse du volume de ventes se trouve plus marquée qu'au niveau national avec un recul de -25,7% entre le 1^{er} semestre 2013 (202 ventes nettes) et le 1^{er} semestre 2014 (150 ventes nettes), témoignant des difficultés du marché stéphanois (Cf. illustration n°9). Dans la ville de Saint-Etienne, les volumes de vente sont faibles. Toutefois, l'évolution s'affiche plus positivement avec 36 ventes, contre 18 sur la période précédente.

La baisse des mises en vente apparaît plus marquée au sein du Sud Loire proche Haute-Loire qu'à l'échelle nationale, avec un repli de -53% entre les deux périodes étudiées.

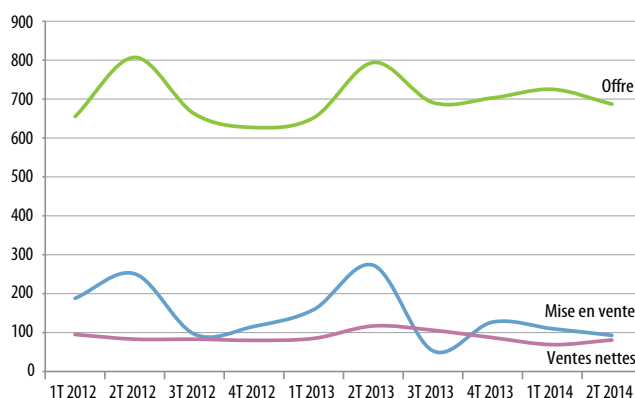
Ajoutée à quelques retraits de l'alimentation du marché stéphanois conduit à une baisse de -13,5% de l'offre commerciale à fin juin 2014 (comparé à juin 2013). L'offre achevée ou en chantier, qui sera ensuite à commercialiser, est en hausse et suralimente le marché stéphanois comparé à l'échelle nationale.

3-1-3- Des ventes en majorité destinées aux propriétaires occupants

Le marché du Sud Loire et de la proche Haute-Loire reste majoritairement destiné aux propriétaires occupants à hauteur de 80% (pour 20% des ventes à investisseurs) (Cf. illustration n°10). Le marché de la ville de Saint-Etienne suit la tendance nationale avec un rebond de ventes à investisseurs passant de 0 à 21 ventes entre les 1^{ers} semestres 2013 et 2014.

Illustration n°9

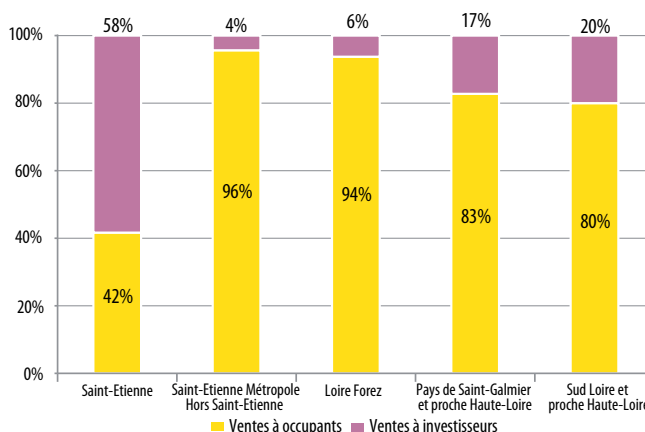
Les mouvements sur le marché de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire



N.B. : Il s'agit ici des logements collectifs et des logements en individuel groupé.
Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, CécimObs-Adéquation, Document de synthèse n°21, 2^e trimestre 2014.

Illustration n°10

Destination des ventes lissées sur le 1^{er} semestre 2014



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, CécimObs-Adéquation, Document de synthèse n°21, 2^e trimestre 2014.

3-1-4- Des prix de vente faibles malgré une hausse

Au 2^e trimestre 2014, un appartement neuf valait 2 706€/m² dans Saint-Etienne Métropole, prix de vente moyen le plus faible avec l'agglomération de Valence (Cf. illustration n°12).

Entre 2013 et 2014 (au 2^e trimestre), dans Saint-Etienne Métropole, le prix d'un appartement neuf accuse une hausse de +5%, alors que les autres référents enregistrent une hausse du prix de vente moins importante (ex : +2,7% pour l'agglomération de Grenoble) ou une baisse (ex : -1,6% pour le Grand Lyon). A noter que le Nord-Isère se distingue de l'ensemble avec une forte hausse du prix d'un appartement neuf (+24,4% ; 3 171€ au 2^e trimestre 2014).

Pour rappel, la tendance nationale est à la baisse du prix d'un appartement neuf (-1%) (Cf. illustration n°11).

3-2- Plusieurs agglomérations françaises s'inscrivent dans une conjoncture comparable à celle de Saint-Etienne, tandis que d'autres « rebondissent »

Au cours des 12 derniers mois observés, l'évolution de la conjoncture immobilière d'agglomérations moyennes françaises prend diverses trajectoires, entre dépréciation et rebond (cf. illustration n°13).

Illustration n°11

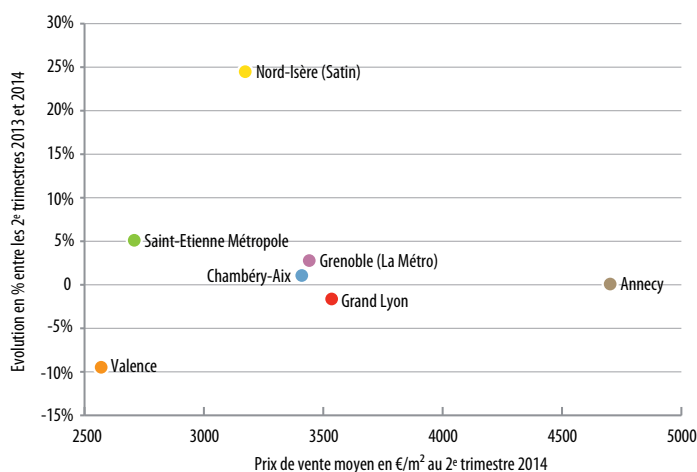
Prix de vente moyen en €/m² d'un appartement neuf (en date du 2^e trimestre)

	2 ^e trimestre 2013	2 ^e trimestre 2014	Evolution 2013-2014
France métropolitaine	3 864	3 826	-1,0%
Rhône-Alpes (hors stations)	3 626	3 608	-0,5%
Sud Loire et proche Haute-Loire	2 571	2 679	+4,2%

Sources : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation-Cécimobs, Documents de synthèse n°21, 2^e trimestre 2014 ; « La commercialisation des logements neufs en Rhône-Alpes, 2^e trimestre 2014 », n° 550, DREAL Rhône-Alpes, août 2014.

Illustration n°12

Prix de vente moyen en €/m² d'un appartement neuf



Sources : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation-Cécimobs, Documents de synthèse n°21, 2^e trimestre 2014 ; « La commercialisation des logements neufs en Rhône-Alpes, 2^e trimestre 2014 », n° 550, DREAL Rhône-Alpes, août 2014.

Illustration n°13

Cotation du dynamisme du marché de la promotion immobilière - comparaison de villes moyennes françaises - (Adéquation, Indice Scor'Marché ©)

	Précédent zonage	Nouveau zonage**	3T 2013*	4T 2013*	1T 2014*	2T 2014*
Saint-Etienne	B2	B2	Orange	Orange	Orange	Orange
Nord-Isère	B2	B1	Vert	Vert	Vert	Orange
Villefranche-sur-Saône	B2	B1	Orange	Orange	Orange	Vert
Clermont-Ferrand	B1	B1	Vert	Vert	Vert	Vert
Nîmes	B2	B1	Orange	Orange	Orange	Orange
Narbonne	B2	B2	Orange	Vert	Vert	Vert
Perpignan	B2	B1	Orange	Orange	Orange	Orange
Angers	B2	B2	Orange	Vert	Orange	Vert
Caen	B2	B1	Vert	Vert	Vert	Vert
Chartre	B2	B1	Orange	Orange	Vert	Vert
Rouen	B1	B1	Orange	Orange	Orange	Orange
Brest	B2	B2	Orange	Orange	Orange	Orange

* en années glissantes

** arrêté du 1^{er} août 2014 révisant le zonage ABC, applicable à partir du 1^{er} octobre 2014

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

Marché sûr	Marché déprécié
Marché résilient	Marché en pénurie
Marché litigieux	

N.B. : Adéquation a créé un indicateur à partir de 7 variables pour qualifier le marché des villes moyennes françaises. Source : note de conjoncture 1^{er} semestre 2014, CécimObs-Adéquation.

Parmi les agglomérations comparées, celle de **Saint-Etienne se rapproche de Nîmes et de Brest**. Dans ces territoires, nous observons **un repli de l'activité depuis un an**, tant en termes de ventes que de mises en vente.

Tandis que d'autres marchés résistaient plutôt bien il y a encore quelques mois, ils se sont rapidement dépréciés en raison d'une baisse brutale des ventes et par conséquent d'une forte hausse de l'offre. C'est le cas du Nord-Isère, de Perpignan et de Rouen.

A l'inverse, certains marchés dépréciés sortent rapidement de conjonctures difficiles, à l'image de Villefranche-sur-Saône, Narbonne et Chartres. Le marché de Villefranche-sur-Saône se trouve moins alimenté tandis que les ventes restent stables, tout comme Chartres et Narbonne caractérisées par une forte hausse de l'activité, assurant ainsi un déstockage rapide des biens vendus.

Enfin, certains marchés résistent mieux que la moyenne et durablement dans cette période de crise, comme Angers, Caen ou Clermont-Ferrand. Bien que l'activité de la promotion immobilière soit en baisse au sein de la capitale auvergnate, la profondeur du marché permet de répondre favorablement à la demande.

3-3- Des mesures gouvernementales favorables à une relance de l'activité sur le marché stéphanois

Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, aucune commune n'a été déclassée à l'occasion de la refonte du zonage ABC applicable dès le 1er octobre 2014. Si toutes les communes B2 furent conservées, 14 communes auparavant en zone C ont été reclassées en zone B2. **Maintenue en zone B2, Saint-Etienne perdra par conséquent en attractivité vis-à-vis d'autres territoires sur le marché de l'investissement locatif, comme le Nord-Isère ou Villefranche-sur-Saône, reclassés en B1.**

Parmi les points positifs de cette réforme, nous noterons le **rehaussement du plafond de ressources pour bénéficier du PTZ+**. Ainsi, en zone B2, ce plafond passe de 28 000 € à 33 600 € de revenus fiscaux de référence pour un ménage composé de deux personnes. Le montant maximum retenu pour calculer le montant du PTZ est également rehaussé en zone C et en zone B2. Par conséquent, **davantage de primo-accédants pourront désormais prétendre à ce dispositif, ce qui s'avère favorable à l'accession à la propriété en région stéphanoise.**

En ce qui concerne **les quartiers ANRU, permettant de bénéficier de la TVA réduite** sous certaines conditions, **la plupart des quartiers prioritaires ont été**

maintenus hormis Firminy, L'Horme et Unieux qui sortent du dispositif. A l'inverse, des communes entrent dans le cadre de la Politique de la Ville comme Montbrison, Andrézieux-Bouthéon et La Grand-Croix.

4- La production du logement social : un retour à des volumes des années 2010-2012

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

4-1- En 8 ans, 5 200 logements locatifs sociaux publics livrés

4-1-1- Une production de locatifs publics concentrée dans Saint-Etienne Métropole et en baisse après la forte hausse de 2013

Entre 2006 et 2013 (année pleine), **5 211 logements sociaux publics ont été livrés⁵ dans le Sud Loire**, soit une moyenne annuelle de 650 logements livrés sur les 8 dernières années.

⁵ On entend par livraison de logements sociaux publics, les mises en service intervenues dans l'année ou encore la production de logements.

Après un saut quantitatif en 2013 (dont des logements financés en 2009 par une allocation de moyens exceptionnelle dans le cadre du plan de relance), **la production de logements sociaux publics revient au niveau de 2012 avec 749 logements livrés** en 2014 (en date d'octobre) dans le Sud Loire (Cf. illustration n°14).

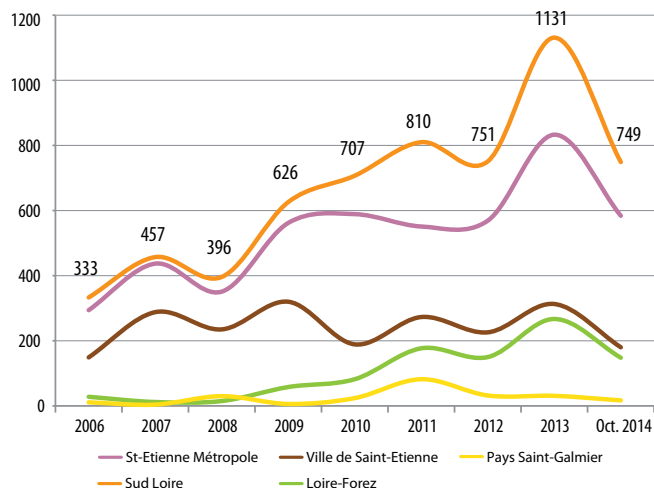
Tous les territoires enregistrent une baisse des livraisons par rapport à 2013 (-34% dans le Sud Loire) et une stabilité par rapport à 2012 (à l'exception de la ville de Saint-Etienne qui perd 20% de ses mises en service entre 2012 et 2014).

À l'échelle de la Loire, la livraison de logements sociaux a diminué de -22% entre 2013 et 2014. Elle a augmenté (+21%) entre 2012 et 2014. 991 logements sociaux ont été livrés en 2014 (en date d'octobre).

Saint-Etienne Métropole pèse pour 78% dans la production de logements sociaux publics dans le Sud Loire en 2014. La ville de Saint-Etienne représente 25% des livraisons soit autant que le secteur Gier. La répartition des livraisons au sein de l'agglomération est la suivante en 2014: 32% le secteur Gier, 31% la ville de Saint-Etienne, 25% le secteur Ondaine et 13% le secteur Couronne (Cf. illustration n°15).

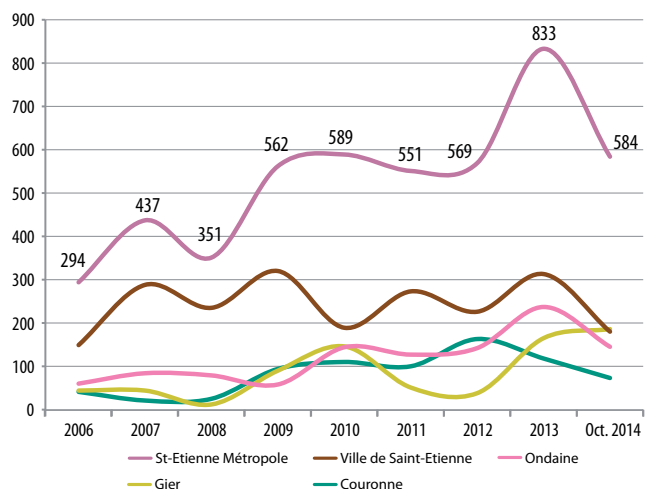
Si l'on gomme l'effet exceptionnel de 2013, la livraison de logements sociaux publics dans Saint-Etienne Métropole entre 2012 et 2014 s'est stabilisée (+3%, 584 logements en 2014). Sur ce pas

Illustration n°14
Logements sociaux publics livrés (hors foyers) dans le Sud Loire



Source : DDT42, traitements epures.
Avertissements : les données sont hors logements Palulos. Les données comptabilisent les logements ANRU.

Illustration n°15
Logements sociaux livrés (hors foyer) dans St-Etienne Métropole



Source : DDT42, traitements epures.
Avertissements : les données sont hors logements Palulos et foyers. Les données comptabilisent les logements ANRU.

de temps de 2 ans, la ville de Saint-Etienne (-20%) et le secteur Couronne (-55%) connaissent moins de mises en service de logements sociaux alors que le secteur du Gier multiplie par 5 ses mises en services (projet ANRU du Grand Pont). Le secteur du Gier produit autant de logements que la ville de Saint-Etienne en 2014, à hauteur de 180 logements.

4-1-2- L'impact de la fin du dispositif ANRU dans la production du logement social

Dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, seule Saint-Etienne Métropole bénéficiait d'opérations de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU. La reconstitution de l'offre

nouvelle liée aux démolitions en logements locatifs publics a impacté et accéléré la livraison de nouveaux logements ces dernières années. Les effets du dispositif ANRU se prolongent sur 2014. 28% de la livraison est réalisée dans le cadre de projets de renouvellement urbain (ANRU), soit 166 logements sur les 584 logements livrés (Cf. illustration n°16).

L'année exceptionnelle de 2013 s'explique par la mise en service des logements financés en 2009 dans le cadre du plan de relance. Si l'on prend la période 2012-2014, la production s'est stabilisée dans les deux cadres d'intervention, ANRU et de droit commun.

1 875 logements ont été démolis dans Saint-Etienne Métropole dans le cadre de l'ANRU, entre 2006 et 2014 (Cf. illustration n°17).

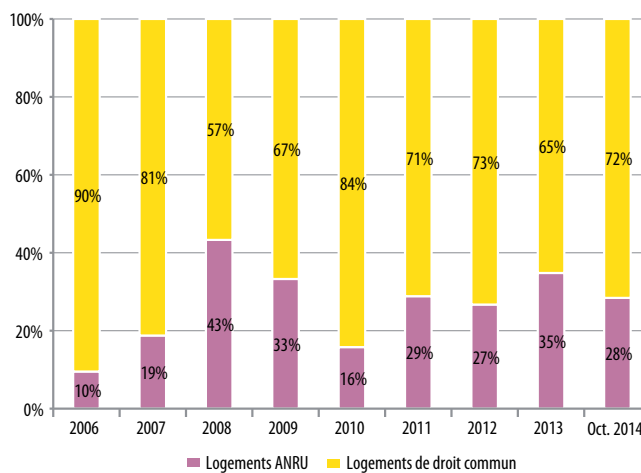
4-1-3- Les grandes caractéristiques des logements sociaux publics livrés entre 2006 et 2014

Sur les 5 960 logements sociaux livrés entre 2006 et 2014 dans le Sud Loire, 82% sont en collectif. Seul Loire Forez est en-deçà avec une part de logements collectifs à 66%. Dans la Loire, la répartition est de 77% en collectif et 23% en individuel.

La construction neuve est privilégiée dans la production livrée de logements sociaux publics, sur la période 2006-2014. Elle représente 73% de la production contre 27% en acquisition-amélioration. Le Pays de Saint-Galmier et Loire Forez ont une plus forte représentation

Illustration n°16

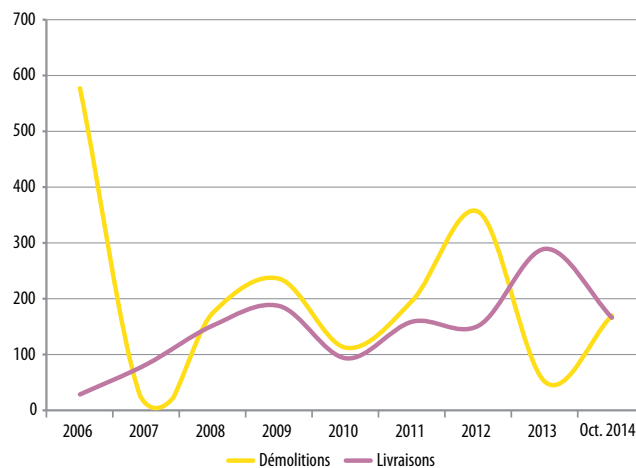
Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers) de droit commun ou dans le cadre de l'ANRU, dans Saint-Etienne Métropole



Source : DDT42, traitements epures.

Illustration n°17

Les livraisons et les démolitions dans le cadre de l'ANRU dans Saint-Etienne Métropole



Source : DDT42, traitements epures.

de la construction neuve (respectivement 90% et 84%). Dans la Loire, la répartition est de 76% en construction neuve et 24% en acquisition-amélioration sur la période 2006-2014.

Le logement très social (PLA-I) a diminué de -27% entre 2013 et 2014, mais en proportion il reste autant représenté, autour de 25% depuis 2010. Sur la période globale

2006-2014 le PLA-I représente 21% des mises en service de logements sociaux dans le Sud Loire (Cf. illustration n°18). Il convient néanmoins de noter que la plupart des logements financés en PLUS-CD sont des logements dont les niveaux de loyer sont proches de ceux financés en PLA-I. Les mises en services en PLA-I 2006-2014 représentent 24% dans Loire Forez, 20% dans le Pays de

Saint-Galmier et 20% dans Saint-Etienne Métropole. Le logement très social livré entre 2006 et 2014 est concentré à 78% dans Saint-Etienne Métropole dont 39% dans la ville de Saint-Etienne, en cohérence avec la géographie sociale du territoire.

Le PLUS reste le produit le plus commun. Il connaît une baisse de -36% entre 2013 et 2014, mais il reste autant représenté sur les quatre dernières années (autour de 58%).

Le PLUS-CD a diminué de -31%, ce qui s'explique par l'état d'avancement des conventions ANRU. Le PLS a le plus fortement diminué (-55% entre 2013 et 2014).

La répartition des logements livrés selon le type de financements à l'échelle de la Loire est sensiblement la même.

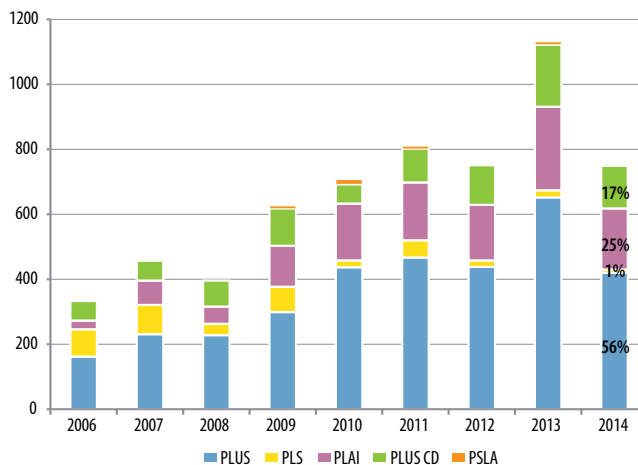
4-1-4- La production de logements publics à venir en baisse

2 724 logements ont été financés sur la période 2011-2014 (Cf. illustration n°19), soit 83% des logements financés dans la Loire. **Ce sont autant de logements qui devraient être livrés dans les 3 à 4 ans à venir.**

Les 2 724 logements financés se répartissent en 2 028 dans Saint-Etienne Métropole, 545 dans Loire Forez, 145 dans le Pays de Saint-Galmier et 6 dans les Monts du Pilat. Parmi les 2 028 logements prévus dans l'agglomération stéphanoise, 27% seront réalisés dans le cadre de l'ANRU.

Illustration n°18

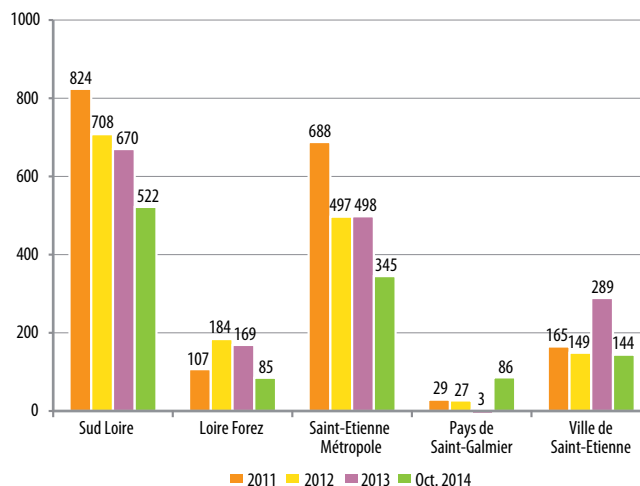
Répartition des logements sociaux publics livrés (hors foyers) selon le type de financements, dans le Sud Loire



Source : DDT42, traitements epures.

Illustration n°19

Logements sociaux financés (hors foyers)



Source : DDT42, traitements epures.

4-2- En 8 ans, 2 300 logements privés conventionnés⁶ produits

Sur la période 2006-2013, le Sud Loire a produit 2 277 logements privés à loyers maîtrisés. Ils sont concentrés à 89% dans Saint-Etienne Métropole.

Parmi les 2 277 logements privés conventionnés entre 2006 et 2013, 58% sont conventionnés "sans travaux"⁷ et 42% ont bénéficié d'une subvention de l'Anah pour travaux. Loire Forez et les Monts du Pilat ne suivent pas la tendance du Sud Loire. Les logements conventionnés "avec travaux" y sont majoritaires

⁶ Les logements privés conventionnés sont ceux comptés à la date de prise d'effet du bail par le locataire. C'est le pendant des logements livrés ou produits dans le locatif public.

⁷ Le conventionnement sans travaux : l'Anah ne subventionne pas. Le propriétaire bailleur perçoit un avantage fiscal associé au conventionnement (abattement sur les revenus immobiliers).

respectivement à 69% et 64%. La répartition dans la Loire est de 54% "sans" et 46% "avec travaux" (Cf. illustration n°20).

38% des logements produits ont un loyer intermédiaire (LI), c'est-à-dire environ 20% inférieur au niveau de loyer libre (proche du logement social PLS) (Cf. illustration n°21).

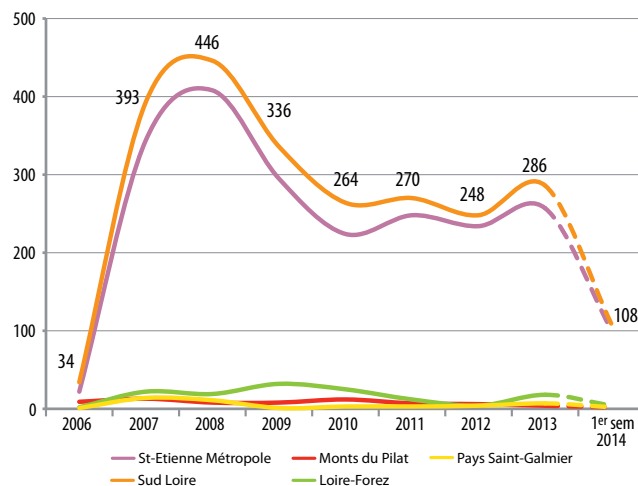
58% des logements produits ont un loyer au niveau social (conventionné social), c'est-à-dire environ 40% inférieur au niveau de loyer libre (proche du logement social PLUS).

4% des logements produits ont un loyer au niveau très social (conventionné très social), c'est-à-dire proche du logement social PLA-I. A relever que le logement à loyer très social est présent uniquement dans Saint-Etienne Métropole.

4-3- Une offre totale en loyer maîtrisé de 7 500 logements

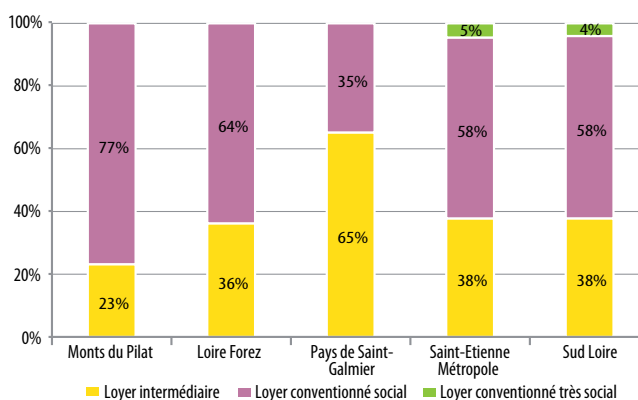
Au total, l'offre nouvelle de logements à loyers maîtrisés publics et privés s'élève à près de 7 500 logements sur la période 2006-2013. L'offre publique l'emporte dans le Sud Loire, représentée à hauteur de 70% (Cf. illustration n°22). La répartition est similaire dans Saint-Etienne Métropole. Les opérateurs publics sont fortement présents dans le Pays de Saint-Galmier et Loire Forez. En revanche, ils sont relayés par les propriétaires bailleurs privés dans les Monts du Pilat.

Illustration n°20
Nombre de conventionnement de logements locatifs privés à loyers maîtrisés dans le Sud Loire



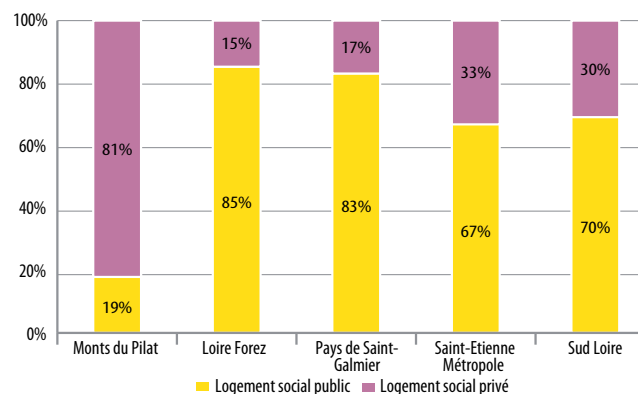
Source : Anah, traitement epures.

Illustration n°21
Répartition des logements locatifs privés conventionnés, selon le niveau de loyer, entre 2006 et le 1^{er} semestre 2014



Source : Anah, traitement epures.

Illustration n°22
Répartition public-privé des logements à loyers maîtrisés, sur la période 2006-2013



Sources : DDT42 et Anah, traitement epures.

5- Un marché locatif privé détendu

5-1- L'expérimentation nationale pour la mise en place d'observatoires locaux des loyers dans le parc privé

La DDT42 et epures sont portées candidates à l'expérimentation pour la mise en place nationale d'observatoires locaux des loyers lancée par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement dans le cadre d'un appel à candidature en octobre 2012. Alors que la deuxième enquête déclarative locale réalisée en 2012 livrait ses premiers résultats, il paraissait intéressant de poursuivre l'observation de ce marché et de bénéficier d'une expérience nationale pour enrichir notre démarche locale.

La partie sud de la Loire et la jeune Haute-Loire ont été retenues pour l'expérimentation avec 17 autres sites pilotes.

Cette expérimentation vise à construire un réseau national d'observatoires locaux des loyers, portés par des organismes variés (DDT, DDTM, Adil, agences d'urbanisme), s'appuyant sur des partenariats locaux, et avec des exigences communes (rigueur statistique, mode de collecte...). L'Anil et l'Olap se partagent le rôle de tête de réseau. Un comité scientifique indépendant a en

charge le contrôle de la bonne marche de l'expérimentation.

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

Malgré tous les moyens mis en œuvre, la collecte des données sur l'année 2013 a été difficile. Le blocage national de certaines fédérations de professionnels au projet de loi ALUR en est la principale raison.

Cette note de l'observatoire Habitat présente les premiers **résultats 2013 de niveaux de loyers hors charges dans le parc privé**, en attendant une publication plus détaillée très prochainement.

Pour le traitement de la base, seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes ont été exploités. À noter qu'il n'est pas permis de réaliser des évolutions de loyers entre les enquêtes déclaratives locales 2010 et 2012 et l'observation 2013, les méthodes de collecte n'étant pas identiques.

5-2- Des niveaux de loyers bas en 2013

5-2-1- Un loyer médian de 6,8€/m²

La valeur médiane des loyers hors charges dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire est de 6,8€/m² (Cf. illustration n°23). 50% des loyers sont compris entre 5,6€/m² (1^{er} quartile) et 7,9€/m² (3^e quartile). 25% des loyers les moins chers sont inférieurs à 5,6€/m². 25% des loyers les plus élevés sont supérieurs à 7,9€/m². La dispersion s'explique par le fait que le niveau des loyers au m² est fonction, entre autre, des caractéristiques du logement et de son occupation.

Illustration n°23

Loyers hors charges dans le Sud Loire et proche Haute-Loire, en 2013

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	6,5 €/m ²	595 €	6,6 €/m ²
Surface habitable moyenne	73 m ²	96 m ²	68 m ²
1 ^{er} quartile ⁸	5,6 €/m ²	465 €	5,7 €/m ²
Loyer médian ⁹	6,8 €/m ²	589 €	6,8 €/m ²
3 ^e quartile ¹⁰	7,9 €/m ²	730 €	8,0 €/m ²
Nb de références	1624	302	1 322

N.B. : les loyers des maisons sont exprimés en euros et ceux des appartements en €/m².
Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2013.

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

⁹ 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 ménages sont confrontés, car elle ne tient pas compte des valeurs extrêmes.

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

5-2-2- Un marché locatif privé détendu

Le loyer médian au m² est mécaniquement inversement proportionnel à l'ancienneté d'occupation du locataire (Cf. illustration n°24). A noter que sur le territoire, le loyer de relocation¹¹ (moins d'1 an) et le loyer versé par les locataires installés entre 1 à 3 ans sont sensiblement les mêmes. La différence de niveau de loyer n'est réelle que pour les logements occupés depuis plus de 3 ans par le même locataire.

Par ailleurs, le loyer de relocation n'est que 7% supérieur au loyer global. Cet écart entre le loyer du locataire parti et celui du nouvel emménagé revient à la progression moyenne du loyer appliquée par le bailleur auprès du nouveau locataire.

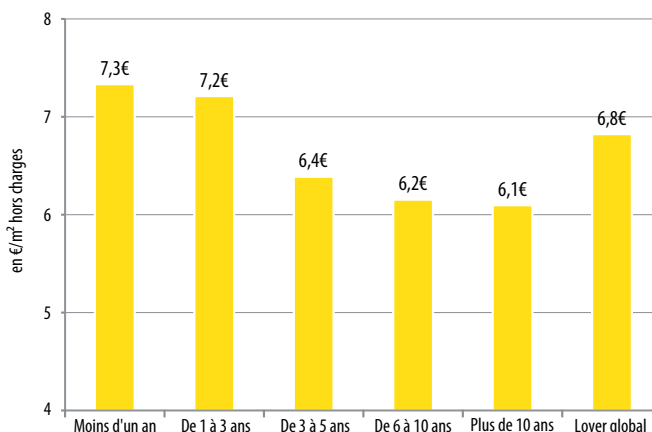
Ces constats illustrent bien la situation détendue du marché locatif privé.

5-2-3- Comparaison avec d'autres sites pilotes à l'expérimentation : le loyer moyen le plus bas pour le Sud Loire proche Haute-Loire

Si l'on compare les agglomérations de province (le marché de l'agglomération parisienne étant à part), deux groupes se distinguent selon la tension sur le marché du logement (Cf. illustration n°25). Les agglomérations soumises à un marché tendu connaissent

Illustration n°24

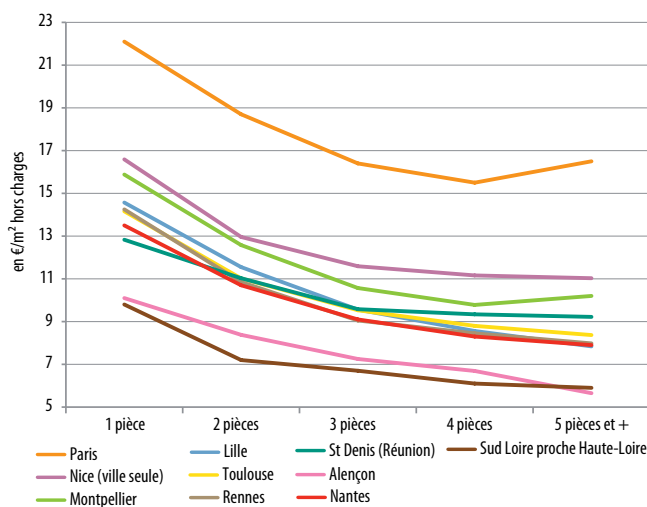
Loyers médians des appartements privés en 2013, selon l'ancienneté d'occupation du logement, dans le Sud Loire et proche Haute-Loire



Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, eures 2013.

Illustration n°25

Loyers moyens en €/m² (tous confondus) selon le nombre de pièces, dans les grandes agglomérations françaises, en 2013



Sources : OLAP et Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, eures 2013.

des loyers moyens oscillant entre 12,8€/m² et 16,6€/m² pour des T1 et entre 7,9€/m² et 11€/m² pour des T5 et plus. Le Sud Loire proche Haute-Loire et l'agglomération d'Alençon observent des niveaux de loyers proches. Ce sont des territoires en marché détendu

où les niveaux de loyers sont plus faibles, autour de 10€/m² pour un T1 et moins de 6€/m² pour un T5 et plus.

¹¹ Le loyer de relocation ou dit « de marché » est le loyer versé par le locataire installé depuis moins d'1 an dans le logement. Ce loyer est un bon indicateur du marché locatif privé. Il donne les niveaux de loyers pratiqués sur le marché pour les logements disponibles à la location. Sa comparaison avec le loyer global permet de mesurer les tensions sur le marché.

6-Le marché de seconde main : une dépréciation qui se confirme

L'analyse de ce marché s'appuie sur les données issues du fichier PERVAL, notaires de France (cf. chapitre 2). Seules les transactions du marché de l'ancien de plus de 5 ans sont étudiées ici. 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.

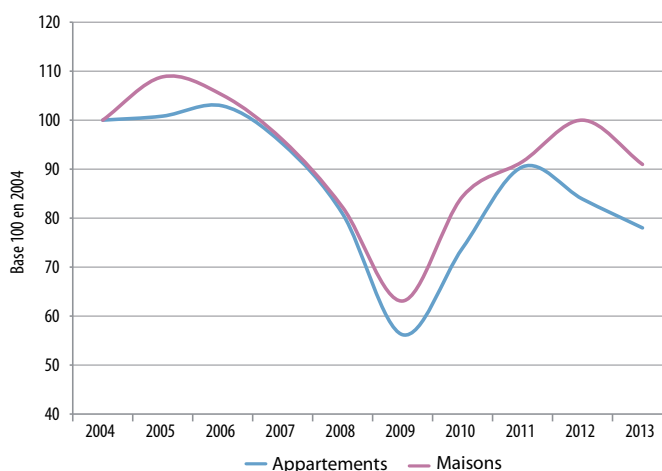
6-1- Un volume de transactions à la baisse, pour les appartements comme pour les maisons

Le marché de seconde main pour les appartements comme pour les maisons suit la même tendance ces dernières années (Cf. illustration n°26) : une baisse progressive pour atteindre le niveau le plus bas en 2009, puis une reprise qui se fragilise ces deux dernières années.

Le marché de l'appartement ancien dans le Sud Loire est porté à 93% par Saint-Etienne Métropole et ce malgré une baisse des transactions de -8% entre 2012 et 2013. A l'échelle du Sud Loire, l'activité s'est réduite avec une baisse de -7% du nombre de transactions. Loire Forez a un marché modéré qui se stabilise.

Illustration n°26

Evolution du nombre de transactions à usage d'habitation, dans le marché de seconde main, dans le Sud Loire



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

Le marché de la maison ancienne est davantage dispersé sur le territoire : Saint-Etienne Métropole concentre 63% des transactions de maisons, Loire Forez 23%, le Pays de Saint-Galmier 8% et les Monts du Pilat 6%. Tous les territoires enregistrent une baisse de l'activité, à l'instar du Sud Loire (-9%), et à l'exception de Loire Forez (activité stable).

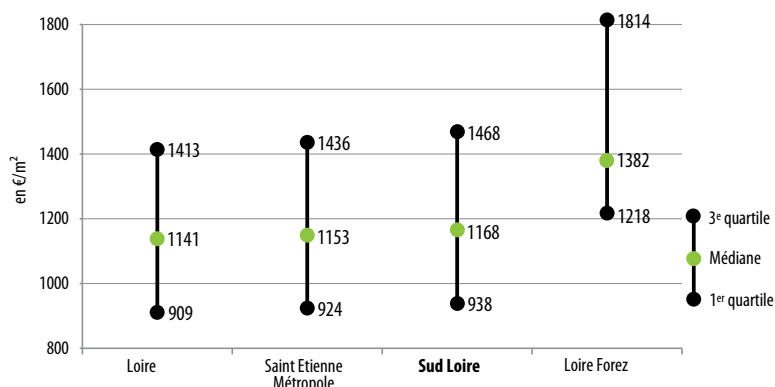
6-2- Les prix de vente : la poursuite d'une légère baisse

6-2-1- Le prix des appartements de seconde main

Dans le Sud Loire, le prix médian d'un appartement de seconde main est de 1 168€/m², soit une baisse de -6% par rapport à 2012 (Cf. illustration n°27).

Illustration n°27

Prix médian en €/m² d'un appartement de seconde main dans le Sud Loire en 2013



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

50% des appartements se sont vendus en-deçà de ce prix et 50% à un prix supérieur.

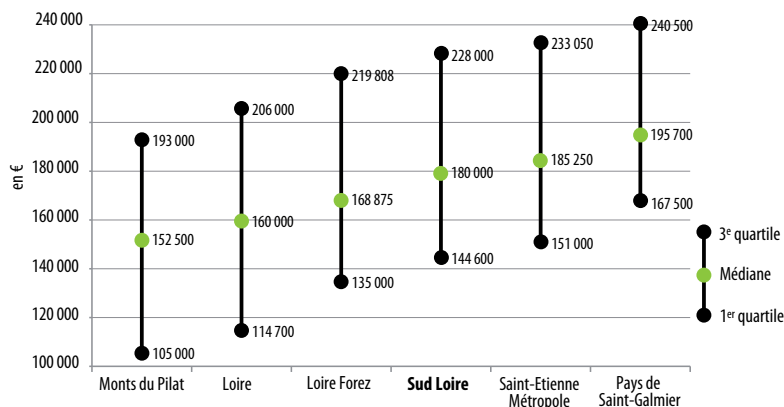
25% des transactions les moins chères sont inférieures à 938€/m² (1^{er} quartile) et 25% des transactions les plus chères sont supérieures à 1 468€/m² (3^e quartile). Autrement dit 50% des transactions d'appartements en 2013 se situent dans une fourchette entre 938€/m² et 1 468€/m².

Les niveaux de prix sont sensiblement les mêmes dans Saint-Etienne Métropole, ce territoire concentrant la quasi-totalité de l'activité du marché de l'appartement de seconde main.

A titre de comparaison, la Loire enregistre une baisse de -4,8% et atteint un prix de vente médian de 1 140€/m². En France (hors IdF), le prix est de 2 310€/m², -1,4% par rapport à 2012.

Illustration n°28

Prix médian en € d'une maison de seconde main dans le Sud Loire en 2013



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

6-2-2- Le prix des maisons de seconde main

Dans le Sud Loire, le prix médian d'une maison de seconde main est de 180 000€, soit une baisse de -2% par rapport à 2012 (Cf. illustration n°28). 50% des transactions de maisons en 2012 se situent dans une fourchette entre 144 600€ et 228 000€.

Dans le Sud Loire, l'écart entre le prix médian le plus faible observé dans les Monts du Pilat (152 500€) et le prix médian le plus fort observé dans le Pays de

Saint-Galmier (195 700€) est de 43 000€. Les valeurs les plus faibles dans les Monts du Pilat peuvent éventuellement s'expliquer par des biens essentiellement à rénover auxquels on déduit les coûts de travaux.

Dans la Loire, le prix médian se stabilise à 160 000€. Il est de 91 000€ dans l'Allier, 118 000€ en Saône-et-Loire, 125 300€ en Haute-Loire, 150 300€ en Ardèche, 153 900€ dans le Puy-de-Dôme, 205 200€ dans l'Isère et 272 100€ dans le Rhône.

Lexique

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

DDT : Direction Départementale des Territoires

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

LI : Loyer Intermédiaire

OLAP : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale

PERVAL : Base des références immobilières du notariat

PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

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

PTZ : Prêt à taux Zéro

PSLA : Prêt Social Location Accession

SCOT : Schéma de COhérence Territorial

Sitadel2 : Système d'information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux

Chiffres-clés

La construction de logements neufs en 2013

	Nombre de logements	Evolution 2012-2013	Répartition en %
Logements commencés	1 630	-23%	100%
Dont logements collectifs	703	-27%	43%
Dont logements individuels	927	-19%	57%

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

Les terrains à bâtir viabilisés et à destination habitat en 2013

	Evolution des transactions 2012-2013	Surface moyenne	Prix médian
Terrains à bâtir	+14%	740 m ²	107 €/m ²

Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

La promotion immobilière en 2014 (au premier semestre)

	Nombre de logements en 2013	Evolution 2012-2013
Mises en vente	203	-53%
Ventes nettes	150	-31%
Stock	687	-13%
	Au 2^e trimestre 2014	Evolution 2013-2014 (au 2^e trimestre)
Prix moyen d'un logement collectif	2 679 €/m ²	+4,2%

Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Cécimobs-Adéquation.

La production du logement social en 2013-2014

	Nombre de logements 2006-2013	Moyenne annuelle 2006-2013	Nombre de logements en 2014	Répartition
Logements sociaux publics livrés	5 211	650	749 (au mois d'octobre)	70%
Logements sociaux privés conventionnés	2 277	285	108 (au mois de juin)	30%

Sources : DDT42 et Anah, traitement epures.

Les loyers des appartements privés en 2013

	Niveau de loyer (hors charges)
Loyer médian global	6,8 €/m ²
Loyer médian de relocation	7,3 €/m ²

Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2013.

Le marché de seconde main en 2013

	Evolution des transactions 2012-2013	Prix médian	Evolution du prix médian 2012-2013
Appartements	-7%	1 168 €/m ²	-6%
Maisons	-9%	180 000 €	-2%

Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

Synthèse du marché du logement dans le Sud Loire

L'activité de la construction neuve est en repli pour la deuxième année consécutive. Cette baisse est d'autant plus préoccupante que le volume de logements commencés (1 630) n'a jamais été aussi faible depuis le début des années 2000. Dans ce contexte, l'individuel continue à prendre le pas sur le collectif.

Le marché foncier n'est pas directement impacté par la baisse de la construction neuve. Il enregistre un rebond dans le volume de transactions qui peut traduire une anticipation des ménages à construire et présager une hausse de la construction neuve l'année prochaine. Le prix médian est en baisse.

La promotion immobilière observe un repli de son activité depuis un an, tant en termes de ventes que de mises en vente. A ce titre, le marché stéphanois se rapproche de ceux de Nîmes et Brest.

La production de logements locatifs publics vient alimenter l'activité de la construction neuve, essentiellement réalisée dans Saint-Etienne Métropole. Après une production exceptionnelle en 2013 accélérée par la fin annoncée du dispositif ANRU, la production 2014 revient à un volume des années 2010 à 2012. La production de logements privés à loyers maîtrisés vient compléter cette offre publique. Elle est orientée à majorité sur des produits à loyer conventionné social.

L'expérimentation nationale pour la mise en place d'observatoires locaux des loyers confirme la faible attractivité du marché locatif privé : un loyer médian de relocation bas à 7,3€ /m², une activité proche du marché détendu de l'agglomération d'Alençon.

Le marché de la revente rentre dans une période de dépréciation avec une baisse du volume de transactions et une baisse des prix à la revente, et ce pour les biens en appartement et en maison.



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

Directeur de la publication : Frédéric Bossard
Réalisation et mise en page : epures
Cartographie : epures
ISSN en cours