

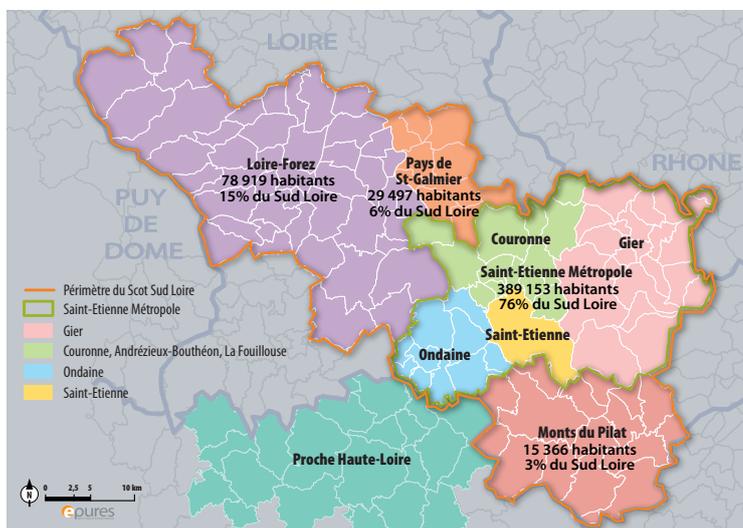
Observatoire de l'habitat

La note 2015

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, résitué 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 2015 pour

la quatrième année, les données sur le locatif privé à loyers maîtrisés ont été intégrées au marché de l'offre locative sociale nouvelle. Les données de l'enquête loyer 2014 sur le parc locatif privé sont livrées et analysées. Un nouveau partenariat a été conclu avec la société Min.not pour les données immobilières de seconde main.

Sommaire

1- Une nouvelle année de repli pour la construction neuve	3
1-1- Une tendance à la baisse marquée dans la construction neuve pour la 3 ^e année consécutive	3
1-2- L'individuel et le collectif, simultanément impactés par le recul de la construction neuve	4
2-Le marché des terrains à bâtir : une baisse des volumes de transaction et des prix qui restent stables	5
2-1- Un marché des terrains à bâtir à la baisse	5
2-2- Des terrains viabilisés pour l'habitat autour de 800 m ²	6
2-3- Des prix stables en 2014	7
3-La promotion immobilière : un marché qui semble s'assainir dans le Sud Loire ?	7
3-1- Un marché stéphanois encore faible dans un contexte national qui s'améliore	7
3-2- Une conjoncture récente impactant favorablement le marché stéphanois	9
4-La production du logement social : un volume en augmentation en 2014	10
4-1- En 10 ans, 6 700 logements locatifs sociaux publics livrés	10
4-2- En 9 ans, 2 500 logements privés conventionnés produits	13
4-3- Une offre totale de 8 300 logements en loyer maîtrisé	14
5-Un marché locatif privé détendu et stable	14
5-1- L'expérimentation nationale pour la mise en place d'observatoires locaux des loyers dans le parc privé	14
5-2- Des niveaux de loyers faibles et stables en 2014	15
6- Le marché de seconde main : une troisième année de repli	16
6-1- Un volume de vente en légère baisse pour la 3 ^e année consécutive pour les appartements et les maisons	16
6-2- Les prix de ventes : la poursuite d'une légère baisse	17
Lexique	18
Chiffres clés	19
Synthèse du marché du logement dans le Sud Loire	20

1- Une nouvelle année de repli pour la construction neuve

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 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.

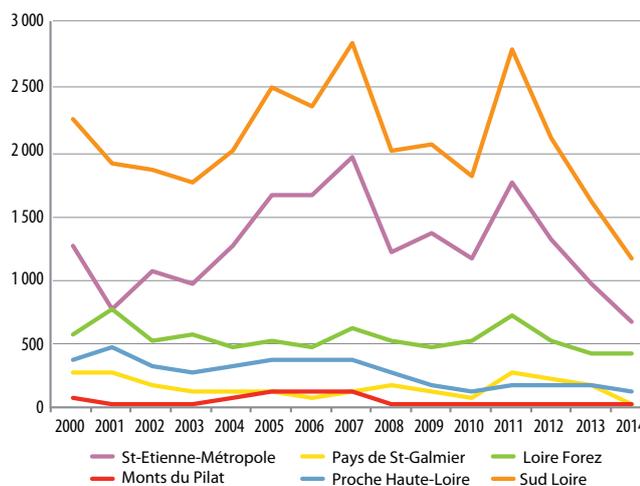
1-1- Une tendance à la baisse marquée dans la construction neuve pour la 3^e année consécutive

En 2014, le Sud Loire enregistre une nouvelle année de repli avec 1159 logements commencés contre 1630 en 2013, soit un recul de -29% (cf Illustration n°1). Ce volume est le plus faible jamais enregistré sur le territoire au cours des 15 dernières années.

Cette baisse confirme la tendance à l'œuvre depuis 2011: -59% entre 2011 et 2014.

La situation du Sud Loire s'inscrit dans un contexte départemental en repli (-32% entre 2013 et 2014). La région Auvergne - Rhône-Alpes connaît une baisse de -10% sur cette même période. La France métropolitaine (-3%) et le Scot Lyonnais (SEPAL) (-2 %) enregistrent également une baisse de la construction neuve mais moins forte (cf: Illustration n°2).

Illustration n°1
Evolution de la construction neuve entre 2000 et 2014



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

Illustration n°2
Le nombre de logements construits rapporté aux habitants

	2013		2014	
	Nombre de logements commencés	Pour 1000 habitants	Nombre de logements commencés	Pour 1000 habitants
Saint-Etienne Métropole	963	2,5	689	1,8
Saint-Etienne	341	2	212	1,2
Pays de Saint-Galmier	212	7,2	35	1,2
Loire-Forez	420	5,3	413	5,2
Monts du Pilat	35	2,3	22	1,4
Sud Loire	1 630	3,2	1 159	2,3
Proche Haute Loire	173	3,5	159	3,2
Scot Grand Clermont	1 899	4,8	1 669	4,2
Scot Lyon (Sepal)	7 526	5,4	7 344	5,3
France métropolitaine	300 621	4,9	262 775	4,1

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

La comparaison des territoires, à une échelle supra locale, met en exergue la très faible dynamique de construction. En effet, le ratio de construction de logements neufs pour 1000 habitants est de 5,3 dans le Scot de Lyon et 4,2 dans le Scot du grand Clermont alors qu'il est de 2,3 dans le Sud Loire. Le ratio est faible et a diminué par rapport à 2013.

Au sein du Sud Loire, Saint-Etienne Métropole enregistre une nouvelle baisse de la construction neuve (-28% entre 2013 et 2014). Cette baisse est proche de celle enregistrée en 2012 et 2013. **Saint-Etienne Métropole concentre 60% des constructions de l'ensemble du Sud Loire et impacte donc sur la baisse enregistrée pour le Sud Loire.**

Loire Forez concentre 36% des constructions neuves dans le Sud Loire en 2014. Le territoire enregistre une relative stabilité (légère baisse de -2% entre 2013 et 2014)

Le Pays de Saint-Galmier connaît une importante baisse en 2014, (35 constructions neuves contre 212 en 2013), soit la plus forte baisse du Sud Loire.

Les Monts du Pilat enregistrent un recul de -37% entre 2013 et 2014 avec 22 constructions neuves en 2014 contre 35 en 2013.

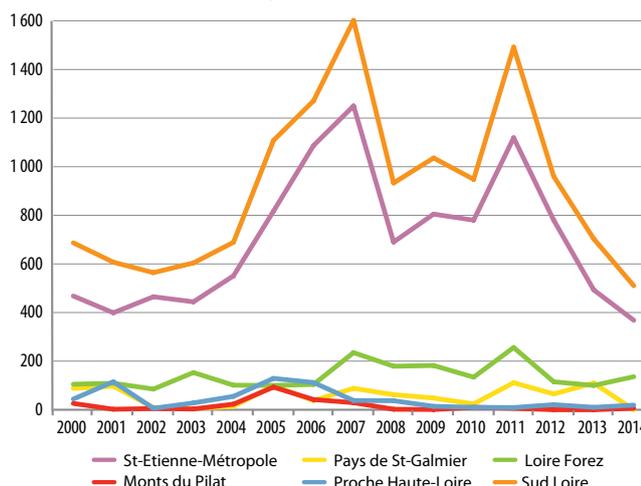
1-2 L'individuel et le collectif, simultanément impactés par le recul de la construction neuve

Le recul global de la construction neuve dans le Sud Loire, entre 2013 et 2014, est imputable simultanément à la baisse de constructions de maisons individuelles (-30%) et de logements collectifs (-27%).

En 2014 dans le Sud Loire, 510 logements ont été construits en collectif (703 logements en 2013). **Saint-Etienne Métropole et Loire Forez concentrent la construction en collectif dans le Sud Loire, respectivement 72% et 27% en 2014 (cf. illustration n°3).**

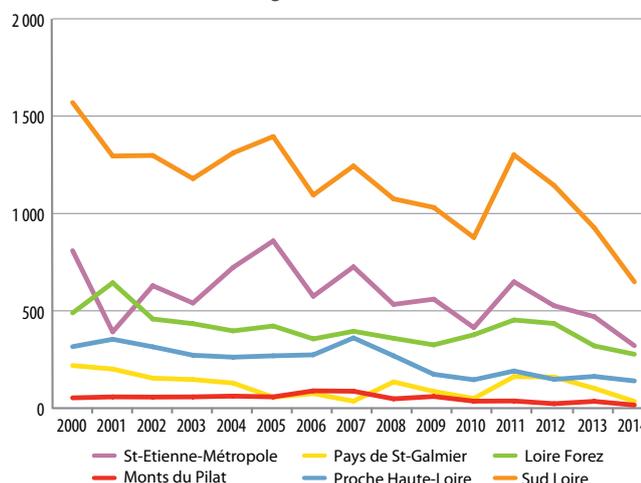
Le nombre de constructions de logements individuels dans le Sud Loire est de 649 logements, soit un recul de -30% entre

Illustration n°3
Evolution de la construction des logements collectifs



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

Illustration n°4
Evolution de la construction des logements individuels entre 2000 et 2014



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

2013 et 2014. Cette baisse de la construction de logement individuel concerne l'ensemble des EPCI (cf. illustration n°4).

Avec 321 constructions individuelles Saint Etienne Métropole concentre 49% des constructions individuelles du territoire. Cette proportion est stable par rapport à l'année 2013 (cf. illustration n°5).

La part de la construction en collectif reste inférieure à 50% dans le Sud Loire depuis 2012. Elle est de 44% en 2014. L'individuel groupé¹ concerne 14% des nouvelles constructions et l'individuel pur² 42%².

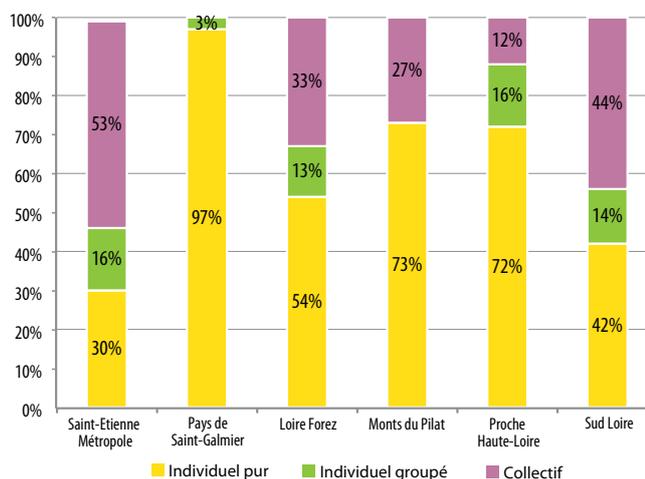
Dans la Loire, la part de la construction individuelle est restée stable à 65% en 2013 et en 2014. En France, la construction individuelle pèse pour 52% en 2013 et 46% en 2014. Au niveau national le collectif a donc pris le pas sur l'individuel.

2-Le marché des terrains à bâtir : une baisse des volumes de transaction et des prix qui restent stables

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

Illustration n°5

Répartition des constructions neuves en 2014 par catégorie de logement et par secteur géographique



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

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 d'informations complémentaires fournis par les études notariales, sur la base du volontariat. Il ne prétend pas être exhaustif. Pour la deuxième année consécutive, le marché des terrains à bâtir dans le Sud Loire a été analysé avec une base de données à la transaction. 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.

2-1 Un marché des terrains à bâtir à la baisse

Les transactions de terrains à bâtir dans le Sud Loire se répartissent de manière assez homogène entre deux territoires principalement : Saint-Etienne Métropole (48%) et Loire-Forez (41%). Le Pays de Saint-Galmier (9%) est un plus petit marché.

Le marché du terrain en Sud Loire est en perte de vitesse avec une baisse des transactions de -15% entre 2013 et 2014 (cf illustration n°6). Sur les 10 dernières années, les transactions sont en baisse de -38%. A titre de comparaison, le département ligérien enregistre une baisse globale de -10% sur cette même période. La part du marché Sud ligérien sur l'ensemble du département représente 49% du volume

¹ Individuel groupé : un permis de construire pour plusieurs maisons individuelles isolées ou accolées, chacune d'elle ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

² Individuel pur : un permis de construire pour une seule maison individuelle ne comportant qu'un logement et qu'une entrée particulière.

³ Le marché des terrains à bâtir concerne les terrains viabilisés à destination de l'habitat

global de transactions de terrains à bâtir dans la Loire. En 2013 cette part était de 52%.

Loire-Forez est le seul territoire qui enregistre une augmentation des ventes de terrain à bâtir (+6% entre 2013 et 2014). Saint-Etienne Métropole enregistre un recul des transactions entre 2013 et 2014 de -21%. Le Pays de Saint-Galmier enregistre entre 2013 et 2014 un repli de -26%.

2-2- Des terrains viabilisés pour l'habitat autour de 800 m²

La surface moyenne des terrains dans le Sud Loire évolue légèrement à la hausse (+8%) entre 2013 et 2014 (cf illustration n°7).

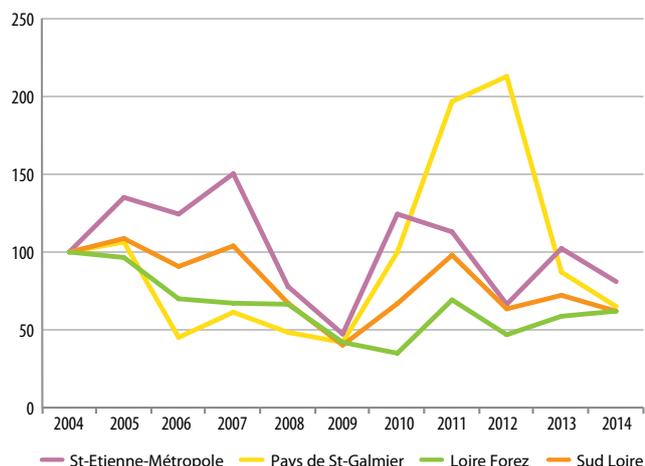
Le pays de Saint-Galmier enregistre une très forte hausse de la surface des terrains à bâtir passant de 510m² à 943m² entre 2013 et 2014. Il faut rappeler qu'il s'agit d'un petit marché de 20 transactions en 2014.

Loire Forez enregistre une hausse de la surface des terrains à bâtir un peu plus forte que dans le Sud Loire (soit +11% contre +8%). Les terrains à bâtir sont en moyenne de 830 m².

Dans Saint-Etienne Métropole, la surface des terrains se stabilise (-2%) autour de 740 m².

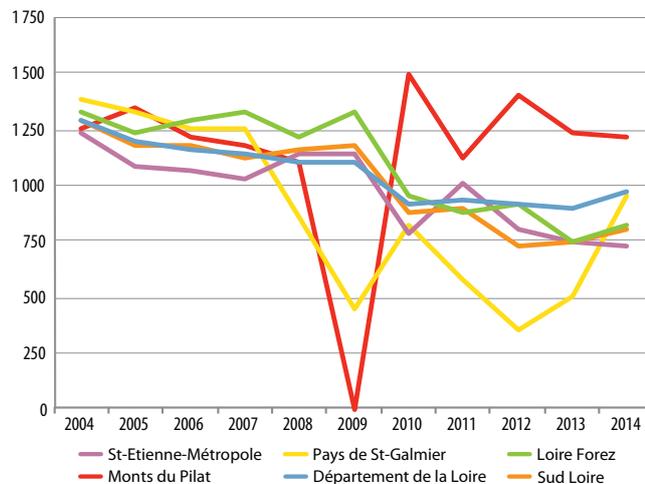
A l'échelle départementale la surface moyenne à bâtir est de 980 m² soit une hausse de +10% entre 2013 et 2014.

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



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

Illustration n°7
Evolution de la surface moyenne des terrains à bâtir



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.



2-3 Des prix stables en 2014

Le prix médian⁴ d'un terrain à bâtir est de 100 €/m² dans le Sud Loire en 2014, soit un prix légèrement inférieur à 2013 (-6%, 107€/m²) (cf: illustration n°8). 50% des terrains se sont vendus en deçà de ce prix et 50% à un prix plus élevé.

25% des transactions les moins chères sont inférieures à 78€/m² (1^{er} quartile) et 25% des transactions les plus chères sont supérieures à 134€/m² (3^e quartile). Autrement dit, 50% des transactions de terrains viabilisés pour une habitation en 2014 se situent dans une fourchette entre 78€/m² et 134€/m².

Le prix médian le plus faible est dans Loire Forez (91€/m²) et le plus élevé dans le Pays de Saint-Galmier (105€/m²), soit un écart de 14€/m².

Dans Saint-Etienne Métropole, le prix médian est de 104€/m².

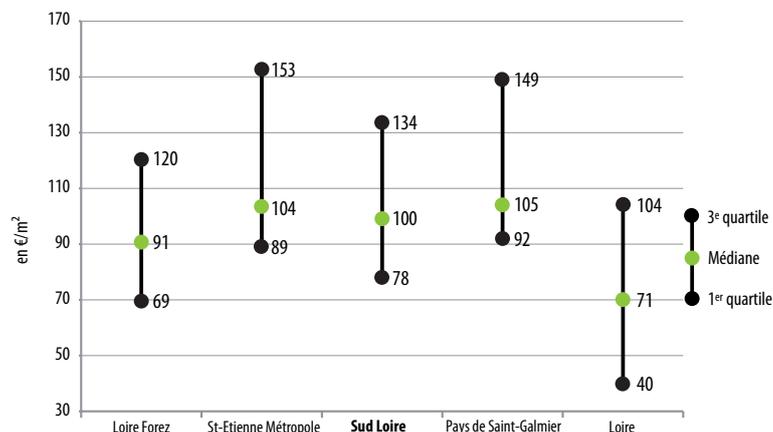
Dans la Loire le prix de vente médian d'un terrain à bâtir est de 71€/m², il est de 63€/m² en Ardèche et de 179€/m² dans le Rhône.

3- La promotion immobilière : un marché qui semble s'assainir dans le Sud Loire ?

Depuis 2009, un dispositif d'observation partenarial public/privé permet de suivre l'activité de la promotion

Illustration n°8

Prix médian en €/m² d'un terrain à bâtir dans le Sud Loire en 2014



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

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. Epures porte la convention 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 2015 réalisée par CécimObs-Adéquation.

3-1 Un marché stéphanois encore faible dans un contexte national qui s'améliore

3-1-1 Les tendances nationales

A l'échelle nationale, l'amélioration de la conjoncture se confirme au 1^{er} semestre 2015 avec une hausse de volume des ventes de l'ordre de 29% comparée au 1^{er} semestre 2014. Cette tendance s'explique par un retour marqué des investisseurs particuliers (+66%). Les opérateurs immobiliers ont également réinvesti le marché avec un volume de mise en vente en augmentation de 7% au premier semestre 2015.

⁴ Le 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 sont confrontés, car elle ne tient pas compte des valeurs extrêmes.

3-1-2 Les mouvements de marché dans le Sud Loire proche Haute-Loire : une conjoncture qui suit la tendance nationale avec une hausse des ventes

Le marché de la promotion immobilière du Sud Loire se concentre à 67% sur le territoire de Saint-Etienne Métropole (en matière de ventes et d'offres).

Dans le Sud Loire - proche Haute-Loire, le fait le plus marquant est la hausse importante des ventes (+36% entre le premier semestre 2014 et le premier semestre 2015). Ce résultat élevé a été également enregistré au premier semestre 2013 et au premier semestre 2011. Cette hausse est plus importante qu'au niveau national (+29%).

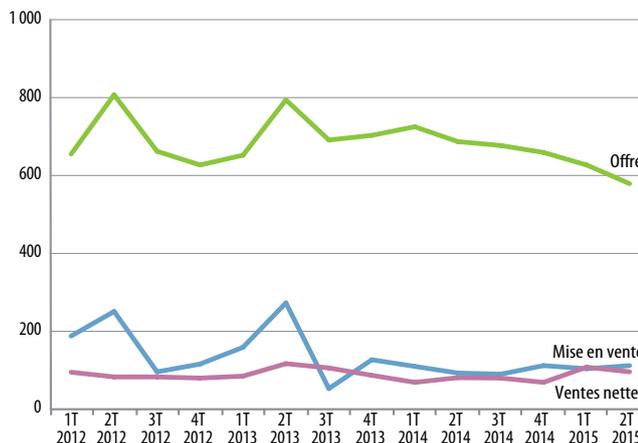
Le nombre de mises en ventes au cours de ce premier semestre est relativement stable (+6%) par rapport à la même période en 2014 avec 216 mises en vente au premier semestre 2015.

Le marché s'assainit légèrement avec une baisse de l'offre commerciale de -16% entre le deuxième trimestre 2014 et le deuxième trimestre 2015. L'offre reste toutefois élevée avec 579 logements au deuxième trimestre 2015 (cf. illustration n°9).

Cette tendance ne concerne pas la ville de Saint-Etienne, où les ventes restent stables sur des niveaux contenus (31 ventes, avec une représentation légèrement meilleure des propriétaires-occupants). L'absence de lancement de

Illustration n°9

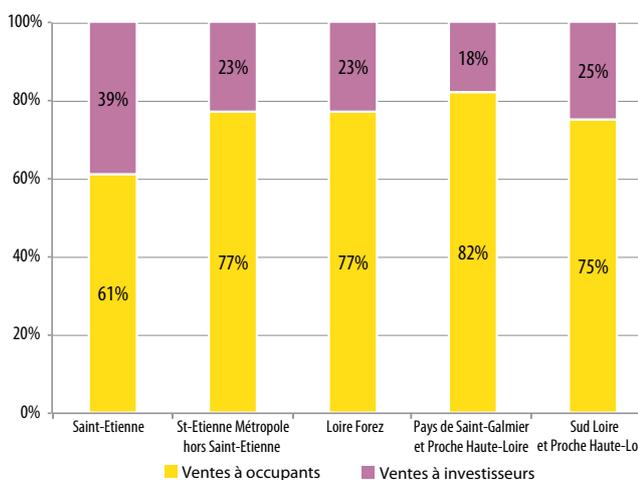
Evolution du marché de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire



Source: Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, CécimObs-Adéquation, Document de synthèse n°25, 2^e trimestre 2015.

Illustration n°10

Destination des ventes lissées sur le premier semestre 2015



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, CécimObs-Adéquation, Document de synthèse n°25, 2^e trimestre 2015.

nouveaux programmes au 1^{er} semestre 2015 permet de réduire l'offre disponible.

3-1-3 Des ventes en majorité destinées aux propriétaires occupants et un rebond des ventes à investisseurs

Le marché dans le Sud Loire reste dominé par les ventes à propriétaires-occupants avec

154 ventes au premier semestre 2015 soit 75% contre 25% des ventes à investisseurs. Malgré tout, il faut noter un rebond de +66% des ventes à investisseurs entre le premier semestre 2014 et le premier semestre 2015, passant de 20 à 50 ventes (cf. illustration n°10).

3-1-4 Un prix de vente faible mais stable dans l'agglomération stéphanoise

Au 2^e trimestre 2015, un appartement neuf se vendait 2700 euros/m² dans Saint-Etienne Métropole, prix stable comparé à la même période en 2014. Ce prix de vente moyen est le plus faible de l'ensemble des EPCI étudiés.

A Saint-Etienne Métropole, entre 2014 et 2015, le prix de vente reste stable après une période 2013/2014 à la hausse (+5%).

Cette stabilisation du marché se vérifie également dans l'agglomération de Chambéry (3257 €/m²).

D'autres références enregistrent une hausse importante, à l'instar du Grand Lyon qui connaît une croissance de 8% en 2014 ou de l'agglomération grenobloise (+4%). A noter que le marché Nord-Isère (Satin) est en recul de -9% en 2015 alors qu'en 2014, il affichait une hausse de 24% sur le prix du neuf.

Pour rappel, la tendance nationale est en hausse de 2% sur le prix d'un appartement neuf avec un prix moyen de 3895 €/m² en 2014 (cf : Illustration n°12).

Illustration n°11

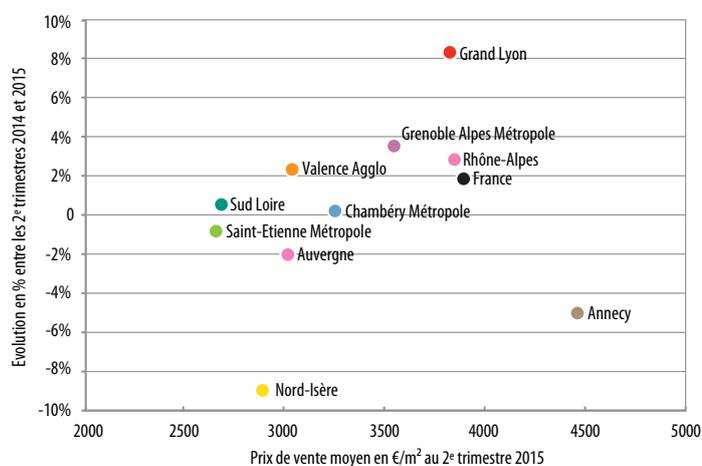
Prix de vente moyen en €/m² d'un appartement neuf

	2 ^e trimestre 2014	2 ^e trimestre 2015	Evolution 2014-2015
France	3 826 €	3 895 €	2%
Rhône-Alpes	3 608 €	3 848 €	7%
Sud Loire et Proche Haute-Loire	2 679 €	2 693 €	1%

Sources : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, CécimObs-Adéquation, Document de synthèse n°25, 2^e trimestre 2015.

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, CécimObs-Adéquation, Document de synthèse n°25, 2^e trimestre 2015 ; BDECLN, MEDDE-Soes Dreal Rhône Alpes.

3-2 Une conjoncture récente impactant favorablement le marché stéphanois

Malgré un passage en zone B1, plusieurs agglomérations françaises de taille moyenne (Nîmes, Perpignan ou encore Rouen) ont vu leur volume de vente stagner. Les faibles dynamiques de ventes traduisent des difficultés structurelles au sein de ces territoires.

En revanche les marchés sûrs (Caen, Clermont-Ferrand, Angers...) poursuivent une évolution favorable au cours des 6 derniers trimestres. Les taux d'intérêts attractifs pour les propriétaires occupants et

le dispositif Pinel rencontrent un véritable succès auprès des investisseurs particuliers. Les mesures gouvernementales de relance de la promotion immobilière participent au regain de vitalité du marché de la promotion immobilière (cf: illustration n°13).

Souvent comparée à l'agglomération stéphanoise, la ville de Brest ne réussit pas à tirer de réels profits de son zonage en B2 éligible et s'inscrit dans la même démarche que Rouen.

Seule l'agglomération de Saint-Etienne connaît une amélioration de sa cotation deux semestres d'affilé sur l'ensemble du panel des villes étudiées. Mais il ne faut pas y lire trop hâtivement une reprise du marché.

Illustration n°13

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

	Précédent zonage	Nouveau zonage**	1T 2014*	2T 2014*	3T 2014*	4T 2014*	1T 2015*	2T 2015*
Saint-Etienne	B2	B2 éligible	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Nord- Isère	B2	B1	Vert	Orange	Vert	Vert	Orange	Vert
Clermont-Ferrand	B1	B1	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
Nîmes	B2	B1	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Narbonne	B2	B2 éligible	Vert	Vert	Vert	Orange	Orange	Orange
Perpignan	B2	B1	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Angers	B2	B2 éligible	Orange	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
Caen	B2	B1	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
Rouen	B1	B1	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Brest	B2	B2 éligible	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Besançon	B2	B1	Orange	Vert	Vert	Vert	Orange	Orange
Amiens	B2	B2 éligible	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert

* 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 4 classes de valeur :

Marché sûr
Marché résilient
Marché litigieux
Marché déprécié

N.B. : Adequation a créé un indicateur à partir de 7 variables pour qualifier le marché des villes moyennes françaises. Sources : Note de conjoncture 1^{er} semestre 2015, CécimObs-Adequation.

4- La production du logement social : un volume en augmentation en 2014

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 troisième année consécutive sur les données en logements privés conventionnés transmises par l'Anah.

4-1 En 10 ans, 6700 logements locatifs sociaux publics livrés

4-1-1 Un volume de production locatif en nette hausse

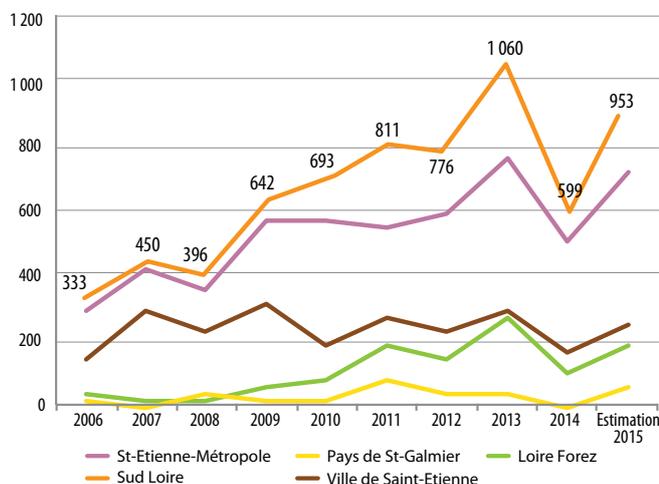
Entre 2006 et 2015, 6713 logements sociaux publics ont été livrés⁵ dans le Sud Loire, soit

une moyenne annuelle de 670 logements sur les 10 dernières années (cf Illustration n°14).

Si l'année 2013 est remarquable par les volumes de livraison de logement social, elle est la conséquence directe et exceptionnelle de l'allocation de moyens dans le cadre du plan de relance de 2009. L'année 2015 (en date d'octobre) marque une

Illustration n°14

Répartition des logements publics sociaux (hors foyers) dans la Loire



Source : DDT42, traitement Epures.

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

forte progression de logements livrés dans le Sud Loire (+59% entre 2014 et 2015) avec 953 logements en 2015.

Tous les secteurs connaissent une augmentation (+45% pour Saint-Etienne Métropole, +84% pour Loire Forez, +53% pour Saint-Etienne). En 2015, le secteur du Pays de Saint-Galmier connaît un volume de production important avec 48 livraisons soit un volume jamais atteint à l'exception de l'année 2011 (82 livraisons). Pour rappel en 2014, aucune livraison de logement social n'avait été effectué dans le Pays de Saint-Galmier.

En 2015, Saint-Etienne Métropole pèse pour 76 % dans la production du logement locatif social dans le Sud Loire. (cf : illustration n°15). En 2014, cette part était de 83%.

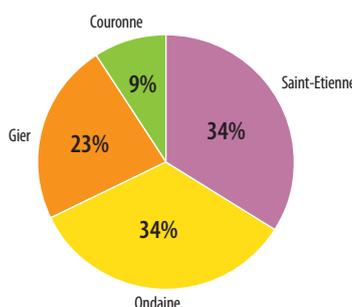
En 2015, la ville de Saint-Etienne concentre 26% des logements sociaux neufs du Sud Loire.

La répartition des livraisons au sein de Saint-Etienne Métropole est la suivante : 9% pour la Couronne, 23% pour le Gier, 34% pour l'Ondaine et 34% pour la ville de Saint-Etienne. (cf: Illustrations n°15 et 16)

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

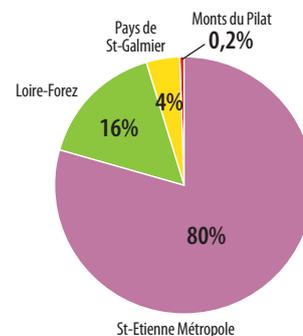
Dans le secteur Sud Loire / proche Haute-Loire seule l'agglomération de Saint-Etienne Métropole bénéficiait d'opération de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU.

Illustration n°15
Répartition des logements sociaux livrés en 2015 dans Saint-Etienne Métropole



Source : DDT42, traitement Epures.

Illustration n°16
Répartition des logements sociaux livrés entre 2006 et 2015 dans le Sud Loire



Source : DDT42, traitement Epures.

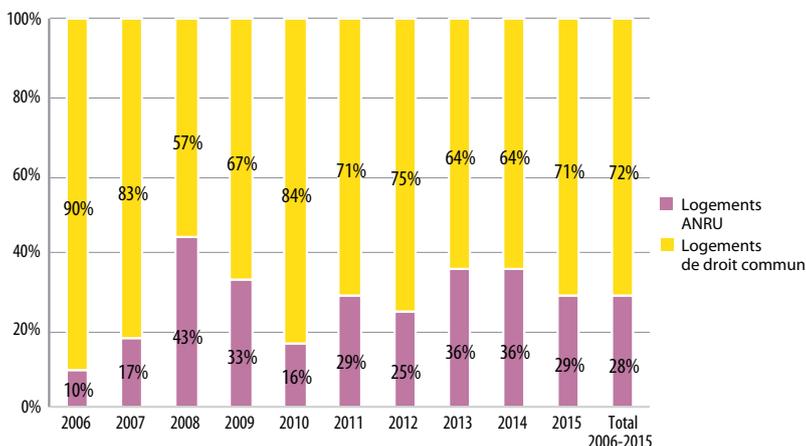
La fin du premier Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU1) n'a pas accéléré les logiques de production du logement social. Les effets se font sentir au-delà de la période du PNRU 1 (2003/2014).

Bien qu'en légère baisse, la proportion de logements sociaux livrés en 2015, dans le cadre de l'ANRU, demeure importante (29% de l'ensemble des logements sociaux pour l'agglomération stéphanoise, contre 36% en 2014). (cf. illustration n°17)

Les effets du PNRU 1 se prolongent donc en 2015 (en date d'Octobre) à Saint-Etienne Métropole avec la production de 208 logements sociaux livrés dans le cadre de l'ANRU, pour un nombre total de 723 logements publics sociaux.

Depuis 2006, deux secteurs concentrent la livraison de logements sociaux ANRU : le Chambon-Feugerolles avec 270 logements livrés et Saint-Etienne avec 1018 logements.

Illustration n°17
Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers) dans le cadre de l'ANRU, Saint-Etienne Métropole



Source : DDT42, traitement Epures.

Concernant les démolitions, 2767 logements ont été démolis en 10 ans (2006-2015) dans Saint-Etienne Métropole avec une forte diminution (-82%) entre 2012 (616 démolitions) et 2015 (113 démolitions).

4-1-3 Les grandes caractéristiques des logements sociaux publics livrés entre 2006 et 2015

Sur les 6713 logements sociaux livrés entre 2006 et 2015 dans le Sud Loire, 86% sont en collectif. Seul Loire Forez est en deçà avec 73% de logements livrés en collectif. Dans la Loire, la répartition est de 82% en collectif et 18% en individuel.

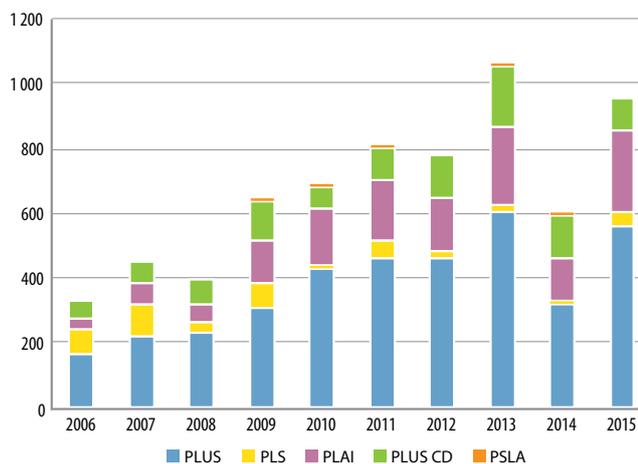
L'année 2015 marque une forte progression du logement social collectif (+64% entre 2014 et 2015, soit 855 logements en 2015).

Dans le Sud Loire, la construction neuve supplante l'acquisition/amélioration. Sur la période 2006/2015, la construction neuve représente 76% du volume des logements produits, contre 24% en acquisition/amélioration. La ville de Saint-Etienne favorise plus facilement l'acquisition/amélioration que les autres secteurs (38% du total de nouveaux logements).

En 2015 dans le Sud Loire, la proportion d'acquisition/amélioration et construction neuve reste stable comparé à la période 2014. En effet 15%

Illustration n°18

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



Source : DDT42, traitement epures.

des logements sociaux livrés sont le produit d'une démarche d'acquisition/amélioration alors que 85% résultent de la construction neuve.

Dans le Sud Loire, le logement PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) représente 56% de la production de logements sociaux en 2015. Cette tendance se vérifie à l'échelle de l'agglomération stéphanoise puisque, entre 2006 et 2015, 51 % du parc de logements sociaux livrés sont issus d'un financement PLUS. Il est le produit le plus commun et domine le marché ligérien et Sud ligérien du logement social sur toute la période 2006/2015.

Le logement très social (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) représente 27% des logements sociaux livrés. Cette proportion est plus importante que sur la période 2006/2015 où le PLAI

représentait 21% du total des logements sociaux livrés dans le Sud Loire. En 2014, 23% des logements commencés dans le Sud Loire étaient agréés par PLAI.

Le PLS (Prêt Locatif Social) représente, entre 2006 et 2015, 7% des logements sociaux livrés dans le Sud Loire soit près de 460 logements. (cf: illustration n°18)

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

Dans le Sud Loire, 3090 logements ont été agréés sur la période 2011 à 2015 et répartis de la manière suivante (73% dans Saint-Etienne Métropole, 22% dans Loire-Forez, 4% dans le Pays de Saint-Galmier et moins de 1% dans les Monts du Pilat).

Ce sont autant de logements qui devraient être livrés dans les 4 prochaines années.

L'augmentation de +9% du nombre de logements agréés entre 2014 et 2015 inverse légèrement la tendance à la baisse enregistrée depuis 2011 (cf: Illustration n°19)

Cette amélioration se vérifie particulièrement dans le secteur de Loire-Forez où le nombre de logements agréés est en croissance de +54 % entre 2014 et 2015.

4-2 En 9 ans, 2500 logements privés conventionnés⁶ produits

Sur la période 2006-2014, le Sud Loire a produit 2528 logements privés à loyer maîtrisés. Ils sont concentrés à 89% dans Saint-Etienne Métropole.

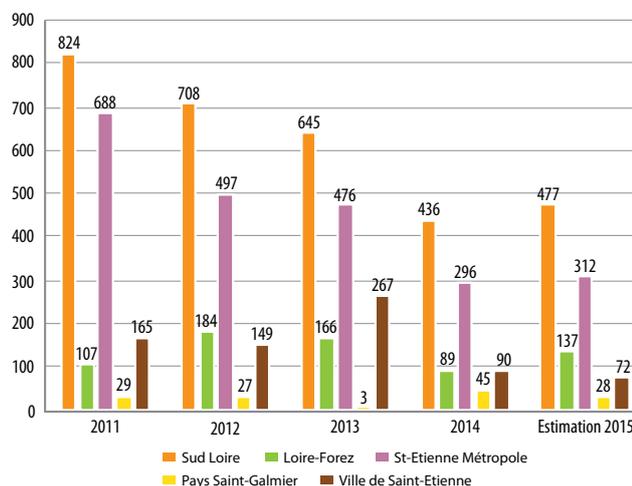
Parmi les 2528 logements privés conventionnés entre 2006 et 2014, 60% sont conventionnés « sans travaux »⁷ et 40% ont bénéficié d'une subvention de l'Anah pour des travaux.

Loire Forez et les Monts du Pilat ne suivent pas la tendance du Sud Loire. Les logements conventionnés « avec travaux » y sont majoritaires (respectivement à 66% et 62 %).

Dans la Loire, 56% sont réalisés « sans » et 44% « avec » travaux.

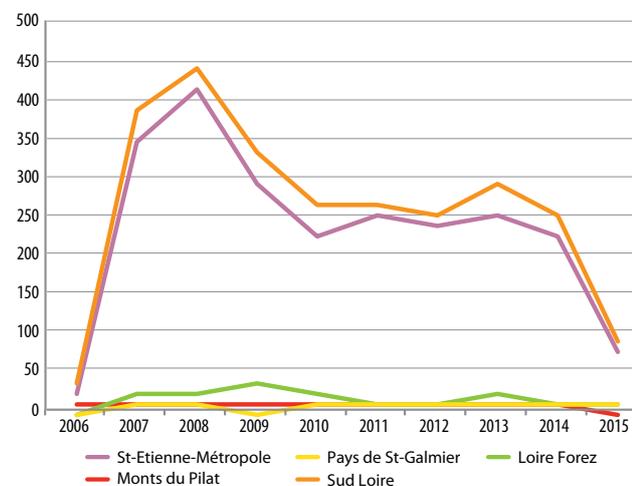
37% des logements produits ont un loyer intermédiaire (LI),

Illustration n°19
Répartition des logements sociaux agréés (hors foyers)



Source : DDT42, traitement epures.

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



Source : Anah, traitement epures.

c'est-à-dire environ 20% inférieur au niveau de loyer libre (proche du logement social PLS). 59% 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 PLAI. A relever que le logement à loyer très social est présent uniquement dans Saint-Etienne Métropole (cf: illustration n°20).

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).

4-3 Une offre totale en loyers maîtrisés de 8300 logements

Au total, l'offre nouvelle de logements à loyers maîtrisés publics et privés s'élève à près de 8300 (8288) logements sur la période 2006/2014.

L'offre publique l'emporte dans le Sud Loire à hauteur de 69% (cf: illustration n°21).

La répartition est similaire dans Saint-Etienne Métropole. Les bailleurs sociaux publics sont fortement présents dans le Pays de Saint-Galmier (83%) et Loire Forez (88%). En revanche, dans les Monts du Pilat, en raison du caractère rural du territoire, ils sont relayés par les propriétaires bailleurs privés.

5- Un marché locatif privé détendu et stable

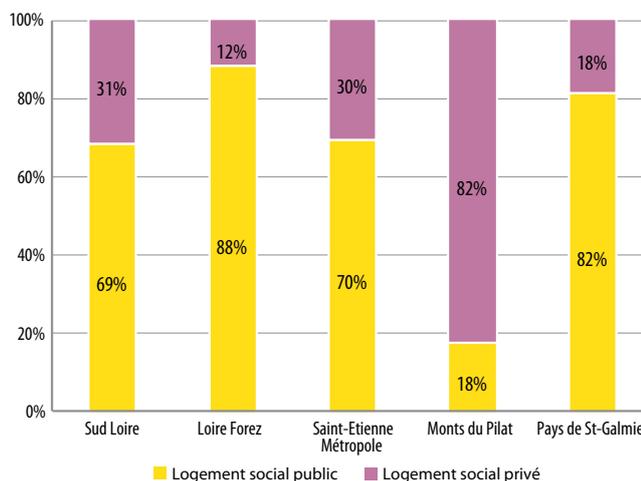
5-1 L'expérimentation nationale pour la mise en place d'observatoires locaux des loyers dans le parc privé

La DDT42 et epures se 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

Illustration n°21

Répartition public/privé des logements à loyer maîtrisé sur la période 2006-2014



source : DDT422 et Anah, traitement epures.

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 nationale 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 unifiée...).

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 indirectement 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 2014 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 2014 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.

5-2 Des niveaux de loyers faibles et stables en 2014

5-2-1 Un loyer médian de 6.8 €/m²

La valeur médiane des loyers hors charges sur le territoire Sud Loire proche Haute-Loire est de 6.8€/m², ce qui reste stable par rapport à l'année 2013. 50% des loyers sont compris entre 5.6€/m² (1er quartile) et 8€/m² (3ème quartile). 25% des loyers les plus élevés sont supérieurs à 8.0€/m² (cf : illustration n° 22) La dispersion des niveaux de loyer peut s'expliquer par le fait que le niveau des loyers au m² est fonction, entre autre, des caractéristiques du logement et de son occupation.

5-2-2 Un marché locatif privé détendu

Sur le territoire du Sud Loire proche Haute-Loire, le loyer médian au m² est sensiblement identique qu'il s'agisse d'une relocation (moins d'un an) ou d'un bail de 1 à 10 ans. La seule différence notable de niveau de loyer en €/m² se constate pour les locations de logements dont le bail de location est antérieur à 2004 (plus de 10 ans).

Par ailleurs, le loyer de relocation¹¹ (7,1€/M²) est proche du loyer global (6.8€/m²) (cf : illustration n° 23).

Illustration n°22

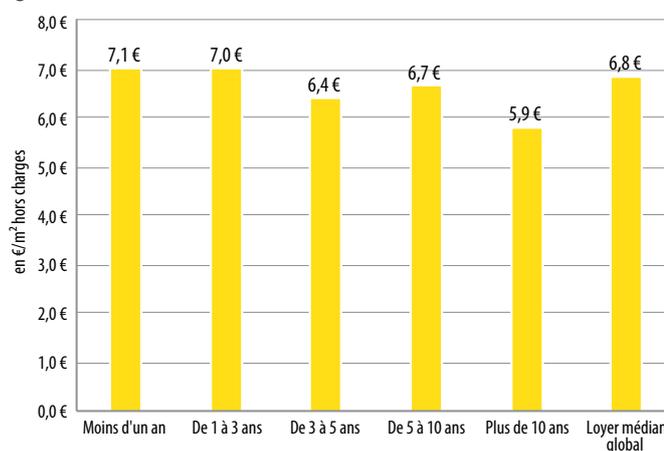
Loyers hors charge dans le Sud Loire, proche Haute-Loire en 2014

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	6,60 €/m ²	622 €	6,7 €/m ²
Surface habitable moyenne	74 €/m ²	100m ²	68 m ²
1 ^{er} quartile ⁸	5,6 €/m ²	470 €	5,7 €/m ²
Loyer médian ⁹	6,8 €/m ²	619 €	6,8 €/m ²
3 ^e quartile ¹⁰	8,0 €/m ²	770 €	8,0 €/m ²
Nb de références	2 234	264	1 970

Source : Observatoire des Loyers du Sud Loire et de la proche Haute Loire, eures 2014.

Illustration n°23

Loyers médians des appartements privés en 2014, selon l'ancienneté d'occupation du logement, dans le Sud Loire, Proche Haute Loire



Source : observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, eures 2014.

Ces constats illustrent bien le caractère détendu du marché locatif privé sur le territoire.



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.

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.

5-2-3 Comparaison avec d'autres sites pilotes à l'expérimentation : le loyer moyen le plus faible dans Saint-Etienne Métropole

Hors agglomération parisienne, deux groupes d'agglomérations de province se distinguent en fonction de leur tension sur le marché locatif privé. Ainsi, l'agglomération de Nice observe les niveaux de loyers les plus élevés, de 17€/m² pour un T1 à 14€/m² pour un T4. Sur l'ensemble des agglomérations observées ici, Saint-Etienne Métropole connaît les niveaux de loyers les plus bas, de 8,7 €/m² pour un T1 et 6,3€/m² pour un T4 (cf: illustration n° 24).

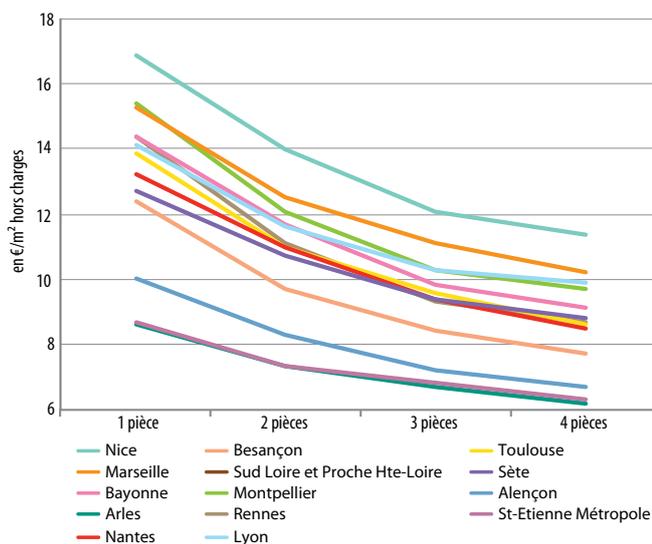
A noter que pour l'ensemble des agglomérations, on observe un niveau de loyer inversement proportionnel à la taille du logement.

6- Le marché de seconde main : une troisième année de repli

L'analyse de ce marché s'appuie sur les données issues du fichier PERVAL, notaires de France - min.not (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.

Illustration n°24

Loyers moyens en €/m² selon le nombre de pièces dans les agglomérations françaises disposant d'un observatoire des loyers (hors agglomération parisienne), en 2014



Sources : OLAP et observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, eures 2014.

Illustration n°25

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 eures.

6-1 Un volume de vente en légère baisse pour la 3^e année consécutive pour les appartements et les maisons

Le marché de seconde main, pour les appartements et les maisons, connaît cette année

encore une baisse des volumes de ventes dans le Sud Loire. La tendance amorcée en 2011 se confirme avec un recul des ventes d'appartements (-30% sur la période 2011-2014) et de maisons (-5%). En 2014, autour de 1160 ventes d'appartements et 900 ventes de maisons ont été enregistrées dans le Sud Loire (cf: illustration n°25).

Saint-Etienne Métropole porte le marché de l'appartement ancien puisque 93% des ventes sont réalisées sur ce territoire. En 2013, la part de Saint-Etienne Métropole dans le marché du Sud Loire était équivalente.

Le marché de l'appartement ancien dans le Sud Loire est confronté à un recul important. Entre 2013 et 2014, le nombre de ventes d'appartements a baissé de -18%. Saint-Etienne Métropole est en recul de -18%, Loire Forez de -12%. A noter que concernant la vente d'appartements, le Sud Loire constitue 78% du marché ligérien.

Le marché des maisons individuelles concerne l'ensemble des territoires du Sud Loire. Il enregistre une baisse des ventes de -5%. Le Sud Loire concentre 47% du marché ligérien. En 2014, 56 % des reventes de maisons du territoire Sud Loire ont eu lieu dans Saint-Etienne Métropole et 27% dans Loire Forez.

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

6-2-1 Les appartements de seconde main

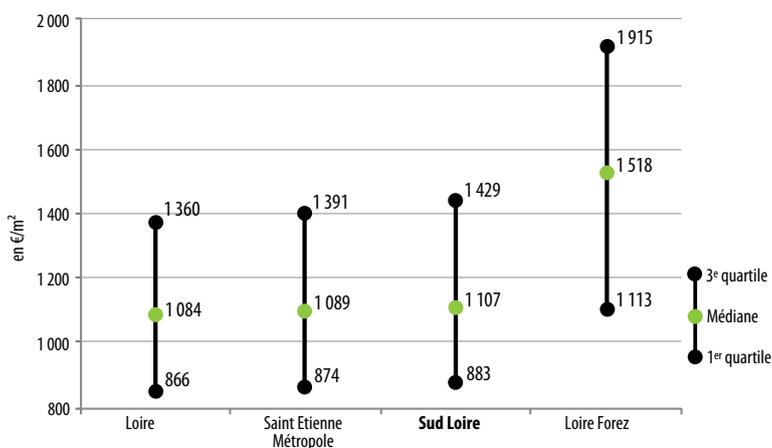
Le prix médian de l'appartement dans le Sud Loire est en recul pour la période 2013-2014 à l'instar de la dynamique ligérienne (-5%). Il s'établit dans le Sud Loire à 1107 euros du m² en 2014. 50%

des transactions d'appartements se situent dans une fourchette entre 883€/m² et 1429€/m² en 2014 (cf: illustration n°26 et 27).

Toutefois, Loire Forez enregistre une hausse de +10% entre 2013 et 2014, soit un prix médian de 1518€/m². Ce même territoire connaît le prix médian le plus élevé.

Illustration n°26

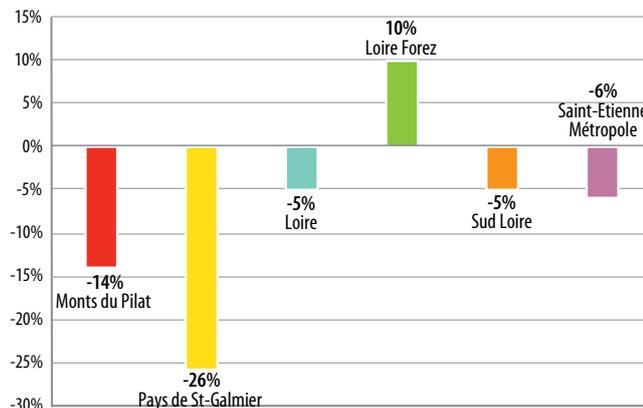
Prix médian en €/M² d'un appartement de seconde main dans le Sud Loire en 2014



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

Illustration n°27

Evolution des prix médians des appartements dans le Sud Loire sur la période 2013-2014



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

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

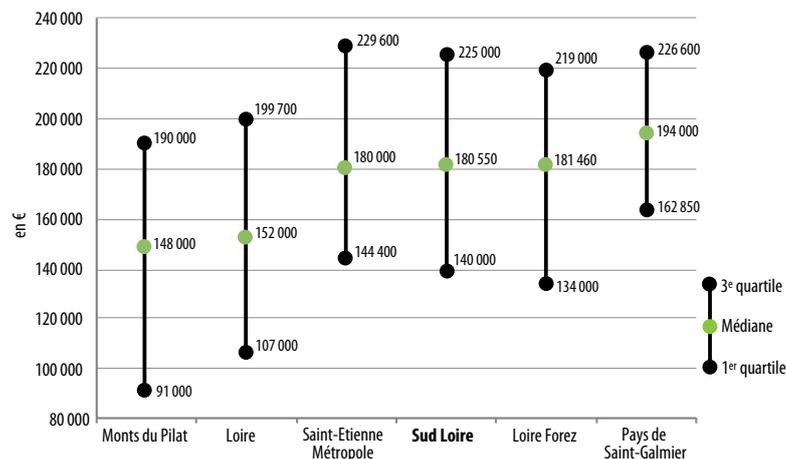
En 2014, le prix médian d'une maison de seconde main dans le Sud Loire est de 180 550€ soit un prix stable par rapport à 2013 (+0,3%) (cf: illustration n°28). Dans le Sud Loire, 25% des transactions les moins chères sont inférieures à 140 000€ et 25% des transactions les plus chères sont supérieures à 225 000 €. Autrement dit, 50% des transactions se situent dans une fourchette comprise entre 140 000€ et 225 000€. Au sein du Sud Loire, l'écart entre le prix médian le plus faible observé dans les Monts du Pilat (148 000 euros) et le plus élevé dans le pays de Saint-Galmier (194 000€) est de 46 000 €. (cf: illustration n°28).

Alors que Saint-Etienne Métropole enregistre une légère baisse de -2% du prix médian des maisons, Loire Forez connaît une augmentation importante (+7%). Passant de 169 000 € en 2013 à 181 500 € en 2014. (cf: illustration n°29).

Dans la Loire, le prix médian est en recul de -5% en 2014 et s'établit à 152 000€. Il est de 155 000€ en Ardèche et de 230 000€ dans le Rhône.

Illustration n°28

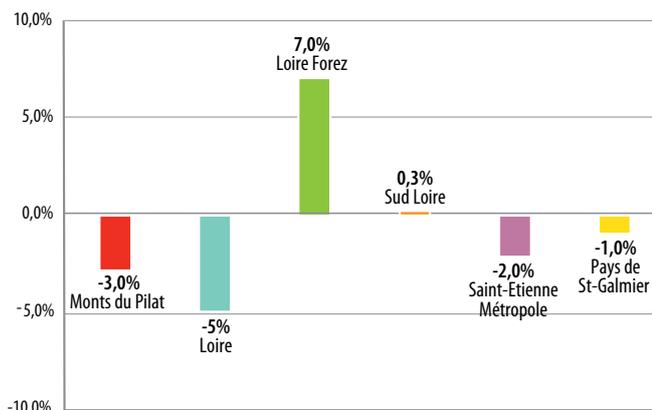
Prix médian en €/m² d'une maison de seconde main dans le Sud Loire en 2014



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

Illustration n°29

Evolution des prix médians des maisons dans le Sud Loire entre 2013 et 2014



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

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

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

PSLA : Prêt Social Location Accession

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

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 2014

	Nombre de logements	Evolution 2013-2014	Répartition en %
Logements commencés	1 159	-29%	100%
Dont logements collectifs	510	-27%	44%
Dont logements individuels	649	-30%	56%

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

Les terrains à bâtir viabilisés et à destination habitat en 2014

	Evolution des transactions 2013-2014	Surface moyenne	Prix médian
Terrains à bâtir	-15%	800 m ²	100€/m ²

Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

La promotion immobilière en 2015 (au premier semestre)

	Nombre de logements en 2015	Evolution 2014-2015
Mises en ventes	216	+6%
Ventes nettes	204	+36%
Stock	579	-16%
	Au 2 ^e trimestre 2015	Evolution 2014-2015 (2 ^e trimestre)
Prix moyen d'un logement collectif	2 693 €/m ²	+1%

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

La production du logement social en 2006-2015

	Nombre de logements 2006-2014	Moyenne annuelle 2006-2014	Répartition	Nombre de logements en 2015
Logements sociaux publics livrés	5 760	640	69%	953 (au mois d'octobre)
Logements sociaux privés conventionnés	2 528	280	31%	124 (au mois de juillet)

Sources : DDT42 et Anah, traitement epures.

Les loyers des appartements privés en 2014

	Niveau de loyer (hors charges)
Loyer médian global	6,8€/m ²
Loyer de relocation	7,1€/m ²

Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2014.

Le marché de seconde main en 2014

	Évolution des transactions 2013-2014	Prix médian en 2014	Evolution du prix médian 2013-2014
Appartements	-18%	1 107€/m ²	-5%
Maisons	-5%	180 550€	+0,3%

Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2014.

Synthèse du marché du logement dans le Sud Loire

L'activité de la construction neuve enregistre un repli pour la troisième année consécutive. Les volumes des logements commencés (1159) n'ont jamais été aussi faibles depuis 15 ans. Dans ce contexte, la construction individuelle domine toujours et concerne 56% des logements. Le collectif concerne 44% du marché.

Le marché foncier est confronté à un repli des volumes de transactions de -15% entre 2013 et 2014. Le prix médian d'un terrain dans le Sud Loire (100€/m²) est en légère baisse. La surface moyenne des terrains vendus dans le Sud Loire est de 800m². Elle est en hausse de +8%.

Dans la promotion immobilière, la conjoncture observée en périphérie stéphanoise suit la tendance nationale avec une hausse marquée des ventes et une baisse légère des stocks de logements.

La position du marché stéphanois s'améliore vis-à-vis des autres agglomérations de taille moyenne mais l'équilibre est encore fragile.

La production de logements locatifs publics vient alimenter l'activité de la construction neuve, elle est essentiellement concentrée sur Saint-Etienne Métropole et accélérée par la fin du PNRU 1. L'offre publique est complétée par une offre en logements privés à loyer maîtrisé à majorité orientée sur des produits à loyer conventionné social.

L'observatoire local des loyers confirme la faible attractivité du marché locatif privé dans le Sud Loire. Les niveaux de loyers sont faibles et les plus bas en comparaison aux autres agglomérations observées.

Le marché de la revente est confronté à une troisième année de baisse des transactions à la fois pour les appartements et les maisons. Les maisons enregistrent une stabilité de prix alors que les appartements voient leurs prix légèrement diminuer.



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