

Rencontre 2020 de l'observatoire de l'**habitat**

Déroulement du webinaire

I. Introduction

II. Les marchés de l'habitat, tendances observées en 2019 et 2020

III. Le plan France Relance, dispositifs Habitat

Présentation DDT42 (Bruno Defrance, Directeur départemental adjoint)

IV. Habitat et confinement

Présentation de l'étude-sondage « Au confins du logement » par l'Institut IDHEAL (S. Albertini, Cheffe de projet)

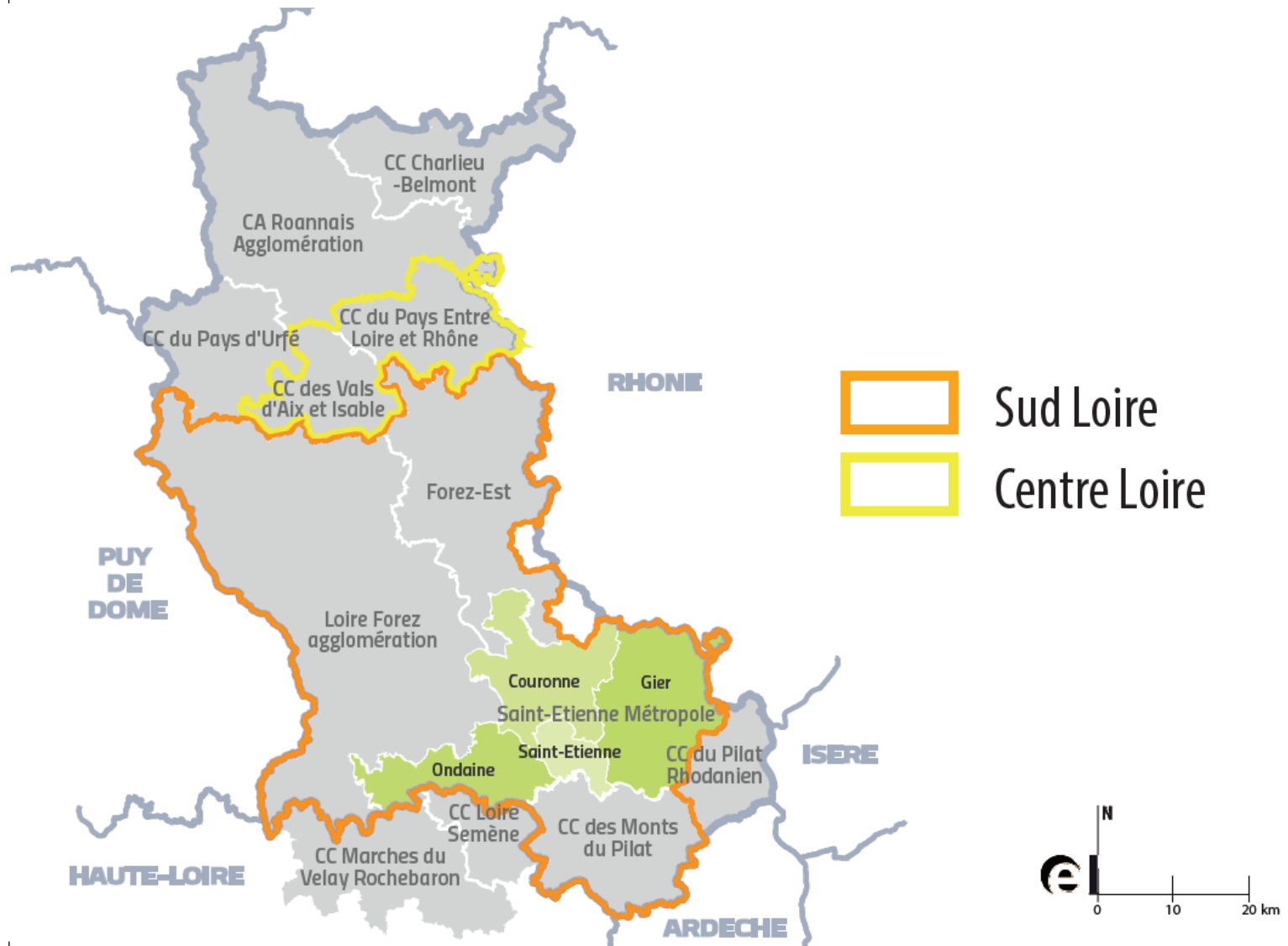
IV. Logement social et crise sanitaire

Retour d'expérience de l'inter-bailleurs de la Loire (F. Perrier, Directeur Général de l'OPH de Firminy et R. Kéchéchian, Directeur de la Réhabilitation et des Travaux neufs de Gier Pilat Habitat)

Éléments de cadrage

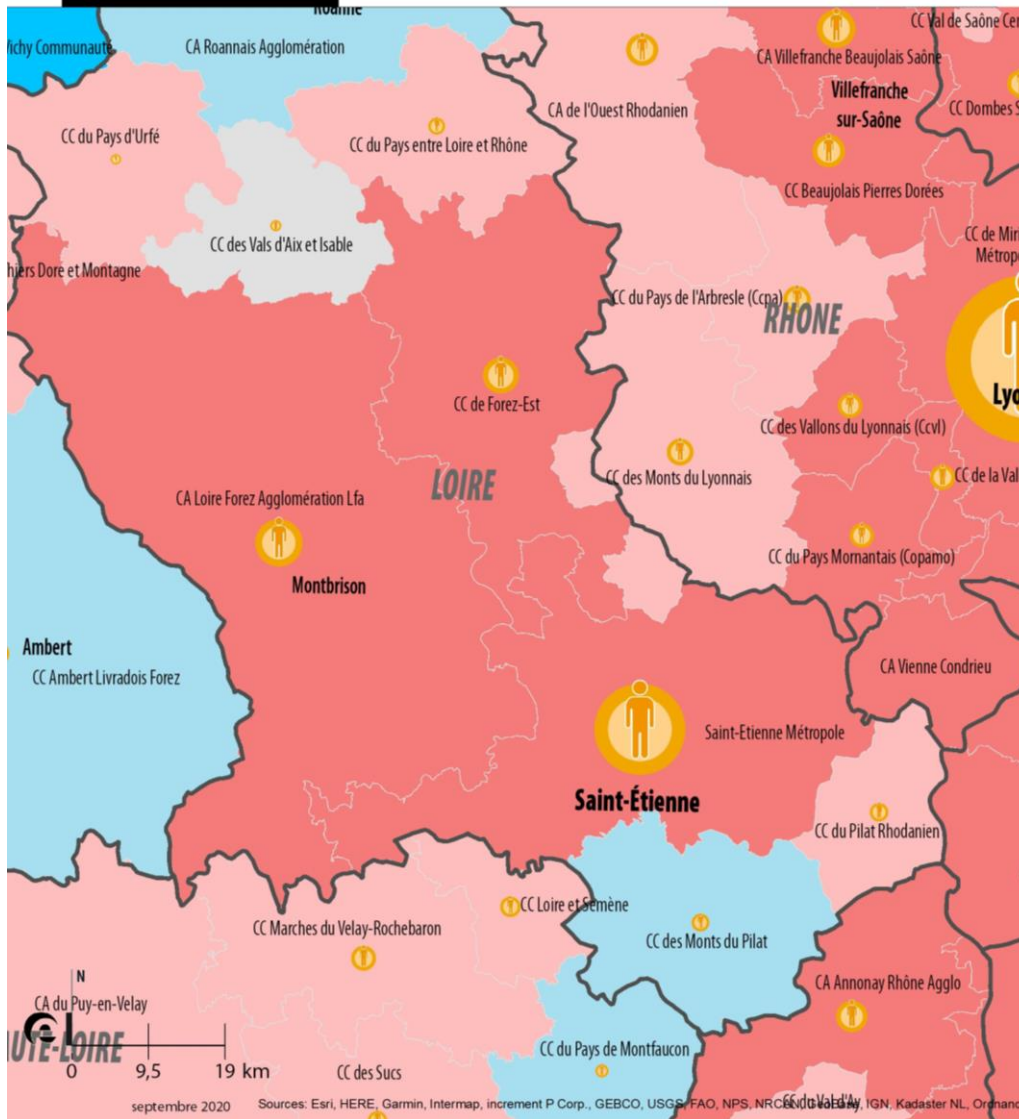
- Territoires observés
- Population
- Logements

Le territoire d'observation



Une population en hausse

e-observ'



Population en 2017

Sud Loire

592 676 habitants, +1,5% / 2012

Saint-Etienne Métropole

404 323 habitants, +0,7% / 2012

Loire Forez agglomération

109 553 , +3,9% / 2012

Cc de Forez-Est

63 656 habitants, +3,0% / 2012

Cc des Monts du Pilat

15 144 habitants, -1,4% / 2012

Loire Centre

19 857 habitants, +1,2% / 2012

COPLER

13 867 habitants, +1,7%

Evolution annuelle moyenne 2012 - 2017

- plus de 250 hab perdus par an
- de 10 à 250 hab de moins par an
- stable (entre -10 et +10)
- entre 10 et 250 hab de plus par an
- plus de 250 hab supplémentaires



Le logement dans le Sud Loire et Loire Centre



315 058
logements

97% dans le Sud Loire
3% en Loire Centre



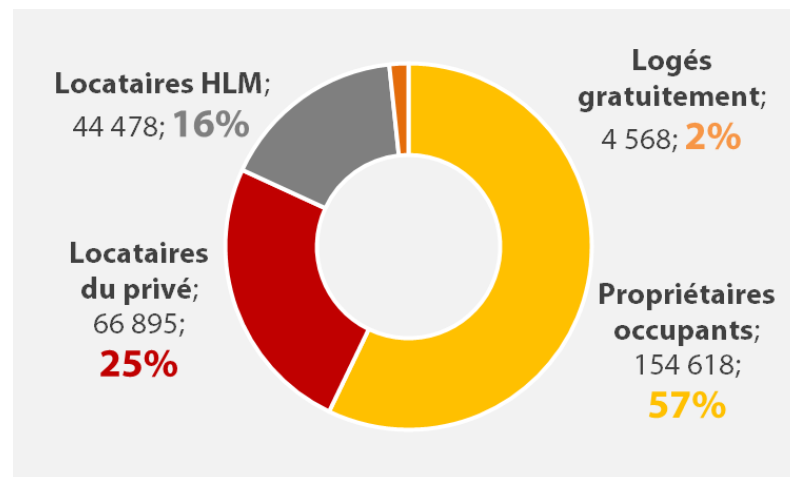
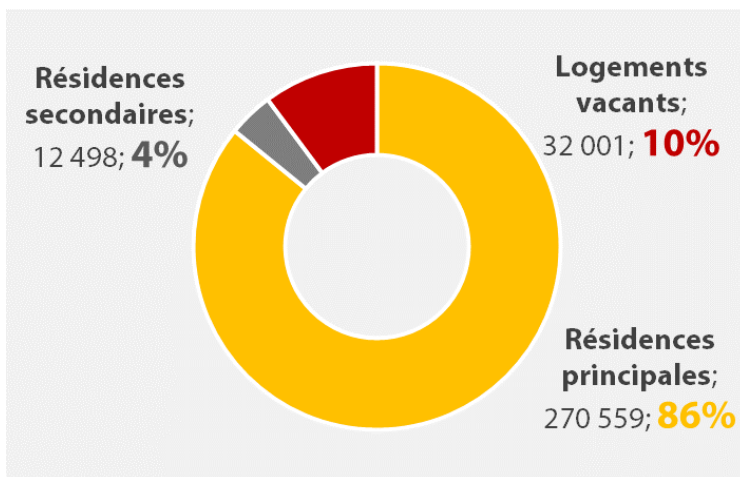
79%
de la Loire



51 %
appartements



48 %
maisons



Les marchés de l'habitat, bilan 2019 et tendances 2020

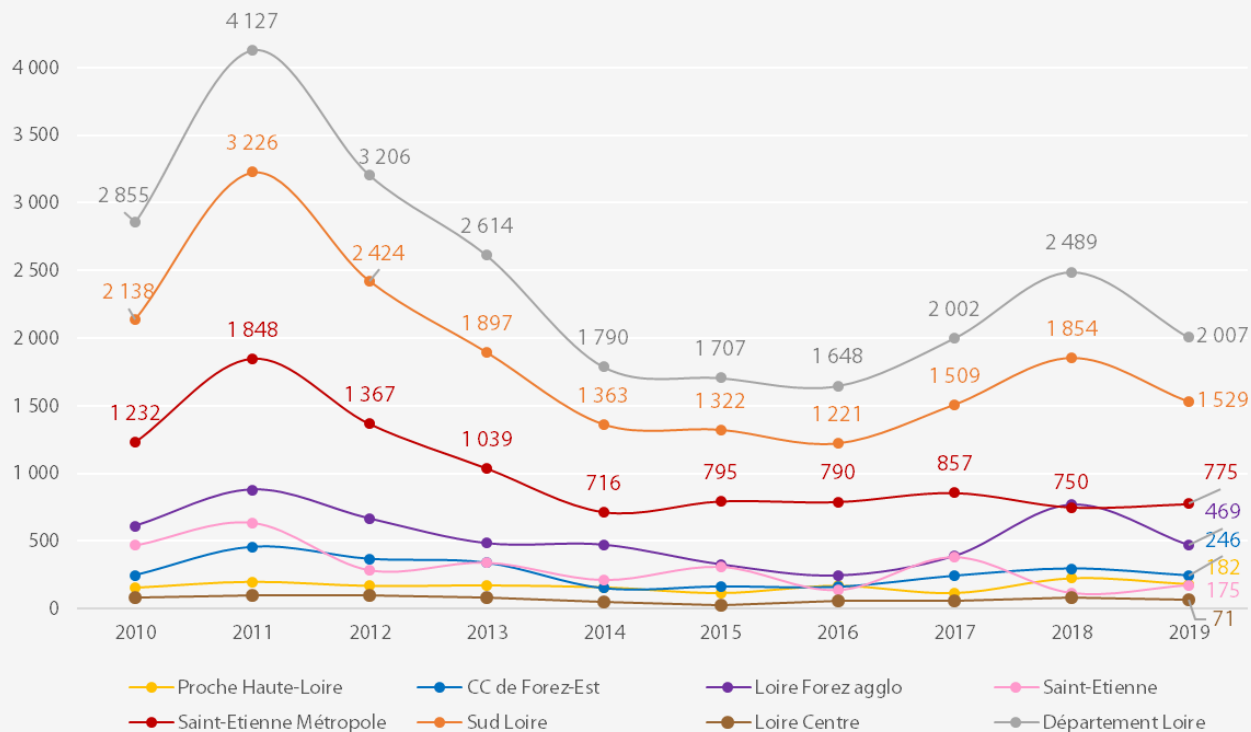
Le marché de la construction

Le marché immobilier de la revente

Le marché locatif

La construction neuve un repli en 2019

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 2010 ET 2019



Evolution des logements commencés entre 2018 et 2019

SEM hors St-Etienne	-5%
Saint-Etienne	+51%
Loire Forez Agglomération	-39%
Cc de Forez-Est	-17%
Cc des Monts du Pilat	-3%
Sud Loire	-18%
COPLER	-21%
Centre Loire	-15%
Loire	-19%
Proche Haute-Loire	-19%
Pôle Métropolitain	-17%
Région AURA	-2%

Une baisse généralisée des logements commencés sauf dans Saint-Etienne

Une relative stabilité, voir augmentation, du volume de construction annuel sur la période récente (2015-2019), sauf exception (année 2018).



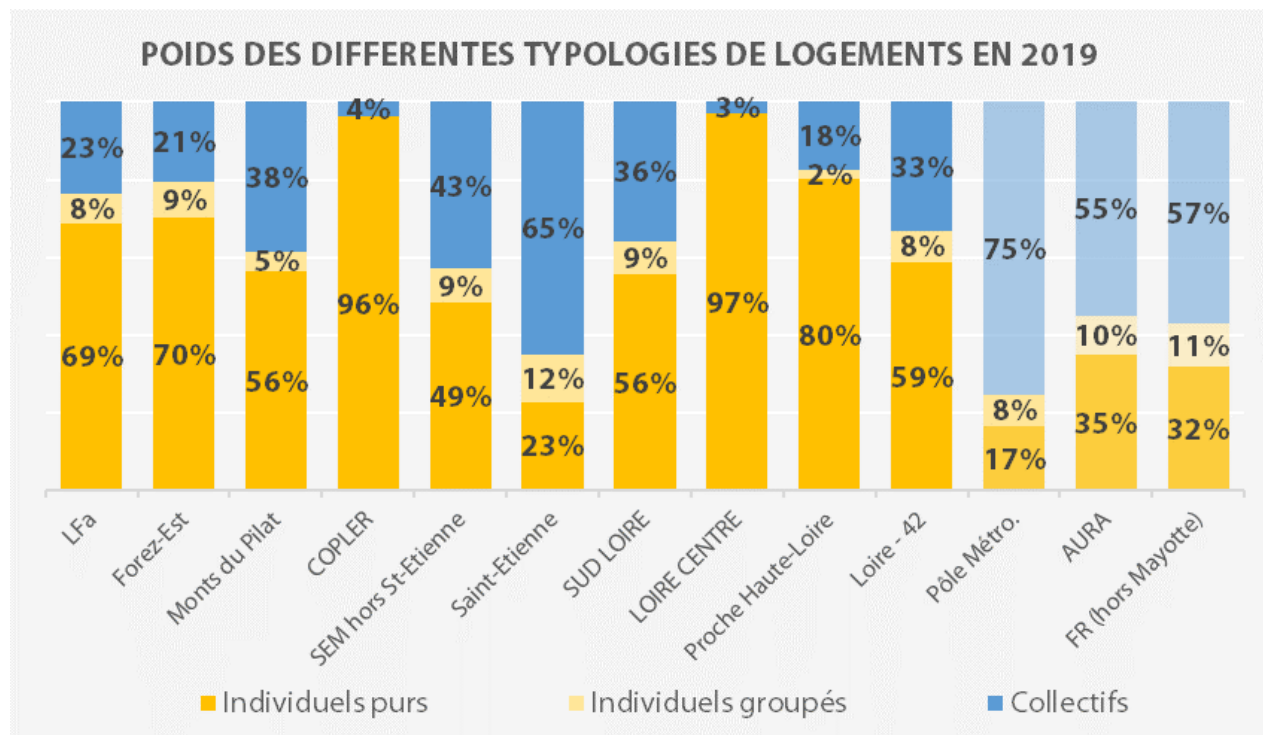
La construction neuve le poids de l'individuel toujours plus important

En 2019, une baisse des logements collectifs commencés plus forte que celle des logements individuels commencés

Evolution
2018-2019



Sud Loire	- 4%	- 34%
Loire Centre	-12%	- 67%
PHL	+1%	- 58%



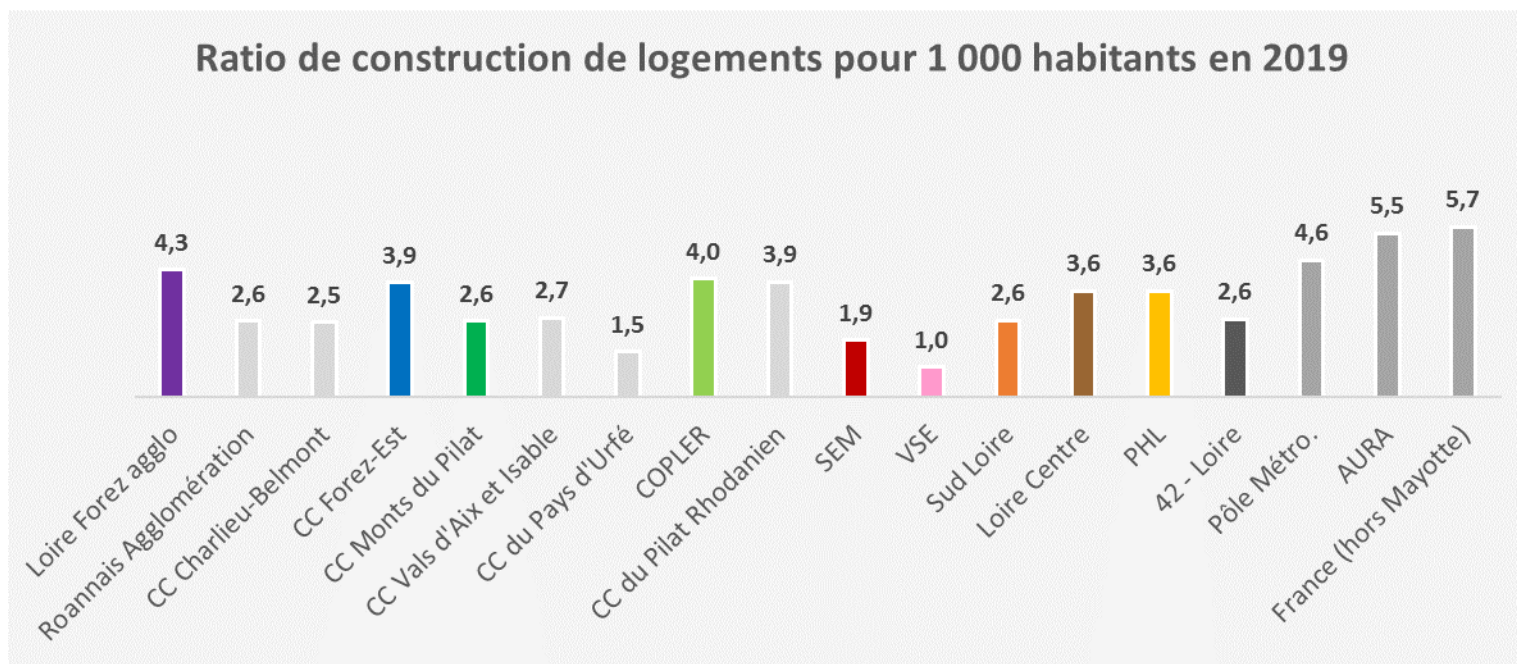
Poids de l'individuel

67% dans la Loire
(56% en 2018)

25% dans le pôle
métropolitain
(18% en 2018)

45% en région
(39% en 2018)

La construction neuve **une dynamique faible**

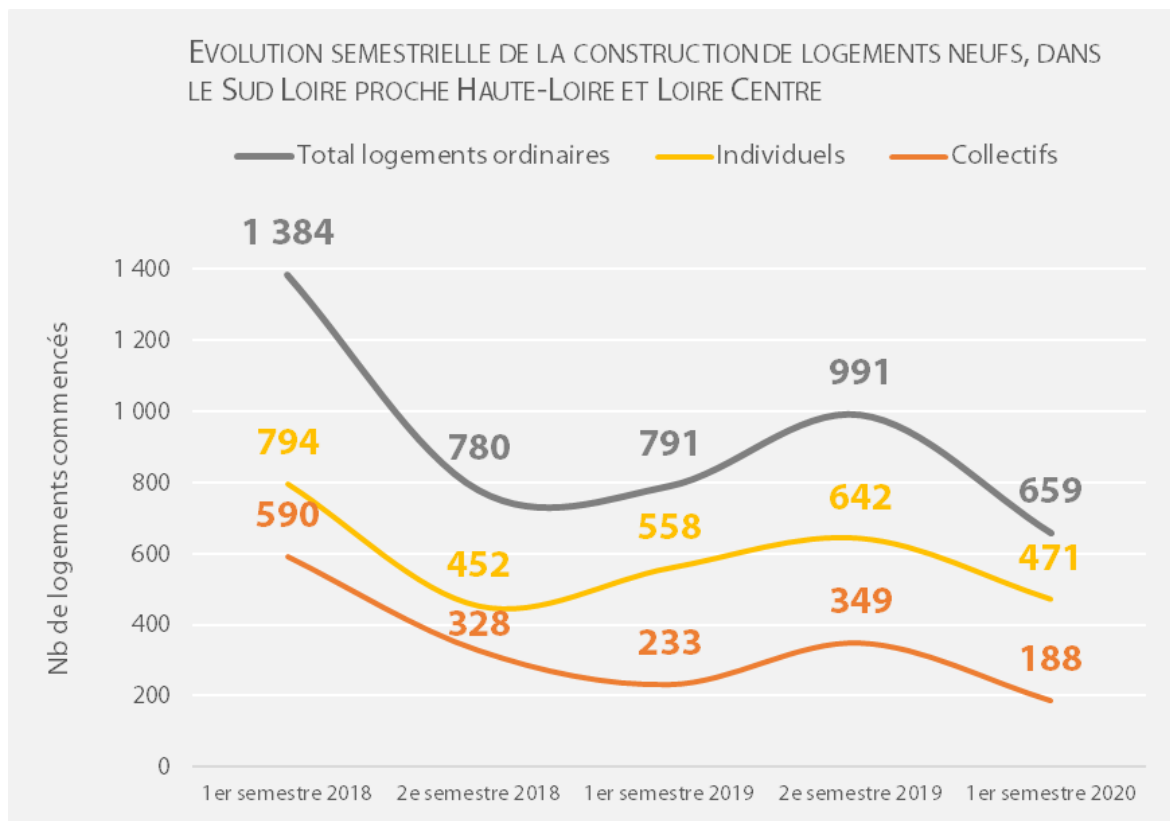


Un **ratio de construction pour 1 000 habitants** toujours plus faible **dans le Sud Loire : 2,6** logements commencés pour 1000 habitants en 2019 (3,1 en 2018)

Des EPCI ligériens qui se distinguent par un ratio relativement élevé (>4), proche du ratio du Pôle Métropolitain

La construction neuve dynamiques en 2020 ?

Un recul des mises en chantier au 1^{er} semestre 2020 par rapport au 1^{er} semestre 2019

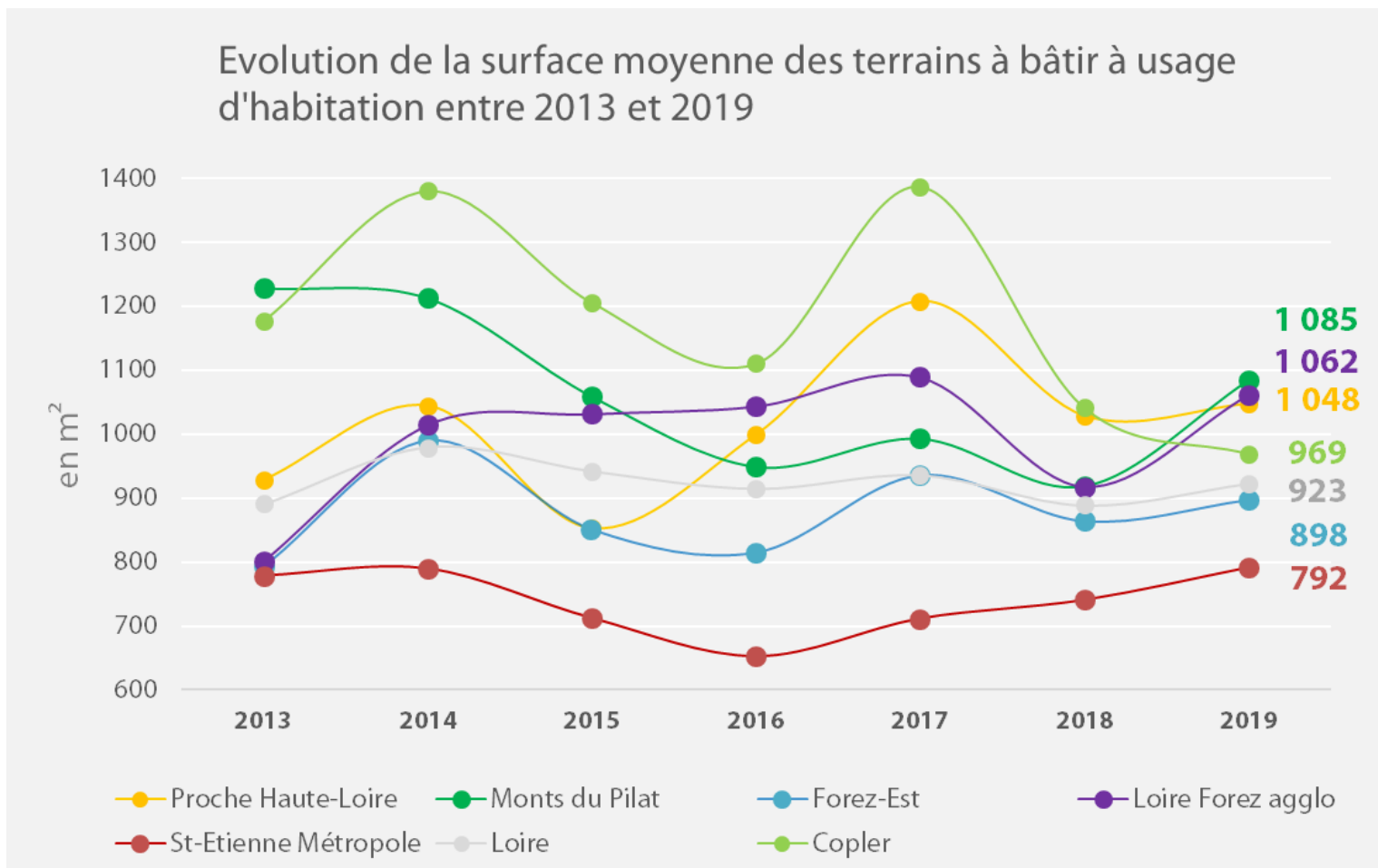


EFFET COVID

Pendant le confinement,
effondrement des autorisation,
moins de mises en chantier

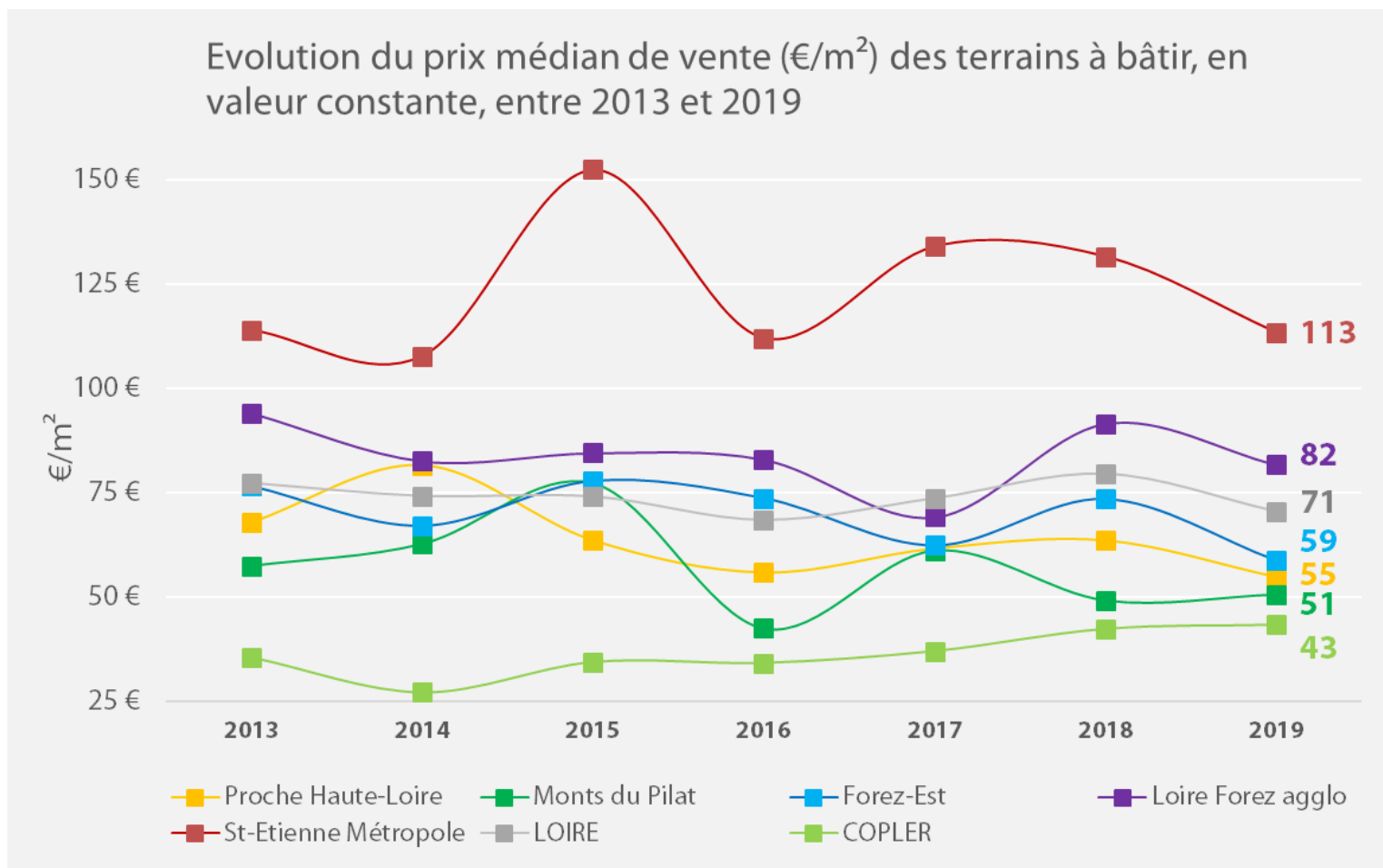
Mais reprise dynamique des chantiers à la sortie du confinement

Les terrains à bâtir les surfaces



- En 2019 : Une hausse dans les EPCI du Sud Loire, une baisse en Loire Centre
- Des écart entre les différents territoires ligériens qui se resserre

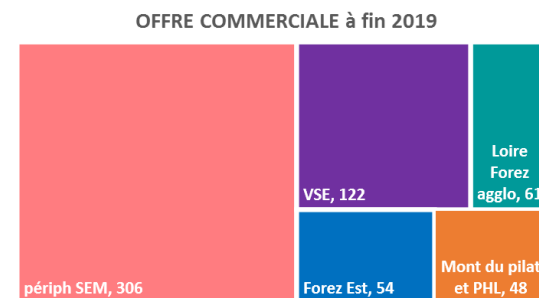
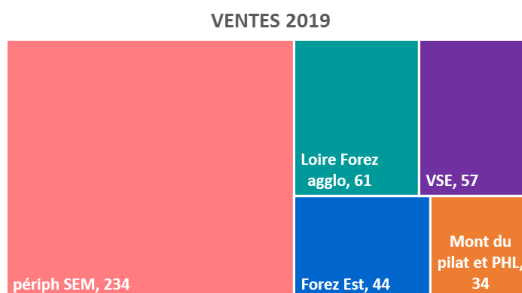
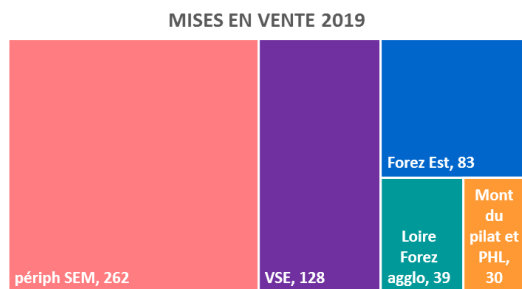
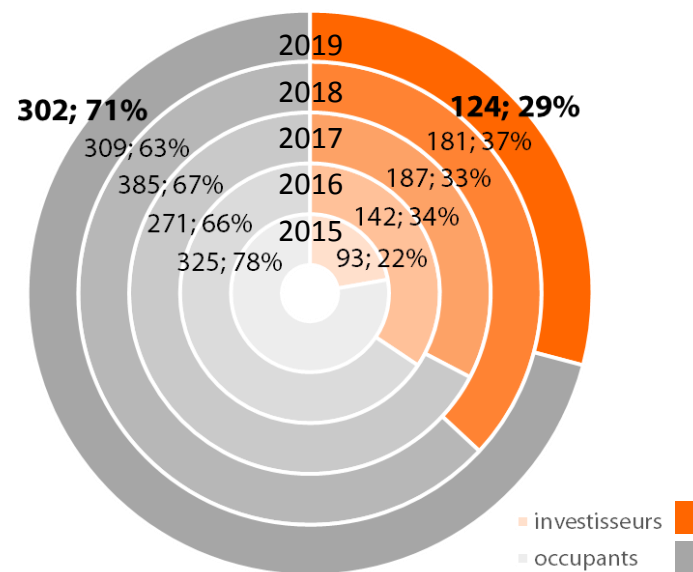
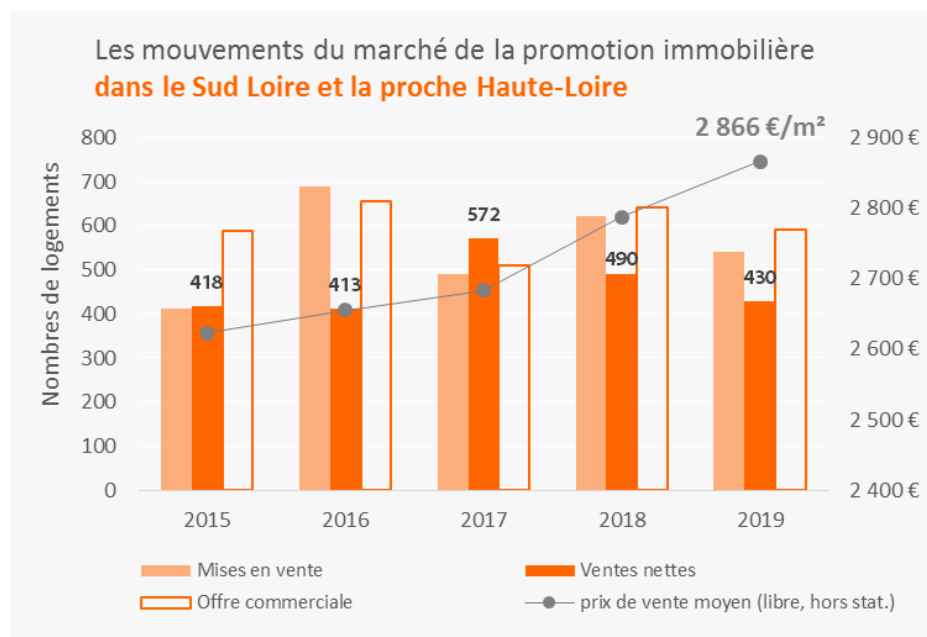
I Les terrains à bâtir les prix de vente



- Des disparités territoriales (urbain / rural)
- Une baisse dans les EPCI du Sud Loire (hors Monts du Pilat), une hausse en Loire Centre

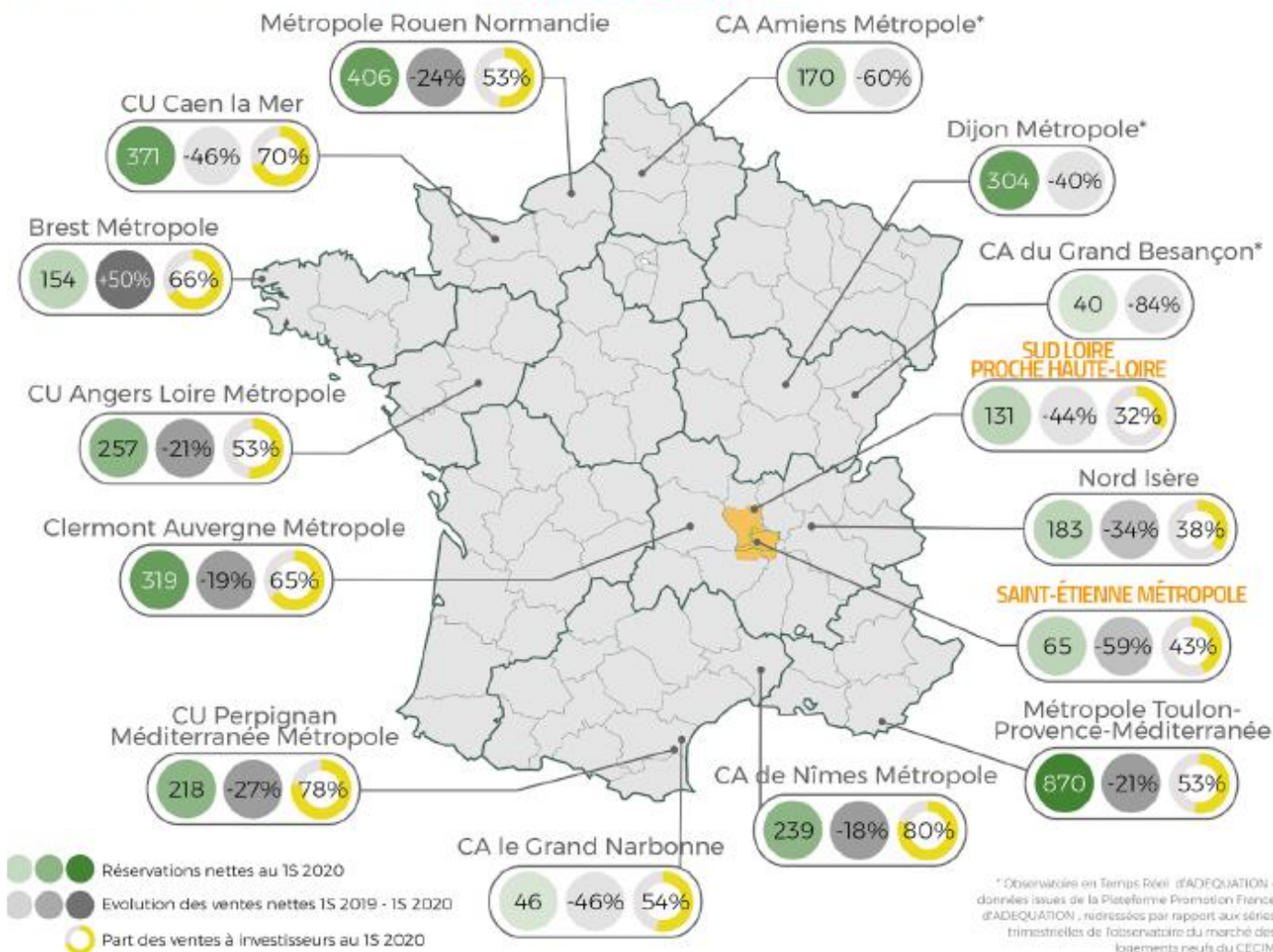
La promotion immobilière bilan 2019

Une baisse des ventes depuis 2018, une situation de sur-offre, mais un prix moyen qui continue d'augmenter



La promotion immobilière ventes au 1^{er} semestre 2020

DONNÉES COMPARÉES SUR LES VOLUMES DE VENTES



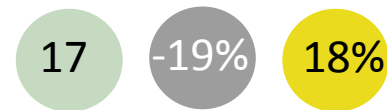
Saint-Etienne



Loire Forez agglo



Cc de Forez-Est



Cc des Monts du Pilat et proche Haute-Loire

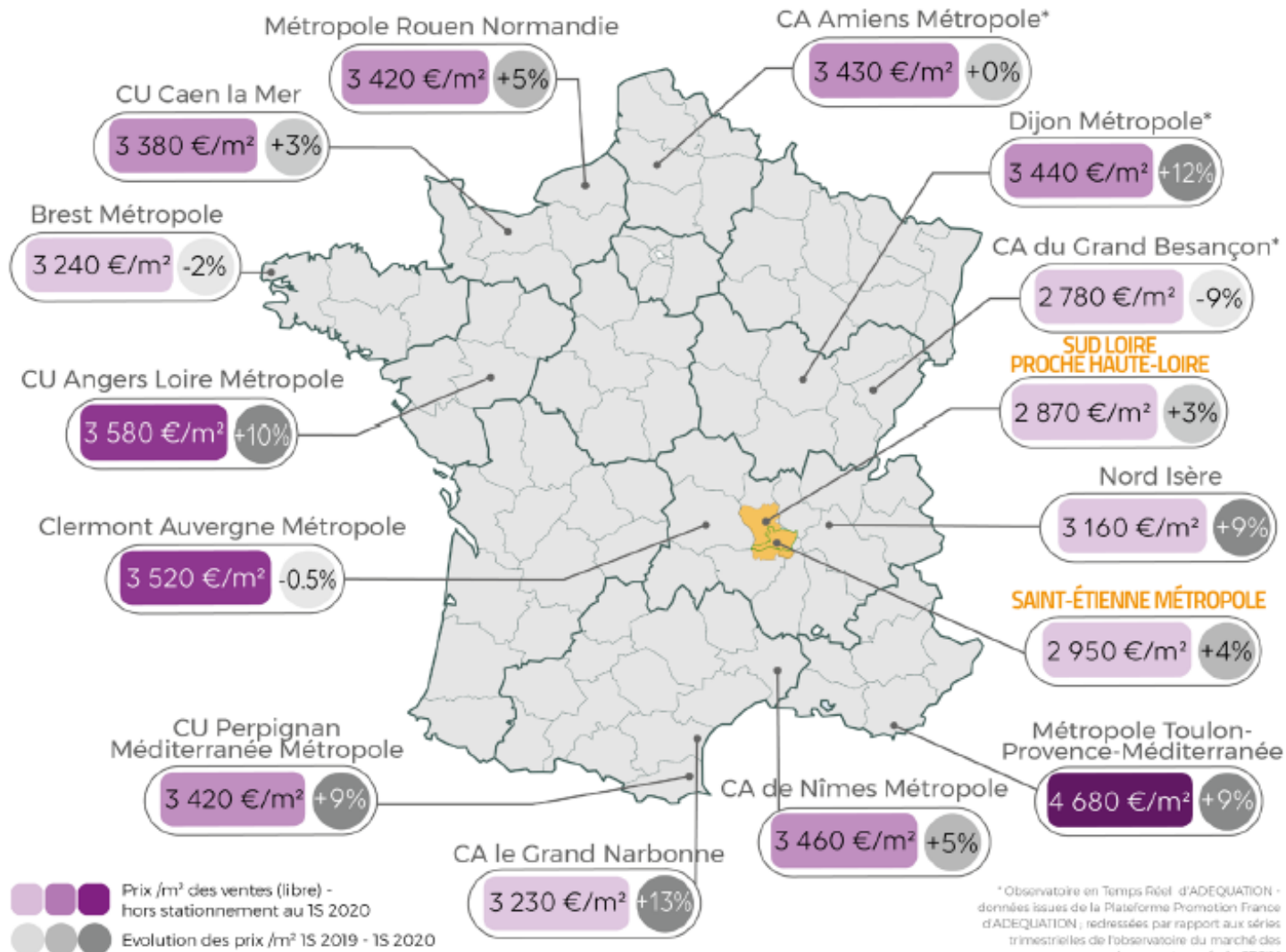


* Observations en Temps Réel d'ADEQUATION - données issues de la Plateforme Promotion France d'ADEQUATION, redressées par rapport aux séries trimestrielles de l'Observatoire du marché des logements neufs du CECIM



La promotion immobilière prix au 1^{er} semestre 2020

DONNÉES COMPARÉES SUR LES PRIX DE VENTES



Les marchés de l'habitat, bilan 2019 et tendance 2020

Le marché de la construction

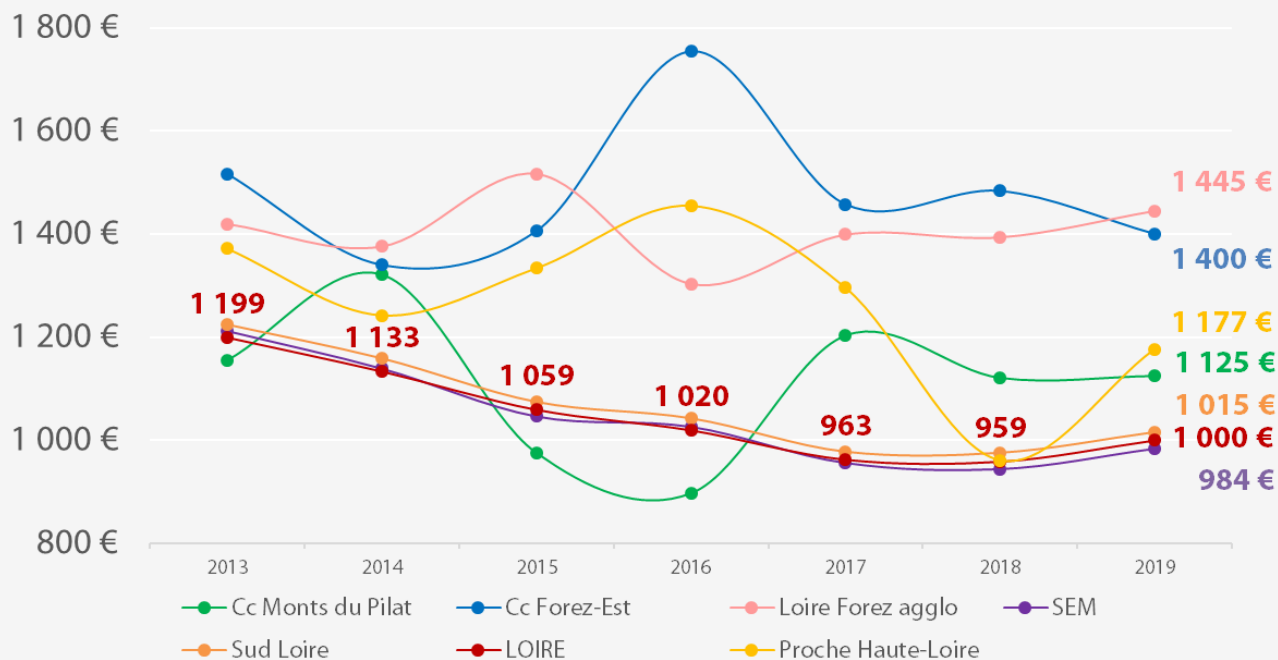
Le marché immobilier de la revente

Le marché locatif

Le marché de la revente les appartements

1 015€/m² prix de revente médian d'un appartement en 2019 dans le Sud Loire (975€/m² en 2018)

Evolution du prix médian en €/m² des APPARTEMENTS entre 2013 et 2019 (en valeur constante)

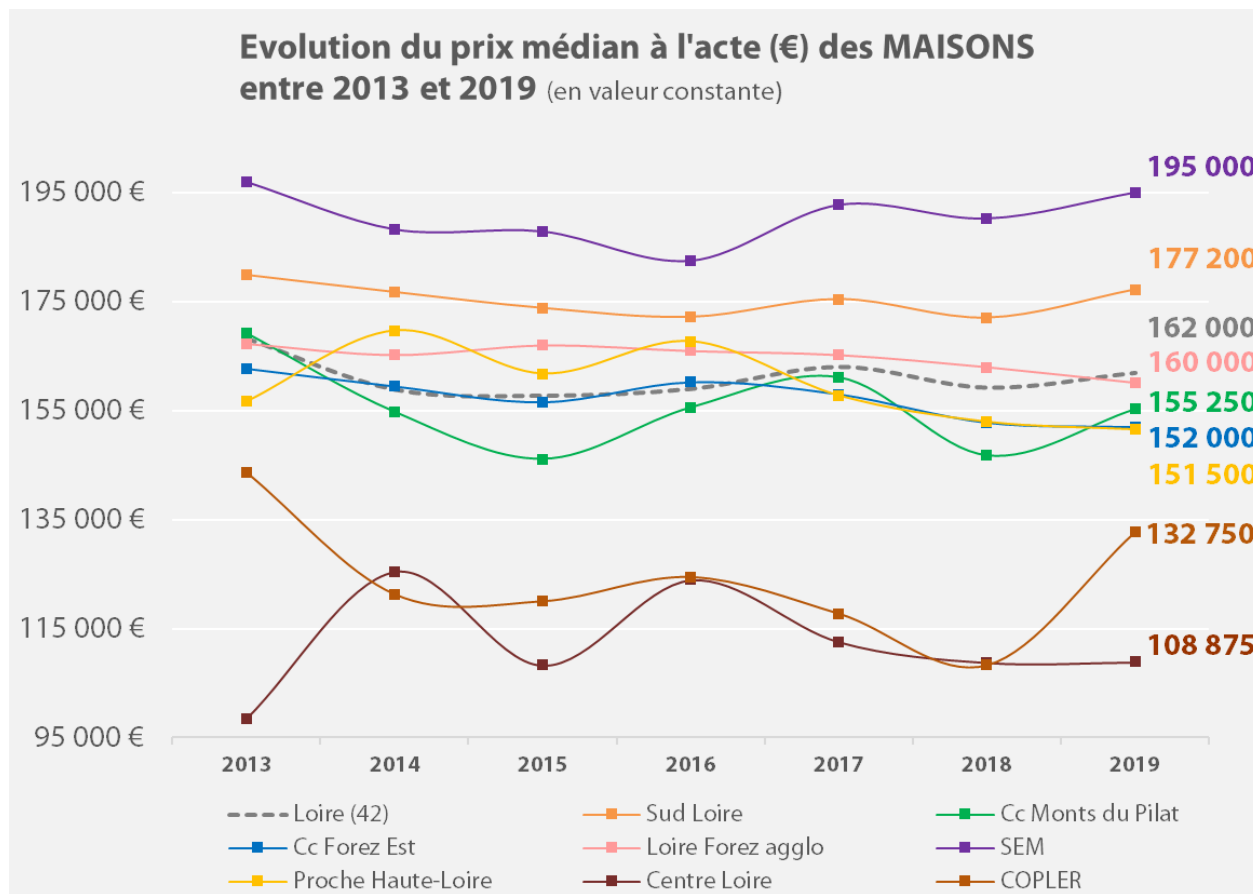


- Prix médian ligérien : 1 000€/m²
- Baisse continue et atteinte d'un niveau bas en 2018 (-20%/ 2013), mais une hausse qui s'amorce en 2019 (+4%)
- Un marché porté par la Métropole de Saint-Etienne (75% des ventes ligériennes renseignées, 90% dans le Sud Loire)

Le marché de la revente **les maisons**

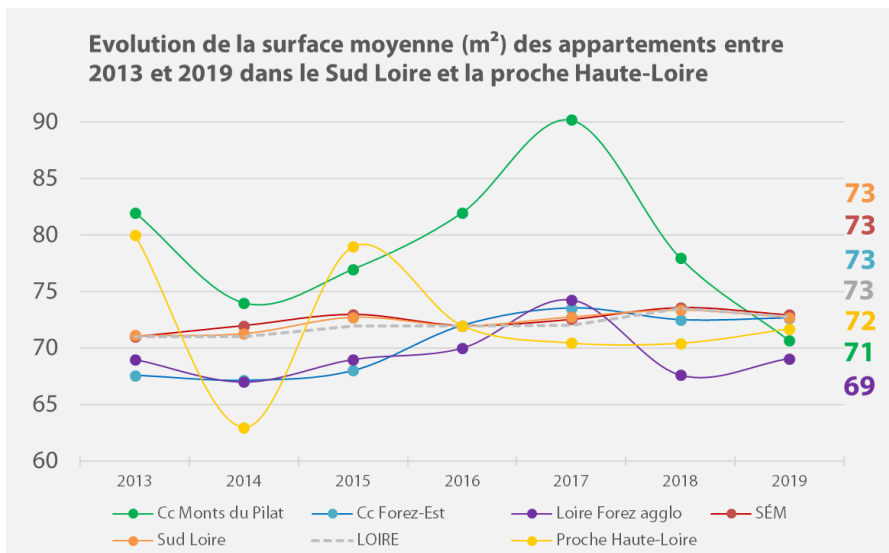
177 200€ prix médian d'une maison en 2019 dans le Sud Loire

108 875€ prix médian d'une maison en 2019 en Centre Loire



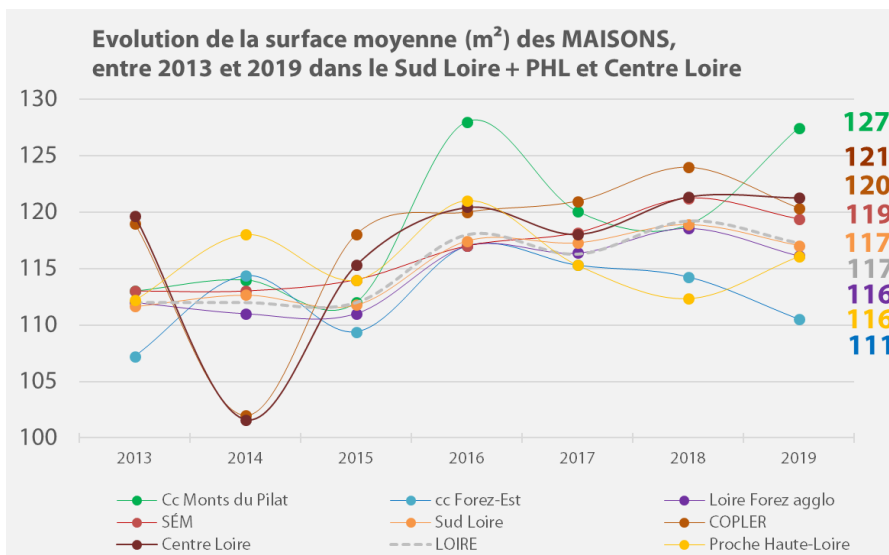
- Un prix médian toujours plus élevé dans la **Métropole** (près de 50% des ventes renseignée dans le Sud Loire, 33% dans la Loire)
- Un secteur **Centre Loire** abordable (5% des ventes ligériennes renseignées)
- Dans une moindre mesure, la proche Haute Loire l'est également

Le marché de la revente **les surfaces**



Des appartements de 73 m² en moyenne

- Une stabilisation
- Une convergence vers la moyenne ligérienne



Des maisons de 115 et 120 m² en moyenne

- Une baisse de -1,5 à -3% entre 2018 et 2019
- Mais une légère tendance à la hausse sur la période observée



Le marché de la revente dynamiques en 2020 ?

EFFET COVID

Début d'année 2020, avant crise : un volume annuel de transaction qui engageait une légère inflexion en février 2020 tout en restant à un niveau élevé

en avril 2020 : le volume annuel de transactions qui repasse bien en dessous du million, l'évolution sur un an est négative

L'après confinement : un effet de reprise instantané en termes de volume, mais dû à un rebond technique, la concrétisation d'affaires initiées avant le blocage de l'activité.

L'effet mécanique de rattrapage ne devrait pas effacer les conséquences de l'arrêt quasi-total de l'activité immobilière pendant presque 3 mois.

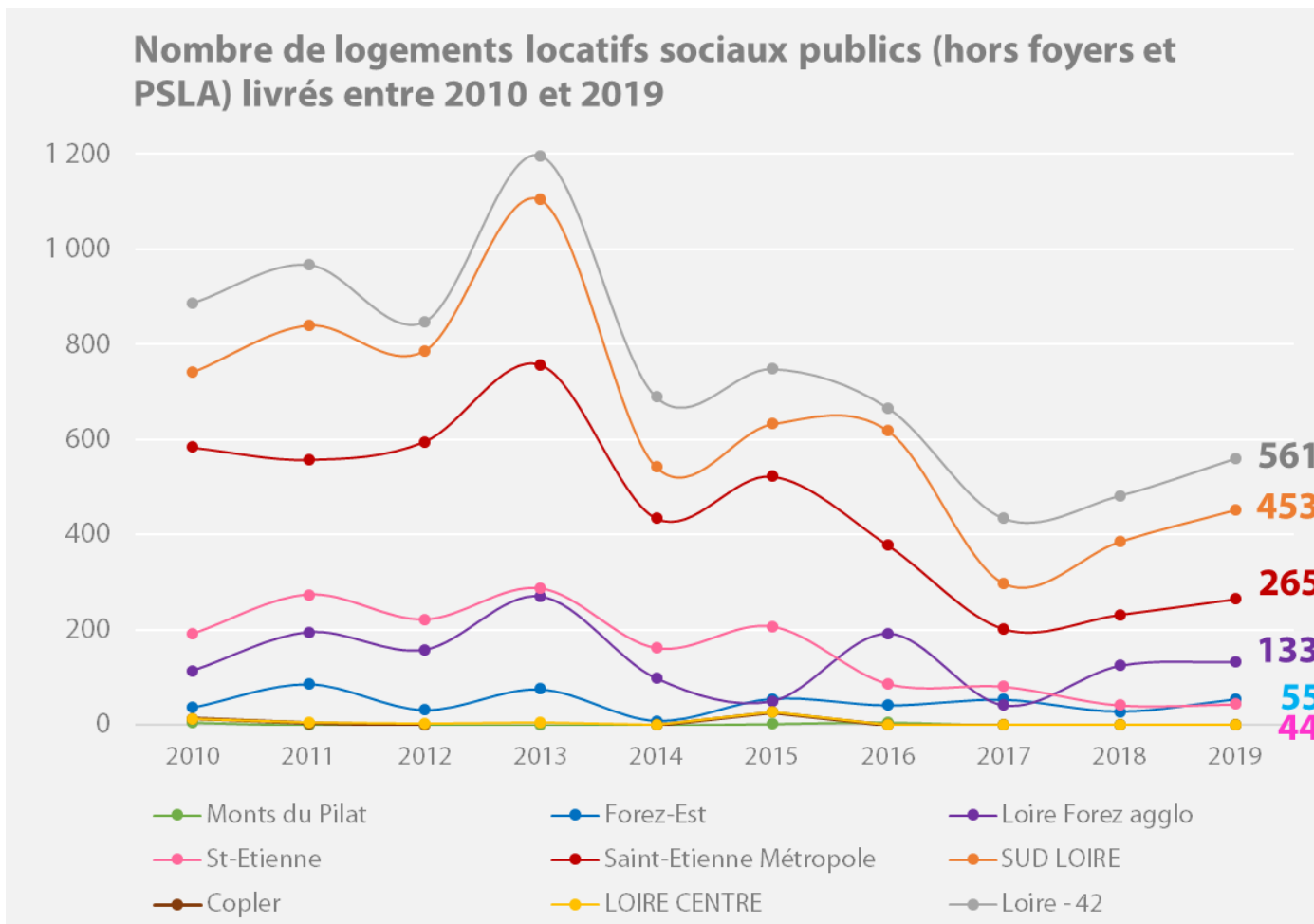
Les marchés de l'habitat, bilan 2019 et tendance 2020

Le marché de la construction

Le marché immobilier de la revente

Le marché locatif

Les logements sociaux les livraisons



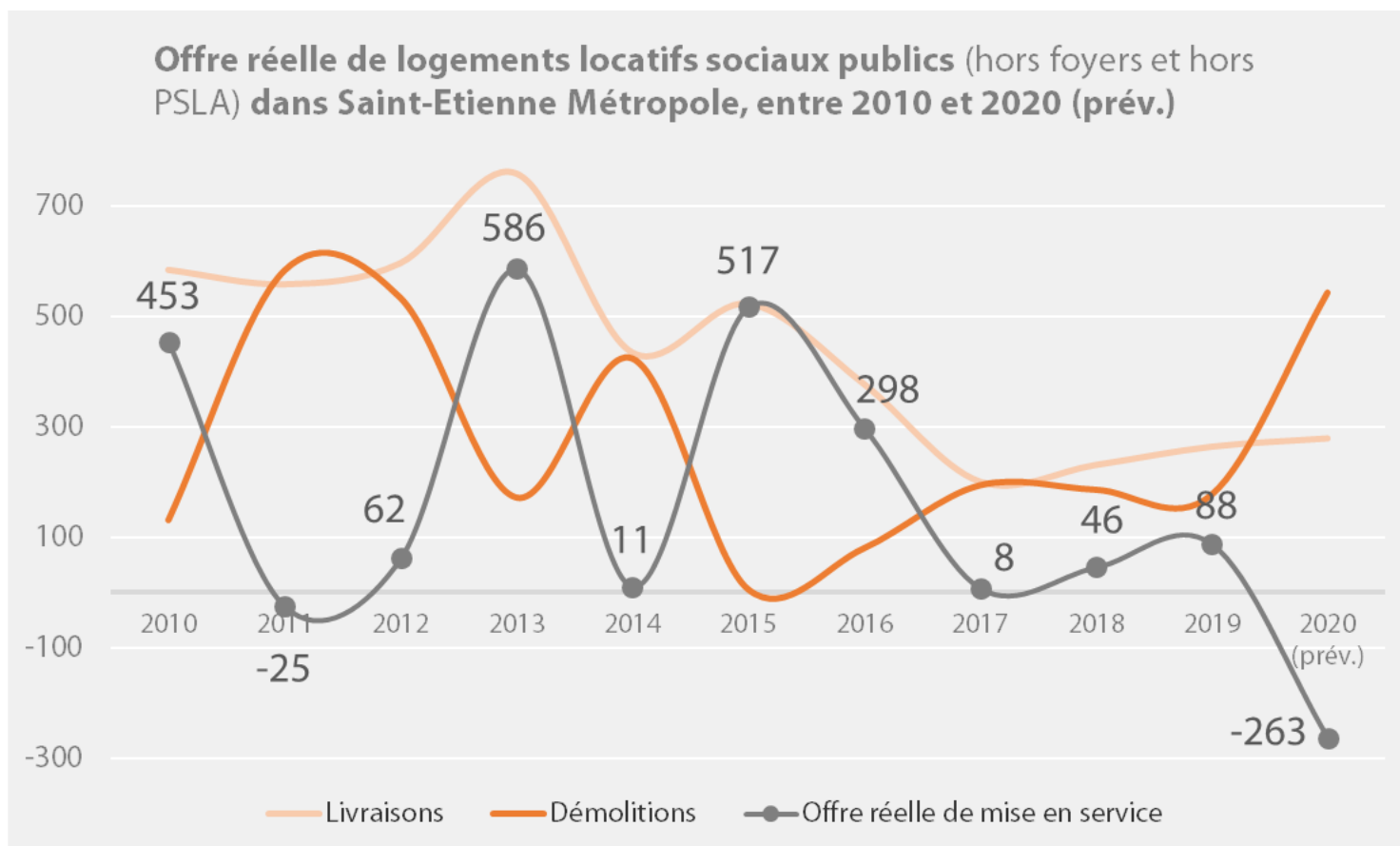
- Un niveau de livraisons qui remonte depuis 2018 mais qui reste à un niveau faible
- 47% des livraisons dans SÉM, 24% dans LFa, 10% dans Forez-Est, 19% dans le reste de département

Les logements sociaux zoom SÉM

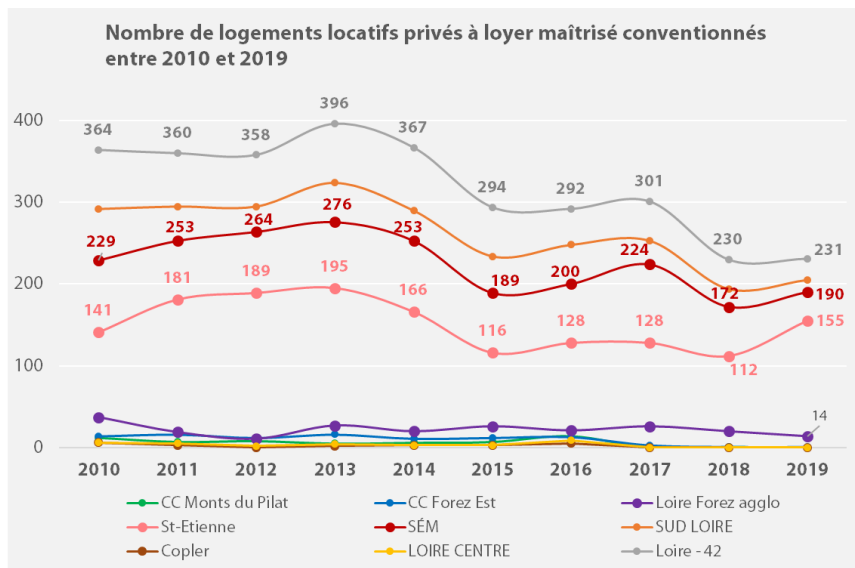
Des livraisons à relativiser dans la métropole stéphanoise

4 530 livraisons pour 2 487 logements démolis sur la période 2010-2019

Soit 1 logement démolé pour 1,8 logements livrés



Les logements privés conventionnés



Une tendance générale à la baisse sur 10 ans et seulement 1 logement sur 3 conventionné avec travaux

231 logements conventionnés en 2019

82% dans SÉM

+6% (+11 logements) / 2018 dans le Sud Loire, +10% dans SÉM et +38% dans VSE

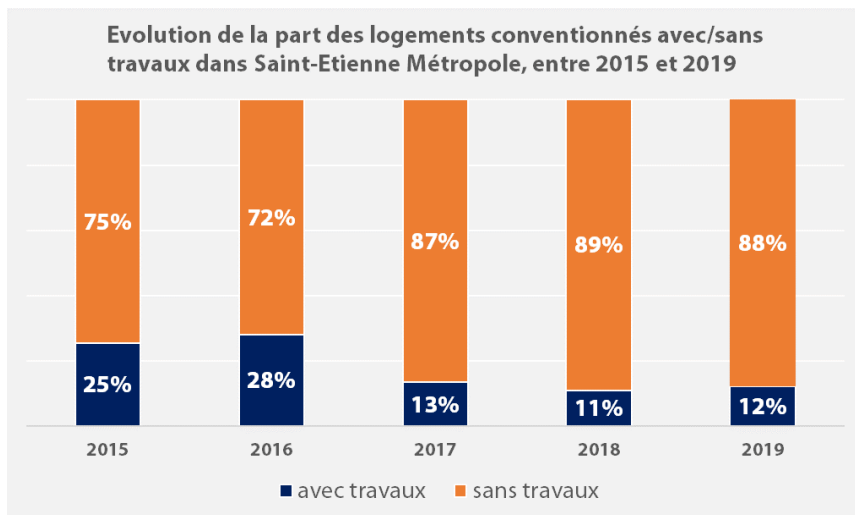
En stock à fin 2019 :

2 013 logements dans le Sud Loire et Centre Loire

56% dans Saint-Etienne

28% dans le reste de la Métropole

8% dans Loire Forez agglo



BILAN des tendances observées

La **construction neuve** : un **repli en 2019**, -17% de logements entre 2018 et 2019 (-35% pour le collectif contre -4% pour l'individuel)

La **promotion immobilière** : des ventes qui diminuent depuis 2018, un prix qui augmente, un **marché en sur-offre**

Le **marché de seconde main** : un **prix médian** des appartements et des maisons qui **augmente légèrement**

Le **locatif social** : une **hausse des livraisons depuis 2018** qui reste néanmoins à un niveau bas, et une petite hausse des logements conventionnés dans le parc privé en 2019

Le **marché locatif privé** : **des niveaux de loyer faibles**, 7€/m² pour le loyer médian 2019 et 7,3€/m² pour celui à la relocation

Actualité observation : une nouvelle application

[A venir] une application valeurs foncières et immobilières :

- Contenu : données issues de dv3f sur les mutations d'appartements et de maisons à différentes échelles (EPCI, Commune, Iris, Parcelle), avec des indicateurs de coût selon les types de bien
- En ligne sur le site internet d'épures à partir de la semaine du 7 décembre



Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2020

Merci pour votre attention

