

# Rencontre 2024 de l'observatoire partenarial de l'habitat



# Rencontre 2024 de l'Observatoire de l'habitat

## Introduction

**M. BERGER**, président d'épures

# Programme

## Les marchés de l'habitat : bilans et perspectives

- Chiffres clés et expertises des professionnels du territoire

*Echanges*

## La vacance résidentielle : une opportunité pour bâtir une autre politique d'aménagement

- Mobiliser le potentiel des biens immobiliers en centre-bourg : le dispositif Bunti-Bimby de Villes Vivantes
- Repenser le centre-ville de Saint-Chamond : projet urbain et traitement de la vacance par Cap Métropole

*Table ronde et échanges*

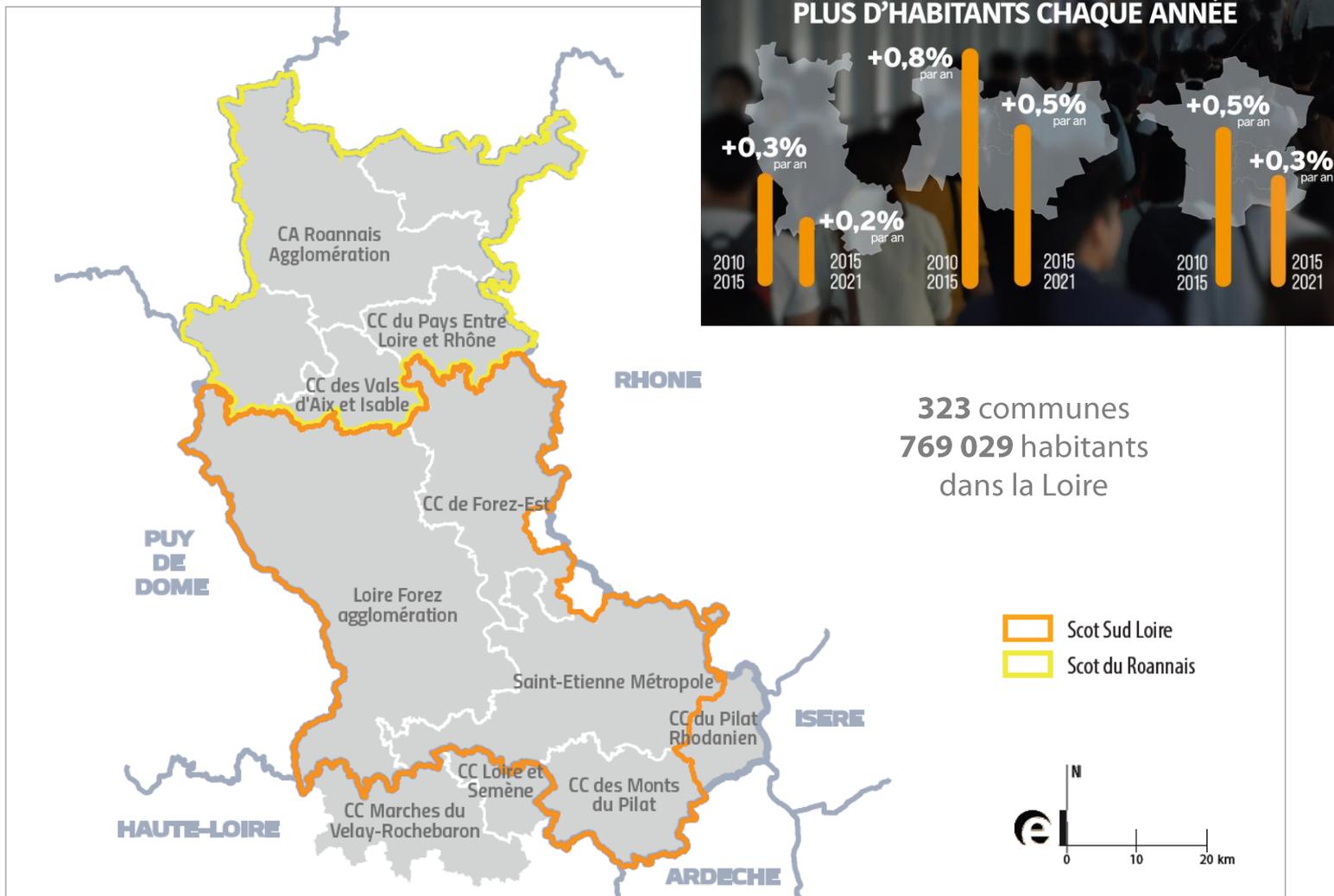
La conjoncture des marchés de l'habitat dans la Loire

# L'observatoire de l'habitat

Cécile Durando, epures

# Le territoire d'observation

Les intercommunalités dans la Loire au 1<sup>er</sup> janvier 2024



# Le parc de logements ligériens

**405 452 logements** en 2021

+3,5% par rapport à 2015



**10,2 %**  
logt. Vacants

8,6% AURA



**50,9 %**  
Maisons

49,4% AURA



**85,8 %**  
Résid. Princ.

79,7% AURA



**58,6 %**  
Prop. Occupants

58,9% AURA



**44,9 %**  
Avant 1971

38,6% AURA

# Les marchés de l'habitat : bilans et perspectives

## Le marché de seconde main

Cécile Durando, epures

Maitre Alain Courtet, office notarial Balay Notaires

Le marché de la promotion

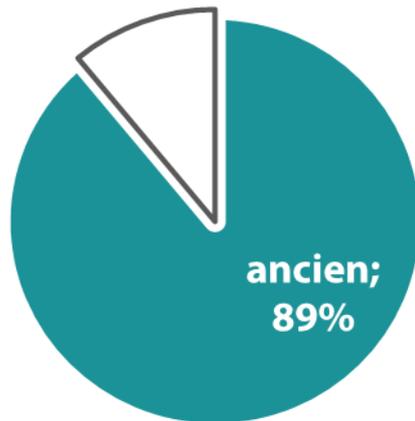
Le marché locatif à loyer maîtrisé

# Le marché de seconde main



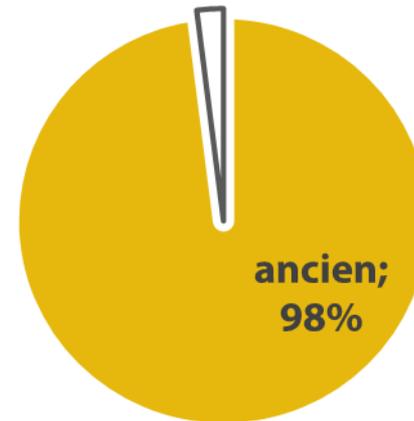
Ventes  
d'**appartements**

récent/neuf/  
VEFA; 11%



Ventes  
de **maisons**

récent/neuf/  
VEFA; 2%



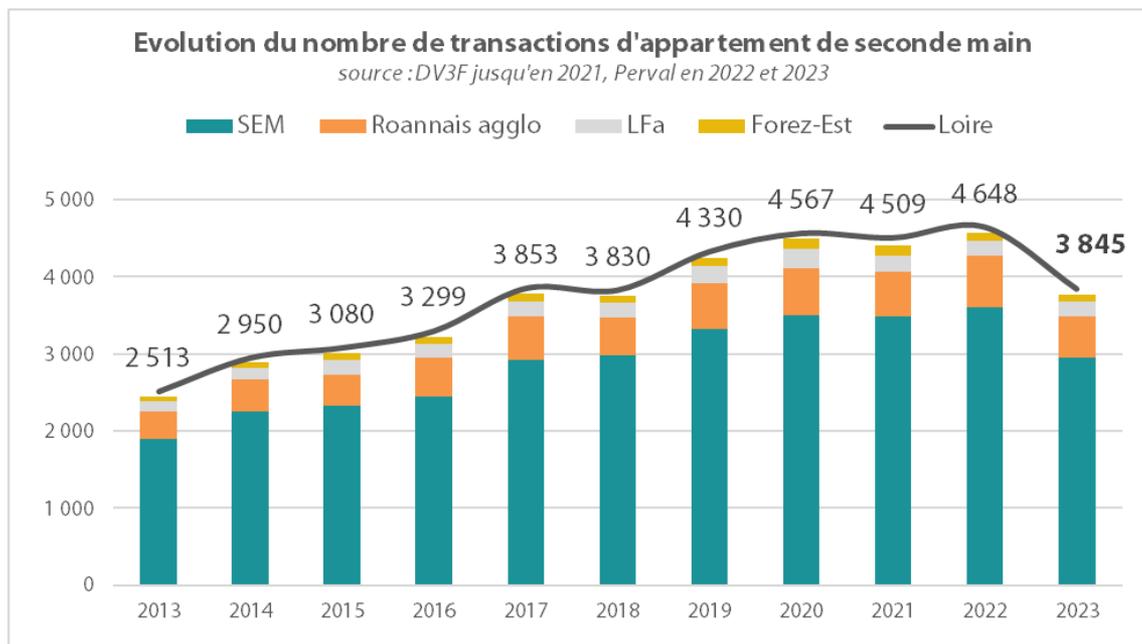
# Le marché de seconde main



Ventes  
d'appartements  
anciens

**3 845 ventes**  
**d'appartements anciens**  
**en 2023** dans le département

*Un ralentissement du marché  
en 2023*



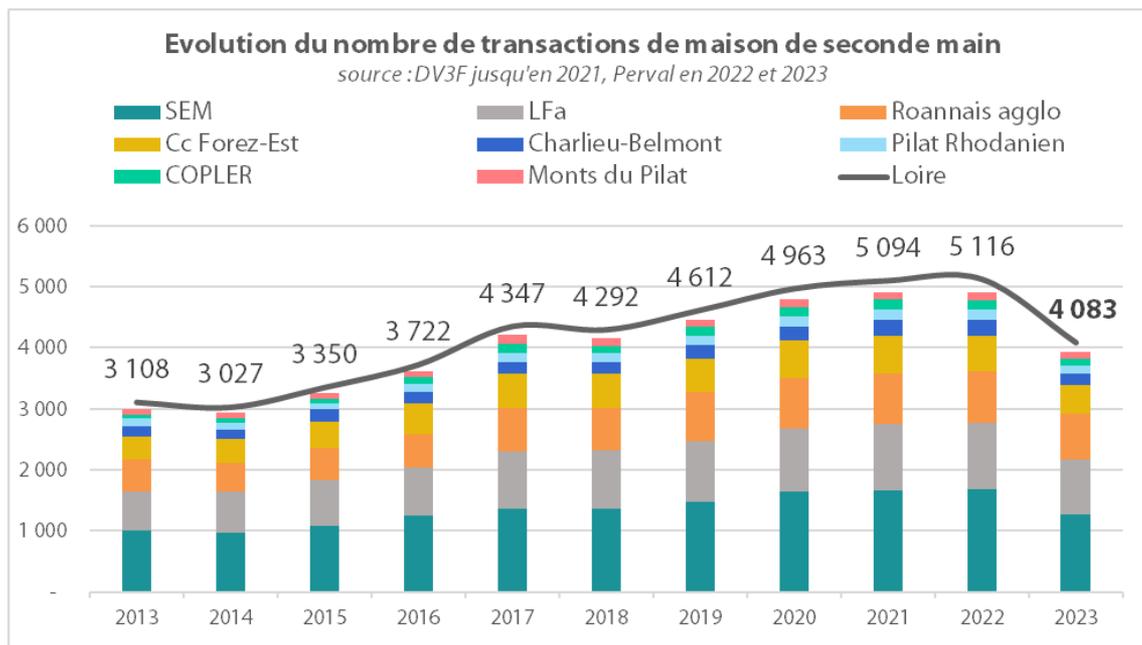
# Le marché de seconde main



Ventes  
de maisons  
anciennes

**4 083 ventes**  
**de maisons anciennes**  
**en 2023** dans le département

*Un ralentissement du marché*  
*En 2023*



# Le marché de seconde main

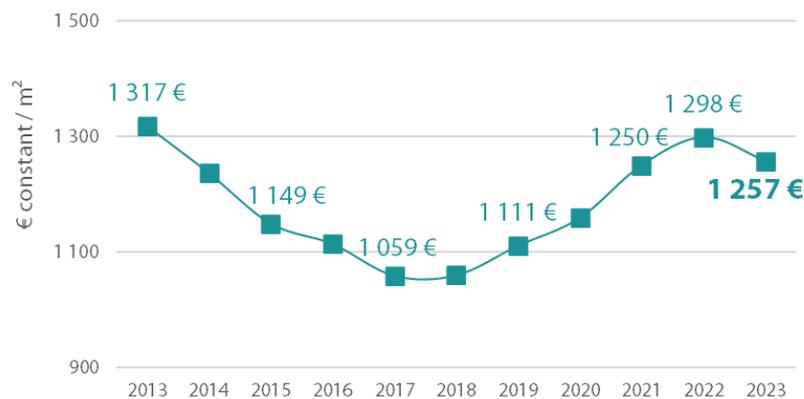


Prix  
de vente



Prix  
de vente

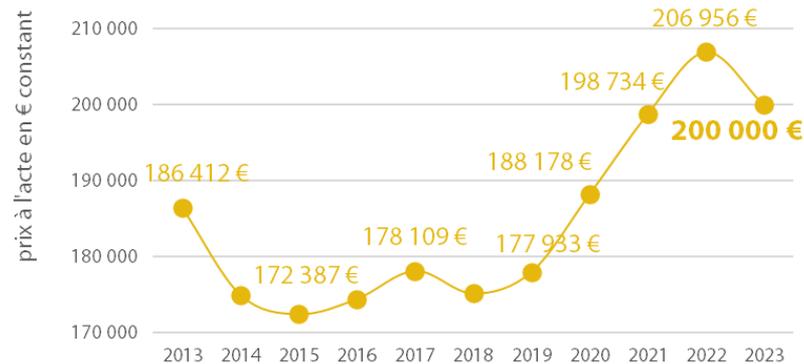
Evolution du prix médian d'un **appartement ancien**  
dans le département de la Loire



1 237 €/m² SÉM  
1 215 €/m² St-Etienne  
**1 868 €/m² Forez-Est**

1 679 €/m² LFa  
1 193 €/m² Roannais agglo

Evolution du prix médian d'une **maison ancienne**  
dans le département de la Loire



232 975 € SÉM  
215 000 € St-Etienne  
211 200 € Pilat Rhodanien  
**210 000 € Forez-Est**

200 000 € LFa  
**197 000 € Monts du Pilat**  
172 700 € Roannais agglo  
**164 950 € COPLER**  
**160 000 € Charlieu-Belmont**



# Le marché de seconde main

## 2023

- Un ralentissement du marché annoncé en 2022 qui se confirme
- Un marché qui amorce une baisse des prix de vente
- La baisse des prix ne compense pas encore la hausse des taux d'intérêts (passés de 1,1% en 2021 à 3% en 2023, en moyenne annuelle)

Une tendance qui s'observe aussi bien au niveau national que local

## Perspectives ?

Un début de reprise du marché dans le courant du 2<sup>e</sup> semestre 2024 ?

# Le marché de seconde main

## Grand témoin

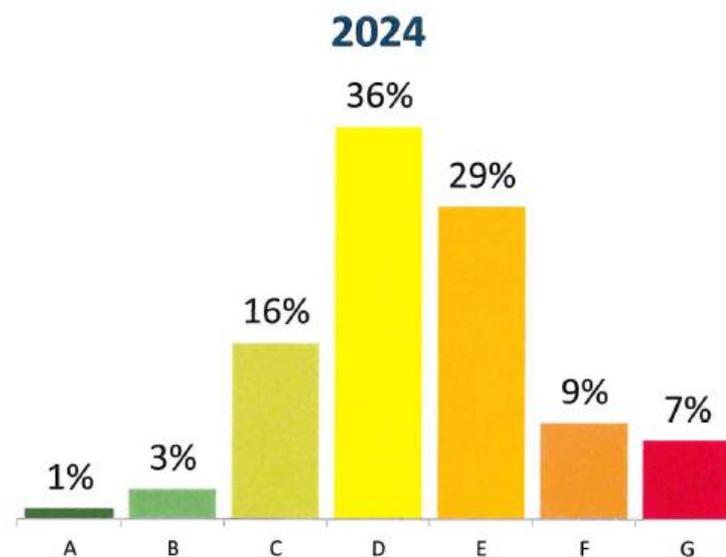
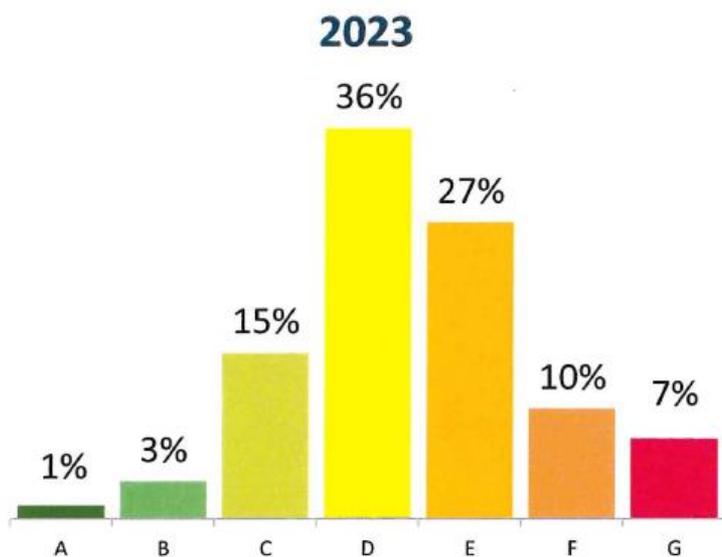
**Maitre Alain COURTET**, notaire associé  
Office notarial Balaÿ Notaires

# Le marché de seconde main Grand témoin

## Étiquette énergie (DPE)



## Répartition des ventes de logements anciens



Par années glissantes arrêtées à fin août 2024

# Le marché de seconde main **Grand témoin**

## Synthèse

& perspectives

Loire



### Prix médians et évolutions sur 1 an



Appartements anciens

**1 200 €** ▼ -5,6%

1 280 € +1,6%



Maisons anciennes

**191 000 €** ▼ -4,5%

190 000 € -4,0%



Appartements neufs

**3 670 €** ▲ +10%



Terrains à bâtir

**63 800 €** ▼ -10%

■ Ventes à fin août 2024

■ Perspectives à fin décembre 2024

# Le marché de seconde main Grand témoin

## Synthèse

& perspectives

Saint-Étienne



### Prix médians et évolutions sur 1 an



Appartements anciens

1 150 € ▼ -5,3%

1 220 € -0,6%



Maisons anciennes

203 000 € ▼ -5,6%

190 000 € -16,3%



Appartements neufs

3 170 € ▼ -1,8%

■ Ventes à fin août 2024

■ Perspectives à fin décembre 2024

# Le marché de seconde main **Grand témoin**

## Perspectives avant-contrats

Loire

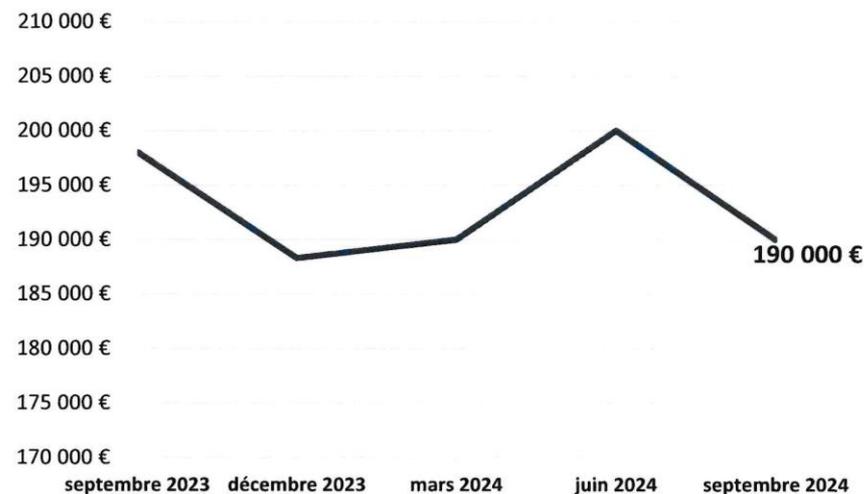
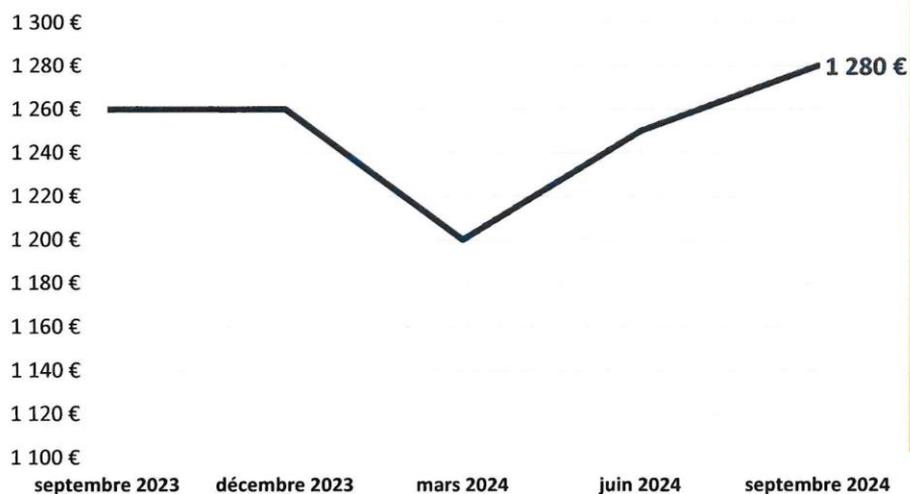


Appartements anciens



Maisons anciennes

### Prix médians



# Les marchés de l'habitat : bilans et perspectives

Le marché de la seconde main

## Le marché de la promotion

Cécile Durando, epures

Pierre-Yves Desgouttes, Directeur Régional AURA BFC, Adequation

Le marché locatif à loyer maîtrisé

# Le marché de la promotion

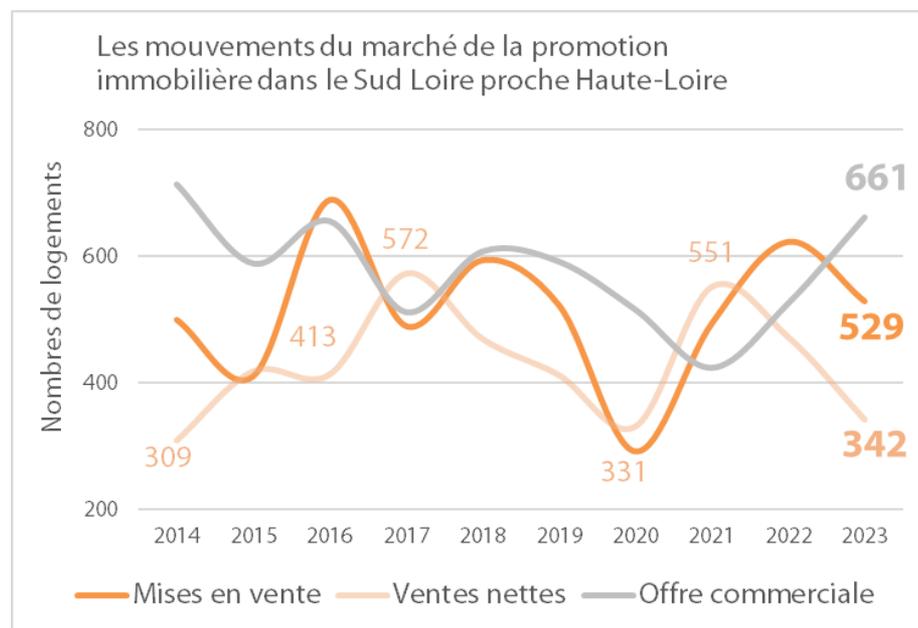
## 2023

**529** logements mis en vente en 2023, **-15%** en 1 an

**342** ventes en 2023, **-28%** en 1 an

**661** logements en stock, proposés à la vente fin 2023, **+26%** en 1 an

**32% à des investisseurs** (26% en 2022) : un volume comparable à 2022, autour de 110 ventes



# Le marché de la promotion

**2023**

Un prix moyen des ventes en libre toujours en hausse  
**+8%** par rapport à 2022

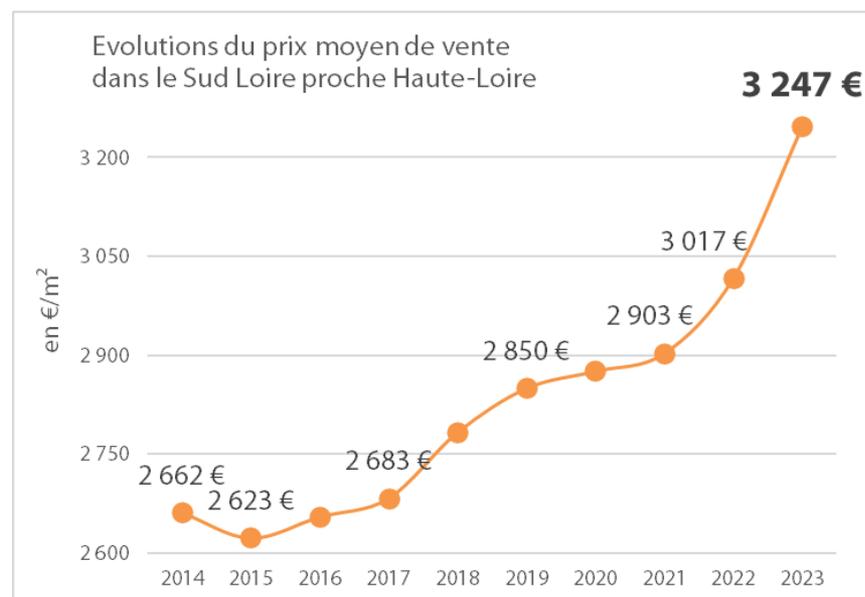
3 370 €/m<sup>2</sup> Loire Forez agglomération

3 221 €/m<sup>2</sup> Saint-Etienne Métropole

3 017 €/m<sup>2</sup> Saint-Etienne

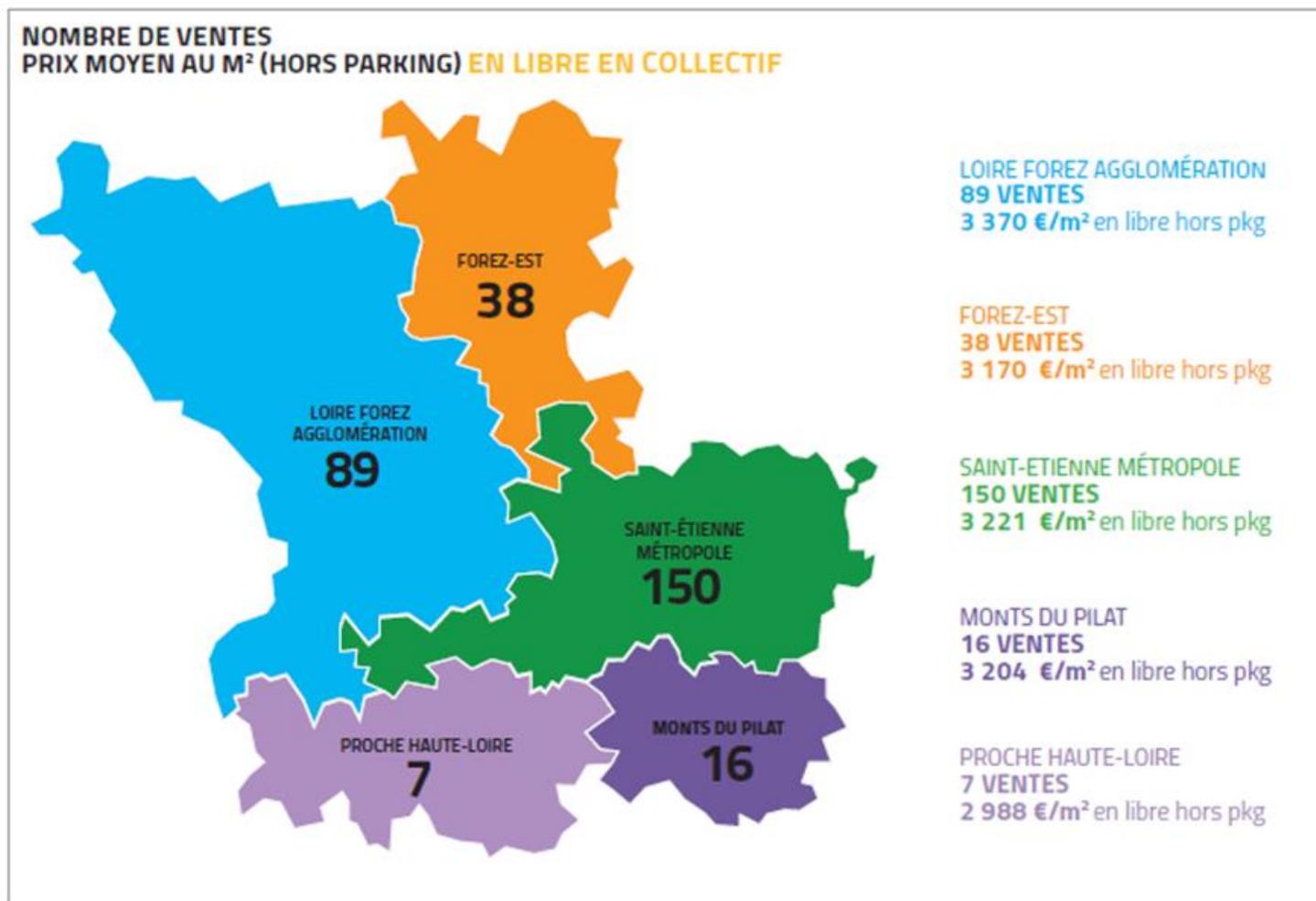
3 170 €/m<sup>2</sup> Forez-Est

3 114 €/m<sup>2</sup> Monts du Pilat et Proche Haute-Loire



# Le marché de la promotion

## Bilan des ventes 2023



+31 ventes en libre individuel groupé dans Forez-Est, 6 dans LFa, 3 dans Sem et 2 dans les Monts du Pilat

# Le marché de la promotion

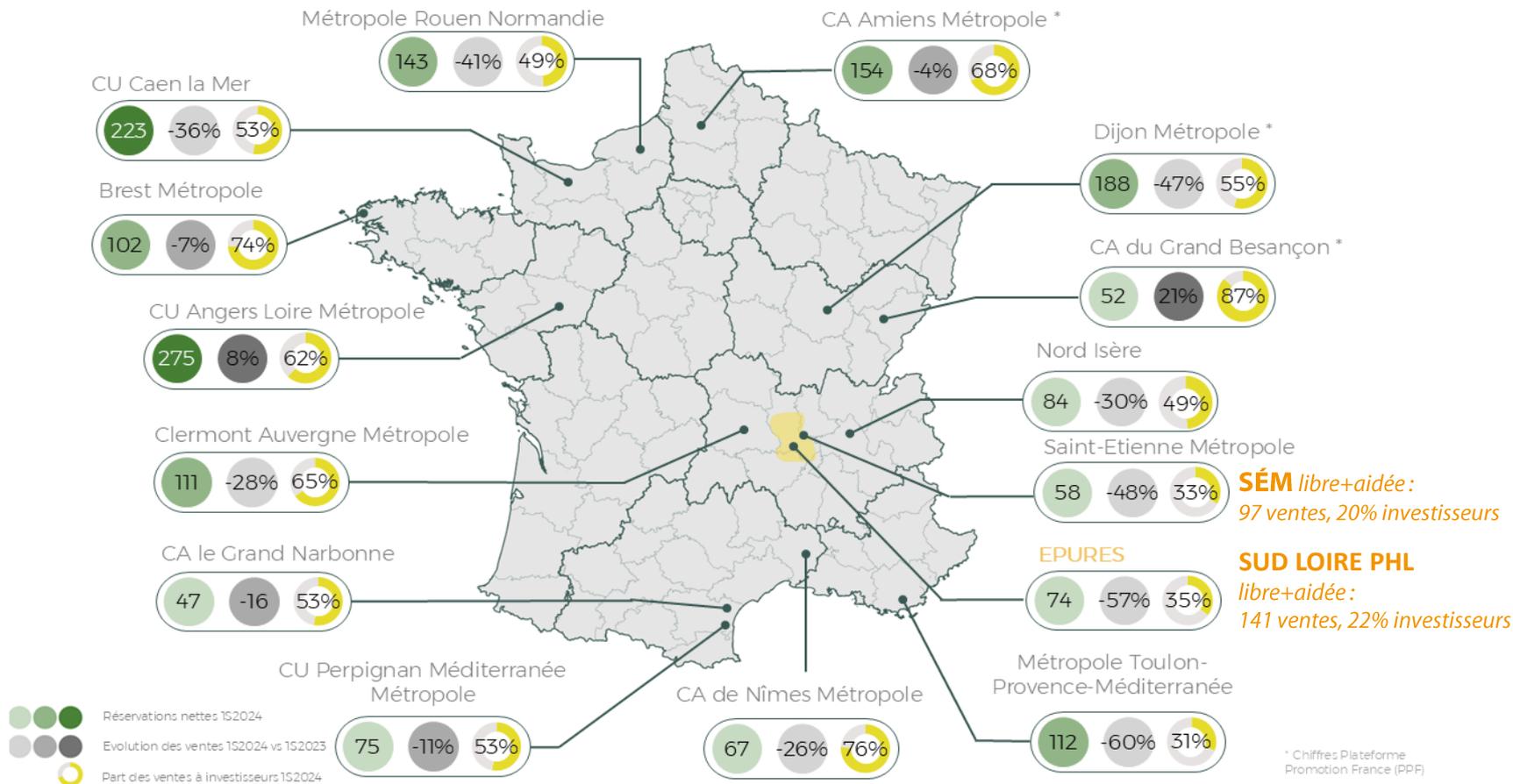
## 2023

- Une année 2023 en recul, un marché quasiment à l'arrêt à Saint-Etienne
- Une baisse plus marquée des ventes en accession aidée qu'en libre
- Une tendance nationale

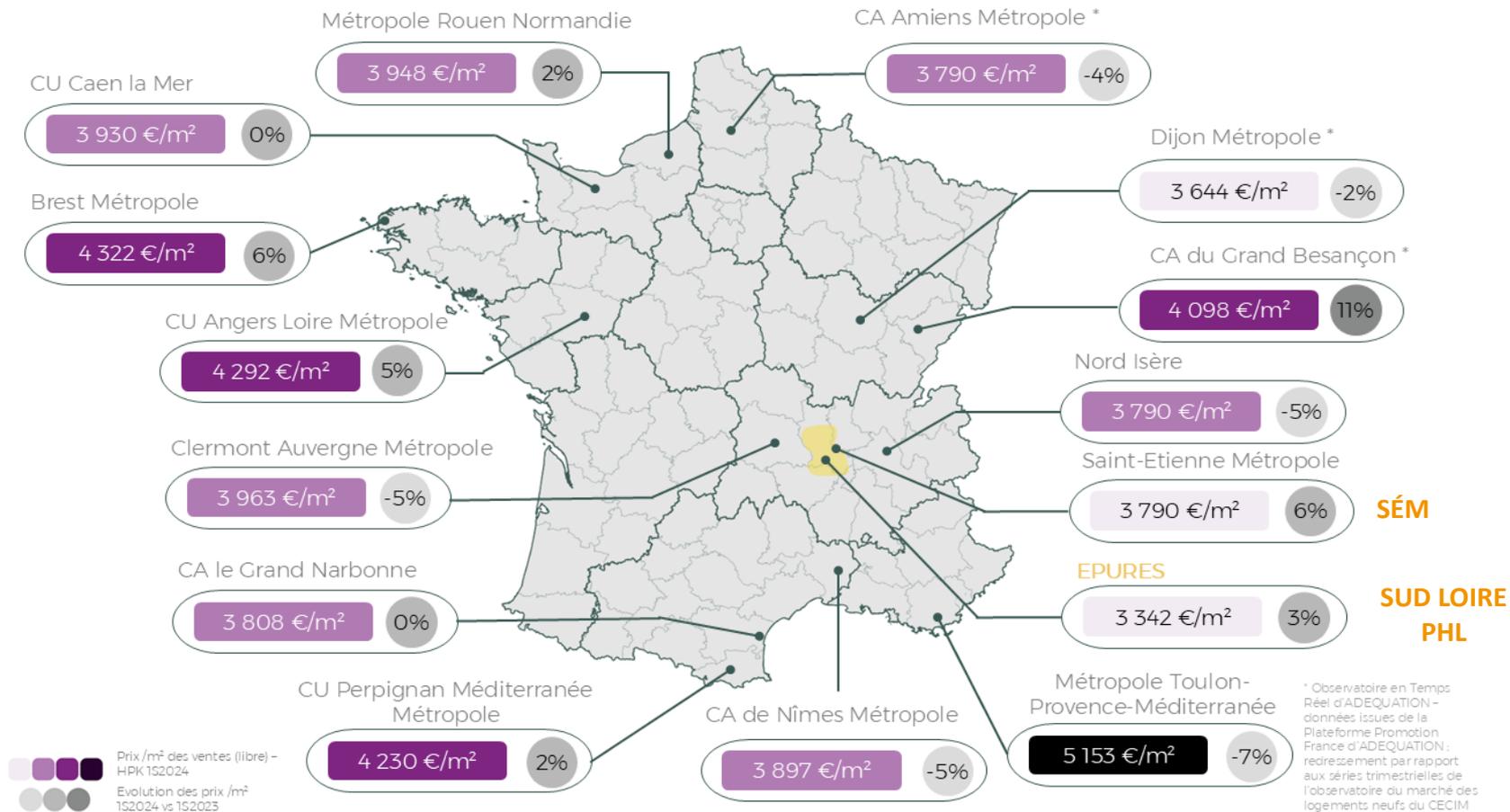
## Perspectives

- Une forte progression des opérations retirées de la commercialisation et une hausse des désistements de réservataires
- Le stock à la vente qui était au-dessus des 800 lots à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2024 repasse en dessous. Il reste néanmoins élevé au regard du volume des ventes
- Saint-Etienne Métropole : un marché particulièrement dégradé et une activité négative dans la ville-centre

# Le marché de la promotion ventes en libre au 1<sup>er</sup> semestre 2024



# Le marché de la promotion prix des ventes en libres au 1<sup>er</sup> sem. 2024



# Le marché de la promotion

## Grand témoin

**Pierre-Yves DESGOUTTE**, Directeur régional  
AURA BFC, Adéquation

# Rencontre 2024 de l'Observatoire de l'habitat

## Les marchés de l'habitat : évolutions et interrogations

Le marché de la seconde main

Le marché de la promotion

### **Le marché locatif à loyer maîtrisé**

Cécile Durando, epures

Thierry Marty, Directeur Général du Toit Forézien, représentant des bailleurs sociaux de la Loire



# Le marché locatif

## Parc Hlm

Une production relativement stable sur la période récente, **530** mises en services/an entre 2021 et 2023

En // volume de démolitions quasi équivalent, **560** logements démolis/an entre 2021 et 2023

**>> une production nette négative**

**En 2023 :**

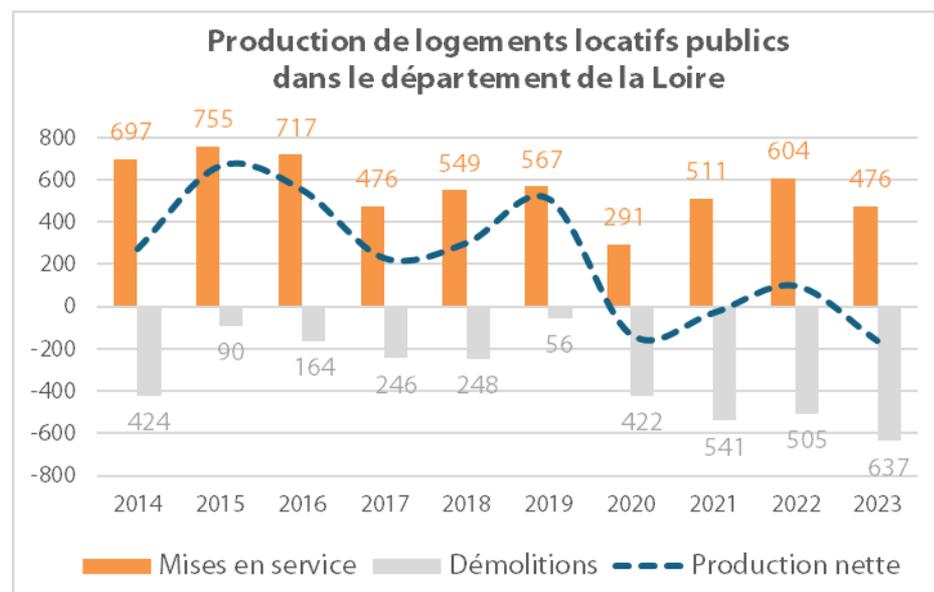
SÉM : 42% des mises en service

VSE : 3%

Forez-Est : 34%

LFa : 15%

Roannais agglo. : 7%



# Le marché locatif

## Parc privé conventionné

Une diminution des nouvelles conventions, de 260 logts/an en 10 ans à 130 logts/an en 2 ans

**100** nouvelles conventions en 2023

Un conventionnement avec travaux faible mais stable

**21%** des conventions avec travaux

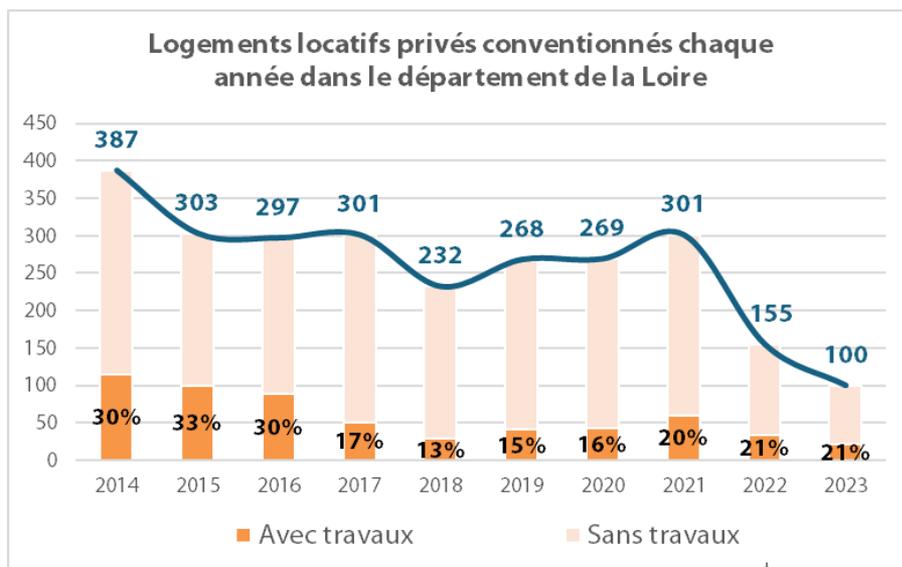
**En 2023 :**

SÉM : 75% des logts conventionnés

VSE : 49%

LFa : 15%

Roannais agglo. : 8%



Loc'avantages depuis mars 2022

# Le marché locatif

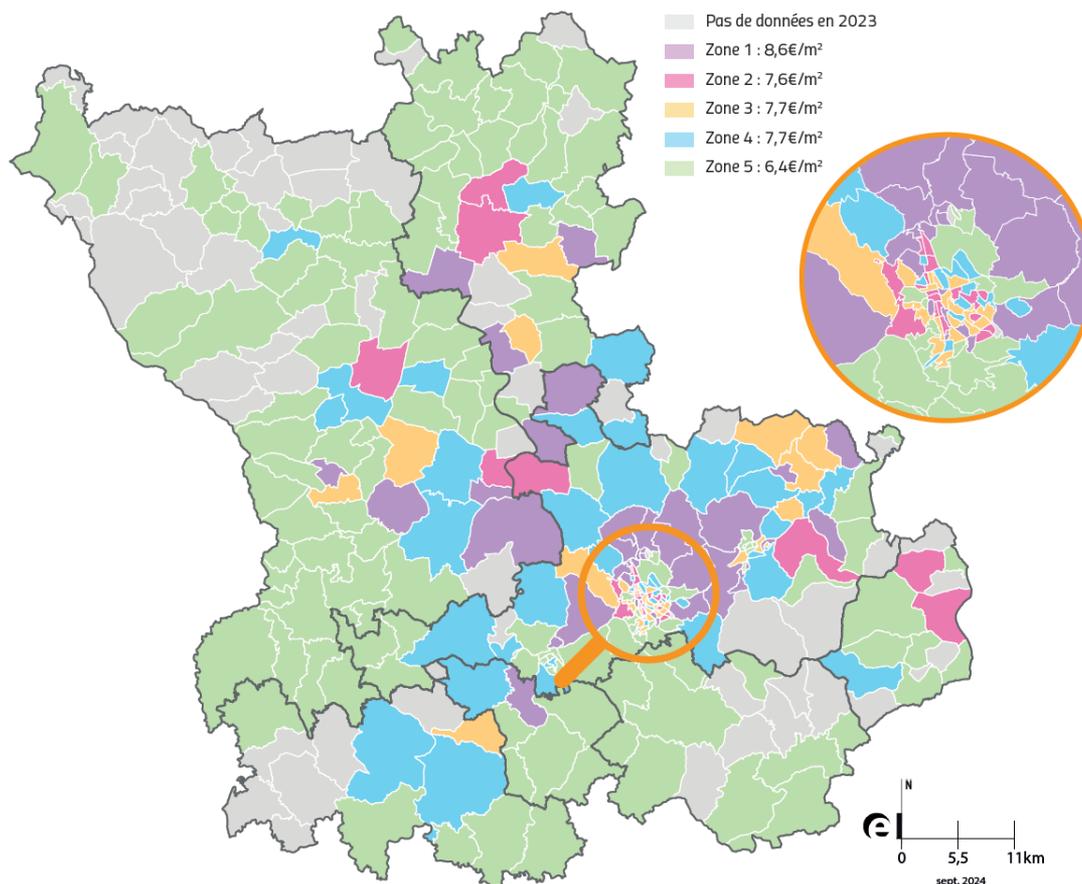
## Les loyers (€/m<sup>2</sup>)

Dans le **parc privé**  
**en 2023**

**7,5 €/m<sup>2</sup>**  
loyer médian

Sud Loire  
proche Haute-Loire

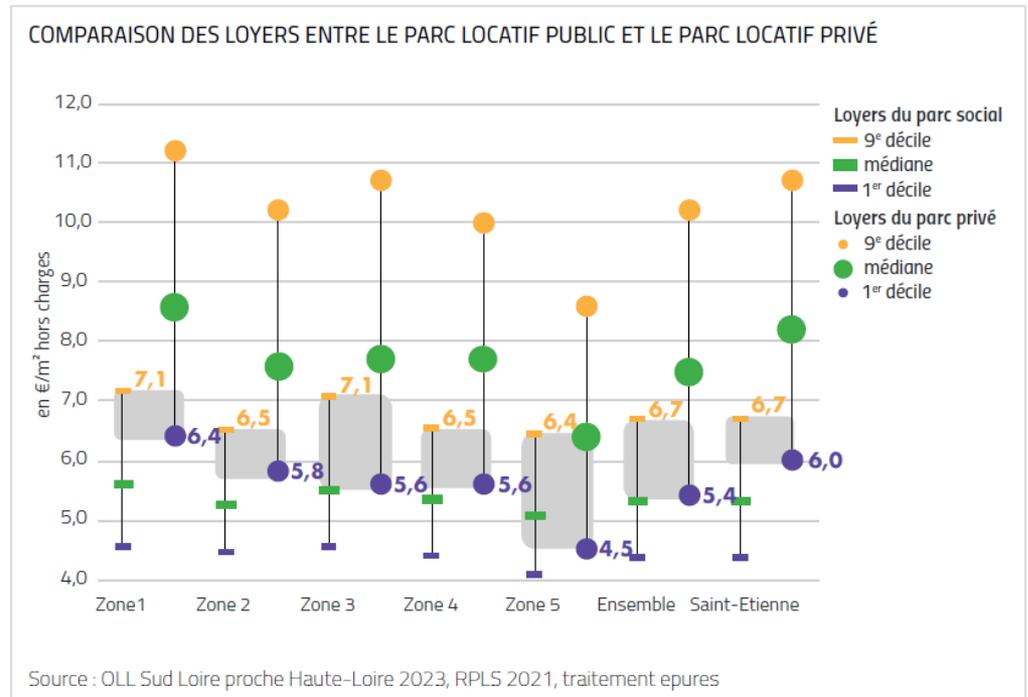
**7,9 €/m<sup>2</sup>**  
loyer de marché



# Le marché locatif

## Les loyers (€/m<sup>2</sup>)

Une **porosité** entre le parc locatif social et le parc locatif privé



# Le marché locatif

## 2023

- Une production nette de logements Hlm en forte diminution
- Impactée notamment par des volumes importants de démolitions (au niveau local)
- Une hausse de la tension de la demande en 2023 (2,7 demandes pour 1 attribution VS 2,3 en 2022 et 1,9 en 2017) source : SNE, DREAL AURA
- Une production faible de logements à loyer maîtrisé dans le parc locatif privé

## Perspectives ?

- Une baisse de la production Hlm aussi bien au niveau local que national
- Une tension au sein du parc qui va encore s'accroître ?
- Et un enjeu d'adaptation du parc locatif

# Le marché locatif

## Grand témoin

**Thierry MARTY**, Directeur Général du Toit Forézien et représentant des bailleurs sociaux de la Loire (AURA Hlm 42)

# Point d'actualités budgétaires et réglementaires

**Sébastien VIENOT**

Directeur Départemental des Territoires de la Loire



# Rencontre 2024 de l'Observatoire de l'habitat

**PAUSE CAFE**



# Rencontre 2024 de l'Observatoire de l'habitat

**La vacance résidentielle :  
une opportunité pour bâtir une autre  
politique d'aménagement**

# La vacance résidentielle : une opportunité pour bâtir une autre politique d'aménagement

La vacance

De quoi parle-t-on ?



# La vacance résidentielle : une opportunité pour bâtir une autre politique d'aménagement

## Les déterminants de la vacance longue durée

- facteurs géographiques
- caractéristiques du bâti et des logements
- situation du propriétaire

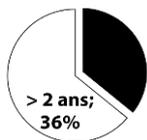


# La vacance résidentielle : une opportunité pour bâtir une autre politique d'aménagement

## Dans le département de la Loire

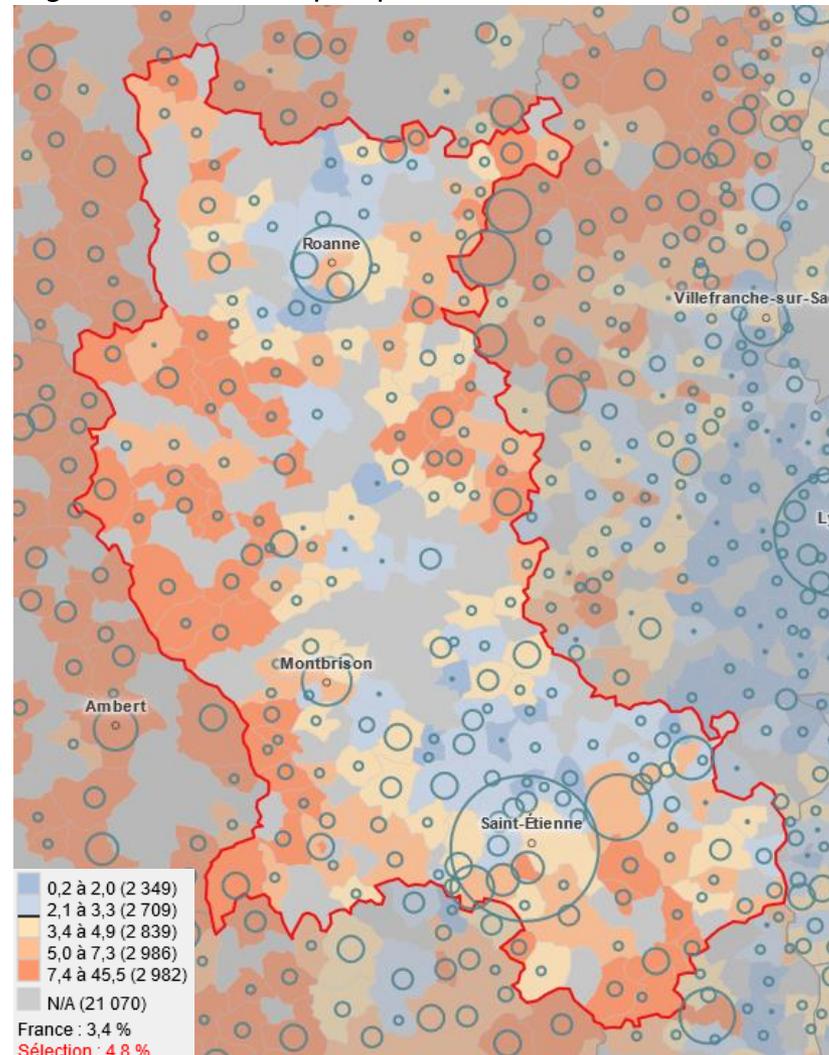


Un peu plus de **46 000** logements privés vacants au 1<sup>er</sup> janv. 2023 (**12,8%**)



**36%** de longue durée  
Près de 16 800 logements

Logements vacants depuis plus de 2 ans



La vacance résidentielle : une opportunité pour bâtir une autre politique d'aménagement

## **Mobiliser le potentiel des biens immobiliers en centre-bourg : le dispositif Bunti-Bimby**

**Pierre ODET**, team lead Lyon, Villes Vivantes

La vacance résidentielle : une opportunité pour bâtir une autre politique d'aménagement

## Repenser le centre-ville de Saint-Chamond : projet urbain et traitement de la vacance

**Pauline VAZELY**, responsable de projets de renouvellement urbain,  
Cap Métropole

# La vacance résidentielle : une opportunité pour bâtir une autre politique d'aménagement

## Table ronde :

**Claudine COURT**, vice-présidente à l'habitat, à la politique des centres-bourgs et centres-villes et au commerce, Loire Forez agglomération

**Monique GUILLAUMOND**, adjointe à l'urbanisme de Panissières

**Jean-Pierre BERGER**, 1er adjoint en charge de l'urbanisme et du logement, Saint-Etienne

**Vincent ROGER**, DGA Communauté de Communes du Pays Entre Loire et Rhône (COPLER)

### Échelle de l'EPCI

1er PLUI  
de la Loire



Partenaires :  
EPURES

### Échelle de la commune

16 démarches  
centres-bourg

4   
**Petites villes**  
de demain

+

12 démarches  
centres-  
bourgs

Partenaires :  
ÉTAT / EPURES / ÉPORA

### Échelle des propriétaires

(particuliers + communes)

1 dispositif gratuit  
de conseil architectural  
et de déclenchement  
des projets



Partenaires :  
ÉTAT / VILLES VIVANTES

# Rencontre 2024 de l'Observatoire de l'habitat

## Conclusion

**Benoit GAY**, directeur général d'épures

# Rencontre 2024 de l'Observatoire de l'habitat

Merci aux intervenants,  
aux participants,  
rdv l'année prochaine !

