

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

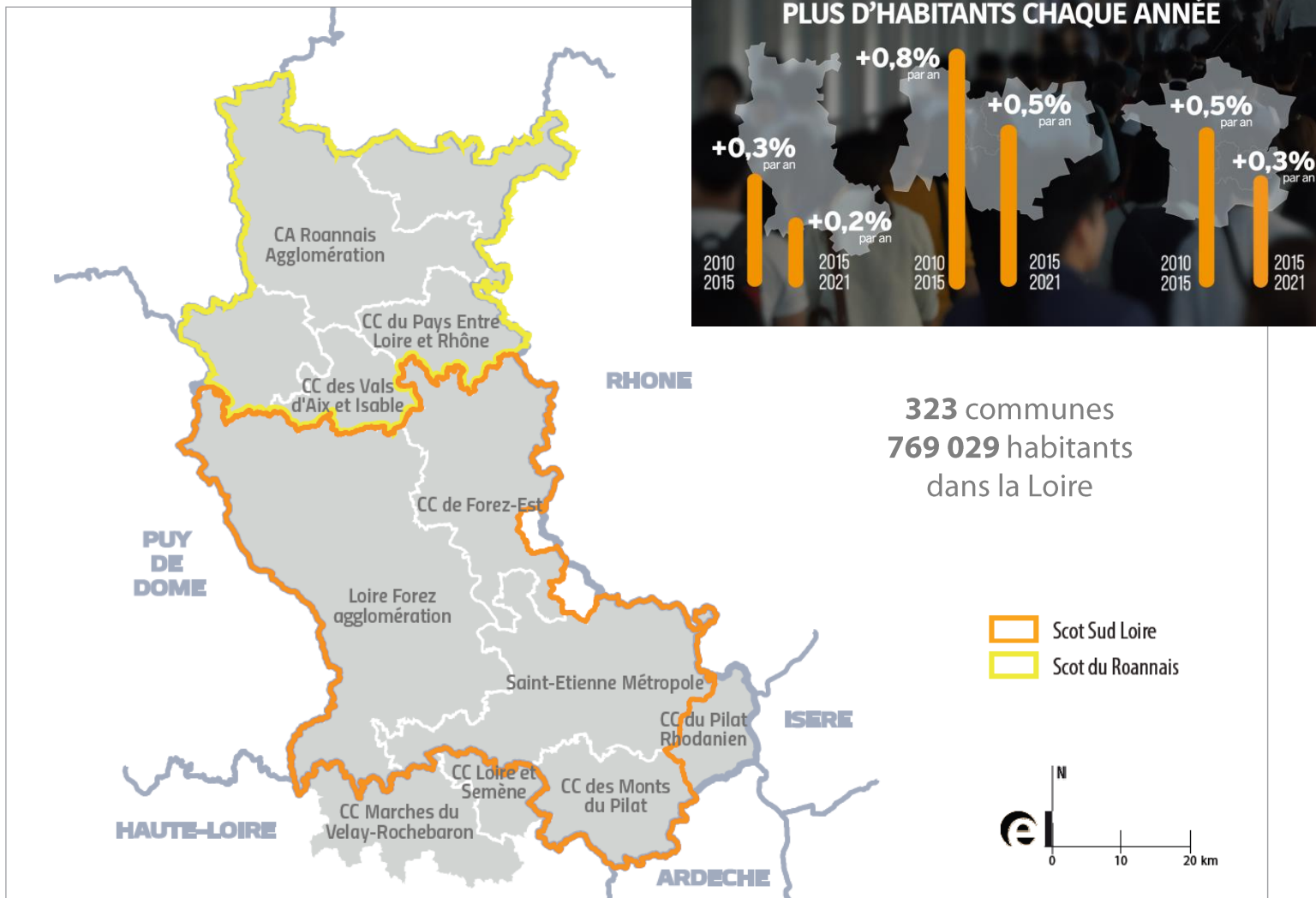
La conjoncture des marchés de l'habitat dans la Loire

L'observatoire de l'habitat

Cécile Durando, epures

Le territoire d'observation

Les intercommunalités dans la Loire au 1^{er} 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



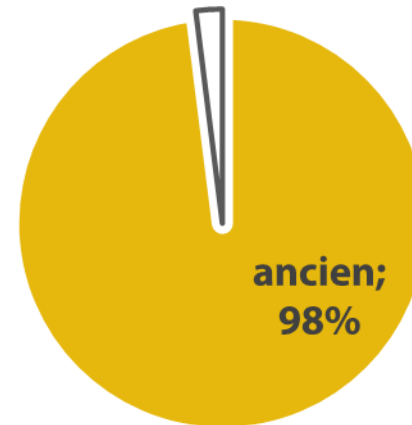
Ventes
d'**appartements**

récent/neuf/
VEFA; 11%



Ventes
de **maisons**

récent/neuf/
VEFA; 2%



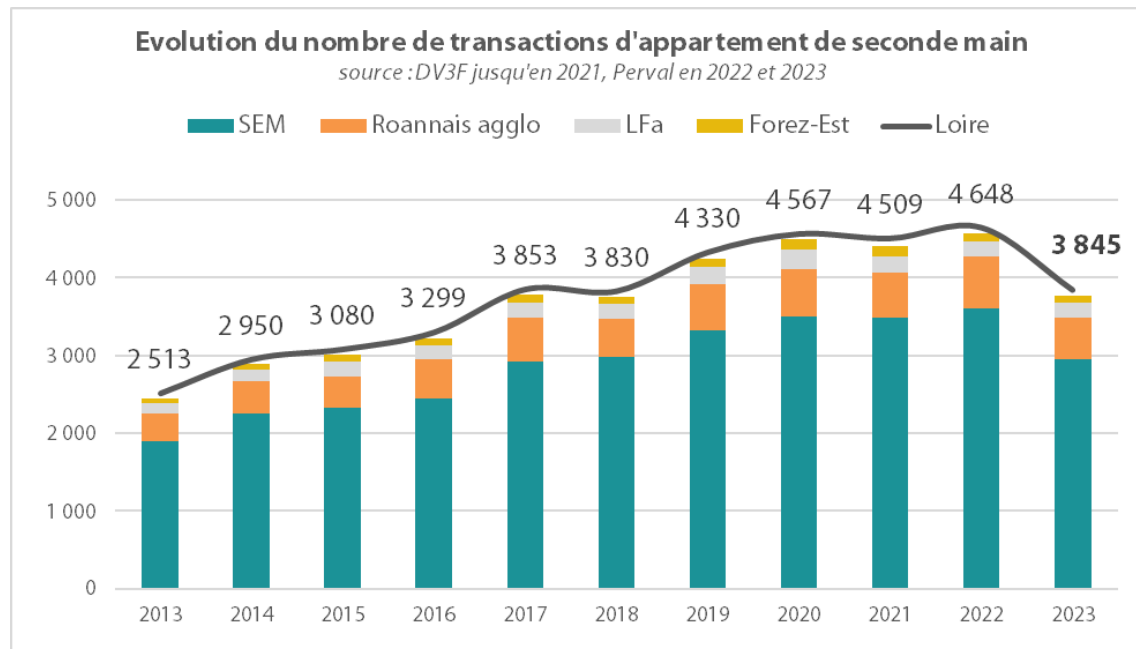
Le marché de seconde main



Ventes
d'appartements
anciens

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

*Un ralentissement du marché
en 2023*



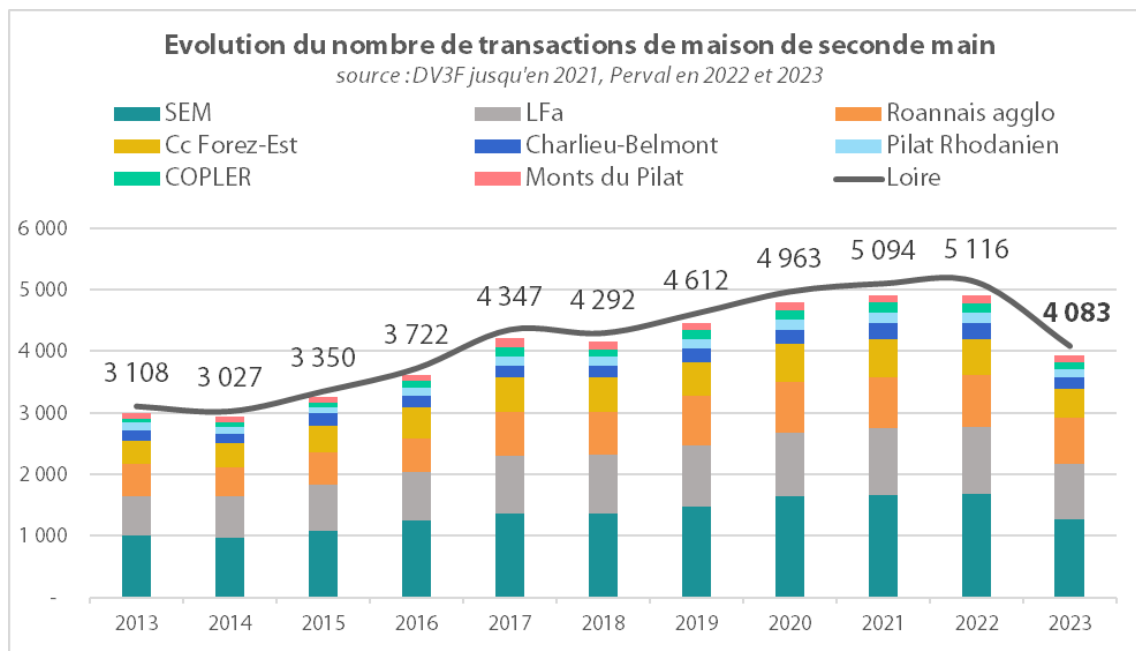
Le marché de seconde main



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

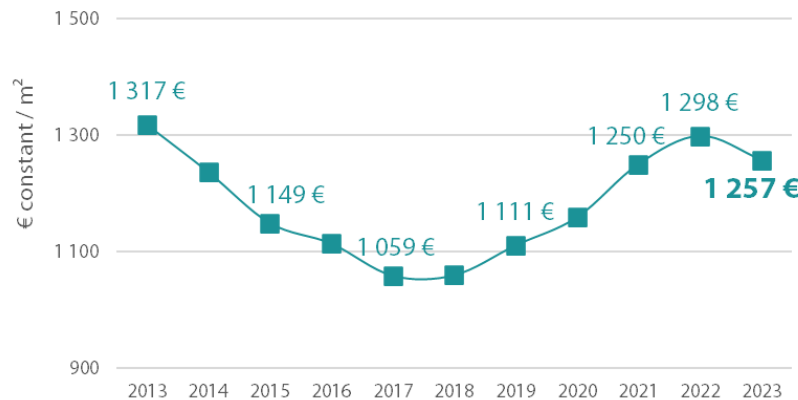


Prix de vente



Prix de vente

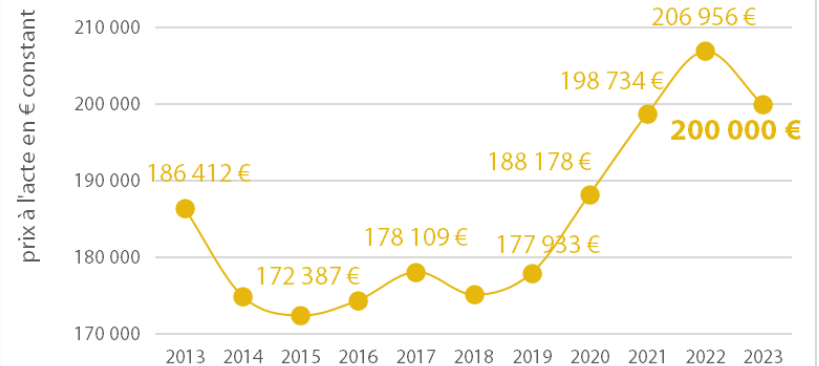
Evolution du prix médian d'un **appartement ancien** dans le département de la Loire



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^e semestre 2024 ?

Le marché de seconde main

Grand témoin

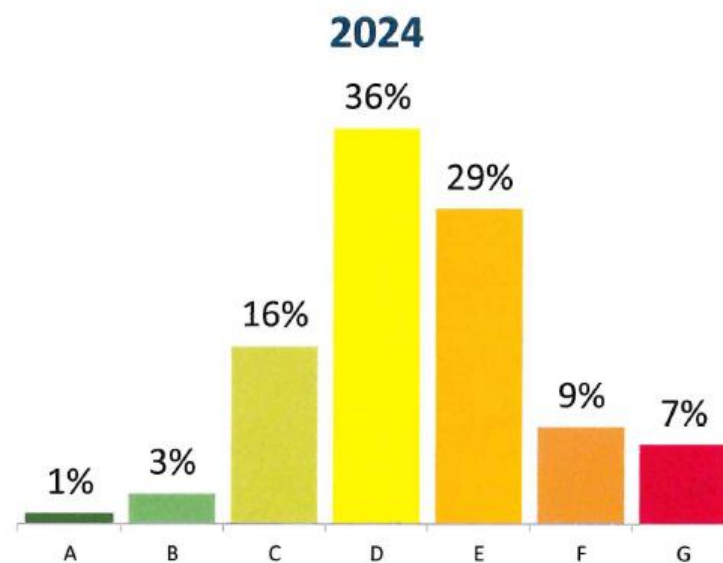
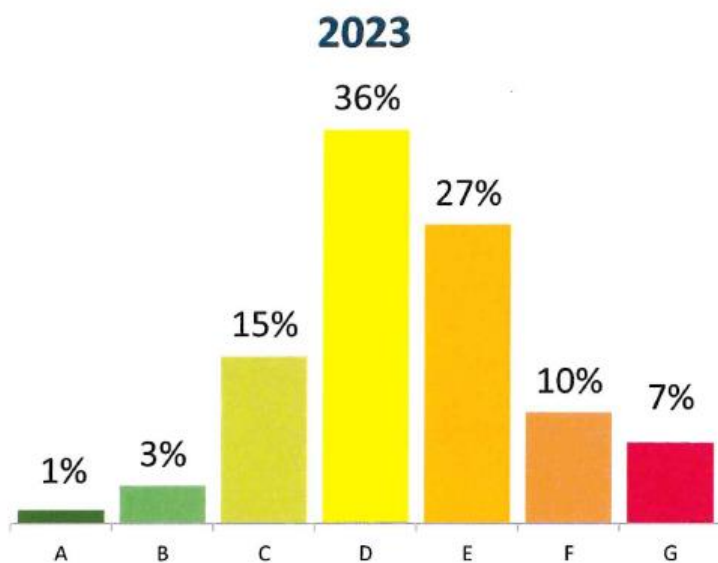
Maitre Alain COURTET, notaire associé
Office notarial Balaÿ Notaires

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

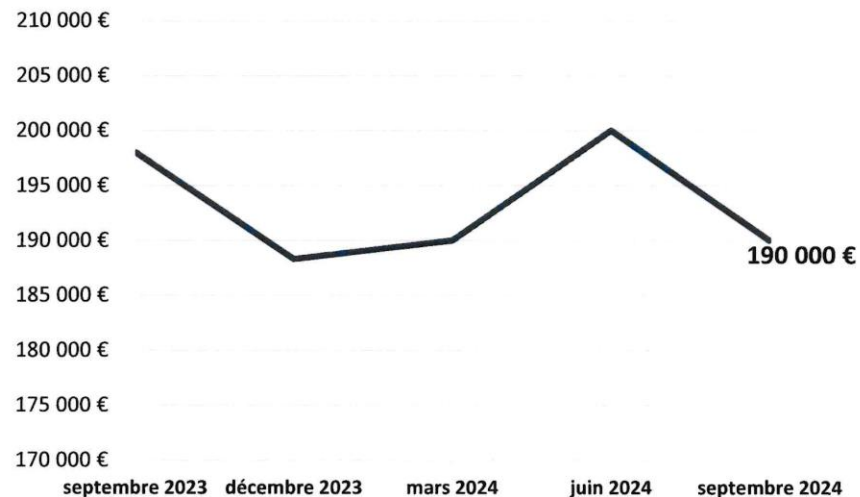
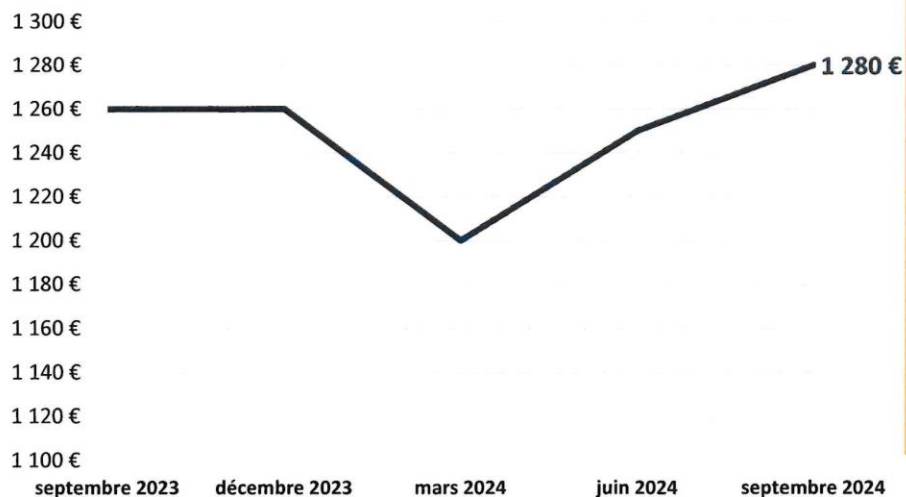


Appartements anciens



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

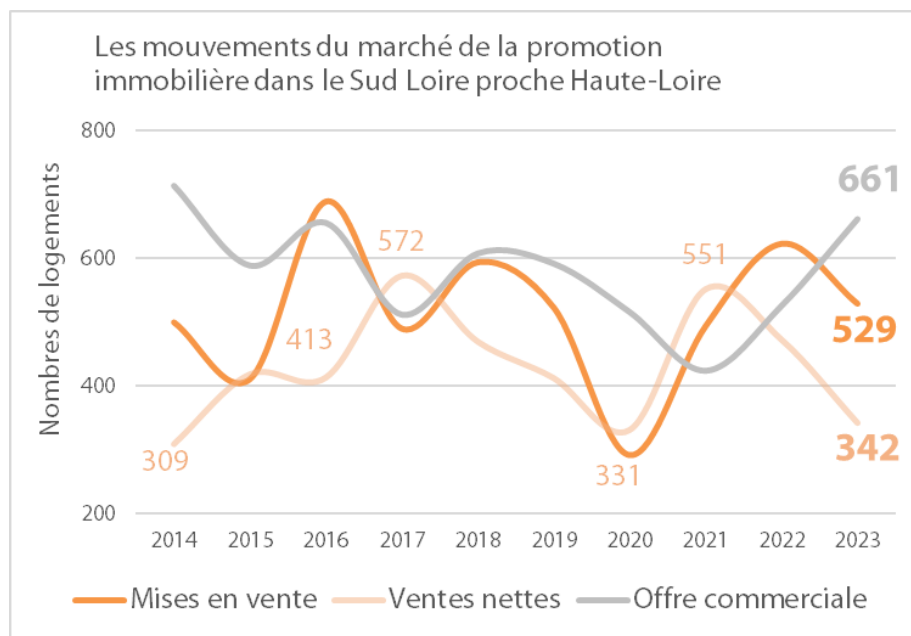
2023

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

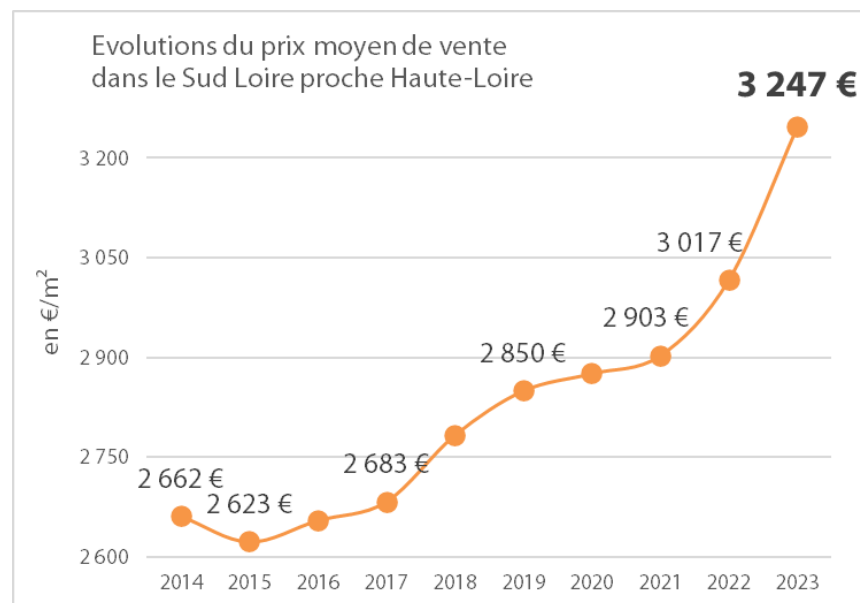
3 370 €/m² Loire Forez agglomération

3 221 €/m² Saint-Etienne Métropole

3 017 €/m² Saint-Etienne

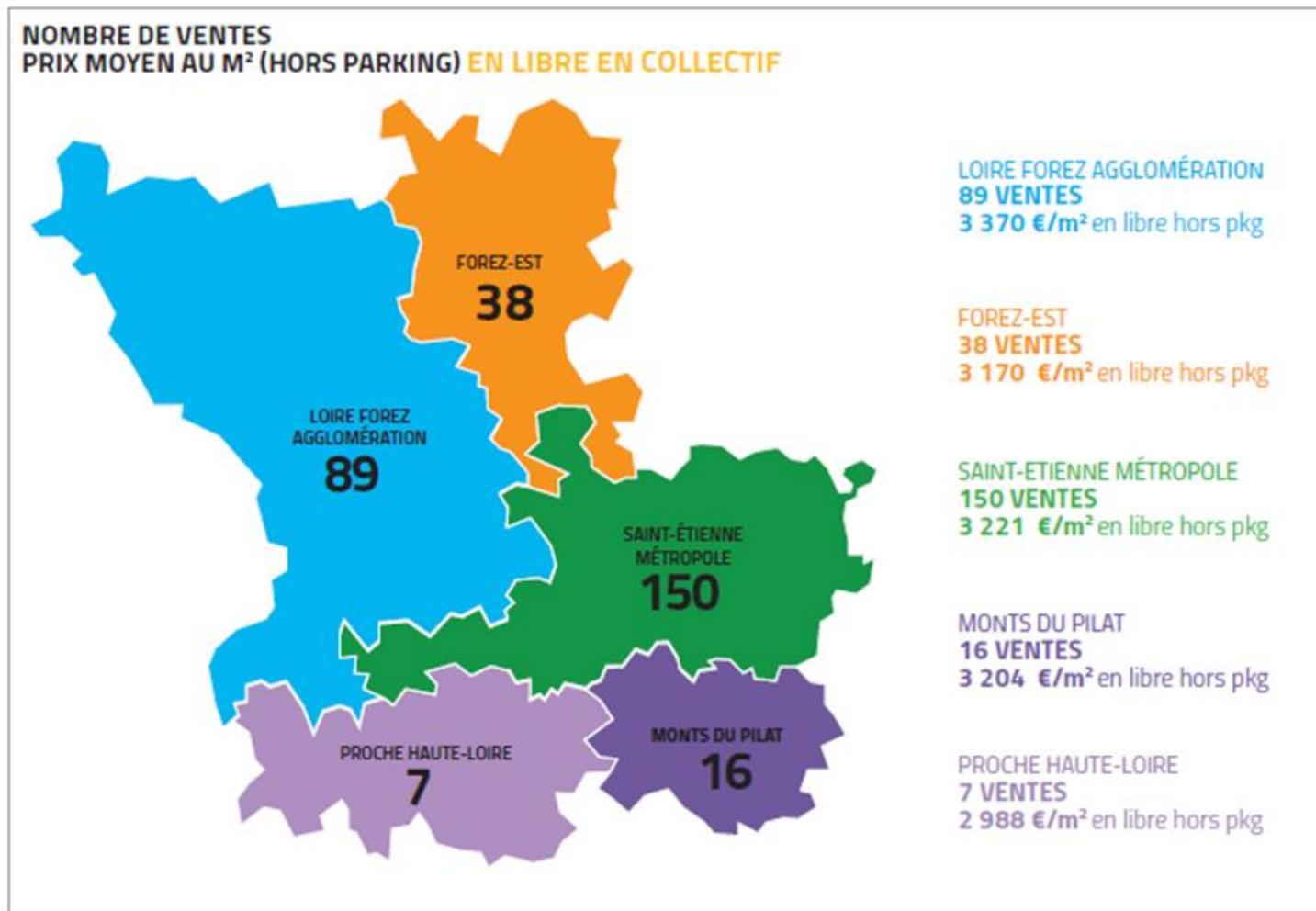
3 170 €/m² Forez-Est

3 114 €/m² 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

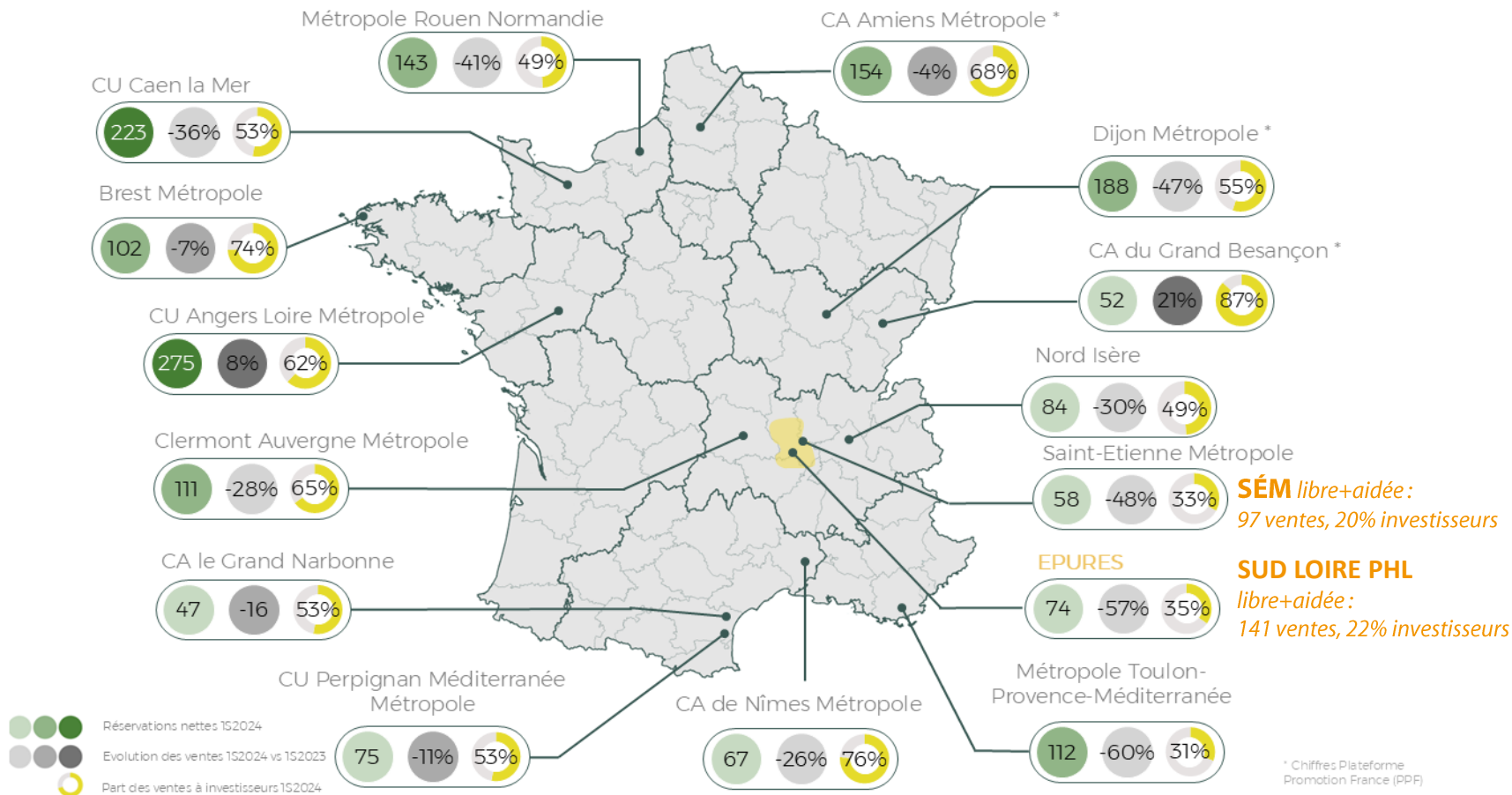
2023

- 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

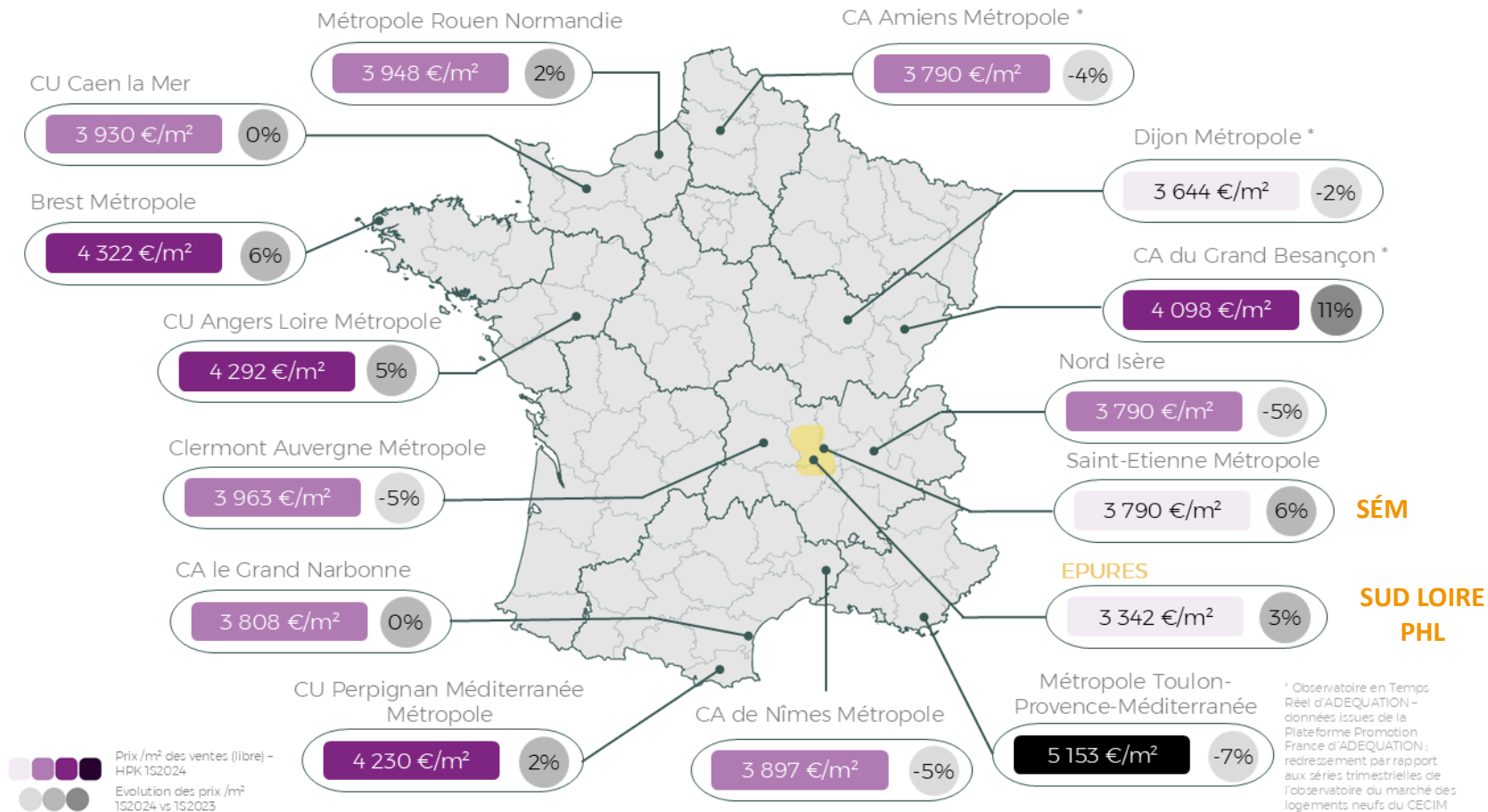
Perspectives

- 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^{er} 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^{er} semestre 2024



Le marché de la promotion prix des ventes en libres au 1^{er} 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 :

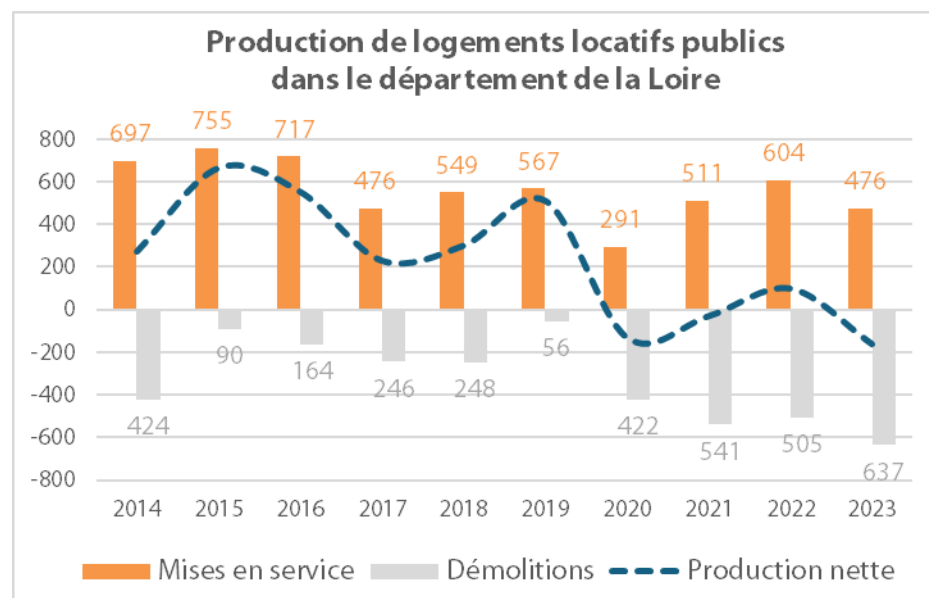
SÉM : 42% des mises en service

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

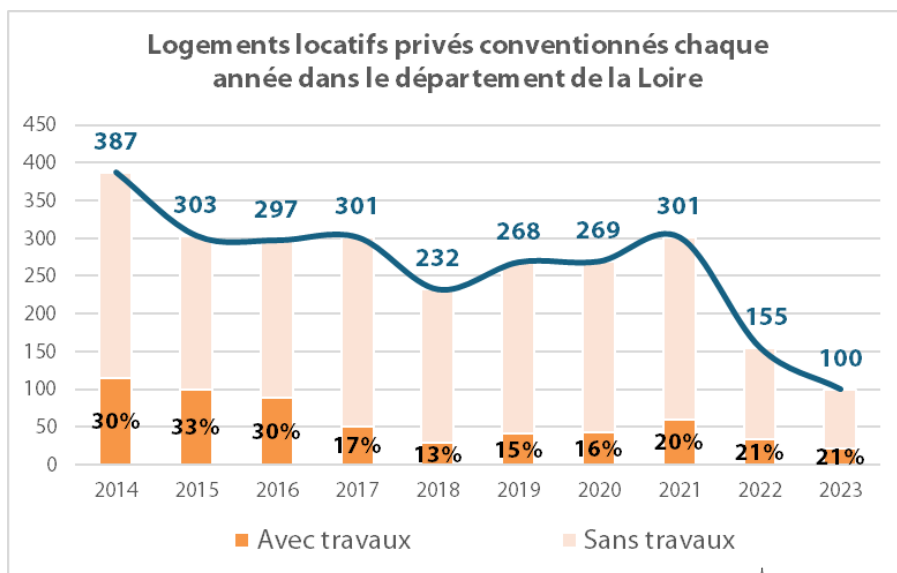
En 2023 :

SÉM : 75% des logts conventionnés

VSE : 49%

LFa : 15%

Roannais agglo. : 8%



Loc'avantages depuis mars 2022

Le marché locatif

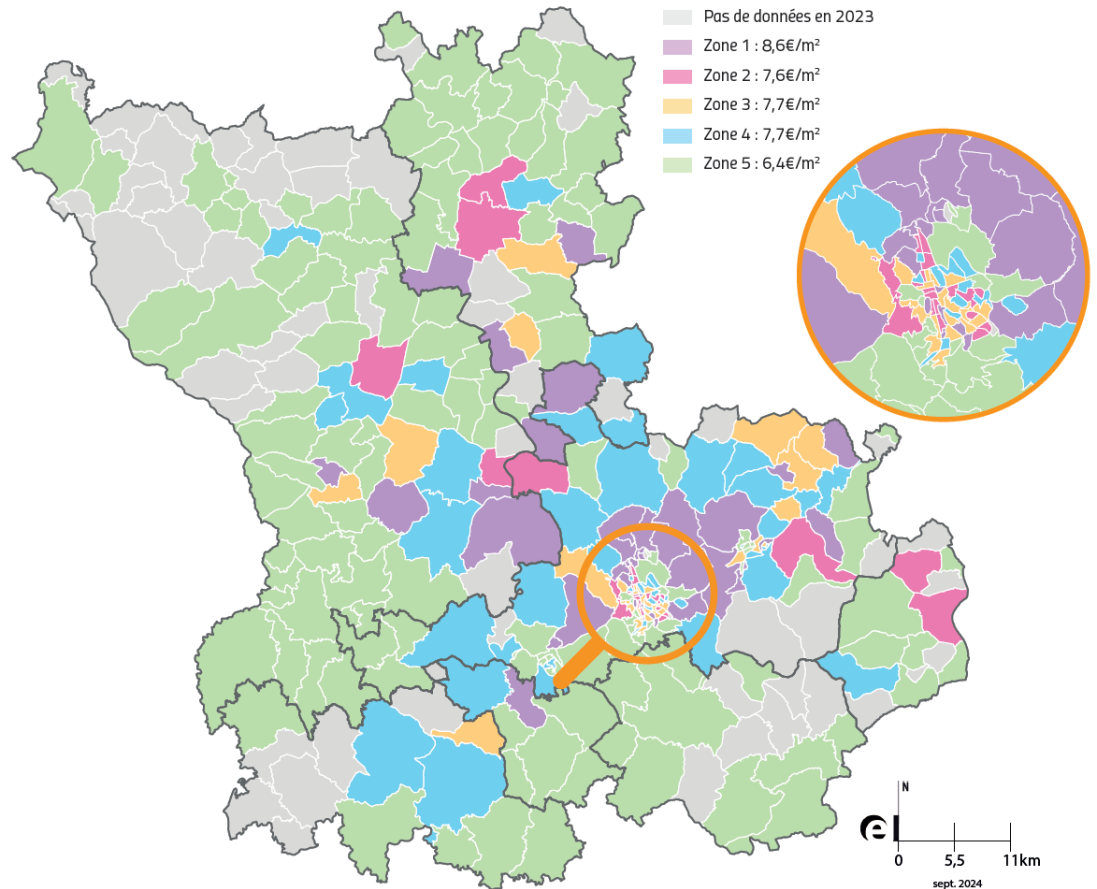
Les loyers (€/m²)

Dans le **parc privé**
en 2023

7,5 €/m²
loyer médian

Sud Loire
proche Haute-Loire

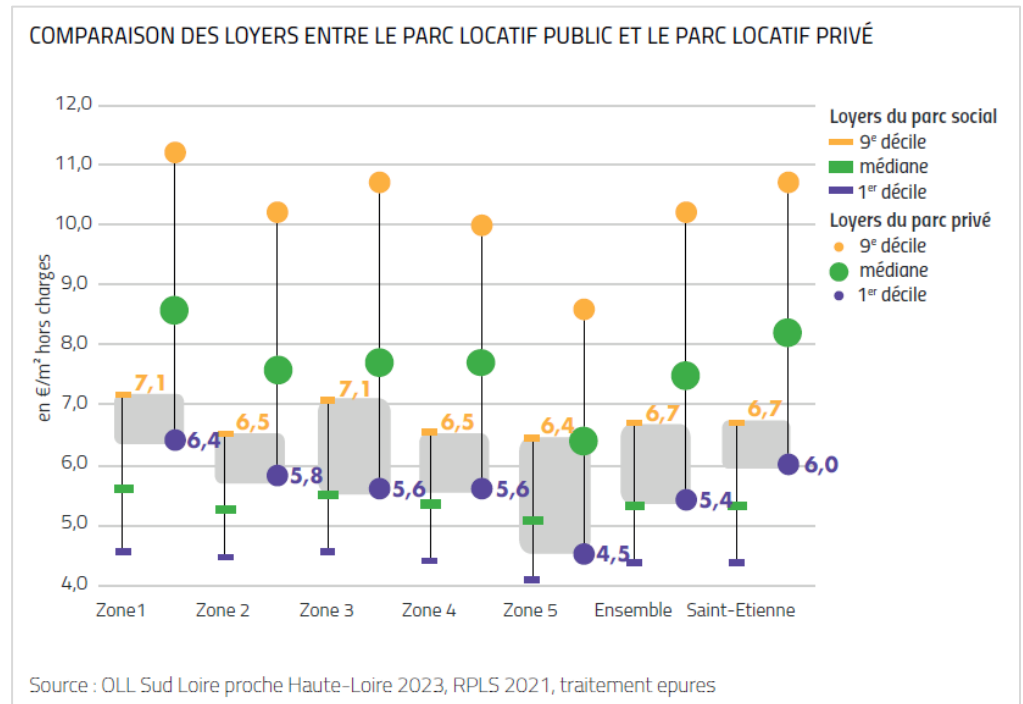
7,9 €/m²
loyer de marché



Le marché locatif

Les loyers (€/m²)

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

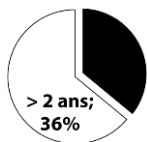


La vacance résidentielle : une opportunité pour bâtir une autre politique d'aménagement

Dans le département de la Loire

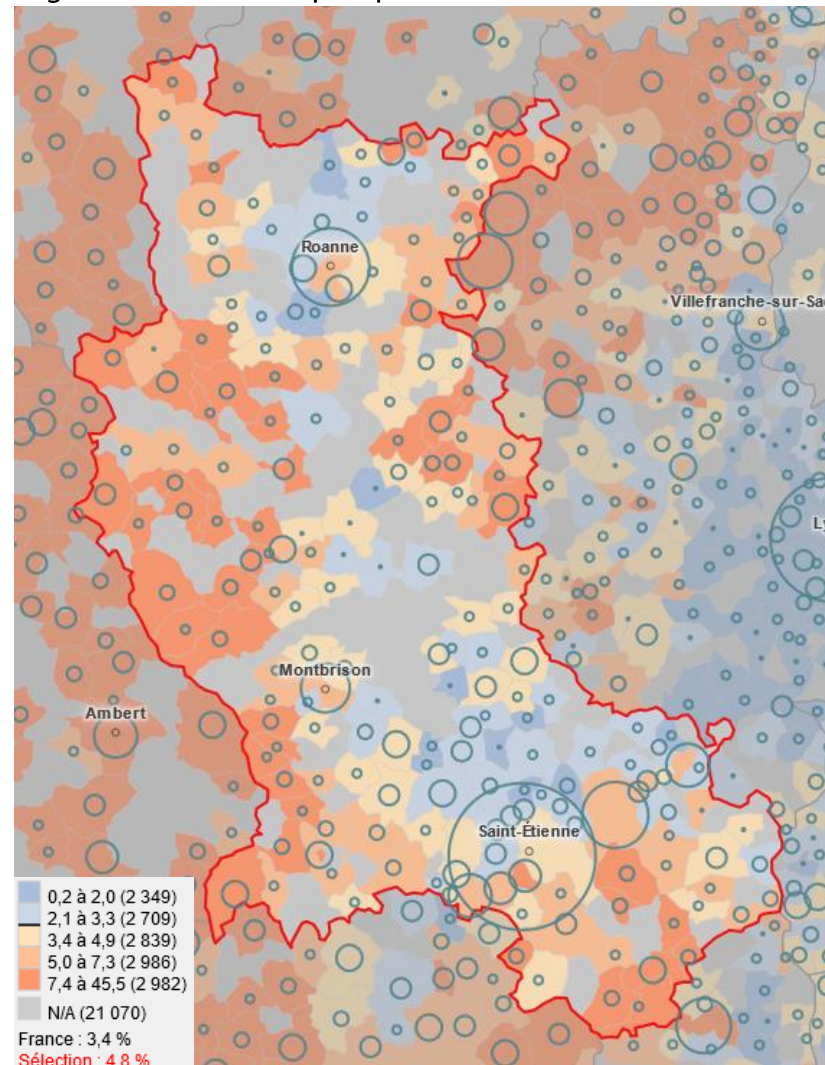


Un peu plus de **46 000** logements privés vacants au 1^{er} janv. 2023 (**12,8%**)



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 !

