



rencontre 2025
de l'observatoire
partenarial de
l'habitat

11/12/2025



Programme de la matinée

Les marchés de l'habitat : évolutions et perspectives

Chiffres clés et expertises des professionnels du territoire

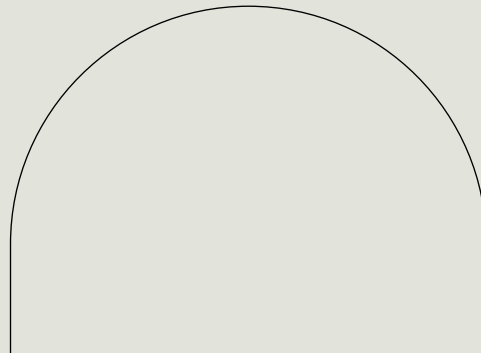
Echanges

L'accession abordable, des prix qui ouvrent toutes les portes ?

2 retours d'expérience

Table ronde et échanges

Intervention de la DDT 42





Introduction

Benoit GAY
Directeur général d'épures



1

L'observatoire partenarial de l'habitat

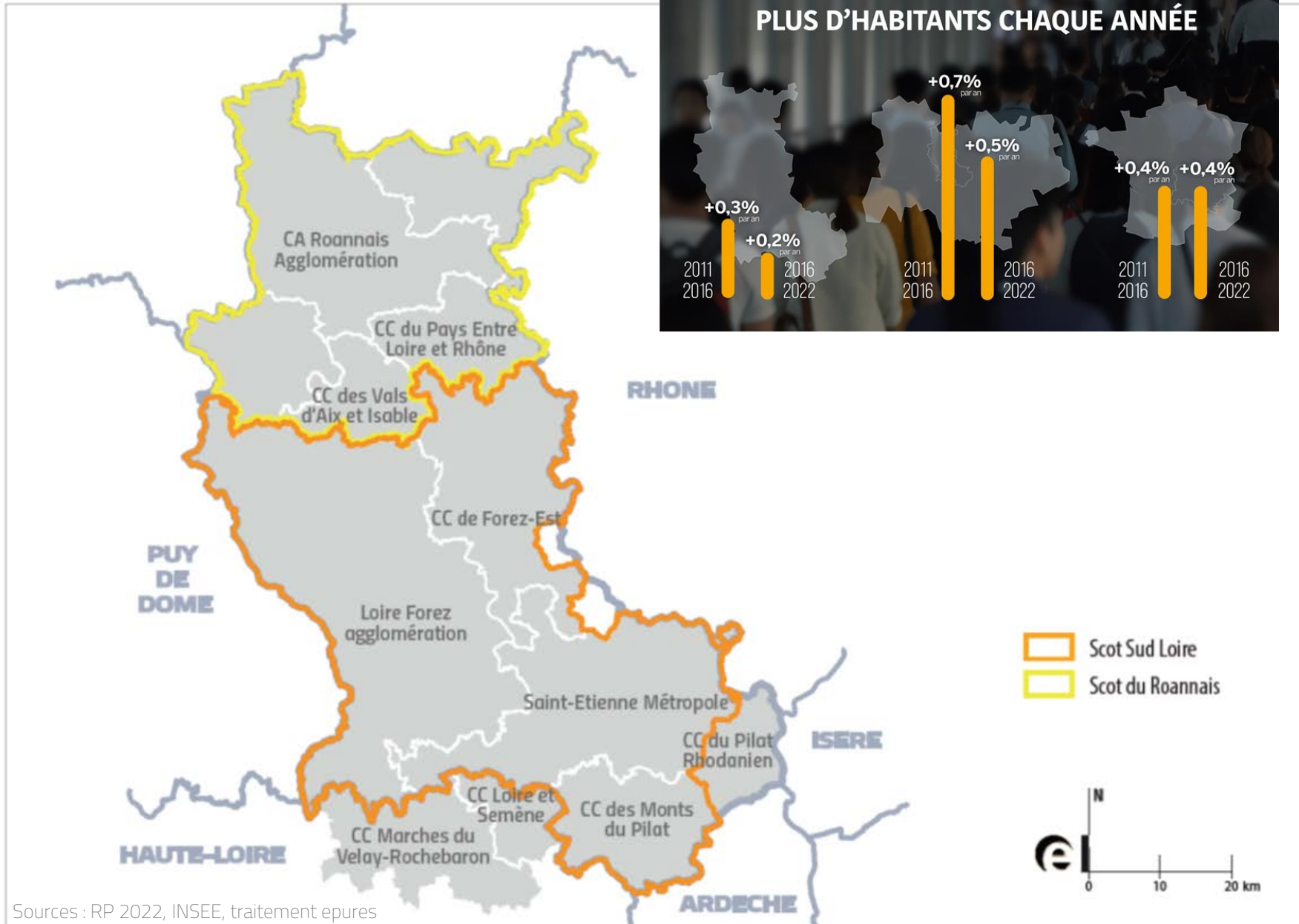
Les marchés de l'habitat : évolutions et perspectives



Le territoire d'observation

320 communes

772 041 habitants dans le département de la Loire



Le parc de logements ligérien

408 131 logements en 2022

+3,5% par rapport à 2016



86,1 %
Résidences
Principales

79,8 % AuRA



9,9 %
Logements
vacants

8,5 % AuRA



50,9 %
Maisons

49,2 % AuRA



58,7 %
Propriétaires
occupants

58,9 % AuRA



44,5 %
Avant 1971

38,2 % AuRA



23,9 %
Sous-occupation
très accentuée

24,0 % AuRA

1.1



Les marchés de l'habitat : bilan et perspectives **Le marché de seconde main**

Cécile Durando, epures

Marie-Clémence Chapal, Carré Foncier Chapal



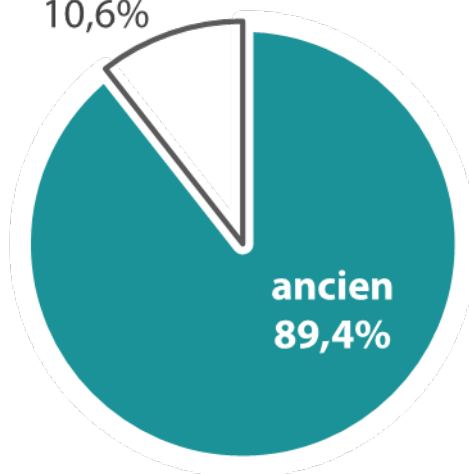
Le marché de seconde main en 2024

Marché qui anime la dynamique immobilière dans la Loire



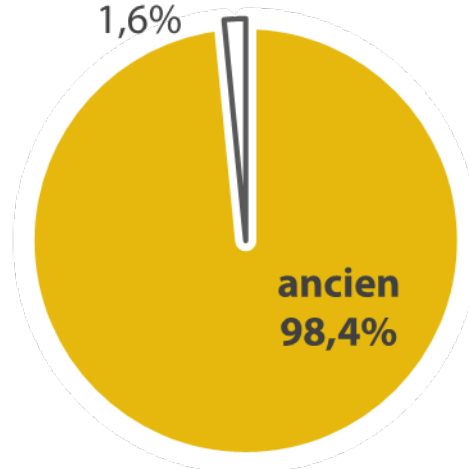
Près de 3 840
transactions
d'**appartements**

récent/neuf/
VEFA
10,6%



Près de 3 830
transactions
de **maisons**

récent/neuf/
VEFA
1,6%



Le marché du neuf*
depuis 2015



En 10 ans : 9%
En 5 ans : 9%
En 2 ans : 11%



En 10 ans : 3%
En 5 ans : 3%
En 2 ans : 2%

Le marché de seconde main en 2024

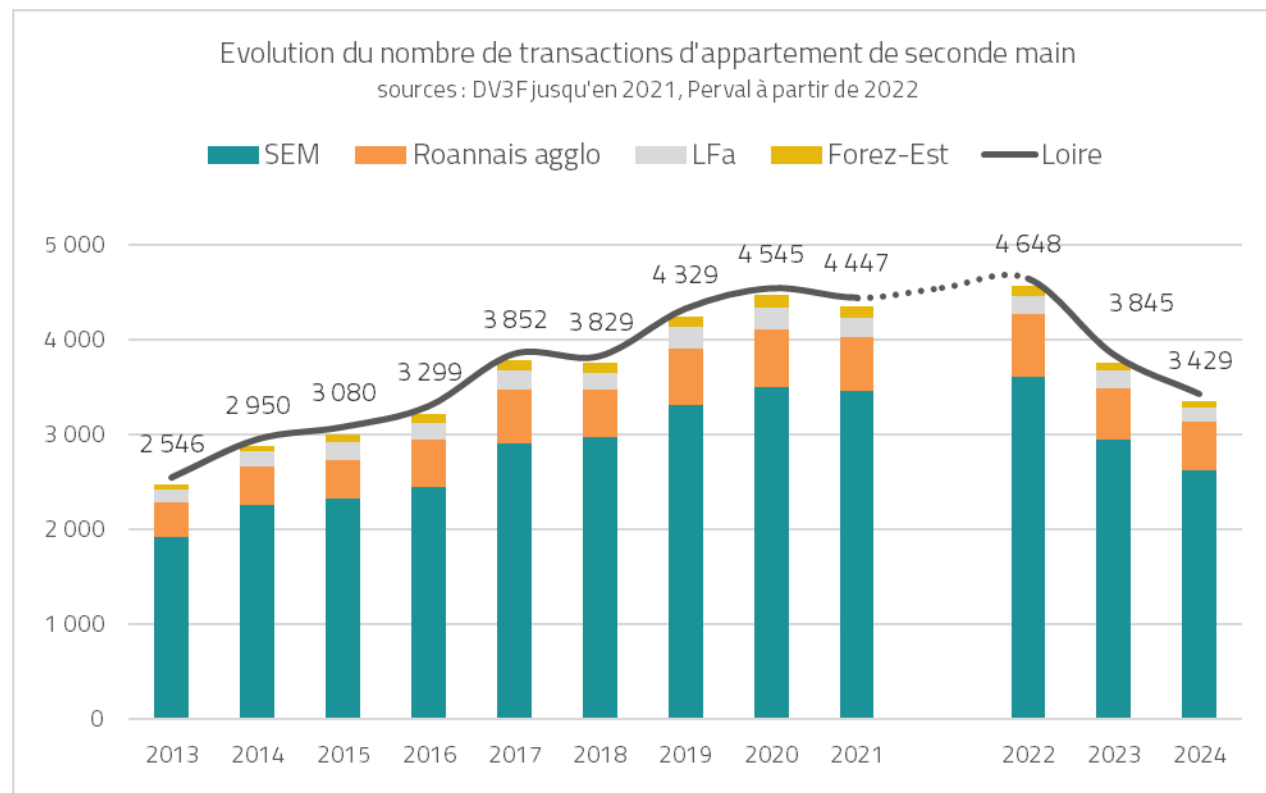
Un ralentissement des ventes depuis 2023



3 429 ventes
d'**appartements anciens** en 2024
dans le département


-416 ventes entre 2023 et 2024
Soit -11 %

-803 ventes entre 2022 et 2023
Soit -17 %



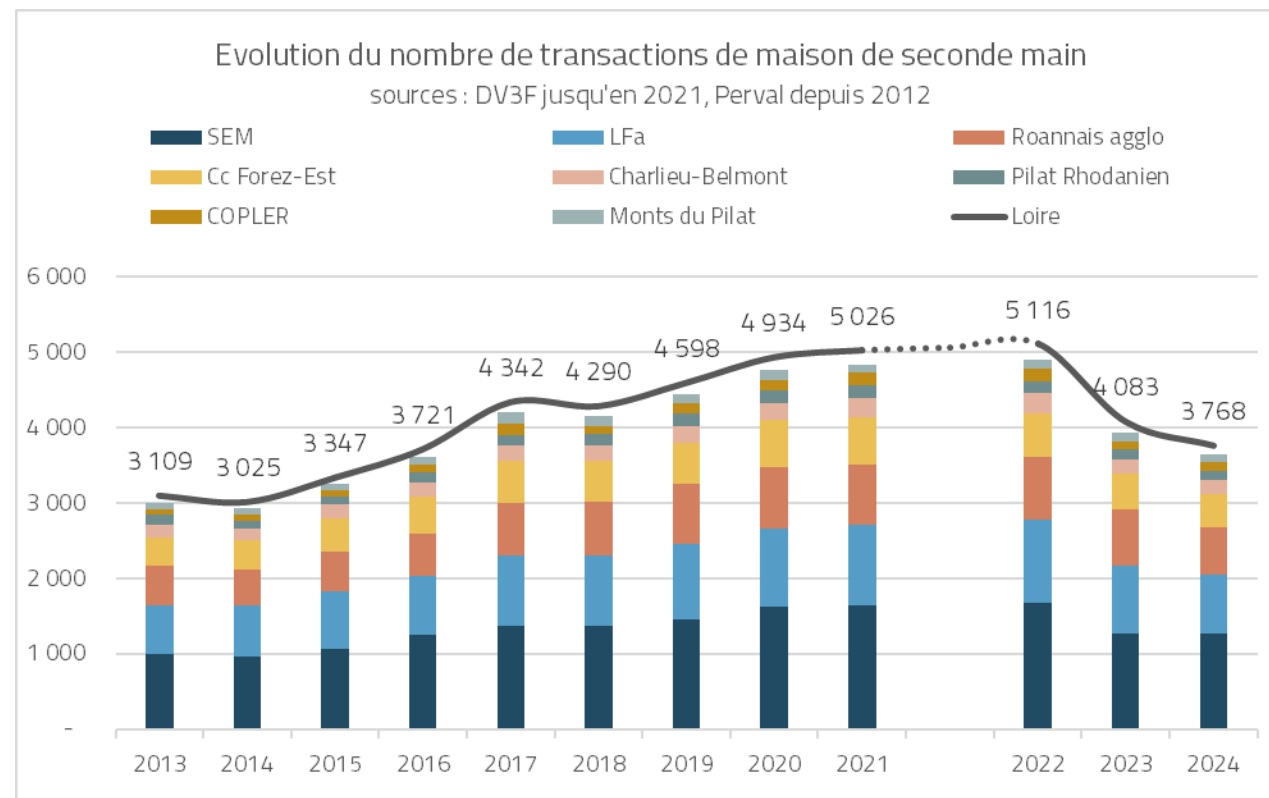
Le marché de seconde main en 2024

Un ralentissement des ventes depuis 2023

 3 768 ventes
de **maisons anciennes** en 2024
dans le département

-315 ventes entre 2023 et 2024
Soit -8 %

-1033 ventes entre 2022 et 2023
Soit -20%



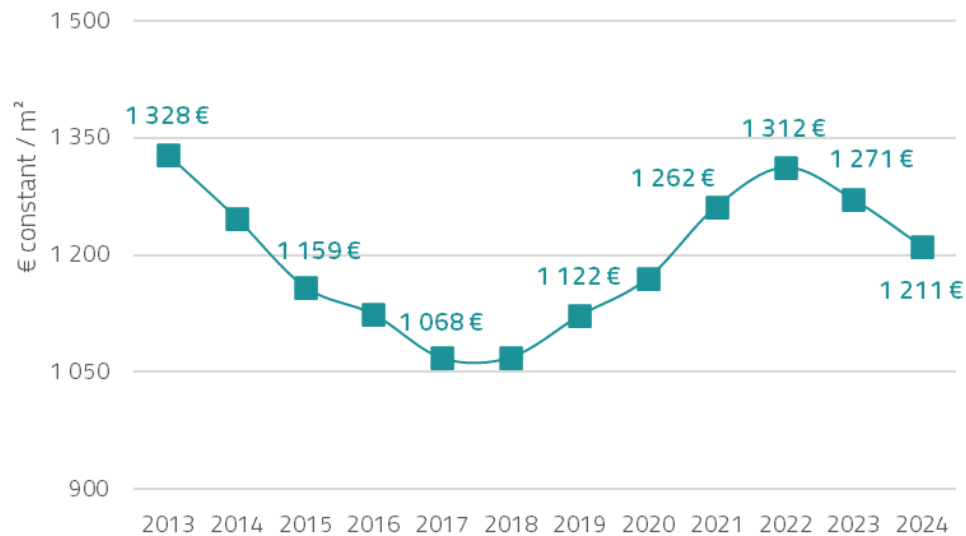
Le marché de seconde main en 2024

Des prix en baisse également



1 211€ le m² prix médian dans la Loire en 2024

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



Source : Perval

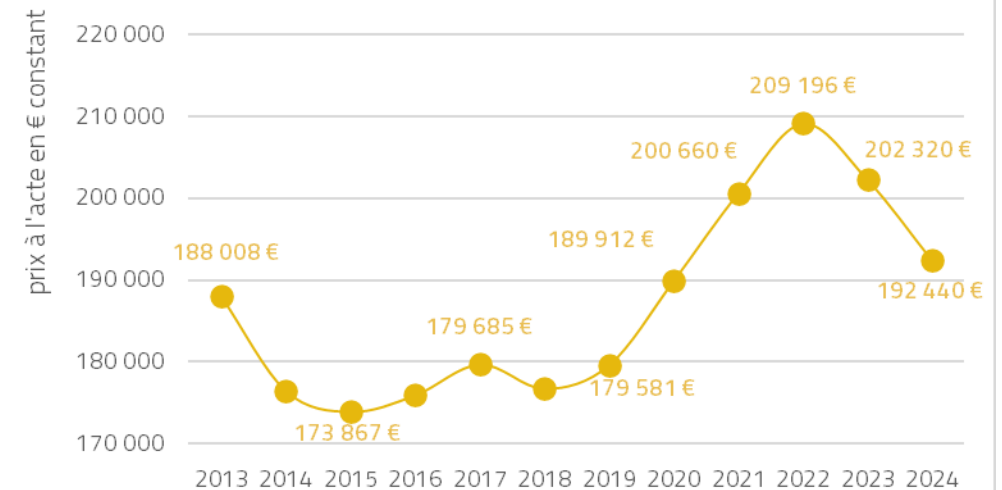
-4,7% entre 2023 et 2024

-3,1% entre 2022 et 2023



192 440 € prix médian dans la Loire en 2024

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



Source : Perval

-4,9% entre 2023 et 2024

-3,3% entre 2022 et 2023



Le marché de seconde main

2024

Un ralentissement du marché confirmé, mais à un rythme moins soutenu

Des prix également en baisse, qui restent à des niveaux supérieurs d'avant 2020

Le **pouvoir d'achat immobilier d'un appartement ancien** reste le plus important à Saint-Étienne :

111 m² (12 m² à Paris, 27 m² à Nice)

-15m² par rapport à 2021

Concernant les **maisons anciennes** :

107 m² de surface finançable (92 m² en France métro.)

-29 m² par rapport à 2021

2025, un léger rebond observé ?

Après 2 années de repli, une reprise fragile entamée à l'automne 2024 (globalement en France)

Depuis mars 2025, une évolution annuelle positive des volumes de vente

Contraction autour d'un marché d'utilisateurs : les investisseurs semblent s'éloigner du marché de l'ancien (après le marché du neuf)

A Saint-Etienne des prix dans l'ancien qui seraient en hausse, de l'ordre de +5%, sur un an, au 2^e trimestre 2025 pour les appartements, et de +5,7% pour les maisons.



Le marché de seconde main

Grand témoin

Marie-Clémence CHAPAL, Carré foncier CHAPAL

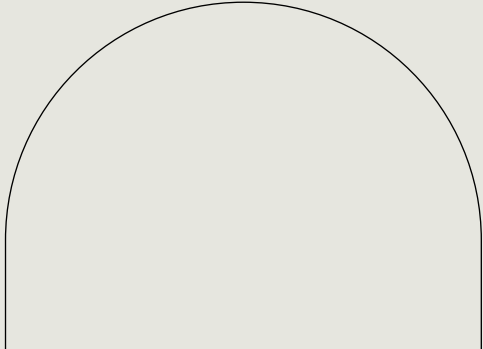
Marchand de biens

1.2



Les marchés de l'habitat : bilan et perspectives **Le marché de la promotion**

Cécile Durando, epures
Jérôme Nuiry, Inovy



Le marché de la promotion

Des ventes en stagnation malgré une alimentation du marché substantielle

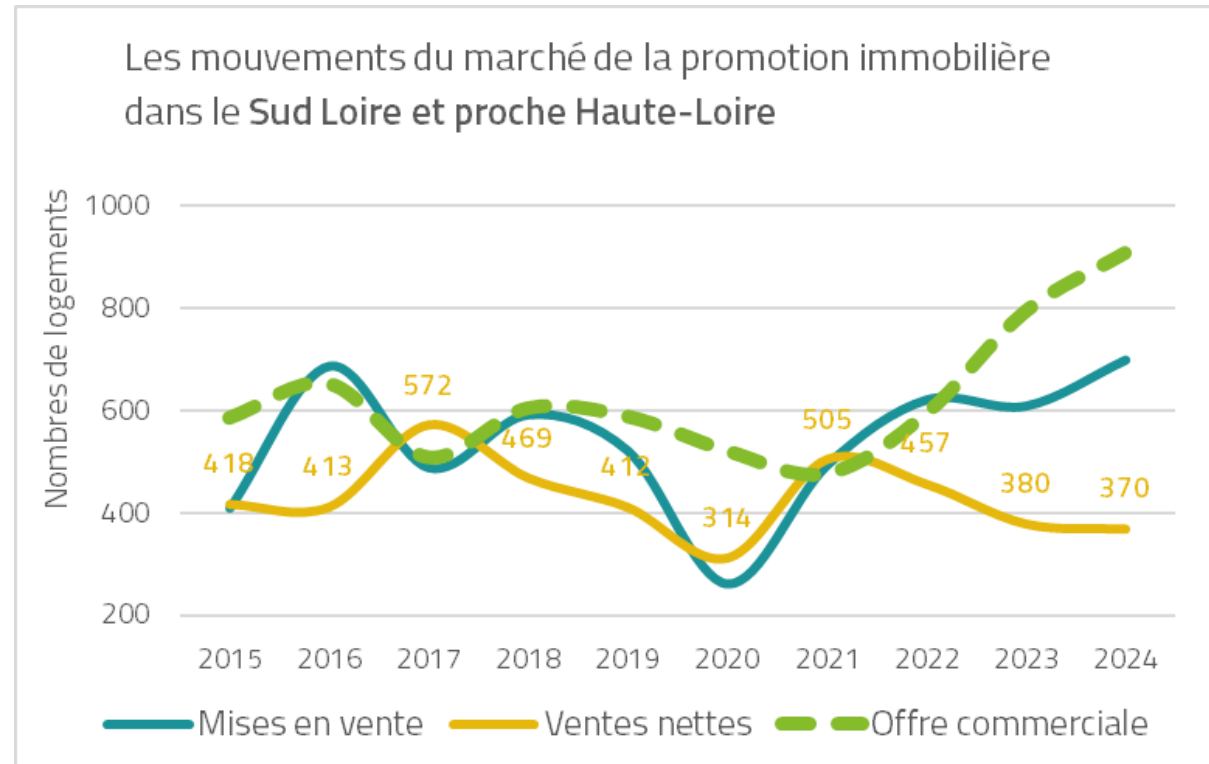
2024

701 logements mis en vente
+15%, +90 logements en 1 an

370 ventes
-3%, -10 logements en 1 an

dont 35% à des investisseurs
relative stabilité en 1 an

910 logements en stock
proposés à la vente à la fin de l'année
+14%, +114 logements en 1 an



Source : Adéquation, toutes ventes, libres et aidées, hors ventes en bloc

Le marché de la promotion

Des niveaux de prix qui ne cessent d'augmenter

2024

Un prix moyen encore en hausse mais
un ralentissement de cette hausse

+2 % entre 2023 et 2024

+6% entre 2022 et 2023

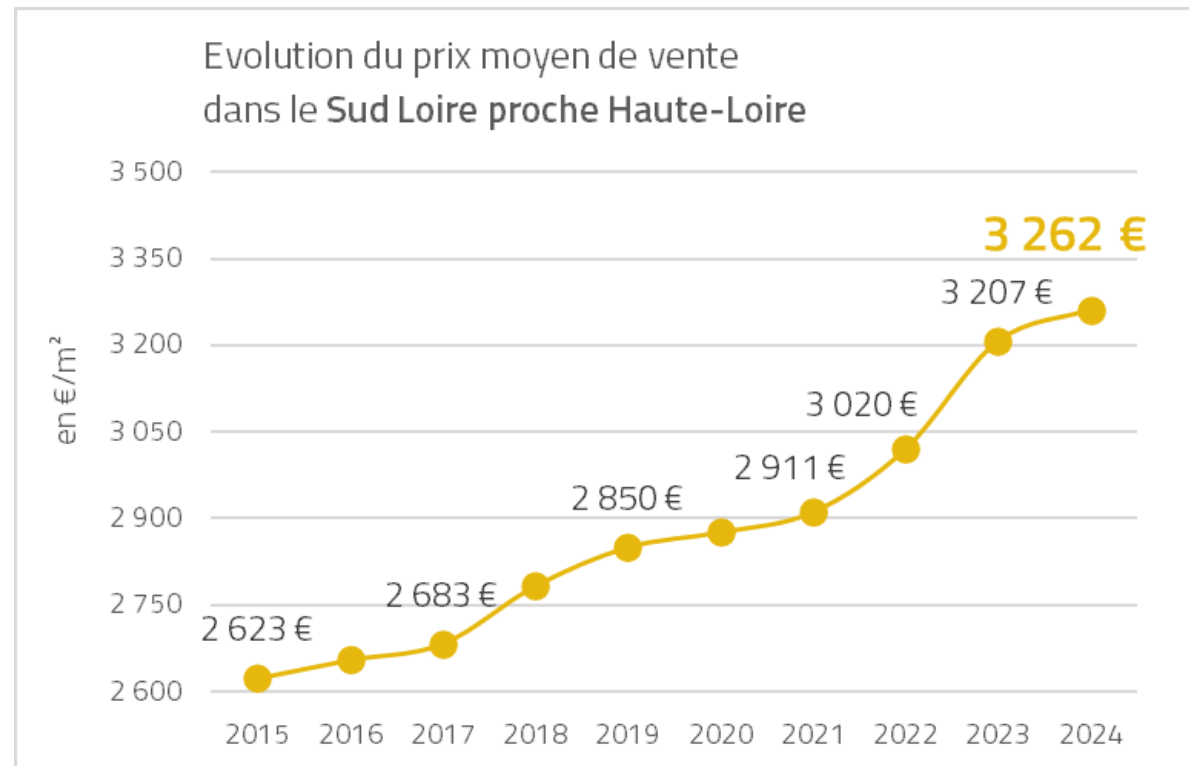
3 548 €/m² Saint-Etienne (+15%)

3 344 €/m² Loire Forez agglomération
(-0,2%)

3 288 €/m² Saint-Etienne Métropole (+2%)

3 203 €/m² Forez-Est (+3%)

2 967 €/m² Monts du Pilat et Proche
Haute-Loire (-0,4%)



Source : Adéquation, ventes en libre



Le marché de la promotion

Un marché localisé

352 ventes en **collectif**

45 % dans la Métropole, hors ville centre

9 % dans Saint-Etienne

22 % dans Forez-Est

18 % dans Loire Forez agglomération

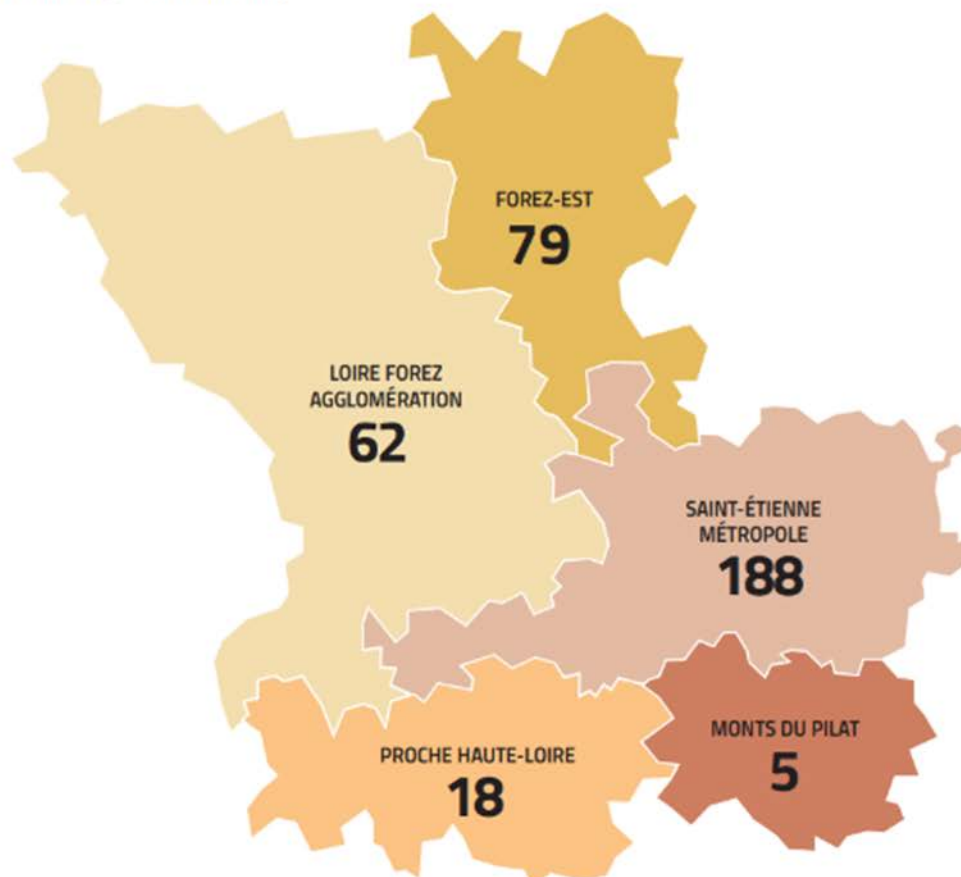
18 ventes en **individuel groupé**

44 % Forez-Est (8)

22% SÉM (4)

17% LFa et Monts du Pilat (3 + 3)

NOMBRE DE VENTES **EN COLLECTIF**
PRIX MOYEN AU M² (HORS PARKING)



LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
62 ventes
3 344 €/m² en libre, hors parking

FOREZ-EST
79 ventes
3 203 €/m² en libre, hors parking

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
188 ventes
3 288 €/m² en libre, hors parking

MONT DU PILAT
5 ventes
3 237 €/m² en libre, hors parking

PROCHE HAUTE-LOIRE
18 ventes
2 877 €/m² en libre, hors parking

Source : Adequation, Observatoire partenarial de la promotion immobilière, epures



Le marché de la promotion

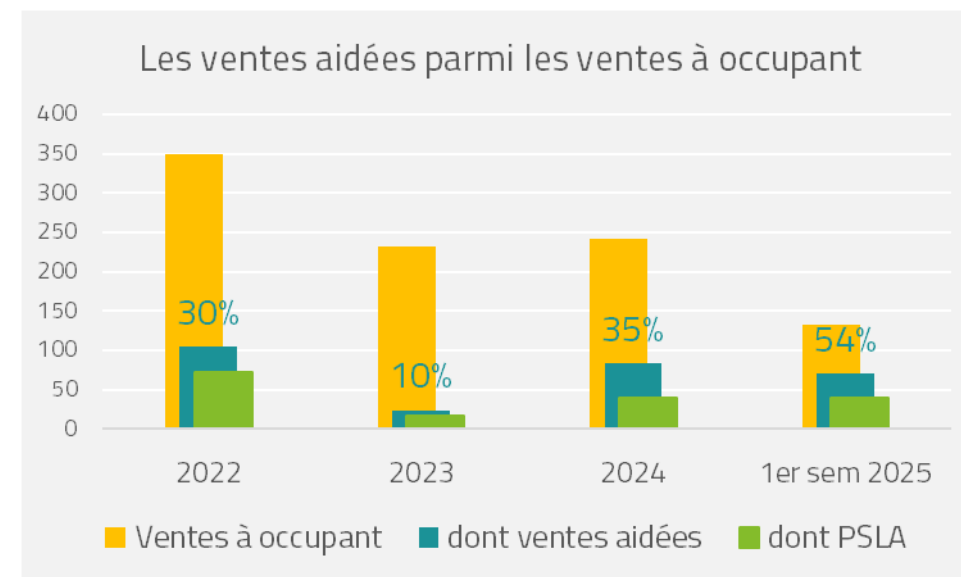
Focus sur les ventes aidées

Ventes « aidées » parmi les ventes à occupant : +25 points entre 2023 et 2024

Le **PSLA**

70% des ventes aidées en 2022 et 2023 et 50% entre 2024 et le 1^{er} semestre 2025

Près de **-15%** en 2024
entre le prix moyen des ventes aidées
et le prix moyen des ventes en libre



Source : Adéquation, accession aidée : PSLA, zone ANRU, accord de prix réduit, ...



Le marché de la promotion

2024

Un marché en difficulté dans le Sud Loire, comme au niveau national ;

Une offre disponible qui a nettement augmenté sur les dernières années sous le double effet d'une forte hausse des mises en vente et de ventes insuffisantes pour absorber depuis 2022 ;

Des retraits d'opérations importants en 2024, montrant des difficultés de mise en chantier par les opérateurs ;

Une tenue de la part des investisseurs, ce qui différencie le Sud Loire du niveau national ;

Perspectives 2025 ...

Au 1^{er} semestre, l'activité recule de -11% sur 6 mois en France ;
2 fois moins d'investisseurs par rapport à la même période en 2024 ;

La vente à occupants devient le moteur du marché. Les ventes aidées atteignent 1/3 des ventes, contre 1/4 en 2022.

Dans le Sud Loire

Un léger regain des réservations et une baisse des mises en vente ;

L'offre atteint un peu plus de 900 logements, équivalant à un peu plus de deux ans d'écoulement théorique. 12 % des lots disponibles déjà livrés ;

Le prix moyen reste haut, 3 489€/m² ;

La demande se concentre sur les petites typologies, 44% des ventes ;

Près d'un tiers des transactions s'appuie sur des dispositifs d'accession aidée (PSLA) ou TVA réduite



Le marché de la promotion immobilière

Grand témoin

Jérôme NUIRY, Inovy, filiale promotion immobilière
Directeur général de l'entreprise Thomas SA

1.3



Les marchés de l'habitat : bilan et perspectives **Le marché de la location**

Cécile Durando, epures

Pierre-Baptiste Callet, Cabinet Tardy



Le marché de la location

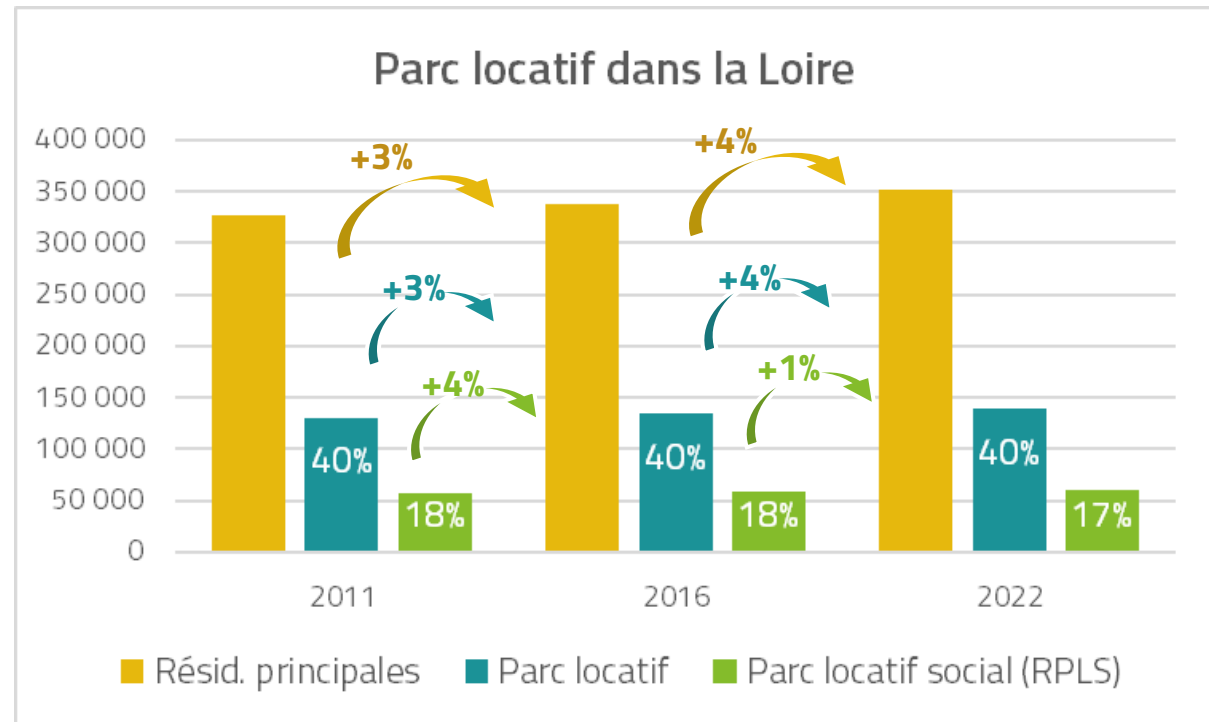
Données de cadrage

40% des résidences principales occupées par un **locataire**

17% des résidences principales sont des logements **locatifs sociaux**

- 60 192 logements sociaux
- 57 756 conventionnés (16% des RP)

Une baisse de la part locative sociale



Le marché de la location

Le parc HLM : une production nette quasiment nulle

**+ 488 logements / an en moyenne
entre 2021 et 2024**

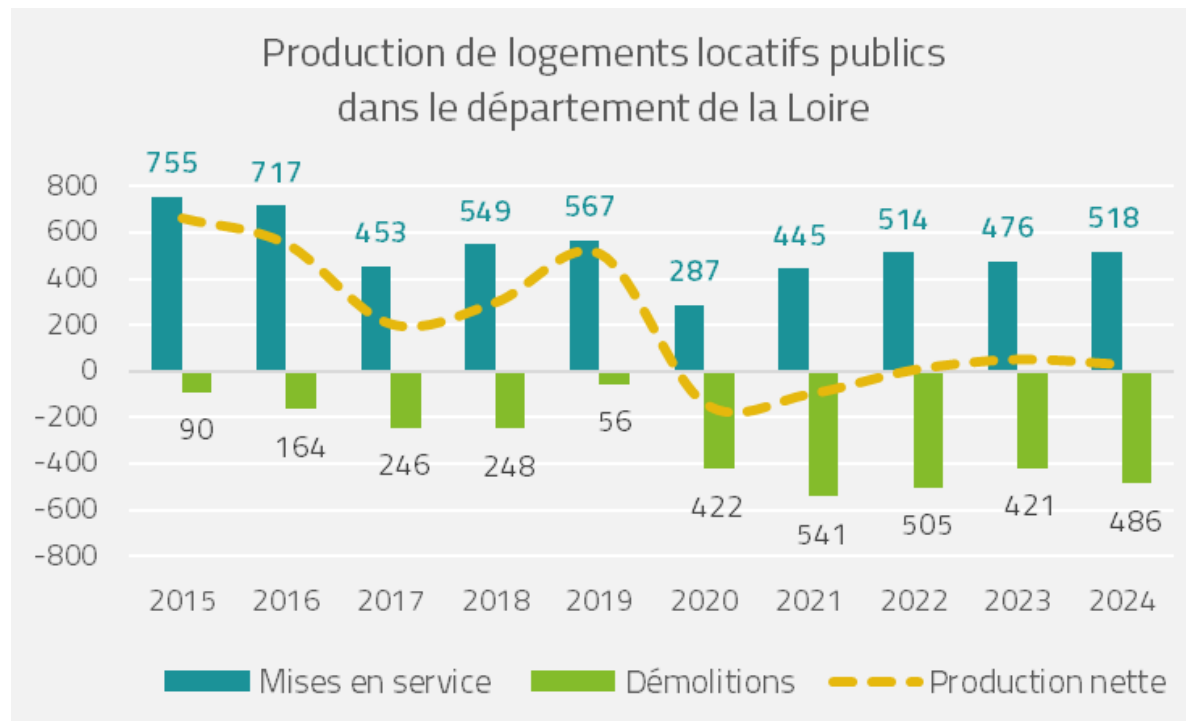
Un maintien de la production depuis
2017 (hors 2020)

**- 488 logements / an en moyenne
entre 2021 et 2024**

Une intensification des démolitions
depuis 2020

Très majoritairement de droit commun

**Une production nette nulle sur la
période récente**



Source : DDT 42, traitement epures

Le marché de la location

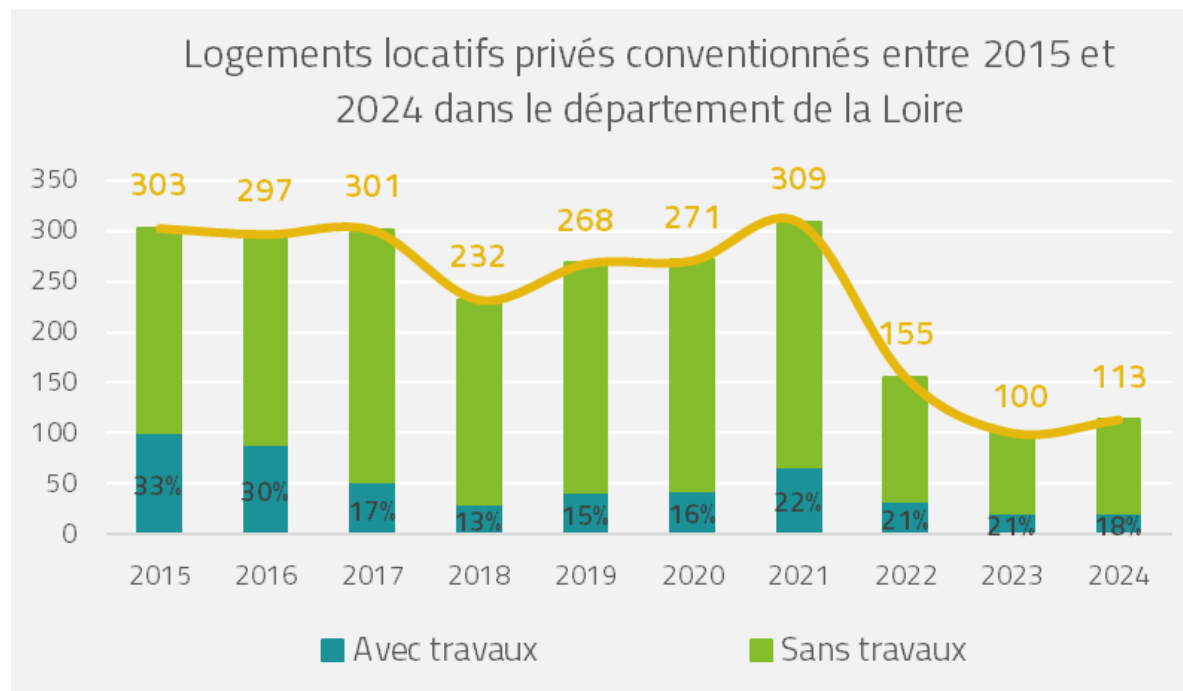
Le parc privé conventionné : une baisse du conventionnement depuis 2022

113 nouveaux conventionnements en **2024**

De **235** logements conventionnés/an en 10 ans à **107** en 2 ans (2023-2024) en moyenne

18% de conventions **avec travaux** en **2024**, un niveau qui reste bas

En 2024, 67% des conventions dans SEM (dont 2/3 St-Etienne), 14% dans LFa, 10% dans Roannais agglomération



Source : DDT 42, traitement epures

Loc'avantages
depuis mars 2022

Le marché de la location

Les loyers du parc privé

7,5 €/m² Loyer médian en 2023 dans le Sud Loire proche Haute-Loire

De 6,7 €/m² pour un appartement de 4 pièces ou plus à, 8,2 €/m² pour un 2 pièces et 10,3 €/m² pour un 1 pièce

Saint-Etienne, un parc locatif privé favorable à l'accueil des étudiants

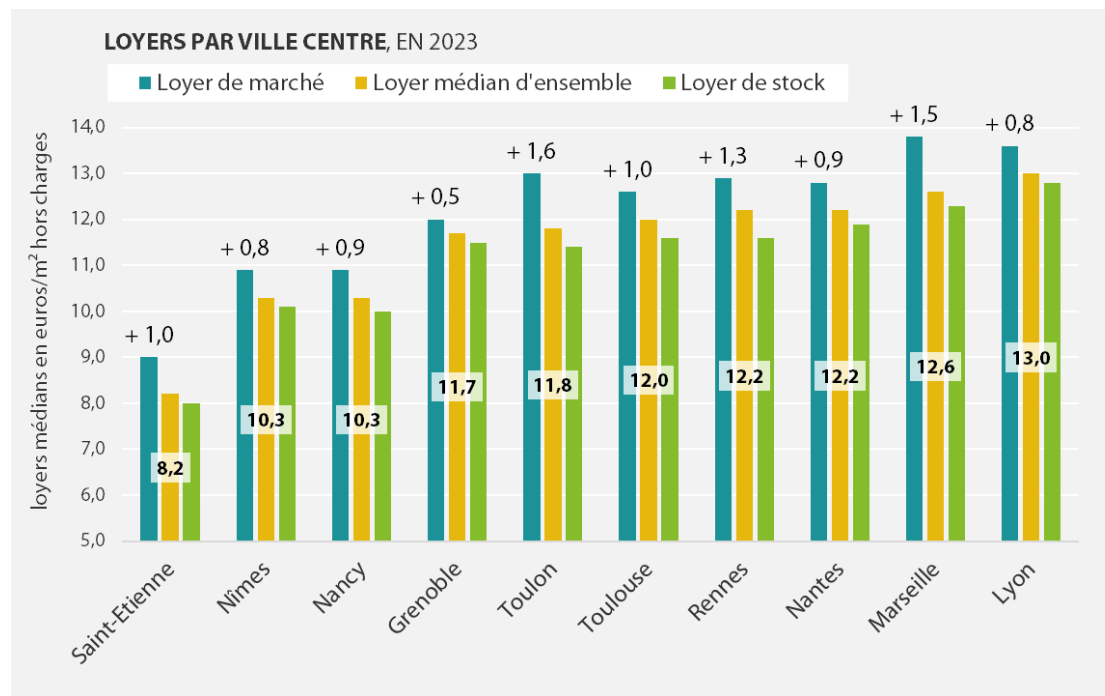
Pour un T1 :

Résidence services : 350 à 485€ / mois

Offre sociale (CROUS, bailleurs sociaux et associations) : 220 à 375 €

Parc locatif privé diffus à Saint-Etienne : 329 € hors charges

Source : OLL 2023, OTLE 2023



+1,0 €/m² = saut à la relocation à Saint-Etienne

Villes de Rennes

52 m²

Ville de Nancy

55 m²

Villes de Grenoble

57 m²

Ville de Lyon

59 m²

Ville de Saint-Etienne

71 m²



Le marché de la location

2024

Parc Hlm

Objectif de production : 870 agréments/an en moyenne depuis 2021

Autant de nouveaux logements mis en service que de démolition au sein du parc locatif social en 2024

Parc locatif privé

Une forte baisse du conventionnement ANAH, observé depuis le dispositif Loc'avantage

Des loyers (hors charges) qui restent bas, favorable à un segment de la population

Une porosité avec le parc locatif Hlm

Perspectives 2025 ...

Une crise du logement qui impacte le parc locatif en France :

Moins de constructions neuves

Des investisseurs locatifs moins nombreux

Moins de rotation au sein du parc (de potentiels primo-accédants qui restent locataires)

Une nécessité de réaliser des travaux pour louer/re louer des passoires thermiques (interdiction des G depuis le 1^{er} janvier 2025)

Dans le Sud Loire ?



Le marché de la location

Grand témoin

Pierre-Baptiste CALLET, Cabinet Tardy immobilier

Représentant de l'UNIS 42

2

L'accession abordable : des prix qui ouvrent toutes les portes ?

2 retours d'expérience
Table ronde et échanges

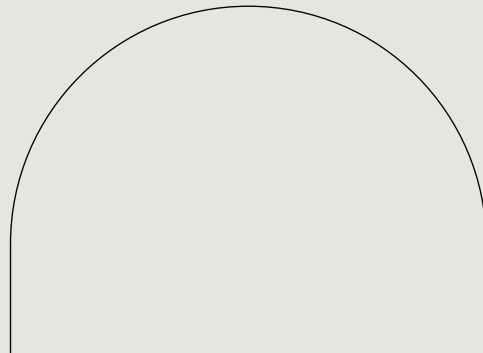


2.1



L'accession abordable : pourquoi ce sujet ?

Cécile Durando, epures
Propos introductif





L'accession abordable

Qu'est-ce que c'est ?

Une offre de logements à des **prix inférieurs à ceux du marché libre**

Pensée pour favoriser **l'accession à la propriété pour tous**, ciblant les ménages au **revenu modeste**



L'accession abordable

Des dispositifs dédiés

- La location-accession (PSLA) : louer pour tester
- Le bail réel solidaire (BRS) : dissociation du logement (achat) et du terrain (loué)
- La vente Hlm : achat d'un logement social construit depuis au moins 10 ans
- L'accession à prix maîtrisé : décote sur le prix du foncier concédée au promoteur en contrepartie du plafonnement des prix de vente, par ex.



L'accession abordable

Mais aussi des aides financières

Pour les acquéreurs :

- Prêt à taux zéro (PTZ)
- Prêt accession d'Action Logement
- Aides des collectivités
- TVA réduite à 5,5% en secteur de renouvellement urbain

Pour les opérateurs au bénéfice des accédants :

- Dispositif DC2i VIR : convention EPASE/ANAH (périmètre Saint-Etienne)



L'accession abordable

Pourquoi ce sujet ?

Un marché qui se maintient et qui monte en puissance en temps de crise du logement

Une demande qui est toujours présente mais moins solvable

Le PSLA et surtout le BRS : des dispositifs qui rencontrent un certain succès.

Des interrogations en territoire détendu

Pour qui ?

Quel positionnement de ces produits au sein d'un marché en faible tension ?

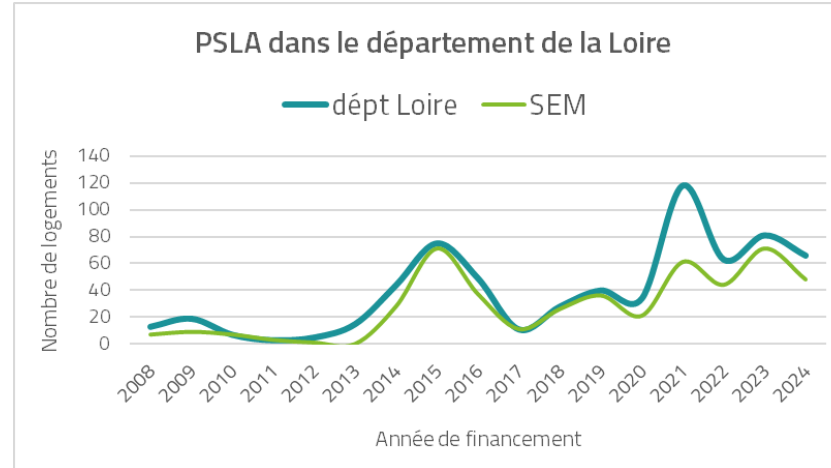
Quels types de produits/aides dans un contexte de sobriété immobilière et foncière ?

Accession abordable : quelques éléments de contexte ligérien

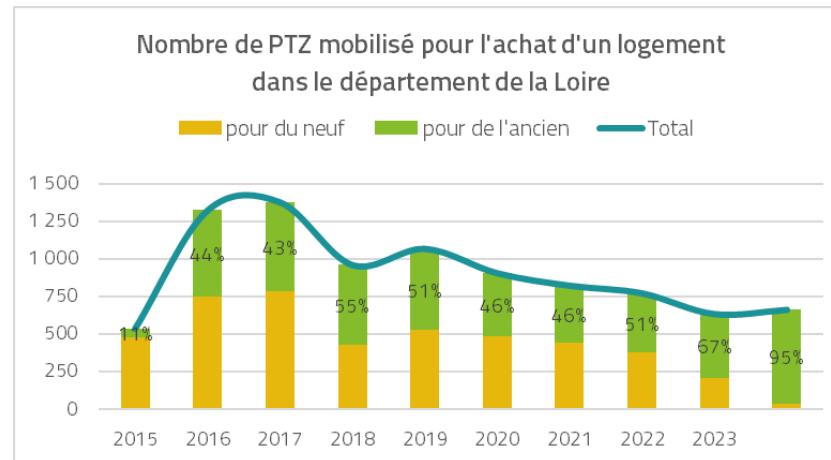
Malgré les variations annuelles, une production de **PSLA** par les bailleurs sociaux qui tend à progresser

Une production à 72% dans la métropole stéphanoise

Une montée en puissance du **PTZ** pour l'achat **dans l'ancien**




Source : DDT 42, traitement epures



Source : FGAS jusqu'en 2021, Adil 42-43 (2021-2024)

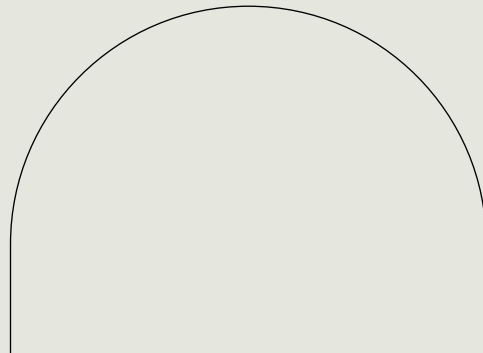
2.2



Retour d'expérience : l'accèsion sociale dans la Loire

Thierry MARTY

DG Le Toit Forézien / représentant de l'inter-bailleurs 42





Le Toit Forézien

L'HABITAT SOCIAL COOPÉRATIF



L'ACCESSION SOCIALE

- Accession en PSLA ou en VEFA « sociale »
- Vente HLM
- BRS (non pratiqué à ce jour)

La vente HLM

Contraintes pour le bailleur social :

- Les logements HLM ne peuvent être vendus **qu'après 10 ans de détention par le bailleur, ou 15 ans pour les logements financés en PLS**
- Soumis à **accord préalable des mairies et de la DDT** dans le cadre des CUS
- La mise en vente d'un logement doit être précédée d'une publicité dans un journal local
- **Droit de priorité aux locataires occupants** leur logement depuis au moins 2 ans
- Parution site internet, panneau à vendre, et affichage dans les halls d'immeubles (information)
- Pendant 1 mois après parution : **priorité acquéreurs locataires du parc social** quelque soit le bailleur
- Après 1 mois : accession ouverte aux locataires du parc privé et à toute autre personne physique
- **Priorisation des offres en fonction de la date et des critères mentionnés**

Avantages pour l'accédant :

- Frais de notaire réduits (<4%)
- **Garantie de rachat pendant 10 ans**
- Pas de frais d'agence (pour le TF)



LE PSLA (Prêt Social Location-Accession)



Plafonds de ressources 2025 (en B2)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement (revenus 2023)	
1	33 479
2	44 710
3	53 766
4	64 910
5	76 357
6	86 055
+1	+ 9 599

Plafonds de prix au m2 de surface utile

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	6 170	4 675	3 744	3 269	2 857

Avantages pour l'accédant :

- Période locative puis levée d'option d'achat ou départ
- **TVA réduite (5,5 %)**
- **Exonération de taxe foncière pendant 15 ans**
- Aide de certaines collectivités (LFA)
- **Garantie de rachat / relogement pendant 10 ans**
- Soumis à plafonds de ressources et prix encadrés

Contraintes pour le bailleur social :

- Démarrage des travaux dès 30% lots réservés
- Délai de commercialisation **maximum de 18 mois** à partir de la date de livraison
- Invendus après 18 mois basculent en locatif en PLS
- **Garantie de rachat / relogement pendant 10 ans**
- Si rachat puis **revente perte du bénéfice de la TVA réduite**
- Délai de 15 ans pour revente en vente HLM

Les Bords de Loire Montrond-les-Bains

- Programme haut de gamme (vue directe sur la Loire)
 - Opération **mixte 6 VEFA / 8 PSLA**
 - Prix de vente TTC de **2890€ à 3380€/m²** de SH (garage compris) en PSLA, et de **3250€ à 3800€** en VEFA
 - Loyer plafond imposé = 9,42€/m² surface utile (zone B2) en PSLA
 - VEFA bailleur social encadrée soumis à plafonds de ressources PLI+11% et prix plafonds (idem PSLA)
 - 8 PSLA = 8 foyers retraités sous plafonds de ressources bien que propriétaires
- =>levée d'options rapide 6 mois en moyenne



Les Terrasses St Just Malmont

- Opération **mixte accession** PSLA (12 logements) **et locatif social** (18 logements)
- Prix de vente de **2570€ à 2740€ TTC** (garage compris + 1 place extérieure)
- 9 actuellement réservés : 3 foyers retraités et 6 foyers actifs de -30ans
- Loyer plafond imposé = 9,42€ m² surface utile (zone B2) Loyer pratiqué **7,50€/m²**

1er contrat de reservation : 13/05/2024

1ère entrée : 17/06/2025

1ère levée d'options : 22/12/2025



Dynamique dans la Loire

- Des couts de construction identiques à ceux d'un promoteur et des marges réduites qui interrogent
- Malgré un service dédié, des délais de commercialisation longs
- Un marché de niche, certains produit difficiles à commercialiser
- Un coût du foncier qui tend à augmenter constamment
(impact des lois ZAN sur les PLU ?)
- Pas de public cible, ou des critères trop larges




Réflexion sur le BRS

- Un dispositif pour les zones tendues uniquement?
(part du foncier dans les montages d'opération supérieure à 30%)
- Oblige à la création d'un OFS qui garde la propriété du foncier
- Une accession sociale très encadrée (plus values limitées)
- Une charge mensuelle qui vient se rajouter aux charges de copropriété
- Des réserves sur la pérennité du système.



2.3



Retour d'expérience : opération BAMBA à Clermont-Ferrand

Nolwenn FERREC

Cheffe de projet de l'opération BAMBA



2.4



Table ronde avec

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

Emilie PERROT-MEYER, Directrice de l'immobilier, EPASE

Jérôme NUIRY, Directeur général, Inovy

Bertrand BUTTET, Directeur de l'habitat et de la politique de la ville, Auvergne Clermont Métropole



3

Intervention de la DDT 42

Sébastien VIENOT

Directeur Départemental des Territoires de la Loire





Conclusion

Benoit GAY
Directeur général d'épures





Merci pour votre attention



+33 (0)4 77 92 84 00 / epures@epures.com

46 rue de la télématique
CS 40801
42952 Saint-Etienne cedex 1

www.epures.com