



●  
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'epures



# 1

## **L'observatoire partenarial de l'habitat**

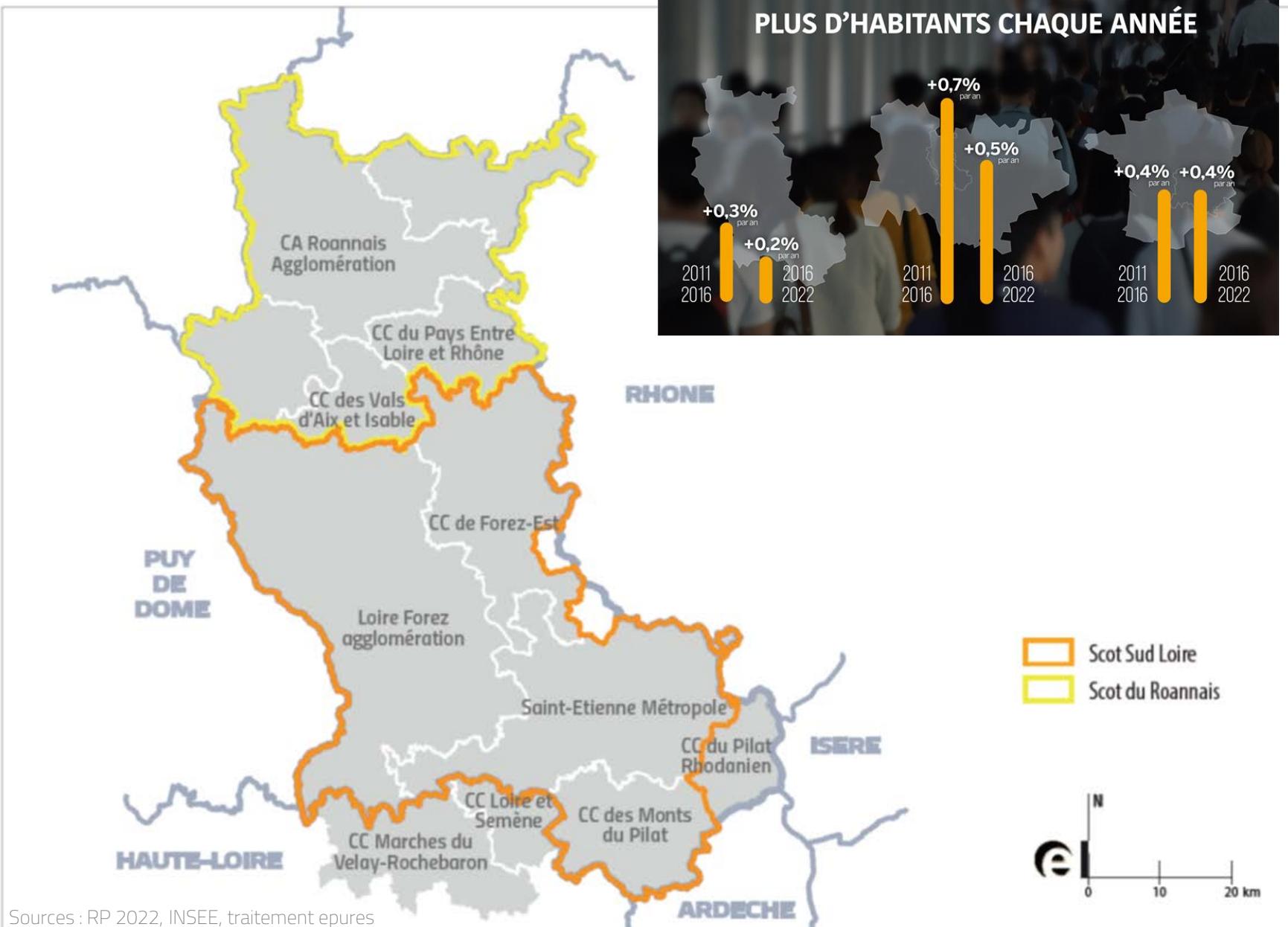
Les marchés de l'habitat : évolutions et perspectives



## Le territoire d'observation

**320** communes

**772 041** habitants dans le département de la Loire



Sources : RP 2022, INSEE, traitement epures



# 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

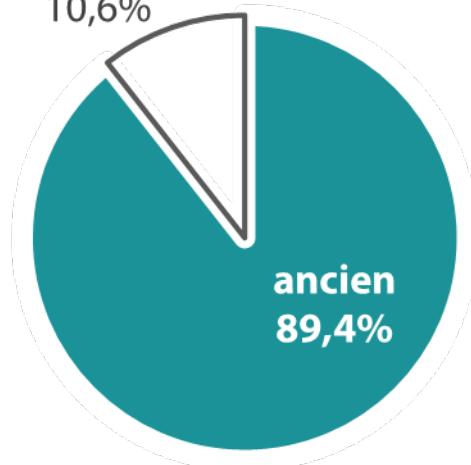


Près de 3 840  
transactions  
d'**appartements**

récent/neuf/

VEFA

10,6%

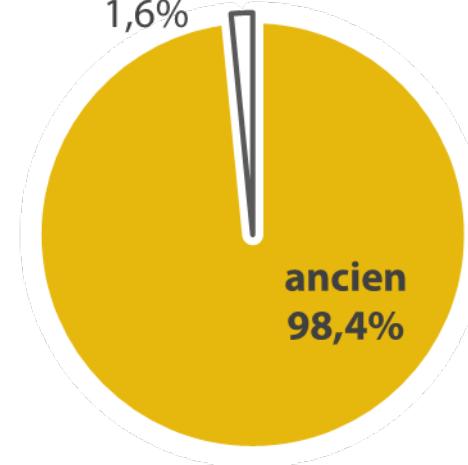


Près de 3 830  
transactions  
de **maisons**

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

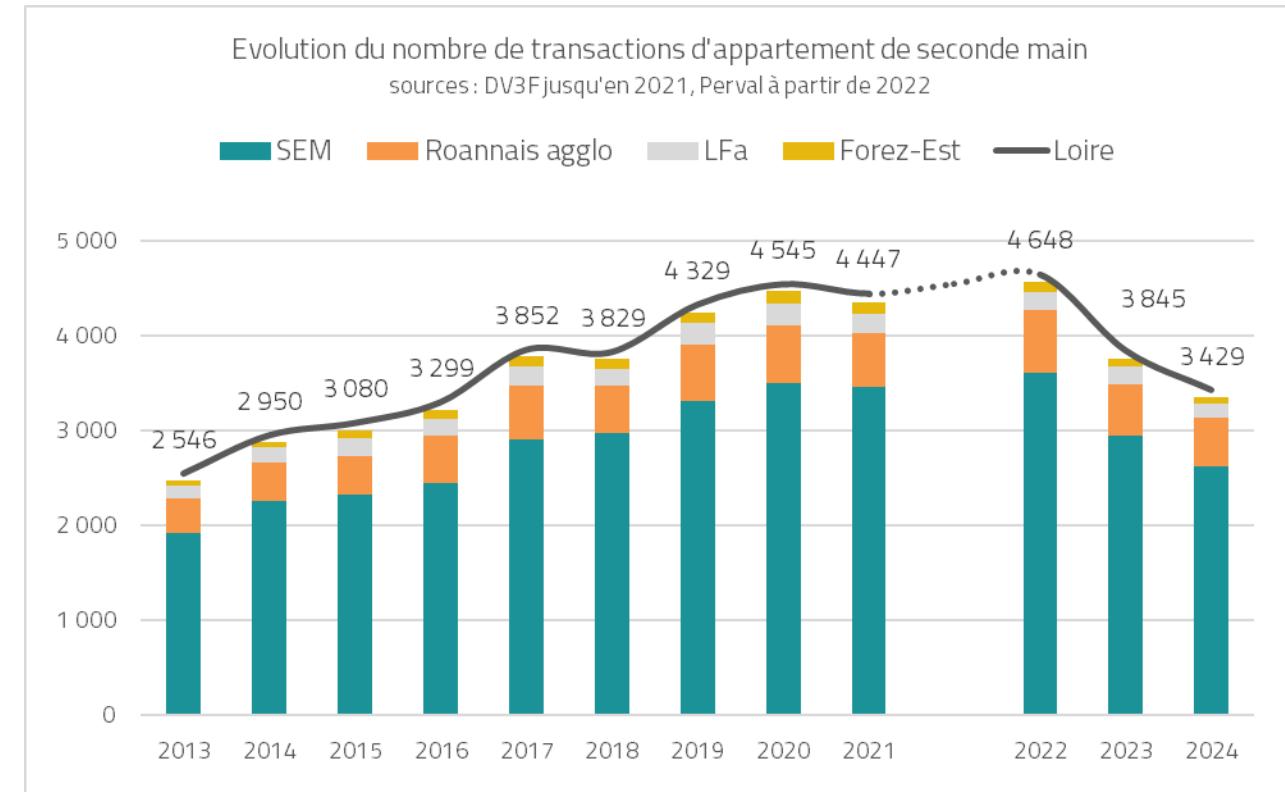
## Un ralentissement des ventes depuis 2023



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



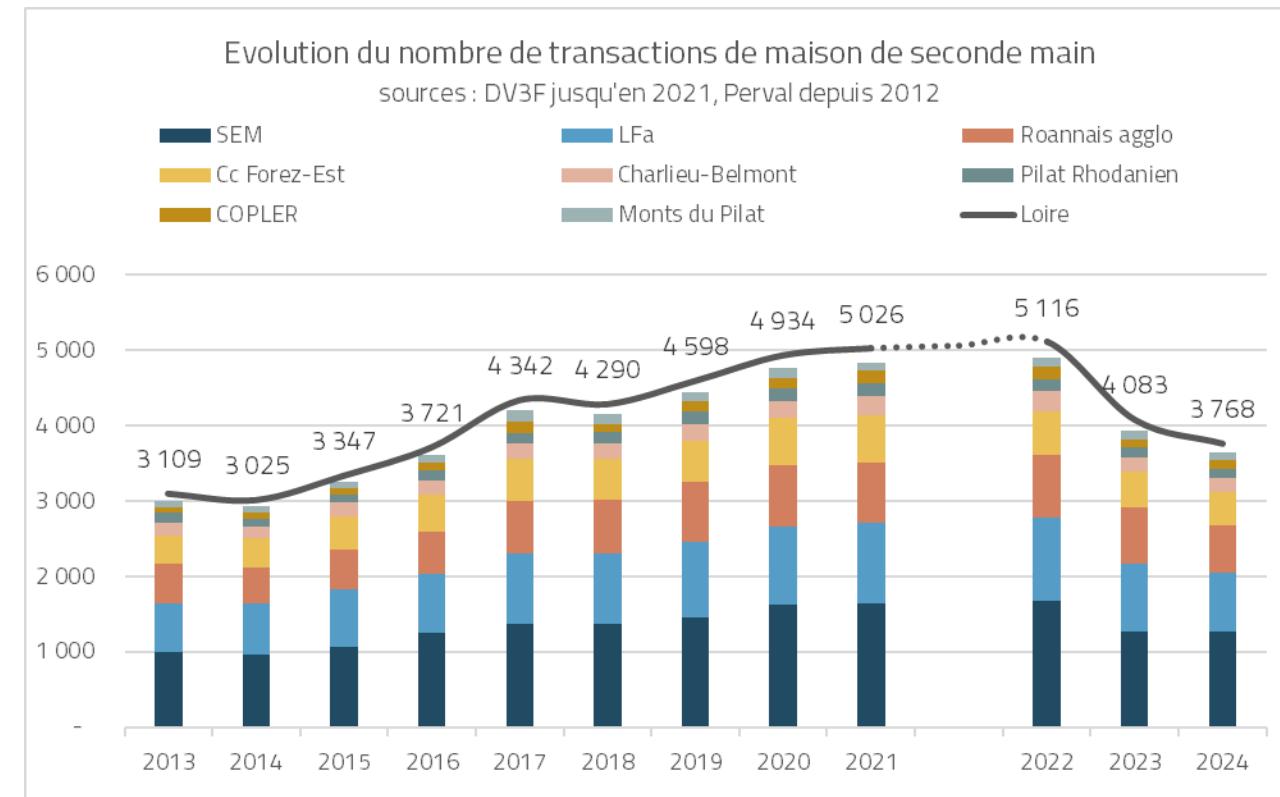
3 768 ventes  
de **maisons anciennes** en 2024  
dans le département

-315 ventes entre 2023 et 2024

Soit -8 %

-1 033 ventes entre 2022 et 2023

Soit -20 %





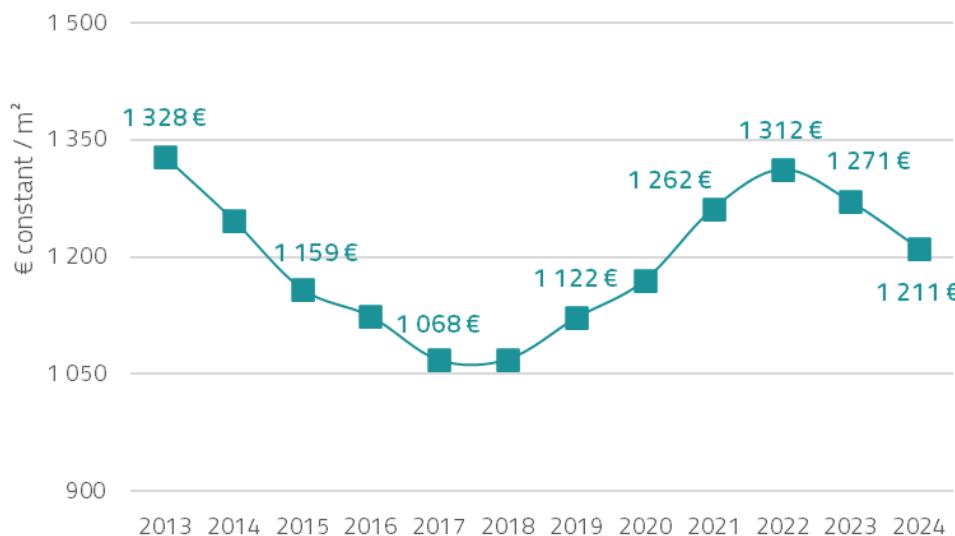
# Le marché de seconde main en 2024

## Des prix en baisse également



1 211€ le m<sup>2</sup> prix médian dans la Loire en 2024

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



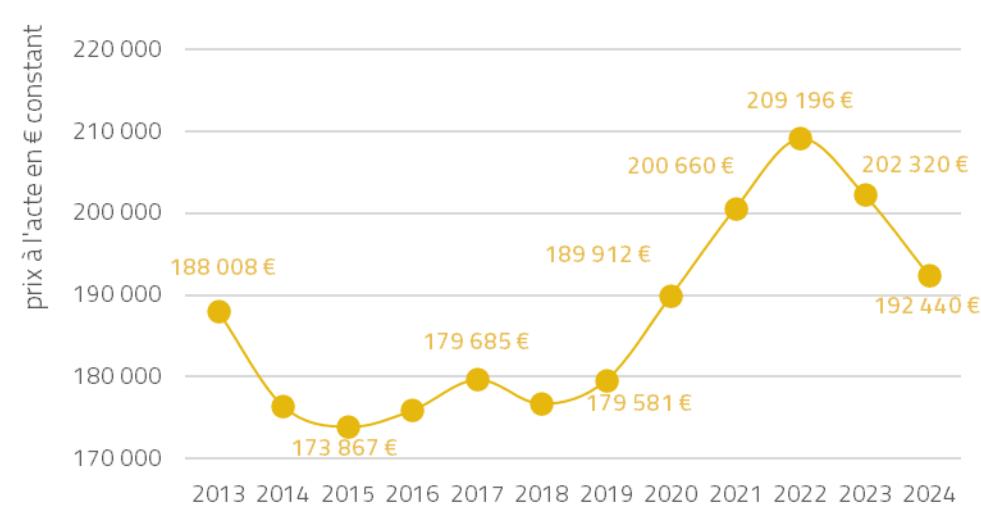
Source : Perval

-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 m<sup>2</sup> (12 m<sup>2</sup> à Paris, 27 m<sup>2</sup> à Nice)

-15m<sup>2</sup> par rapport à 2021

Concernant les **maisons anciennes** :

107 m<sup>2</sup> de surface finançable (92 m<sup>2</sup> en France métro.)

-29 m<sup>2</sup> 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-Étienne** des prix dans l'ancien qui seraient en hausse, de l'ordre de +5%, sur un an, au 2<sup>e</sup> 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

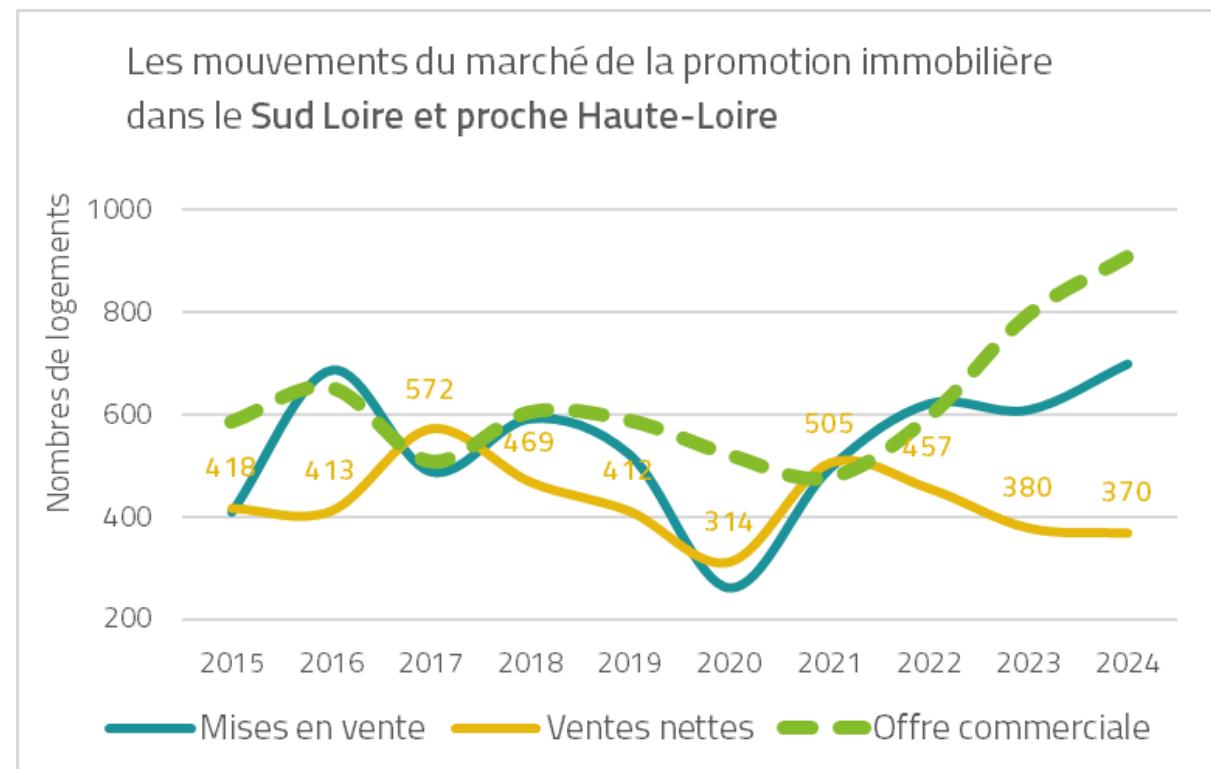
**2024**

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

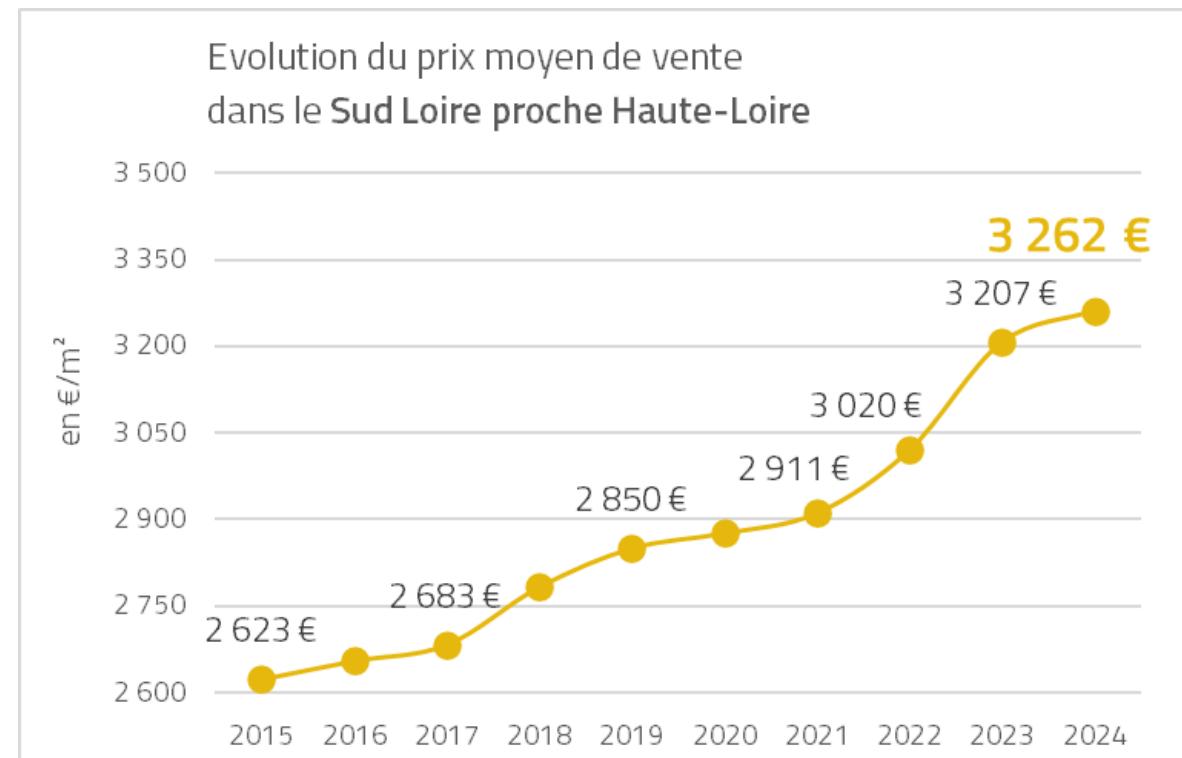
3 548 €/m<sup>2</sup> Saint-Etienne (+15%)

3 344 €/m<sup>2</sup> Loire Forez agglomération  
(-0,2%)

3 288 €/m<sup>2</sup> Saint-Etienne Métropole (+2%)

3 203 €/m<sup>2</sup> Forez-Est (+3%)

2 967 €/m<sup>2</sup> 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

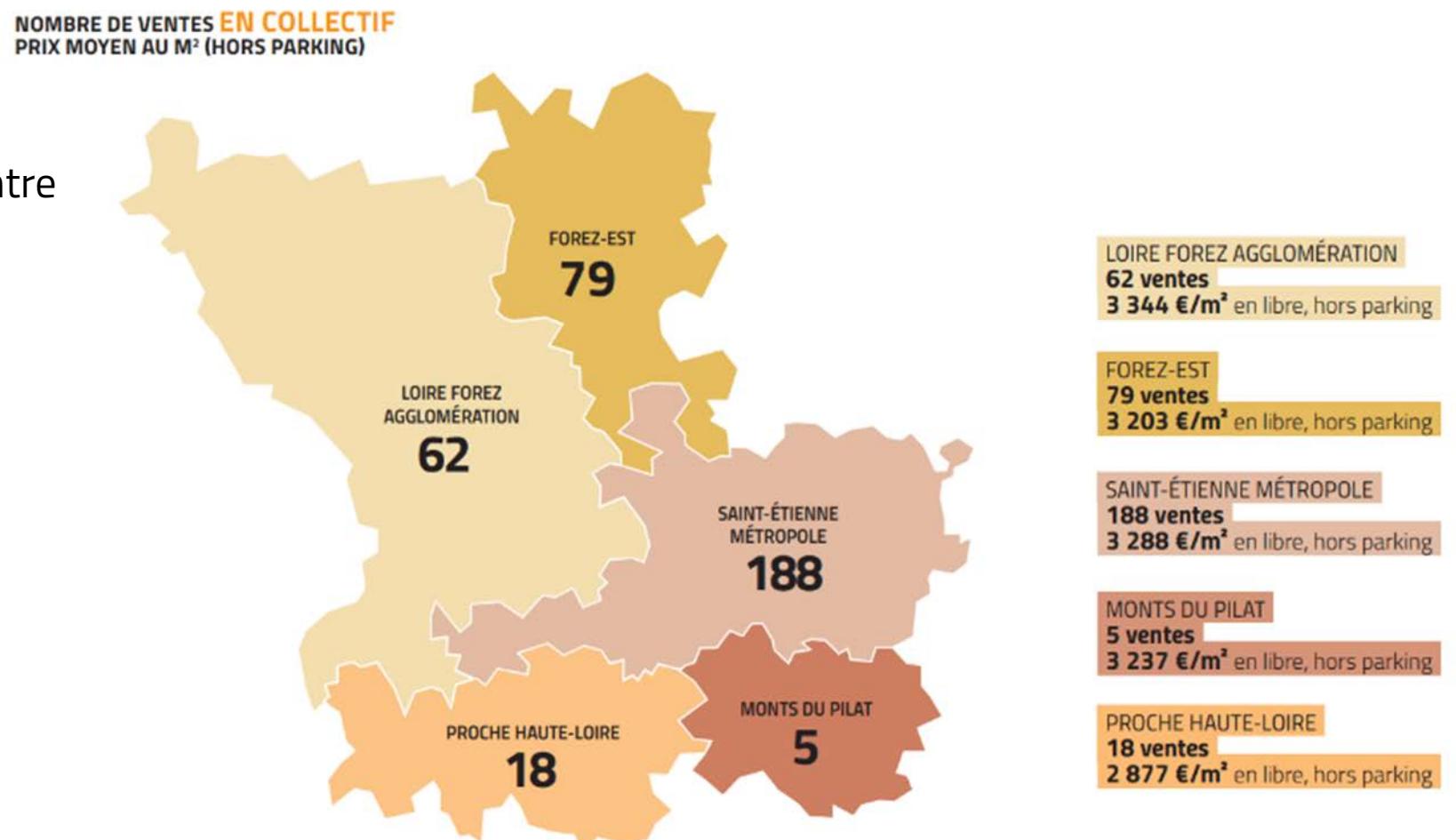
18 % dans Loire Forez agglomération

**18 ventes en individuel groupé**

44 % Forez-Est (8)

22% SÉM (4)

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



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





# Le marché de la promotion

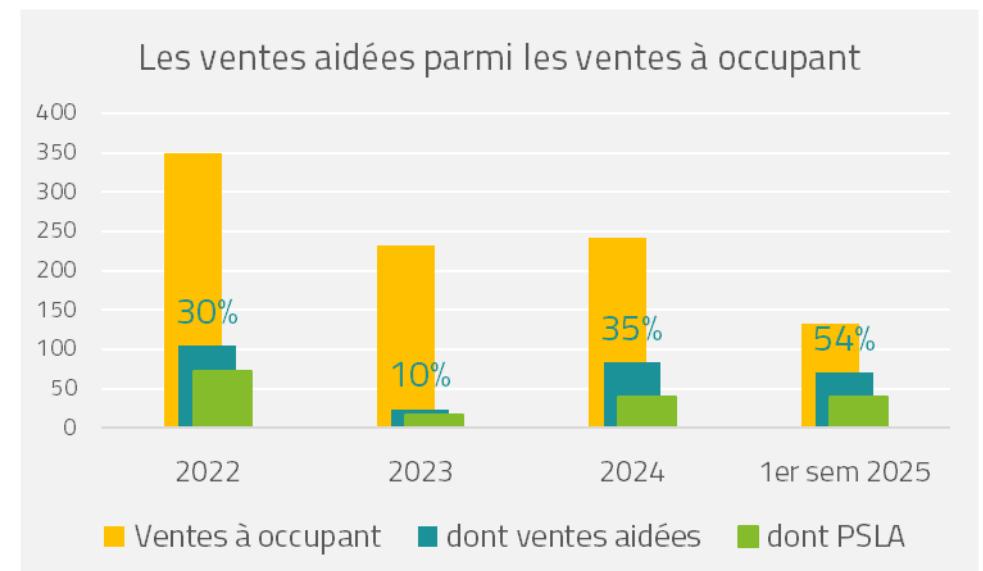
## Focus sur les ventes aidées

**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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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€/m<sup>2</sup> ;

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

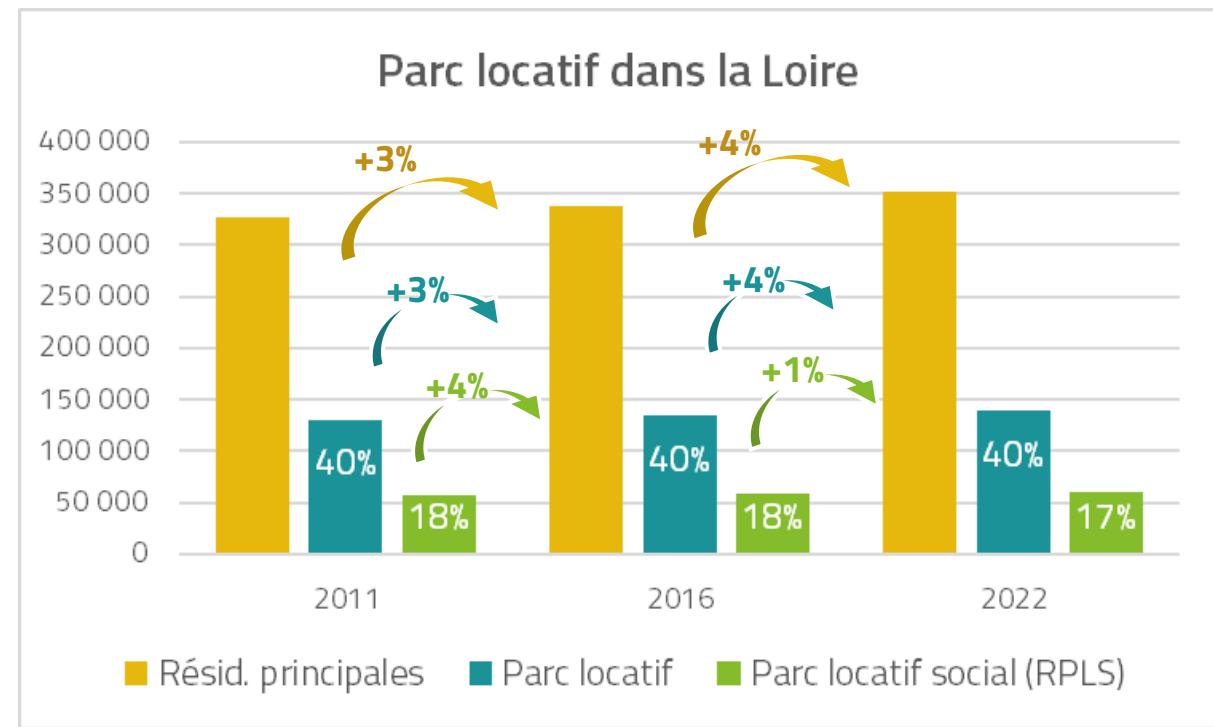
## Données de cadrage

**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**

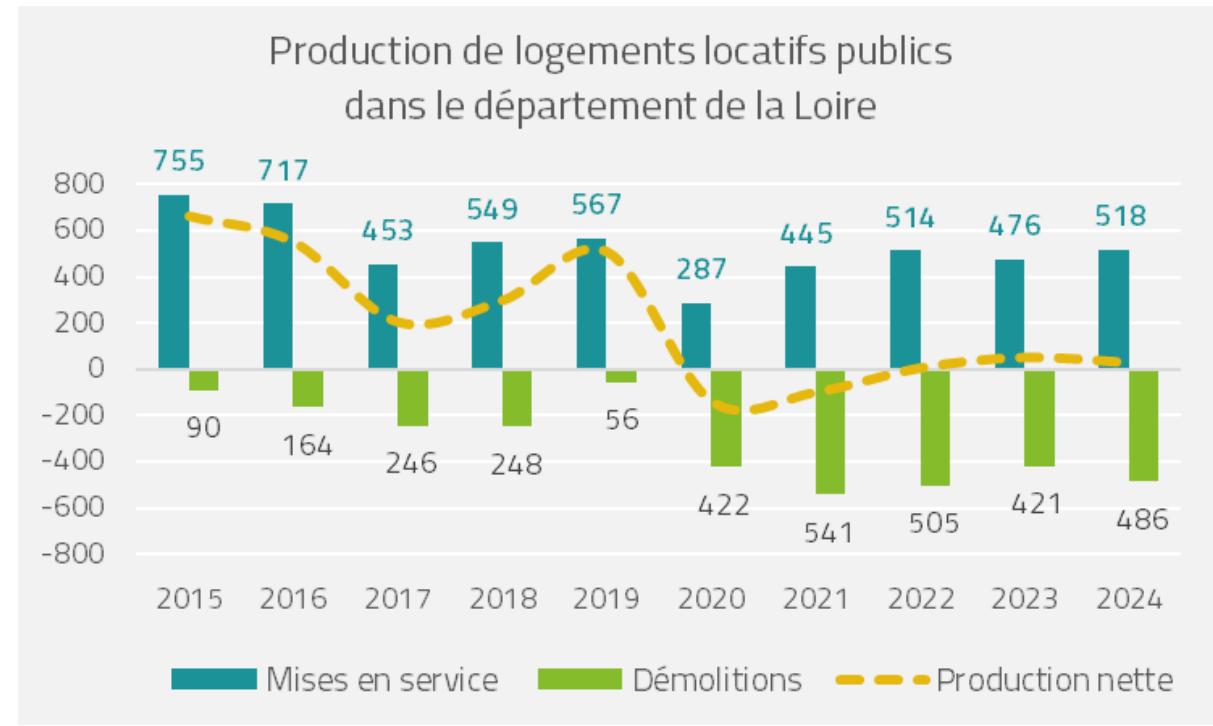
Un maintien de la production depuis 2017 (hors 2020)

**- 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**





# Le marché de la location

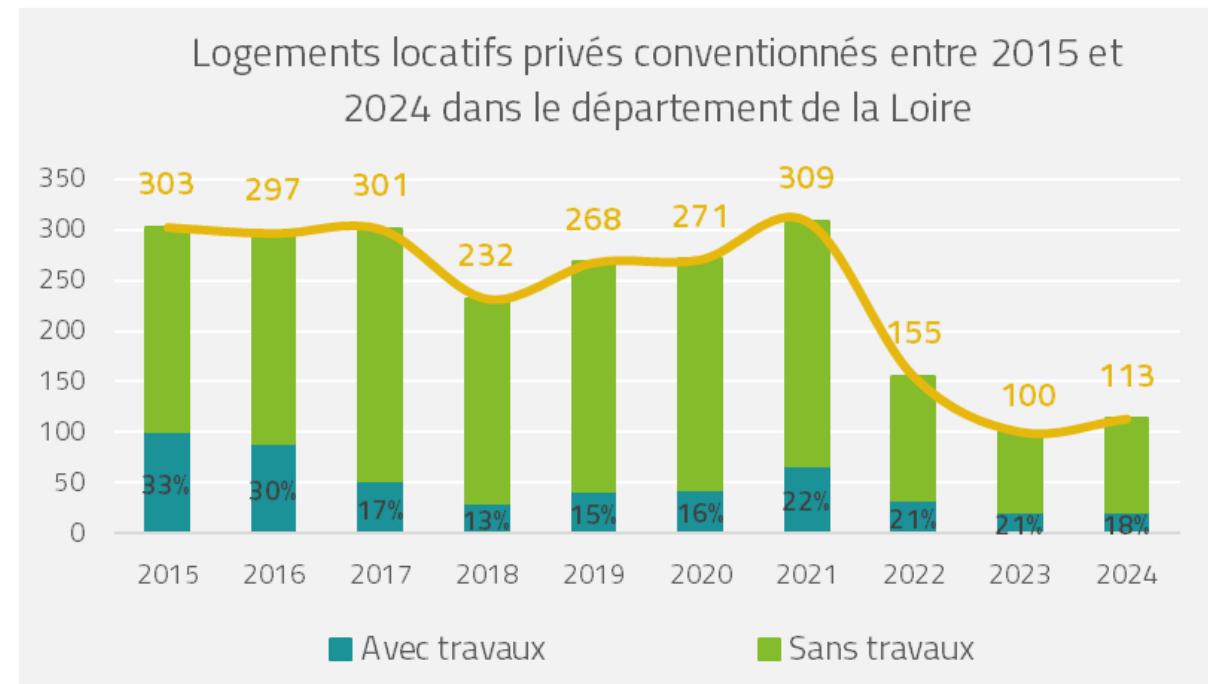
Le parc privé conventionné : une baisse du conventionnement depuis 2022

**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 épures

Loc'avantages  
depuis mars 2022



# Le marché de la location

## Les loyers du parc privé

**7,5 €/m<sup>2</sup>** Loyer médian en 2023 dans le Sud Loire proche Haute-Loire

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

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

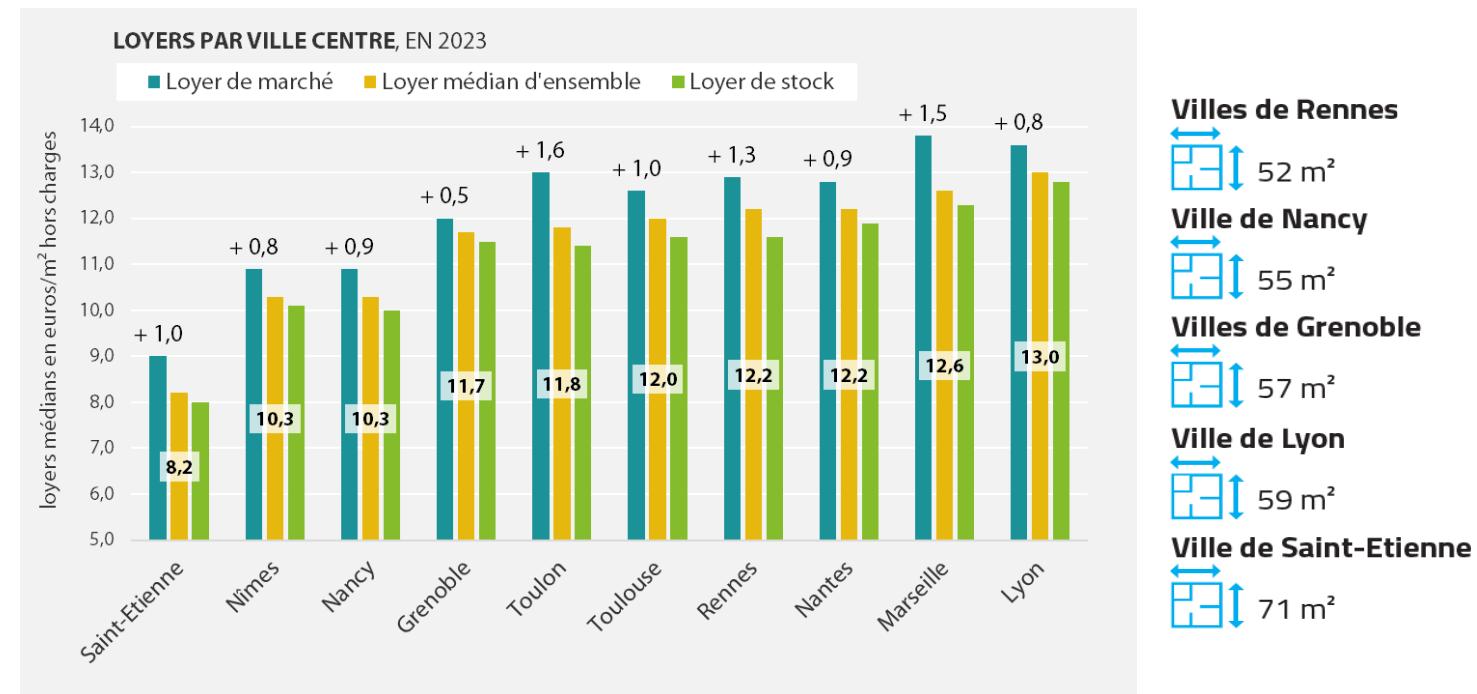
Pour un T1 :

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





# 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 impact 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/relouer des passoires thermiques (interdiction des G depuis le 1<sup>er</sup> 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 ?

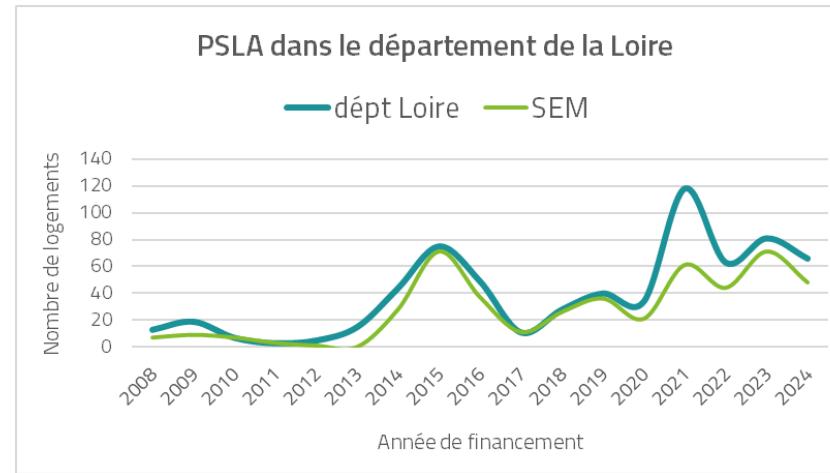


# Accession abordable : quelques éléments de contexte ligérien

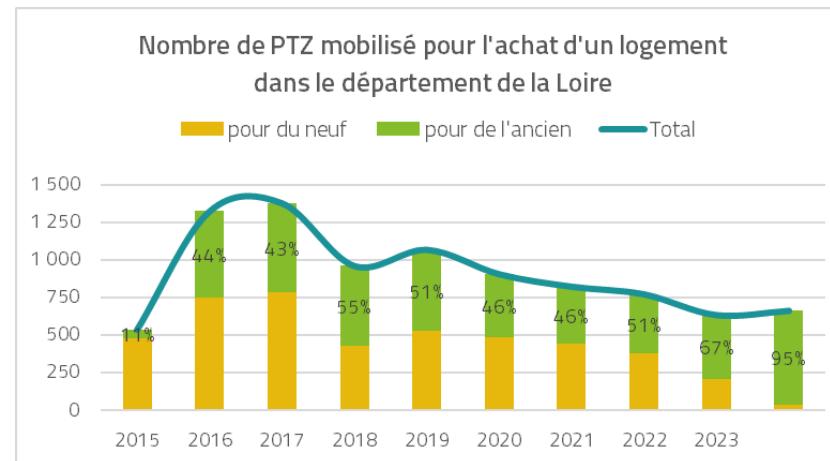
Malgré les variations annuelles, une production de **PSLA** par les bailleurs sociaux qui tend à progresser

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'accession sociale dans la Loire

Thierry MARTY

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



# Le Toit Forézen

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 m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>** de SH (garage compris) en PSLA, et de **3250€ à 3800€** en VEFA
- Loyer plafond imposé = 9,42€m<sup>2</sup> 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€ m<sup>2</sup> surface utile (zone B2) Loyer pratiqué **7,50€/m<sup>2</sup>**

1er contrat de réservation : 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'epures





Merci pour votre attention



+33 (0)4 77 92 84 00 / [epures@epures.com](mailto:epures@epures.com)

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

[www.epures.com](http://www.epures.com)