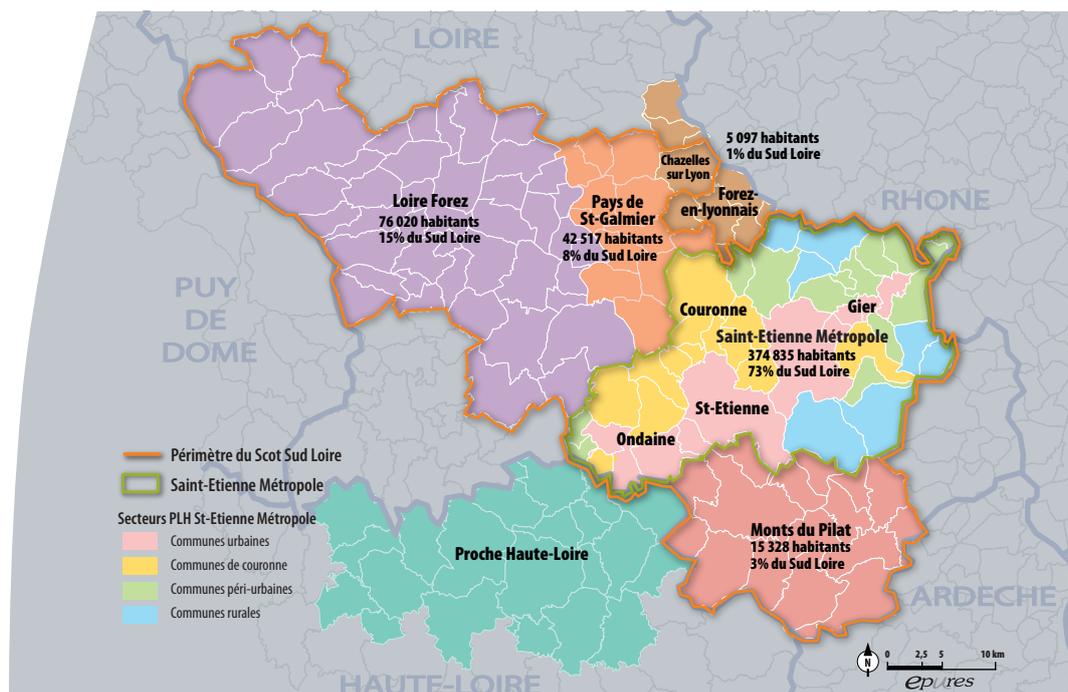


Observatoire de l'habitat

Note de l'observatoire de l'habitat 2012

L'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise, epures, tient à jour un observatoire de l'habitat sur les 138 communes du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, resitué dans les dynamiques régionales et métropolitaines.



Tous les ans, epures recueille, traite et analyse les bases statistiques de l'habitat les plus récentes. Cet observatoire a pour objectifs d'éclairer la situation sur les différents segments du marché du logement, de montrer les évolutions et d'alimenter les réflexions menées par les acteurs locaux de l'habitat.

En 2012, la base de données immobilières des notaires (PERVAL) a été intégrée pour la deuxième fois dans l'observatoire. Elle permet de préciser le profil des acquéreurs dans le marché de la revente. Elle renseigne également sur les tendances du marché du foncier destiné à l'habitat, analysées pour la première fois dans le cadre de cet observatoire. L'observation du marché locatif privé a été renouvelée en 2012 avec la réalisation d'une enquête téléphonique dont les premiers résultats sont présentés ici.

SOMMAIRE

1 > Le marché du logement neuf : une embellie de la construction.....	4
2 > Le marché des terrains à bâtir : des prix stables pour des surfaces moins grandes	7
3 > La promotion immobilière : un marché atone.....	10
4 > Le logement social : une production dynamique.....	17
5 > Le marché locatif privé : une progression du loyer de relocation, signe d'une revalorisation ?.....	25
6 > Le marché de seconde main : hausse des volumes de transactions, stabilité des prix.....	31
Synthèse et chiffres-clés du marché du logement dans le Sud Loire.....	38

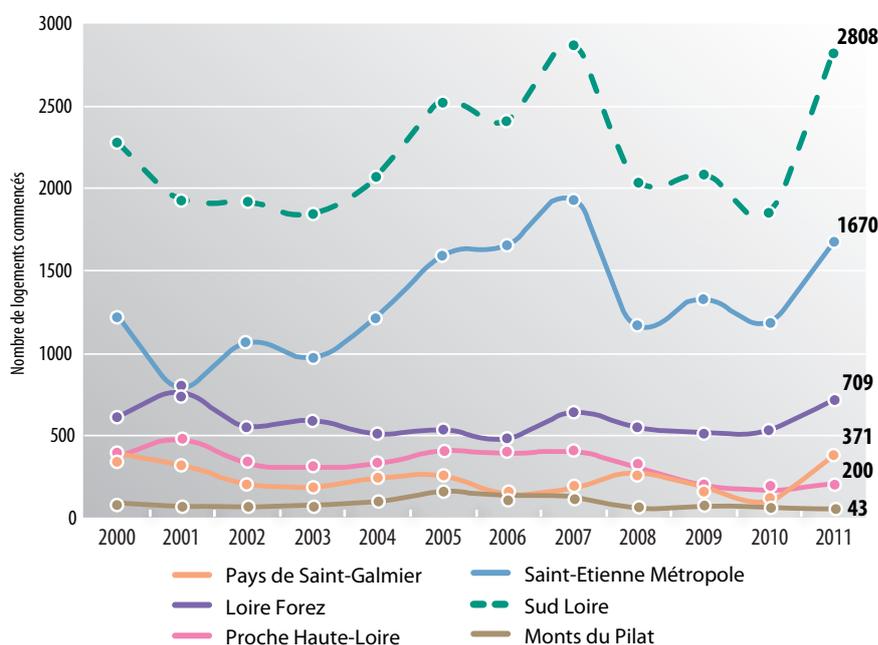
1 > Le marché du logement neuf : une embellie de la construction

La construction neuve est analysée depuis la création de l'observatoire habitat d'épures en 1998. La source utilisée est Sitadel2 (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux) qui recense l'ensemble des opérations de constructions soumises à la procédure du permis de construire. L'information est collectée au niveau local (collectivités, DDT) puis transmise aux services statistiques de l'Etat.

Les analyses qui suivent portent sur les logements commencés ordinaires, c'est-à-dire tous les logements sauf ceux en résidence (personnes âgées, étudiants, de tourisme et autres). Sont comptabilisés les logements en date de prise en compte (c'est-à-dire à la date de transmission de l'information par les centres instructeurs) et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire, suivis d'une déclaration d'ouverture de chantier (DOC).

1.1. Une forte progression de +53% de la construction neuve entre 2010 et 2011

Evolution de la construction neuve entre 2000 et 2011



Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

Après une baisse entre 2009 et 2010, la dynamique de la construction de logements neufs dans le Sud Loire a repris de la vigueur en 2011. **Le nombre de logements neufs commencés en 2011 s'élève à 2 808 logements dans le Sud Loire, se**

rapprochant du niveau record de 2007 (2 863 logements neufs). Le ratio est de 5,5 logements neufs pour 1 000 habitants.

La progression très forte de la construction neuve de +53% entre 2010 et 2011 est un autre fait marquant. **Le Sud Loire n'a jamais enregistré une progression aussi élevée** au cours de la dernière décennie.

Aux échelles nationale (+18%), régionale (+21%) et départementale (+31%), la construction neuve évolue à la hausse, mais moins rapidement que dans le Sud Loire.

Au sein du Sud Loire, **l'ensemble des territoires observe cette même tendance à la hausse**, à la seule exception des Monts du Pilat (-7%).

Saint-Etienne Métropole enregistre une hausse de +42%. Les communes urbaines hors ville de Saint-Etienne ont construit 2,2 fois plus en 2011 qu'en 2010. L'agglomération enregistre un ratio de 4,5 logements construits pour 1 000 habitants, ratio plus bas que le Sud Loire.

Le Pays de Saint-Galmier alimente cette hausse globale avec une multiplication par 4 de la construction neuve entre 2010 et 2011. Le territoire retrouve son niveau de production de l'année 2000. Il a construit 8,7 logements pour 1 000 habitants en 2011, contre 2,2 en 2010.

Loire Forez retrouve son niveau le plus haut de construction neuve réalisé 10 ans auparavant : 753 en 2001 et 709 en 2011. Le territoire maintient sa première place de logements commencés pour 1 000 habitants, à hauteur de 9,3 en 2011 (6,8 en 2010).

Evolution des logements commencés entre 2010 et 2011

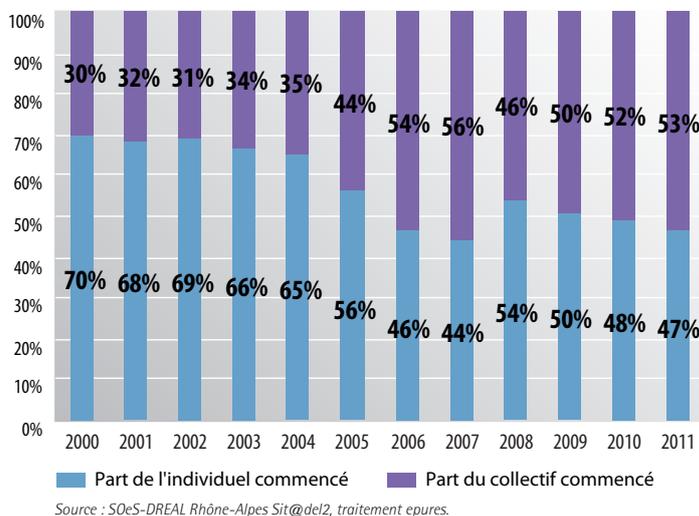
	Total	Logement individuel	Logement collectif
France	+18%	+11%	+25%
Rhône-Alpes	+21%	+15%	+25%
Grand Clermont	+6%	+3%	+11%
Sepal (Scot Lyon)	+22%	0%	+26%
Loire	+31%	+29%	+34%
Sud Loire	+53%	+48%	+58%
Saint-Etienne Métropole	+42%	+49%	+39%

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

La hausse globale de l'activité de la construction neuve est imputable à la fois à la maison individuelle (+48% entre 2010 et 2011) et au logement collectif (+58% entre 2010 et 2011).

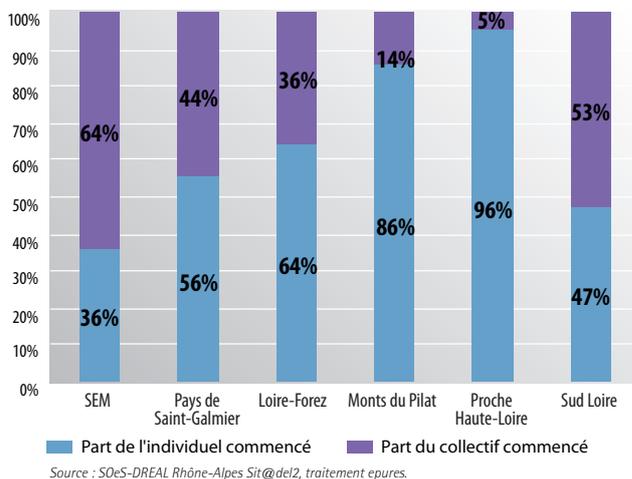
1.2. Une prédominance du collectif qui se poursuit

Répartition des constructions neuves par catégorie de logement, dans le Sud Loire



La construction neuve en collectif prend le pas progressivement sur l'individuel (depuis 2009) et représente 53% de la construction en 2011. C'est le signe d'une inversion de tendance progressive par rapport au début des années 2000 qui faisait la part belle à la construction individuelle. On retrouve cette évolution partout : la part du collectif est de 59% en Rhône-Alpes, 49% à l'échelle nationale et 44% dans la Loire.

Répartition des constructions neuves par catégories de logements selon les secteurs géographiques, en 2011



Dans Saint-Etienne Métropole, la part de logement collectif reste supérieure à celle enregistrée dans le Sud Loire, bien qu'elle ait diminué de 2 points entre 2010 et 2011. **Les communes urbaines dont la ville de Saint-Etienne (68%) et les communes de couronne (63%) connaissent les parts de logement collectif dans la construction neuve les plus élevées**, bien que le collectif soit moins bien représenté par rapport à 2010. **Dans le Pays de Saint-Galmier et Loire Forez, la part de logement individuel reste majoritaire mais a toutefois significativement diminué respectivement de 7 points et 10 points entre 2010 et 2011.** En revanche, la part du logement individuel reste prépondérante dans la proche Haute-Loire et les Monts du Pilat.

2 > Le marché des terrains à bâtir : des prix stables pour des surfaces moins grandes

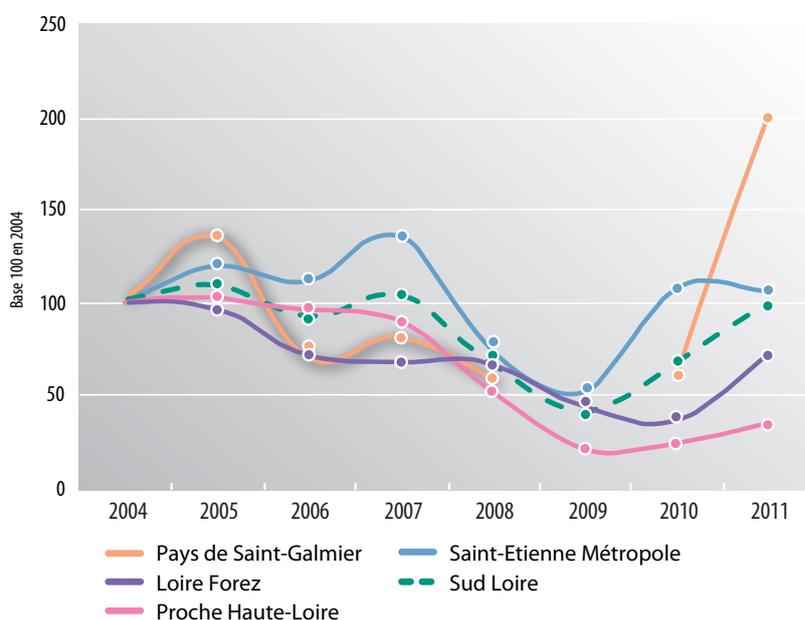
L'activité de la construction neuve étant fortement dépendante de la disponibilité en terrain à bâtir¹, il est intéressant de suivre le marché du foncier à vocation habitat. Le fichier PERVAL renseigne ce segment du marché. Il est alimenté à partir des extraits d'actes de mutation et d'informations complémentaires fournis par les études notariales, sur la base du volontariat. Il ne prétend pas être exhaustif.

Seules les transactions du marché foncier de plus de 5 ans sont étudiées ici. Tous les prix correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. La donnée n'est calculée que si elle repose sur un minimum de 5 transactions.

2.1. Une évolution à la hausse récente des transactions de terrains à bâtir

Les transactions de terrains à bâtir dans le Sud Loire se répartissent en 2011 à 44% dans Saint-Etienne Métropole, 28% dans Loire Forez, 20% dans le Pays de Saint-Galmier, 4% dans les Monts du Pilat et 4% à Chazelles-sur-Lyon.

Evolution du nombre de transactions de terrains à bâtir



Source : Notaires de France – PERVAL, traitement epures.

N.B. : En 2009, le nombre de transactions n'est pas suffisamment significatif dans le Pays de Saint-Galmier.

Depuis 2004, l'évolution des transactions est plutôt à la baisse. Après une stabilité sur la période 2004-2007, les transactions amorcent une baisse pour atteindre le niveau le plus bas en 2009.

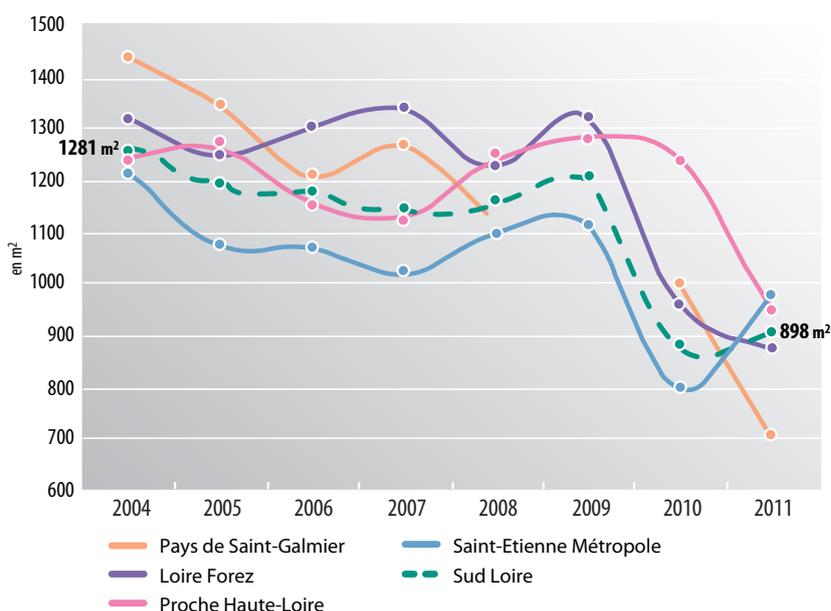
¹ Le marché des terrains à bâtir concerne les terrains viabilisés à destination habitat.

Sur la période récente 2010-2011, la tendance s'inverse. Avec une hausse de +47%, le Sud Loire retrouve en 2011 des niveaux de transactions similaires à ceux d'avant 2008. Le Pays de Saint-Galmier se démarque avec une multiplication par 3 des transactions entre 2010 et 2011. Ce territoire reste toutefois un petit marché en volume.

Cette hausse des transactions de terrains à bâtir va de pair avec la progression de la construction neuve.

2.2. Des terrains à bâtir de moins en moins grands

Evolution de la surface moyenne des terrains à bâtir (en m²)



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

N.B. : En 2009, le nombre de transactions n'est pas suffisamment significatif dans le Pays de Saint-Galmier.

La surface moyenne des terrains à bâtir diminue progressivement depuis 2004 et passe sous la barre des 1 000m². **Dans le Sud Loire, la surface des terrains passe de 1 281m² en 2004 à 898m² en 2011, soit une baisse de -5% en moyenne par an.** A noter que dans le Pays de Saint-Galmier, les terrains ont été divisés par 2 sur la période 2004-2011 et atteignent en moyenne 700m².

Dans la Loire, la surface moyenne des terrains est estimée à 1 015m², identique à 2007. Cette moyenne est tirée vers le haut par le secteur nord du département.

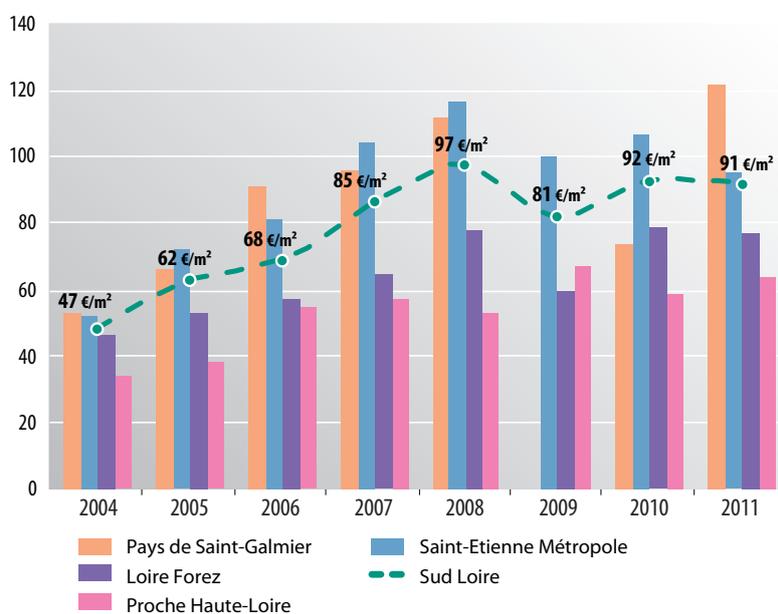
Cette tendance à la baisse peut être le résultat des politiques des communes. Leur volonté de favoriser la densité urbaine et de préserver le foncier agricole et naturel est traduite dans les documents d'urbanisme. Aussi, la crise a-t-elle impacté le marché foncier : réduire la surface des terrains permet de vendre moins cher.

2.3. Des prix de terrains qui se stabilisent dans les valeurs hautes, mais qui restent abordables en comparaison à l'échelle régionale

Par rapport aux départements limitrophes, **la Loire est dans la même gamme de prix** en 2011 **que la Drôme et l'Ardèche**, entre 60 000€ et 75 000€. Les autres départements de Rhône-Alpes atteignent des valeurs moyennes supérieures entre 88 000€ et 151 000€. Dans les départements d'Auvergne (Puy-de-Dôme et Haute-Loire), le prix moyen des terrains à bâtir est de 53 000€.

Dans le Sud Loire, le prix moyen d'un terrain à bâtir est de 81 300€ en 2011 (soit +1,4% par rapport à 2010). Dans la Loire, les prix sont plutôt stables (+0,6% par rapport à 2010) à 63 100€ en moyenne. La tendance 2012 est à la baisse de -3,5%.

Prix moyen en €/m² des terrains à bâtir



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

N.B. : En 2009, le nombre de transactions n'est pas suffisamment significatif dans le Pays de Saint-Galmier.

Dans le Sud Loire, le prix moyen en €/m² a presque doublé en 7 ans, pour atteindre 91€/m² en 2011. Il n'a pas cessé d'augmenter jusqu'en 2008, prix moyen en €/m² le plus haut (97€/m²).

Sur la période récente 2010-2011, il reste stable à l'échelle du Sud Loire (autour de 90€/m²). Saint-Etienne Métropole enregistre des prix à la baisse (-11% entre 2010 et 2011), alors que le Pays de Saint-Galmier voit les prix des terrains augmenter fortement (+65% entre 2010 et 2011). Dans Loire Forez, les prix se maintiennent. En 2011, le Pays de Saint-Galmier atteint le niveau de prix le plus élevé à 122€ le m² en moyenne.

3 > La promotion immobilière : un marché atone

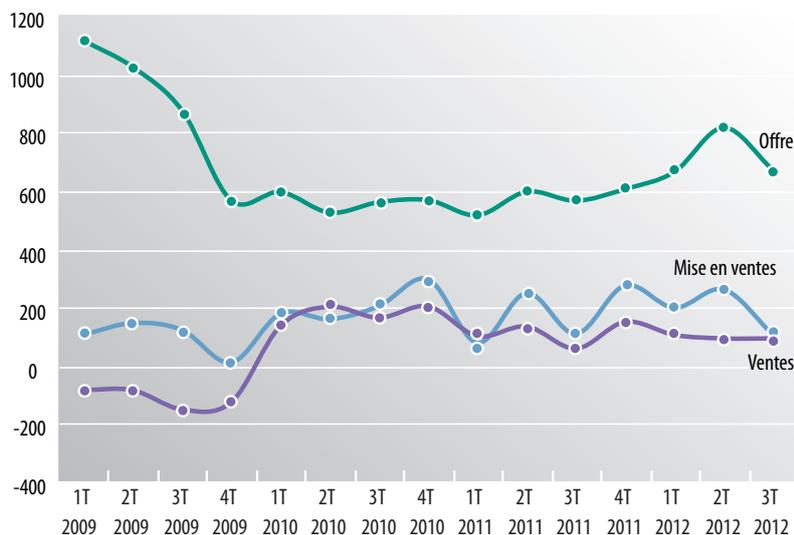
Pour la 4^e année consécutive, et à l'initiative de l'Epase, Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne, un dispositif d'observation partenarial public/privé permet de suivre l'activité de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire. Cet observatoire permet d'avoir une connaissance fine et un suivi régulier de l'activité, d'éclairer les stratégies publiques et privées mises en œuvre et de créer un lieu d'échange et de débat.

L'équipe Adéquation-Cécim est chargée d'assurer ce suivi en réalisant une enquête trimestrielle auprès de tous les promoteurs du Sud Loire et de la proche Haute-Loire rapportant l'état de la commercialisation de leurs programmes immobiliers de plus de 5 logements.

La note de l'observatoire Habitat présente ici une synthèse des résultats au troisième trimestre 2012.

3.1. Les dynamiques du marché au début 2012: un stock en hausse, résultant de ventes insuffisantes pour écouler les mises en vente

Les mouvements sur le marché de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Documents de synthèse n°14, 3e trimestre 2012.
N.B. : Il s'agit ici des logements collectifs et des logements en individuel groupé.

Dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, **le volume des ventes² s'est stabilisé**. Les 9 premiers mois de l'année 2012 comptaient 261 ventes contre 263 un an auparavant. Dans la même période, s'ajoutent 66 logements vendus en bloc répartis dans 3 programmes (contre 121 logements dans 9 programmes différents dans les 9 premiers mois de l'année 2011).

La mise en vente de logements est en hausse de +32% entre 2011 et 2012 (cumul des 9 premiers mois de l'année), ce qui permet un renouvellement de l'offre sur le marché. Ainsi sur cette période, 535 logements ont été mis en vente en 2012, contre 406 en 2011. En revanche, au 3^e trimestre 2012, seulement 96 logements ont été mis en vente, soit -62% par rapport au 2^e trimestre.

L'offre commerciale a progressivement augmenté de 556 à 662 logements entre fin septembre 2011 et fin septembre 2012, soit +19%. **La hausse des stocks s'explique par une stabilité des ventes et une hausse des mises en vente sur la période**. En revanche, sur la période plus récente entre le 2^e et le 3^e trimestre, l'offre a baissé de -18%. Cette baisse trimestrielle peut s'expliquer par un fort retrait de commercialisation (-158 logements).

Dans Saint-Etienne Métropole, les ventes ont diminué de -24% sur les 9 premiers mois de l'année 2012, par rapport à la même période en 2011. Les mises en vente ont baissé de -7% avec 312 nouveaux logements mis en commercialisation sur les 9 premiers mois de l'année 2012 (contre 337 en 2011). L'offre commerciale est en hausse de +9%, à hauteur de 490 logements disponibles.

² Les ventes sont nettes, correspondant aux réservations nettes de désistements.

Dans Loire Forez, les ventes se sont stabilisées autour de 46 logements, sur les 9 premiers mois des années 2011 et 2012. Parallèlement, des programmes ont été mis en vente (81 logements en 2012 contre seulement 10 en 2011). La résultante est une augmentation du stock pour atteindre 75 logements disponibles fin septembre 2012.

Dans le Pays de Saint-Galmier et la proche Haute-Loire, la promotion immobilière trouve une certaine dynamique. 78 logements ont été réservés à la vente dans les 9 premiers mois de 2012 (contre seulement 36 en 2011). Les mises en vente ont été multipliées par 2,5 (142 dans les 9 premiers mois de 2012) et viennent alimenter le stock disponible en progression (passant de 57 à 97 logements disponibles).

3.2. Les ventes : un marché stabilisé sur un an, privilégiant toujours les ventes à occupants

Un niveau de vente encore faible

Le rythme des ventes

	Population 2009	Volume des ventes en 2012*	Nombre de ventes/an/ 1 000 hab.	Evolution 2011-2012
Sud Loire et proche Haute-Loire	562 049 hab.	348 ventes	0,6 ventes/an/1 000 hab.	-0,5%
Agglomération de Lyon	1 281 971 hab.	3 844 ventes	3 ventes/an/1 000 hab.	-15%
Nantes Métropole	582 159 hab.	2 334 ventes	4 ventes/an/1 000 hab.	-26%
La Carene (Saint-Nazaire)	115 951 hab.	217 ventes	1,8 ventes/an/1 000 hab.	-59%
Clermont Communauté	279 370 hab.	424 ventes	1,5 ventes/an/1 000 hab.	-3%

Source : Insee, RP2009; Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs. Documents de synthèse n°14, 3e trimestre 2012.

*Estimation sur l'année 2012 par rapport au 3e trimestre de l'année.

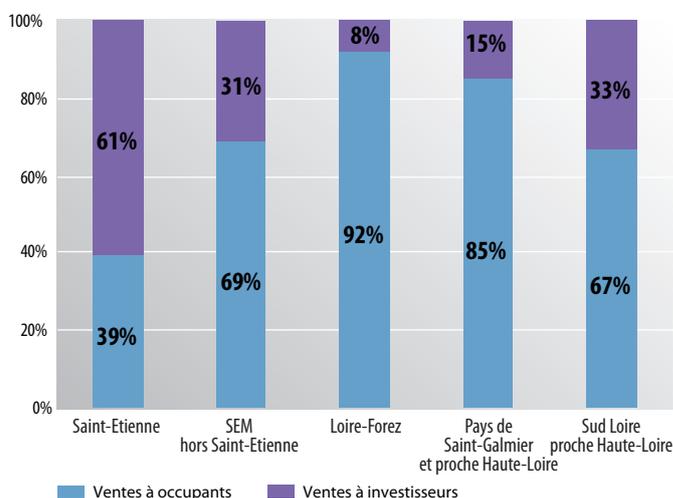
N.B. : Il s'agit ici des logements collectifs et des logements en individuel groupé.

L'activité de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire s'est stabilisée (-0,5%) entre 2011 et 2012, comme à Clermont Communauté (-3%). A l'inverse, les autres territoires de comparaison de Lyon, Nantes et Saint-Nazaire ont connu une baisse significative des ventes.

Le niveau des ventes reste particulièrement bas dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, à moins d'1 vente par an pour 1 000 habitants, notamment en comparaison aux territoires voisins de Clermont Communauté (1,5 ventes/an/1 000 habitants) et de l'agglomération lyonnaise (3 ventes/an/1 000 habitants).

Des ventes en majorité destinées aux propriétaires occupants

Destination des ventes, lissées sur une année du 4^e trimestre 2011 au 3^e trimestre 2012



N.B. : Il s'agit ici des logements collectifs et des logements en individuel groupé.
Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Documents de synthèse n°14, 3^e trimestre 2012.

Les ventes à investisseurs ont diminué de -18% (du 4^e trimestre 2011 au 3^e trimestre 2012), les ventes à occupants de -14% sur la même période.

Le marché du Sud Loire reste majoritairement destiné aux propriétaires occupants à hauteur de 67% (pour 33% des ventes à investisseurs). Les autres territoires référents de Nantes et Clermont-Ferrand ont une répartition inversée avec 1/3 des ventes à occupants et 2/3 des ventes destinées aux investisseurs. L'agglomération de Lyon se rapproche d'une répartition égale avec 49% des ventes à occupants et 51% des ventes à investisseurs.

La répartition des ventes selon les dispositifs de prix aidés

Les 267 ventes à occupants cumulées sur l'année (du 4^e trimestre 2011 au 3^e trimestre 2012) **se répartissent à 90% en accession libre** et 10% en accession aidée. L'accession aidée est en majorité de l'accession « abordable »³.

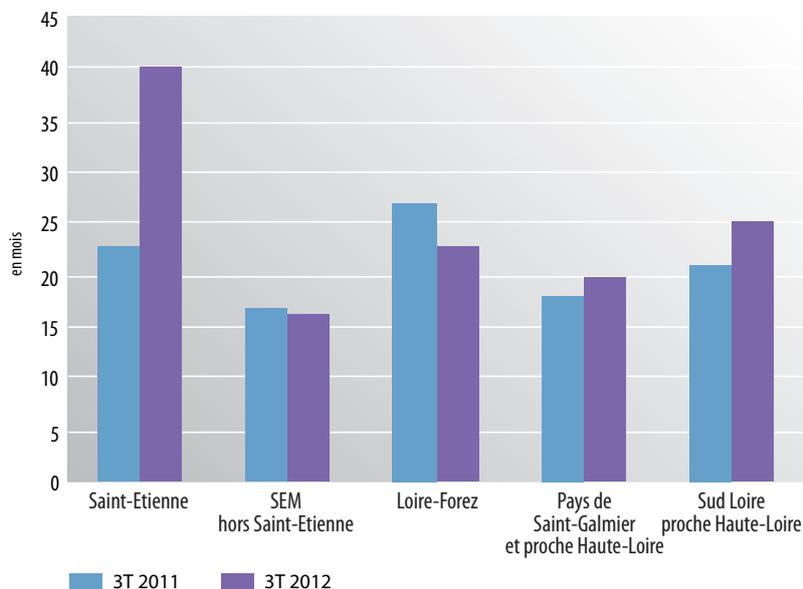
Sur la même période, les 134 **ventes à investisseurs sont exclusivement le fruit du dispositif fiscal à investissement locatif dit « Scellier ».**

Les ventes en périmètres PNRU représentent 21% du total des ventes (du 4^e trimestre 2011 au 3^e trimestre 2012). Seulement ¼ d'entre elles sont en TVA réduite (5,5% et 7%).

³ Accession dite abordable est un dispositif d'accord entre l'aménageur et le promoteur. Une décote sur le prix du foncier est concédée au promoteur par l'aménageur en contrepartie du plafonnement des prix de vente des logements, et le plus souvent de conditions d'attribution.

3.3. Des délais longs de commercialisation

Durée moyenne de commercialisation des programmes (logements libres en collectif hors parking) en mois, dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Documents de synthèse n°14, 3^e trimestre 2012.

Les délais moyens de commercialisation des programmes dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire se prolongent, et de surcroît restent élevés. Il faut ainsi compter **25 mois en moyenne** pour commercialiser un programme au 3^e trimestre 2012 (contre 21 mois au 3^e trimestre 2011). Dans la ville de Saint-Etienne, les programmes voient leur délai de commercialisation multiplié par deux, pour atteindre 40 mois de délai.

A titre de comparaison, les délais se sont également allongés dans l'agglomération lyonnaise. 30 mois en moyenne sont nécessaires pour vendre un programme au 3^e trimestre 2012 contre seulement 14 mois un an auparavant.

3.4. Les prix dans l'immobilier du neuf : des prix faibles

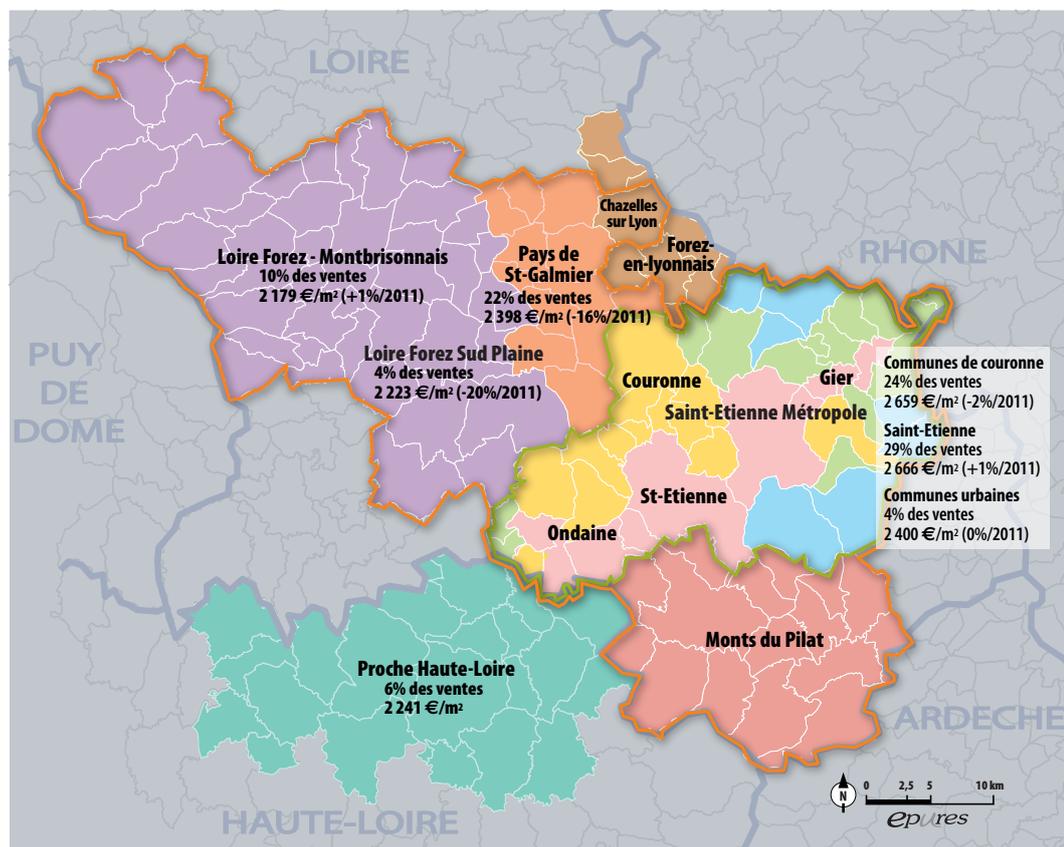
Prix de vente moyen en €/m² d'un appartement neuf (en date du 2^e trimestre)

	2 ^e trimestre 2011	2 ^e trimestre 2012	Evolution 2011-2012
France	3 820 €/m ²	3 910 €/m ²	2%
Rhône-Alpes (hors stations)	3 610 €/m ²	3 612 €/m ²	0%
Sud Loire et proche Haute-Loire*	2 613 €/m ²	2 437 €/m ²	-7%

Sources : DREAL Rhône-Alpes, ECLN 2012.

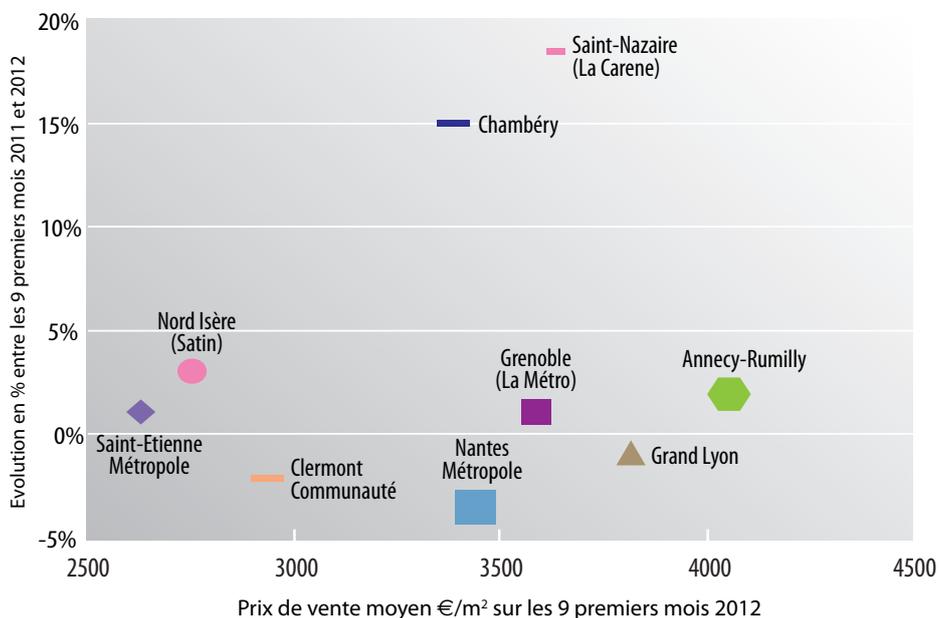
* Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse n°14, 3^e trimestre 2012.

Part de marché et prix des ventes en €/m² sur les 9 premiers mois 2012



Source : Adéquation.

Prix de vente moyen en €/m² d'un appartement neuf



Source : Adéquation.

Sur les 9 premiers mois cumulés 2012, **un appartement neuf vaut 2 630€/m² dans Saint-Etienne Métropole, prix de vente moyen parmi les plus faibles** en comparaison avec les valeurs référentes. Le Nord-Isère enregistre un niveau de prix voisin de 2 760€/m².

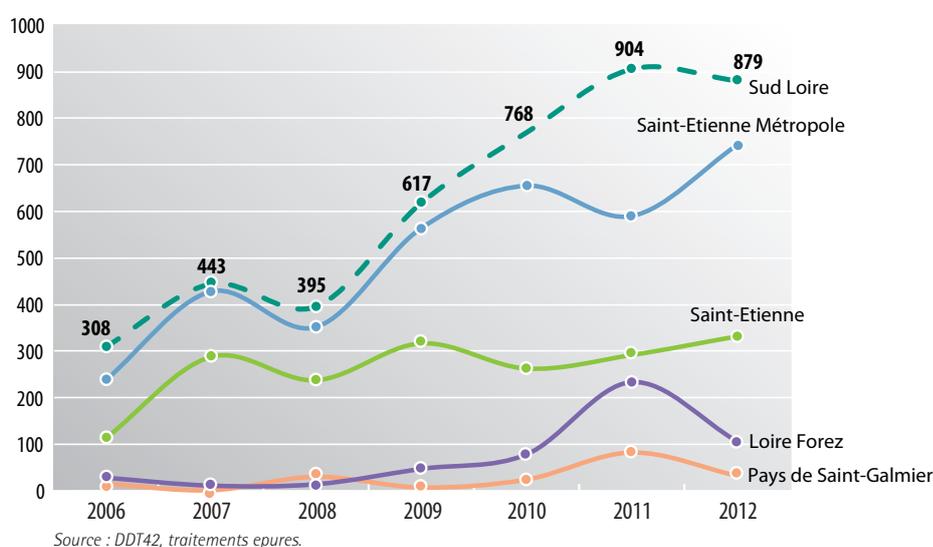
Entre les deux périodes (9 premiers mois 2011 et 2012), les prix ont augmenté de +1% dans Saint-Etienne Métropole et dans l'agglomération grenobloise. Nantes Métropole, Clermont Communauté et Grand Lyon enregistrent une baisse des niveaux de prix respectivement de -3%, -2% et -1%.

4 > Le logement social : une production dynamique

Une convention a été signée entre les services de l'Etat et epures pour la transmission d'une base de données sur la production de logements sociaux et sa mise à jour annuelle.

4.1. Une production du logement social multipliée par 3 en 6 ans

Logements sociaux publics livrés (hors foyers) dans le Sud Loire



Entre 2006 et 2012, 4 314 logements sociaux publics ont été livrés⁴ dans le Sud Loire, soit une moyenne annuelle de près de 615 logements.

Après une hausse progressive depuis 2006, la période récente 2011-2012 marque une stabilité des volumes autour de 900 logements sociaux publics livrés (cela sans compter le dernier trimestre 2012).

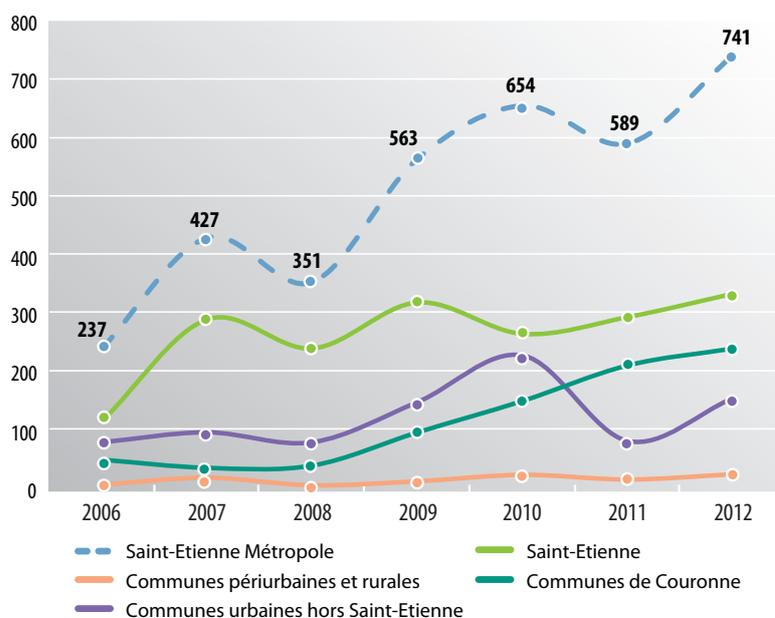
Principal générateur des tendances, **Saint-Etienne Métropole enregistre une hausse des livraisons de +26% entre 2011 et 2012 pour atteindre 741 logements livrés.**

A l'inverse, Loire Forez et le Pays de Saint-Galmier enregistrent une tendance à la baisse, respectivement de -55% et -61%, alors que les livraisons avaient triplé sur ces deux territoires sur la période précédente 2010-2011. Loire Forez compte ainsi 106 logements livrés en 2012. Le Pays de Saint-Galmier reste un petit marché avec une livraison de 32 logements sociaux publics.

⁴ On entend par livraison de logements sociaux publics, les mises en service.

4.2. Une production concentrée dans Saint-Etienne Métropole et Saint-Etienne

Logements sociaux publics livrés (hors foyers),
dans Saint-Etienne Métropole



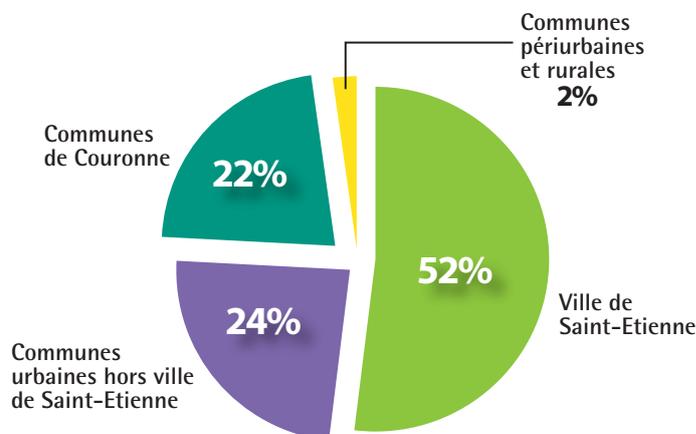
Source : DDT42, traitements epures.
N.B. : L'année 2012 renseigne sur les 9 premiers mois.

La majorité de la livraison de logements sociaux publics dans le Sud Loire se concentre dans Saint-Etienne Métropole à hauteur de 84 % en 2012.

La hausse de la livraison de logements sociaux publics dans Saint-Etienne Métropole entre 2011 et 2012 est imputable aux communes urbaines hors ville de Saint-Etienne qui opèrent un rattrapage (+75% entre 2011 et 2012), suite à une baisse significative entre 2010 et 2011.

Les livraisons sont en hausse continue dans les autres territoires : +14% soit 331 logements sociaux publics livrés en 2012 dans la ville de Saint-Etienne, + 14% soit 237 logements livrés dans les communes de couronne, +75% soit 21 logements livrés dans les communes périurbaines et rurales.

Répartition des logements sociaux publics livrés (hors foyers) entre 2006 et 2012, dans Saint-Etienne Métropole

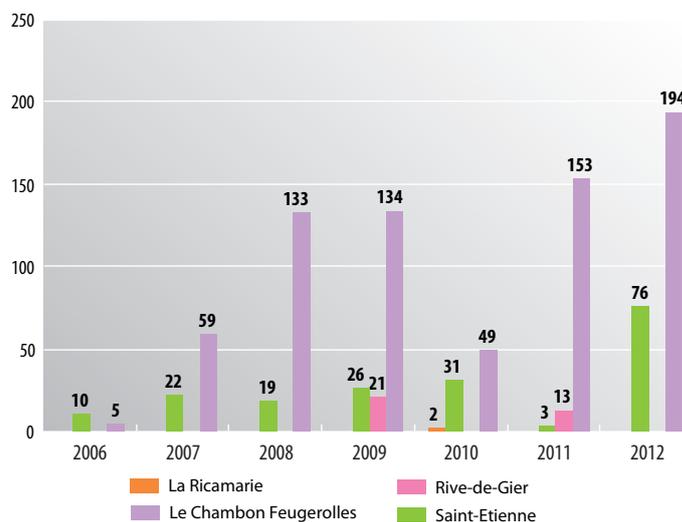


Source : DDT42, traitements epures.
N.B. : L'année 2012 renseigne sur les 9 premiers mois.

Sur la période 2006-2012, **la ville de Saint-Etienne concentre plus de la moitié de la production de logements sociaux livrés (52%)**. Les communes urbaines (hors ville de Saint-Etienne) et les communes de couronne enregistrent chacune près d'1/4 de la livraison.

Sur la seule année 2012, la répartition des 741 livraisons s'est modifiée. Les communes de couronne ont pris plus de poids (32% des livraisons de logements sociaux publics) au détriment de la ville de Saint-Etienne (45%).

Logements sociaux publics livrés (hors foyers) dans le cadre de l'ANRU

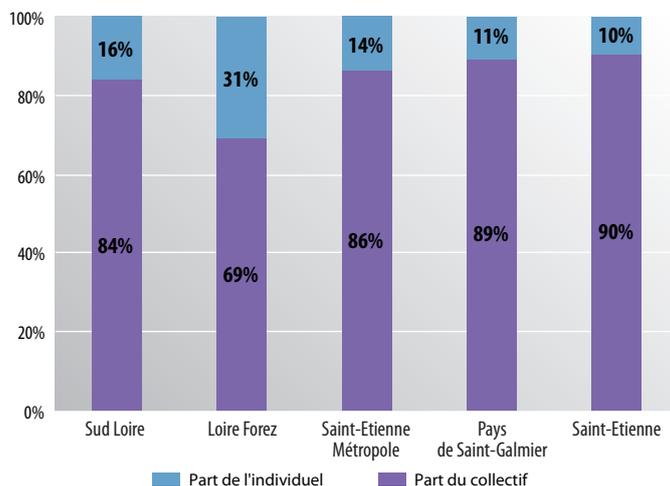


Source : DDT42, traitements epures.
N.B. : L'année 2012 renseigne sur les 9 premiers mois.

Entre 2006 et 2012, **950 logements sociaux publics ont été livrés dans le cadre de projets de renouvellement urbain (ANRU)**, soit 27% de la production totale de l'agglomération stéphanoise. Saint-Etienne concentre la production de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU avec 727 logements livrés sur 2006-2012, soit 77% de la production totale de l'agglomération. Entre 2011 et 2012, les logements sociaux livrés dans le cadre de l'ANRU ont augmenté de 60%.

4.3. Une production en majorité en financement PLUS et concentrée autour de quelques bailleurs

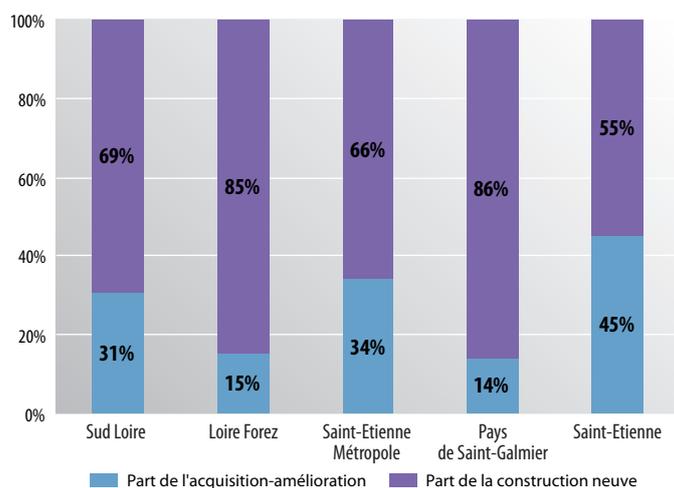
Répartition des logements sociaux publics livrés (hors foyers), selon la catégorie, entre 2006 et 2012



Source : DDT42, traitements epures.
N.B. : L'année 2012 renseigne sur les 9 premiers mois.

Dans le Sud Loire, **84% des logements sociaux publics livrés entre 2006 et 2012 sont en collectif**. Seul Loire Forez est en deçà avec une part de logements collectifs à 69%. Entre 2011 et 2012, **le poids de la construction en collectif s'est amoindri** pour passer de 91% à 87% des livraisons dans le Sud Loire (soit -4 points).

Répartition des logements sociaux publics livrés (hors foyers), selon le mode de production, entre 2006 et 2012



Source : DDT42, traitements epures.
N.B. : L'année 2012 renseigne sur les 9 premiers mois.

Dans le Sud Loire, **la construction neuve est privilégiée dans la production livrée de logements sociaux** sur la période 2006-2012. Elle représente les 2/3 de la production contre 1/3 d'acquisition-amélioration. La construction neuve est davantage répandue dans les territoires périurbains (85% dans Loire Forez, 86% dans

le Pays de Saint-Galmier). Mais elle est également favorisée dans la ville de Saint-Etienne puisqu'elle représente 55% de la production livrée.

La construction neuve est davantage représentée en 2012 par rapport à 2011 (79% de la production livrée en 2011 pour 86% en 2012, soit +7 points), et ce au détriment de l'acquisition-amélioration.

Répartition des logements sociaux publics livrés (hors foyers) selon le type de financement⁵, sur 2006-2012, dans le Sud Loire

	PLUS	PLS	PLA-I	PLUS-CD
2006-2012	56%	8%	20%	16%
2012	52%	5%	19%	24%

Source : DDT42, traitements epures.

N.B. : L'année 2012 renseigne sur les 9 premiers mois.

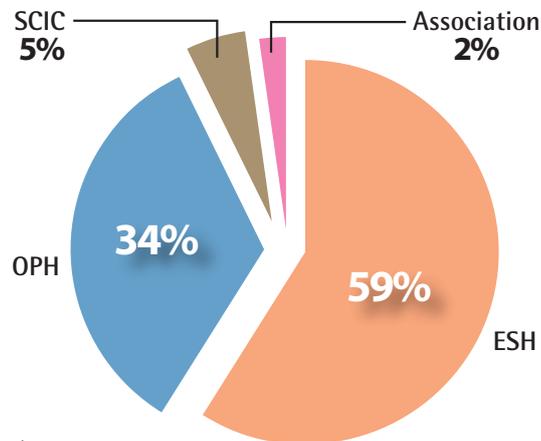
Le logement très social (PLA-I) représente seulement 20% de la production de logements sociaux livrés sur 2006-2012 dans le Sud Loire. Il représente 22% de la production dans Loire Forez, 21% dans le Pays de Saint-Galmier, et 19% dans Saint-Etienne Métropole.

Les logements très sociaux sont concentrés à 81% dans Saint-Etienne Métropole dont 52% dans la ville de Saint-Etienne.

Entre 2011 et 2012, le logement financé en PLUS reste majoritaire. Le PLA-I perd 4 points. Le PLUS-CD a gagné 12 points entre les deux années, du fait d'une progression de la livraison de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU sur cette période.

⁵ PLUS : prêt locatif à usage social, PLS : prêt locatif social, PLA-I : prêt locatif aidé d'intégration, PLUS-CD : prêt locatif à usage social construction-démolition.

Répartition des logements sociaux publics livrés (hors foyers), selon le type de maître d'ouvrage, sur 2006-2012, dans le Sud Loire



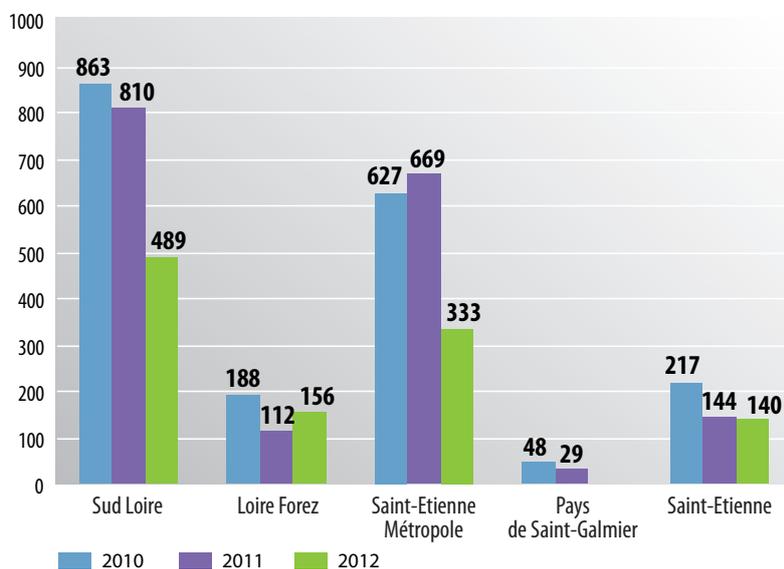
Source : DDT42, traitements epures.
N.B. : L'année 2012 renseigne sur les 9 premiers mois.

Sur 2006-2012, **les Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH⁶) sont majoritaires dans la production livrée de logements sociaux** dans le Sud Loire. Trois d'entre elles représentent les 3/4 de la production totale : Cité Nouvelle (741 logements sociaux livrés sur 2006-2012), Bâtir et Loger (730 logements) et Néolia (440 logements). Alors que les OPH représentent 58% du patrimoine de logement social dans la Loire (fin 2010), ils ne représentent que 34% des livraisons de logements sociaux sur 2006-2012.

⁶ ESH : Entreprise sociale de l'habitat, OPH : Office public de l'habitat, SCIC : société d'intérêt collectif.

4.4. La production de logements sociaux à venir

Logements sociaux publics financés (hors foyers)



Source : DDT42, traitements epures.

N.B. : L'année 2012 renseigne sur les 9 premiers mois.

2 160 logements sociaux ont été financés sur la période 2010-2012. Ce sont autant de logements qui devraient être livrés dans les 3 ans à venir. **En 2010 et 2011 le volume de logements financés se situe dans une fourchette de 800 à 850 logements.** L'année 2012 n'est pas complète (jusqu'à septembre), mais il semble difficile qu'elle atteigne les volumes de 2010 et 2011.

Les 1 630 logements financés sur 2010-2012 dans Saint-Etienne Métropole se répartissent à 39% dans les communes urbaines hors Saint-Etienne, 31% dans Saint-Etienne, 27% dans les communes de couronne et 3% dans les communes périurbaines et rurales. Parmi les 1 630 logements financés, 448 logements sont en secteur ANRU (soit 27%).

Les démolitions réalisées dans le Sud Loire

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
La Grand Croix							90
La Ricamarie				73			26
Le Chambon-Feugerolles	67		125			143	52
L'Horme							80
Rive-de-Gier			50			100	158
Saint-Chamond		59					
Saint-Etienne	512		12	99	190	287	36
Unieux							90
TOTAL	579	59	187	172	190	530	514

Source : DDT42, traitements epures.

N.B. : L'année 2012 renseigne sur les 9 premiers mois.

2 249 logements ont été démolis entre 2006 et 2012, soit une moyenne annuelle de 320 démolitions. Ces démolitions sont exclusivement dans Saint-Etienne Métropole et 75% rentrent dans le cadre du dispositif ANRU.

Les démolitions en secteur ANRU appellent à une construction de 1 logement démolit pour 1 logement construit et représentent 21% des logements financés dans Saint-Etienne Métropole sur la période 2010-2012. Ainsi, le processus de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU ne constitue pas une locomotive dans la production de logements sociaux. Celle-ci devrait se poursuivre indépendamment des besoins en secteur ANRU.

5 > Le marché locatif privé : une progression du loyer de relocation, signe d'une revalorisation ?

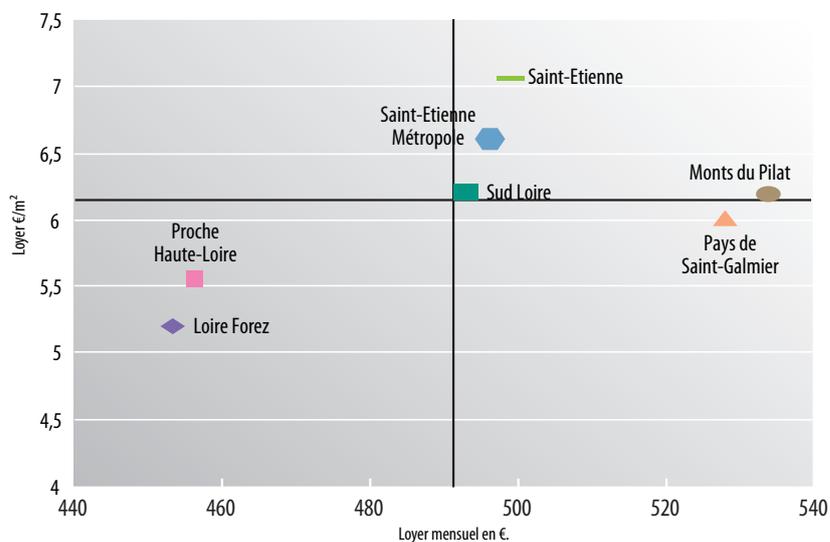
En 2009, epures et ses partenaires ont mis en place un observatoire du locatif privé pour mieux apprécier les tendances de ce marché. Ainsi, une première enquête téléphonique auprès des locataires du parc privé dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire a été réalisée en 2009-2010 pour constituer la base zéro. Une deuxième enquête a été conduite en 2011-2012 pour permettre une mise à jour des données et suivre l'évolution des loyers.

2 218 locataires ont bien voulu consacrer un peu de leur temps à cette enquête. Elle portait sur les niveaux de loyer, la qualité du parc et les stratégies de mobilité des locataires.

Cette note de l'observatoire de l'habitat permet de présenter les premiers résultats, en attendant une production plus détaillée très prochainement.

5.1. Une stabilité du loyer rapporté au m² à 6,2€/m² dans le Sud Loire

Les loyers en 2012



Source : Enquête Loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2012.

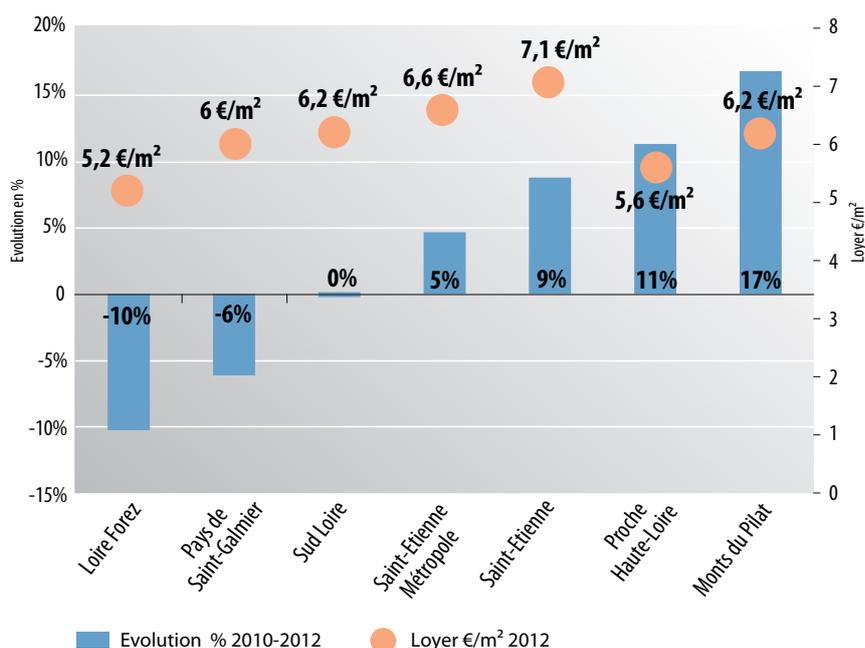
En 2012, le loyer hors charges dans le parc privé dans le Sud Loire s'élève en moyenne à 493 euros pour une surface moyenne de 80 m², soit 6,2€/m².

Au sein du Sud Loire, **les Monts du Pilat et le Pays de Saint-Galmier se distinguent avec un loyer mensuel moyen d'environ 530 euros, niveau le plus haut en 2012** (respectivement 534€ et 528€). Les loyers au m² sont proches de celui pratiqué dans le Sud Loire (6,2 et 6€/m²).

Saint-Etienne Métropole a un profil proche du Sud Loire avec un **loyer mensuel de 496€ en moyenne et un loyer au m² de 6,6€/m²**. La ville de Saint-Etienne se démarque avec le loyer au m² le plus haut (7,1€/m²).

En 2012, **Loire Forez se situe en-dessous de la moyenne du Sud Loire**, tant concernant le loyer mensuel en euros (453€) que le loyer rapporté au m² (5,2€/m²).

Evolution du loyer €/m² entre 2010 et 2012



Source : Enquête Loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2012.

L'année 2012 est marquée par une stabilité du loyer rapporté au m². Il reste identique à 2010 avec une moyenne de 6,2€/m² dans le Sud Loire. On note toutefois des évolutions contrastées selon les territoires.

Loire Forez et le Pays de Saint-Galmier enregistrent une baisse des loyers entre 2010 et 2012. Loire Forez a vu les loyers diminuer de -10% entre 2010 et 2012 et propose ainsi les loyers les plus abordables (5,2€/m²). Le Pays de Saint-Galmier a connu une baisse de -6% le situant en-dessous de la moyenne du Sud Loire (6€/m² contre 6,2€/m²).

Les Monts du Pilat ont vu le loyer moyen progresser rapidement (+17%), passant de 5,3€/m² le niveau le plus bas en 2010 à 6,2€/m² le loyer moyen du Sud Loire en 2012. Il peut s'agir d'un effet de rattrapage.

Saint-Etienne Métropole et la ville de Saint-Etienne enregistrent tous deux une hausse des loyers, respectivement de +5% et +9%. La ville de Saint-Etienne applique le loyer moyen le plus haut de 7,1€/m².

Les palmarès 2010 et 2012

Loyer €/m ² en 2010		Loyer €/m ² en 2012	
1. Saint-Etienne ville	6,5	1. Saint-Etienne ville	7,1
2. Pays de Saint-Galmier	6,4	2. Saint-Etienne Métropole	6,6
3. Saint-Etienne Métropole	6,3	3. Sud Loire	6,2
4. Sud Loire	6,2	4. Monts du Pilat	6,2
5. Loire-Forez	5,8	5. Pays de St-Galmier	6,0
6. Monts du Pilat	5,3	6. Proche Haute-Loire	5,6
7. Proche Haute-Loire	5	7. Loire-Forez	5,2

Source : Enquête Loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010 et 2012.

Entre 2010 et 2012, la hiérarchie des territoires enquêtés s'est modifiée. Alors que le Pays de Saint-Galmier passe de la 2^e à la 5^e place, **Saint-Etienne se maintient à la première place. Loire Forez devient le territoire le plus abordable** et connaît des niveaux de loyer plus bas que la proche Haute-Loire.

L'éventail des niveaux de loyers s'est élargi. Les loyers moyens s'échelonnaient de 5€/m² à 6,5€/m² en 2010. Ils couvrent en 2012 une gamme de 5,2€/m² à 7,1€/m². Saint-Etienne tire vers le haut la valeur maximum.

Le niveau de loyer versé par un ménage en 2012 dans le Sud Loire

	Surface moyenne (m ²)	Loyer moyen (€)	Loyer €/m ²	Evolution 2010-12 Loyer €/m ²
T1	36 m ²	308 €	8,7 €/m ²	+8%
T2	57 m ²	389 €	7,1 €/m ²	+4%
T3	75 m ²	475 €	6,3 €/m ²	+2%
T4	95 m ²	565 €	5,9 €/m ²	0%
T5	124 m ²	681 €	5,4 €/m ²	-2%
Total	80 m ²	493 €	6,2 €/m ²	0%

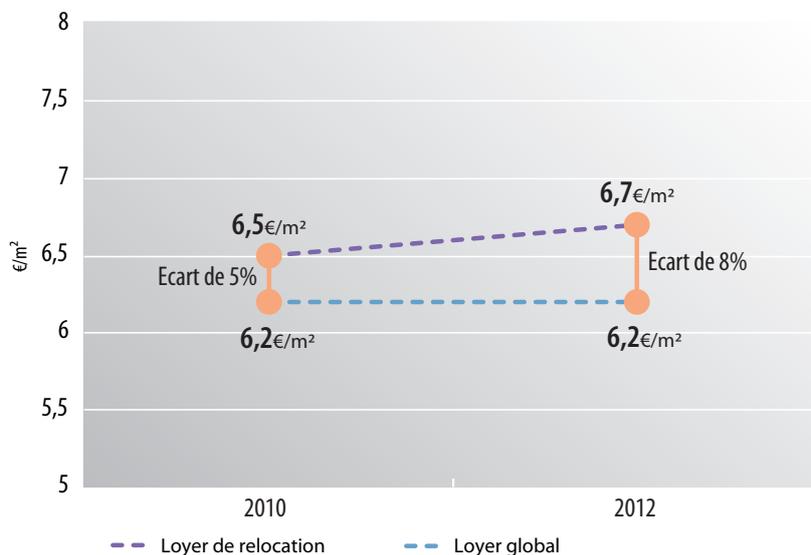
Source : Enquête Loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2012.

Le loyer en €/m² est inversement proportionnel au nombre de pièces. **Un T1 se loue en moyenne 8,7€/m², contre 5,5€/m² pour un T5**, soit 1,6 fois plus cher. Les loyers mensuels progressent avec la taille du logement : 308€/mois pour un T1 contre 681€/mois pour un T5, soit 2,2 fois plus élevé.

Si les loyers des petits logements sont les plus chers (en €/m²), ce sont ces mêmes logements qui connaissent la hausse la plus forte entre 2010 et 2012 (+8%). A l'inverse, les grands logements enregistrent une baisse des loyers (-2%), alors même qu'ils ont les loyers €/m² les plus bas (5,4€/m²). Néanmoins, pour un ménage installé dans un grand logement, le loyer mensuel à verser reste élevé. Il est en moyenne de 681€/mois pour un T5 de 124m². La baisse de loyer des grands logements pourrait s'expliquer par une réduction des capacités financières des ménages ou par une concurrence de ce type de bien et donc un risque de vacance.

5.2. Un marché locatif privé qui se valorise ?

Comparaison entre loyer global et loyer de relocation, dans le Sud Loire



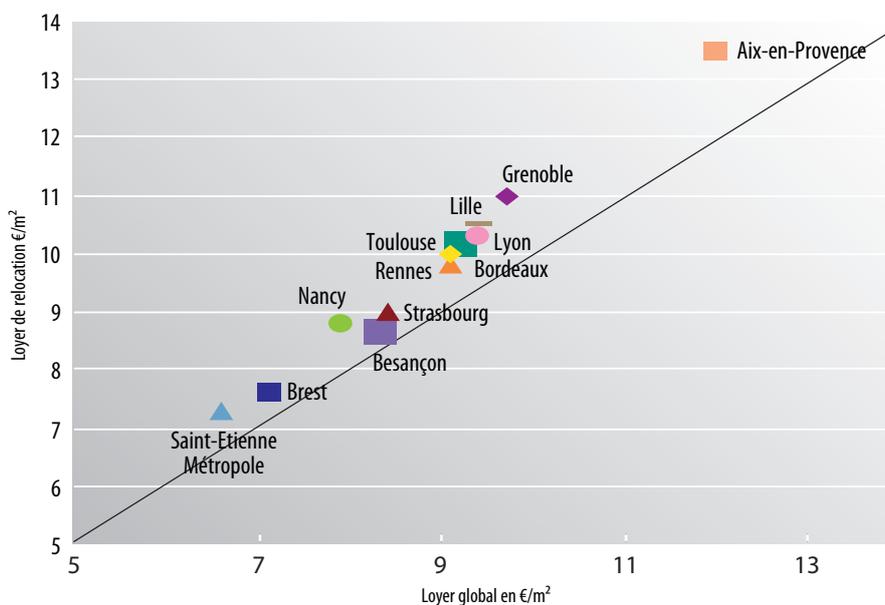
Source : Enquête Loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010 et 2012.

Le loyer de relocation ou dit « de marché » est le loyer versé par le locataire installé depuis moins d'1 an dans le logement. Ce loyer est un bon indicateur du marché locatif privé. Il donne les niveaux de loyers pratiqués sur le marché pour les logements disponibles à la location. Sa comparaison avec le loyer global permet de mesurer les tensions sur le marché. Le loyer de relocation atteint 6,7€/m² dans le Sud Loire en 2012.

L'écart entre le loyer de relocation et le loyer global s'agrandit, passant de 5% en 2010, à 8% en 2012. Ceci s'explique par une stabilité du loyer global et **une progression de 3% du loyer de relocation** entre les deux périodes. Cela peut traduire une revalorisation du marché locatif privé ou un effet de rattrapage de loyers relativement bas.

5.3. Comparaison nationale⁷ : des loyers bas pour Saint-Etienne Métropole, mais qui progressent rapidement

Les grandes agglomérations françaises : loyers global et de relocation, en 2012



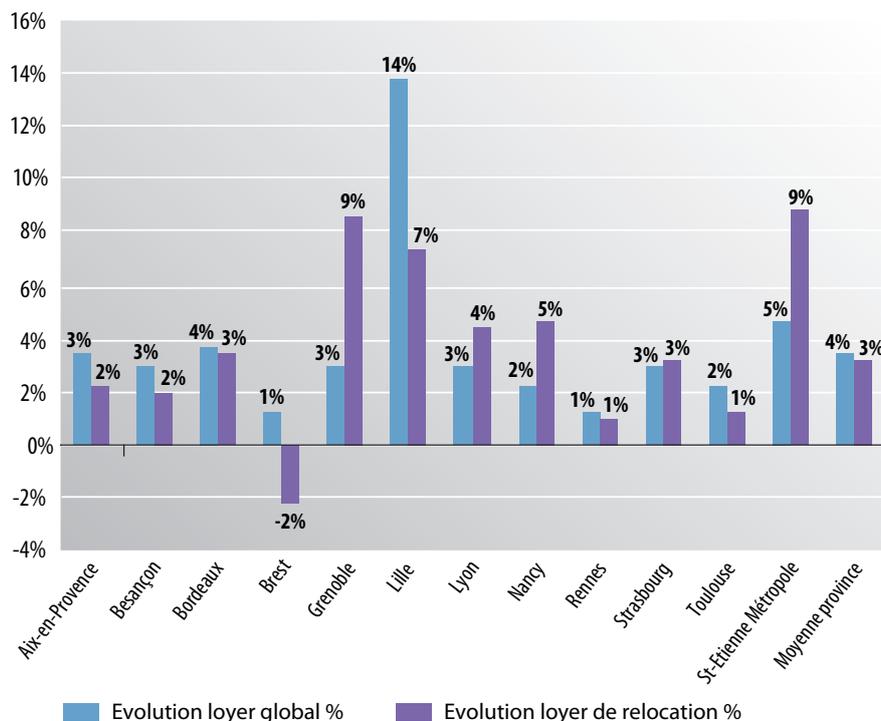
Sources : OLAP 2012 ; Enquête Loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2012.

Saint-Etienne Métropole se maintient à la dernière place, parmi les agglomérations de province enquêtées, aussi bien pour le loyer global que pour le loyer de relocation.

Dans les 11 agglomérations de province bénéficiant de l'enquête OLAP, le loyer global s'établit en moyenne à 9,1€/m², et le loyer de relocation à 10€/m².

⁷ Les résultats de l'enquête loyer dans le Sud Loire sont comparés à l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). Cet observatoire réalise chaque année une enquête sur l'évolution des loyers du secteur locatif privé dans 11 agglomérations de province : Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse.

Les grandes agglomérations françaises : évolution des loyers globaux de relocation en %, entre 2010 et 2012



Sources : OLAP 2010 et 2012 ; Enquête Loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010 et 2012.

Saint-Etienne Métropole connaît une progression importante des loyers, au regard des autres agglomérations de province.

Le loyer global dans Saint-Etienne Métropole a progressé de +5% entre 2010 et 2012, contre +4% en moyenne en province. L'agglomération de Lille se détache avec une hausse importante de +14%.

Saint-Etienne Métropole se partage la première place avec l'agglomération grenobloise pour la progression la plus rapide du loyer de relocation : +9% entre 2010 et 2012. L'évolution est de seulement +3% dans l'ensemble des agglomérations de province.

6 > Le marché de seconde main : hausse des volumes de transactions, stabilité des prix

Pour la deuxième année consécutive, epures a acheté la base de données immobilières PERVAL pour son double intérêt : elle apporte une information actualisée et elle renseigne le profil des acquéreurs.

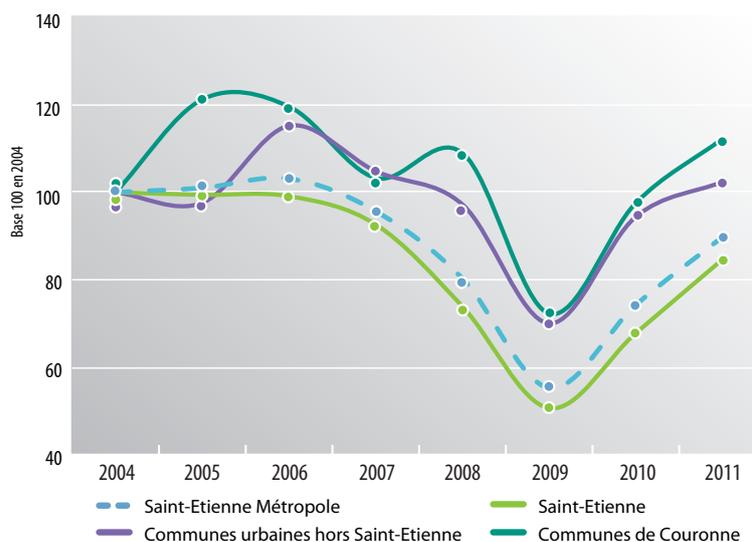
Le fichier PERVAL est alimenté à partir des extraits d'actes de mutation et d'informations complémentaires fournis par les études notariales, sur la base du volontariat. Il ne prétend pas être exhaustif.

Seules les transactions du marché de l'ancien de plus de 5 ans sont étudiées ici. Tous les prix correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. La donnée n'est calculée que si elle repose sur un minimum de 5 transactions. Le profil des acquéreurs concerne uniquement les particuliers, hors entreprises, SCI, administration, bailleurs sociaux,...

6.1. Des transactions à la hausse qui se confirment

Transactions d'appartements

Evolution du nombre de transactions d'appartements de seconde main, dans Saint-Etienne Métropole



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

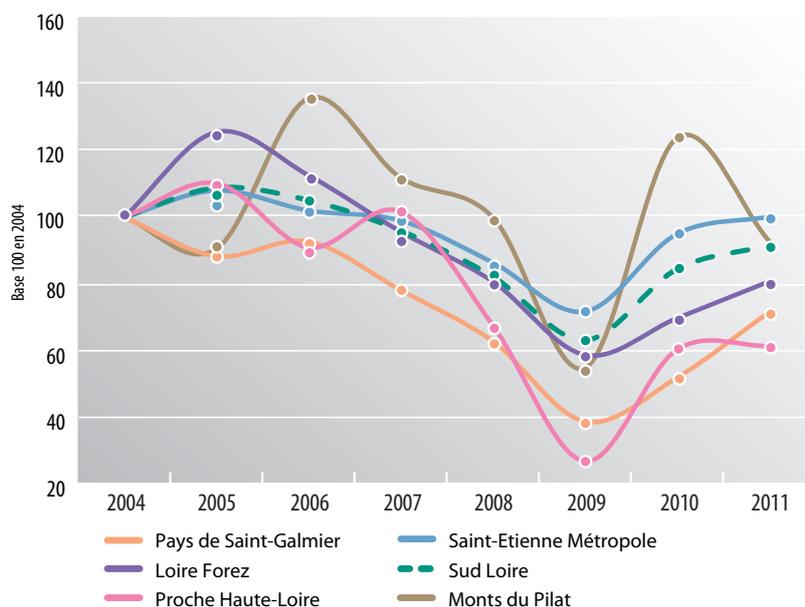
Saint-Etienne Métropole et plus précisément la ville de Saint-Etienne portent presque exclusivement le marché du collectif ancien dans le Sud Loire (respectivement 93% et 73% des transactions du Sud Loire).

Ces territoires influencent les tendances à l'échelle du Sud Loire : hausse de +25% dans Saint-Etienne, +22% dans le Sud Loire, +21% dans Saint-Etienne Métropole, entre 2010 et 2011.

A souligner que le Pays de Saint-Galmier et Loire Forez connaissent une évolution à la hausse plus forte, respectivement de +64% et +37%.

Transactions de maisons

Evolution du nombre de transactions de maisons de seconde main



Le marché de la maison est davantage dispersé sur le territoire en comparaison à l'exclusivité de Saint-Etienne Métropole pour les appartements à la revente. Saint-Etienne Métropole concentre 63% des transactions de maisons, Loire Forez 22%, le Pays de Saint-Galmier 10%, les Monts du Pilat 4% et Chazelles-sur-Lyon 1%.

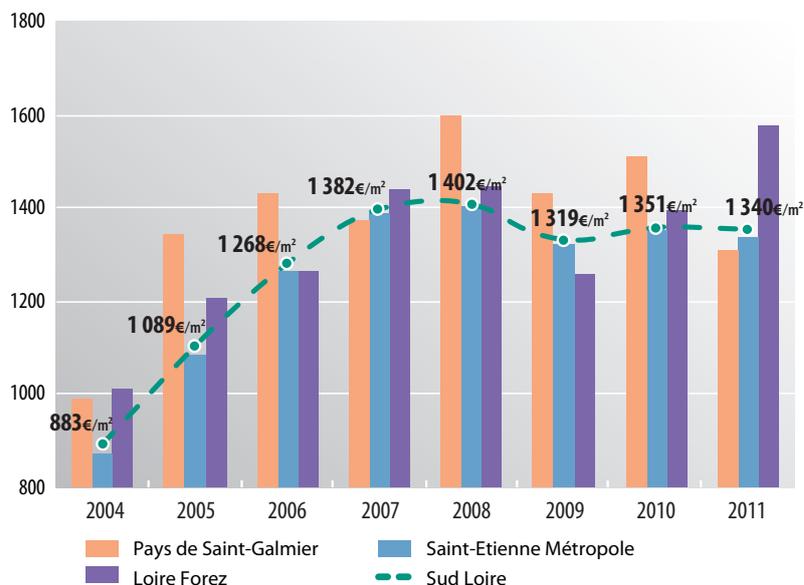
Le marché à la revente des maisons confirme en 2011 une activité en hausse, comme celui des appartements.

Dans le Sud Loire, la hausse est moins importante en 2011 qu'en 2010 (+34% entre 2009-2010 contre +8% entre 2010-2011). Saint-Etienne Métropole enregistre la même tendance et dans les mêmes ordres de grandeur.

6.2. Des prix qui se stabilisent

Transactions d'appartements

Prix moyen en €/m² des appartements de seconde main



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

En 2011, les prix moyens de vente des appartements à 1 340€/m² se stabilisent par rapport à l'année précédente : -1% dans le Sud Loire et dans Saint-Etienne Métropole.

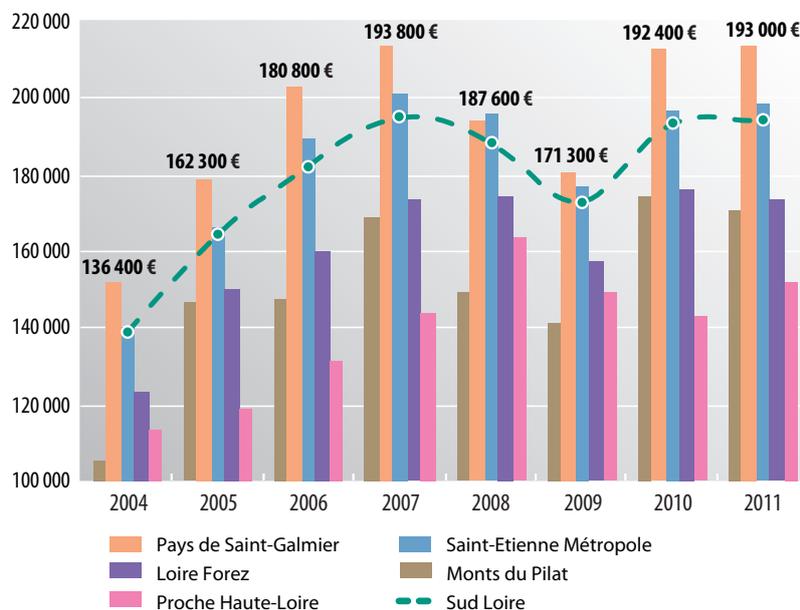
Seul le Pays de Saint-Galmier connaît une baisse des prix significative de -13% entre 2010 et 2011. Il atteint le niveau de prix le plus bas qu'il ait eu ces 7 dernières années (1 309€/m²).

A l'inverse, Loire Forez enregistre une hausse de +13%, ce qui le place au premier rang des territoires les plus chers sur ce marché (1 576€/m²). Le secteur Montbrisonnais - Montagne atteint 1 524€/m² et le secteur du Sud Plaine 1 673€/m².

Dans la Loire, un appartement ancien est acheté en moyenne à 1 292€/m². Le prix s'est stabilisé par rapport à 2010 (-0,4%), mais la tendance 2012 annonce une baisse (-2,4%). A titre indicatif, l'Ain affiche 2 222€/m², l'Isère 2 269€/m² et le Rhône 2 727€/m².

Transactions de maisons

Prix moyen en € des maisons de seconde main



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

Le marché de la revente de maisons se stabilise à un niveau comparable à celui de 2007, autour de 193 000€ dans le Sud Loire.

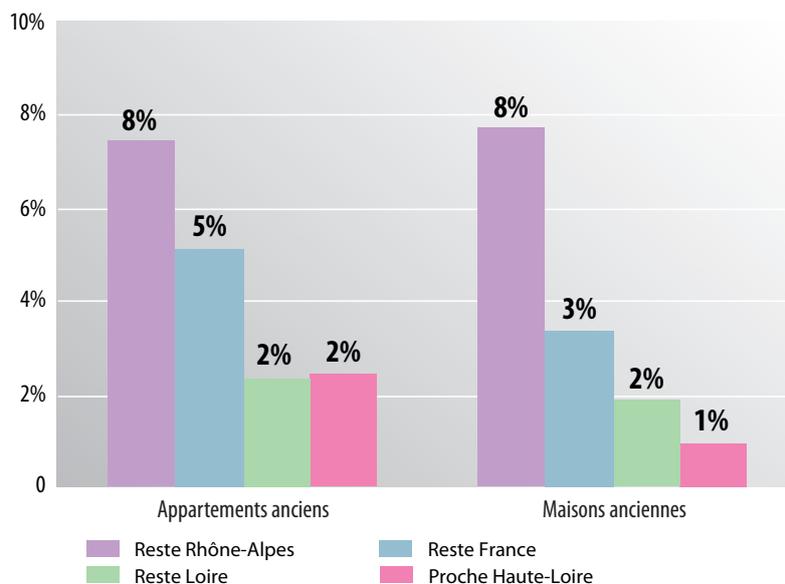
L'ensemble des territoires suivent la même tendance. **Le Pays de Saint-Galmier se maintient au premier rang** avec un prix moyen au-dessus des 200 000€ (214 100€ en 2011).

Le prix de vente moyen dans la Loire est de 165 900€ pour une maison à la revente en 2011, prix identique à 2010. La tendance 2012 est à la baisse de -2,6%. A titre indicatif, le département de la Loire affiche les prix les plus bas en comparaison aux autres départements de Rhône-Alpes.

6.3. Les caractéristiques des acquéreurs

Un marché tourné sur le local

Origine des acquéreurs de biens de seconde main localisés dans le Sud Loire : flux entrant en 2011



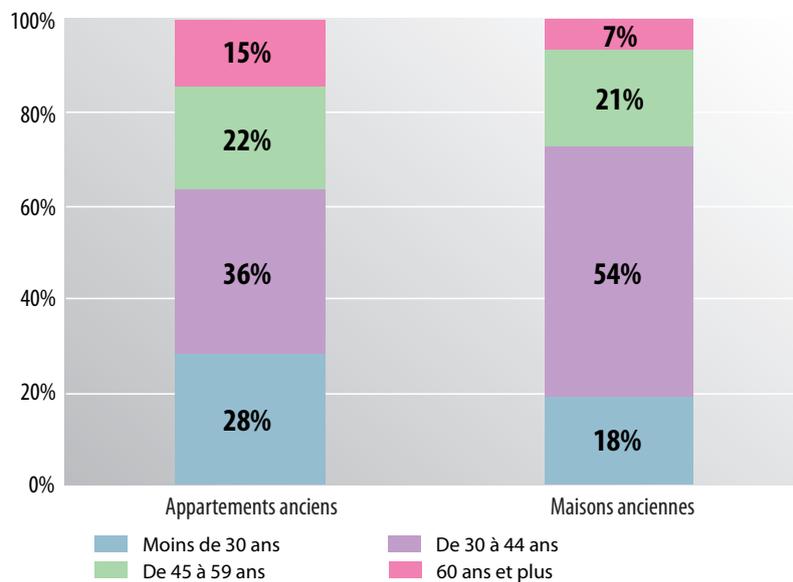
Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

L'origine des acquéreurs de biens anciens a peu varié. **Les locaux originaires du Sud Loire représentent 84% des acquéreurs** tous biens confondus (contre 82% en 2010). Les acquéreurs extérieurs viennent essentiellement de la région Rhône-Alpes (8% pour les appartements, et autant pour les maisons).

Le même constat est fait à l'échelle du département : **les investisseurs extérieurs sont peu présents et l'achat reste local.**

40 ans : âge moyen d'acquisition dans l'ancien

Part des acquisitions de seconde main par tranches d'âge et selon le type de bien, dans le Sud Loire, en 2011



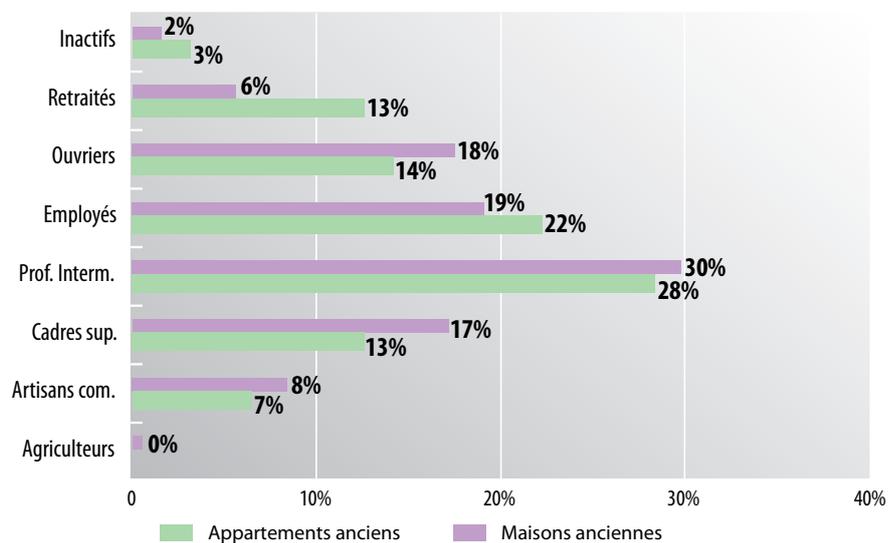
Sur le marché de l'ancien dans le Sud Loire, l'âge moyen des acquéreurs est de 40 ans, quel que soit le type de bien.

Le marché de l'appartement ancien est ouvert à toutes les tranches d'âge. Les acquéreurs entre 30 et 44 ans sont les plus représentés, à hauteur de 36%. Les jeunes de moins de 30 ans représentent 28% du marché de l'appartement ancien.

Le marché des maisons dans l'ancien est plus resserré. Les acquéreurs âgés entre 30 et 44 ans y sont majoritaires.

Les professions intermédiaires plus disposées à acquérir dans l'ancien

Répartition des ventes de seconde main par PCS des acquéreurs en 2011, dans le Sud Loire



N.B. : PCS, Professions et Catégories Sociales
Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

Les professions intermédiaires sont les plus représentées aussi bien pour l'acquisition d'un appartement que d'une maison (respectivement 28% et 30%). Cette profession et catégorie sociale (PCS) représente 26% de la population active occupée dans le Sud Loire (Insee 2009).

Le même constat est fait à l'échelle départementale. Les acquéreurs exerçant une profession intermédiaire sont à l'origine de plus du quart des transactions réalisées dans la Loire en 2011, tous types de biens confondus.

Synthèse et chiffres-clés du marché du logement dans le Sud Loire

L'activité de la construction neuve est très dynamique en 2011 dans le Sud Loire. Le volume de logements commencés rejoint le niveau record de 2007 (2 800 logements) et sa forte progression de +53% n'a jamais été enregistrée au cours de la dernière décennie.

La construction neuve impacte directement le foncier disponible à bâtir. Par ricochet, **le marché foncier reprend de la vigueur** en volume de transactions. Quant aux prix du foncier à bâtir, ils sont stables dans les valeurs hautes, mais restent abordables en comparaison à l'échelle régionale. La taille des parcelles de moins en moins grande traduit une volonté des communes de réduire la consommation du foncier et répond également aux exigences économiques des ménages.

Dans la production du logement neuf, **le segment de la promotion immobilière a un poids tout relatif. Il est plutôt atone** (0,6 ventes/an/1 000 habitants). Les mises en vente ont repris, les ventes sont stables. La résultante est une hausse de l'offre disponible. La promotion immobilière favorise l'accession à la propriété (et moins l'investissement locatif), plutôt hors dispositif de prix aidés.

La production de logements sociaux en hausse progressive vient alimenter l'activité de la construction neuve. Cette production reste concentrée dans Saint-Etienne Métropole et autour de quelques opérateurs.

Le marché locatif privé semble montrer les prémices d'une revalorisation, à confirmer sur les tendances prochaines. Le loyer de relocation dans Saint-Etienne Métropole est passé de 6,7€/m² en 2010 à 7,3€/m² en 2012. Il enregistre une progression forte de +9% en comparaison aux autres agglomérations observées.

Le marché de l'ancien reste porteur avec un volume de transactions en hausse. Les prix moyens restent stables. Ils sont bas en comparaison aux autres référents régionaux, mais plutôt en adéquation avec les ressources des ménages ligériens.

La construction de logements neufs en 2011

	Nombre de logements	Evolution 2010 - 2011	Part
Logements commencés	2 808	+53%	100%
Dont logements collectifs	1 495	+58%	53%
Dont logements individuels	1 313	+48%	47%

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

Les terrains à bâtir viabilisés et à destination habitat en 2011

	Evolution des transactions 2010 - 2011	Surface moyenne	Prix moyen
Terrains à bâtir	+47%	898 m ²	91€/m ²

Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

La promotion immobilière en 2012 (sur les 9 premiers mois)

	Nombre de logements en 2012	Evolution 2011-2012
Mises en vente	535	+32%
Ventes	261	-1%
Stock	662	+19%
	2012	Evolution 2011-2012
Prix moyen d'un logement collectif	2 482€/m ²	-4%

Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs.

La production du logement social public en 2012

	Nombre de logements 2006-2012	Moyenne annuelle 2006-2012	Nombre de logements 2012
Logements sociaux livrés	4 314	615	879

Source : DDT42, traitements epures.

N.B. : L'année 2012 comprend les références jusqu'au mois de septembre compris.

Les loyers dans le marché privé en 2012

	Niveau de loyer	Evolution 2010-2012
Loyer global	6,2€/m ²	0%
Loyer de relocation	6,7€/m ²	+3%

Sources : Enquêtes Loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010 et 2012.

Le marché de seconde main en 2012

	Evolution des transactions 2010-2011	Prix moyen	Evolution du prix moyen 2010-2011
Appartements	+22%	1 340€/m ²	-1%
Maisons	+8%	193 000€	0%

Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.



epures
L'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

46 rue de la télématique BP 40 801 42952 Saint-Etienne cedex1
tél : 04 77 92 84 00 mail : epures@epures.com web : www.epures.com