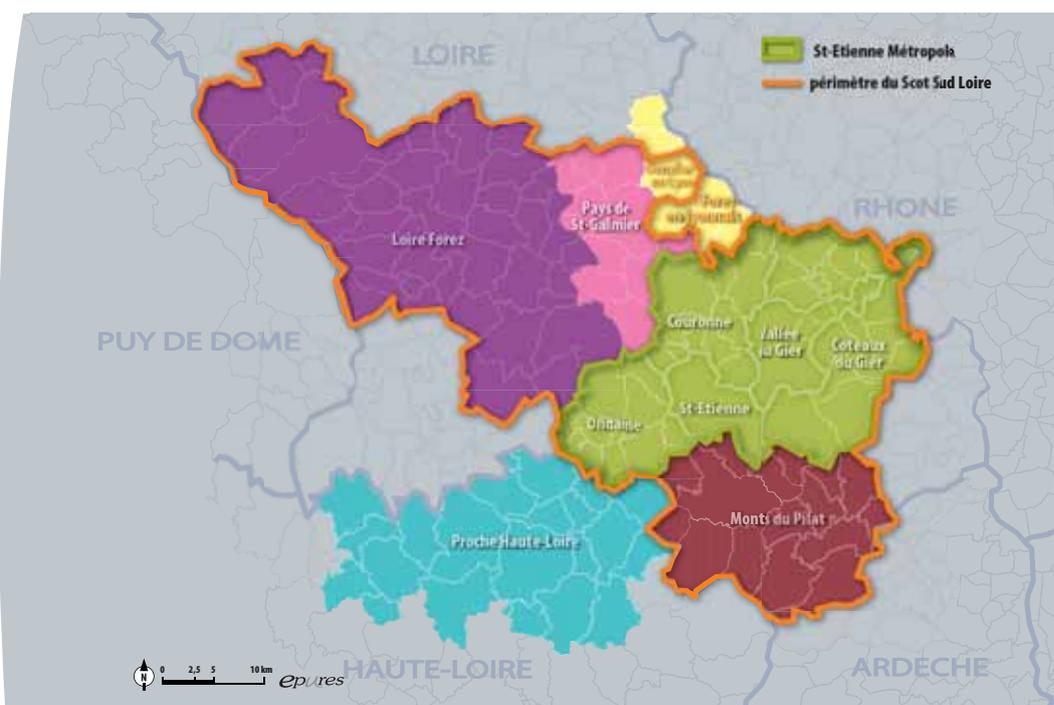


# Observatoire de l'habitat

## Note de l'observatoire (2007)

Dans son rôle d'observation, l'Agence d'urbanisme epures recueille et analyse, annuellement, des données relatives à la construction neuve et au marché immobilier dans le Sud Loire en les référant aux évolutions passées et en les affinant à l'échelle des différents secteurs le composant.

Découpage des secteurs du Sud Loire utilisé dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat en 2007



La note 2007 présente les principaux résultats 2006 de l'Observatoire en les organisant autour des modules suivants :

• La construction neuve.....	3
• La promotion immobilière.....	8
• Le marché de l'accession immobilière.....	15
• Le marché locatif.....	19

L'Observatoire de l'Habitat correspond également à un temps de débat et d'échanges autour d'un thème particulier.

Cette année, a été retenu le thème :

« L'impact du lieu de résidence et du mode de déplacement sur les budgets des ménages » .....	22
---	----

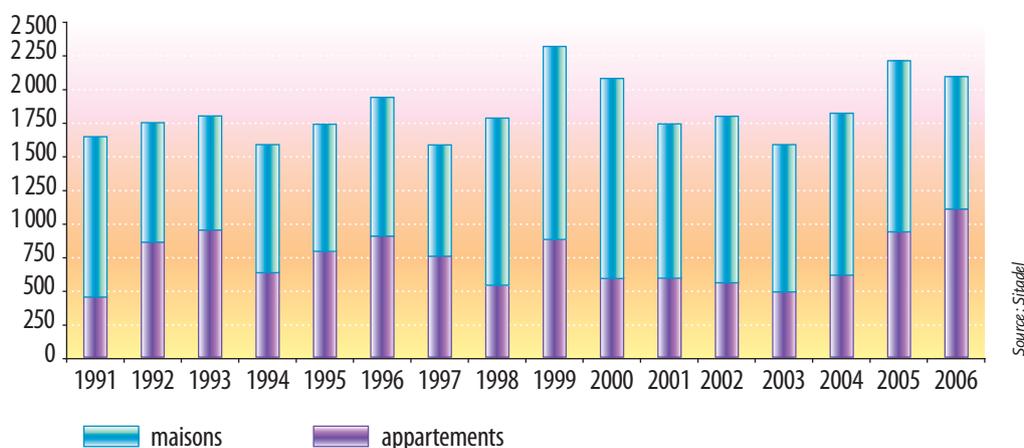
## ► La construction neuve

### • Précisions méthodologiques :

La source utilisée est le fichier des permis de construire de la Direction Régionale de l'Équipement (fichier SITADEL). Sont comptabilisés tous les logements commencés pendant l'année.

### Un ralentissement de la construction neuve dans le Sud Loire en 2006

#### Evolution du nombre de logements commencés entre 1991 et 2006 sur le Sud Loire



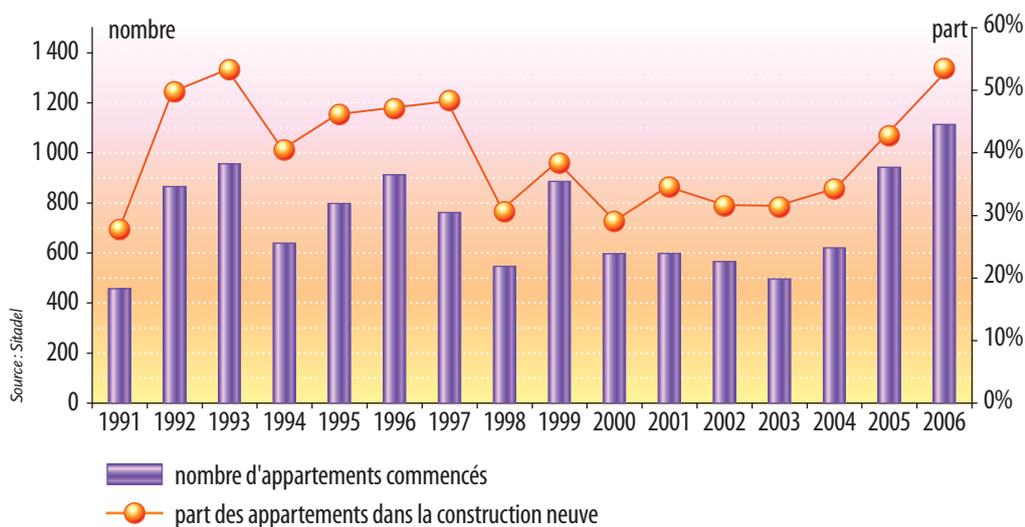
Après 3 années de hausse de la construction neuve, on observe en 2006 **un léger ralentissement** dans le Sud Loire. Près de 2 100 logements ont été commencés, soit 5% de moins qu'en 2005. C'est la part des logements individuels qui diminue fortement tandis que la construction des logements collectifs continue sa progression pour la 4<sup>e</sup> année consécutive. **Le marché sud-ligérien semble donc rester fragile** ; en effet la construction augmentait au rythme de 21% en 2005, et subit une baisse de 5% en 2006.

Au **niveau national** on observe un tassement dans la hausse du dynamisme de la construction neuve : le nombre de logements commencés a progressé de 2,6% en 2006 (contre +13% en 2005). Ce même constat s'applique **au niveau régional** (+4% en 2006). En réalité, les logements commencés sont en recul dans la plupart des départements rhônalpins : la croissance régionale est essentiellement le fait du Rhône où le nombre de logements commencés a progressé de 25%. Un ralentissement de la croissance s'observe **à l'échelle départementale**, où cependant la construction neuve de logements reste en hausse (+7,2% en 2006) grâce au dynamisme de la construction de logements collectifs (+27% en 2006).

Les données plus récentes (mai 2007) enregistrent un recul des mises en chantier de logements au niveau national mais également au niveau régional.

## Une année record pour la construction neuve d'appartements dans le Sud Loire

### Le poids et la part des appartements dans la construction neuve du Sud Loire



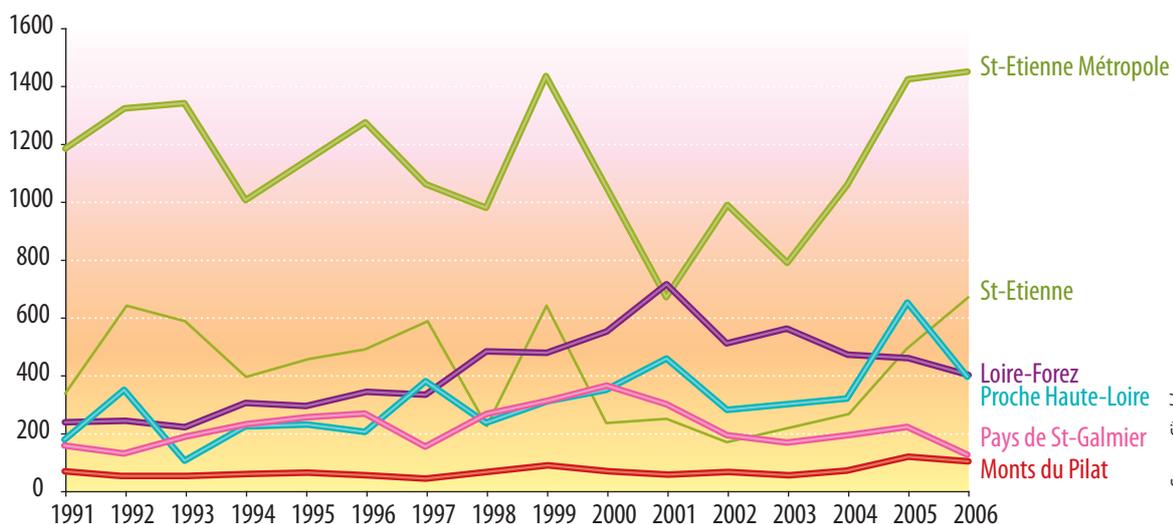
Le nombre de logements collectifs mis en chantier en 2006 dans le Sud Loire a atteint un niveau record, même si un ralentissement dans la hausse est aussi observé sur ce secteur (+18% d'appartements commencés en plus en 2006 contre +52% en 2005). La construction neuve de logements collectifs (1 114 commencés, +18% en 2006 par rapport à 2005) a dépassé la construction neuve de logements individuels (982 commencés, -23% par rapport à 2005). Les mises en chantier de logements collectifs représentent 53% de la construction neuve du Sud Loire en 2006. En cela, le marché sud-ligérien se démarque du niveau national où les mises en chantier de logements collectifs restent sensiblement en retrait de celles constatées pour l'habitat individuel. Par contre, il se rapproche du niveau régional où les logements collectifs représentent 56% de la construction neuve.

Le ralentissement général de la construction neuve est donc le fait d'une diminution du nombre de maisons commencées dans le Sud Loire. Ce ralentissement peut s'expliquer selon plusieurs hypothèses :

- l'augmentation des prix des terrains à bâtir
- une raréfaction du foncier disponible à court terme pour l'habitat
- une rétention foncière des propriétaires de terrains à bâtir (spéculation)
- une augmentation des taux d'intérêt
- l'effet de la généralisation des opérations groupées (lotissements) par rapport aux constructions diffuses se fait par « à-coups » : ceci entraîne un volume de construction variable suivant les années en fonction des opérations.

## Une diversification de production de logements contrastée selon les secteurs

### Evolution du nombre de logements commencés entre 1991 et 2006



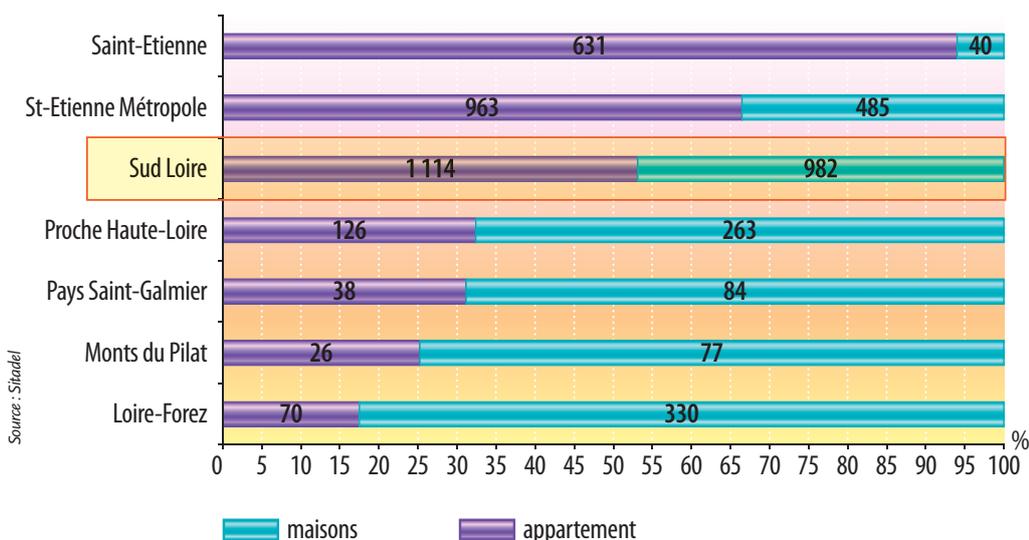
Source : Stadel

Sur tous les territoires étudiés (sauf Monts du Pilat et Pays de Saint-Galmier), **la hausse de la construction neuve d'appartements se poursuit en 2006 tandis que la construction neuve de maisons a chuté**. Le nombre de maisons commencées en 2006 diminue sur presque tous les secteurs, pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment.

- Le seul territoire de l'aire d'observation où la construction neuve totale a augmenté entre 2005 et 2006 est Saint-Etienne Métropole (+2%). Cette faible augmentation masque la situation de la Ville de Saint-Etienne où le nombre de logements commencés continue de progresser fortement (+35%) grâce à la construction d'appartements.
- La proche Haute-Loire voit en 2006 sa construction neuve chuter de 40%, deux fois moins de maisons ayant été commencées en 2006 par rapport à 2005. L'année 2005 semble avoir été un pic conjoncturel de forte construction. Dans l'historique de la construction neuve de logements sur la proche Haute-Loire on retrouve ces pics en 1992, 1997 et 2001. Ils correspondent à des programmes de logements collectifs qui ont été construits durant ces années.
- Dans le Pays de Saint-Galmier et dans Loire Forez, la construction neuve totale diminue en 2006 (respectivement -44% et -12%). Sur ces deux territoires, la tendance générale de la construction neuve semble être à la baisse depuis 2001. L'année 2005 correspondait pour le Pays de Saint-Galmier à la construction ponctuelle de programmes de logements collectifs.
- La construction neuve dans la communauté de communes des Monts du Pilat diminue légèrement (-8%). Les volumes de construction y sont faibles, même si, relativement au nombre d'habitants de ce territoire, le rapport est le plus élevé du Sud Loire (7,3 logements commencés pour 1 000 habitants). Sur ce territoire la baisse de la construction neuve s'explique par une baisse de la construction de logements collectifs qui n'est pas complètement compensée par la hausse de la construction de maisons.

## Saint-Etienne Métropole : la dynamique de diversification se poursuit

### Répartition entre maisons et appartements dans la construction neuve en 2006

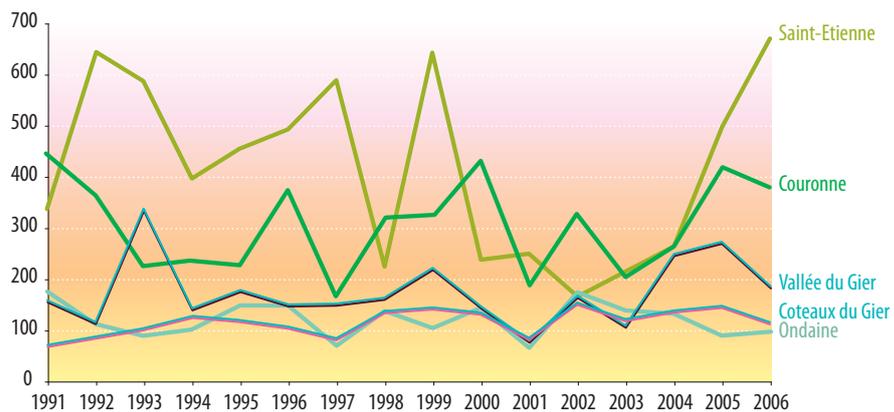


Dans le Sud Loire, la part du collectif dans la construction neuve a gagné 10 points entre 2005 et 2006 grâce à une augmentation du nombre d'appartements commencés mais aussi à la diminution de la construction neuve de logements individuels.

- La quasi-totalité (94%) de la construction neuve en 2006 dans la **Ville de Saint-Etienne** concerne des appartements. La part de ces logements dans la construction neuve a augmenté de 20 points entre 2005 et 2006. La montée en puissance de la promotion immobilière à Saint-Etienne explique ce dynamisme.
- Dans **Saint-Etienne Métropole**, la part du collectif a également augmenté de 20 points, elle atteint 67% de la construction neuve en 2006. Cette évolution est essentiellement le fait de la Ville de Saint-Etienne, mais aussi de communes où la construction neuve d'appartements a été conséquente : Roche-la-Molière (116 appartements commencés, 82% de la construction neuve), Saint-Priest-en-Jarez (95 appartements, 89%).
- La part du logement collectif dans la **Proche Haute-Loire** a doublé entre 2005 et 2006 mais reste modérée (32% de la construction neuve). Cette augmentation de la part du collectif est essentiellement due à une chute de la construction de logements individuels, et non à une reprise de la construction de logements collectifs.
- La dynamique de diversification de l'habitat qui avait été amorcée en 2005 sur le **Pays de Saint-Galmier** ne s'est pas confirmée en 2006. La part du collectif a chuté de 67% en 2005 à 31% en 2006, conséquence de la chute du nombre de logements collectifs commencés.
- C'est la même conclusion qui s'impose dans les **Monts du Pilat**, avec des volumes de logements moindres. La dynamique de diversification ne s'est là non plus, pas confirmée.
- **Loire Forez** reste encore très tournée vers l'habitat individuel. Le nombre de logements collectifs commencés a stagné entre 2005 et 2006, représentant 18% de la construction neuve.

## Zoom Saint-Etienne Métropole Secteur aux dynamismes variés

Evolution du nombre total de logements commencés entre 1991 et 2006  
par secteur



Source : Stradél

La Ville de Saint-Etienne est le seul secteur où le nombre de logements commencés en 2006 a augmenté par rapport à 2005 (+35%).

Sur le reste de l'agglomération la construction neuve de logements a diminué à cause d'une baisse de la construction de maisons.

## Répartition de la construction neuve dans Saint-Etienne Métropole



Source : Stradél

## ► La promotion immobilière

### • Précisions méthodologiques :

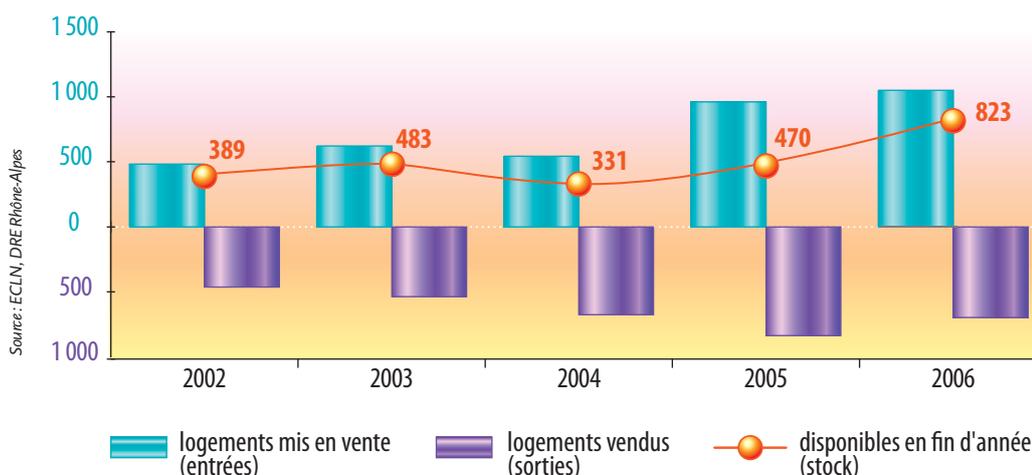
La source utilisée est l'enquête sur la commercialisation des logements neufs de la Direction Régionale de l'Équipement (fichier ECLN). L'enquête porte exclusivement sur les programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers par des promoteurs. Sont pris en compte les programmes neufs à l'exclusion de tout programme de réhabilitation, rénovation ou restauration.

### • Périmètres

La DRE Rhône-Alpes agrège certaines données (prix, typologie) suivant le périmètre de la **région stéphanoise** qui correspond au territoire du Sud-Loire diminué des communes du nord de la Plaine du Forez et de l'est des Monts du Pilat.

## Une augmentation des stocks préoccupante

### Les mouvements sur le marché des logements neufs sur le Sud Loire entre 2002 et 2006



Dans le Sud Loire, **1 050 logements ont été mis en vente** sur l'année 2006, soit 9 % de plus qu'en 2005. Le rythme d'augmentation des mises en vente s'est donc fortement ralenti (il était de 77% entre 2004 et 2005).

L'évolution en 2006 du rythme des mises en chantier est du même ordre de grandeur que celles constatées aux niveaux national (+12%) et régional (+11%).

**700 logements ont été vendus** en 2006 dans des programmes d'au moins 5 logements. Après avoir augmenté de 25% par an depuis 2 ans, le nombre de ventes a diminué de 17% entre 2005 et 2006.

Aux échelles nationales et régionales, les ventes de logements neufs continuent d'augmenter (respectivement +3,9% et +3%) mais se sont fortement ralenties par rapport aux évolutions précédentes.

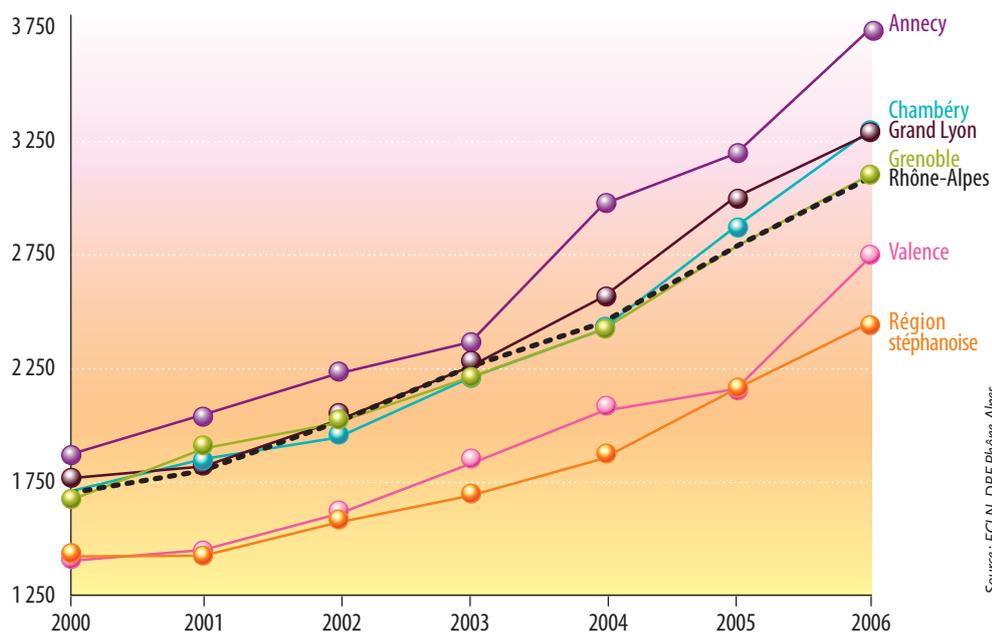
La poursuite de l'augmentation des mises en vente, couplée à la baisse des ventes conduit en 2006 à une augmentation spectaculaire du stock: 77% de logements disponibles en plus en 2006 par rapport à 2005. A la fin 2006, **823 logements neufs étaient disponibles** dans le Sud Loire.

Depuis le début de l'observation de ce marché, 2006 est la première année où le nombre de logements disponibles en fin d'année est supérieur au nombre de logements vendus. Cette forte augmentation du stock s'inscrit dans le contexte régional (+60% de logements disponibles entre 2005 et 2006). La région stéphanoise a toutefois été identifiée comme ayant connu une augmentation du stock particulièrement forte (d'après la DRE).

Les signes de relâchement du marché de la promotion immobilière sont plus inquiétants pour le Sud-Loire que pour l'ensemble de Rhône-Alpes ou qu'au niveau national. Quelles sont les raisons qui expliquent cette fragilité particulière du marché sud-ligérien ? Peut-on craindre un effondrement de ce marché ? Quelles conséquences pourrait avoir un effondrement de ce marché de la promotion immobilière ? Comment les promoteurs vont-ils répondre à ce phénomène de ralentissement fort du marché ? Cette augmentation des stocks va-t-elle entraîner un réajustement de la programmation ?

## Les premiers signes de fragilité du marché n'ont pas enrayeré la hausse des prix

### Evolution du prix moyen (euros/m<sup>2</sup>) d'un appartement vendu dans un programme de 5 logements et plus



Il a fallu dépenser en moyenne près de 2 500 euros/m<sup>2</sup> pour acquérir un appartement neuf en 2006 dans la région stéphanoise. Le prix moyen au m<sup>2</sup> continue donc d'augmenter (+13%) mais à un rythme un peu plus lent que celui constaté entre 2004 et 2005 (+17%). Ce tassement dans la hausse des prix est observé à l'échelle régionale et à l'échelle nationale.

Le marché des logements neufs a eu tendance à se détendre en Rhône-Alpes au cours de l'année 2006. La bonne dynamique des mises en chantier a en effet dépassé la hausse des ventes et contribué à une reconstitution des stocks assez substantielle sans qu'il y ait de baisse des prix.

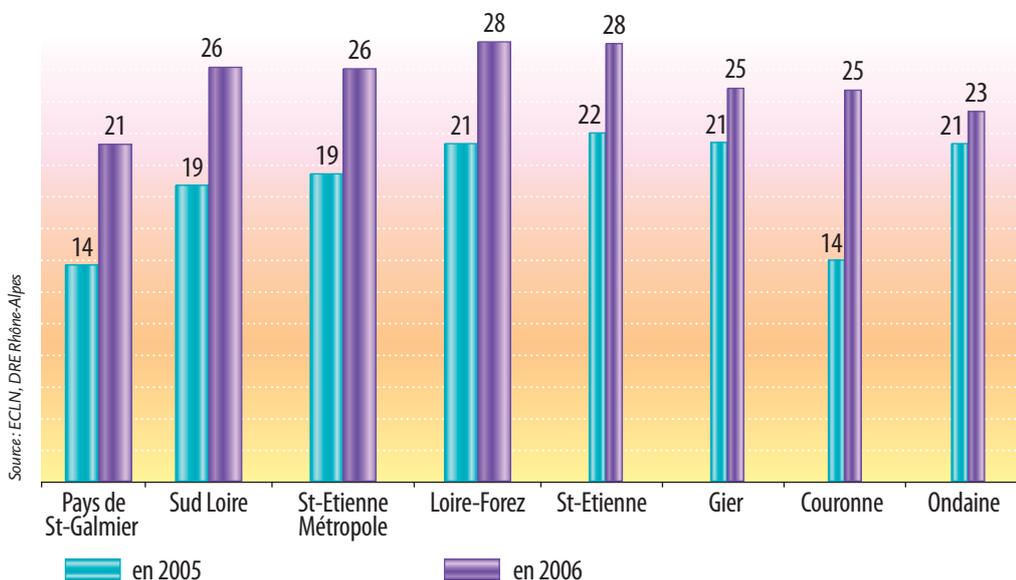
**Le marché des logements neufs du Sud Loire semble présenter en 2006 des signes de fragilité, puisque le nombre de logements disponibles est devenu supérieur au nombre de logements vendus pendant l'année, conséquence de la baisse des ventes de logements neufs. Les prix continuent malgré tout à augmenter, à un rythme légèrement supérieur à la moyenne de Rhône-Alpes.**

**Tendances 2007 :** Au premier trimestre 2007, les stocks continuent à augmenter en Rhône-Alpes (les mises en vente continuent à progresser plus vite que les ventes). Les prix continuent à augmenter à cette échelle. Le marché du logement neuf de la région stéphanoise voit aussi augmenter ses stocks de logements disponibles. Les prix moyens au m<sup>2</sup> continuent de progresser, ce qui n'est pas le cas pour l'ensemble des agglomérations. En effet on enregistre une baisse des prix sur Chambéry, Annecy, Thonon, agglomérations qui affichaient les niveaux de prix les plus élevés mais aussi à Valence, où les niveaux de prix sont similaires à ceux pratiqués dans la région stéphanoise.

## Le net ralentissement de l'activité de la promotion immobilière a des effets sur les délais d'écoulement<sup>1</sup>

Si les premiers signes de la fragilité du marché n'ont pas eu pour conséquence la baisse des prix, ils ont par contre logiquement entraîné une augmentation des délais d'écoulement.

### Délais d'écoulement (en mois) des logements vendus dans des programmes de 5 logements et plus



L'augmentation des délais d'écoulement a été importante dans la couronne stéphanoise : 25 mois en 2006 contre 14 en 2005.

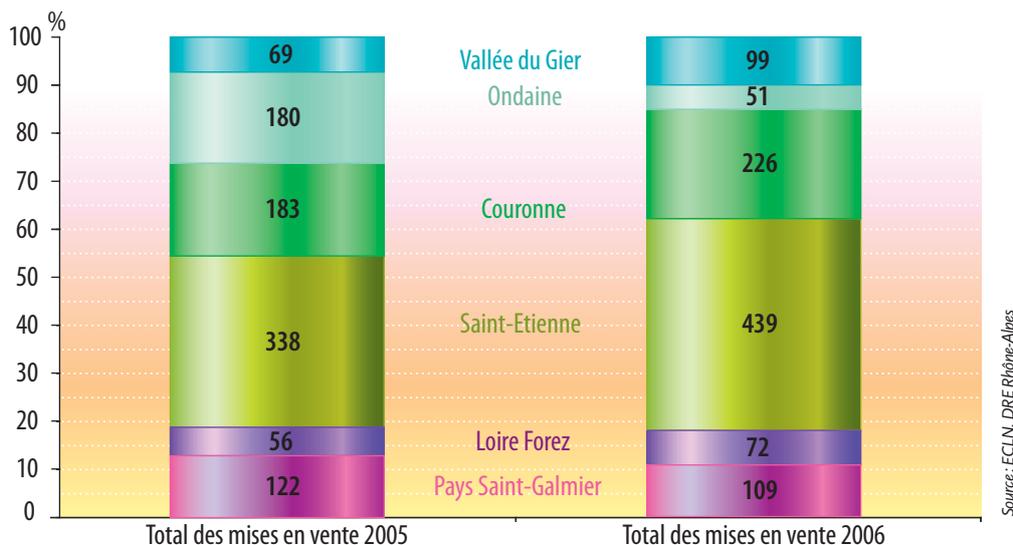
En Rhône-Alpes (secteur hors stations de ski) le délai d'écoulement des stocks est passé de 9 à 12 mois.

<sup>1</sup> **Délai d'écoulement des stocks :**  
Nombre de mois qui seraient nécessaires à l'épuisement du stock si les ventes se poursuivaient au rythme observé au cours de l'année enquêtée.

Le frémissement du marché de la promotion immobilière sur le Sud-Loire constaté depuis quelques années va-t-il résister à ces signes de faiblesse ? Les promoteurs vont-ils garder confiance dans les potentialités du marché de la promotion immobilière dans le Sud-Loire ?

## Répartition territoriale des mises en vente en 2005 et en 2006

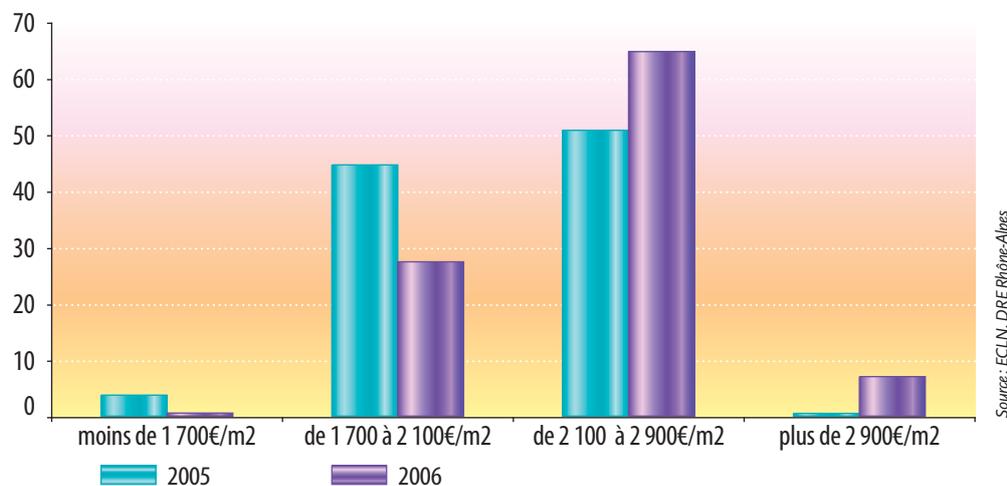
(Loire-Forez, Pays de Saint-Galmier, secteurs de Saint-Etienne Métropole)



Dans ce contexte de ralentissement, la place de la ville de Saint-Etienne dans les mises en vente du Sud Loire grandit. En effet sur 100 logements mis en vente en 2006 sur le territoire du Sud Loire, 44 sont localisés dans la ville centre, contre 36 en 2005. De même, la part de l'Ondaine dans les mises en vente s'effondre au profit de la couronne stéphanoise.

## Des changements rapides dans la distribution par niveaux de prix des appartements neufs

### Répartition par niveaux de prix des appartements neufs vendus dans la région stéphanoise en 2005 et en 2006

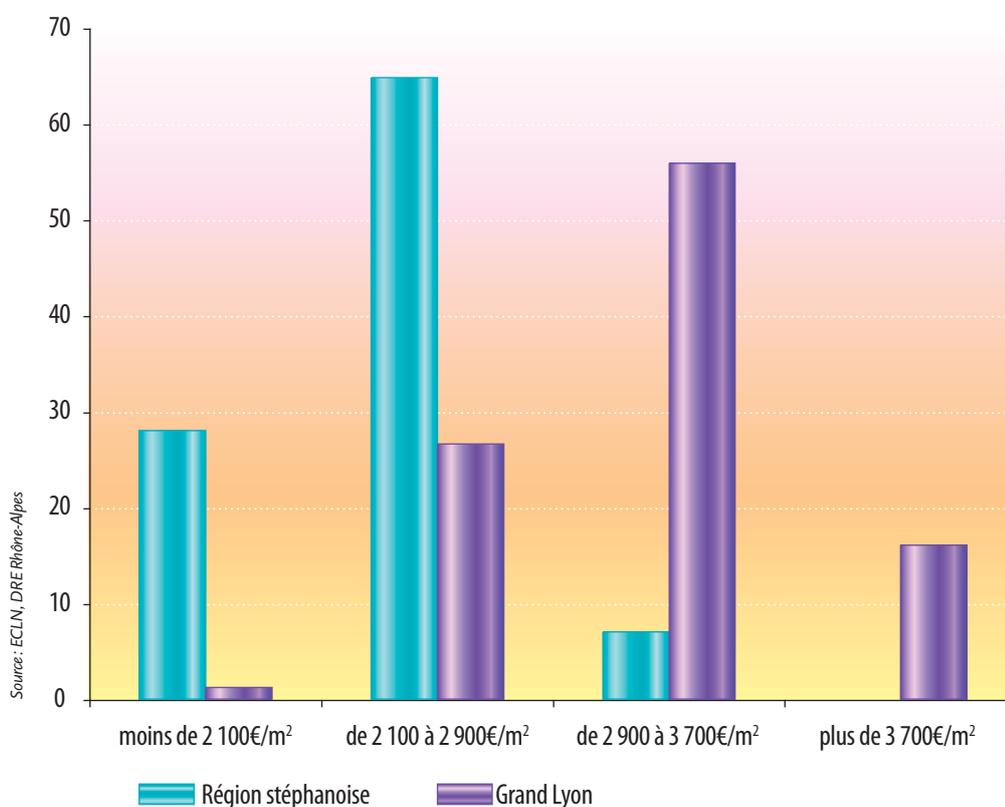


En 2005, 1 logement sur 2 était vendu à plus de 2 100€/m<sup>2</sup> dans la région stéphanoise. En 2006, plus de 70% des appartements sont vendus à ces niveaux de prix (dont plus de 5% à plus de 2 900€/m<sup>2</sup>).

Consécutivement à l'augmentation des prix du foncier et des matériaux de construction, pratiquement plus aucun appartement n'a été vendu à moins de 1 700€/m<sup>2</sup> en 2006.

## Une structure des ventes par niveaux de prix qui reste en décalage avec le Grand Lyon

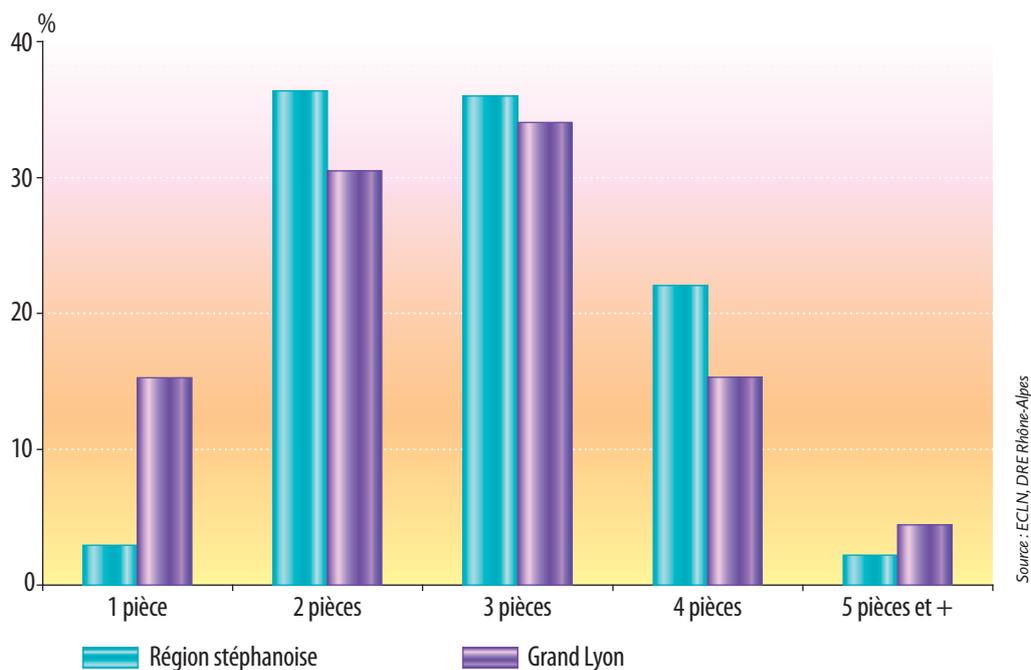
### Répartition par niveaux de prix des appartements neufs vendus dans des programmes immobiliers de 5 logements et plus en 2006



A peine plus de 5% des appartements neufs sont donc vendus à plus de 2 900€/m<sup>2</sup> dans la région stéphanoise, alors que ce niveau de prix correspond à plus de 70% des appartements neufs vendus sur le territoire du Grand Lyon.

## Un déséquilibre de la structure par taille des appartements vendus au profit des 2 et 3 pièces

### Répartition en 2006 par taille des appartements neufs vendus dans des programmes de 5 logements et plus



Les appartements les plus vendus dans la région stéphanoise en 2006 sont les 2 et 3 pièces (36% des ventes pour chaque type).

Les appartements de 4 pièces n'occupent pas une grande part dans les ventes d'appartements neufs (22% pour les T4) et les appartements de 5 pièces et plus sont presque absents du marché de la promotion immobilière (2% des ventes).

La demande en grands logements trouve-t-elle une réponse suffisante dans le marché actuel de la promotion immobilière ? Les T2 et T3 sont souvent identifiés comme les produits cibles des investisseurs : ces appartements trouveront-ils une demande locative suffisante ?

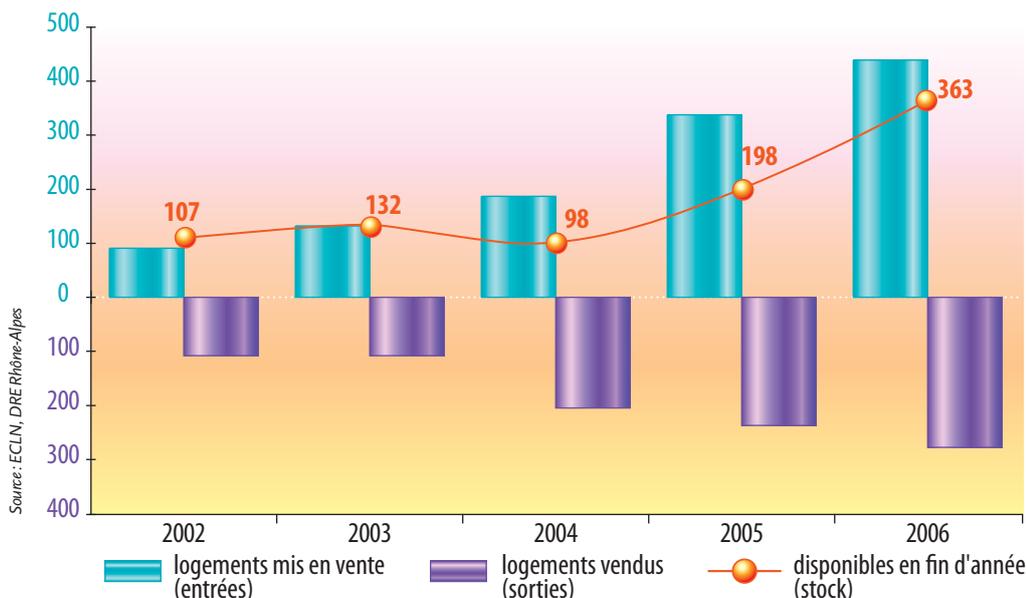
Le marché des appartements de type T1 correspond à seulement 3% des ventes. Le marché est généralement associé au logement des étudiants, or des études<sup>2</sup> ont montré que ces derniers trouvent facilement à se loger sur l'agglomération stéphanoise.

La promotion immobilière sur le Grand Lyon présente une structure un peu moins déséquilibrée que celle de la région stéphanoise même si ce sont, là aussi, les produits cibles des investisseurs (T2 et T3) qui occupent une part largement majoritaire du marché.

<sup>2</sup> Source : «Etude diagnostic sur le logement des enseignants-chercheurs et des étudiants dans l'agglomération stéphanoise», Observatoire Social de Lyon, septembre 2006

## La Ville de Saint-Etienne s'affirme comme un pôle dynamique de promotion immobilière

### Les mouvements sur le marché des logements neufs dans la Ville de Saint-Etienne entre 2002 et 2006



A la différence du Sud Loire mais également de Rhône-Alpes, le marché de la promotion immobilière reste relativement dynamique dans la Ville de Saint-Etienne.

Les mises en vente continuent d'augmenter à un rythme élevé (+30%) même si on note, là aussi, un ralentissement puisque l'augmentation était de 80% en 2005.

Les ventes continuent également d'augmenter progressivement (+17%). Pour mémoire les ventes sont en net recul dans le Sud Loire (-17%) et en légère hausse dans la région Rhône-Alpes (+3%).

L'augmentation nettement plus rapide des mises en vente que des ventes produit donc une augmentation importante des stocks de logements disponibles à la fin 2006 (+83%). Ces stocks augmentent de manière encore plus nette dans la ville centre qu'à l'échelle du Sud Loire (+77%) ou de Rhône-Alpes (+60%).

## ► Le marché de l'accession immobilière

### • Précisions méthodologiques :

La source est l'Observatoire foncier DDE (sources : Services Fiscaux de la Loire, traitement epures). La source recouvre l'exhaustivité des transactions onéreuses. Les prix correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

On ne considère pour cette analyse que trois territoires : la communauté de communes du Pays de Saint-Galmier, la communauté d'agglomération Loire Forez et la communauté d'agglomération Saint-Etienne Métropole. Sur les autres secteurs du Sud Loire, les volumes de transactions d'appartements par année sont trop faibles pour que les statistiques soient représentatives.

### Une baisse depuis 2001 du dynamisme dans du marché immobilier de la maison qui profite au marché de l'appartement

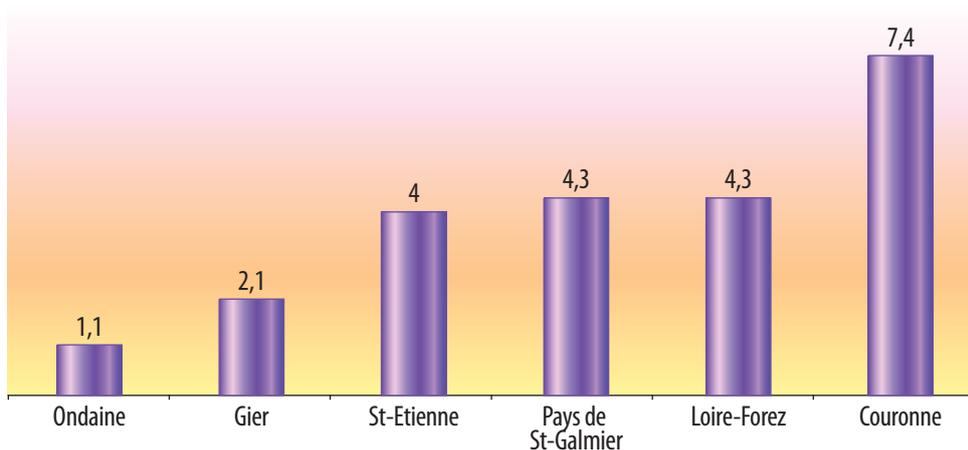
#### • Les appartements

En 2005, dans le Sud Loire, 4 271 appartements ont été vendus dont 1 269 petits (studio, T1 et T2), 2 389 moyens (T3 et T4) et 613 grands (T5 et plus).

Les 2 tiers des ventes d'appartements se font sur la Ville de Saint-Etienne, la ville-centre regroupant 60% des résidences principales en appartements du Sud Loire.

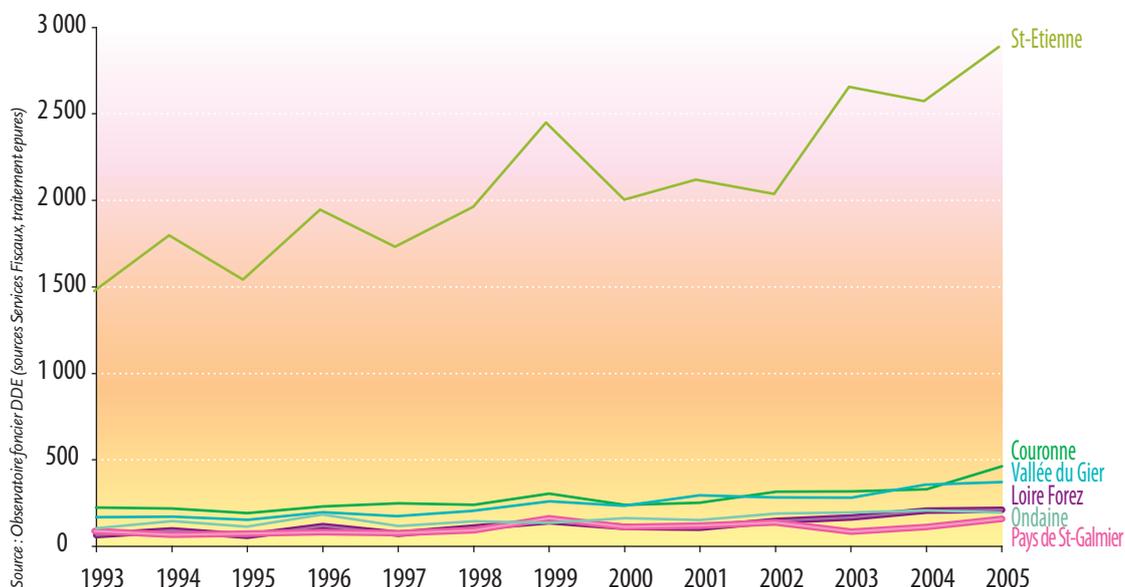
#### Indicateur de flux en 2005 pour les appartements :

nombre de ventes d'appartements pour 100 résidences principales en appartements



Source : Observatoire foncier DDE (sources Services Fiscaux, traitement epures), RGP 99 INSEE pour le nombre de résidences principales

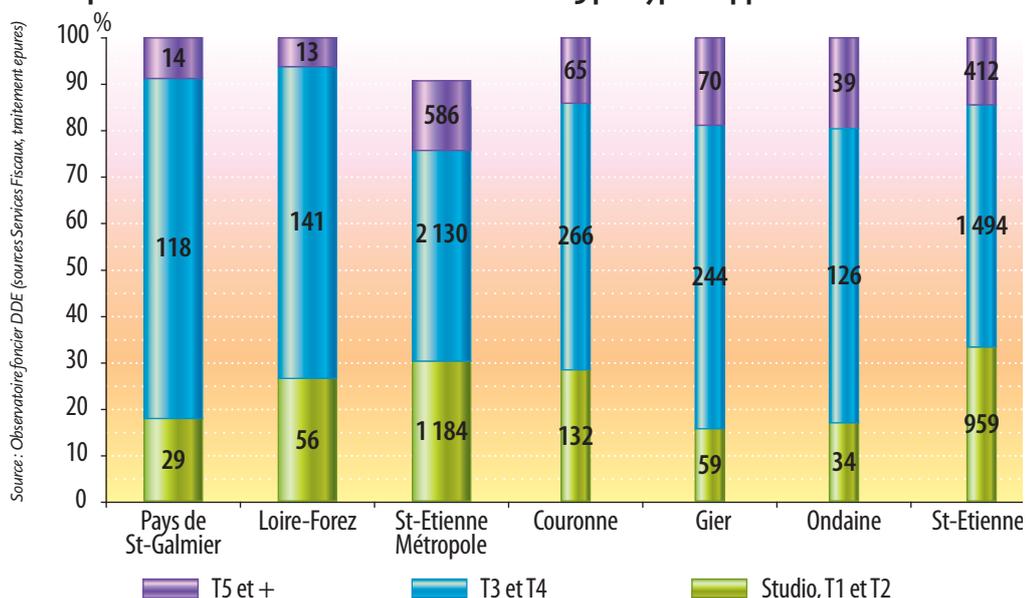
## Evolutions des volumes de transactions d'appartements dans Saint-Etienne Métropole



Le nombre de ventes d'appartements augmente de manière structurelle sur l'ensemble de la période et dans tous les territoires avec une accélération depuis 2001.

Loire Forez est le secteur où l'augmentation structurelle du nombre de ventes d'appartements a été la plus rapide : ce nombre a triplé en 12 ans. Dans les autres territoires, ce nombre a environ doublé pendant la même période. En fin de période on constate également une augmentation rapide dans la Couronne. L'augmentation du nombre de ventes est la plus rapide dans des secteurs attractifs comme Loire Forez ou la couronne stéphanoise qui étaient historiquement tournés vers l'habitat individuel et où la mise sur le marché d'appartements a permis de « fluidifier » les parcours résidentiels.

## Répartition du volume des transactions 2005 par type d'appartements



On constate que dans le Pays de Saint-Galmier il y a très peu de ventes de grands appartements (moins de 15% des transactions). Y a-t-il un défaut d'offre de ce segment sur ces territoires ? La demande dans ces territoires ne porte-t-elle pas sur ce segment ? Les prix étant plus élevés dans ces territoires, les ménages achètent peut-être en concédant des pièces au profit du critère géographique.

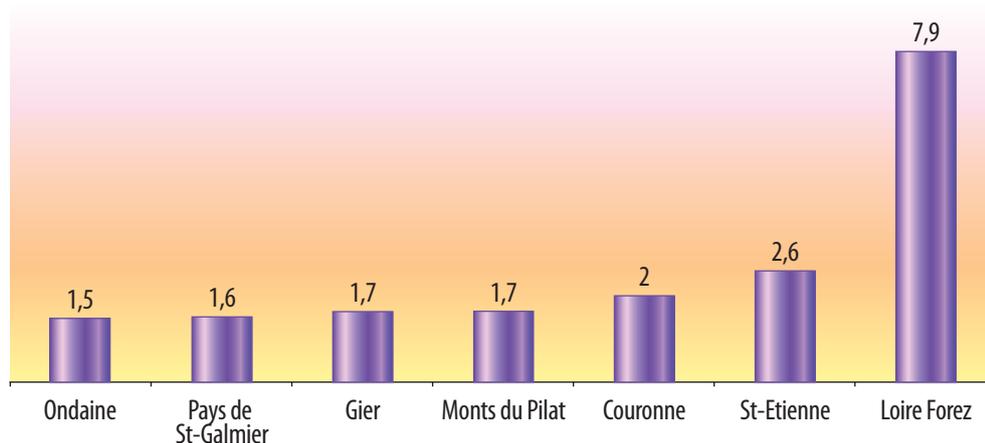
Dans ces deux territoires, la part de ventes des petits appartements est relativement importante (35% pour Pays de Saint-Galmier et 30% pour Loire Forez). Ces transactions concernent-elles des investisseurs ?

C'est dans le Gier et dans l'Ondaine que la part des ventes de grands appartements est la plus forte (1 vente sur 5).

## • Les maisons

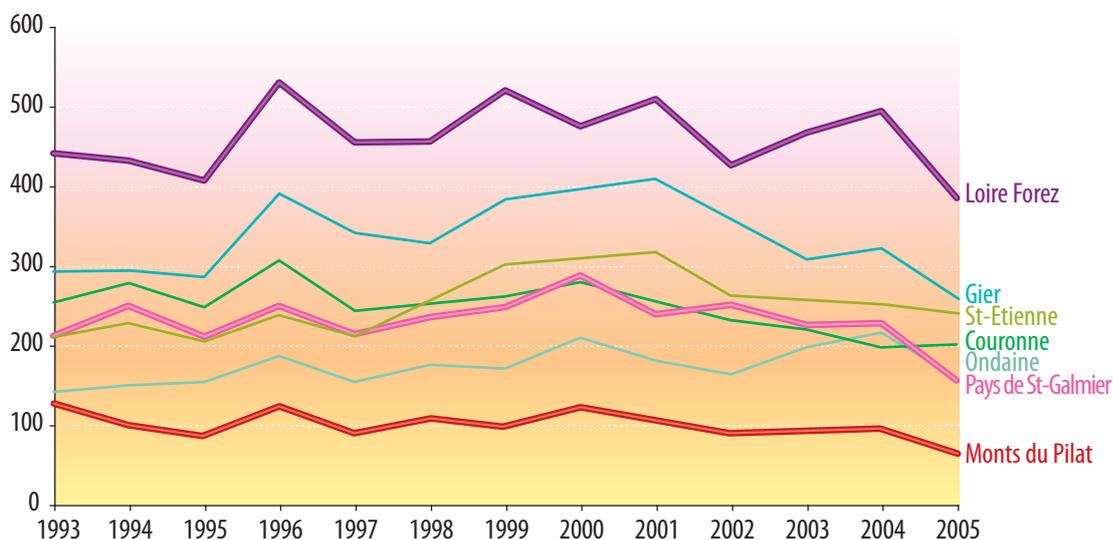
Dans le Sud Loire, en 2005, 1 474 maisons ont été vendues.

### Indicateur de flux 2005 pour les maisons : nombre de ventes d'appartements pour 100 résidences principales en maisons



Source : Observatoire foncier DDE (sources Services Fiscaux, traitement epures), RCP 99 INSEE pour le nombre de résidences principales

### Evolutions des volumes de transactions de maisons



Source : Observatoire foncier DDE (sources Services Fiscaux, traitement epures)

Structurellement le volume de ventes de maisons a tendance à se stabiliser voire à diminuer sur l'ensemble des secteurs. Depuis 2001, on observe une nette diminution du nombre de ventes de maisons.

**La mise sur le marché croissante d'appartements neufs ou anciens et la hausse des prix des maisons ont engendré un ralentissement du dynamisme du marché immobilier de la maison (le nombre de ventes diminue) au profit du marché des appartements.**

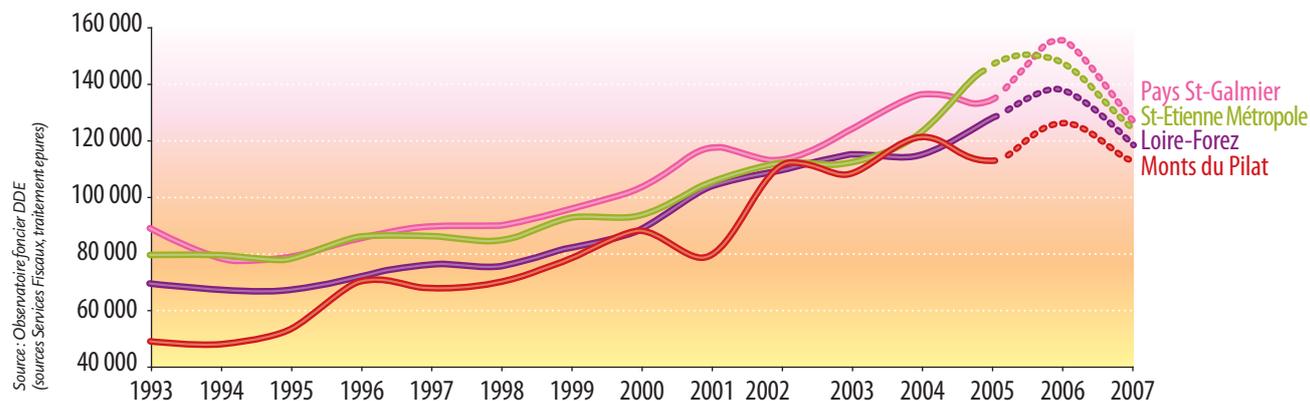
## La phase d'augmentation fulgurante des prix semble être terminée

### Evolution des prix sur Saint-Etienne Métropole :

Evolution des prix dans St-Etienne Métropole :	Taux annuel moyen de variation entre 1993 et 2001	Taux annuel moyen de variation entre 2001 et 2004	Entre 2004 et 2005	Tendance 2006	Tendance 2007
Petits appartements (studio, T1, T2)	+1%	+10%	+33%	hausse de 24%	stabilisation
Moyens appartements (T3, T4)	+2%	+7%	+24%	hausse de 21%	légère hausse de 6%
Grands appartements (T5 et +)	+1%	+10%	+11%	hausse de 27%	légère hausse de 7%
Maisons	+4%	+5%	+20%	stabilisation	baisse de 16%
Evolution du coût de la vie (source INSEE)	+1,3%	+1,9%	+1,9%		

Source : Observatoire foncier DDE (sources Services Fiscaux, traitement épures)

### Evolution du prix moyen des maisons



La tendance 2007 pour les maisons est à la baisse des niveaux de prix dans tous les territoires étudiés. D'après la chambre départementale des notaires, cette baisse ne reflète pas une baisse du marché mais des transactions qui correspondent de plus en plus à des biens immobiliers en mauvais état et situés dans des secteurs isolés, d'où des niveaux de prix pratiqués plus bas. La baisse des prix des maisons ne serait donc qu'artificielle : si l'on considère les mêmes types de biens, les prix continuent à augmenter.

On constate un « tassement dans la hausse » des prix immobiliers sur les toutes dernières années. Selon les notaires, ce tassement peut notamment s'expliquer par :

- la nécessité de réadapter les prix aux capacités financières des acquéreurs
- la hausse des taux d'intérêt
- le nombre de mises en vente qui a augmenté ; l'offre étant plus large, c'est l'acquéreur et non plus le vendeur qui est en position de décideur.

## ► Le marché locatif

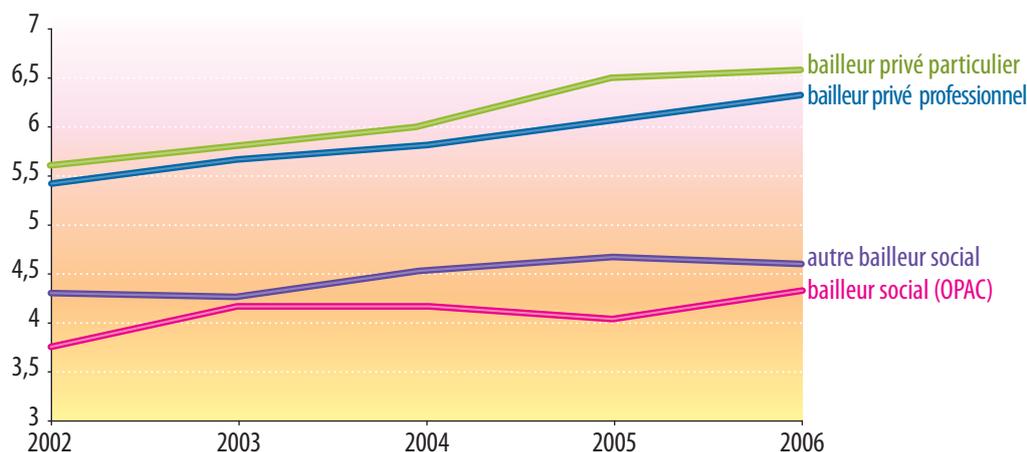
### • Précisions méthodologiques :

Ces données sont fournies par le 1% logement Loire, à partir des données LOCA PASS. Les aides LOCAPASS regroupe 2 dispositifs : l'AVANCE LOCA-PASS et la GARANTIE LOCA-PASS, distribuées par les organismes 1 % Logement aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole, aux jeunes de moins de 30 ans travaillant ou en recherche d'emploi et aux étudiants boursiers d'Etat (Education nationale) pour les aider à devenir locataires.

### • Limites de la source :

Echantillon limité aux catégories de personnes qui font appel à ce dispositif (a priori des personnes aux revenus modestes, même si ces aides ne sont pas conditionnées par des plafonds de revenus.).

### Evolution des loyers hors charges au m<sup>2</sup> dans le Sud Loire

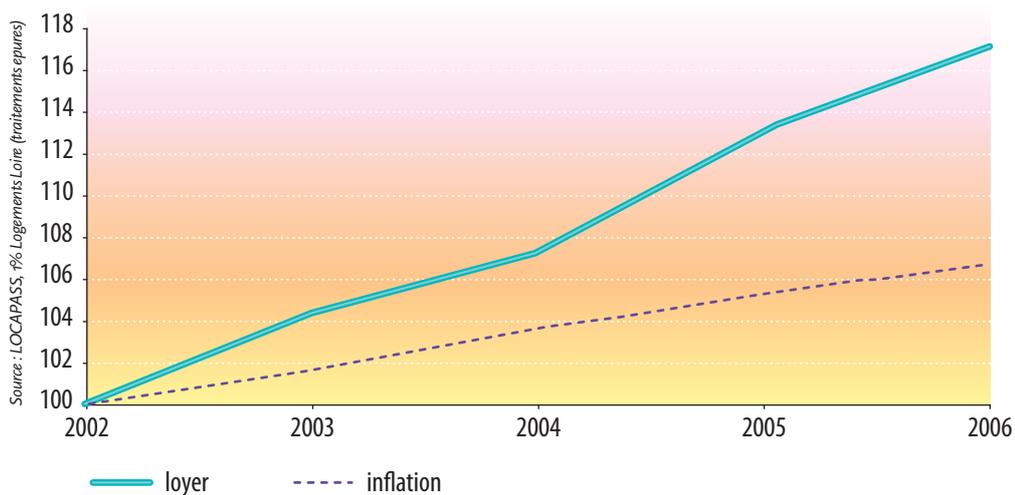


### Le rôle de régulation des loyers du parc public confirmé

Ce graphique met en évidence le rôle « régulateur » du parc public dans l'augmentation des loyers. Sur l'ensemble de la période considérée (2002-2006), les loyers dans le parc public ont augmenté de 13% pour 17% dans le parc privé.

## Une hausse rapide des loyers dans le parc privé dans le Sud-Loire

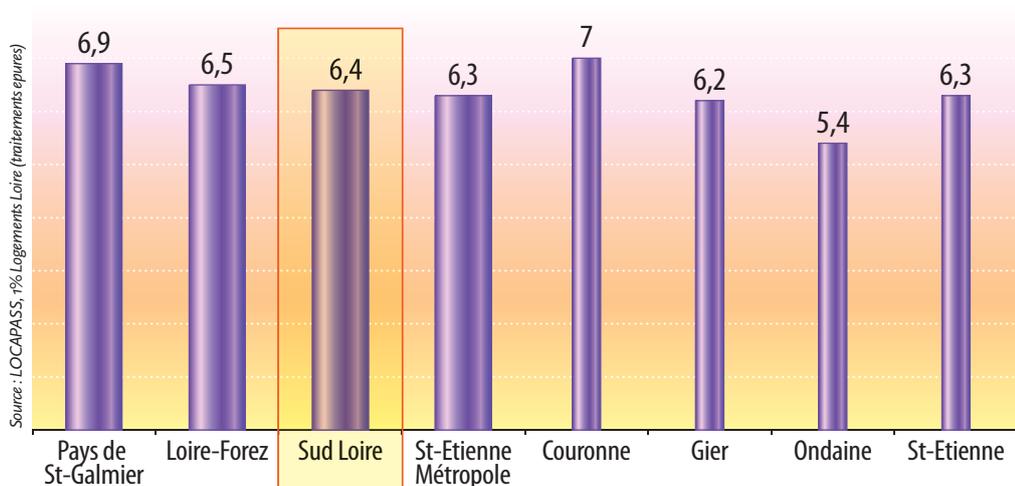
Evolution des loyers hors charge par m<sup>2</sup> du parc privé sur le Sud-Loire  
(base 100 en 2002)



En 2006, le loyer moyen au m<sup>2</sup> dans le Sud Loire est de 6,4€ hors charge/m<sup>2</sup>, pour une surface moyenne de 66m<sup>2</sup>. Le loyer moyen au m<sup>2</sup> a augmenté de 17% entre 2002 et 2006. Dans le même temps, les loyers ont augmenté de 20% à Lyon. Pour mémoire, le coût de la vie a augmenté de 7% durant cette période (source INSEE, indice des prix à la consommation, série hors tabac, ensemble des ménages).

## Des disparités territoriales au sein du Sud-Loire en terme de loyers pratiqués dans le parc privé

Loyer hors charges moyen au m<sup>2</sup>



Le Pays de Saint-Galmier est l'intercommunalité où le loyer moyen hors charges au m<sup>2</sup> est le plus élevé (6,9€/m<sup>2</sup>) devant Loire Forez (6,5€/m<sup>2</sup>). Ces 2 secteurs présentent des surfaces en moyenne supérieures de 10m<sup>2</sup> à celles de Saint-Etienne Métropole. Par contre, en terme d'évolution récente, la hausse a été la plus forte sur Saint-Etienne Métropole (+3,5% entre 2005 et 2006).

Secteur géographique	Évolution du loyer moyen au m <sup>2</sup> entre 2005 et 2006
Pays de Saint Galmier	+2,6%
Loire Forez	+2,8%
Saint-Etienne Métropole	+3,5%
Couronne	+7,2%
Gier	-0,1%
Ondaine	-4,3%
Ville de Saint-Etienne	+1,4%
Ville de Lyon	+5,1%

Source: LOCAPASS, % Logements Loire (traitements séparés)

## Zoom Saint-Etienne Métropole

Le loyer moyen est de 6,3€HC/m<sup>2</sup> mais il masque de fortes disparités territoriales au sein de l'agglomération. En effet on constate que le loyer est de 7€HC/m<sup>2</sup> sur la couronne stéphanoise contre 5,4€HC/m<sup>2</sup> dans l'Ondaine. Ces différences importantes s'expliquent par l'état du parc de logements locatifs privés. Ce parc est récent et de bonne qualité dans les communes de couronne, au contraire de l'Ondaine, du Gier ou de la Ville de Saint-Etienne où l'on trouve un parc ancien dégradé dans lequel sont pratiqués des loyers relativement faibles.

Le secteur de la Couronne combine en 2006 à la fois des loyers élevés et une augmentation forte (+7,2%). Ceci pose question quant à la possibilité d'accomplissement de parcours résidentiels dans ces communes.

## ► L'impact du lieu de résidence et du mode de déplacement sur les budgets des ménages

Les ménages interrogés dans les enquêtes de mobilité résidentielle expliquent souvent leur départ des villes par des raisons financières : la maison individuelle en zone périurbaine serait le seul produit immobilier permettant de répondre à leur contrainte économique.

Ce raisonnement est à nuancer si l'on prend en compte les coûts en matière de déplacement qu'implique cette localisation périphérique. Quels sont les implications du choix résidentiel et du choix de modes de déplacement sur le budget d'un ménage ? Cette étude exploratoire a comparé les budgets d'un ménage de référence suivant le lieu de résidence, les lieux de travail et les modes de déplacement.

### • Précisions méthodologiques

#### Hypothèses sur le « ménage de référence »

##### - Deux actifs

- Revenus mensuels de **2 500€** nets tout compris (aides sociales, etc.)

- Contraction d'un prêt à 3,68% (taux moyen pour 2004-2005) sur 20 ans avec apport de 15 000€

#### Hypothèses sur les lieux de résidence et le logement

Les lieux de résidence ont été choisis en fonction de leur représentativité du point de vue de la localisation dans le Sud Loire. Le logement de référence est une villa individuelle. Les prix sont issus de l'Observatoire foncier DDE (sources : services fiscaux, traitements epures) pour les années 2004-2005.

#### Hypothèses sur les modes et les coûts de transport

**Seuls les déplacements domicile-travail sont pris en compte.** Plusieurs façons de se déplacer ont été évalués, selon les possibilités :

- en voiture
- en transports collectifs
- en voiture + train (voiture jusqu'à la gare la plus proche puis train jusqu'au lieu de travail)

En ce qui concerne l'évaluation de **coûts de transport**, d'une part nous avons pris les coûts d'abonnements mensuels de transports collectifs (abonnement mensuel de travail SNCF pour les trajets en train, abonnement STAS annuel pour les transports collectifs urbains, abonnement du Conseil Général pour les bus du département). D'autre part, les **distances kilométriques** pour les trajets en voiture ont été évaluées grâce au site [www.viamichelin.fr](http://www.viamichelin.fr). Nous avons utilisé la même méthode d'évaluation de **coût global de l'utilisation de la voiture** que l'INRETS dans l'étude « Dépenses pour le logement et pour les transports en Ile-de-France<sup>3</sup> ». Un coût total au kilomètre parcouru est déterminé, intégrant les coûts fixes (achat, assurances, entretien, réparations) et variables (carburant). Nous obtenons un coût total moyen d'utilisation d'une voiture de **0,37€/km**.

## Des coûts et des temps de déplacements très variables

Le coût des déplacements domicile-travail est très variable selon les cas : **il est très dépendant du mode de déplacement.**

On constate que l'utilisation exclusive de la voiture est beaucoup plus chère que l'utilisation des transports collectifs associée à celle de la voiture. **Sur les communes étudiées, les trajets en transports collectifs et voiture coûtent environ 70% moins chers que les trajets uniquement en voiture pour notre ménage de référence.**

## Une hausse de 25 centimes du prix des carburants : jusqu'à 160€ de plus par mois

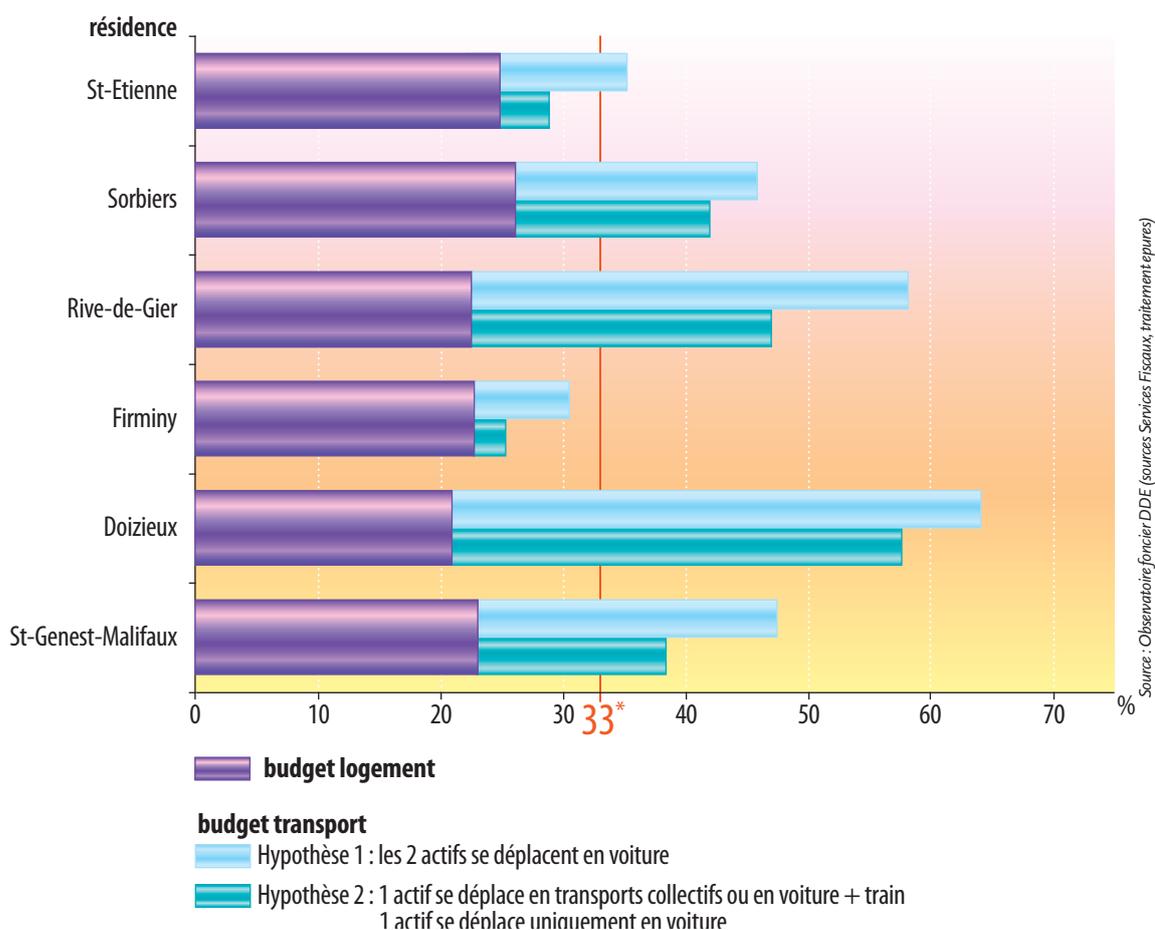
La perspective très actuelle d'une hausse significative et durable du prix des carburants peut avoir des conséquences sur le budget des ménages, d'autant plus lourdes que le lieu de résidence est éloigné des lieux de travail. Une augmentation de 25 centimes du prix des carburants peut faire augmenter les dépenses de transport de notre ménage de référence **jusqu'à 160€ par mois dans le cas où les 2 actifs utilisent uniquement la voiture.**

Ce scénario de hausse, que l'actualité confirme, augmente encore plus la pression sur les ménages éloignés de leurs lieux de travail, et pourrait contraindre à de nouvelles tendances d'habitat limitant l'étalement urbain et favorisant la densification.

## Des budgets cumulés logement et transport qui démontrent la réelle implication économique du choix résidentiel

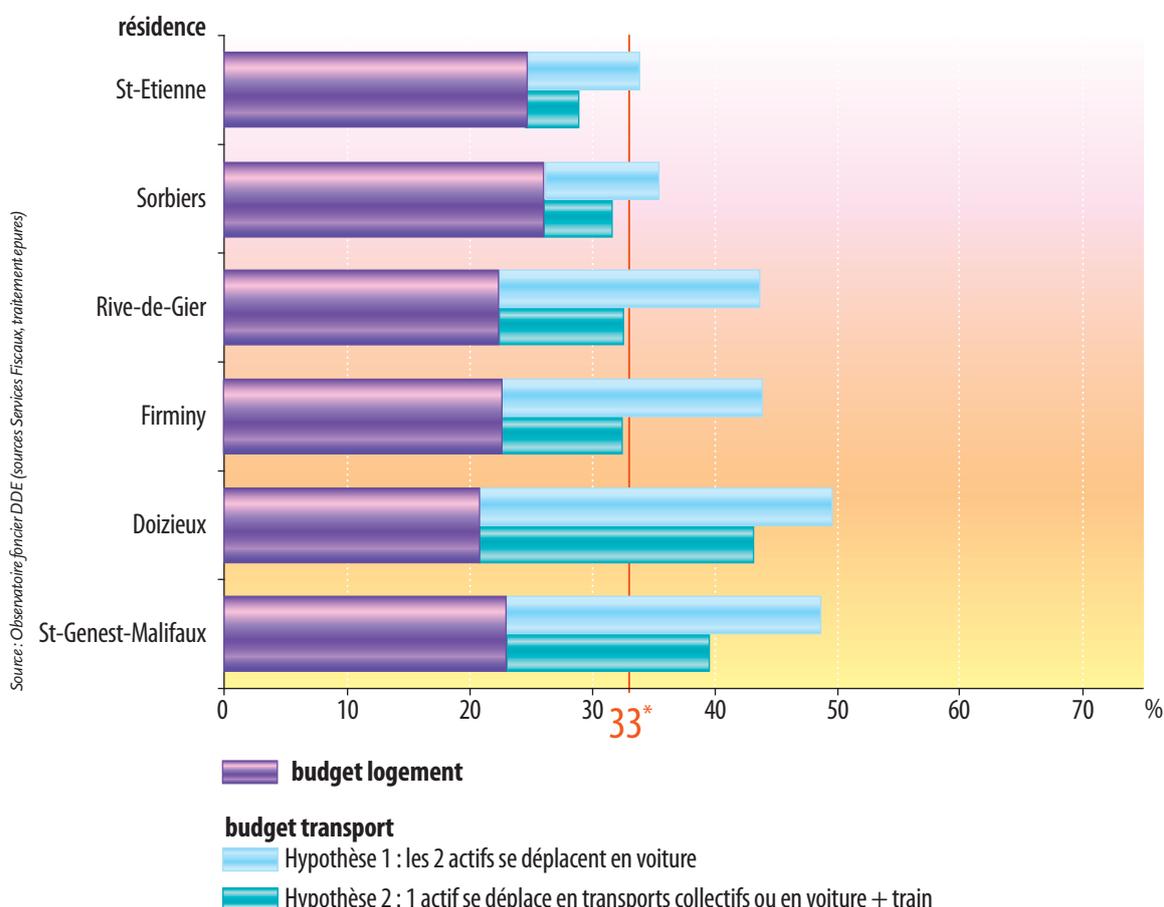
### • Dans l'agglomération stéphanoise

**Budgets cumulés logement et transport - Cas où l'un des actifs du ménage travaille à Saint-Étienne et l'autre à Firminy**



\* taux d'endettement maximum de 33% pratiqué en général par les organismes de prêt.

## Budgets cumulés logement et transport - Cas où l'un des actifs du ménage travaille à Saint-Étienne et l'autre à Saint-Chamond



Pour notre ménage de référence travaillant à Saint-Étienne et Firminy ou Saint-Chamond, le choix le plus économique consisterait à se loger à Saint-Étienne ou à Firminy.

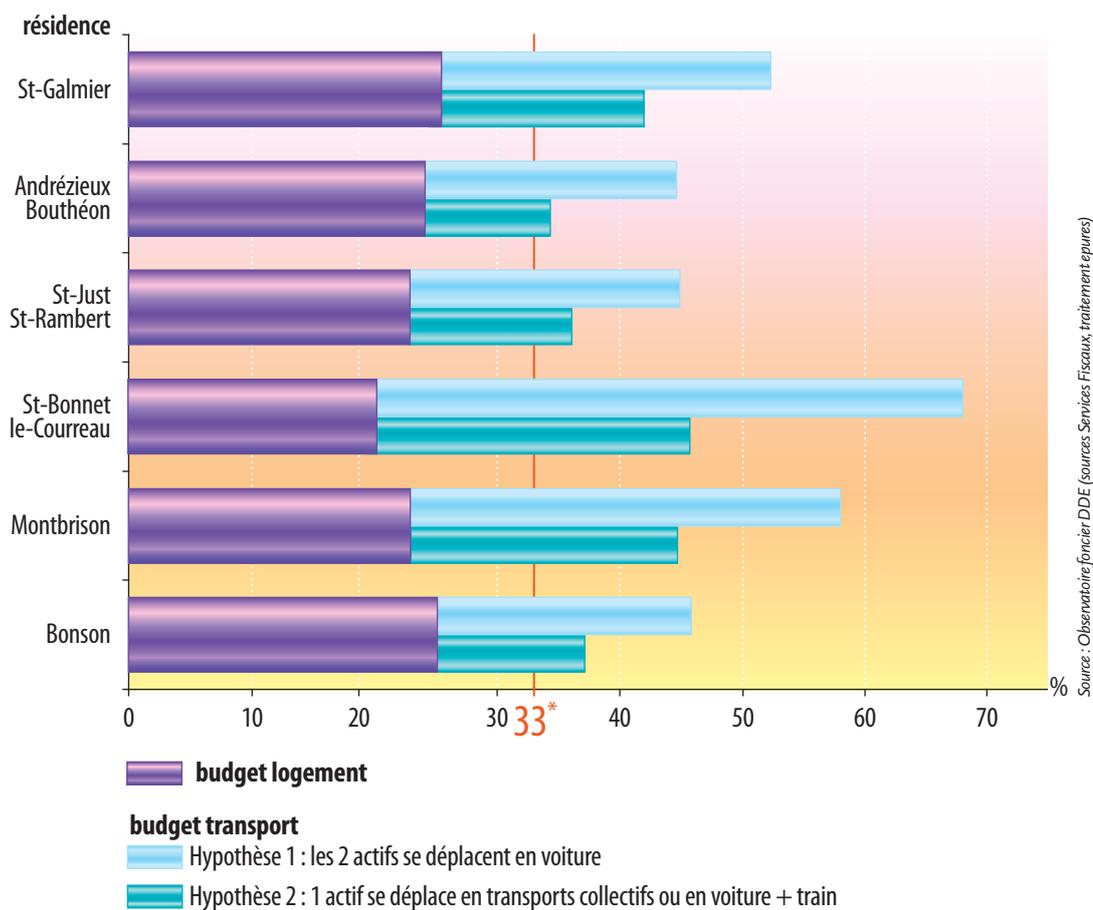
Un ménage qui choisirait **Rive-de-Gier**, **Doizieux** ou **Saint-Genest-Malifaux** comme lieu de résidence verrait son **budget transport dépasser celui du logement**, pour un budget cumulé allant jusqu'à 50%, bien au-delà du taux d'endettement maximum de 33% pratiqué en général par les organismes de prêt. Ces choix de résidence ne semblent pas envisageables pour ce ménage et représentent de forts risques d'endettement.

Par ailleurs, si l'on considère à la fois les budgets logement et transport comme sur ces graphiques, à temps de transport équivalent il est aussi cher pour ce ménage de référence de vivre à **Sorbiers** qu'à **Saint-Genest-Malifaux**, alors que le logement est nettement plus cher à Sorbiers. De même il serait équivalent économiquement de loger à **Firminy** et **Rive-de-Gier** pour les cas étudiés.

\* taux d'endettement maximum de 33% pratiqué en général par les organismes de prêt.

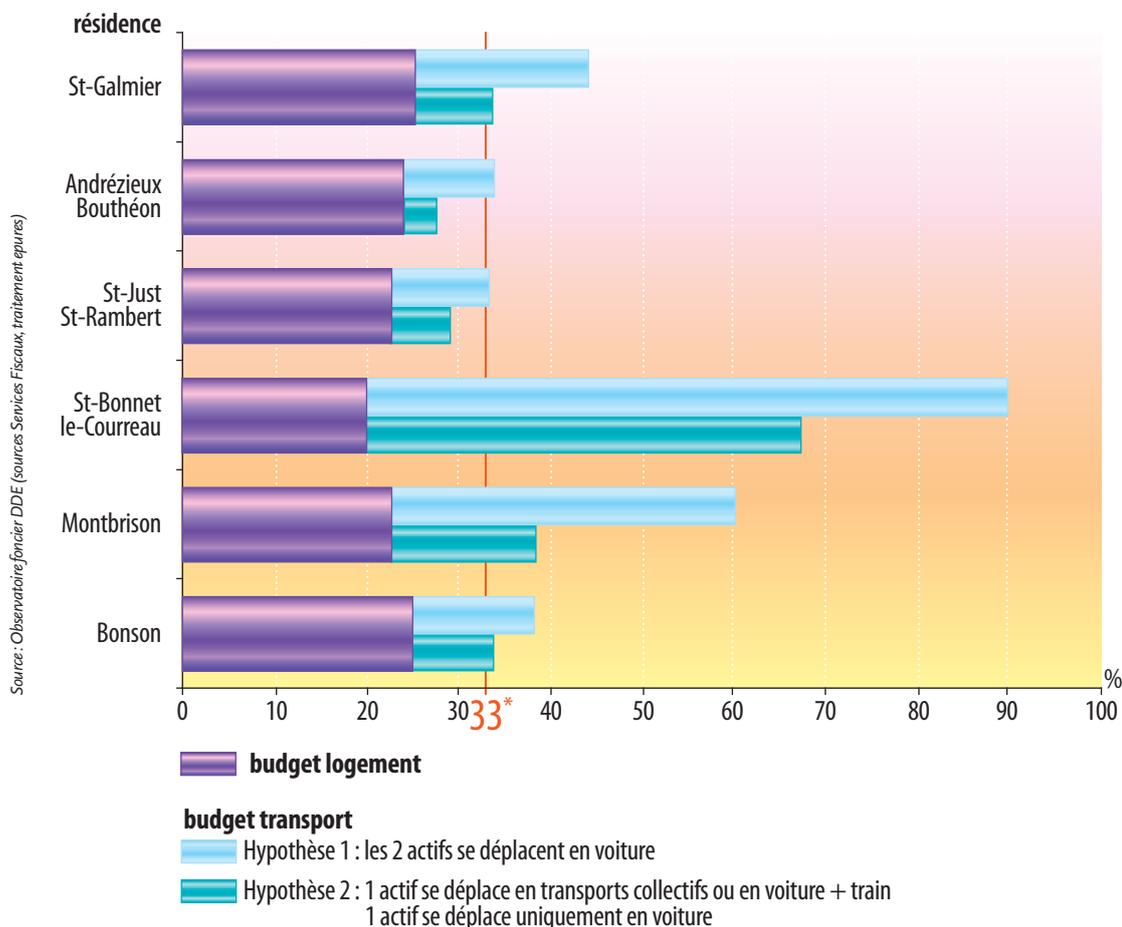
## • Dans la Plaine du Forez

### Budgets cumulés logement et transport - Cas où l'un des actifs du ménage travaille à Saint-Étienne et l'autre à Montbrison



\* taux d'endettement maximum de 33% pratiqué en général par les organismes de prêt.

## Budgets cumulés logement et transport - Cas où l'un des actifs du ménage travaille à Saint-Étienne et l'autre à Andrézieux-Bouthéon



Pour un ménage de référence qui décide d'accéder à la propriété dans la plaine du Forez en travaillant à Saint-Étienne et à Montbrison ou Andrézieux-Bouthéon, les choix de résidence les plus économiques sont Saint-Just Saint-Rambert et Andrézieux-Bouthéon.

Le budget transport dépasse celui du logement si le ménage se loge notamment à **Saint-Bonnet-le-Courreau, Montbrison, Saint-Galmier...** il peut ici être jusqu'à 3,5 fois plus important que le budget logement.

Par ailleurs, à temps de transport équivalents, on constate qu'en considérant le budget global logement et transport, accéder à la propriété à **Bonson, Saint-Just Saint-Rambert** ou **Andrézieux-Bouthéon** aurait le même coût si les actifs du ménage travaillent à Saint-Étienne et Montbrison.

\* taux d'endettement maximum de 33% pratiqué en général par les organismes de prêt.

## ► Conclusion

**L'argument économique justifiant le départ des zones centrales pour les périphéries s'avère, au regard de cet exercice théorique, très contestable.** Alors que les prix immobiliers sont relativement homogènes, il existe de très fortes différences dans les budgets de transport de notre ménage de référence selon la localisation résidentielle et le mode de déplacement. Même si, selon les critères actuels des organismes de prêt qui ne prennent en compte que le taux d'endettement pour le logement, de tels ménages pourraient accéder à la propriété dans quasiment toutes les situations exposées, la part de leur budget disponible après la prise en compte du transport serait lui très différent selon les cas.

**Ce calcul montre que le choix de localisations plus centrales rejeté a priori car trop coûteux est globalement plus économique** et moins polluant (sous réserve qu'il existe une offre adéquate) : il génère en effet moins de déplacements.

Dans de nombreux cas de figures exposés ici, le budget de transport est du même niveau ou plus élevé que celui du logement. Cette étude tend à montrer que **le choix d'un lieu de résidence en cohérence avec les lieux de travail est un facteur prépondérant influant sur les budgets des ménages.** Le budget global logement et transport constitue ainsi un critère économique de première importance pour le choix d'une localisation résidentielle. Il permet d'illustrer les réelles implications économiques du choix d'un lieu de résidence et pourrait constituer un outil d'aide à la décision, autant pour les organismes prêteurs, leur permettant de mieux maîtriser les risques économiques, que pour les ménages eux-mêmes.

Un besoin important en déplacements peut entraîner pour le ménage des surcoûts imprévus, directs (prix d'utilisation d'un véhicule personnel) ou indirects (coûts de services périscolaires pour les ménages avec enfants en bas âge par exemple). De plus, **le budget transport n'est pas dégressif dans le temps**, par opposition aux coûts d'accession à la propriété, mais plutôt **en hausse** à cause de la montée des prix des carburants. Ce budget est également ici sous-estimé car **les autres déplacements, notamment pour les achats ou les loisirs, qui n'ont pas été pris en compte, augmentent encore le budget.**

La problématique du budget des ménages pour le transport est également un **enjeu important pour les acteurs publics, notamment vis-à-vis des projets d'accession sociale.** En effet, pour ces projets le choix se porte sur des terrains moins onéreux, qui sont généralement dans des zones plus éloignées des lieux de travail. Les populations ciblées sont ainsi contraintes d'avoir des déplacements et donc un budget conséquent, généralement en voiture, ce qui ne les favorisera pas. Un projet d'accession sociale avec une localisation plus centrale, ou mieux desservie, permettrait en outre de limiter les risques d'augmentation de la demande consécutive en transport de ces populations visées, en terme d'infrastructures ou de transports collectifs.

Par ailleurs, **le type d'habitat est également un facteur d'importance.** Ainsi, pour le ménage de référence étudié, acheter un appartement revient en moyenne à 10% moins cher qu'acheter une maison. Cette forme d'habitat est également propice à l'économie d'énergie pour le chauffage.



**epures**  
L'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

46 rue de la télématique BP 801 42952 Saint-Etienne cedex 9  
tél : 04 77 92 84 00 mail : [epures@epures.com](mailto:epures@epures.com) web : [www.epures.com](http://www.epures.com)