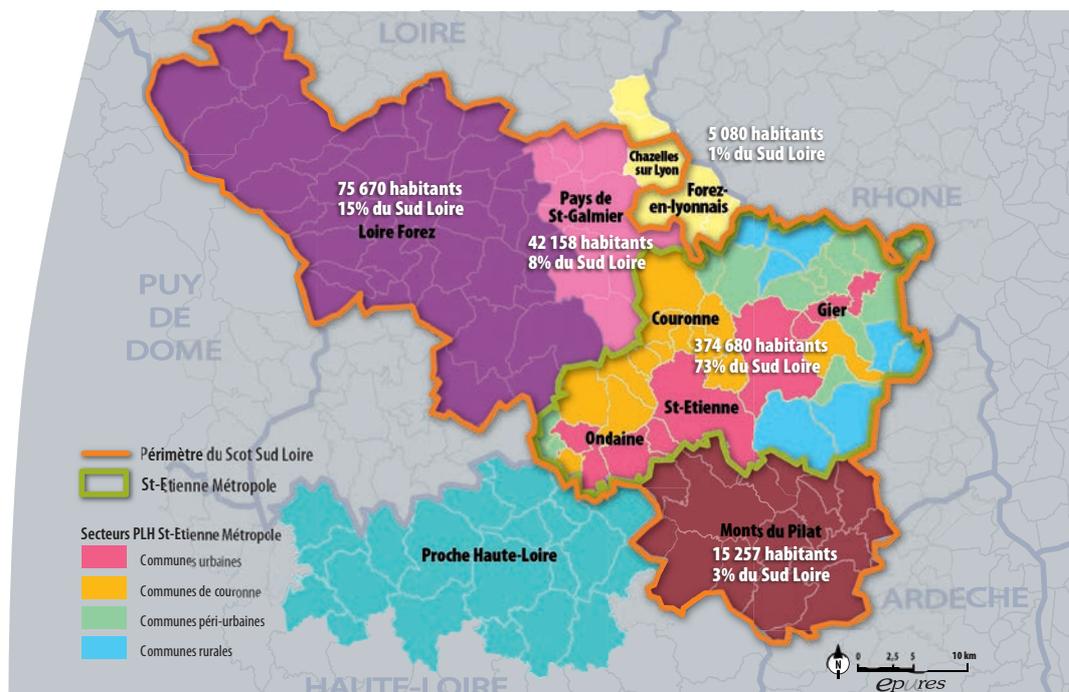


# Observatoire de l'habitat

## Note de l'observatoire de l'habitat 2011

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, l'Agence d'urbanisme 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 2011, la base de données immobilières des notaires (Perval) a été intégrée pour la première fois dans l'observatoire. Elle permet de préciser le profil des acquéreurs dans l'ancien. L'observation de la promotion immobilière et de la production de logements sociaux se poursuit pour la 3<sup>e</sup> année.

Selon le marché analysé, les données sont de 2010 ou 2011.

Enfin, est présentée une synthèse d'un travail de recherche réalisé par Yves Chalas, sur la demande urbaine contemporaine d'habitat.

## SOMMAIRE

1 > La construction neuve : une activité en retrait, mais tournée vers le collectif.....	3
2 > La promotion immobilière : un ralentissement de l'activité .....	9
3 > Le marché de seconde main : une reprise de l'activité.....	19
4 > Le marché locatif privé : des loyers toujours bas.....	30
5 > Le logement social : une inflexion de la production .....	32
Conclusion .....	40
Analyse thématique : La demande urbaine contemporaine d'habitat.....	41

## **1 > La construction neuve : une activité en retrait, mais tournée vers le collectif (données 2010)**

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).

## Chiffres-clés 2010 dans le Sud Loire

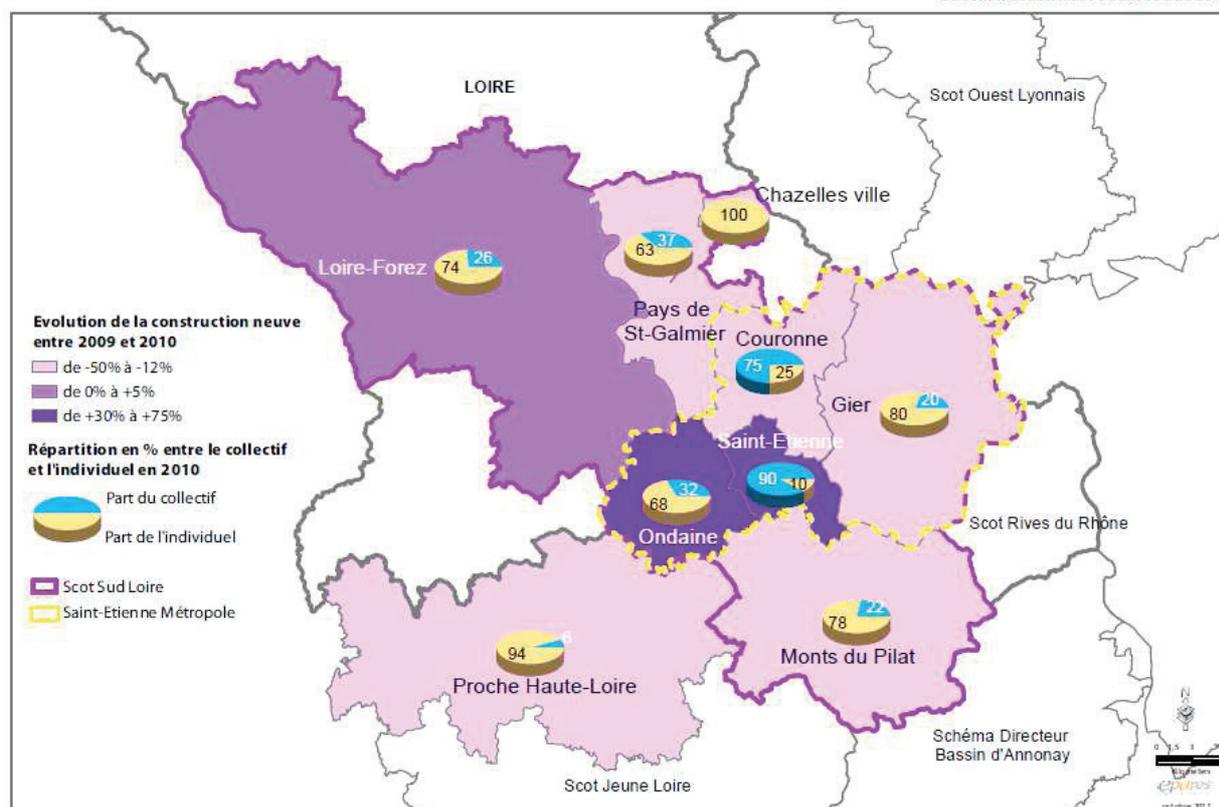
	Nombre de logements	Evolution entre 2009 et 2010	Part
Logements commencés	1 838	-12%	100%
Dont logements collectifs	948	-8%	52%
Dont logements individuels	890	-15%	48%

	2009 (selon RP* 2007)	2010 (selon RP 2008)
Logements commencés pour 1 000 habitants	4,1 logements	3,6 logements

\*Recensement provisoire

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

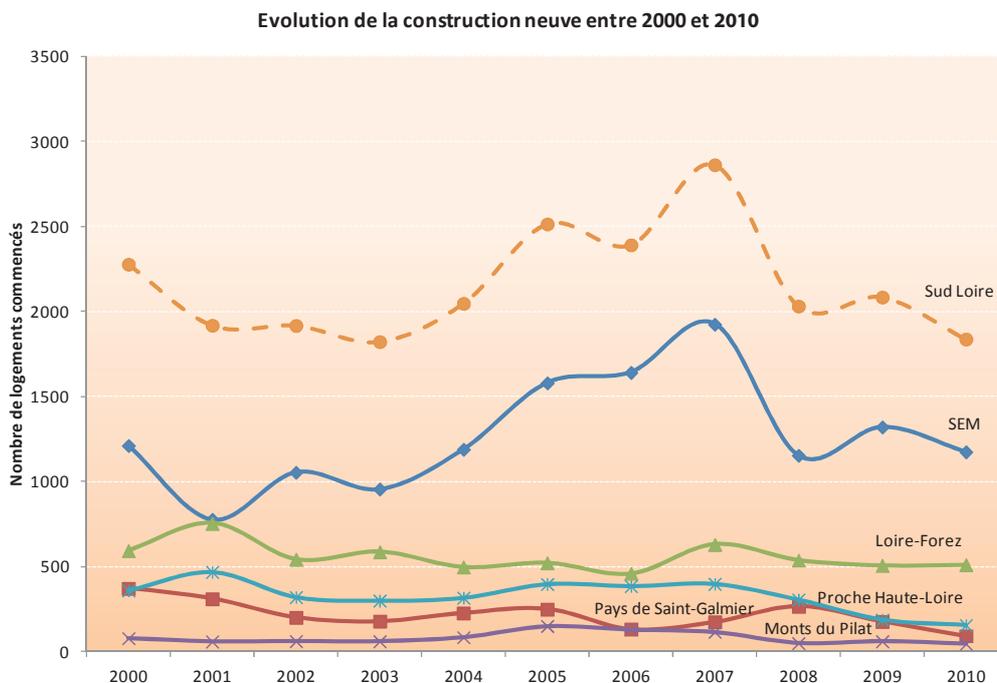
## La construction neuve dans le Sud Loire



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

A. 04001

## 1.1. Evolution de la construction neuve : un repli de l'activité



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

En 2010, après un léger regain d'activité entre 2008 et 2009, **la construction neuve dans le Sud Loire connaît une baisse de -12% et passe sous la barre des 2 000 logements construits.**

Aux échelles nationale et régionale, la construction neuve évolue à la hausse (respectivement +3% et +1%) alors qu'elle est en baisse dans le département de la Loire (-9%) et le Scot de l'agglomération lyonnaise (-6%).

Au sein du Sud Loire, **seul Loire Forez enregistre une stabilité de la construction neuve** entre 2009 et 2010 (+1%). Loire Forez maintient sa première place de logements commencés pour 1 000 habitants, à hauteur de 6,8 en 2010.

**Saint-Etienne Métropole enregistre une baisse (-11%) de l'ordre de celle enregistrée dans le Sud Loire.** A souligner que les secteurs Ondaine et ville de Saint-Etienne connaissent à l'inverse une forte hausse (respectivement +74% et +34%). Le ratio de logements commencés pour 1 000 habitants dans Saint-Etienne Métropole est de 3,1 en 2010, contre 3,5 en 2009.

**Le Pays de Saint-Galmier et les Monts du Pilat connaissent une baisse supérieure à celle du Sud Loire** (respectivement -48% et -25%). Le Pays de Saint-Galmier a construit 2,2 logements pour 1 000 habitants, ratio le plus faible des territoires du Sud Loire.

## Logements commencés

	2009		2010	
	Nombre de logements commencés	pour 1 000 habitants	Nombre de logements commencés	pour 1 000 habitants
Pays de Saint-Galmier	178	4,2	93	2,2
Saint-Etienne Métropole	1 321	3,5	1 175	3,1
Loire Forez	507	6,7	511	6,8
Monts du Pilat	61	4	46	3
<b>Scot Sud Loire</b>	<b>2 085</b>	<b>4,1</b>	<b>1 838</b>	<b>3,6</b>
Proche Haute-Loire	188	4	156	3,3
Grand Clermont	1 732	4,3	2 025	5
Sepal (Scot Lyon)	8 623	6,5	8 121	6,1

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

A noter que le Scot Sud Loire s'est donné pour ambition démographique une progression de 20 000 habitants d'ici 2020, soit la production de 28 000 logements en 10 ans, soit 2 800 logements par an.

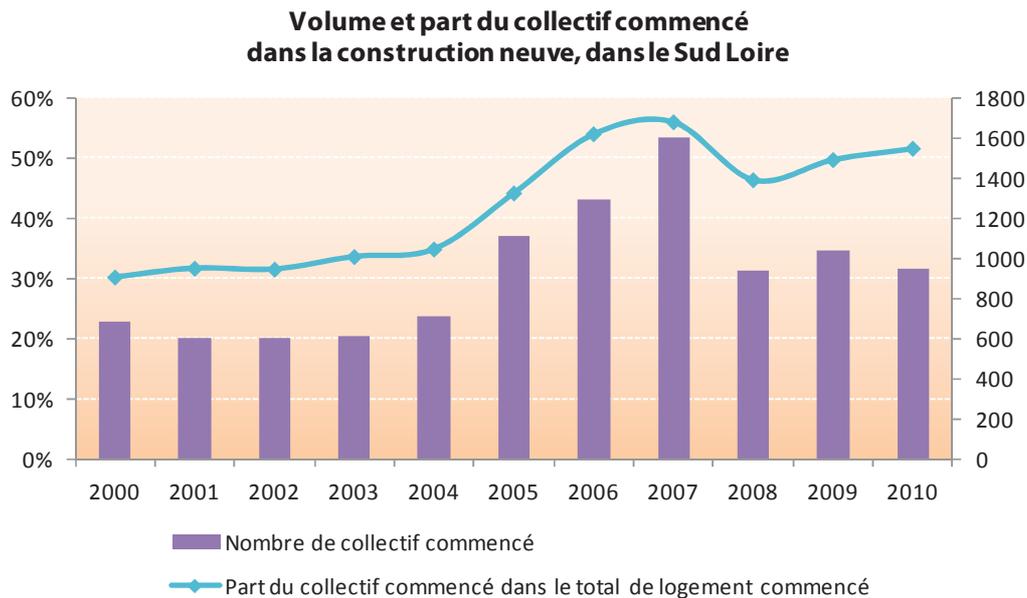
## Evolution des logements commencés entre 2009 et 2010

	Total	Logement individuel	Logement collectif
France	+3%	+2%	+4%
Rhône-Alpes	+1%	0%	+3%
Grand Clermont	+17%	+24%	+8%
Sepal (Scot Lyon)	-6%	+9%	-8%
Loire	-9%	-17%	+5%
<b>Scot Sud Loire</b>	<b>-12%</b>	<b>-15%</b>	<b>-8%</b>
Saint-Etienne Métropole	-11%	-23%	-3%

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

La baisse globale de l'activité de la construction neuve est imputable à la fois à la maison individuelle (-15% entre 2009 et 2010) et au logement collectif (-8% entre 2009 et 2010). Cela va dans le sens des tendances observées dans la promotion immobilière où l'activité fonctionne au ralenti au premier semestre 2010.

## 1.2. Une prédominance du logement collectif



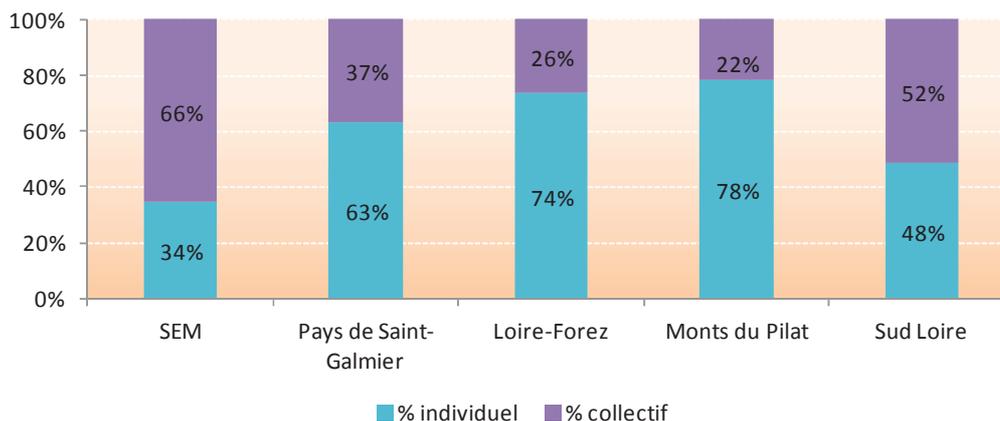
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

Pour la 3<sup>e</sup> fois depuis 2000, **la construction neuve en collectifs est majoritaire en 2010**, à hauteur de 52% dans le Sud Loire. C'est le signe d'une inversion de tendance progressive au regard du début des années 2000 qui faisait la part belle à la construction individuelle.

Parmi les référents géographiques, le Scot de l'agglomération lyonnaise et la région Rhône-Alpes enregistrent une construction neuve en collectifs supérieure à 50% (respectivement 84% et 56%). A l'échelle nationale, la part du collectif se maintient à 44% de la construction neuve, en 2010.

**En 2010, pour 1 logement commencé en collectif, 0,9 logement individuel est construit dans le Sud Loire**, alors que les ratios étaient de 1 pour 1 en 2009, et de 1 collectif pour 1,2 individuel en 2008.

## Répartition des constructions neuves par catégories de logements, en 2010



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

Dans Saint-Etienne Métropole, la part de logement individuel est encore inférieure à celle enregistrée dans le Sud Loire (34%). **La ville de Saint-Etienne (10%) et le secteur couronne (25%) connaissent les parts de logement individuel dans la construction neuve les plus faibles.** En revanche, la part du logement individuel reste prépondérante dans les Monts du Pilat, Loire-Forez et le Pays de Saint-Galmier.

**La part de logement individuel a diminué dans les territoires, à l'exception de Loire Forez (+10 points entre 2009 et 2010).**

Globalement, les résultats 2010 montrent la capacité du territoire à produire un développement de l'urbanisation respectueux de son environnement. La sensibilisation aux formes d'habitat et au principe de densité urbaine auprès des élus locaux et des professionnels, notamment au travers du Scot Sud Loire, semble donner ses fruits. A souligner qu'entre 2005 et 2010, d'après la base de données Spot Thema de Spot Image, 765 hectares de foncier ont été consommés pour de l'habitat dans le Sud Loire, soit +4% (contre +6% entre 1999 et 2005).

## **2 > La promotion immobilière : un ralentissement de l'activité** (données 1<sup>er</sup> sem. 2011)

Pour la 3<sup>e</sup> 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 oeuvre 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.

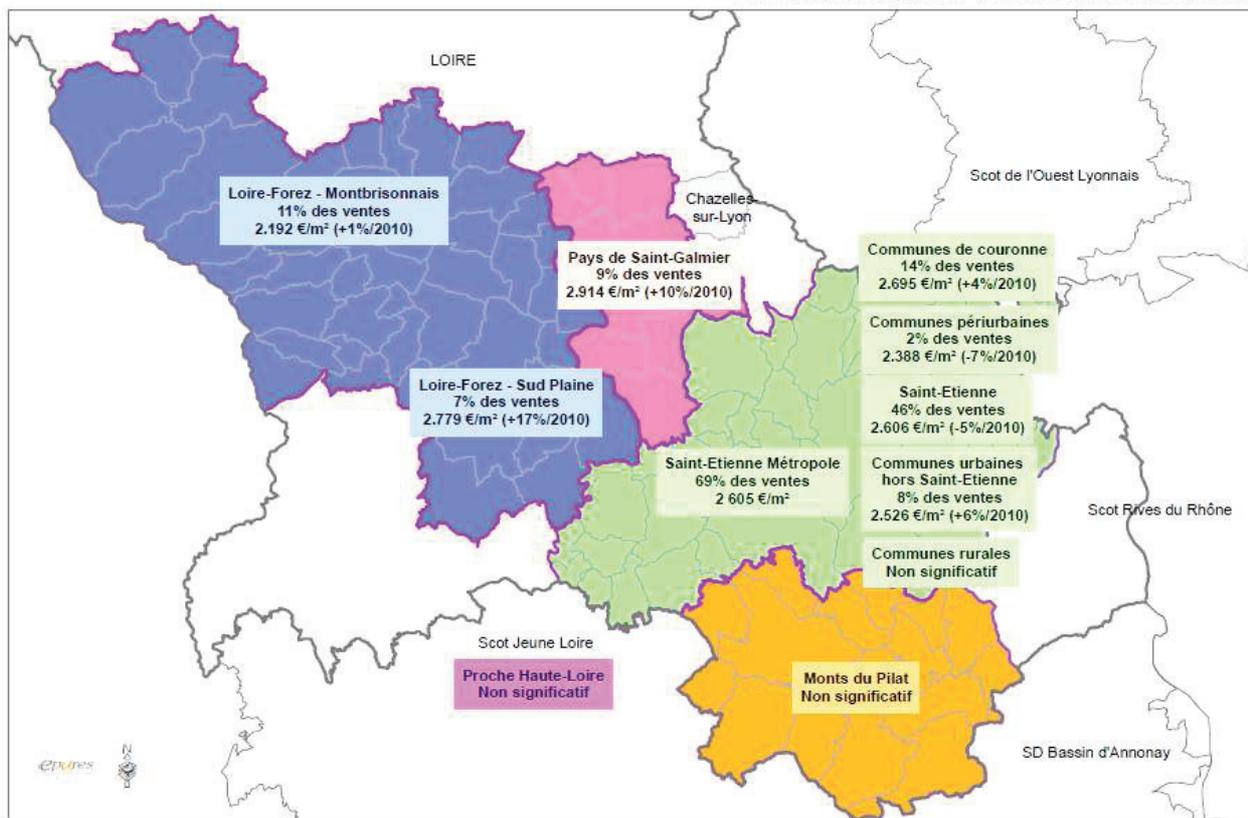
La note de l'observatoire Habitat présente ici une synthèse des résultats au premier semestre 2011.

## Chiffres-clés du 1er semestre 2011 dans le Scot Sud Loire et la proche Haute-Loire

	2011 (1 <sup>er</sup> semestre)	Evolution 2010-2011 (1 <sup>er</sup> semestre)
Mises en vente	310	-3%
Ventes	225	-28%
Stock	605	+16%
Prix moyen d'un logement collectif (€/m <sup>2</sup> )	2 615€/m <sup>2</sup>	+3%

Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse n°9, 2<sup>e</sup> trimestre 2011.

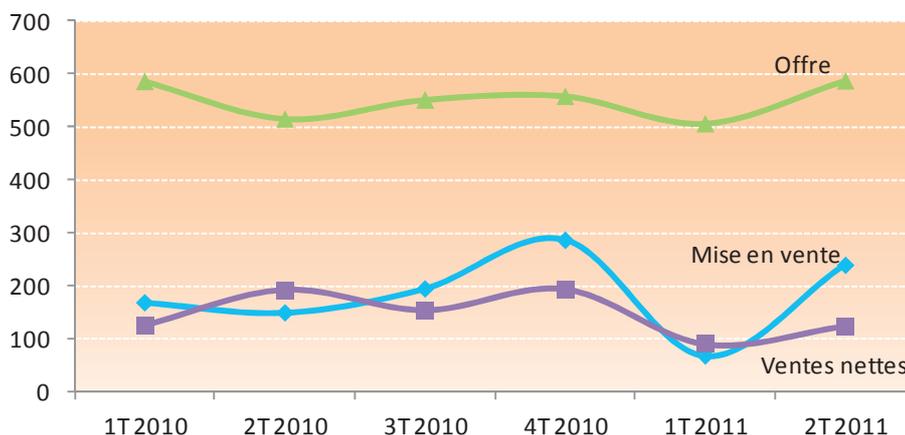
Part de marché et prix €/m<sup>2</sup> des ventes au 1er semestre 2011



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, octobre 2011.

## 2.1. Les dynamiques du marché : un ralentissement de l'activité

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°8, 1<sup>er</sup> trimestre 2011 et n°9, 2<sup>e</sup> trimestre 2011.

**Dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, après une année 2010 en forte augmentation, le volume des ventes diminue.** Le premier semestre 2011 compte 225 ventes contre 313 un an auparavant, soit une baisse de 28%. Qui pourrait s'accroître d'ici la fin de l'année.

Sur la même période, 4 allotements représentant un total de 37 logements ont été vendus en bloc (contre 2 allotements d'un total de 32 logements au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010). Ces logements ont été achetés exclusivement par des bailleurs sociaux et se situent, pour deux tiers d'entre eux, dans la ville de Saint-Etienne. Comme l'année dernière, on peut s'attendre à un volume plus important sur le 2<sup>e</sup> semestre, ainsi qu'à une plus grande diffusion sur le territoire.

Parallèlement, **les mises en vente sont également en baisse**, de -3% sur le 1<sup>er</sup> semestre 2011, comparé au 1<sup>er</sup> semestre 2010. A noter que le 2<sup>e</sup> trimestre 2011 a connu un volume de mises en vente significatif, de 259 logements. On peut craindre que le 2<sup>e</sup> semestre 2011 soit sur une tendance baissière plus prononcée, à l'image du 1<sup>er</sup> trimestre 2011.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2011, le niveau des **retraits de commercialisation**, de 54 logements, reste raisonnable, mais on peut s'attendre à une augmentation d'ici la fin de l'année. Il faudra aussi surveiller le **taux de désistement**, qui au 1<sup>er</sup> semestre 2011 se maintient à 12% des réservations brutes, comme en 2010. Si ces indicateurs venaient à se détériorer au cours des prochains mois, cela viendrait confirmer les difficultés que l'on commence à sentir à commercialiser les programmes.

**L'offre commerciale a progressivement augmenté** de 522 à 605 logements en un an entre fin juin 2010 et fin juin 2011. Ce qui représente 16 mois théoriques de vente, au rythme du 1<sup>er</sup> semestre 2011. Idéalement, il faudrait être en dessous de 10 mois théoriques de vente, ce qui était le cas en 2010. On peut donc s'attendre à des mesures prudentielles des opérateurs pour améliorer la fluidité de cette offre disponible.

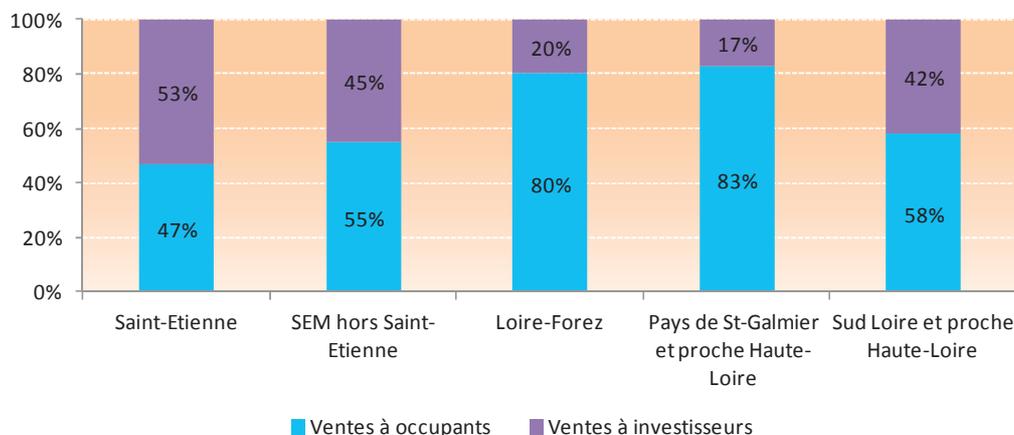
**Saint-Etienne Métropole porte les grandes tendances observées** sur le Sud Loire et la proche Haute-Loire. Les ventes ont diminué de -40% entre les 1<sup>ers</sup> semestres 2010 et 2011 passant de 246 à 147 ventes. Les mises en vente sont en baisse : -17% avec 251 nouveaux logements mis en commercialisation sur le 1<sup>er</sup> semestre 2011 (contre 300 au 1<sup>er</sup> semestre 2010). L'offre commerciale est restée stable, à hauteur de 444 logements disponibles.

**Dans Loire-Forez**, les ventes se sont stabilisées autour de 45 logements, entre les 1<sup>ers</sup> semestres 2010 et 2011. **Aucun programme n'a été mis en vente** sur le 1<sup>er</sup> semestre 2011. De ce fait, l'offre continue de s'amoinrir (-42% entre les deux périodes) et atteint seulement 46 logements disponibles.

**Le Pays de Saint-Galmier et la proche Haute-Loire restent de petits marchés** avec 29 ventes au 1<sup>er</sup> semestre 2011 (-15% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2010). Les mises en vente se sont accélérées (51 au 1<sup>er</sup> semestre 2011) et viennent alimenter le stock disponible en progression (115 au 1<sup>er</sup> semestre 2011). Mai est-ce que ces nouveaux lancements vont franchir le stade de la pré-commercialisation ?

## 2.2. Les ventes : un marché des investisseurs globalement en recul, et très concentré sur Saint-Etienne

Destination des ventes, lissées sur une année du 3<sup>e</sup> trimestre 2010 au 2<sup>e</sup> trimestre 2011



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Documents de synthèse n°9, 2<sup>e</sup> trimestre 2011.

**Les ventes à investisseurs ont diminué de près de moitié au 1<sup>er</sup> semestre 2011**, par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2010. Alors que les ventes à propriétaires occupants ont mieux résisté, n'enregistrant qu'une baisse de 10%. De fait, à l'échelle de l'ensemble du territoire observé, les ventes à investisseurs ne représentent plus que 30% des ventes au 1<sup>er</sup> semestre 2011, contre 44% au 1<sup>er</sup> semestre 2010.

A l'échelle de Saint-Etienne Métropole, la chute des ventes à investisseurs a été plus sensible, -61%, et la part a baissé de 53% à 35% des ventes. Dans Loire-Forez, le Pays de Saint-Galmier et la proche Haute-Loire, comme l'année dernière, les propriétaires occupants restent prépondérants, autour de 80%.

A titre de comparaison, les marchés des villes centres d'agglomérations comparables à Saint-Etienne Métropole connaissaient en 2010 une répartition des ventes de 55% à 60% à investisseurs, de 40% à 45% à propriétaires occupants, qui s'est inversée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011. Le mouvement de bascule semble donc plus prononcé sur Saint-Etienne Métropole.

## Le rythme de vente

	Population	Volume des ventes en 2011*	Nombre de ventes/an/1 000 hab.	Evolution 2010-2011
Sud Loire et proche Haute-Loire	560 488 hab.	390 ventes	0,7 ventes/an/1 000 hab.	-34%
Agglomération de Lyon	1 266 096 hab.	4 602 ventes	3,6 ventes/an/1 000 hab.	-33%
Nantes Métropole	580 839 hab.	3 044 ventes	5,2 ventes/an/1 000 hab.	-10%
La Carene (Saint-Nazaire)	115 932 hab.	436 ventes	3,8 ventes/an/1 000 hab.	-21%
Clermont Communauté	279 908 hab.	390 ventes	1,4 ventes/an/1 000 hab.	-45%

\*Estimation sur l'année 2011 par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'année.

Source : Insee, RP2008 exploitation principale ; Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Septembre 2011.

L'activité de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire s'est réduite entre les 1<sup>er</sup> semestres 2010 et 2011, à l'instar des autres référents. **La baisse de l'activité enregistrée sur le territoire est équivalente à celle de l'agglomération lyonnaise** (respectivement -34% et -33%). **Mais, dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, le niveau des ventes est particulièrement bas** à moins d'1 vente par an pour 1 000 habitants, notamment en comparaison aux territoires voisins de Clermont Communauté (1,4 ventes/an/1 000 habitants) et de l'agglomération lyonnaise (3,6 ventes/an/1 000 habitants).

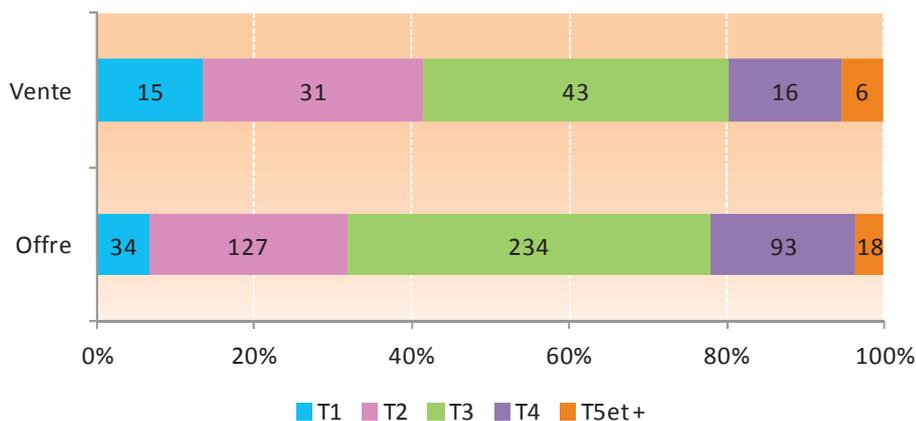
## 2.3. Une structure de l'offre qui arrive à l'équilibre

L'offre en pré-commercialisation<sup>1</sup> représente 50% de l'offre totale (soit 261 logements collectifs) à fin juin 2011. Cette offre a doublé par rapport à la situation à fin juin 2010. L'offre disponible en chantier représente 40% de l'offre commerciale, contre 31% à fin juin 2010.

L'offre livrée non vendue (stock physique) est en forte diminution, passant en un an de 172 à 50 logements collectifs, et ne représente plus que 10% de l'offre commerciale totale (contre 38% à fin juin 2010).

**L'offre dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire tend vers une structure saine avec une offre en pré-commercialisation proche des 50% et une offre livrée réduite.**

Logement libre en collectif, au 2<sup>e</sup> trimestre 2011, 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°9, 2<sup>e</sup> trimestre 2011.

**En logements libres, les logements de type 3 sont les plus représentés**, aussi bien dans l'offre (46%) que dans les ventes (39%). Les proportions sont identiques à celles enregistrées un an auparavant. Les délais d'écoulement sont inchangés (18 mois).

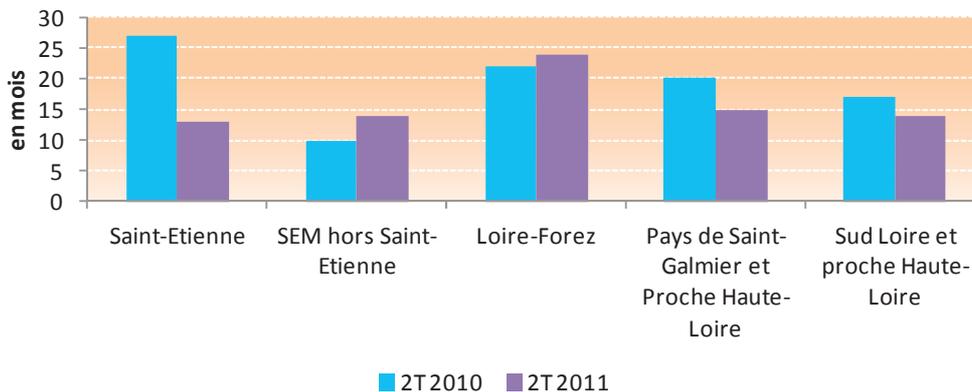
**En logements aidés, l'offre et la vente sont inexistantes** sur le territoire, en date du 2<sup>e</sup> trimestre 2011. **Sur la période d'un an** (3<sup>e</sup> trimestre 2010 -2<sup>e</sup> trimestre 2011), **seulement 25 logements collectifs ont été vendus en accession aidée (TVA à 5,5%)**, soit 4,5% des ventes globales (contre 35 sur la même période précédente, soit 6% des ventes totales).

En particulier, au sein des périmètres PNRU, les ventes en TVA à 5,5% restent faibles : 32 ventes soit 6% des ventes totales sur un an (3<sup>e</sup> trimestre 2010 -2<sup>e</sup> trimestre 2011), contre 23 ventes soit 19% sur la période précédente.

<sup>1</sup> L'offre commerciale est composée de logements sur plan (la pré-commercialisation, avant la mise en chantier), en chantier (entre la date de mise en chantier et la date de livraison) et de logements livrés (encore disponibles après livraison du programme).

## 2.4. Des délais d'écoulement en baisse

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

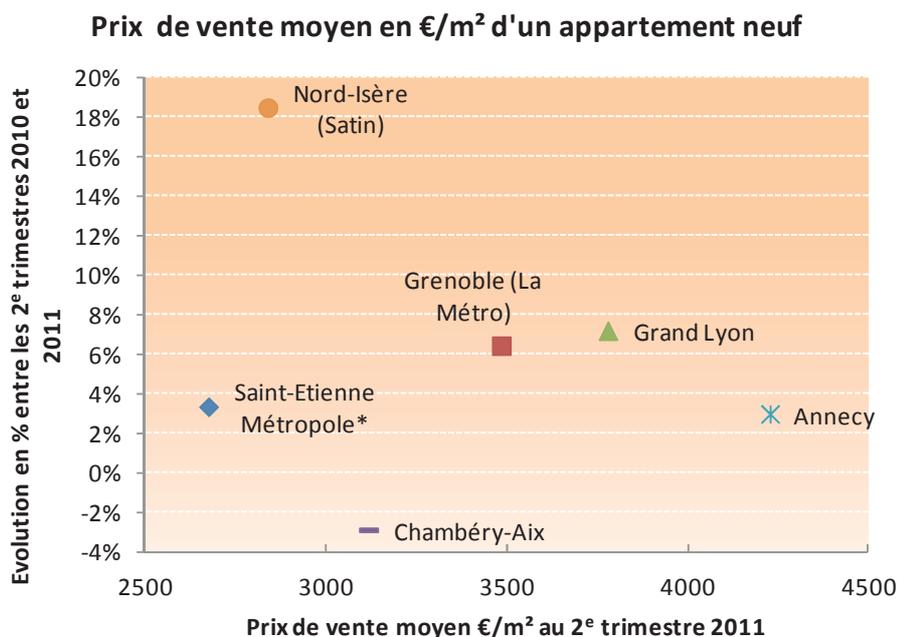


Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Documents de synthèse n°9, 2<sup>e</sup> trimestre 2011.

**Les délais moyens de commercialisation des programmes dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire diminuent régulièrement pour atteindre 14 mois au 2<sup>e</sup> trimestre 2011** (contre 17 mois au 2<sup>e</sup> trimestre 2010 et 27 mois au 2<sup>e</sup> trimestre 2009). Ils ont fortement diminué dans la ville de Saint-Etienne (-14 mois) et dans le Pays de Saint-Galmier et la proche Haute-Loire (-5 mois). En revanche, ils restent importants dans Loire-Forez (24 mois) et sont en progression (+2 mois).

A titre de comparaison, dans les grandes agglomérations de Rhône-Alpes, moins de 10 mois en moyenne sont nécessaires pour vendre un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2011 (pour exemple, 12 mois dans l'agglomération lyonnaise et 10 mois dans l'agglomération grenobloise – source : Adéquation).

## 2.5. Les prix dans l'immobilier du neuf : faibles malgré une légère augmentation



Sources : DREAL Rhône-Alpes, ECLN 2011 ; \* Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse n°9, 2<sup>e</sup> trimestre 2011.

### Prix de vente moyen en €/m<sup>2</sup> d'un appartement neuf (en date du 2<sup>e</sup> trimestre)

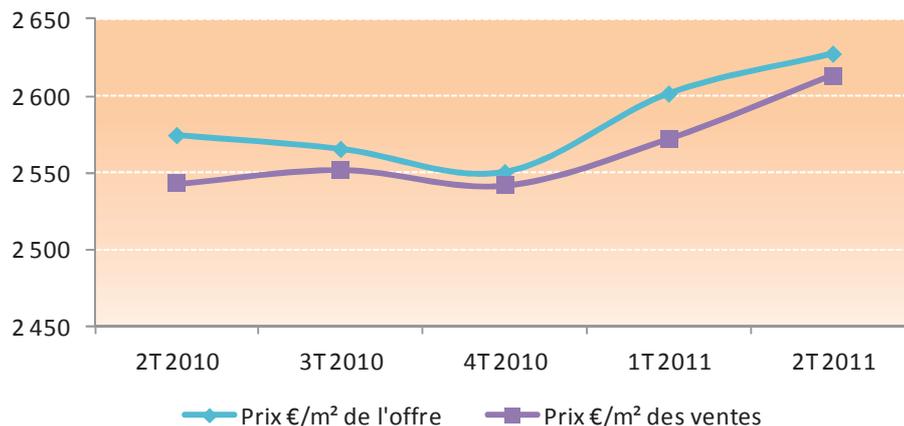
	2 <sup>e</sup> trimestre 2010	2 <sup>e</sup> trimestre 2011	Evolution 2010-2011
France	3 542 €/m <sup>2</sup>	3 820 €/m <sup>2</sup>	8%
Rhône-Alpes (hors stations)	3 326 €/m <sup>2</sup>	3 610 €/m <sup>2</sup>	9%
Sud Loire et proche Haute-Loire*	2 543 €/m <sup>2</sup>	2 613 €/m <sup>2</sup>	3%

Sources : DREAL Rhône-Alpes, ECLN 2011 ; \* Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse n°9, 2<sup>e</sup> trimestre 2011.

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2011, **un appartement neuf vaut 2 613€/m<sup>2</sup> dans le Sud Loire et proche Haute-Loire et 2 682€/m<sup>2</sup> dans Saint-Etienne Métropole, prix de vente moyen les plus faibles** en comparaison avec les valeurs régionales.

Entre les 2<sup>e</sup> trimestres 2010 et 2011, le prix de vente dans la région stéphanoise a progressé. Cette hausse est de seulement 3%, alors que sur la période précédente, le territoire avait enregistré l'une des plus fortes hausses (+6%), en comparaison avec les autres agglomérations référentes. Annecy enregistre le même niveau de progression. Chambéry-Aix connaît une évolution négative du prix de vente. Le Nord Isère voit ses prix de vente fortement augmenter.

## Evolution des prix en €/m<sup>2</sup>, dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire



N.B. : ce sont les prix des logements neufs en libre en collectif hors parking.

Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Documents de synthèse n°9, 2<sup>e</sup> trimestre 2011.

Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2011, tout en évoluant conjointement à la hausse, les prix de l'offre et les prix de vente se sont rapprochés. Le prix de l'offre restant disponible avait tendance à être relativement plus cher que celui des ventes sur la période précédente. C'est le signe d'un ajustement progressif, au fur et à mesure des nouvelles mises en vente et du déstockage de l'offre plus ancienne, du prix de l'offre par rapport au prix de vente réellement adapté au marché stéphanois.

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2011, l'essentiel (96%) de l'offre de logements disponibles en vente se situe entre 1 933€/m<sup>2</sup> et 3 509€/m<sup>2</sup>.

## 2.6. Tendances au 3<sup>e</sup> trimestre 2011

Les résultats du 3<sup>e</sup> trimestre 2011 confirment ce que laissaient pressentir les résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2011 :

- Une accentuation de la baisse des mises en vente. Seulement 93 logements lancés au 3<sup>e</sup> trimestre, d'où une baisse globale de 25% des mises en vente sur les 9 premiers mois de l'année 2011, par rapport à la même période en 2010.
- En partie à cause de ce moindre renouvellement de l'offre du marché, un nouveau fléchissement des ventes. Seulement 53 réservations nettes au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, soit un retrait global de l'activité sur 9 mois cumulés de 41%, par rapport à la même période en 2010
- Baisse des ventes nettes s'expliquant aussi par un volume important de retraits de commercialisation au 3<sup>e</sup> trimestre (128 logements) ayant entraîné de nombreuses annulations de réservations réalisées en phase de pré-commercialisation de ces programmes. D'où un gonflement épisodique du taux de désistement à 45% sur le trimestre.
- Certains programmes ont été abandonnés, d'autres redestinés à une vente en bloc à bailleur social, d'autres enfin ont été remis à l'étude pour repositionnement. On enregistre ainsi 29 logements supplémentaires vendus en bloc à bailleur social au 3<sup>e</sup> trimestre.

Ces mesures prudentielles des promoteurs, si elles ont contribué à diminuer les ventes, ont permis de juguler la hausse prévisible de l'offre disponible, qui a été mécaniquement réajustée à 517 logements au 3<sup>e</sup> trimestre 2011 (en baisse de -15% en 3 mois).

## 3 > Le marché de seconde main : une reprise de l'activité (données 2010)

Jusqu'à présent le marché de seconde main était analysé à partir des données de l'observatoire foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitement epures) qui recouvrait l'exhaustivité des transactions immobilières et foncières onéreuses.

Cette année, l'Agence d'urbanisme a souhaité acquérir la base de données immobilières PERVAL pour son double intérêt : elle apporte une information plus 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,...

### Chiffres-clés 2010 dans le Scot Sud Loire

	Répartition des transactions		Prix moyen	
	Part des produits dans les transactions	Rapporté aux résidences principales (RP 2008)	Prix moyen	Evolution 2009-2010
<b>Appartements</b>	60% dont : 13% de grands, 63% de moyens, 24% de petits	1%*	1 351€/m <sup>2</sup>	+2%
<b>Maisons</b>	40%	1%	192 400€	+12%

Source : Notaires de France – PERVAL.

\*Interprétation : Sur 100 résidences principales en appartement, 1 a fait l'objet d'une transaction en 2010.

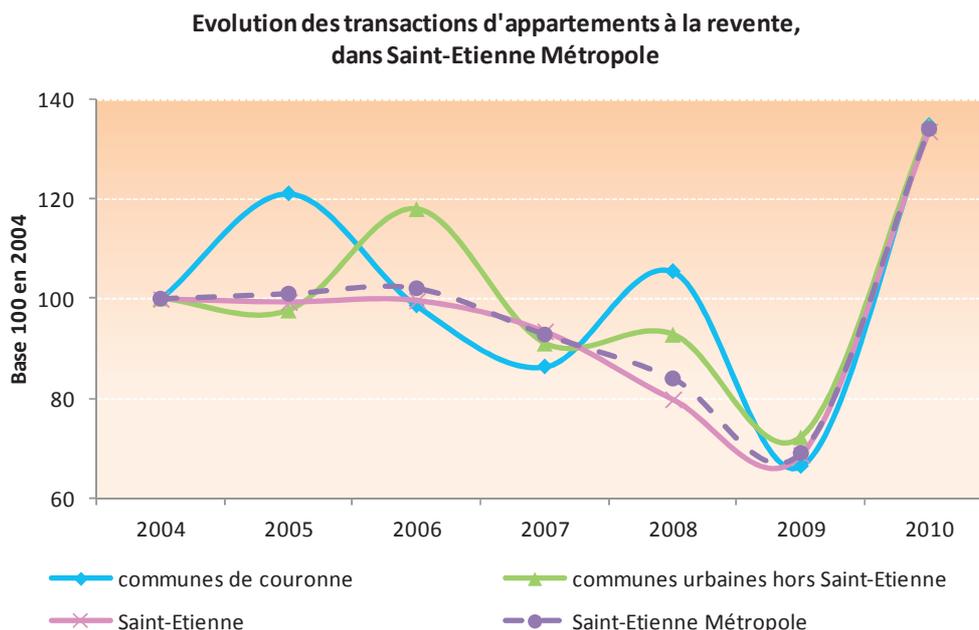
N.B. : les appartements de petite taille regroupent les studios, T1, T2 ; les appartements de taille moyenne les T3 et T4 ; les grands appartements les T5 et plus.

## 3.1. Le marché de seconde main : volume de transactions et prix à la hausse

### 3.1.1. Une évolution à la hausse des transactions

#### Transactions d'appartements

Alors que le volume de transactions d'appartements a diminué progressivement de 2006 à 2009 dans le Sud Loire, **l'année 2010 marque un regain d'activité avec une hausse du volume de transactions** de près d'1/3. L'année 2010 retrouve une activité proche de celle de 2008.



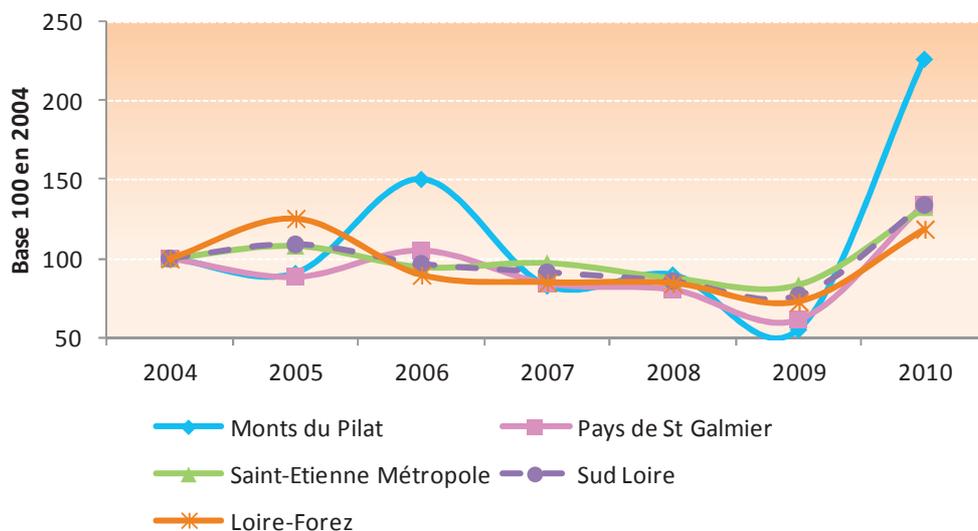
Source : Notaires de France – PERVAL.

**Saint-Etienne Métropole** porte presque exclusivement le marché du collectif ancien dans le Sud Loire (94% des transactions) et **influence ainsi les tendances à l'échelle du Sud Loire : hausse de +34% dans Saint-Etienne Métropole, +32% dans le Sud Loire**. Les communes urbaines (hors Saint-Etienne), les communes de couronne et la ville de Saint-Etienne connaissent la même évolution à la hausse.

Loire-Foréz connaît une évolution des transactions plutôt à la baisse et le Pays de Saint-Galmier plutôt à la hausse.

## Transactions de maisons

Evolution des transactions de maisons à la revente,  
dans le Sud Loire



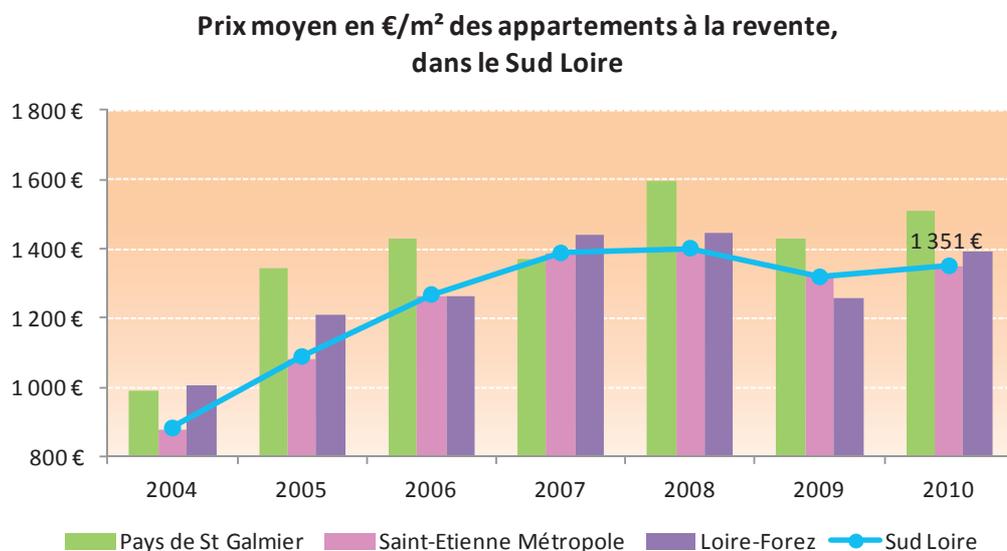
Source : Notaires de France – PERVAL.

A l'instar du marché à la revente des appartements, **les maisons anciennes connaissent un regain d'activité en 2010**, dans le Sud Loire.

Dans les Monts du Pilat, les transactions passent du simple au double, mais ce territoire reste un petit marché. Loire-Forez connaît une évolution positive moindre que le Pays de Saint-Galmier et Saint-Etienne Métropole. Ces deux territoires suivent la tendance du Sud Loire.

## 3.1.2. Le prix moyen des transactions reparti à la hausse

### Transactions d'appartements



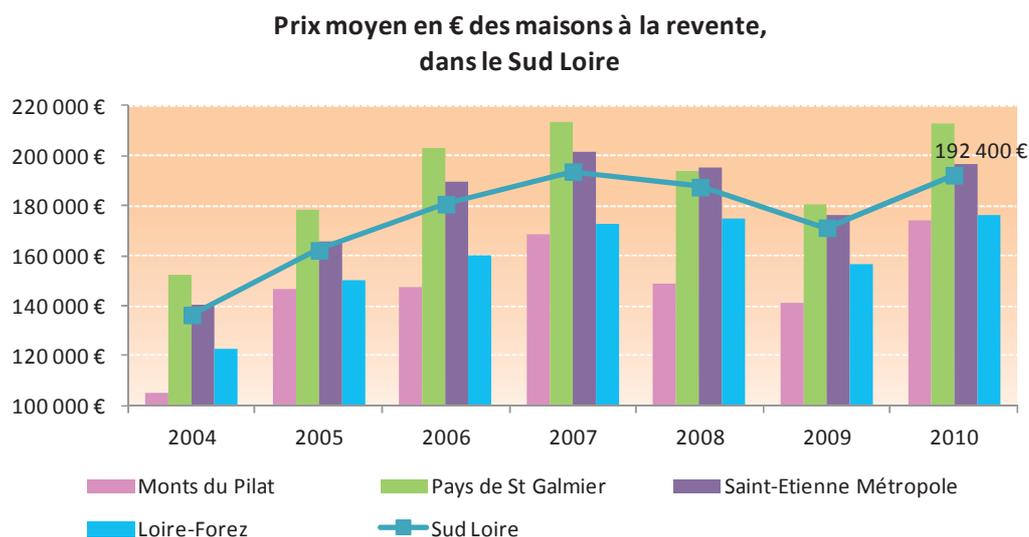
Source : Notaires de France – PERVAL.

Après une baisse sur la période précédente (-6%), **les prix moyens de vente des appartements ont légèrement augmenté** (+2% entre 2009 et 2010), dans le Sud Loire.

Loire-Forez enregistre une hausse de +10%, contre +6% dans le Pays de Saint-Galmier, et +2% dans Saint-Etienne Métropole.

Le marché des appartements est également reparti à la hausse dans la Loire (+1,6%) et à l'échelle nationale (+4%).

## Transactions de maisons



Source : Notaires de France – PERVAL.

**Les maisons à la revente connaissent une hausse des prix à deux chiffres (+12%)** entre 2009 et 2010, dans le Sud Loire. Cette évolution positive fait suite à une baisse de -3% entre 2007 et 2008 et -9% entre 2008 et 2009. Les prix sont revenus à un niveau comparable à 2007.

Les Monts du Pilat (+24%) et le Pays de Saint-Galmier (+18%) enregistrent une hausse supérieure au Sud Loire. Saint-Etienne Métropole (+11%) et Loire-Forez (+12%) sont dans la moyenne.

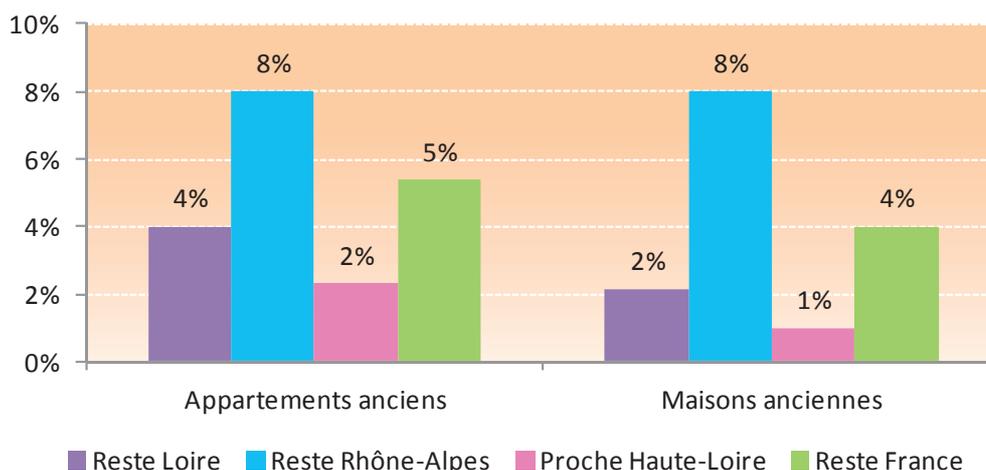
Le Sud Loire enregistre une hausse plus importante que dans la Loire (+10,3%) et qu'à l'échelle nationale (+7,4%). Et ce en affichant des prix moyens plus élevés : 192 400€ dans le Sud Loire, contre 165 700€ dans la Loire et 188 700€ en France (hors IdF).

## 3.2. Les acteurs du marché de seconde main : des acquéreurs locaux

### 3.2.1. L'origine des acquéreurs

Dans le Sud Loire, les acquéreurs de biens anciens originaires de l'extérieur représentent seulement 18% des acquéreurs. Ils viennent essentiellement de la région Rhône-Alpes (12% pour les appartements, 10% pour les maisons).

Origine des acquéreurs de biens localisés dans le Sud Loire, en 2010 : flux entrant



Source : Notaires de France – PERVAL.

En appartements anciens, 19% des acquéreurs viennent de l'extérieur du Sud Loire, dont 8% du reste de Rhône-Alpes, 5% du reste de la France, 4% du reste de la Loire, et 2% de la proche Haute-Loire.

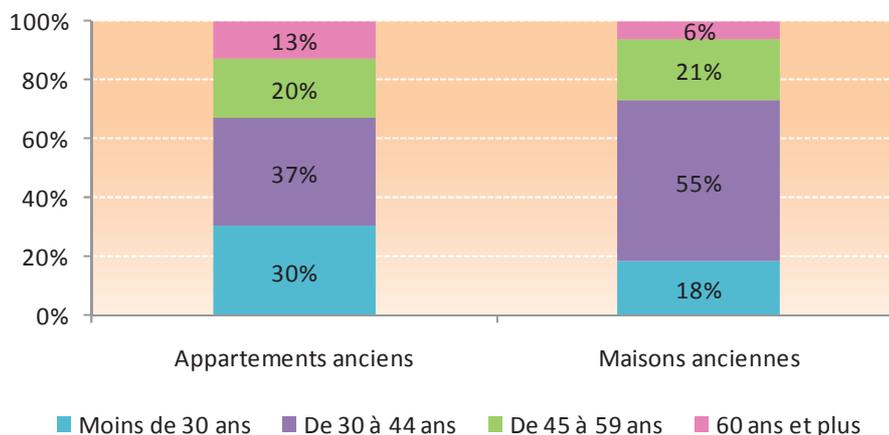
En maisons anciennes, 15% des acquéreurs sont extérieurs au Sud Loire. Ils viennent pour 8% du reste Rhône-Alpes, 4% du reste de la France, 2% du reste de la Loire et 1% de la proche Haute-Loire.

La proximité du Rhône où les prix immobiliers sont plus élevés ne favoriserait-elle pas un report des ménages rhodaniens dans le Sud Loire ?

## 3.2.2. L'âge des acquéreurs

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.

Part des acquisitions par tranches d'âge et selon le type de bien, dans le Sud Loire, en 2010

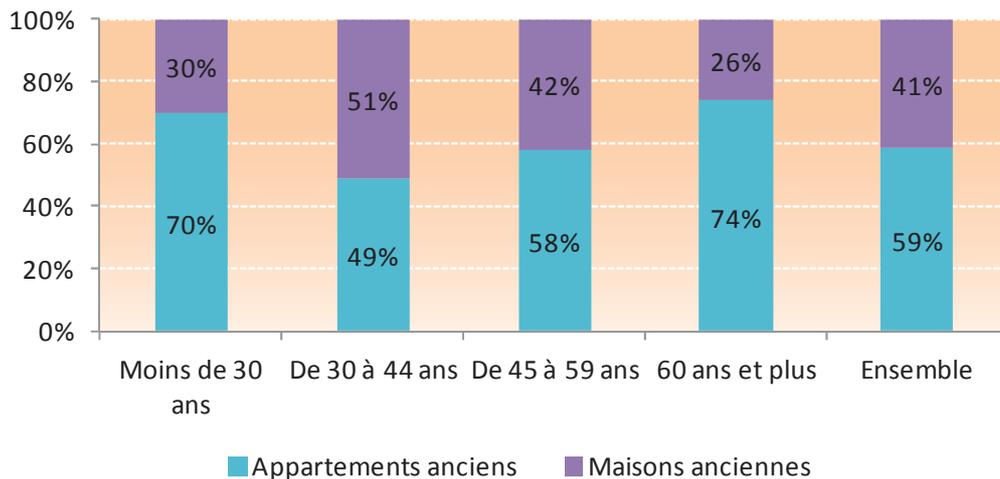


Source : Notaires de France – PERVAL.

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 37%. Les jeunes de moins de 30 ans représentent 30% 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.

## Répartition du type de bien acheté par tranche d'âge, dans le Sud Loire, en 2010



Source : Notaires de France – PERVAL.

En 2010, les moins de 30 ans et les plus de 60 ans acquièrent, pour plus de 70% d'entre eux, un appartement. Les tranches d'âge intermédiaires sont plus partagées entre l'achat d'une maison ou d'un appartement.

Entre 2004 et 2010, la part des acquisitions pour les tranches d'âge les plus hautes a le plus évolué. Les 45-59 ans et les plus de 60 ans s'orientent davantage vers la maison ancienne (en 2004, 37% des 45-59 ans achetaient une maison, contre 42% en 2010 ; en 2004, 22% des plus de 60 ans achetaient une maison, contre 26% en 2010).

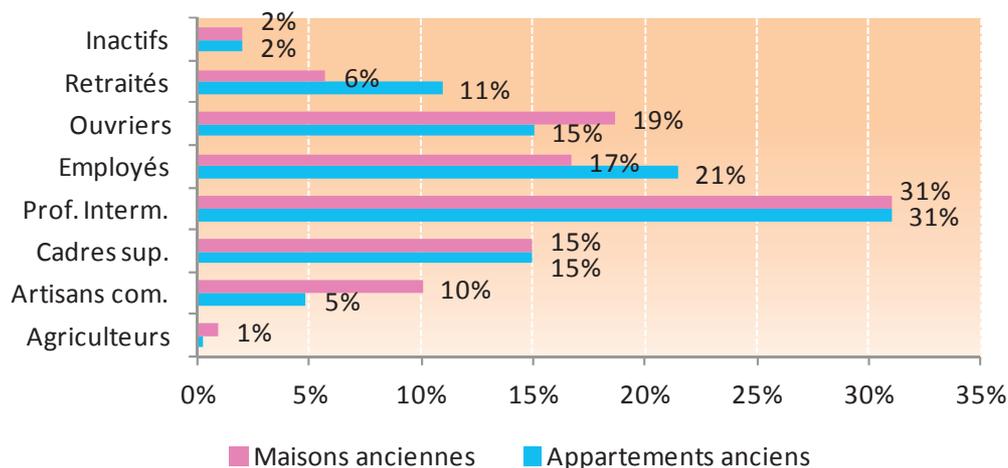
### Répartition des acquéreurs selon l'âge

	Moins de 30 ans	De 30 à 44 ans	De 45 à 59 ans	60 ans et plus
<b>Saint-Etienne</b>	46%	40%	45%	45%
<b>SEM hors Saint-Etienne</b>	39%	40%	36%	38%
<b>Loire Forez</b>	7%	12%	11%	11%
<b>Pays de St-Galmier</b>	5%	4%	4%	3%
<b>Monts du Pilat</b>	2%	3%	3%	2%
<b>Chazelles-sur-Lyon</b>	1%	1%	1%	1%
	100%	100%	100%	100%

Source : Notaires de France – PERVAL.

### 3.2.3. La profession des acquéreurs

Répartition des ventes par PCS des acquéreurs en 2010, dans le Sud Loire



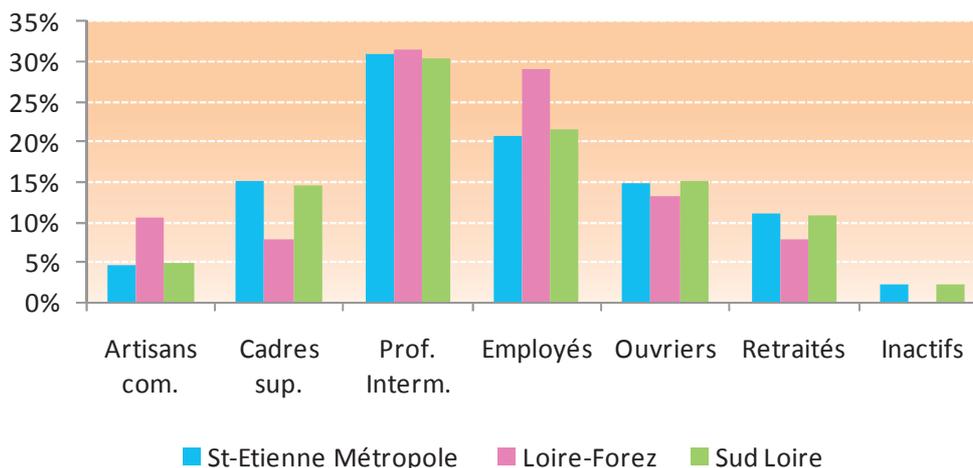
Source : Notaires de France – PERVAL.

Les professions intermédiaires représentent près d'1/3 des acquéreurs d'appartements anciens, et autant pour les maisons, à l'échelle du Sud Loire. Cette profession et catégorie sociale (PCS) représente 28% de la population active occupée dans le Sud Loire (Insee 2007).

A l'échelle de la Loire, la PCS profession intermédiaire est également la mieux représentée, que ce soit dans l'achat d'un appartement (30%) ou d'une maison (27%).

A souligner que la répartition des ventes par PCS des acquéreurs est restée identique entre 2004 et 2010, aussi bien en appartements qu'en maisons.

## Répartition des acquéreurs d'appartements anciens selon la PCS, en 2010



Source : Notaires de France – PERVAL.

N.B. : Données non significatives pour les Monts du Pilat et le Pays de Saint-Galmier.

Sur le marché de l'appartement ancien, dans Saint-Etienne Métropole, les professions intermédiaires sont les plus représentées à hauteur de 31%, à l'instar du Sud Loire. Cette même PCS avait une part de marché de 32% en 2004 dans Saint-Etienne Métropole et dans le Sud Loire.

En 2010, les cadres supérieurs ont une part de marché de 15%, contre 14% en 2004.

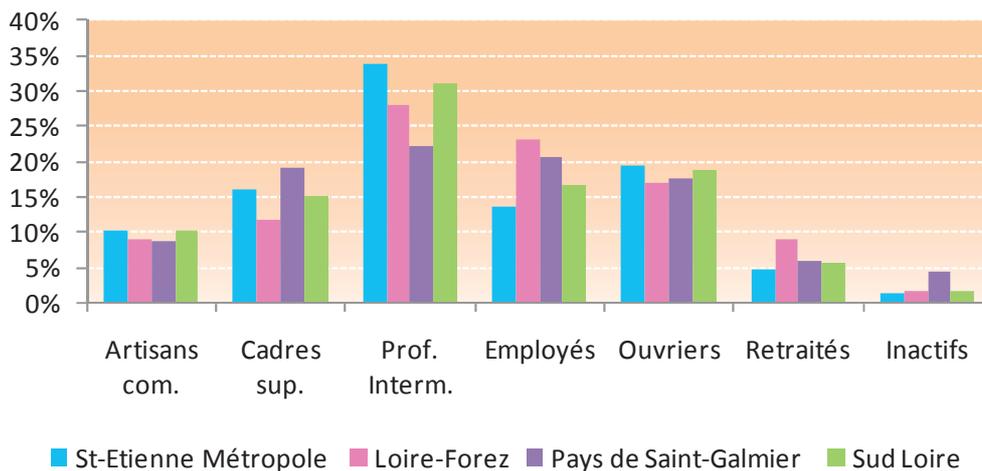
A noter que les employés sont proportionnellement plus nombreux sur le marché de l'appartement ancien à Saint-Etienne Métropole. Entre 2004 et 2010, ils passent de 18% à 21%.

Le profil des acquéreurs d'appartements anciens par PCS a évolué dans Loire-Foréz entre 2004 et 2010.

En 2010, Loire Forez se distingue avec une plus forte représentation des employés et des artisans-commerçants (respectivement 29% et 11%). Leur part respective a progressé entre 2004 et 2010 (+2 points pour les artisans-commerçants, +18 points pour les employés).

En revanche, la proportion de cadres supérieurs est faible par rapport au Sud Loire (seulement 8%), en 2010. Les cadres supérieurs représentaient 16% du marché en 2004, part qui était alors supérieure à celle enregistrée dans Saint-Etienne Métropole (14%).

## Répartition des acquéreurs de maisons anciennes selon la PCS, en 2010



Source : Notaires de France – PERVAL.

Sur le marché de la maison ancienne, les professions intermédiaires sont fortement représentées dans Saint-Etienne Métropole : 34% du marché de l'agglomération en 2010, 31% en 2004. Les artisans-commerçants ont également progressé (+3 points entre 2004 et 2010). Les cadres supérieurs représentent 16% du marché (-2 points par rapport à 2004).

Dans Loire-Forez, les employés ont fortement progressé passant de 15% à 23% du marché de la maison ancienne sur le territoire, entre 2004 et 2010. Ils sont ainsi sureprésentés en 2010 par rapport aux autres territoires. La tendance est inverse pour les ouvriers : alors qu'ils sont sureprésentés en 2004 (25%), ils sont à 17% en 2010.

Le Pays de Saint-Galmier se distingue avec une sureprésentation des cadres supérieurs. Leur part de marché était de 22% en 2004. Malgré une baisse de 3 points entre 2004 et 2010, ils restent sur représentés en 2010, à hauteur de 19%.

## 4 > Le marché locatif privé : des loyers toujours bas (données 2011)

### 4.1. Une enquête téléphonique à reconduire auprès des locataires tous les deux ans

Dans le cadre du programme partenarial de l'Agence d'urbanisme epures, les collectivités adhérentes ont souhaité mieux connaître le marché locatif privé et ont engagé la réalisation d'une enquête.

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. Plus de 2 400 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.

L'enquête a été exploitée et analysée. Les premiers résultats ont été présentés dans la note de l'observatoire de l'habitat de l'année dernière. Ils ont ensuite été détaillés dans 3 publications « Les données du territoire » diffusées largement : « Le niveau des loyers » n°11, « Conditions de logement et gestion locative » n°14, « Qui sont les locataires ? » n°15. Par ailleurs, les résultats de l'enquête ont alimenté des études spécifiques des partenaires de l'Agence.

L'objectif des partenaires était de constituer la base zéro d'un observatoire des loyers du parc privé sur le territoire et de la mettre à jour tous les deux ans de façon à assurer un suivi longitudinal du logement. Fin 2011, les démarches pour reconduire l'enquête téléphonique sont en cours. La note de l'observatoire de l'habitat 2012 pourra ainsi traiter l'évolution des niveaux de loyer sur le territoire du Sud Loire et de la proche Haute-Loire.

### 4.2. Les tendances récentes du marché locatif privé

*En attendant les prochaines données de l'enquête, voici quelques tendances récentes des loyers de marché<sup>2</sup> aux échelles nationale, régionale et départementale issues de la source clameur (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains). Avertissement : il est difficile de comparer les deux sources Clameur et enquête loyer.*

**A l'échelle nationale, après une stagnation des loyers de marché en 2009 puis une hausse en 2010 (+2,5%), la reprise du marché se confirme en 2011.**

Depuis le début de l'année (sur 8 mois), les loyers ont continué à progresser de +0,9%. Mais cette évolution à la hausse reste moins forte que sur l'année 2010 à la même époque (+1,4%).

La progression des loyers est disparate entre les régions. Ainsi, Rhône-Alpes voit les loyers progresser plus rapidement que le marché (+1,4%), dans la même proportion que le Languedoc-Roussillon (+1,7%), le Poitou-Charentes (+1,7%), la Provence-Alpes-Côte d'Azur (+1,6%), les Pays de la Loire (+1,6%) ou encore le Nord-Pas-de-Calais (+1,3%).

<sup>2</sup> Le loyer de marché correspond au loyer versé par le locataire installé depuis moins d'un an dans le logement. Il précise l'activité du marché locatif et ses dynamiques.

La progression des loyers concerne tous les types de biens, mais particulièrement les studios/T1 et les T4.

En 2011, le loyer de marché s'établit à 12,4€/m<sup>2</sup> en France et se répartit ainsi selon la taille du logement :

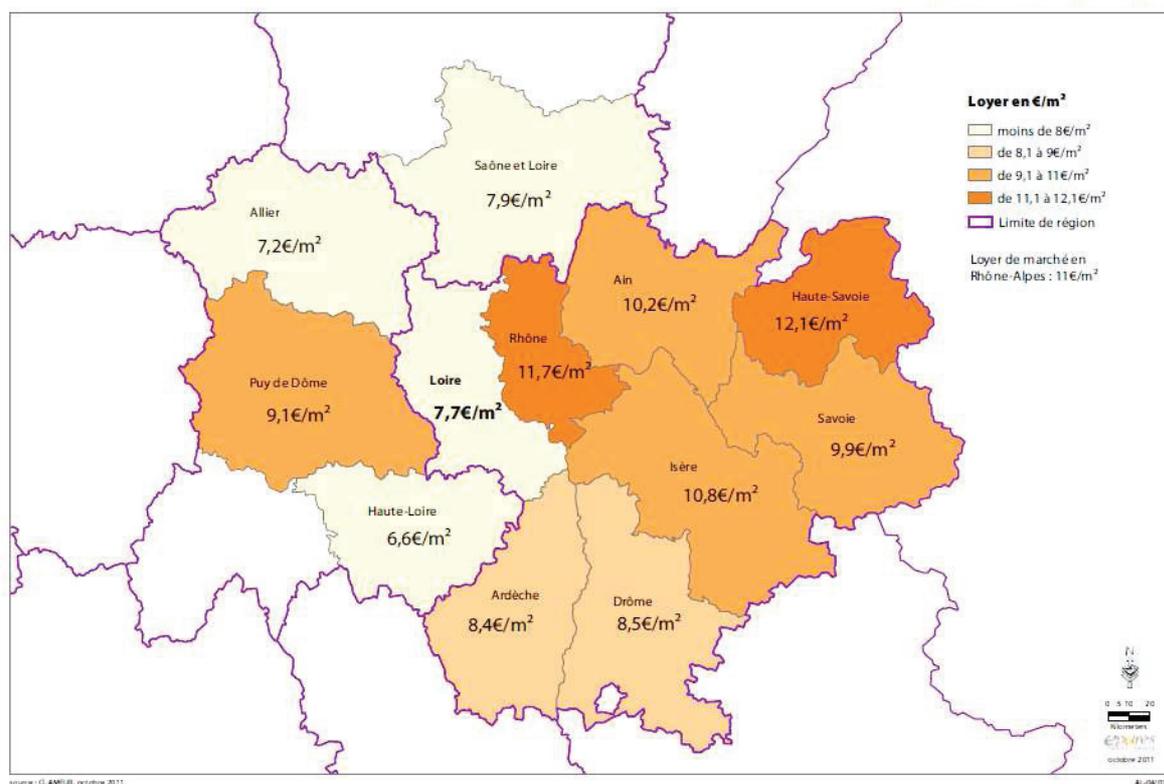
### Les loyers de marché, en France, en 2011

studio/1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
16,6€/m <sup>2</sup>	12,6€/m <sup>2</sup>	10,4€/m <sup>2</sup>	9,4€/m <sup>2</sup>	9,1€/m <sup>2</sup>

Source : Clameur.

**La région Rhône-Alpes enregistre un niveau de loyer de marché de 11€/m<sup>2</sup>, en 2011.** Toutefois, il existe de fortes disparités à l'échelle des départements.

Les loyers de marché en €/m<sup>2</sup>, en 2011



**Le département de la Loire connaît le niveau le plus bas de la région avec un loyer de 7,7€/m<sup>2</sup>.** A l'opposé, la Haute-Savoie enregistre un loyer de marché de 12,1€/m<sup>2</sup>. A noter que le département limitrophe de la Haute-Loire a un niveau de loyer de 6,6€/m<sup>2</sup>.

A titre indicatif, en 2011, **Firminy** et **Roanne** affichent **les loyers de marché les plus bas du département**, entre 6 et 7€/m<sup>2</sup>. **Saint-Chamond** est à 7,8€/m<sup>2</sup>. **Dans Saint-Etienne**, le loyer de marché a diminué de 0,8% entre 2010 et 2011 et **atteint 8,2€/m<sup>2</sup> en 2011.**

## 5 > Le logement social : une inflexion de la production (données 2011)

Pour compléter les analyses du marché de l'habitat, une base de données sur la production de logements sociaux créée en 2010 est en cours de consolidation. Une convention a été signée entre les services de l'Etat et epures pour la transmission de la base et sa mise à jour annuelle.

### Chiffres-clés 2011 dans le Sud Loire

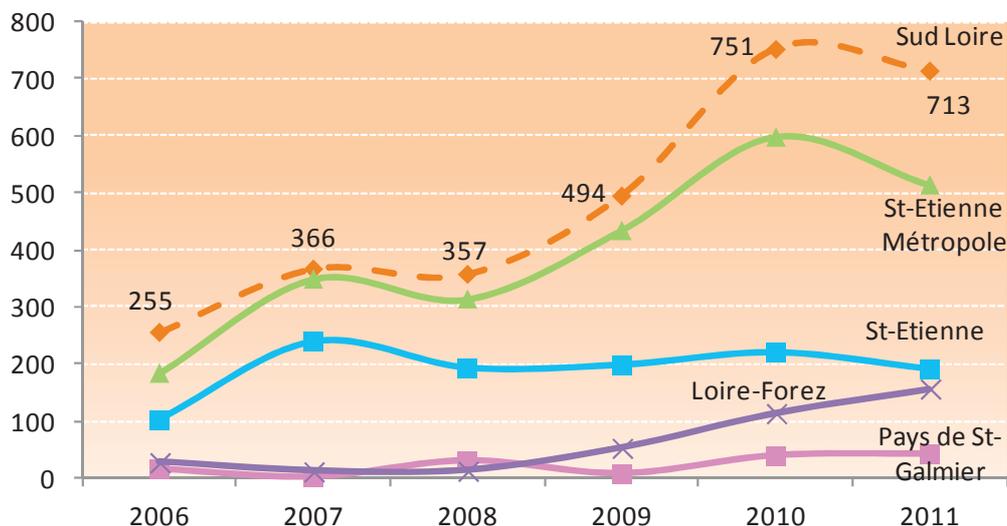
Logements sociaux livrés	Cumul 2006-2011 <sup>3</sup>
Volume	2 936
Moyenne annuelle	490
Evolution annuelle moyenne	+23%
Part du collectif	80%
Part de l'acquisition-amélioration	37%

Source : DDT42, traitements epures.

<sup>3</sup> L'année 2011 comprend les références jusqu'au mois de septembre compris.

## 5.1. Un léger repli de la livraison<sup>4</sup> de logements sociaux

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



Source : DDT42, traitements epures.

N.B. : L'année 2011 renseigne sur les 9 premiers mois.

**Entre 2006 et 2011, 2 936 logements sociaux ont été livrés dans le Sud Loire, soit une moyenne annuelle de près de 500 logements.**

La progression dans la livraison des logements sociaux, observée jusque-là, ne se poursuit pas. **L'année 2011 marque une légère baisse** (-5% entre 2010 et 2011), mais maintient un niveau au-dessus des 700 logements livrés (713).

Principal générateur des tendances, **Saint-Etienne Métropole enregistre une baisse**, à l'instar du Sud Loire. Ce recul est toutefois plus prononcé (-17% entre 2010 et 2011) pour atteindre 514 logements en 2011.

**Loire-Forez poursuit sa progression dans la livraison de logements sociaux.** Alors qu'elle a été doublée entre 2009 et 2010, elle est moins rapide sur la période suivante (+38% entre 2010 et 2011).

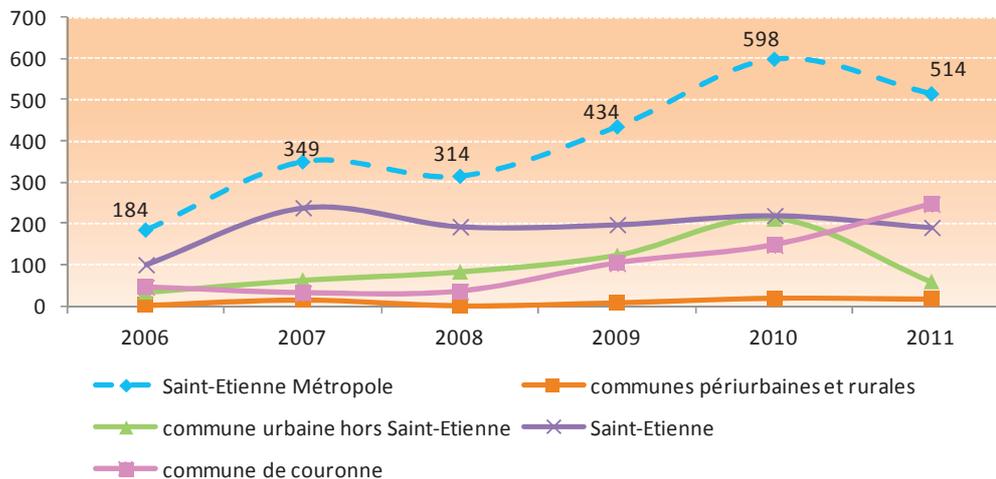
**Le Pays de Saint-Galmier reste un petit marché** avec une livraison annuelle moyenne de 22 logements.

En 2011, **la majorité de la livraison de logements sociaux se concentre dans Saint-Etienne Métropole** (72% dont 27% dans Saint-Etienne). Toutefois, le poids de Saint-Etienne Métropole a diminué entre 2010 et 2011 (-8 points), au profit essentiellement de Loire Forez (22% contre 15% en 2010) et du Pays de Saint-Galmier (6% contre 5% en 2010).

<sup>4</sup> On entend par livraison de logements sociaux, les mises en service.

## Zoom sur Saint-Etienne Métropole

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



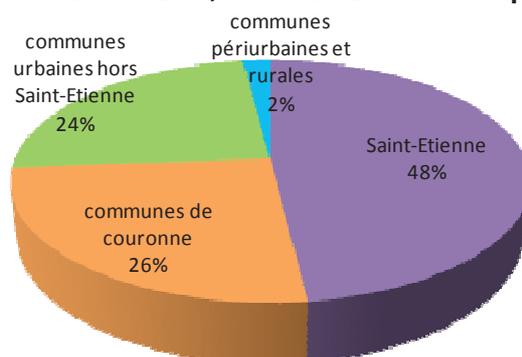
Source : DDT42, traitements epures.

Sur la période 2006-2011, **Saint-Etienne Métropole compte 2 393 logements sociaux livrés.**

Le repli de la livraison de logements sociaux entre 2010 et 2011 est imputable essentiellement aux **communes urbaines hors Saint-Etienne. Elles enregistrent une baisse de -72%** pour atteindre seulement 59 logements sociaux livrés en 2011. C'est davantage le fait des communes urbaines dans le Gier (-86%) que dans l'Ondaine (-48%). La ville de Saint-Etienne enregistre une baisse de -13% et atteint 191 logements en 2011.

En revanche, **dans les communes de couronne, la livraison continue de progresser** (+67% entre 2010 et 2011 contre +42% sur la période précédente). Elle atteint un volume supérieur à celui enregistré dans la ville de Saint-Etienne avec 247 logements.

## Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers) entre 2006 et 2011, dans Saint-Etienne Métropole

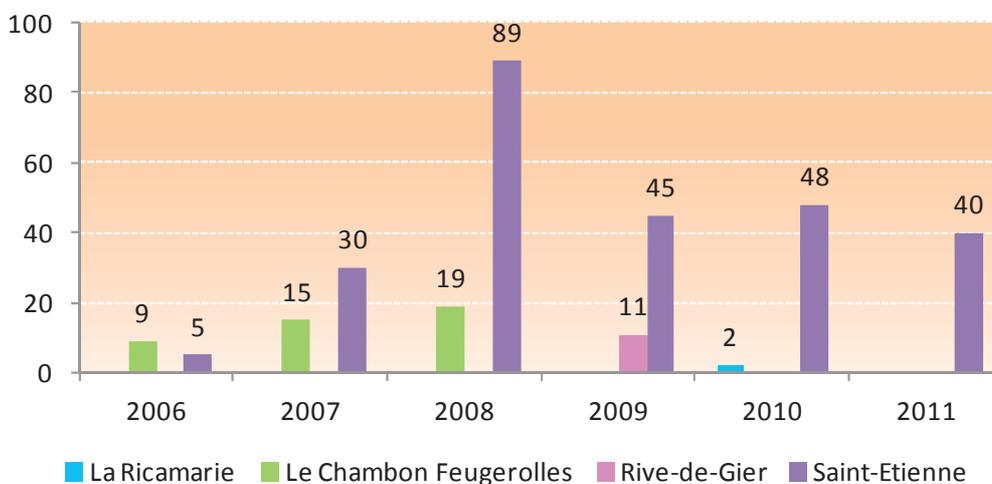


Source : DDT42, traitements epures.

Sur la période 2006-2011, **la ville de Saint-Etienne détient près de la moitié de la production de logements sociaux livrés (48%)**. Les communes urbaines (hors Saint-Etienne) et les communes de couronne enregistrent chacune près d'1/4 de la livraison.

Sur la période récente 2010-2011, la répartition s'est modifiée. Les communes de couronne ont pris plus de poids (passant de 25% à 48% de la production totale de l'agglomération stéphanoise), au détriment des communes urbaines hors Saint-Etienne (-23 points). La ville de Saint-Etienne est restée stable.

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

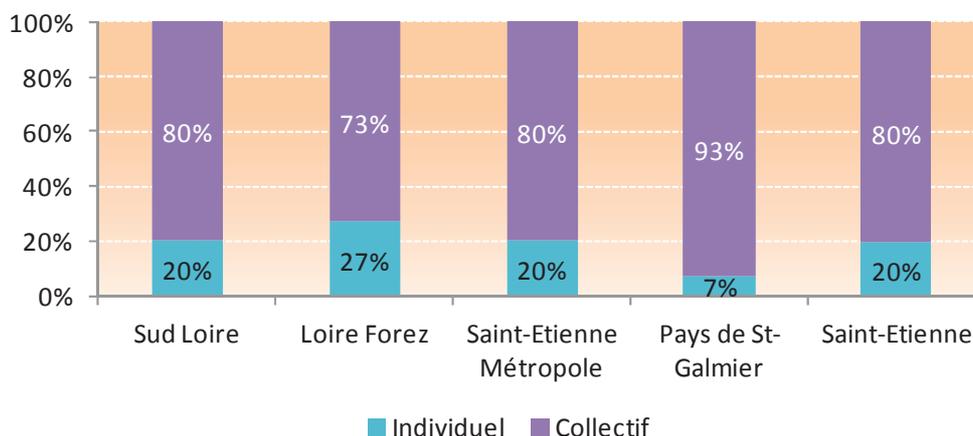


Source : DDT42, traitements epures.

Entre 2006 et 2011, **313 logements sociaux ont été livrés dans le cadre de projets de renouvellement urbain (ANRU)**, soit 13% de la production totale de l'agglomération stéphanoise. Saint-Etienne concentre la production de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU avec 257 logements livrés sur 2006-2011, soit 11% de la production totale de l'agglomération.

## 5.2. Des logements plutôt en collectif et en construction neuve

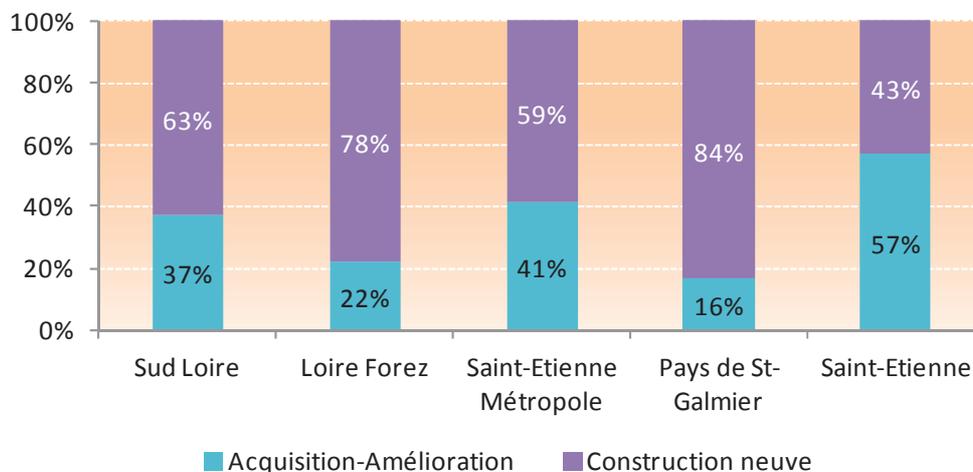
Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers), selon la catégorie, entre 2006 et 2011



Source : DDT42, traitements epures.

Dans le Sud Loire, **80% des logements sociaux livrés entre 2006 et 2011 sont en collectif**. Seul Loire Forez est en deçà avec une part de logements collectifs à 73%.

Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers), selon le mode production, entre 2006 et 2011



Source : DDT42, traitements epures.

Dans le Sud Loire, **la construction neuve est privilégiée dans la production livrée de logements sociaux**. Elle représente les 2/3 de la production contre 1/3 d'acquisition-amélioration. La construction neuve est davantage répandue dans les territoires périurbains (78% dans Loire Forez, 84% dans le Pays de Saint-Galmier). En revanche, dans la ville de Saint-Etienne, l'acquisition-amélioration est majoritaire (57% de la production).

## Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers) selon le type de financement<sup>5</sup>, sur 2006-2011, dans le Sud Loire

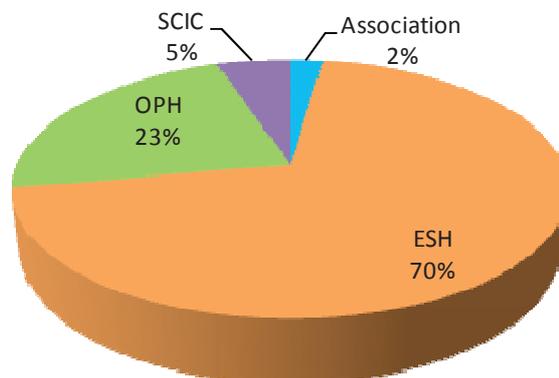
	PLUS	PLS	PLA-I	PLUS-CD
2006-2011	63%	10%	20%	6%
2011	66%	8%	23%	4%

Source : DDT42, traitements epures.

**Le logement très social (PLA-I) représente 20% de la production** de logements sociaux livrés sur 2006-2011. Ils sont concentrés à 81% dans Saint-Etienne Métropole dont 46% dans Saint-Etienne, 29% dans les communes urbaines (hors Saint-Etienne) et 22% dans les communes de couronne.

Loire Forez compte 15% de logements très sociaux, le Pays de Saint-Galmier 4%.

## Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers), selon le type de maître d'ouvrage\*, sur 2006-2011, dans le Sud Loire



Source : DDT42, traitements epures.

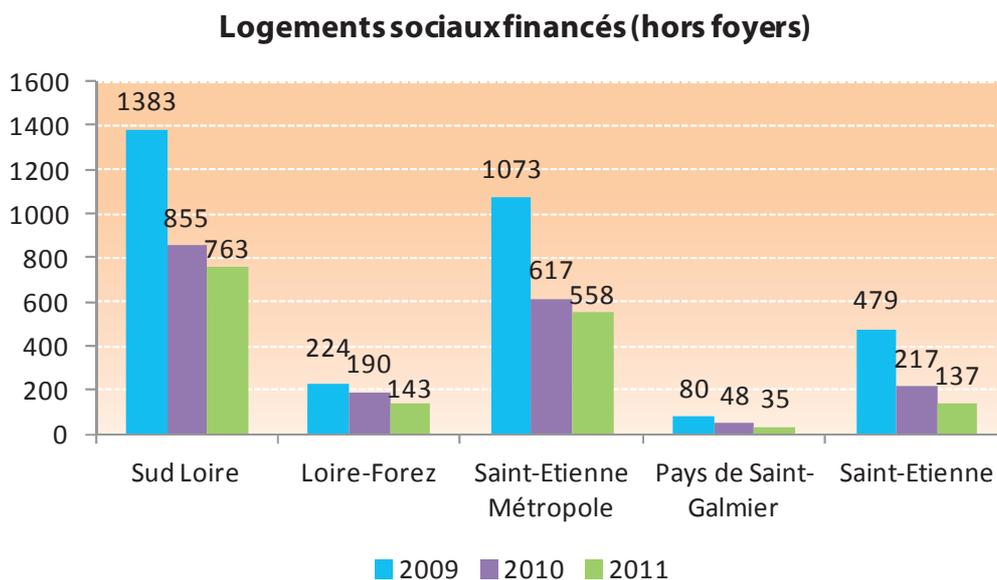
Sur 2006-2011, **les entreprises sociales de l'habitat (ESH) sont majoritaires dans la production livrée de logements sociaux** dans le Sud Loire. Parmi elles, quatre représentent 58% de la production totale : Bâtir et Loger (588 logements sociaux livrés sur 2006-2011), Cité Nouvelle (483 logements), Néolia (400 logements) et Alliade Habitat (246 logements).

Alors que les OPH représentent 58% du patrimoine de logement social dans la Loire (fin 2010), ils ne représentent que 23% de la construction neuve sur 2006-2011.

<sup>5</sup> 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, PSLA : prêt social de location accession.

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

### 5.3. Une production de logements sociaux à venir en baisse



Source : DDT42, traitements epures.

3 000 logements sociaux ont été financés sur la période 2009-2011. Ce sont autant de logements qui devraient être livrés dans les 3 ans à venir. L'année 2009 a été exceptionnelle, le Plan de relance gouvernemental favorisant l'augmentation des logements financés. L'année 2011 enregistre une baisse des logements financés, mais c'est sans compter la fin de l'année (dossiers entre octobre et décembre).

Les 2 250 logements financés sur 2009-2011 dans Saint-Etienne Métropole se répartissent à 37% dans Saint-Etienne, 32% dans les communes de couronne, 27% dans les communes urbaines hors Saint-Etienne et 3% dans les communes périurbaines et rurales. Parmi les 2 250 logements financés, 550 logements sont en secteur ANRU (soit 25%).

Le Scot Sud Loire a défini un objectif de production de logements accessibles socialement<sup>6</sup> à hauteur de 30% minimum de l'offre globale du Scot, réparti de la manière suivante : de l'ordre de 570 logements par an dans Saint-Etienne Métropole, 160 dans Loire Forez, 70 dans le Pays de Saint-Galmier, 27 dans les Monts du Pilat et 8 dans Chazelles-sur-Lyon. Ces objectifs sont affinés dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

<sup>6</sup> Les logements accessibles socialement comprennent les logements locatifs conventionnés (publics et privés) en dehors des foyers, les logements communaux, les logements en accession aidée (logements en accession à prix maîtrisés, logements PSLA) en dehors des logements faisant l'objet d'un prêt à taux zéro.

## Les démolitions réalisées dans le Sud Loire

	Saint-Etienne	Le Chambon-Feugerolles	Saint-Chamond	La Ricamarie	Unieux	Total
2006	279	67				346
2007	233	125	59			417
2008						
2009	221			41		262
2010				32		32
2011	102				90	192

Source : DDT42, traitements epures.

486 logements ont été démolis entre 2009 et 2011, dont 364 en secteur ANRU (75%). Ces démolitions sont exclusivement dans Saint-Etienne Métropole.

Les démolitions en secteur ANRU appellent à une construction de 1 logement démolit pour 1 logement construit et représentent 16% des logements financés dans Saint-Etienne Métropole sur la période 2009-2011. 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.

## CONCLUSION

Tous les segments du marché du logement montrent un repli de l'activité immobilière sur le territoire, à l'exception du marché de l'ancien.

**La construction neuve connaît un retrait de son activité**, ce qui rend plus difficile à atteindre les objectifs de production du Scot Sud Loire. En revanche, la prédominance de la construction en collectif sur l'individuel tend à répondre aux objectifs de densité de l'urbanisation souhaité dans le Scot.

**La promotion immobilière connaît elle aussi un ralentissement de l'activité** à la mi-2011, alors qu'il y avait des signes de redressement l'année précédente à la même époque. Les ventes sont en baisse, en particulier celles à destination des investisseurs. En logements aidés, l'offre et la vente sont inexistantes. Mais la structure de l'offre est plutôt saine et les délais de commercialisation continuent à diminuer.

**Le marché de l'ancien semble repartir** avec un volume de transactions et des prix moyens à la hausse, alors que les années précédentes laissaient penser à une dépréciation du marché.

**Les dynamiques du marché locatif privé** seront détaillées sur la base de la prochaine enquête téléphonique à réaliser dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire. A titre indicatif, **le loyer de marché dans Saint-Etienne a diminué entre 2010 et 2011 pour atteindre 8,2€/m<sup>2</sup>, loyer bas pour la taille de la ville.**

**La production de logements sociaux est en léger repli en 2011**, et les logements sociaux aujourd'hui financés ne présagent pas une progression de la production. La vigilance est donc de rigueur pour mettre en œuvre les processus de mixité sociale et d'accès amélioré au logement.

## **ANALYSE THEMATIQUE : LA DEMANDE URBAINE CONTEMPORAINE D'HABITAT**

*Yves CHALAS, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Grenoble*

Si les politiques publiques entendent maintenir la cohésion urbaine, encore faut-il qu'elles s'avisent des nouvelles données de l'urbain. La compréhension de la condition urbaine contemporaine constitue un préalable nécessaire à tout projet et à toute réflexion prospective.

La ville s'étend, la ville triomphe. Mais de quelle ville s'agit-il ? Certainement pas de la ville telle qu'elle a survécu jusqu'aux Trente glorieuses à peu près, c'est-à-dire la ville dont les figures principales relevaient de l'unité formelle architecturale, de la contiguïté du bâti, de la densité, de la minéralité, de la vie de quartier ainsi que du centre-ville unique et puissamment attractif. Cette ville d'hier, qui s'établissait également sur les figures issues des oppositions bien tranchées entre ville et campagne, ville et nature, centre et périphérie, est en train de disparaître, au point que nombre d'observateurs ont cru voir dans cette disparition la fin de toute possibilité de ville. Mais c'était là confondre la fin d'une certaine ville, datée historiquement et limitée culturellement, avec la fin de la ville tout court. Les villes évoluent et ce n'est pas nouveau. Quand un type de ville se meurt, c'est que déjà un autre type de ville s'épanouit. Il n'est que de le reconnaître. Nous sommes toujours urbains, de plus en plus urbains même, mais nous sommes urbains autrement. L'urbanité autre du XXI<sup>ème</sup> siècle se décline elle aussi en un certain nombre de figures majeures que sont la ville-mobile, la ville-territoire, la ville-nature, la ville polycentrique, la ville au choix, la ville-vide, la ville à temps continu. Ce sont ces nouvelles figures propres à la ville contemporaine qui prennent le relais des anciennes figures de la ville d'hier sur le plan très concret des pratiques habitantes quotidiennes.

Les pratiques habitantes quotidiennes précisément qui se développent dans ce contexte urbain contemporain, et qu'en retour elles soutiennent et nourrissent, sont marquées par un certain nombre de caractéristiques civilisationnelles déterminantes, inscrites, depuis les années 80, dans la longue durée et dans les tendances lourdes pour l'avenir. Ainsi, l'allongement de la durée de la vie, le développement sans précédent historique de la mobilité, le grand acquis de la modernité que représente la mobilité, la démocratisation et l'individualisation croissantes de tous les aspects de la vie, l'omniprésence des technologies de l'information et de la communication dans le travail et hors travail, l'accroissement du temps libre et des loisirs, l'hédonisme, le goût de la nature et la préoccupation environnementale relèvent de ces caractéristiques civilisationnelles qui affectent en profondeur les modes de vie et les pratiques habitantes dans nos sociétés et nos villes contemporaines.

Dès lors, la demande d'habitat des ménages aujourd'hui découle de cette évolution des territoires urbains et des modes de vie y afférant et ne sont lisibles – comme le montrent et le démontrent à souhait les enquêtes - que dans et par cette évolution.

Cette demande d'habitat, dans les fonctions d'habiter, la programmation projetuelle, la forme même ou la typologie architecturale, peut se résumer selon un tableau synoptique en cinq mots ou concepts clés : Garage, Placard, Terrasse, Evolutivité, Environnement.

Le Garage renvoie à la civilisation de la mobilité (des déplacements) dans laquelle nous vivons désormais. La mobilité est devenue ce qui nous lie aux lieux et ce qui nous lie les uns les autres. Elle est une condition de l'intégration urbaine et sociale. Le droit à la ville est aujourd'hui le droit à la mobilité. Nos sociétés contemporaines sont des sociétés de l'injonction à la mobilité pour produire des richesses et vivre ensemble. Mais qui dit mobilité, dit non seulement circulation généralisée de tous et de tout, mais également stationnement. Une automobile, par exemple, est immobilisée 80% du temps. Et dans les centres-villes, 30% des émissions de gaz carbonique résultent de la recherche par les automobilistes d'une place de stationnement. De sorte que le raisonnement de l'habitant est relativement simple et pragmatique : en attendant, dit-il, l'instauration massive et fiable d'une toute aussi nécessaire qu'inéluctable écomobilité dans les villes, il faut bien continuer à se déplacer. Et comme les déplacements, dans la plupart des cas encore aujourd'hui, ne peuvent s'effectuer qu'en automobile, il faut pouvoir trouver où garer son automobile.

Le Placard renvoie à la thématique des modes de vie liés à l'usage d'objets de toutes sortes et de plus en plus nombreux qui pénètrent dans l'habitation dont, notamment, mais ils ne sont pas les seuls, les objets relatifs aux loisirs ou au confort croissant de l'habitat ou encore les objets produits par les technologies de l'information et de la communication et qu'il faut bien installer et/ou ranger. « Il manque toujours une pièce » nous fait remarquer tout habitant quelle que soit l'enquête. La thématique du Placard renvoie plus largement à celle de la demande de plus d'espace pour le logement dans lequel l'habitant passe de plus en plus de temps, comme nous le confirme l'INSEE, pour y faire beaucoup d'autres choses que dormir et se nourrir : pour travailler, consommer, se distraire, se socialiser au moyen de l'ordinateur notamment. La rêverie de la demeure est devenue rêverie de la maison globale au bout des réseaux.

La Terrasse (et non le balcon) dans l'habiter contemporain symbolise la demande récurrente d'espace extérieur privatif naturel pour pouvoir vivre, dans la ville, par la ville et grâce à la ville - et non hors la ville, dans un fuir la ville ou une haine de la ville -, un rapport sensoriel et hédoniste à la nature qu'autorisent l'accroissement du temps libre et l'allongement de la durée de la vie. La demande urbaine de nature de la part des habitants est une demande de nature sensible. Les habitants veulent aujourd'hui une nature qui puisse être vécue et pratiquée quotidiennement tel un « jardin », c'est-à-dire avec l'ensemble des sens corporels, et non une nature qui, tel un « paysage », est perçue de loin et avec le seul sens de la vue. Ce passage du paysage au jardin dans les rapports des habitants à la nature est aussi une condition de l'émergence de la ville-nature contemporaine.

L'Évolutivité exprime le souhait de pouvoir transformer son habitation en fonction justement de l'évolution de ses besoins et de ses désirs. Selon l'avancée dans l'âge, la variation de la composition de sa famille ou encore les changements dans ses parcours professionnels, tout habitant voudrait pouvoir adapter son habitat. L'Évolutivité de l'habitation est une condition du bonheur d'habiter. L'habitant qui peut transformer son garage en chambre indépendante pour son enfant quand il grandit, vit mieux que celui qui ne le peut pas. De même, l'habitant qui peut ajouter ou retrancher une véranda sur sa terrasse ou en faire un atelier, un bureau ou une chambre supplémentaire pour ses amis, vit mieux que celui qui n'en a pas la possibilité. Les indications très concrètes d'Évolutivité de l'habitat abondent dans les enquêtes, du plaisir simple lié au bricolage ou au jardinage minimal des pots de fleurs, jusqu'au creusement prométhéen d'une véritable cave ou l'aménagement calcateur des combles, en passant par la fermeture ou l'ouverture, pour plus de fonctionnalité, de la cuisine par rapport au séjour. L'abondance même et la précision de ces indications disent la place centrale qu'occupe la thématique de l'Évolutivité dans l'habitat.

L'Environnement, enfin, souligne l'importance des préoccupations écologiques d'économie de l'énergie ou d'usage des technologies propres pour l'habitant dans son rapport à son habitation. L'Environnement correspond à la demande habitante liée à la conscience écologique grandissante d'intégrer dans le logement les équipements récents qui protègent l'air, les sols, l'eau, la végétation et, de plus en plus, la santé, tels, par exemple : les matériaux biodégradables ou recyclables, les éléments d'isolation thermique, les panneaux solaires pour le chauffage ou la production d'électricité, les éoliennes individuelles ou collectives, les pompes à chaleur, les systèmes de récupération d'eau de pluie, les bacs à compost y compris collectifs, etc.

Aujourd'hui, ce n'est pas dans les logements en immeubles collectifs des centres-villes, mais dans les maisons individuelles périurbaines que la demande habitante contemporaine de Garage, Placard, Terrasse, Évolutivité et Environnement parvient à trouver des réponses et des satisfactions. Or, le modèle urbain fondé sur la maison individuelle périurbaine est générateur d'étalement urbain contraire, apparemment, au développement durable. Si l'urbanisme veut à la fois lutter contre l'étalement urbain, favoriser le développement de la ville durable et attirer à nouveau les habitants – notamment les classes moyennes – dans les centres des villes, il lui faudra construire un habitat urbain qui donne une priorité aux thématiques clés du Garage, du Placard, de la Terrasse, de l'Évolutivité et de l'Environnement.

The logo for 'epures' features the word in a lowercase, sans-serif font. The 'e' is a dark blue, the 'p' is a lighter blue, and the 'ures' is a dark blue. A small orange square is positioned above the 'u'. Below the main text, the full name 'L'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise' is written in a smaller, dark blue font.

**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](mailto:epures@epures.com) web : [www.epures.com](http://www.epures.com)