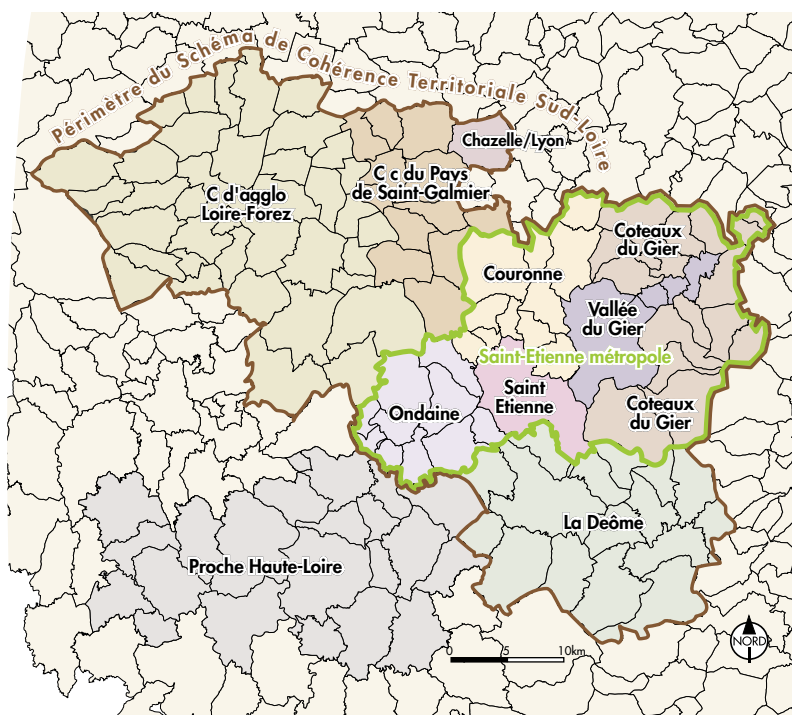


Observatoire de l'habitat

La Note de l'observatoire (2004)

Dans son rôle d'observation de l'habitat l'Agence d'urbanisme Epures recueille et analyse, annuellement, des données relatives à la construction neuve et au marché immobilier. Au delà d'un rendu statistique, la finalité de l'observatoire est de mettre en place un véritable lieu d'échange et de débat pour l'ensemble des acteurs locaux intervenant dans le champ de l'habitat.



Cette note présente les principales évolutions 2003 du marché local de l'habitat sur le Sud Loire en les référant aux évolutions passées et en les affinant à l'échelle des différents secteurs le composant.

Carte du découpage des secteurs du Sud Loire utilisée dans le cadre de l'Observatoire Habitat

▣ La construction neuve : une baisse significative dans le Sud-Loire .

Un fort ralentissement de la dynamique de la construction neuve dans le Sud-Loire à l'exception du secteur de Loire-Forez

Sur le Sud-Loire, 5094 logements ont été construits sur la période 2001-2003 ce qui représente une baisse du rythme de construction de 17% par rapport à la période 1998-2000. Le nombre de constructions pour 1000 habitants est deux fois plus faible que la moyenne régionale.

Au niveau national, la construction de logements neufs a progressé de + 5% entre 2002 et 2003. Sur le Sud-Loire, elle a diminué pendant la même période de 11%.

Les logements de type individuel

Sur la période 1998-2000, entre 1200 et 1400 logements individuels étaient construits chaque année sur le Sud-Loire. Ce nombre s'établit entre 900 et 1100 sur la période 2000-2003.

On relèvera, en particulier, que sur les communes de St-Etienne Métropole situées dans la couronne stéphanoise les logements commencés de type individuel, pour la période 2001-2003, représentent moins de la moitié de ceux observés pour la période 1998-2000.

De même sur le Pays de Saint-Galmier, les constructions neuves pour les logements de type individuel pur ont enregistré un recul de plus de 30% entre les deux périodes d'observation.

Les logements en collectif

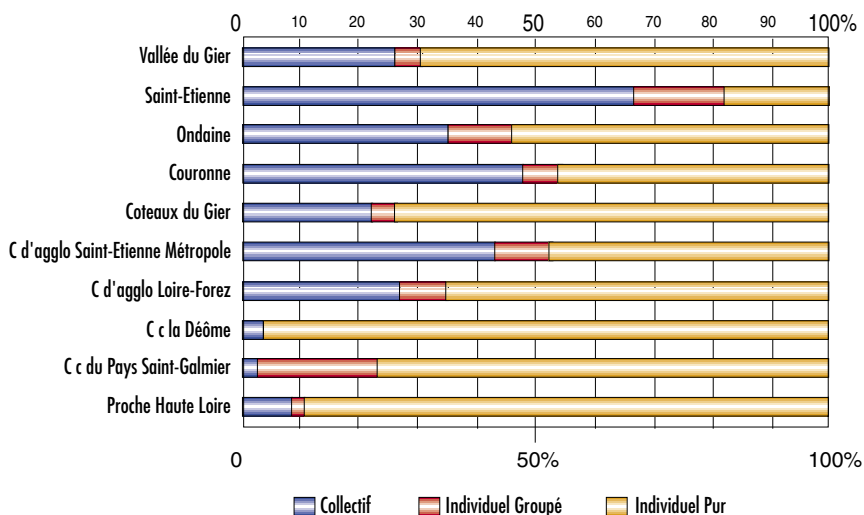
Le ralentissement de la construction individuelle ne profite que marginalement à une relance de la construction de logements collectifs sur les secteurs centraux, contrairement à ce qui a pu être observé au plan national sur les deux dernières années où la construction individuelle progressait de 1% tandis que la construction en collectif augmentait de 12%.

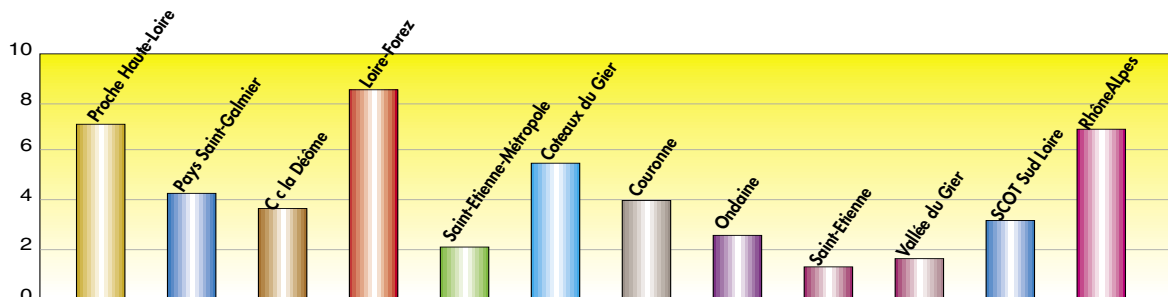
En Sud-Loire, seulement un logement sur trois construit entre 2001 et 2003 est de type collectif. Ce ratio est de un sur deux sur le reste de la région Rhône-Alpes. En outre, tous les secteurs du Sud-Loire ne contribuent pas à hauteur égale à la production de logements collectifs : en 2003, plus de 6 logements en collectif sur 10 construits sur le Sud-Loire sont localisés sur la Communauté d'agglomération de Saint-Etienne Métropole.

Plus précisément un logement collectif sur trois produit sur Saint-Etienne Métropole l'est, en 2003, dans une commune de la couronne stéphanoise. Toutefois, de nouveau, le manque de disponibilités foncières a entraîné un ralentissement de la construction collective sur ce secteur entre 1998-2000 et 2001-2003.

Répartition des constructions neuves selon le type d'habitat en 2003

source : DRE Rhône-Alpes, SITADEL





Nombre de logements commencés pour 1000 habitants en 2003
source : DRE Rhône-Alpes, SITADEL et INSEE RGP99

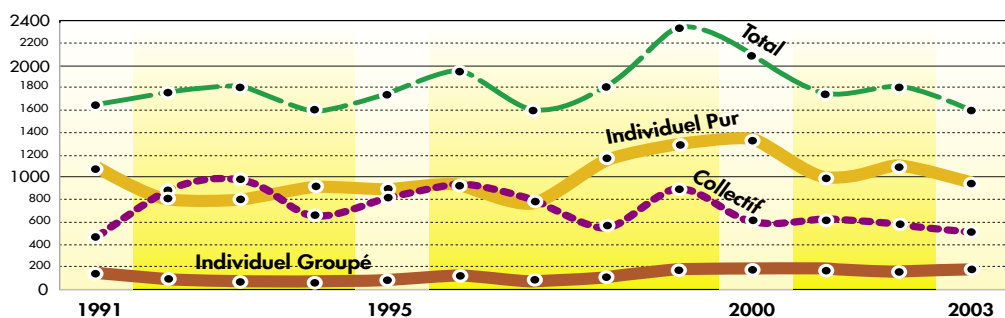
Le cas particulier de Loire-Forez

Le territoire Loire-Forez connaît une évolution inverse à celle décrite précédemment. Avec 1734 logements construits pour la période 2001-2003, le rythme de construction est supérieur de 17% à celui observé sur la période 1998-2000. Un quart des logements construits pendant cette période à l'échelle du Sud-Loire sont situés sur Loire-Forez, soit autant que sur la ville de St-Etienne. Ce processus se renforce en 2003 puisqu'un logement sur trois commencé en Sud-Loire l'est dans une des communes de Loire-Forez.

Aux portes du Sud-Loire : une dynamique de construction qui reste soutenue

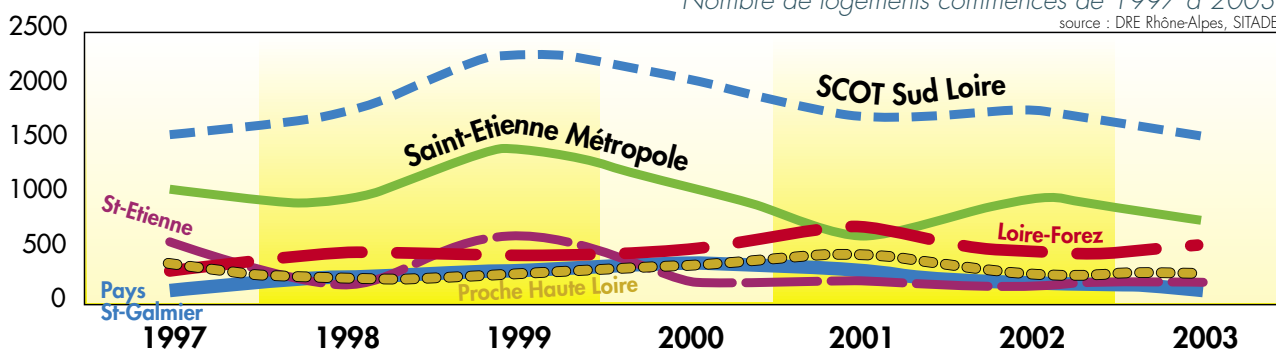
Dans le secteur de la proche Haute-Loire, le nombre de constructions neuves a progressé de 36% entre 1998-2000 et 2001-2003. Il s'agit de la plus forte augmentation de l'ensemble des secteurs suivis dans le cadre de l'observatoire de l'habitat. 1024 logements ont été construits entre 2001 et 2003 ce qui représente 20% de la construction neuve totale observée sur le Sud-Loire pendant la même période.

La maison individuelle est le type d'habitat dominant dans la proche Haute-Loire puisqu'elles représentent plus de 80% des logements neufs construits entre 2001 et 2003.

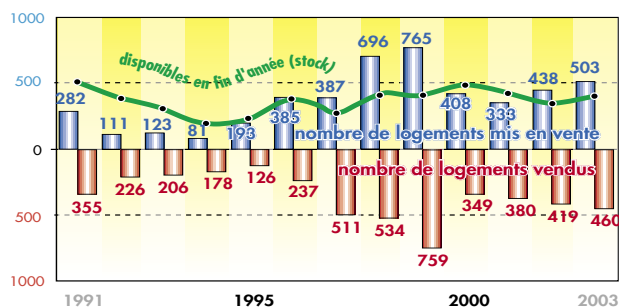


Evolution du nombre de logements commercialisés sur le Sud-Loire et la proche Haute-Loire (1991-2003) par type d'habitat
source : DRE Rhône-Alpes, SITADEL

Nombre de logements commencés de 1997 à 2003.
source : DRE Rhône-Alpes, SITADEL



Le marché de la promotion immobilière stéphanois : une relance de la construction et une réduction des délais d'écoulement.



Evolution du nombre de logements mis en vente et vendus dans les programmes de plus de 5 logements à l'échelle de la région stéphanoise

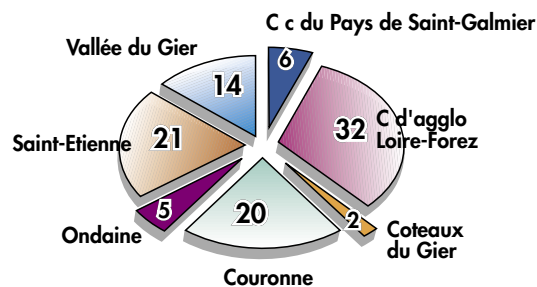
source : DRE Rhône-Alpes, ECLIN

Les programmes immobiliers de plus de 5 logements ont représenté une construction neuve de 622 logements sur le Sud-Loire en 2003.

Périmètre	Logements mis à la vente	Stock	Logements vendus
Pays Saint-Galmier	35	23	16
Chazelles/Lyon	8	10	21
Loire-Forez	203	115	167
Saint-Etienne Métropole	376	335	333
Coteaux du Gier	11	3	12
Couronne	120	90	111
Ondaine	29	31	37
Saint-Etienne	132	132	108
Vallée du Gier	84	79	65
SCOT Sud-Loire	622	483	537

source : DRE Rhône-Alpes, ECLIN

Pour les trois quarts, il s'agit de logements collectifs. Depuis 2000, le nombre de logements mis en vente dans de tels programmes augmente. Les deux tiers d'entre eux se situent sur le territoire de Saint-Etienne Métropole, et essentiellement sur la ville de St-Etienne, la couronne stéphanoise et la vallée du Gier. Cette progression est observée sur la plupart des agglomérations françaises. Elle s'explique notamment par les dispositifs fiscaux à destination d'investisseurs immobiliers.



Répartition géographique des logements mis en vente en 2003 dans des programmes de plus de 5 logements (en %)

source : DRE Rhône-Alpes, ECLIN 2003

Dans ces conditions, il est difficile de savoir si cette relance du collectif est pérenne.

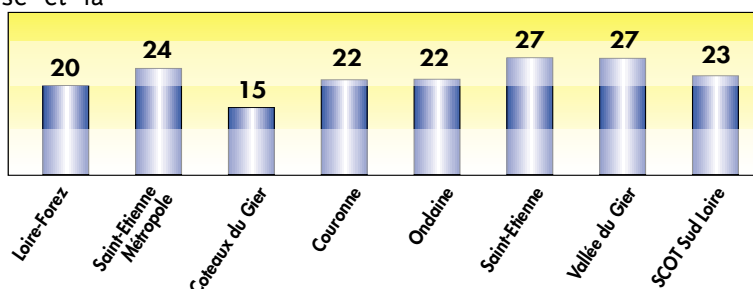
Si globalement le délai d'écoulement d'un logement neuf a fortement diminué depuis 2000, il reste très élevé par rapport à la moyenne de la région Rhône-Alpes. En 2003, ce délai est de 23 mois (contre 16 mois à l'échelle régionale) soit 7 mois de moins par rapport à 2000. D'après les promoteurs locaux, la diminution du délai de commercialisation se poursuivrait de façon sensible en 2004.

On ne peut pas, pour autant, parler de retente du marché. En effet l'indice de renouvellement de l'offre, comparant le volume des logements vendus au volume des mises en vente, met en évidence une situation de constitution de stock. Le stock atteint en fin d'année 2003 (soit 390 logements) a augmenté de 16,5% par rapport à celui atteint en 2002. Les appartements concernés ne se trouvent pas nécessairement dans les programmes livrés en 2003.

La relance des investissements immobiliers ne s'est pas accompagnée d'une augmentation significative des niveaux de prix de vente. Les prix moyens des logements neufs en collectif (1676/m²) restent 25% en-deçà de la moyenne régionale. Cet écart s'accroît depuis 1999.

Délai d'écoulement (en mois) des logements neufs en 2003, dans les programmes de plus de 5 logements.

source : DRE Rhône-Alpes, ECLIN 2003



Le marché immobilier de l'occasion : une poursuite de la hausse mais selon un rythme moins élevé que dans les autres villes de la région .

APPARTEMENTS ANCIENS	Prix Moyen (Euros)	Px m ² (Euros)	Nb Pièces	Surf Habit. (m ²)
DEPARTEMENT LOIRE				
LOIRE	53.472	762	3,2	70
<i>Arrondissements</i>				
MONTBRISON	58.158	844	3	69
SAINT-ETIENNE	53.408	764	3,2	70
REGION RHONE - ALPES				
RHONE - ALPES	94.803	1.552	2,9	61
<i>Département(s)</i>				
AIN	109.486	1.512	3,2	72
ARDECHE	55.996	846	3,2	66
DROME	68.810	961	3,4	72
ISERE	90.751	1.477	3	61
LOIRE	53.472	762	3,2	70
RHONE	104.589	1.523	3,1	69
SAVOIE	82.572	1.838	2,2	45
HAUTE SAVOIE	107.605	2.015	2,5	53
FRANCE-Province				
FRANCE-Province	88.244	1.519	2,7	58

Prix d'achat des appartements anciens (2004)
source :Chambre départementale des notaires, 2004

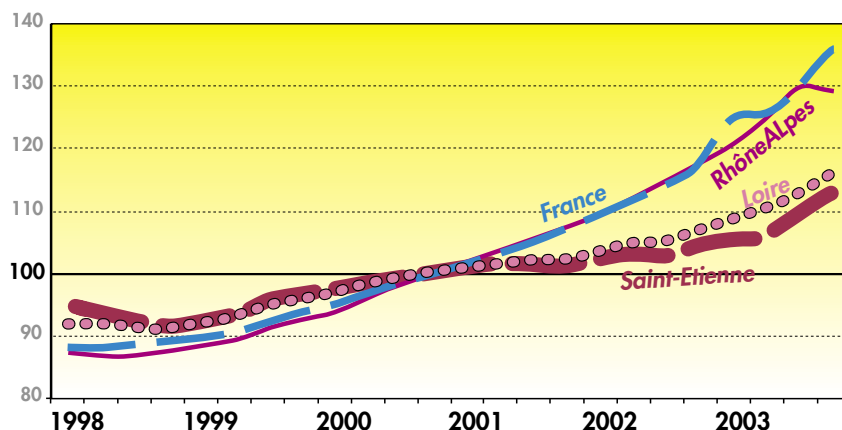
Les données fournies par les notaires mettent en évidence une augmentation régulière depuis 2000 des niveaux de prix sur le marché immobilier des maisons et des appartements anciens sur la ville de Saint-Etienne. Cette évolution mérite d'être suivie dans la durée du fait des interactions qui existent entre le marché de l'occasion et le marché de la promotion neuve. En effet, l'activité du marché en matière de promotion immobilière est conditionnée à une retente du marché de l'occasion puisque, depuis la première moitié des années quatre-vingt-dix, pratiquement trois ménages sur quatre, en France, accèdent à la propriété dans de l'ancien.

La hausse des prix des appartements anciens doit être relativisée au regard des évolutions régionales. En fin d'année 2003, le prix moyen d'un appartement d'occasion est de 762€/m² ce qui représente la moitié du prix moyen observé à l'échelle régionale (1552€/m²), et pour des surfaces moyennes habitables comparables. En outre, l'écart des prix moyens entre la région Rhône-Alpes, et l'arrondissement de Saint-Etienne continue à augmenter, traduisant une revalorisation moins rapide qu'à l'échelle régionale. Si entre 2000 et 2003, le prix moyen de vente d'un appartement a augmenté de 29% à l'échelle régionale, cette variation est deux fois plus faible à l'échelle de la ville de Saint-Etienne (15%).

Pour les maisons de seconde main, l'arrondissement de Saint-Etienne affiche des prix moyens de vente par pièce (26,5€/pièce) supérieurs au département (23,5€/pièce). L'écart existant entre l'arrondissement de Saint-Etienne et la région Rhône-Alpes (35,2€/pièce) reste tout de même élevé (24,7%).

Indice de l'évolution du prix des appartements anciens

source : Perval Min - Evolution trimestrielle, base 100 au 4ème trimestre 2003



▣ Les loyers à la relocation dans le parc privé : une revalorisation en cours .

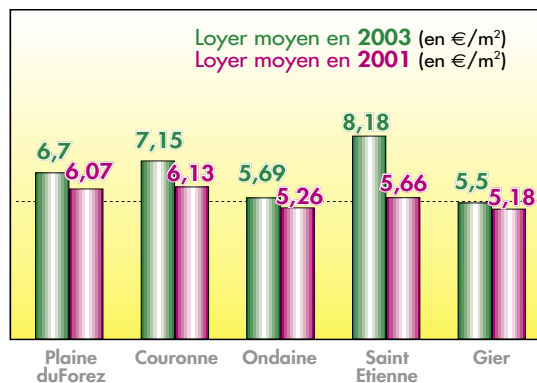
Les informations fournies sur les niveaux de loyers à la relocation sont tirées d'une base de données constituée par l'agence d'urbanisme Epures à partir des petites annonces parues dans la presse gratuite. Il s'ensuit que les niveaux de loyers observés au travers de cet outil sont au-dessus des loyers réellement observables sur l'ensemble du parc locatif. Il s'agit de loyers proposés lors d'une nouvelle location donc susceptibles d'être plus élevés que ceux du marché (une négociation avec le futur locataire va se dérouler par la suite). Il convient donc de raisonner en termes de tendance et non de valeurs.

A l'échelle du Sud-Loire, on observe globalement une revalorisation des loyers à la relocation. Elle est particulièrement marquée sur la Ville de Saint-Etienne (+2.52€/m² en 2 ans) et sur la Couronne stéphanoise (+1.02€/m²). La revalorisation des loyers à la relocation est la plus faible dans le Gier et l'Ondaine (respectivement +0,32€/m² et +0,43€/m²). Ainsi, si en 2001 la ville de Saint-Etienne présentait des prix moyens inférieurs à ceux observés sur la Couronne stéphanoise et la Plaine du Forez, aujourd'hui elle affiche les loyers les plus élevés du Sud-Loire.

Malgré ces variations, les loyers à la relocation appliqués sur la région stéphanoise restent les plus faibles de la région Rhône-Alpes. Sur les agglomérations lyonnaise et annecienne, le loyer moyen dans le parc privé s'élève à 10€/m².

Intercommunalité	Taille moyenne des logements en 2003	Loyer moyen au m ² en 2003 (en €)
Cc Pays Saint-Galmier	92,45	6,94
Cc Forez en Lyonnais	86,00	5,59
Cc la Déome	96,25	5,76
Ca Loire-Forez	86,45	6,56
Ca Saint-Etienne Métropole	65,25	7,56
Coteaux du Gier	104,91	6,17
Couronne	80,77	7,15
Ondaine	71,86	5,69
Saint-Etienne	61,99	8,18
Vallée du Gier	73,48	5,32
SCOT Sud-Loire	68,26	7,41

Prix des loyers à la relocation (2003)
source : Enquête Epures 2003



Evolution du loyer moyen entre 2001 et 2003
exprimé (en €/m²)
source : Enquête Epures 2001 et 2003

epures
l'Agence d'urbanisme
de la région stéphanoise

46, rue de la Télématique BP 801
42952 Saint-Etienne Cédex 9
tél : 04 77 92 84 00
fax : 04 77 92 84 09
http : //www.epures.com
e-mail : epures@epures.com