

1-2 L'offre d'habitat en région stéphanoise

1.2.2 Les marchés de l'habitat en région stéphanoise

1.2.2.1 Un tassement des ventes et un marché très bas

Etat des lieux

L'offre globale de logements neufs s'est réduite en 2000 après six années consécutives de progression.

Les logements collectifs constituent toujours l'essentiel du marché de la vente en logements neufs. 81% de l'offre porte sur des logements collectifs. Pour autant, la part de l'offre en logements individuels continue de progresser (19% de l'offre en 2000 contre 17% en 1999).



maisons individuelles dans la plaine du Forez

Le nombre de vente a baissé de 54% en 2000 marquant un renversement de tendance après une période de hausse amorcée en 1996 (+ 88% en 1996, +116% en 1997, +5% en 1998, +42% en 1999). Le recul des ventes touche essentiellement les logements collectifs (-59%, avec plus de 400 ventes de moins en 2000 par rapport à 1999). Le retour à l'investissement immobilier amorcé en 1995 et confirmé entre 1996 et 1999 connaît un brusque inversement en 2000. Les mises en ventes sont en recul de 47% par rapport à 1999, et ce tant sur le marché du collectif que sur le marché de l'individuel.

Le stock de logements disponibles en fin d'année progresse pour la troisième année consécutive. On compte 480 logements disponibles fin 2000, soit une augmentation de 18% par rapport à 1999. Le tassement des ventes explique cette nouvelle progression des stocks, alors même que le nombre de mises en vente ou



Immeuble de standing St-Etienne centre

l'introduction d'une offre nouvelle sur le marché a diminué. On notera que le marché des logements individuels n'est pas concerné par ce phénomène.

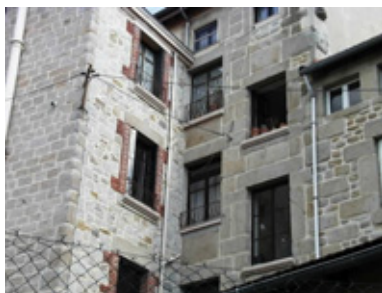
En effet, le niveau de stock diminue en 2000, du fait d'un maintien relatif du volume de ventes et d'une réduction des mises en ventes.

A la fin de l'année 2000, le prix du m² en logement collectif neuf est égal à 1 404€ contre 1 690€ en Rhône-Alpes (hors stations touristiques), soit 17% moins cher dans la région stéphanoise par rapport à la moyenne de Rhône-Alpes. A noter, les données les plus récentes datant du 1^{er} semestre 2001 indiquent une progression du prix de vente moyen (1 446€ le m² en juin 2001).

prix de vente moyen au m ² des logements collectifs vendus en 2000		
secteur	prix moyen en Francs par m ²	prix moyen en Euros par m ²
région stéphanoise	9 208	1 404
Rhône-Alpes (hors station)	11 088	1 690
Agglo de Lyon	11 533	1 758
Agglo de Grenoble	10 923	1 665
Agglo de Chambéry	11 184	1 705
Agglo d'Annecy	12 248	1 867
Agglo de Valence	9 163	1 397

L'arrondissement de St Etienne est nettement inférieur à la moyenne régionale pour le prix de vente des maisons (-21%) et des appartements (-42%).

La Chambre des Notaires de la Loire souligne néanmoins l'existence de disparités entre la ville de St Etienne (667€ le m²) et la périphérie (plus de 700€). Dans la ville de St-Etienne, le prix moyen au m² atteint 667€ /m² pour une surface moyenne de 71 m² (période du 1^{er} juillet 2000 au 30 juin 2001), soit une progression de 1,9% en un an. Le prix de vente moyen par pièce dans l'arrondissement de St Etienne est légèrement au dessus de la moyenne nationale avec 22 250€ /pièce, porté par la périphérie (Couronne, Gier et Ondaine) avec des prix moyens encore supérieurs (22 900€/pièce).



Etat des lieux

L'offre globale de logements neufs s'est réduite en 2000 après six années consécutives de progression.

Les logements collectifs constituent toujours l'essentiel du marché de la vente en logements neufs. 81% de l'offre porte sur des logements collectifs. Pour autant,

bilier amorcé en 1995 et confirmé entre 1996 et 1999 connaît un brusque inversement en 2000. Les mises en ventes sont en recul de 47% par rapport à 1999, et ce tant sur le marché du collectif que sur le marché de l'individuel.

Le stock de logements disponibles en fin d'année progresse pour la troisième année consécutive. On compte 480 logements disponibles fin 2000, soit une augmentation de 18% par rapport à 1999. Le tassement des ventes explique cette nouvelle progression des stocks, alors même que le nombre de mises en vente ou l'introduction d'une offre nouvelle sur le marché a diminué. On notera que le marché des logements individuels n'est pas concerné par ce phénomène.

	NEUF		ANCIEN	
	Maison	Appartement	Maison	Appartement
France	129 682€	99 170€	99 880€	1 173€
Rhône-Alpes	157 965€	109 366€	129 964€	1 177€
arrondissement de St-Etienne	104 563€	85 773€	101 482€	678€

*prix moyen des transactions en 2001
(source : Perval)*

la part de l'offre en logements individuels continue de progresser (19% de l'offre en 2000 contre 17% en 1999).

Le nombre de vente a baissé de 54% en 2000 marquant un renversement de tendance après une période de hausse amorcée en 1996 (+ 88% en 1996, +116% en 1997, +5% en 1998, +42% en 1999). Le recul des ventes touche essentiellement les logements collectifs (-59%, avec plus de 400 ventes de moins en 2000 par rapport à 1999). Le retour à l'investissement immo-

