

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

## 1.2.2 Les marchés de l'habitat en région stéphanoise

### 1.2.2.3 Une concurrence entre foncier de recyclage et d'extension.

#### Etat des lieux

##### Le marché des terrains à bâtir

Le marché des terrains à bâtir présente des caractéristiques comparables à celles du marché des maisons de seconde main. Le prix moyen des terrains à bâtir atteint 29 145€ (191KF) dans la Loire soit 8% de moins que la moyenne nationale (31 680€ ou 208KF) et 34% de moins que la moyenne régionale (43 940€ ou 288KF). Comme pour les maisons de seconde main, les écarts entre arrondissements de la Loire sont importants. En particulier, l'arrondissement de Saint-Etienne se situe au dessus de la moyenne nationale avec 38 110€ (250 KF) dont 40 550€ (266KF) pour la ville de Saint-Etienne et 42 840€ (281KF) pour la périphérie.

D'après les entretiens réalisés en 2001 auprès des responsables des communes (maire, adjoint à l'urbanisme et directeur des services), il se dégage les éléments suivants :

- le prix moyen des terrains à construire est variable en fonction des secteurs, allant de 39,20€/m<sup>2</sup> dans l'Ondaine à plus de 65,50€/m<sup>2</sup> dans la Couronne,
- le prix moyen observé sur Saint-Etienne Métropole est de 50,26€/m<sup>2</sup>.

Les "gisements fonciers" propices à l'habitat bien desservi, proches des centres sont rares et méritent d'être consommés avec modération.

#### Tendances

##### Une inflation du foncier sur certains secteurs

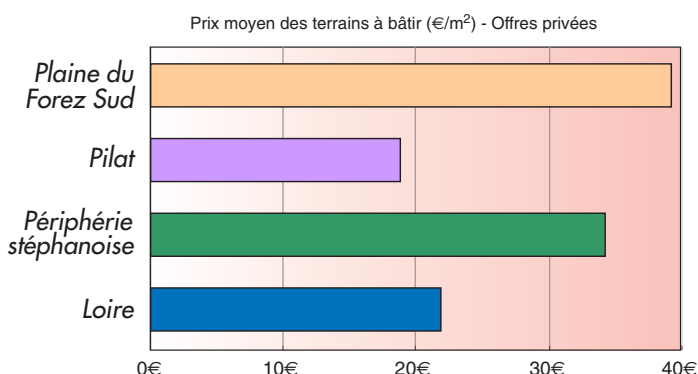
Globalement, sur l'ensemble des communes de Saint-Etienne Métropole, le prix moyen du foncier est en hausse depuis 5 ans (cette tendance se vérifie aussi d'un point de vue national). Il existe des nuances en fonction des secteurs :

- En effet, les communes de la Couronne et des Coteaux du Gier ont vu leur foncier progresser au point d'être multiplié par 2,5 dans certaines communes.
- Le secteur de la vallée du Gier a aussi connu une hausse, celle-ci restant cependant plus relative.
- Enfin, la vallée de l'Ondaine et la commune de Saint-Etienne (hors Saint-Victor) semblent ne pas avoir connu une revalorisation importante de leur marché foncier, la ville de Saint-Etienne ayant déjà un foncier plus élevé que dans les autres secteurs il y a 5 ans.

L'augmentation des prix est principalement causée par l'extension de l'urbanisation et notamment du pavillonnaire consommateur d'espace. Les communes de la première couronne et les communes au développement résidentiel récent affichent toutes une volonté de " pause " dans l'urbanisation, avec des objectifs modestes en terme de construction et de croissance démographique. Cependant, cette volonté reste à pondérer au vu du nombre de projets en construction déjà connus dans les communes.

##### Des friches urbaines à recycler et un besoin de dédensification

Le renouvellement urbain implique la reconquête des friches urbaines ou de certains espaces pour réaliser de nouveaux programmes.



## Etat des lieux

### Le marché des terrains à bâtir

Le marché des terrains à bâtir présente des caractéristiques comparables à celles du marché des mai-



sons de seconde main. Le prix moyen des terrains à bâtir atteint 29 145€ (191KF) dans la Loire soit 8% de moins que la moyenne nationale (31 680€ ou 208KF) et 34% de moins que la moyenne régionale (43 940€ ou 288KF). Comme pour les maisons de seconde main, les écarts entre arrondissements de la Loire sont importants. En particulier, l'arrondissement de Saint-Etienne se situe au dessus de la moyenne nationale avec 38 110€ (250 KF) dont 40 550€ (266KF) pour la ville de Saint-Etienne et 42 840€ (281KF) pour la périphérie.

D'après les entretiens réalisés en 2001 auprès des responsables des communes (maire, adjoint à l'urbanisme et directeur des services), il se dégage les éléments suivants :

- le prix moyen des terrains à construire est variable en fonction des secteurs, allant de 39,20€ /m<sup>2</sup> dans l'Ondaine à plus de 65,50€ /m<sup>2</sup> dans la Couronne,

- le prix moyen observé sur Saint-Etienne Métropole est de 50,26€ /m<sup>2</sup>.

Les "gisements fonciers" propices à l'habitat bien desservi, proches des centres sont rares et méritent d'être consommés avec modération.

