

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

### **1.2.2.5** *En quelques lignes ...*

## **Synthèse sur les marchés de l'habitat en région stéphanoise**

### **Un tassement des ventes et un marché immobilier très bas**

L'offre globale de logements neufs s'est réduite en 2000 après six années consécutives de progression. Le retour à l'investissement immobilier amorcé en 1995 connaît un brusque inversement en 2000, le recul des ventes étant de -47%. En conséquence, le stock de logements progresse de 18% par rapport à 1999. Toutefois, cette situation masque de fortes disparités. La Couronne a tendance à tirer le marché des ventes vers le haut.

En 2000, le prix de vente du m<sup>2</sup> en logement collectif neuf est de 1 404€, soit 17% moins cher que dans la moyenne de Rhône-Alpes. Au regard des prix de vente des appartements anciens, l'arrondissement de Saint-Etienne est inférieur aux moyennes nationales et régionales (-42%). Que ce soit dans le parc neuf ou ancien, le marché de l'immobilier sur la région stéphanoise est bas.

### **Le marché des terrains à bâtir**

Le prix moyen des terrains à bâtir en région stéphanoise est inférieur de 8% par rapport à la moyenne nationale et de 34% à la moyenne régionale. Cependant le prix moyen des terrains à construire est variable en fonction des secteurs géographiques, allant de 39,20€/m<sup>2</sup> dans l'Ondaine à 65,50€/m<sup>2</sup> dans la Couronne. De plus, les "gisements fonciers" propices à l'habitat, bien desservis et proches des centres, sont rares et méritent d'être consommés avec modération.

### **Une inflation du foncier variable suivant les secteurs**

Sur l'ensemble de Saint-Etienne Métropole, le prix moyen du foncier est en hausse depuis 5 ans. L'augmentation des prix est principalement causée par l'extension de l'urbanisation et notamment du pavillonnaire consommateur d'espace. C'est pourquoi, cette hausse est remarquable dans la première couronne et les communes au développement résidentiel récent.

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

Sur la ville centre, 10 000 logements sont vacants. C'est pourquoi une politique de dédensification est engagée par la municipalité, notamment pour créer des espaces publics. L'acquisition des parcelles mutables, la démolition de l'existant, le relogement des populations ont un coût qui rend l'achat d'un terrain recyclé toujours plus onéreux que l'acquisition d'un terrain vierge, le rendant de fait moins attractif pour une éventuelle opération et nécessitant une action publique volontariste.

### **Une fiscalité qui accentue les déséquilibres entre les territoires**

Les communes ayant le plus besoin de financements pour maintenir des services publics de centralité, sont celles où les ménages sont de moins en moins nombreux et les plus imposés.