

# Observatoire de l'habitat

L'Agence d'Urbanisme de la Région Stéphanoise EPURES édite annuellement un document relatif à l'observation du marché du logement sur la région stéphanoise (92 communes réparties sur les territoires de Saint-Etienne, la première Couronne, le Gier, l'Ondaine et la Plaine du Forez).

- Même si l'évolution de la construction neuve est positive sur ces 3 dernières années, on a pu observer un recul de l'activité de 17% en 2000,
- Le marché du logement neuf est toujours très détendu en 2000, les délais d'écoulements de l'offre sont en 2000 de 29 mois (+10 mois),
- Le niveau des prix de vente des appartements anciens et son évolution restent nettement inférieurs dans l'arrondissement de Saint-Etienne que dans le reste de la Région Rhône-Alpes. Le marché des maisons dans l'ancien suit, quant à lui, la progression nationale et son prix de vente est même légèrement supérieur à la moyenne nationale,
- Le marché locatif privé est caractérisé par un prix moyen à la relocation revalorisé depuis 1998, mais il reste peu cher par rapport aux autres agglomérations françaises,
- 88% de l'offre en logement HLM est concentré dans le couloir urbain traditionnel formé par Saint-Etienne et les vallées du Gier et de l'Ondaine. Le parc locatif social possède un taux de vacance important, notamment le taux de vacance pour absence de candidat.

Sur un plan géographique, la baisse de l'activité enregistrée au niveau de la région stéphanoise est alimentée par sa très forte baisse dans la seule ville de Saint-Etienne. Le secteur du Gier connaît également une baisse du niveau de construction en 2000, en lien cette fois avec un léger ralentissement de la construction individuelle qui influe fortement depuis 10 ans sur le dynamisme de la construction dans ce secteur.

Tous les autres secteurs de la région voient progresser le nombre de mises en chantier en 2000, portés essentiellement par la construction individuelle. Les secteurs de la Plaine du Forez et de la Proche Haute-Loire connaissent d'ailleurs une progression presque continue sur ces dix dernières années.

## 1. La construction neuve

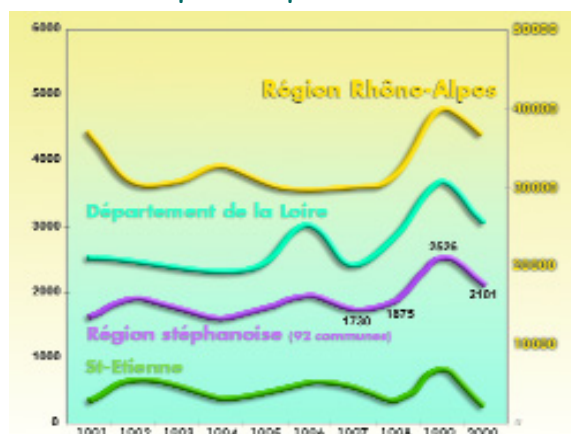
On assiste en 2000 à un recul de l'activité de construction de logements. Les mises en chantier diminuent de 17% dans la région stéphanoise entre 1999 et 2000 (2101 logements commencés). Le niveau de la construction neuve reste néanmoins supérieur de 12% à celui de 1998. L'évolution de la construction

est donc plutôt positive sur ces 3 dernières années avec un pic de construction "conjuncturel" en 1999, lié à la mise en chantier d'importants programmes collectifs à Saint-Etienne. En 2000, la construction individuelle pure représente 64% des mises en chantier et progresse de 2% par rapport à 1999. La baisse de l'activité concerne uniquement la construction de logements collectifs. La construction sociale (PLA, PLI et autre secteur aidé) profite peu de la progression de la construction en 1999 et diminue encore en 2000 (6% des mises en chantier des PLA commencés).



La construction neuve est en baisse en 2000

Nombre de logements commencés : évolutions comparées depuis 1991



source : DRE Rhône-Alpes SITADEL

### Tendances pour 2001

On peut prévoir une poursuite de cette tendance à la baisse pour l'année 2001, estimée à 15%, tant en collectif qu'en maisons individuelles.

Points de repères

**2526** logements commencés en 1999  
**+33%** par rapport à 1998

**2101** logements commencés en 2000  
**-12%** par rapport à 1999

**18960** logements commencés entre 1991 et 2000

Pour 100 logements commencés

**27** à Saint-Etienne  
**16** dans la première Couronne  
**7** dans l'Ondaine  
**15** dans le Gier  
**22** dans la Plaine du Forez  
**11** en proche Haute Loire  
**2** dans le Pilat

**54** en individuel pur  
**5** en individuel groupé  
**41** en collectif

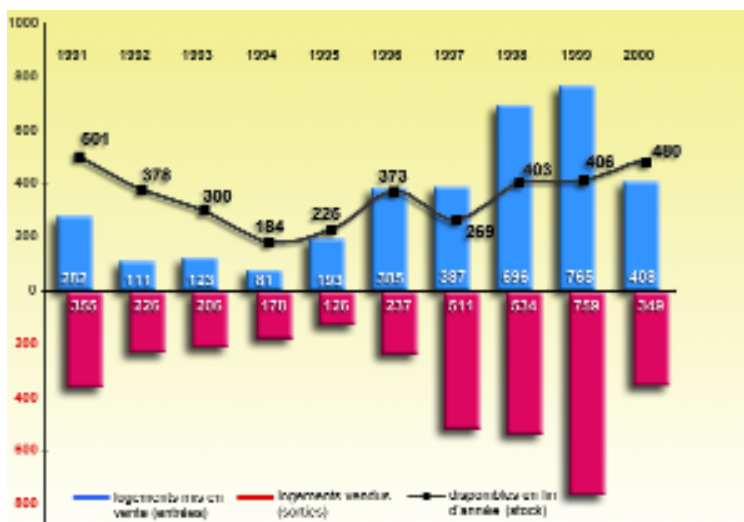
**9** logements locatifs sociaux (financements PLA et PLI)  
**39** logements en accession aidée (financements PAS...)  
**52** logements "non aidés"

## 2. La commercialisation des logements neufs dans la région stéphanoise

Le marché du logement neuf est toujours très détendu en 2000 et les indicateurs traduisent dans leur ensemble le ralentissement de l'activité des professionnels de l'immobilier, mettant fin à la reprise de dynamisme observée entre 1997 et 1999. La réduction des mouvements sur le marché (baisse de 47% des mises en vente d'une part, baisse de 54% du volume des ventes d'autre part) s'accompagne d'une croissance du stock de logements disponibles en fin d'année 2000 (+18%).

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

Les mouvements sur le marché des logements neufs



source : DRE Rhône-Alpes

d'un maintien relatif du volume de ventes et d'une réduction des mises en ventes.

Enfin, les délais d'écoulement de l'offre en logements neufs sont en progression (+10 mois) malgré un prix de vente moyen (1 404€/m<sup>2</sup>) inférieur de 17% à la moyenne régionale.



La réduction des mouvements sur le marché des logements neufs concerne essentiellement les logements collectifs.

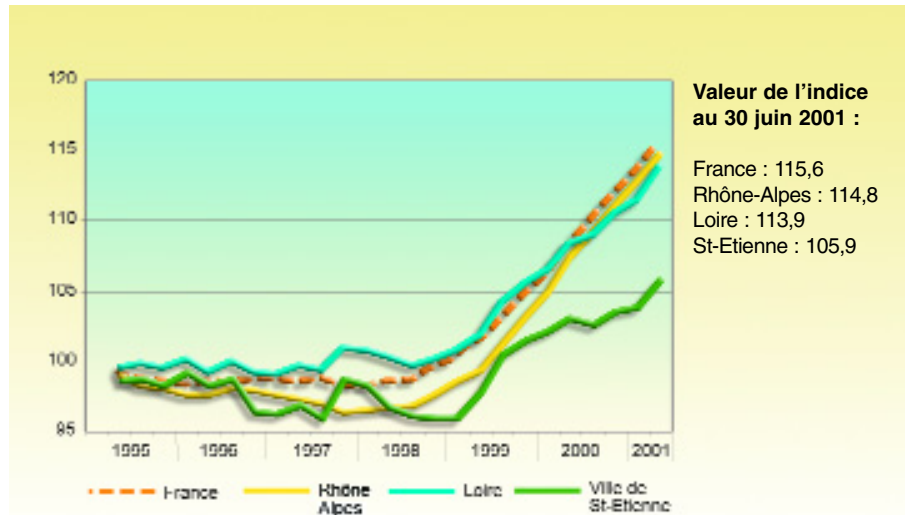
### Tendances pour 2001

Du fait de la baisse du nombre de projets et d'un nombre constant de transactions, le délai de commercialisation devrait retrouver un rythme proche d'un an et demi

### 3. La commercialisation des logements d'occasion

Si l'on s'intéresse à la vente des appartements d'occasion, on constate une revalorisation moins rapide de l'indice des prix dans la Loire comparativement à la France (+5% dans la Loire, +7% en province). En juin 2001, le prix moyen du m<sup>2</sup> est proche de 686 € (4500 F) dans la Loire comme dans l'arrondissement de Saint-Etienne contre 1189 € (7800 F) en province et en Rhône-Alpes. Concernant le marché des maisons de seconde main, les écarts, s'ils sont moins importants, existent toujours entre la Loire (18900 € (124 KF)/pièce) et la province (21950 € (144 KF)/pièce). A noter : l'arrondissement de St-Etienne dépasse ici la moyenne nationale (22260 € (146 KF)/pièce).

Indices des prix des notaires - INSEE des appartements anciens  
évolution trimestrielle (base 100 au 4ème trimestre 1994)

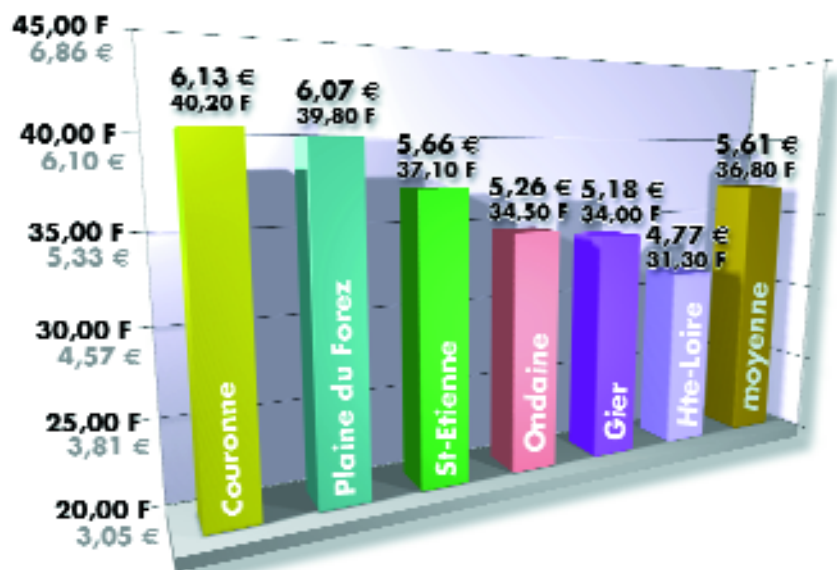


source : DRE Rhône-Alpes

### 4. Le marché locatif privé

Le prix des loyers dans le parc locatif privé s'est sensiblement revalorisé dans la région stéphanoise en 2001. Le prix moyen du m<sup>2</sup> s'établit à 5,60 €/m<sup>2</sup> (36,80 F/m<sup>2</sup>) par mois dans la région stéphanoise (contre 4,95 €/m<sup>2</sup> (32,50 F/m<sup>2</sup>) en 1998) et il s'élève à 5,65 €/m<sup>2</sup> (37,10 F/m<sup>2</sup>) dans la ville de Saint Etienne (contre 4,95 €/m<sup>2</sup> (32,50 F/m<sup>2</sup>) en 1998). La région stéphanoise reste peu chère par rapport aux autres agglomérations françaises. Enfin, on constate des écarts assez importants du prix des loyers entre la Couronne et la Plaine du Forez (près de 6,10 €/m<sup>2</sup> (40 F/m<sup>2</sup>)) et l'Ondaine et le Gier (5,20 €/m<sup>2</sup> (34 F/m<sup>2</sup>)).

Loyer moyen au m<sup>2</sup> en 2001



source : Enquête Epures 2001

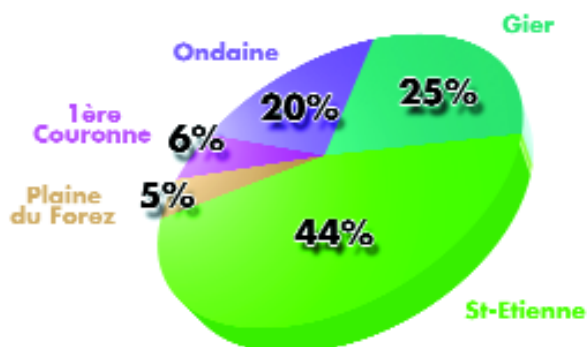
## 5. La situation du parc locatif social HLM

On dénombre 41 600 logements HLM dans la région stéphanoise (hors Haute Loire) soit 22% des résidences principales (soit 1 ménage sur 5) avec de fortes disparités géographiques. En effet, Le parc de logements HLM est très concentré puisque 88% de l'offre est située dans le couloir urbain traditionnel formé par les communes de Saint-Etienne et des fonds de vallées de l'Ondaine et du Gier. La densité de logements HLM est particulièrement importante dans ces deux derniers secteurs (36% des résidences principales en Ondaine et 30% dans le Gier, 37% pour les seules communes de fond de vallée du Gier). Quant à la ville de St Etienne, l'offre est importante (44% du parc HLM total de la région) mais sensiblement moins dense (22% des résidences principales).

L'offre HLM est faible dans la partie nord de la région stéphanoise avec moins de 12% de résidences principales de type HLM en couronne et 8% dans la Plaine du Forez (où Andrézieux-Bouthéon concentre plus de la moitié des logements HLM du secteur avec 31%).

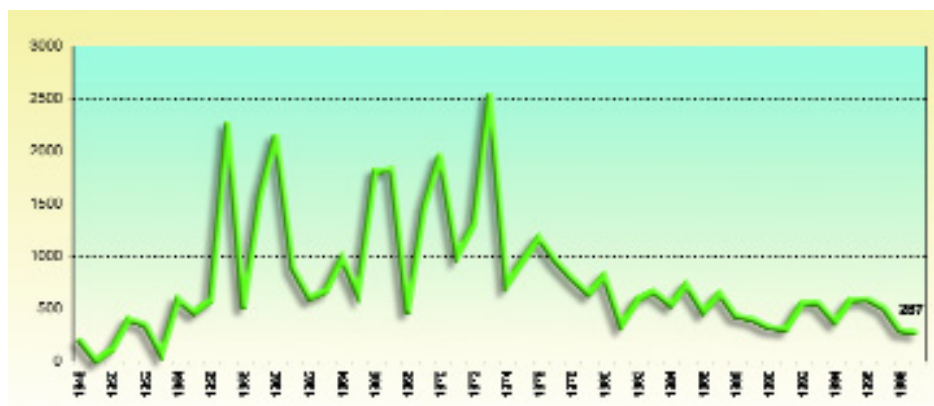
Enfin, les espaces périurbains des coteaux du Gier et du Pilat comptent peu de logements HLM avec 5% de RP de type HLM.

### Pour 100 logements HLM



Un parc de logements HLM vieillissant

### Nombre de logements HLM par année de mise en service dans la région stéphanoise



source : EPLS - DRE 1999

Le nombre de mises en services tend à se réduire dans la région stéphanoise depuis plusieurs années maintenant. Il atteint son niveau le plus bas en 1999 avec 267 mises en services. Ce ralentissement est, avec l'accélération des dédensifications, responsable de la réduction du parc HLM. Toutefois, le ralentissement de la production et le faible renouvellement du parc concernent l'ensemble des logements au regard des résultats du RGP de 1999.

Le taux de vacance est également élevé. Plus de 2900 logements sont inoccupés au 1er janvier 2000 dont 2200 pour absence de candidat. Le taux de vacance pour absence de candidat est élevé dans la région stéphanoise (5,4% contre 3,3% en Rhône-Alpes), particulièrement à Saint-Etienne et la vallée de l'Ondaine. Cette forte vacance, et en particulier la vacance de longue durée, associée à la progression de la mobilité traduit une baisse d'attractivité du parc locatif social. Actuellement, d'importantes opérations de dédensification sont à l'étude et notamment à Saint-Etienne dans le cadre "Renouvellement urbain" du Grand Projet de Ville.