

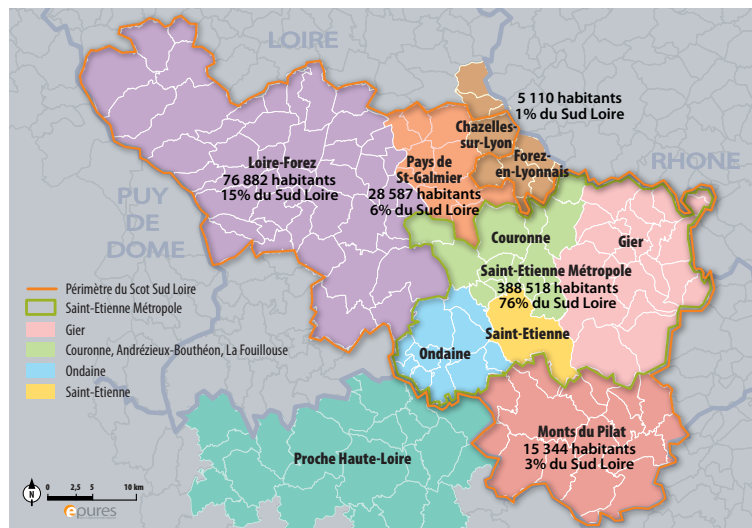
Observatoire de l'habitat

La note de l'observatoire de l'habitat 2013

Epures observe le territoire depuis sa création. Elle suit son évolution à travers des données, mises à disposition par les organismes partenaires dans différents domaines : démographie, habitat, économie, équipements urbains, déplacements, environnement, PLU, quartiers, foncier. Elle les intègre à un système d'information géographique, les traite et les analyse. "La note de l'observatoire" a pour vocation de diffuser de façon synthétique les résultats de cette observation pour partager la connaissance du territoire, anticiper les évolutions et éclairer les décisions publiques d'aujourd'hui.



Epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise anime pour le compte de ses partenaires un observatoire du marché de l'habitat sur les 138 communes du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, resitué dans les dynamiques régionales et métropolitaines.



Tous les ans, epures recueille, traite et analyse les bases statistiques de l'habitat les plus récentes.

Cet observatoire a pour objectifs d'éclairer la situation sur les différents segments du marché du logement, de montrer les évolutions et d'alimenter les réflexions menées par les acteurs locaux de l'habitat.

En 2013, les données sur les logements privés à loyers maîtrisés ont été intégrées pour la première fois dans l'observatoire pour avoir une vision complète de l'offre locative sociale. L'analyse du marché des terrains à bâtir vient compléter celle sur la construction neuve.

Sommaire

1- La construction neuve en repli	3
1-1- Un retrait de la construction neuve	3
1-2- Un retour du logement individuel comme moteur de la construction neuve	4
2- Le marché des terrains à bâtir : des transactions en baisse et plus onéreuses	6
2-1- Des volumes de transactions en baisse	6
2-2- Des terrains à bâtir plus petits	7
2-3- Un prix médian de terrain à bâtir autour de 130€/m ²	8
3- La promotion immobilière : un marché toujours atone	9
3-1- Les dynamiques du marché : une baisse du stock liée à un manque de programmes	9
3-2- Des ventes en progression mais qui restent à un niveau bas	10
3-3- Un maintien des délais longs de commercialisation	11
3-4- Des prix stables dans les valeurs basses	12
4- La production du logement social	13
4-1- Le logement locatif social public	13
4-2- 2 000 logements privés à loyers maîtrisés conventionnés en 7 ans	17
4-3- L'offre totale de logements à loyers maîtrisés	18
5- Le marché locatif privé	19
5-1- L'expérimentation nationale pour la mise en place d'observatoires locaux des loyers	19
5-2- Les tendances récentes du marché locatif privé	19
6- Le marché de seconde main : l'amorce d'une dépréciation ?	21
6-1- Un volume de transaction en baisse pour les appartements et en hausse pour les maisons	21
6-2- Des prix de marché révisés à la baisse	22
Synthèse et chiffres-clés du marché du logement dans le Sud Loire	24
Lexique	26

1- La construction neuve en repli

La construction neuve est analysée depuis la création de l'observatoire habitat d'épures en 1998. La source utilisée est Sitadel2 (Système d'information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux) qui recense l'ensemble des opérations de constructions soumises à la procédure du permis de construire. L'information est collectée au niveau local (collectivités, DDT) puis transmise aux services statistiques de l'Etat.

Les analyses qui suivent portent sur les logements commencés ordinaires, c'est-à-dire tous les logements sauf ceux en résidence (personnes âgées, étudiants, de tourisme et autres). Sont comptabilisés les logements en date de prise en compte (c'est-à-dire à la date de transmission de l'information par les centres instructeurs) et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire, suivis d'une déclaration d'ouverture de chantier (DOC).

1-1- Un retrait de la construction neuve

La dynamique de la construction neuve dans le Sud Loire enregistre un revers de tendance. Après un niveau record en 2011, la construction neuve ralentit en 2012. Le nombre de logements neufs commencés est

de 2 122 logements contre 2 808 en 2011, soit une baisse de -24%. Le volume en 2012 se rapproche de celui observé en 2009 (2 085 logements).

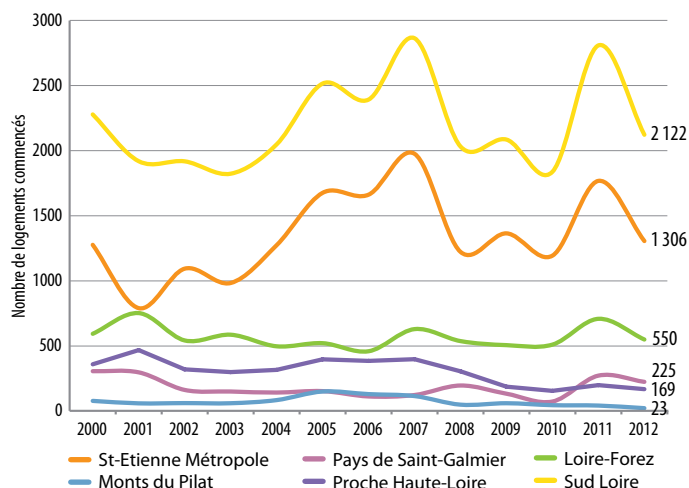
La forte baisse de -24% entre 2011 et 2012 est sensiblement identique à celle observée entre 2007 et 2008 (-29%). **Aux échelles nationale (-16%), régionale (-19%) et départementale (-22%), la construction neuve évolue à la baisse, mais relativement**

moins fortement que dans le Sud Loire.

Au sein du Sud Loire, l'ensemble des territoires observe cette même tendance à la baisse.

Saint-Etienne Métropole¹ enregistre une baisse de -26%, principalement portée par la ville de Saint-Etienne et le secteur Ondaine qui comptent chacun 2,2 fois moins de constructions neuves par rapport à 2011.

Evolution de la construction neuve entre 2000 et 2012



Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

Logements commencés pour 1 000 habitants

	2011		2012	
	Nombre de logements commencés	Pour 1 000 habitants	Nombre de logements commencés	Pour 1 000 habitants
Saint-Etienne Métropole	1 768	4,6	1 306	3,4
Pays de Saint-Galmier	273	9,5	225	7,9
Loire Forez	709	9,2	550	7,2
Monts du Pilat	43	2,8	23	1,5
Sud Loire	2 808	5,5	2 122	4,1
Proche Haute-Loire	200	4,1	169	3,5
Scot Grand Clermont	2 163	5,3	1 894	4,6
Scot Lyon (Sepal)	10 456	7,7	9 831	7,3
France métropolitaine	374 591	6	315 305	5

Sources : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, INSEE RG officiel 2013, traitement epures.

¹ Dans l'ensemble du document, les analyses dans Saint-Etienne Métropole sont réalisées sur le nouveau périmètre arrêté en janvier 2013. Cette extension est également prise en compte pour les années précédentes.

Dans le Pays de Saint-Galmier, la dynamique s'est fortement inversée. Alors que la construction neuve avait été multipliée par 4 entre 2010 et 2011, elle enregistre en 2012 une baisse (-18%) à l'instar des autres territoires.

Loire-Foréz enregistre une baisse identique à celle de la Loire, de -22% entre 2011 et 2012.

Les Monts du Pilat connaissent une baisse supérieure à celle du Sud Loire de -46% et atteint le volume de construction neuve le plus bas jamais enregistré depuis 2000.

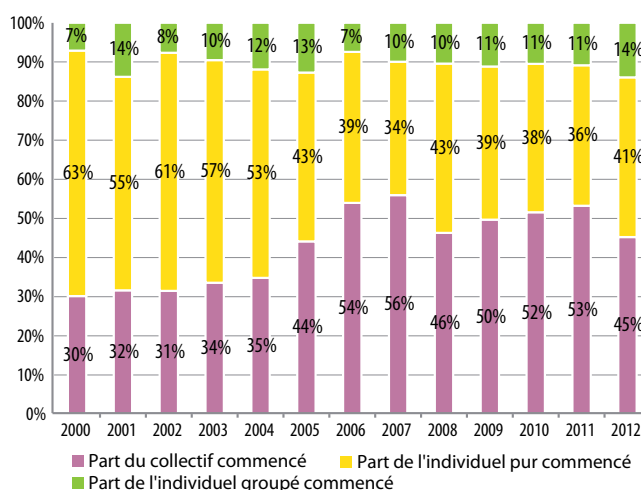
La baisse globale de l'activité de la construction neuve entre 2011 et 2012 est imputable à la fois à la maison individuelle (-12%) et au logement collectif (-36%). A noter que la baisse de la maison individuelle est inférieure aux agglomérations de comparaison. A l'inverse, la construction en collectif baisse plus fortement que les référents et passe sous la barre des 1 000 logements (volume similaire en 2008 et 2010).

1-2- Un retour du logement individuel comme moteur de la construction neuve

Dans ce contexte de baisse de l'activité de la construction neuve, l'individuel prend le pas sur le collectif. Alors que la construction individuelle ne représentait que 47% de l'activité en 2011, elle atteint 55% en 2012,

effaçant la prédominance du collectif qui s'était amorcée ces dernières années. Ainsi en 2012, pour 1 logement en collectif, 1,2 logements en individuel sont construits dans le Sud Loire, contre 1 collectif pour 0,87 individuel en 2011. Cette tendance inverse favorable à la construction individuelle s'explique par une baisse plus forte de la construction en collectif.

Répartition des constructions neuves par catégories de logements, dans le Sud Loire



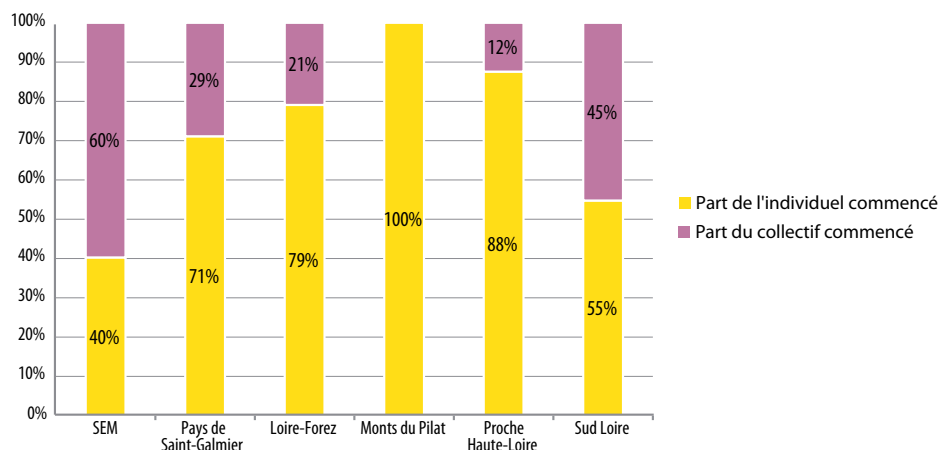
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

Evolution des logements commencés entre 2011 et 2012

	Total	Logement individuel	Logement collectif
France métropolitaine	-16%	-15%	-16%
Rhône-Alpes	-19%	-14%	-23%
Grand Clermont (Scot)	-12%	-15%	-9%
Sepal (Scot Lyon)	-6%	-27%	-3%
Loire	-22%	-12%	-35%
Sud Loire (Scot)	-24%	-12%	-36%
Saint-Etienne Métropole	-26%	-19%	-30%

Sources : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

Répartition des constructions neuves par catégories de logements selon les secteurs géographiques, en 2012



Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

La construction individuelle se répartit à 41% en individuel pur² et 14% en individuel groupé³. En comparaison aux années précédentes, l'individuel groupé est davantage représenté. Pour autant, le volume se maintient autour de 300 logements en 2012 comme en 2011.

Au niveau national, la tendance de fond qui plébiscite la maison individuelle perdure (52%). La part de l'individuel est de 44% en Rhône-Alpes. Dans la Loire, la construction individuelle est fortement représentée en 2012, à hauteur de 63% contre 56% en 2011.

Dans Saint-Etienne Métropole, la part de logements collectifs reste supérieure à celle enregistrée dans le Sud Loire, bien qu'elle ait diminué de 3 points entre 2011 et 2012. La ville de Saint-Etienne maintient la part de logements collectifs dans la construction neuve la plus élevée et ce malgré une baisse de 10 points. Toutefois, en volume, c'est le secteur du Gier qui a le plus construit en collectifs (268 logements collectifs en 2012 contre 224 dans Saint-Etienne, 214 dans la Couronne et 74 dans l'Ondaine).

Dans le Pays de Saint-Galmier, Loire-Forez et les Monts du Pilat, la part de logements individuels reste majoritaire et se renforce (respectivement +12 points, +15 points, +14 points entre 2011 et 2012).

A noter que seule la proche Haute-Loire voit la part de l'individuel régresser passant de 96% à 88% de la construction neuve entre 2011 et 2012.

² Individuel pur : un permis de construire pour une seule maison individuelle ne comportant qu'un seul logement et possédant une entrée particulière.

³ Individuel groupé : un permis de construire pour plusieurs maisons individuelles isolées ou accolées, chacune d'elles ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

2- Le marché des terrains à bâtir : des transactions en baisse et plus onéreuses

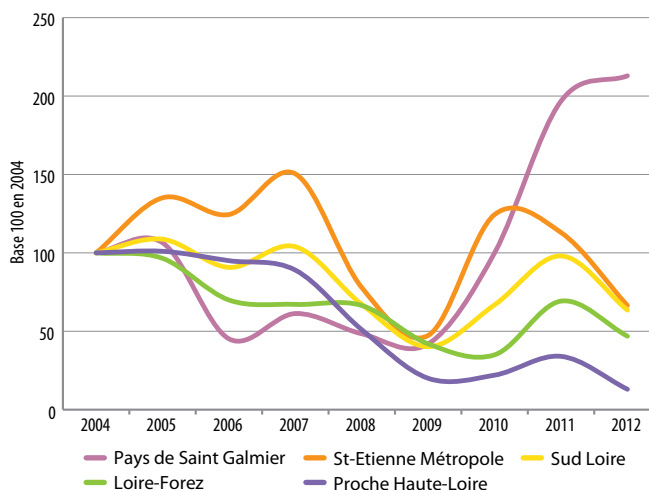
L'activité de la construction neuve étant fortement dépendante de la disponibilité en terrain à bâtir⁴, il est intéressant de suivre le marché du foncier à vocation habitat. Le fichier PERVAL renseigne ce segment du marché. Il est alimenté à partir des extraits d'actes de mutation et d'informations complémentaires fournis par les études notariales, sur la base du volontariat. Il ne prétend pas être exhaustif.

Seules les transactions du marché foncier de plus de 5 ans sont étudiées ici. Tous les prix correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. La donnée n'est calculée que si elle repose sur un minimum de 5 transactions.

2-1- Des volumes de transactions en baisse

Les transactions de terrains à bâtir dans le Sud Loire se répartissent en 2012 à 38% dans Saint-Etienne Métropole, 29% dans le Pays de Saint-Galmier, 30% dans Loire-Forez et 3% entre Chazelles-sur-Lyon et les Monts du Pilat.

Evolution du nombre de transactions de terrains à bâtir



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

Avec une baisse de -35% des transactions de terrains à bâtir entre 2011 et 2012, le Sud Loire retrouve des niveaux de transactions similaires aux années 2008 et 2010.

Les territoires enregistrent une évolution à la baisse du volume de transactions, qui est en-deçà du nombre de transactions observées en 2004. Cela peut présager une baisse des permis de construire à l'avenir. Seul le Pays de Saint-Galmier se démarque avec une hausse de +8% entre 2011 et 2012. Elle reste néanmoins moins forte qu'entre 2010 et 2011 où les transactions avaient été multipliées par deux. A noter que ce territoire reste un petit marché en volume.

Cette baisse des transactions de terrains à bâtir va de pair avec le retrait de l'activité de la construction neuve.



© epures

⁴Le marché des terrains à bâtir concerne les terrains viabilisés à destination habitat.

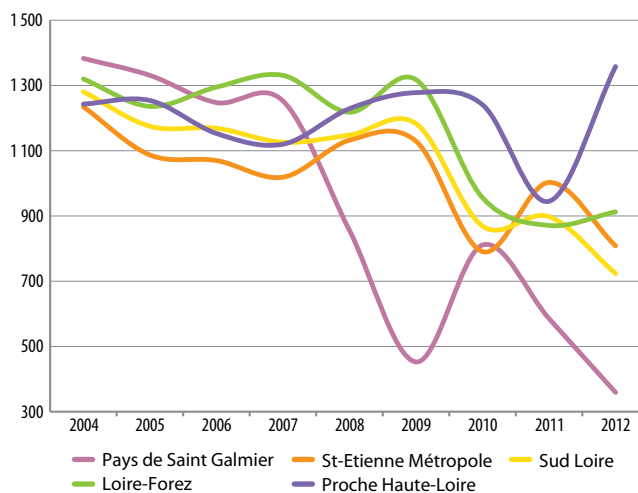
2-2- Des terrains à bâtir plus petits

La surface moyenne des terrains à bâtir a diminué entre 2011 et 2012 à l'instar de la tendance observée les années précédentes. Ainsi, la surface moyenne des terrains dans le Sud Loire passe de 900 m² en 2011 à 723 m² en 2012, soit une baisse de -19%.

Dans la Loire, la surface moyenne des terrains à bâtir est estimée à 923 m², soit -2% par rapport à 2011.

À souligner qu'entre 2005 et 2010, 765 hectares de foncier ont été consommés pour de l'habitat dans le Sud Loire (soit +4% contre +6% entre 1999 et 2005). À l'échelle de la Loire, l'espace résidentiel a augmenté de +1 722 ha (soit +4,7% entre 2005 et 2010). (source : Spot Théma 2010, Spot Image-traitement epures)

Evolution de la surface moyenne des terrains viabilisés pour l'habitat (en m²)



Source : Notaires de France – PERVAL, traitement epures.



2-3- Un prix médian de terrain à bâtir autour de 130€/m²

Globalement les niveaux de prix moyens des terrains à bâtir sont supérieurs à ceux observés en 2004 (en euro constant). Saint-Etienne Métropole observe une relative stabilité depuis 2009. Le prix du terrain dans le Pays de Saint-Galmier progresse depuis 2010.

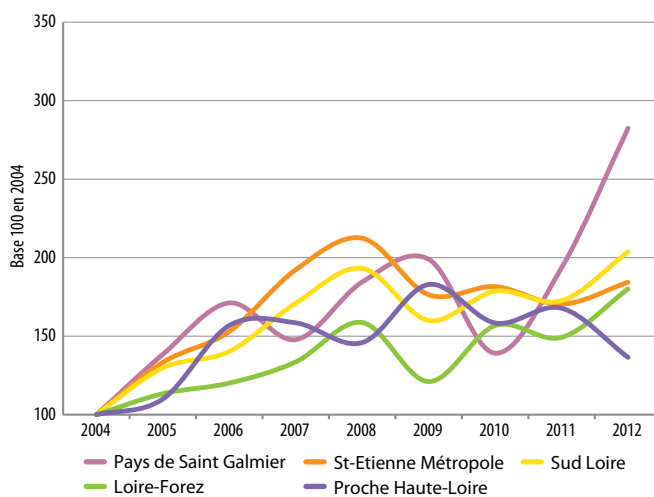
Dans le Sud Loire, le prix médian⁵ d'un terrain à bâtir en 2012 est de 133€/m². 50% des terrains se sont vendus en-deçà de ce prix et 50% à un prix supérieur.

25% des transactions les moins chères sont inférieures à 92€/m² (1^{er} quartile) et 25% des transactions les plus chères sont supérieures à 180€/m² (3^e quartile). Autrement dit 50% des transactions de terrains viabilisés pour une habitation en 2012 se situent dans une fourchette entre 92€/m² et 180€/m².

L'écart des prix médians va du simple au double entre le prix médian le plus faible observé dans Loire Forez (95€/m²) et le prix médian le plus fort observé dans le Pays de Saint-Galmier (180€/m²).

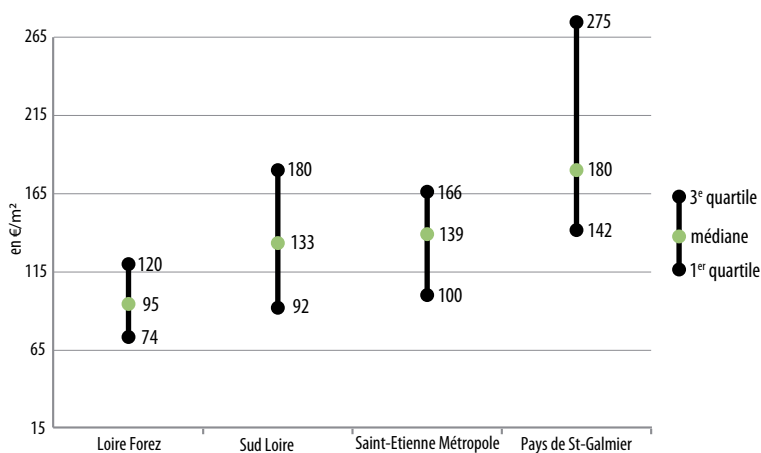
Dans la Loire, le prix médian de 56 000€ (60€/m²) est en baisse de -6,7% par rapport à 2011 et relativement bas comparé aux départements limitrophes: 27 500€ dans l'Allier, 36 700€ en Saône-et-Loire, 42 500€ en Haute-Loire, 57 000€ dans le Puy-de-Dôme, 60 000€ en Ardèche, 70 400€ dans la Drôme, 85 700€ dans l'Isère et 130 000€ dans le Rhône.

Evolution du prix moyen en €/m² d'un terrain à bâtir dans le Sud Loire, en valeur constante



Source : Notaires de France – PERVAL, traitement epures.

Prix médian en €/m² d'un terrain à bâtir en 2012



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.



⁵ Le prix médian : La médiane est le nombre au centre d'une liste de variables ordonnées. Elle correspond plus précisément à un pourcentage cumulé de 50%, c'est-à-dire que 50% des valeurs sont supérieures à la médiane et 50% lui sont inférieures. Comparée à la moyenne, la médiane donne une valeur plus exacte et réaliste des prix auxquels la plupart des gens sont confrontés, car elle ne tient pas compte des valeurs extrêmes.

3- La promotion immobilière : un marché toujours atone

Depuis 2009, un dispositif d'observation partenarial public/privé permet de suivre l'activité de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire. Cet observatoire permet d'avoir une connaissance fine et un suivi régulier de l'activité, d'éclairer les stratégies publiques et privées mises en œuvre et de créer un lieu d'échange et de débat.

L'équipe Adéquation-Cécim est chargée d'assurer ce suivi en réalisant une enquête trimestrielle auprès de tous les promoteurs du Sud Loire et de la proche Haute-Loire rapportant l'état de la commercialisation de leurs programmes immobiliers de plus de 5 logements.

La note de l'observatoire Habitat présente ici une synthèse des résultats au troisième trimestre 2013. Des comparaisons sont réalisées avec d'autres agglomérations : Clermont Communauté pour sa proximité, Nantes Métropole et la Carene pour leurs caractéristiques similaires avec Lyon et Saint-Etienne.

3-1- Les dynamiques du marché : une baisse du stock liée à un manque de programmes

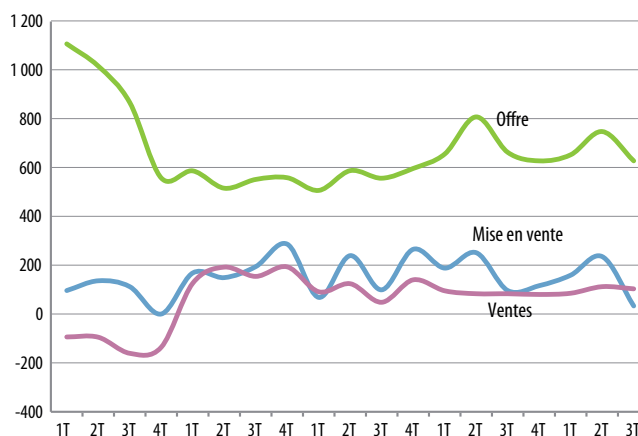
Dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, **le volume des ventes⁶ a progressé**. Les 9 premiers mois de l'année 2013 comptaient 300 ventes contre 261 un an auparavant. Dans la même période s'ajoutent 79 logements vendus en bloc répartis dans 7 programmes (contre 66 logements dans 3 programmes différents dans les 9 premiers mois de 2012).

L'offre se renouvelle difficilement. La mise en vente de logements est en baisse de -20% entre 2012 et 2013 (cumul des 9 premiers mois de l'année), passant de 535 à 427 logements mis en vente. Cette évolution est imputable au 3^e trimestre 2013 qui enregistre une chute des mises en vente de -86% par rapport au 2^e trimestre pour atteindre un niveau jamais observé (mois de 50 mises en vente).

L'offre commerciale en stock a légèrement diminué de -5% passant de 662 à 627 logements entre 2012 et 2013 (cumul des 9 premiers mois de l'année). **Cette tendance à la baisse du stock s'explique par une hausse des ventes et un non renouvellement des mises en vente sur la période**. Sur la période récente entre le 2^e et 3^e trimestre 2013, l'offre commerciale a baissé de -16% et peut s'expliquer par un fort retrait de commercialisation (-127 logements dont le programme a été suspendu ou arrêté définitivement sur la période).

Dans Saint-Etienne Métropole, les ventes ont progressé de +18% sur les 9 premiers mois de l'année 2013, par rapport à la même période en 2012. Les mises en vente ont baissé de -21% avec 246 nouveaux logements mis en commercialisation sur les 9 premiers mois 2013 (contre 312 en 2012). L'offre commerciale est en baisse de -14%, à hauteur de 419 logements disponibles au 3^e trimestre 2013.

Les mouvements sur le marché de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation-Cécimobs, Documents de synthèse n°18, 3^e trimestre 2013.

N.B. : Il s'agit ici des logements collectifs et des logements en individuel groupé.

⁶ Les ventes sont nettes, correspondant aux réservations nettes de désistements.

Dans Loire Forez, les ventes ont progressé de +50%, entre les 9 premiers mois 2012 et 2013. Parallèlement la programmation se maintient à hauteur de 80 logements. La résultante est une hausse du stock pour atteindre 93 logements disponibles fin septembre 2013.

Dans le Pays de Saint-Galmier, la proche Haute-Loire et les Monts du Pilat, la réservation nette des ventes est en baisse de -10% avec 70 logements cumulés sur les 9 premiers mois 2013. Les mises en vente ont baissé de -29%. L'offre a augmenté de +19%.

Les autres agglomérations de comparaison de Lyon, Nantes et Clermont-Ferrand ont observé une hausse des ventes, mais moins prononcée.

Toutefois, le niveau des ventes reste particulièrement bas dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, à moins d'1 vente par an pour 1 000 habitants, notamment en comparaison aux territoires voisins de Clermont Communauté (1,6 ventes/an/1 000 habitants) et de l'agglomération lyonnaise (3,2 ventes/an/1 000 habitants).

3-2-2- Des ventes en majorité destinées aux propriétaires occupants

Les ventes à investisseurs et les ventes à occupants ont augmenté chacun de +15%, entre les 9 premiers mois 2012 et 2013.

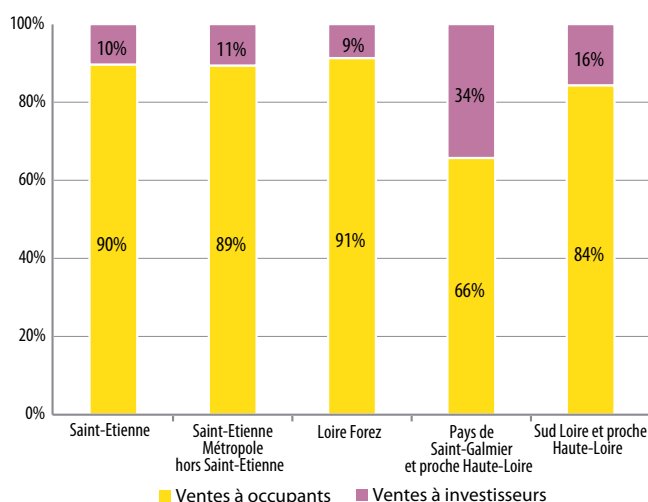
Le marché du Sud Loire et de la proche Haute-Loire reste majoritairement destiné aux propriétaires occupants à hauteur de 84% (pour 16% des ventes à investisseurs). Dans les autres territoires référents, la répartition est plus équilibrée. Elle est en faveur des

3-2- Des ventes en progression mais qui restent à un niveau bas

3-2-1- Le niveau de vente

Le Sud Loire et la proche Haute-Loire reste un petit marché de la promotion immobilière en volume. L'activité a progressé de +15% entre 2012 et 2013. La situation est similaire dans le Carene (Agglomération de Saint-Nazaire). Cette progression peut être interprétée comme un effet de rattrapage.

Destination des ventes lissées sur les neufs premiers mois 2013



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation-Cécimobs, Documents de synthèse n°18, 3^e trimestre 2013.

Le rythme des ventes

	Population 2010	Volume des ventes en 2013*	Nombre de ventes an/ 1 000 hab.	Evolution 2012-2013
Sud Loire et proche Haute-Loire	563 250	400	0,7	15%
Agglomération de Lyon	1 293 164	4 156	3,2	8%
Nantes Métropole	587 522	2 544	4,3	9%
La Carene (Saint-Nazaire)	117 299	270	2,3	24%
Clermont Communauté	280 440	458	1,6	8%

Sources : Insee officielle 2013 ; Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation-Cécimobs, Documents de synthèse n°18, 3^e trimestre 2013.

*estimation des ventes à partir des 9 premiers mois de l'année en cours.

N.B. : Il s'agit ici des logements collectifs et des logements en individuel groupé.

propriétaires occupants dans les agglomérations lyonnaise (59%) et clermontoise (55%). Les ventes sont plutôt à destination des investisseurs dans Nantes Métropole (60%) et La Carene (53%).

3-2-3- La répartition des ventes selon les dispositifs de prix aidés

Les 253 ventes à occupants cumulées sur les 9 premiers mois 2013 se répartissent à 92% en accession libre et 8% en accession aidée (soit 19 ventes réparties pour 10 en accession abordable proposée par les promoteurs, 6 en accession sociale proposée par les bailleurs sociaux et 3 en PSLA proposé par les promoteurs et bailleurs sociaux).

Sur la même période, les 47 ventes à investisseurs sont à 85% le fruit du dispositif fiscal

à investissement locatif dit «Duflot», les 15% restant sont en PLS investisseur⁷.

Les ventes en périmètres de renouvellement urbain représentent seulement 5% du total des ventes.

3-3- Un maintien des délais longs de commercialisation

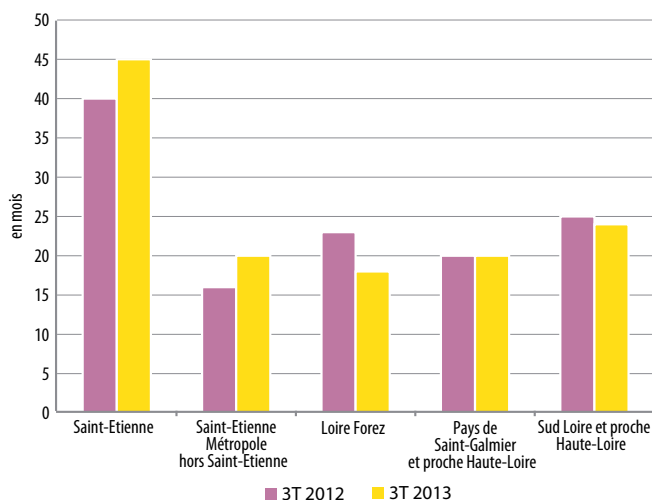
Les délais moyens de commercialisation des programmes dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire restent élevés. Il faut ainsi compter 24 mois en moyenne pour commercialiser un programme au 3^e trimestre 2013 (contre 25 mois en 2012). Dans Saint-Etienne Métropole et la ville de Saint-Etienne, les délais sont respectivement de 20 et 45 mois de commercialisation.

Dans Loire Forez, les délais sont ramenés à 18 mois, délais les plus courts à l'échelle du Sud Loire et proche Haute-Loire.

A titre de comparaison, les délais de commercialisation se sont réduits dans l'agglomération lyonnaise. Ils sont passés de 30 mois au 3^e trimestre 2012 à 20 mois au 3^e trimestre 2013 (délai identique à Saint-Etienne Métropole).



Durée moyenne de commercialisation des programmes (logements libres en collectif hors parking) en mois, dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation-Cécimobs, Documents de synthèse n°18, 3^e trimestre 2013.

⁷ Prêt Locatif Social Investisseurs est destiné à financer des logements locatifs correspondant à des niveaux de loyer et de ressources des ménages locataires plafonnés suivant le zonage. Il ouvre droit à une TVA au taux réduit et à une exonération de taxe foncière pendant 15 ans.

3-4- Des prix stables dans les valeurs basses

Au 2^e trimestre 2013, un appartement neuf valait 2 567€/m² dans Saint-Etienne Métropole, prix de vente moyen le plus faible avec le nord Isère.

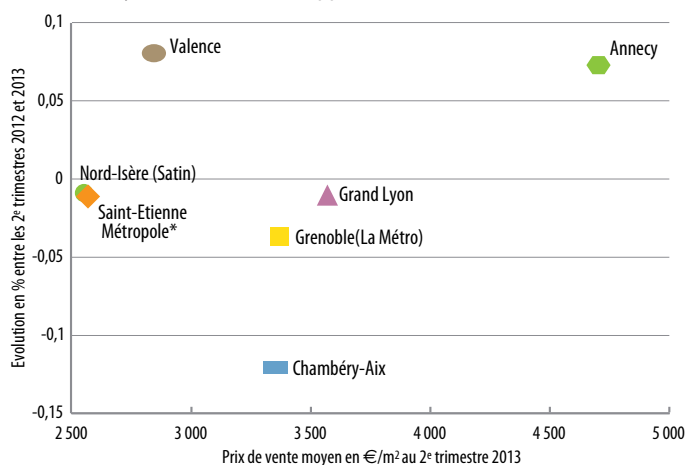
Entre 2012 et 2013 (au 2^e trimestre), le prix est relativement stable (-1%), à l'instar du nord Isère et du Grand Lyon.

Prix de vente moyen en €/m² d'un appartement neuf (en date du 2^e trimestre)

	2 ^e trimestre 2012	2 ^e trimestre 2013	Evolution 2012-2013
France métropolitaine	3 910	3 851	-2%
Rhône-Alpes (hors stations)	3 612	3 621	0%
Sud Loire et proche Haute-Loire	2 437	2 563	+5%

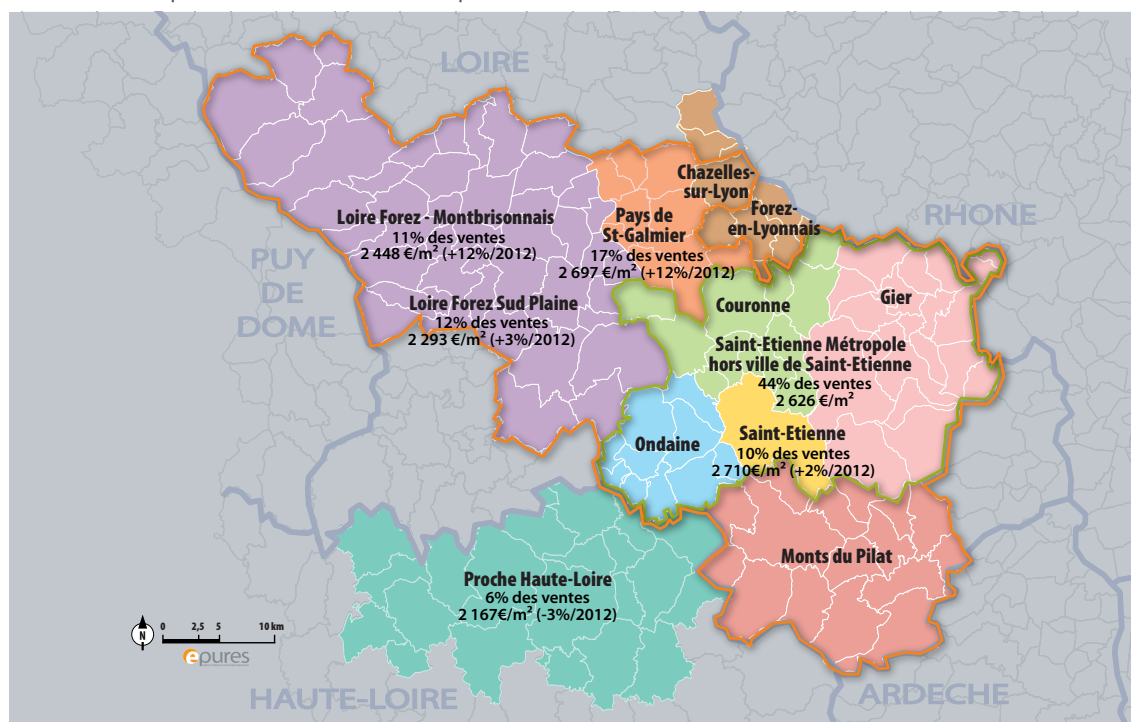
Sources : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation-Cécimobs, Documents de synthèse n°18, 3^e trimestre 2013 ; « Chiffres et statistiques, Commercialisation des logements neufs, résultats eu deuxième trimestre 2013 », n°443, commissariat général au développement durable SOeS, août 2013.

Prix de vente moyen en €/m² d'un appartement neuf



Sources : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation-Cécimobs, Documents de synthèse n°18, 3^e trimestre 2013 ; « La commercialisation des logements neufs en Rhône-Alpes, 2^e trimestre 2013 », n°NS 71, DREAL Rhône-Alpes, septembre 2013.

Part de marché et prix des ventes en €/m² sur les 9 premiers mois 2013



Source : Adéquation.

4- La production du logement social

Une convention a été signée entre les services de l'Etat et epures pour la transmission d'une base de données sur la production de logements sociaux publics et sa mise à jour annuelle au mois de septembre. Par ailleurs, epures s'est appuyé pour la première fois cette année sur les données en logements privés à loyers maîtrisés transmises par l'Anah.

4-1- Le logement locatif social public

4-1-1- Une production du logement public multipliée par 1,3 entre 2012 et 2013

Entre 2006 et 2013 (en date du mois de septembre), 5 177 logements sociaux publics ont

été livrés⁸ dans le Sud Loire, soit une moyenne annuelle de près de 650 logements livrés sur les 8 dernières années.

Après une stabilité des volumes sur la période 2011-2012, **l'année 2013 marque un saut quantitatif avec 1/3 de logements livrés en plus par rapport à 2012** et 2011. On compte ainsi 1 085 logements livrés en 2013 dans le Sud Loire

Il s'agit de logements financés 2009-2010 dans le cadre d'une allocation exceptionnelle de moyens (plan de cohésion sociale ANRU).

Saint-Etienne Métropole enregistre une hausse de +30% des livraisons entre 2012 et 2013 et atteint 812 logements livrés. La ville de Saint-Etienne, avec 355 logements, pèse pour 40% dans la production de logements sociaux publics de l'agglomération stéphanoise.

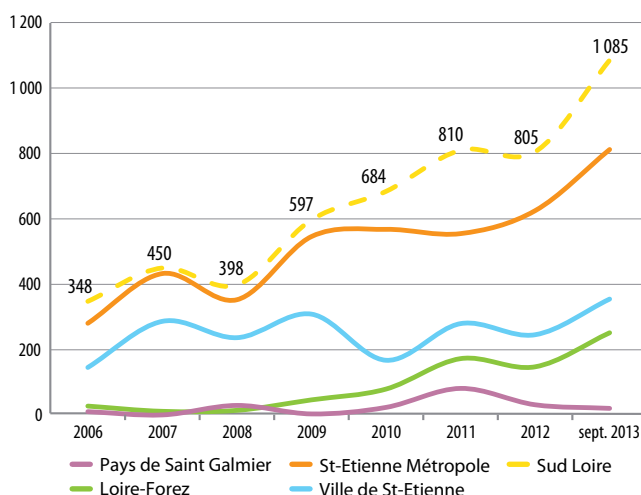
Loire Forez voit la production de logements sociaux publics progresser (+70% entre 2012 et 2013, soit 250 logements livrés en 2013).

Le Pays de Saint-Galmier reste un petit marché, et ce d'autant plus qu'il se réduit, avec une livraison en baisse d'1/3 passant de 32 à 21 logements livrés.

A l'échelle de la Loire, le saut quantitatif est également observé avec +41% de logements livrés entre 2012 et 2013, pour atteindre 1 224 logements.



Logements sociaux publics livrés (hors foyers) dans le Sud Loire



Source : DDT42, traitements epures.

Avertissements : les données sont hors logements Palulos. Les données comptabilisent les logements ANRU.

⁸ On entend par livraison de logements sociaux publics, les mises en service ou encore la production de logements.

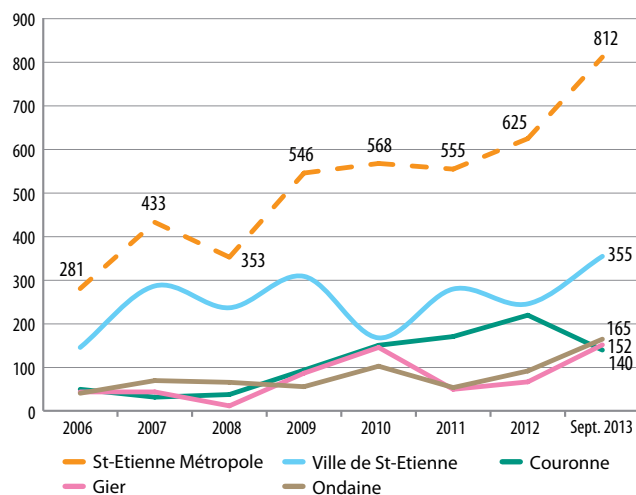
4-1-2- Une production de locatifs publics concentrée dans Saint-Etienne Métropole et Saint-Etienne, accélérée par le dispositif ANRU

80% des livraisons dans le Sud Loire se concentrent dans Saint-Etienne Métropole sur la période 2006-2013.

La ville de Saint-Etienne pèse pour moitié dans les logements livrés de l'agglomération (49% sur 2006-2013). Le secteur Couronne représente 21% de la production, le secteur Ondaine 16% et le secteur Gier 14%.

La hausse de la livraison de logements sociaux publics dans Saint-Etienne Métropole entre 2012 et 2013 est imputable au secteur Gier qui multiplie par 2 la production de logements sociaux. Le secteur atteint ainsi un niveau élevé équivalent à celui enregistré en 2010. Le secteur de l'Ondaine contribue également fortement à la hausse de la production (+80% entre 2012 et 2013). Saint-Etienne a vu sa production s'accroître de +44% entre 2012 et 2013. Seul, le secteur Couronne enregistre une baisse (-36%) pour atteindre les niveaux enregistrés dans les secteurs de l'Ondaine et du Gier. A noter que le secteur Couronne avait produit presque autant de logements que la ville de Saint-Etienne en 2012, à hauteur de 220 logements.

Logements sociaux livrés (hors foyer) dans Saint-Etienne Métropole

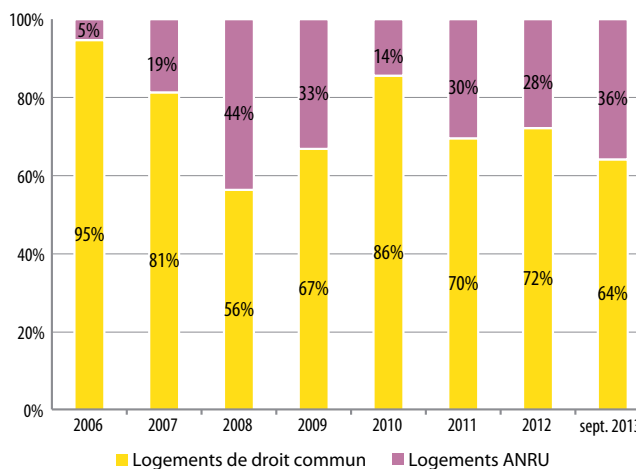


Source : DDT42, traitements epures.
Avertissements : les données sont hors logements Palulos. Les données comptabilisent les logements ANRU.

Dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, seule Saint-Etienne Métropole bénéficie d'opérations de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU. La reconstitution de l'offre nouvelle liée aux démolitions en logements locatifs publics impacte et accélère la production de nouveaux logements.

En 2013, plus d'1/3 de la production neuve est réalisée dans le cadre de projets de renouvellement urbain (ANRU), soit près de 300 logements sur les 812 logements livrés. Sur la période 2006-2013, on compte 1 147 logements sociaux publics dans le cadre de l'ANRU sur le total des 4 173 logements, soit 27%.

Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers) de droit commun ou dans le cadre de l'ANRU, dans Saint-Etienne Métropole



Source : DDT42, traitements epures.

Ainsi, le dispositif ANRU pèse sur la production de logements neufs (en type de produits solvabilisés et en localisation sur des territoires en rénovation).

Entre 2012 et 2013, les logements sociaux publics livrés dans le cadre de l'ANRU ont augmenté de +67% contre une hausse de seulement +16% des logements de droit commun, ce qui montre l'effet moteur important du dispositif ANRU dans la production totale.

Avec la fin du dispositif ANRU, c'est la poursuite de cette politique de renouvellement de l'offre et la mise en œuvre des objectifs des PLH qui sont en question.

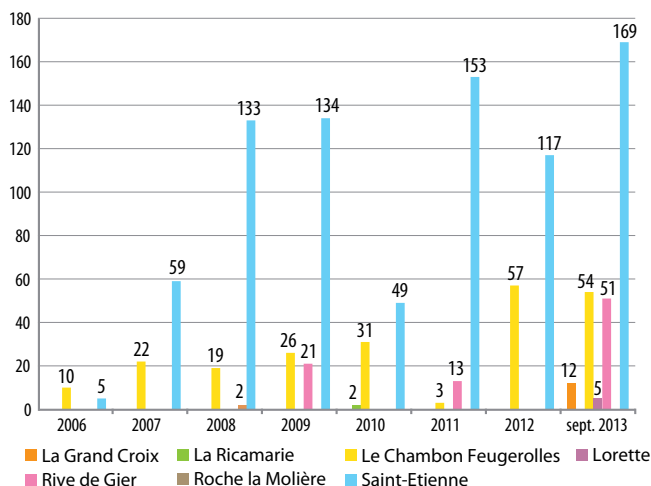
Saint-Etienne concentre la production de logements sociaux publics dans le cadre de l'ANRU avec 819 logements livrés sur 2006-2013, soit 41% de la production totale de l'agglomération.

2 349 logements ont été démolis entre 2006 et 2013. Les opérations de démolition se concentrent sur quelques années. A l'échelle du Sud Loire, ces démolitions sont exclusivement dans Saint-Etienne Métropole et 77% rentrent dans le cadre du dispositif ANRU.

4-1-3- Les caractéristiques de la production de logements locatifs publics

Dans le Sud Loire, 88% des logements sociaux publics livrés entre 2006 et 2013 sont en collectif. Seul Loire Forez est en-deçà avec une part de logements collectifs à 73%. Dans la Loire, la répartition est de 83% en collectif et 17% en individuel.

Logements sociaux publics livrés (hors foyers) dans le cadre de l'ANRU



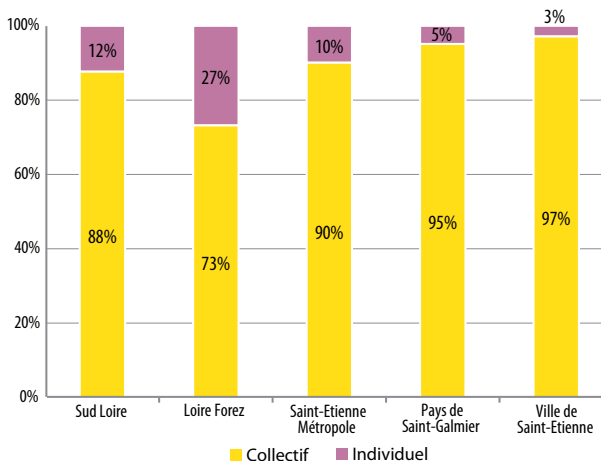
Source : DDT42, traitements epures.

Les démolitions réalisées dans Saint-Etienne Métropole

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
La Grand-Croix							90	
La Ricamarie				73			26	
Le Chambon Feugerolles	67		125			143	52	100
L'Horme							80	
Rive-de-Gier			50			100	158	
Saint-Chamond		59						
Saint-Etienne	512		12	99	190	287	36	
Unieux							90	
Total	579	59	187	172	190	530	532	100

Sources : DDT42, traitements epures.

Répartition des logements sociaux publics livrés (hors foyers), selon la catégorie, entre 2006 et 2013



Source : DDT42, traitements epures.

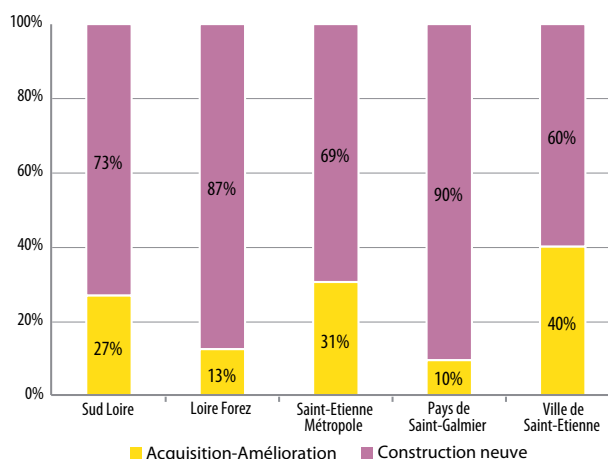
Entre 2012 et 2013, la construction en collectif pèse davantage dans les livraisons (+2 points passant à 89% en 2013). A Septembre 2013, les livraisons dans la ville de Saint-Etienne (355) et dans le Pays de Saint-Galmier (21) sont 100% en collectif.

Dans le Sud Loire, la construction neuve est privilégiée dans la production livrée de logements sociaux publics. Sur la période 2006-2013, elle représente les ¾ de la production contre ¼ en acquisition-amélioration. Pour les opérateurs sociaux, les opérations en acquisition-amélioration s'avèrent plus complexes, mais elles sont stratégiques pour l'Etat et les collectivités locales car elles participent au renouvellement de l'offre résidentielle en centre-ville et centre bourg.

La répartition de la production est sensiblement identique entre 2012 et 2013, à savoir 85% de construction neuve contre 15% d'acquisition-amélioration. Dans la Loire, la répartition est de 76% en construction neuve et 24% en acquisition-amélioration.

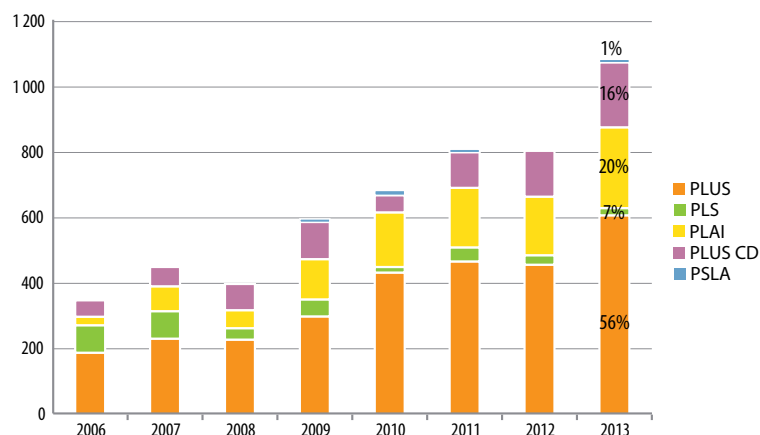
Le logement très social (PLA-I)⁹ représente 20% de la production de logements sociaux sur la période 2006-2013 dans le Sud Loire. Il représente 23% dans Loire Forez, 21% dans le Pays de Saint-Galmier et 20% dans Saint-Etienne Métropole. Le financement PLA-I s'adresse de moins en moins aux personnes en difficulté sociale et d'insertion et de plus en plus aux personnes en difficulté financière. Le logement très social livré entre 2006 et 2013 est concentré à 80% dans Saint-

Répartition des logements sociaux publics livrés (hors foyers), selon le mode de production, entre 2006 et 2013



Source : DDT42, traitements epures.

Répartition des logements sociaux publics livrés (hors foyers) selon le type de financements, dans le Sud Loire



Source : DDT42, traitements epures.

Etienne Métropole dans les mêmes proportions que les livraisons dont 42% dans la ville de Saint-Etienne.

Le PLUS reste le produit le plus commun. Il connaît une progression de +19% entre 2012 et 2013, mais il est autant représenté sur les deux années autour de 55%.

Le PLUS-CD a le plus fortement augmenté (+42% entre 2012 et 2013). A l'inverse, le PLS a diminué de -24%.

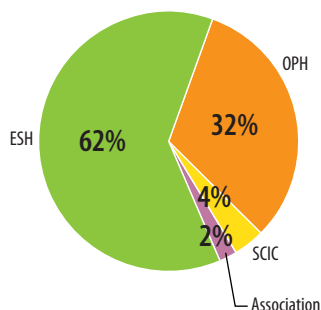
La répartition des logements livrés selon le type de financements à l'échelle de la Loire est sensiblement la même.

Sur 2006-2013, **62% des logements sociaux publics ont été livrés par des Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH)¹⁰**, dont Bâtiret Logeret Cité nouvelle qui représentent chacune 18% de la production totale et Néolia 10%. **32% émanent des Offices Publics de l'Habitat (OPH)** dont Métropole Habitat et Loire Habitat à hauteur de 11% chacun.

⁹PLA-I: prêt locatif aidé d'Intégration, PLUS: prêt locatif à usage social, PLS: Prêt locatif social, PLUS-CD: prêt locatif à usage social construction-démolition, PSLA: prêt social location accession.
¹⁰ESH: Entreprises Sociales de l'Habitat, OPH: Office Public de l'Habitat, SCIC: Société d'Intérêt Collectif.

Les OPH sont moins présents dans l'offre nouvelle probablement en raison de leur parc plus important et plus ancien dans lequel il est nécessaire d'investir pour réhabiliter.

Répartition des logements sociaux publics livrés (hors foyers), selon le type de maître d'ouvrage, sur 2006-2013, dans le Sud Loire



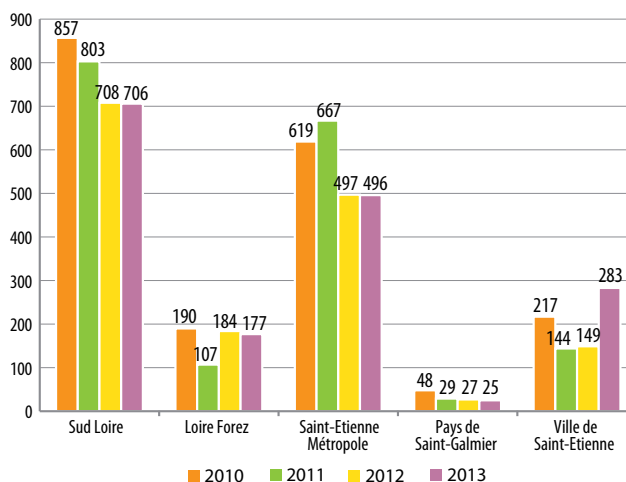
Source : DDT42, traitements epures.

4-1-4- La production de logements publics à venir

3 075 logements ont été financés sur la période 2010-2013. Ce sont autant de logements qui devraient être livrés dans les 3 à 4 ans à venir. En 2012, le volume de logements financés était de 700 logements, autant en 2013 (année pleine avec les dossiers qui seront probablement financés entre octobre et décembre 2013). Cette dynamique est liée à l'annonce de la fin du dispositif ANRU et à la poursuite de l'effet du plan de relance.

Les 3 075 logements financés se répartissent à 2 300 dans Saint-Etienne Métropole (75%), 650 dans Loire Forez et 130 dans le Pays de Saint-Galmier. Parmi les 2 300 logements prévus dans l'agglomération stéphanoise, 1/4 seront réalisés dans le cadre de l'ANRU.

Logements sociaux financés (hors foyers)



Source : DDT42, traitements epures.

Les 3 075 logements financés dans le Sud Loire représentent 83% des logements financés dans la Loire sur la période 2010-2013.

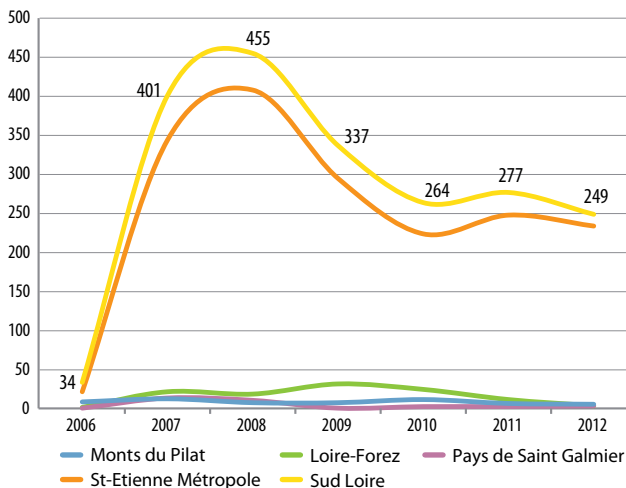
été conventionnés dans le Sud Loire. Ils sont concentrés à 88% dans Saint-Etienne Métropole.

En 2007 et 2008, le nombre de logements sociaux privés atteint son niveau le plus haut. Il se stabilise depuis 2010 autour des 250 logements par an. A noter que la dynamique de conventionnement de logements privés à loyers maîtrisés est fortement liée à la

4-2- 2 000 logements privés à loyers maîtrisés¹¹ conventionnés en 7 ans

Sur la période 2006-2012, un peu plus de 2 000 logements privés à loyers maîtrisés ont

Dynamique de conventionnement de logements locatifs privés à loyers maîtrisés dans le Sud Loire



Source : Anah, traitement epures.

¹¹ Les logements privés à loyers maîtrisés sont ceux comptés à la date de prise d'effet du bail par le locataire. C'est le pendant des logements livrés ou produits dans le locatif public.

réglementation de l'Anah et à ses priorités d'intervention. Celles-ci sont actuellement davantage orientées sur l'habitat indigne ou très dégradé.

Parmi les 2 000 logements à loyers maîtrisés, 56% sont conventionnés « sans travaux »¹² et 44% ont bénéficié d'une subvention de l'Anah pour travaux. Loire Forez et les Monts du Pilat ne suivent pas la tendance du Sud Loire. Les logements conventionnés « avec travaux » y sont majoritaires à 70%. La répartition dans la Loire est de 52% « sans » et 48% « avec travaux ».

40% des logements conventionnés ont un loyer intermédiaire (LI), c'est-à-dire environ 20% inférieur au niveau de loyer libre (proche des niveaux de loyers PLS dans le logement social).

55% des logements conventionnés ont un loyer au niveau social (conventionné social), c'est-à-dire environ 40% inférieur au niveau de loyer libre (proche des niveaux de loyer PLUS dans le logement social).

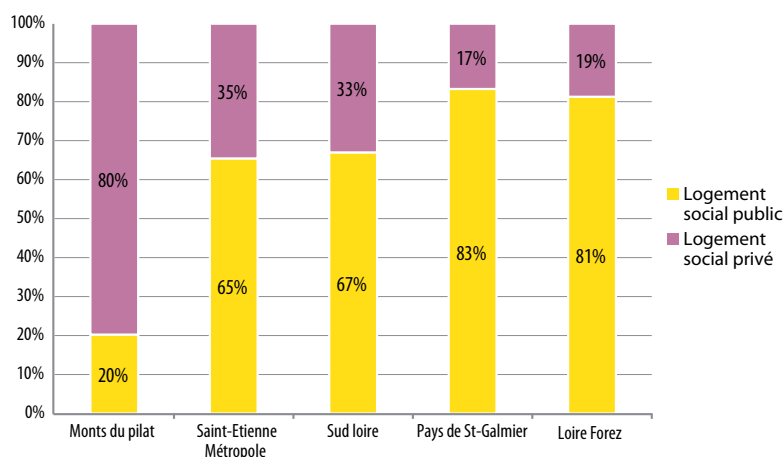
5% des logements conventionnés ont un loyer au niveau très social (conventionné très social), c'est-à-dire proche du logement social PLA-I. A relever que le logement à loyer très social est présent uniquement dans Saint-Etienne Métropole.

Notons enfin que ces niveaux de loyers sont des plafonds et pas des loyers effectivement pratiqués qui sont souvent en deçà.

4-3- L'offre totale de logements à loyers maîtrisés

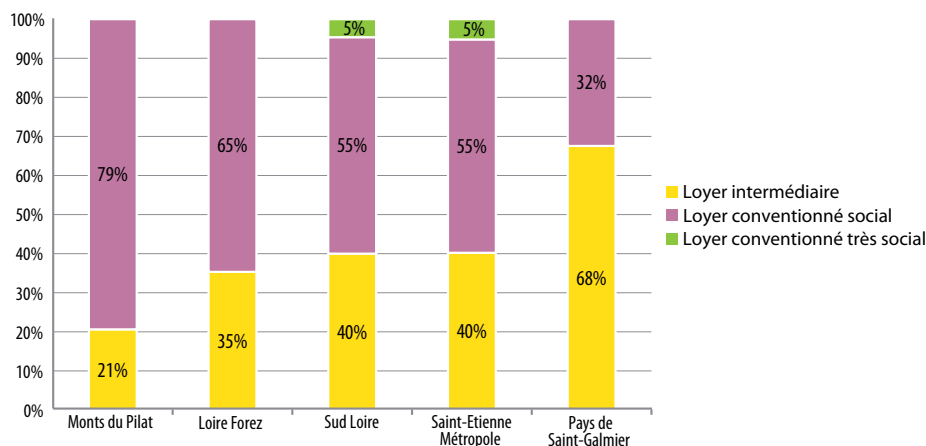
Au total, l'offre nouvelle de logements à loyers maîtrisés publics et privés s'élève à plus de 6 000 logements sur la période 2006-2012. L'offre publique l'emporte dans le Sud Loire, représentée à hauteur de 67%. La répartition est similaire dans Saint-Etienne Métropole. Les opérateurs publics sont fortement présents dans le Pays de Saint-Galmier et Loire Forez. En revanche, ils sont relayés par les propriétaires bailleurs privés dans les Monts du Pilat.

Répartition public-privé des logements à loyers maîtrisés, sur la période 2006-2012



Sources : DDT42 et Anah, traitement epures.

Répartition des logements locatifs privés à loyers maîtrisés, selon le loyer conventionné, entre 2006 et 2012



Source : Anah, traitement epures.

¹² Le conventionnement sans travaux : l'Anah ne subventionne pas. Le propriétaire bailleur perçoit un avantage fiscal associé au conventionnement.

5- Le marché locatif privé

5-1- L'expérimentation nationale pour la mise en place d'observatoires locaux des loyers

La DDT42 et epures se sont portés candidats pour participer à l'expérimentation pour la mise en place nationale d'observatoires locaux des loyers lancée par Madame la Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement dans le cadre d'un appel à candidature en octobre 2012. Alors que la deuxième enquête locale réalisée en 2011-2012 livrait ses premiers résultats, il paraissait intéressant de poursuivre l'observation de ce marché et de bénéficier d'une expérience nationale pour enrichir notre démarche locale.

La partie sud de la Loire et la jeune Haute-Loire ont été retenues pour l'expérimentation avec 18 autres sites pilotes.

Cette expérimentation vise à construire un réseau national d'observatoires locaux des loyers, portés par des organismes variés (DDT, DDTM, Adil, agences d'urbanisme), s'appuyant sur des partenariats locaux, et avec des

exigences communes (rigueur statistique, mode de collecte, ...). L'Anil et l'Olap se partagent le rôle de tête de réseau. Un comité scientifique indépendant a en charge le contrôle de la bonne marche de l'expérimentation.

Notre territoire doit y trouver plusieurs intérêts :

- bénéficier de la dynamique de réseau locale, nationale et entre sites pilotes
- développer un travail collaboratif avec les professionnels locaux
- consolider des informations par agglomérations et permettre des comparaisons nationales
- enrichir les dispositifs d'observatoires déjà en place localement
- bénéficier d'un appui technique et financier

Les enjeux sont multiples :

- identifier des effets de concurrence entre parc locatif privé et parc locatif social
- identifier des situations de tension dans certains segments de marché
- mesurer les effets sur les loyers des politiques volontaristes menées par l'État et les collectivités locales sur l'attractivité résidentielle des centres urbains
- faire évoluer les barèmes de loyers utilisés dans certains dispositifs (loyers conventionnés

Anah vis-à-vis des loyers libres, dispositif Duflot).

L'expérimentation est portée par la DDT et epures, avec un partenariat des collectivités locales et autres institutionnels (Adil, ...) et une collaboration des professionnels (fédérations d'agents immobiliers, associations de propriétaires, chambre des notaires, ...).

La collecte des données brutes vient de s'achever et une phase de traitements va s'enclencher aux niveaux national puis local. Parallèlement, un bilan et une évaluation de l'expérimentation vont être dressés.

5-2- Les tendances récentes du marché locatif privé

En attendant les résultats de l'expérimentation, voici quelques tendances récentes des loyers de marché¹³ aux échelles nationale, régionale et départementale issues de la source Clameur (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains).

A l'échelle nationale, les prix progressent sur le temps long. **Le niveau des loyers de marché atteint 12,6€/m² en 2013**, niveau identique à 2012.

Les loyers de marché, en France, en 2013

Studio/ 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	ensemble
16,9€/m ²	12,8€/m ²	10,7€/m ²	9,6€/m ²	9,5€/m ²	12,6€/m ²

Source : Clameur.

¹³ Loyer de marché correspond au loyer versé par le locataire installé depuis moins d'un an dans le logement. Il précise l'activité du marché locatif et ses dynamiques.

La région Rhône-Alpes enregistre un niveau de loyer de marché en progression de +1,3% entre 2012 et 2013 pour atteindre 11,3€/m². Toutefois, il existe de fortes disparités à l'échelle des départements.

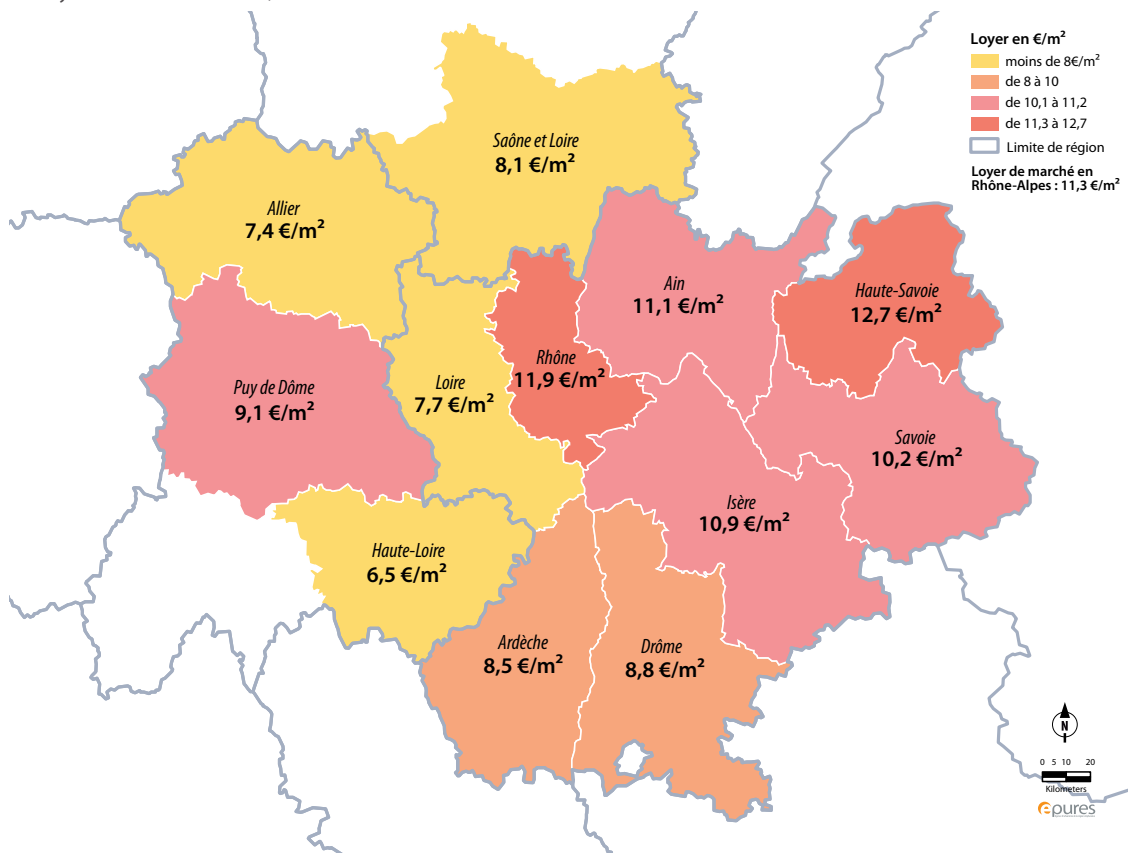
Le département de la Loire connaît le loyer de marché le plus bas de Rhône-Alpes avec 7,7€/m² en 2013. A l'opposé, la Haute-Savoie enregistre un loyer de marché de 12,7€/m².

Les loyers de marché en €/m² en 2012

	Loyer de marché en 2012	Evolution du loyer de marché entre 2011 et 2012 (%)
Saint-Etienne	8,2€/m ²	+1,4%
Saint-Etienne Métropole	8,1€/m ²	+0,9%
Pays de Saint-Galmier	7,7€/m ²	+0,1%
Loire-Forez	7,5€/m ²	-2,2%
Saint-Chamond	7,3€/m ²	-1,2%
Firminy	6,6€/m ²	-0,3%
Rive-de-Gier	6,6€/m ²	+1,9%
Grand Lyon	12,2€/m ²	+1,6%
Grenoble Alpes Métropole	11,7€/m ²	+1,1%
Valence Agglomération	8,7€/m ²	+2,7%

Source : Clameur, novembre 2013 (données disponibles en 2012 pour les communes et EPCI).

Les loyers de marché en €/m², en 2013



6- Le marché de seconde main : l'amorce d'une dépréciation ?

Depuis 3 ans, epures acquiert la base de données immobilières PERVAL. Cette base est alimentée à partir des extraits d'actes de mutation et d'informations complémentaires fournis par les études notariales, sur la base du volontariat. Elle ne prétend pas être exhaustive.

Seules les transactions du marché de l'ancien de plus de 5 ans sont étudiées ici. Tous les prix correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. La donnée n'est calculée que si elle repose sur un minimum de 5 transactions.

6-1- Un volume de transaction en baisse pour les appartements et en hausse pour les maisons

Le marché de seconde main pour les appartements comme pour les maisons suit la même tendance ces dernières années : une baisse progressive pour atteindre le niveau le plus bas en 2009, et ensuite une reprise qui atteint un niveau d'avant la crise.

Le marché de l'appartement ancien dans le Sud Loire est porté en grande partie par Saint-Etienne Métropole (94% du marché du Sud Loire) et en particulier par la ville de Saint-Etienne (69% du marché du Sud Loire), et ce malgré une baisse du volume de transactions (respectivement -12% et -7% entre 2011 et 2012).

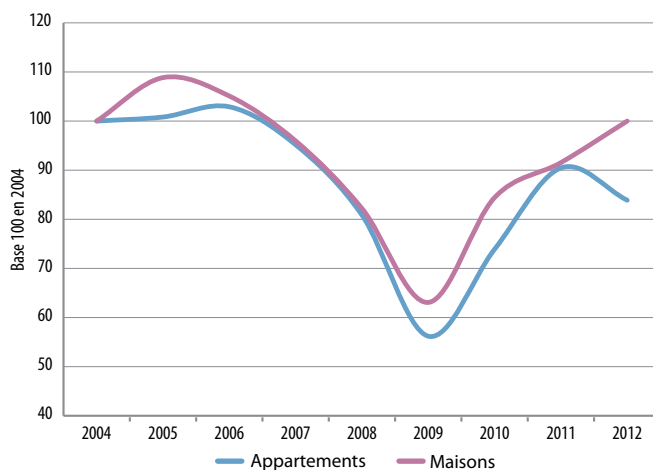
A l'échelle du Sud Loire, l'activité s'est réduite avec une baisse de -7% du nombre de transactions. Seul Loire Forez enregistre une hausse des transactions de +27%.

Le marché de la maison ancienne est davantage dispersé sur le territoire : Saint-Etienne Métropole concentre 62% des transactions de maisons, Loire Forez 21%, le Pays de Saint-Galmier 9% et les Monts du Pilat 7%.

Le volume de transactions de maisons est à la hausse dans le Sud Loire et Loire Forez (respectivement +9% et +7% entre 2011 et 2012). Il est à la baisse dans Saint-Etienne Métropole (-13%). A l'inverse, il prend de la vigueur sur les petits marchés des Monts du Pilat et du Pays de Saint-Galmier (respectivement +79% et +38%).

Dans le marché ligérien, la tendance est à la baisse : -12% pour les transactions d'appartements et -8% pour les maisons.

Evolution du nombre de transactions à usage d'habitations, dans le marché de seconde main, dans le Sud Loire



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

6-2- Des prix de marché révisés à la baisse

6-2-1- Le prix des appartements à la revente

La tendance est à la baisse du prix moyen des appartements à la revente depuis 2008 : baisse progressive dans le Sud Loire et Saint-Etienne Métropole avec -6% sur la dernière période 2011-2012 ; baisse plus prononcée dans Loire-Forez (-14% entre 2011 et 2012). Les prix restent toutefois plus élevés qu'en 2004 (en euro constant).

Dans le Sud Loire, le prix médian d'un appartement de seconde main est de 1 245€/m². 50% des appartements se sont vendus en-deçà de ce prix et 50% à un prix supérieur.

25% des transactions les moins chères sont inférieures à 989€ m² (1^{er} quartile) et 25% des transactions les plus chères sont supérieures à 1 519€/m² (3^e quartile). Autrement dit 50% des transactions d'appartements en 2012 se situent dans une fourchette entre 989€/m² et 1 519€/m².

Les niveaux de prix sont sensiblement les mêmes dans Saint-Etienne Métropole, ce territoire concentrant la quasi-totalité de l'activité du marché de l'appartement de seconde main.

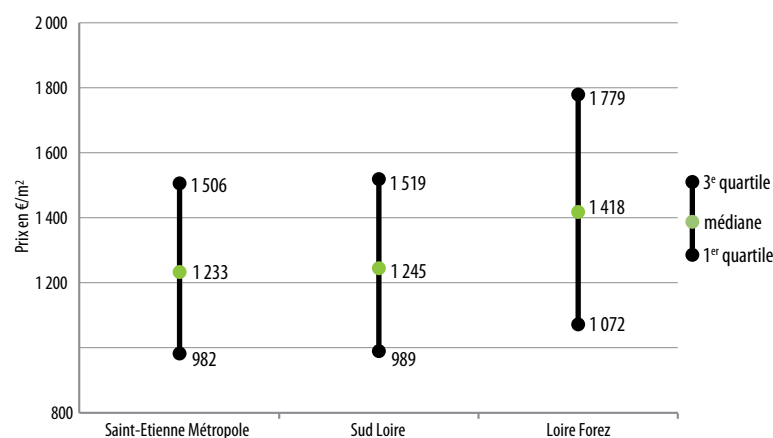
Les prix ont augmenté dans les communes les plus chères et baissé dans les communes les plus abordables. Dans Saint-Etienne, le prix médian est en recul de près de -6%, établi à 1210€/m².

Evolution du prix moyen en €/m² des appartements de seconde main, en valeur constante



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

Prix médian en €/m² d'un appartement de seconde main dans le Sud Loire en 2012



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

Les prix médians par communes, en 2012

Commune	Prix médian €/m ²	Evolution des prix entre 2011 et 2012
Montbrison	1 410 €/m ²	+2,8%
Villars	1 310 €/m ²	+2,2%
Saint-Chamond	1 270 €/m ²	-9,3%
Firminy	1 230 €/m ²	-1,9%
Saint-Etienne	1 210 €/m ²	-5,8%
Andrézieux-Bouthéon	940 €/m ²	Non significatif
Loire	1 200 €/m ²	-4,7%

Source : Les marchés immobiliers Loire, Notaires de France, septembre 2013.

A titre de comparaison, Bourg-en-Bresse enregistre un prix médian de 1 460€/m² (-5,5%/2011), Valence 1 570€/m² (-2,6%/2011), Grenoble 2 360€/m² (-3,3%/2011) et Lyon 3 220€/m² (+2,5%/2011).

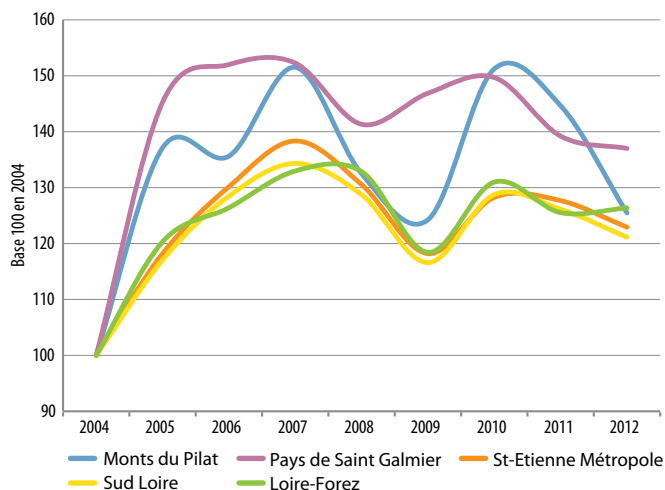
6-2-2- Le prix des maisons à la vente

Le prix de vente des maisons de seconde main est relativement fluctuant avec une progression positive jusqu'en 2007. La crise immobilière de 2008 se traduit par une baisse des prix, mais ils restent supérieurs aux valeurs de 2004 (en euro constant). Depuis 2010, une baisse modérée des prix de -4% s'applique dans le Sud Loire entre 2011 et 2012.

Dans le Sud Loire, le prix médian d'une maison de seconde main est de 183 000€. 50% des transactions de maisons en 2012 se situent dans une fourchette entre 136 000€ et 232 000€.

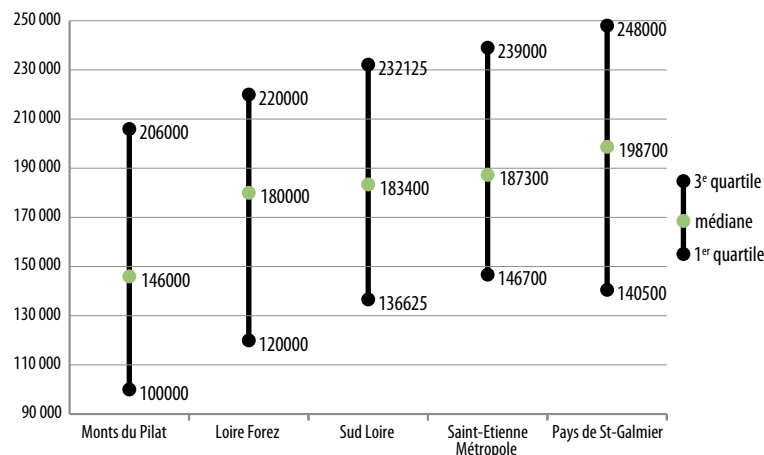
Dans le Sud Loire, l'écart entre le prix médian le plus faible observé dans les Monts du Pilat (146 000€) et le prix médian le plus fort observé dans le Pays de Saint-Galmier (198 700€) est de 50 000€. Les valeurs les plus faibles dans les Monts du Pilat peuvent éventuellement s'expliquer par des biens essentiellement à rénover auxquels on déduit les coûts de travaux. Dans le Pays de Saint-Galmier, les maisons à la vente couvrent une gamme large de prix, y compris des maisons haut de gamme.

Evolution du prix moyen en € des maisons de seconde main, en valeur constante



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

Prix médian en € d'une maison à la vente dans le Sud Loire en 2012



Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

Dans la Loire, le prix médian est en baisse de -1,3% par rapport à 2011 et atteint 158 000€. Il est de 99 100€ dans l'Allier, 119 200€ en Saône-et-Loire, 120 000€ en Haute-Loire, 151 800€ dans le Puy-de-Dôme, 155 000€ en Ardèche, 184 000€ dans la Drôme, 207 000€ dans l'Isère et 278 000€ dans le Rhône.

Synthèse et chiffres-clés du marché du logement dans le Sud Loire

La dynamique de la construction neuve dans le Sud Loire enregistre un revers de tendance. Après un niveau record en 2011, la construction neuve s'effondre en 2012 (2 122 logements commencés).

Dans ce contexte de baisse de l'activité, l'individuel prend le pas sur le collectif, effaçant le poids prédominant du collectif qui s'était amorcé ces dernières années.

La construction neuve impacte directement le foncier disponible à bâtir. **Par ricochet, le marché foncier se fragilise avec une baisse des transactions d'appartements.** Les prix sont en baisse.

Dans la production du logement neuf, la promotion immobilière a un poids tout relatif. Ce segment est plutôt atone (0,7 ventes/an/1 000 habitants). On observe une baisse du stock liée à une hausse des ventes et à un non renouvellement des programmes immobiliers. La promotion immobilière favorise largement l'accession à la propriété.

La production de logements locatifs sociaux publics vient alimenter l'activité de la construction neuve, et ce d'autant plus que l'année 2013 marque un saut quantitatif remarquable (+33%). Cette production est concentrée dans Saint-Etienne Métropole et accélérée par le dispositif ANRU.

La production de logements privés à loyers maîtrisés vient compléter cette offre publique. Elle est orientée à majorité sur des produits à loyer conventionné social.

Les dynamiques du marché locatif privé seront détaillées sur la base des résultats de l'expérimentation nationale pour la mise en place d'observatoires locaux des loyers. A titre indicatif, **le loyer de marché dans Saint-Etienne Métropole est autour de 8€/m² et en légère progression, mais il reste bas pour la taille de l'agglomération.**

Le marché de la revente semble montrer les prémices d'une dépréciation : baisse du volume de transactions des appartements et baisse des prix à la revente. Les prix médians restent bas.

La construction de logements neufs en 2012

	Nombre de logements	Evolution 2011-2012	Répartition en %
Logements commencés	2 122	-24%	100%
Dont logements collectifs	960	-36%	45%
Dont logements individuels	1 162	-12%	55%

Source : SOes-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

Les terrains à bâtir viabilisés et à destination habitat en 2012

	Evolution des transactions 2011-2012	Surface moyenne	Prix médian
Terrains à bâtir	-35%	723 m ²	133€/m ²

Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

La promotion immobilière en 2013 (sur les 9 premiers mois)

	Nombre de logements en 2013	Evolution 2012-2013
Mises en vente	427	-20%
Ventes	300	+15%
Stock	627	-5%
	Au 2 ^e trimestre 2013	Evolution 2012-2013 (au 2 ^e trimestre)
Prix moyen d'un logement collectif	2 563€/m ²	+5%

Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation-Cécimobs.

La production du logement social en 2013

	Nombre de logements 2006-2013	Moyenne annuelle 2006-2013	Nombre de logements en sept. 2013
Logements sociaux publics livrés	5 177	650	1 085
	Nombre de logements 2006-2012	Moyenne annuelle 2006-2012	Part des logements privés dans le total logements sociaux 2006-2012
Logements sociaux privés	2 017	288	33%

Sources : DDT42 et Anah, traitement epures.

Les loyers dans le marché privé dans Saint-Etienne Métropole en 2012

	Niveau de loyer	Evolution 2011-2012
Loyer de relocation	8,1€/m ² ,	+0,9%

Source : Clameur.

Le marché de seconde main en 2012

	Evolution des transactions 2011-2012	Prix médian
Appartements	-7%	1 245€/m ²
Maisons	+9%	183 400€

Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

Lexique

ADIL: Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

ANAH: Agence Nationale de l'Habitat

ANIL: Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

ANRU: Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Clameur: Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains

DDT: Direction Départementale des Territoires

DDTM: Direction Départementale des Territoires et de la Mer

ESH: Entreprises Sociales de l'Habitat

LI: Loyer Intermédiaire

OLAP: Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

OPH: Office Public de l'Habitat

PALULOS: Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale

PERVAL: Base des références immobilières du notariat

PLA-I: Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH: Programme Local de l'Habitat

PLS: Prêt Locatif Social

PLUS: Prêt Locatif à Usage Social

PLUS-CD: Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition

PSLA: Prêt Social Location Accession

SCIC: Société d'Intérêt Collectif

SCOT: Schéma de COhérence Territorial

Sitadel2: Système d'information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux



©epures



46 rue de la télématique
BP 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com - web : www.epures.com

Directeur de la publication : Frédéric Bossard
Réalisation et mise en page : epures
Cartographie : epures
ISSN en cours

novembre 2013 Observatoire de l'habitat

Observatoire de l'habitat - La note de l'observatoire de l'habitat 2013



IMPRIM'VERT®
Groupe de produits issu de forêts
bien gérées, de sources contrôlées
et de bois ou fibres recyclés.
www.fsc.org

imprimerie Sud'Offset - La Ricamarie-42