



28 nov. 2018

# Rencontre 2018 de l'Observatoire habitat

# I Dérroulement de la Rencontre

## I. Éléments de cadrage

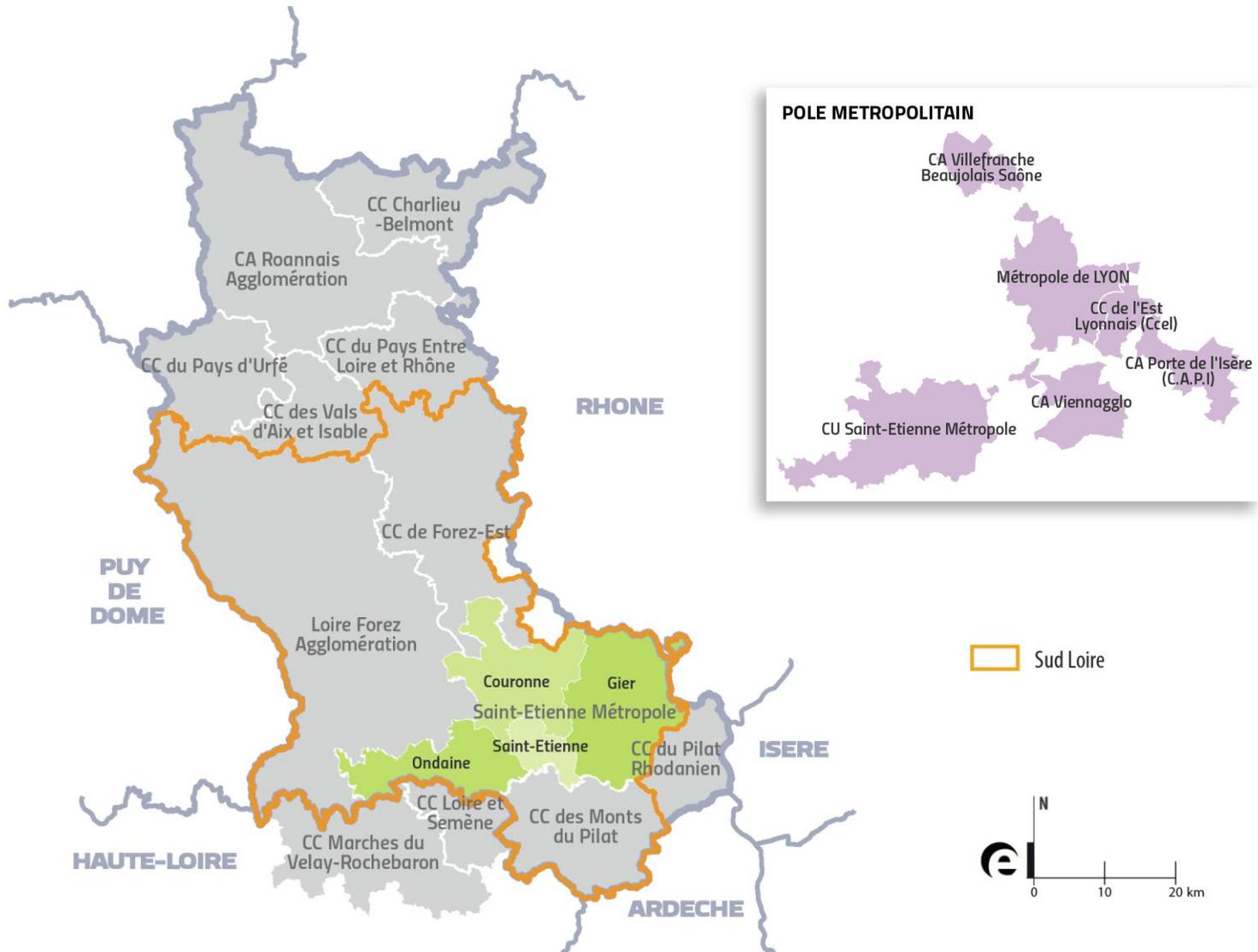
## II. Dynamiques de la construction et du marché du logement dans le Sud Loire

- La construction neuve
- Le marché foncier
- Le marché de la promotion immobilière
- Le marché de seconde main
- La production de logements sociaux
- Le marché locatif privé
- Focus sur le PLH3 de Saint-Etienne Métropole

## III. Le recyclage des logements vacants dans la métropole lilloise

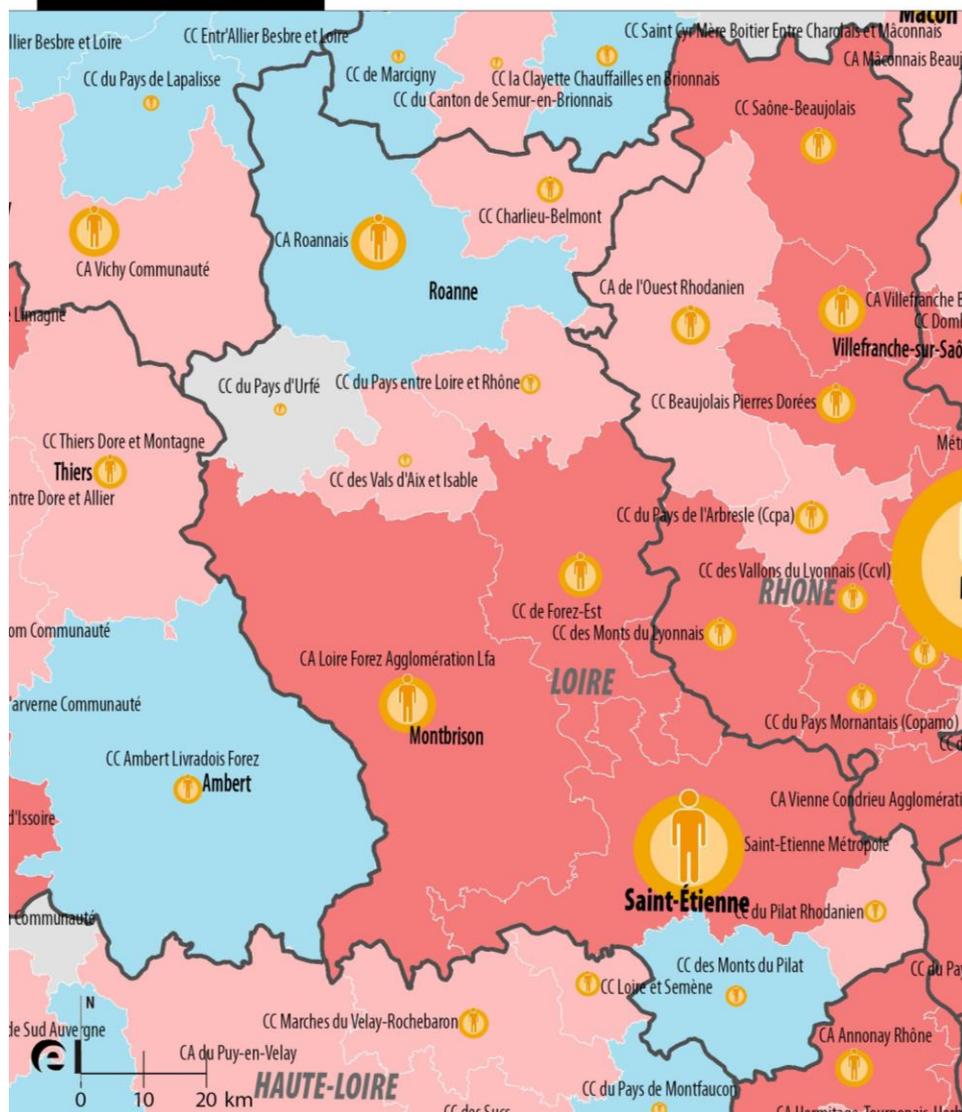
*Louis MICHEL, responsable de programme – recyclage des logements vacants, La Fabrique des Quartiers (SPLA)*

# Cadrage : le territoire d'observation



# Cadrage : la population

e-observ'



## Population en 2015

### Sud Loire

589 248 habitants, +1,7% / 2010

### Saint-Etienne Métropole

402 882 habitants, +0,6% / 2010

### Loire-Forez agglomération

108 187 habitants, +5,1% / 2010

### Cc de Forez Est

63 070 habitants, +4,2% / 2010

### Cc des Monts du Pilat

15 109 habitants, -1,5% / 2010

## Evolution population annuelle moyenne entre 2010 et 2015

- plus de 250 hab perdus par an
- de 10 à 250 hab de moins par an
- stable (entre -10 et +10)
- entre 10 et 250 hab de plus par an
- plus de 250 hab supplémentaires



# Cadrage : la démographie du Sud Loire

La vision de l'INSEE en 2000

**Décroissance  
- 56 000 hab.**

2030  
**454 000**

## Sud Loire :

16 % de  
l'AMELYSE

## Souhait :

accueillir 8% de la  
croissance

Positionnement politique

2020  
**528 000**

2030  
**560 000**

Réalité et perspectives (INSEE)

**Stabilisation  
et croissance**

1999  
**510 000**

2009  
**513 800**

2015  
**523 000**

Horizon 2040-2050  
**+0,27%/an,  
soit + 1 700 hab./an**

La directive territoriale d'aménagement / cadre les conditions d'un développement favorable au Sud Loire dans l'aire métropolitaine Lyon – Saint-Etienne et répartition favorable aux centralités et vallées industrielles du Gier et de l'Ondaine.

# I Cadrage : la démographie du Sud Loire

**L'élément central des évolutions démographiques et des projections placent le Sud Loire dans une dynamique positive : une première depuis 40 ans.**

Cette **nouvelle situation** impose d'élargir notre perception du débat (décroissance VS croissance VS développement des territoires) :

- **masque des disparités** dans les dynamiques (ampleur et causes)
- impose un recul sur les signaux faibles et forts des dynamiques à l'œuvre : passer de la réaction à l'analyse et la projection d'une volonté de développement.

Les ressorts du recul du déficit migratoire des secteurs les plus urbains

Le positionnement au sein d'une aire métropolitaine en sur-croissance

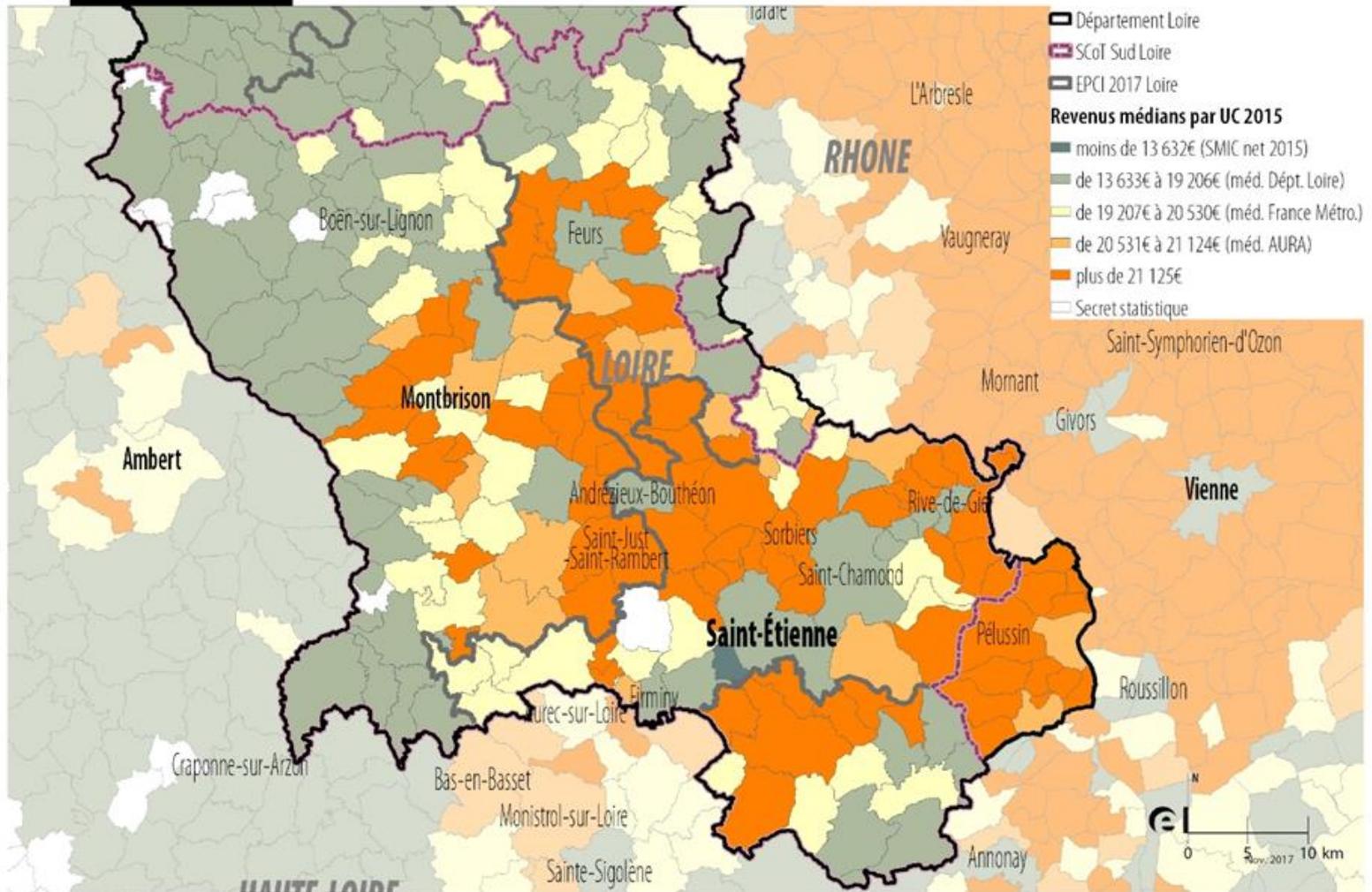
Des politiques de l'habitat à questionner – des logements certes MAIS des logements pour quelle population

Une perspective de développement et non de croissance stricte : rapport à l'accès à l'emploi dans les territoires

# Cadrage : territoires de revenus

## Distribution des revenus médians déclarés par unité de consommation

Fichier Localisé Social et Fiscal (FiloSoFi), Année 2015



Sources : Insee-DGFip-Cnav-CCMSA, Fichier Localisé Social et Fiscal 2015, millésime 2018



# Le Sud Loire : données de cadrage



**589 248**  
**habitants**



**+ 1,7 %**  
Par rapport à 2010



**78%**  
de la Loire



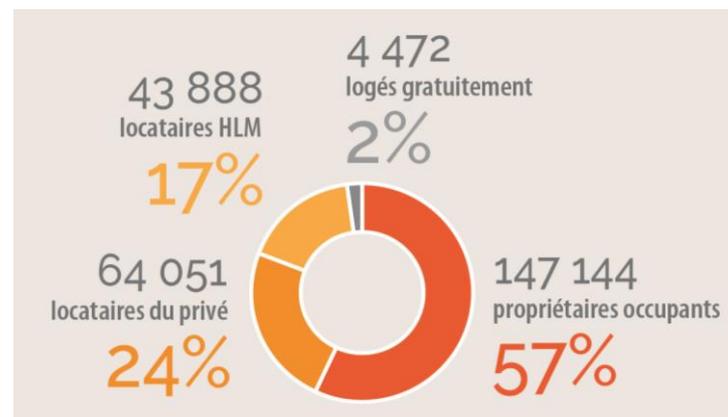
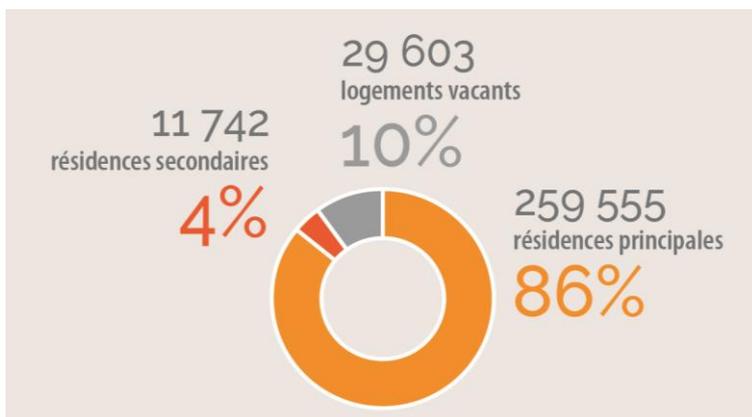
**300 900**  
**logements**



**53 %**  
appartements



**47 %**  
maisons



Sources : Insee 2015, traitement epures

# Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2018

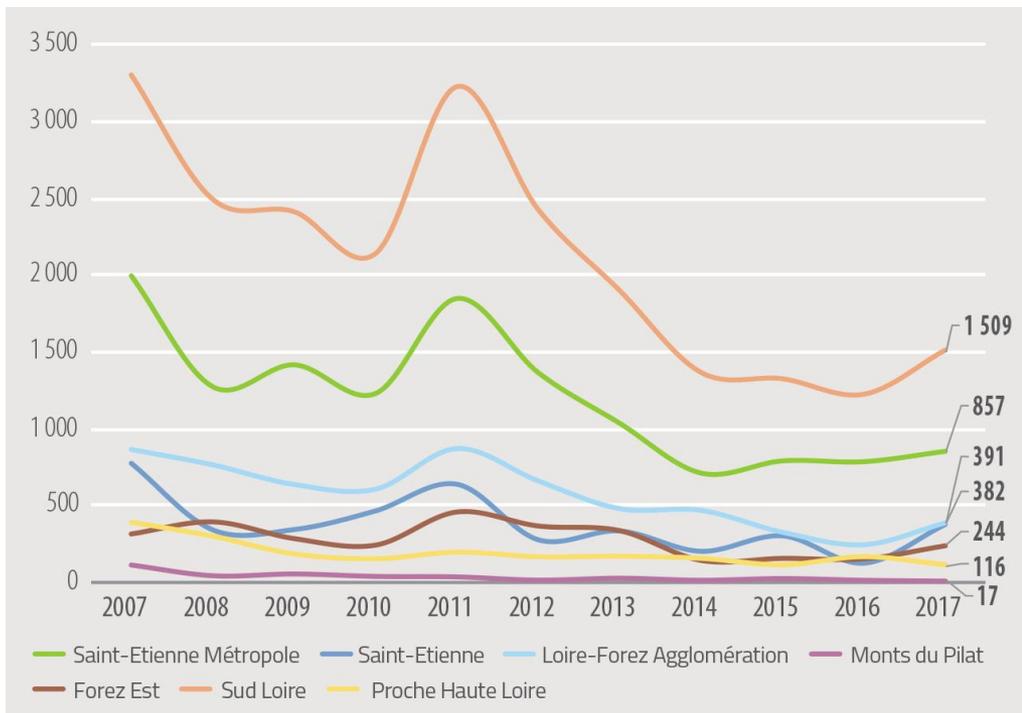
Dynamiques de la construction et du marché du logement

## La construction neuve

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

# Après une baisse durable, une hausse de la construction en 2017

Evolution de la construction neuve entre 2007 et 2017

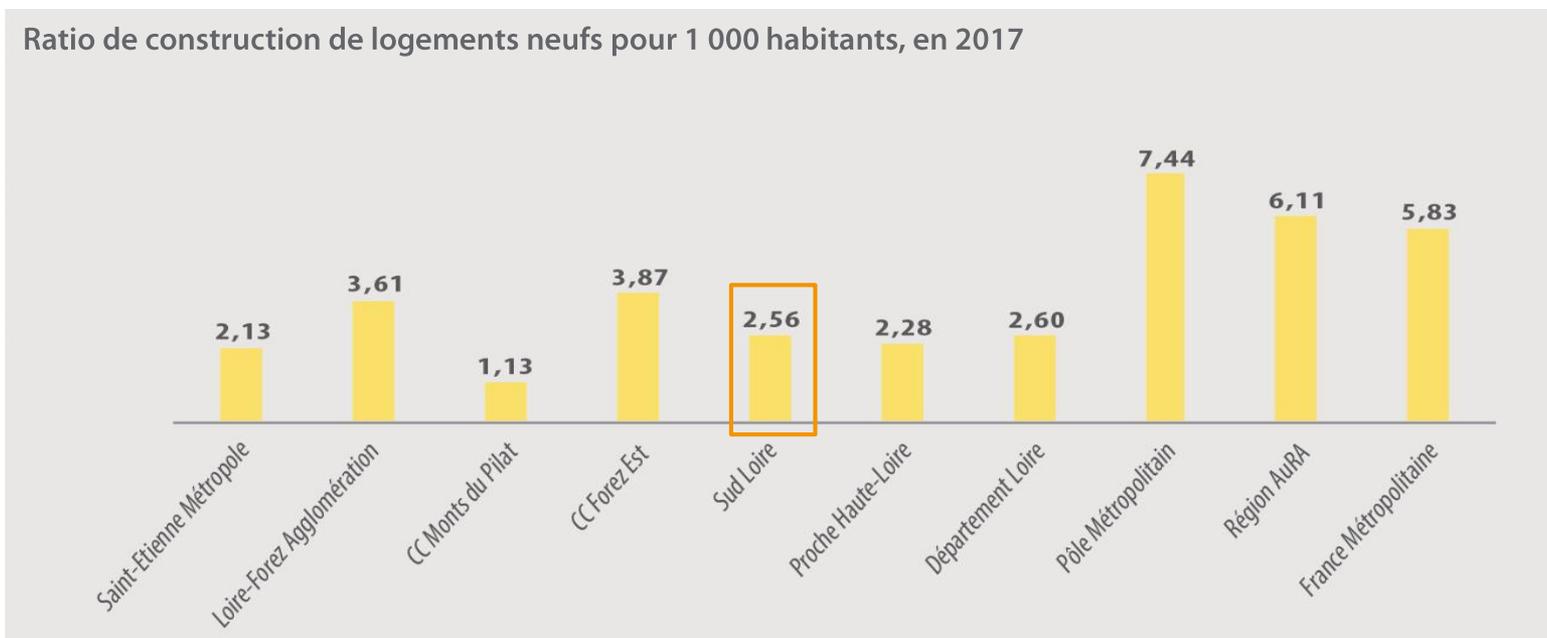


Evolution des logements commencés entre 2016 et 2017

Saint-Etienne Métropole	+ 8%
Loire Forez Agglomération	+ 58%
Forez Est	+ 51%
Monts du Pilat	- 23%
Sud Loire	+ 24%
Loire	+ 21%
Proche Haute-Loire	- 32%
Pôle Métropolitain	+ 58%
Région	+ 28%

**1 509 logements commencés en 2017**  
 contre 1 221 en 2016, dans le Sud Loire  
**Soit + 24 %**

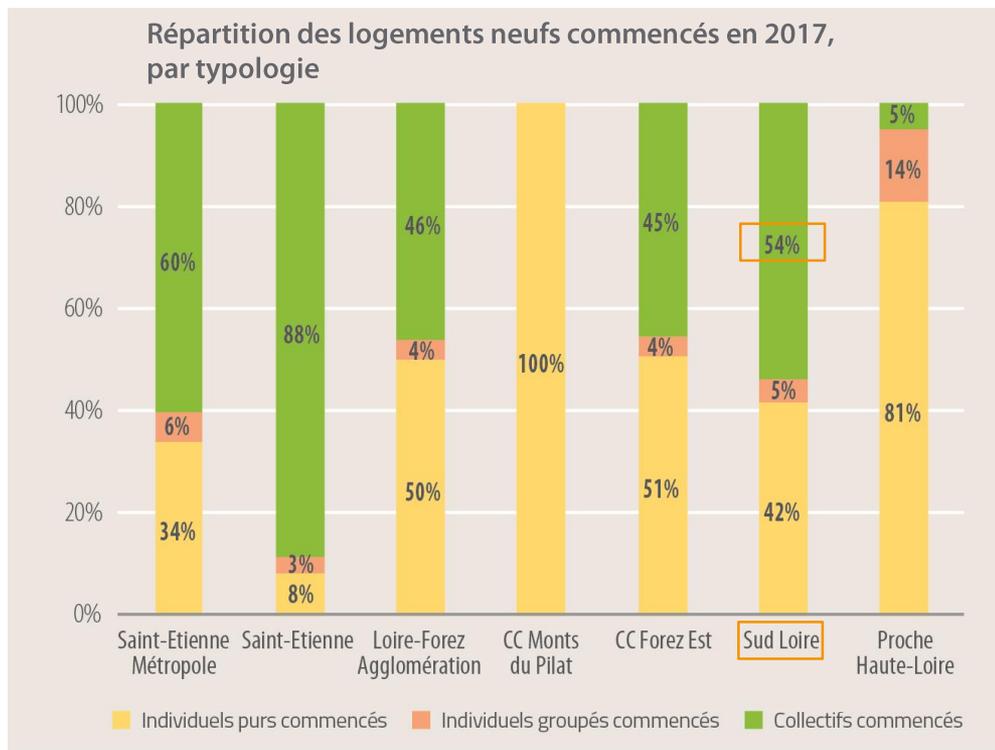
# Une dynamique faible mais qui augmente en 2017



Un **ratio de construction pour 1 000 habitants** qui reste faible dans le Sud Loire mais **qui tend à augmenter**,

**De 2,07 à 2,56** logements commencés pour 1 000 habitants entre 2016 et 2017, dans le **Sud Loire**

# Une forte hausse des logements collectifs en 2017



## Evolution 2016-2017 dans le Sud Loire



+ 6% pour l'individuel



+ 44% pour le collectif

## Poids du collectif

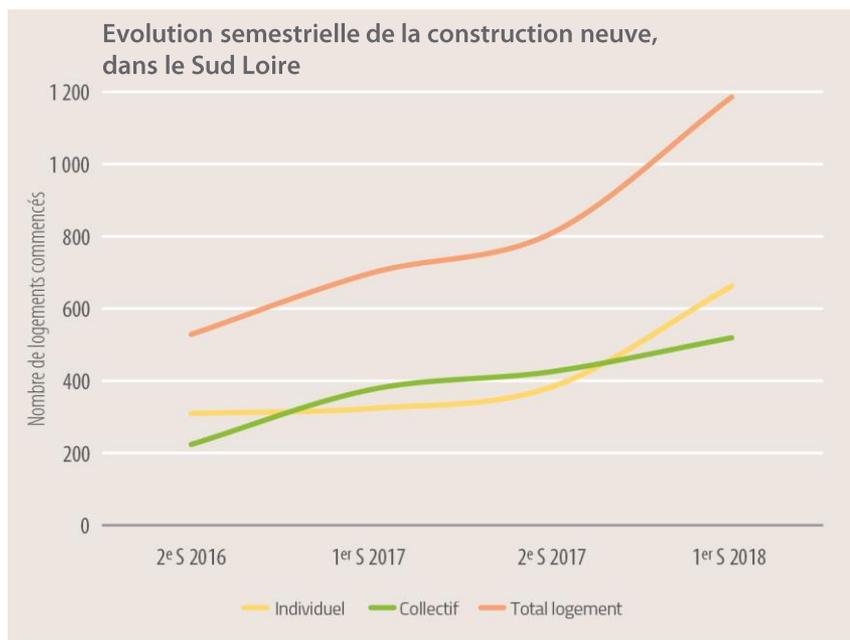
46% dans la Loire

84% dans le pôle métropolitain

64% en région

**1 logement commencé en individuel pour 1,2 logement en collectif en 2017 dans le Sud Loire** (inversement de tendance par rapport aux 5 dernières années)

# Une construction en progression en 2018 ?



Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin juin 2018, traitement epures

Au 1<sup>er</sup> semestre 2018

**1 182 logements commencés**

**+ 69%** par rapport au **1<sup>er</sup> semestre 2017**

**+ 46%** par rapport au **2<sup>e</sup> semestre 2017**

**56%** des logements commencés sont **des logements individuels**



Une dynamique globale positive qui semble se confirmer...

# Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2018

Dynamiques de la construction et du marché du logement

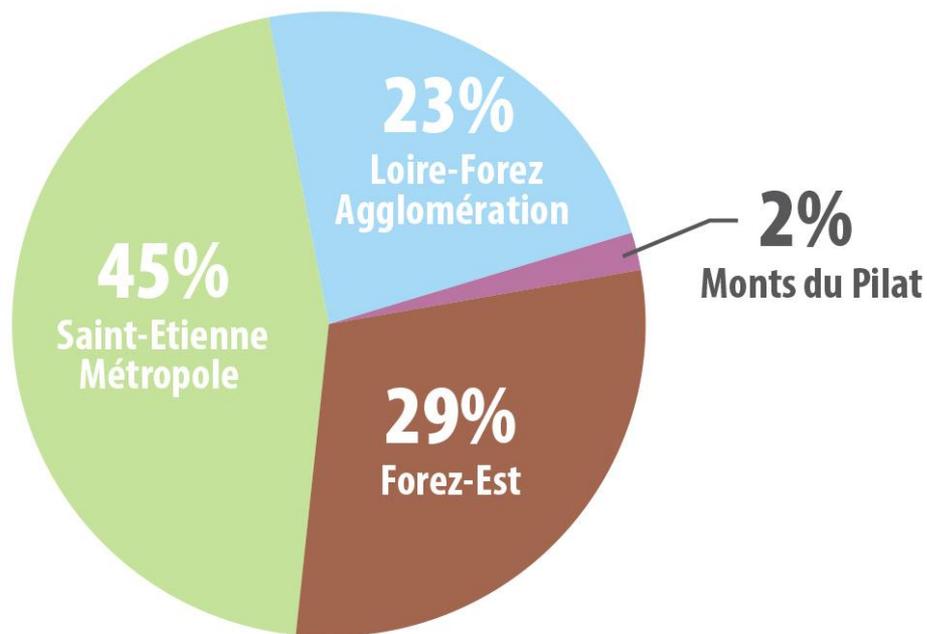
## Le marché foncier

Source : Notaires de France – PERVAL, traitement epures.



# Les terrains à bâtir, à usage d'habitation

Part des transactions (renseignées) de terrains, par EPCI, dans le Sud Loire en 2017



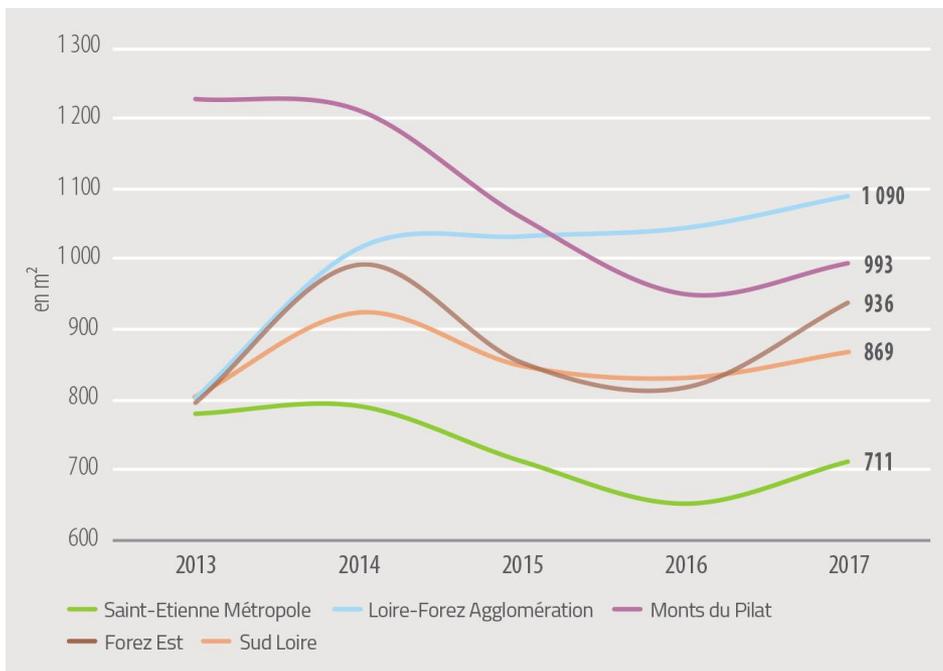
## Transactions dans le Sud Loire

**74%**

des transactions renseignées sur le département de la Loire.

# Une hausse des surfaces des terrains vendus en 2017

Evolution de la surface moyenne des terrains à bâtir, entre 2013 et 2017 dans le Sud Loire



**869 m<sup>2</sup>** Surface moyenne des terrains à bâtir vendus dans le Sud Loire (+4% / 2016)

**1 090 m<sup>2</sup>** Une surface moyenne toujours importante dans Loire Forez agglomération

**+ 15%** Une hausse importante dans la Cc de Forez Est

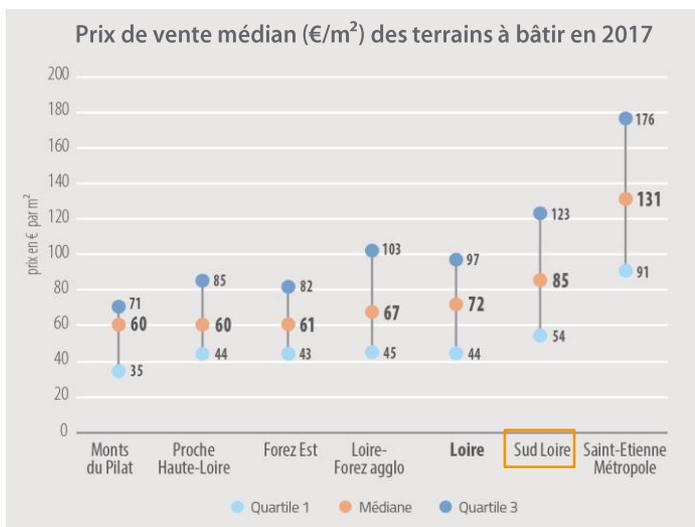
**936 m<sup>2</sup>** Surface moyenne dans la Loire (+2,3% / 2016)

**751 m<sup>2</sup>** Surface moyenne dans le Pôle Métropolitain (+2% / 2016)



**Une hausse sur tous les EPCI du Sud Loire, qui s'observe aussi à l'échelle départementale et du Pôle Métropolitain**

# Un prix médian stable dans le Sud Loire...



**85€/m<sup>2</sup>** Le prix médian dans le Sud Loire (82€/m<sup>2</sup> en 2016)

... mais des disparités infra territoriales

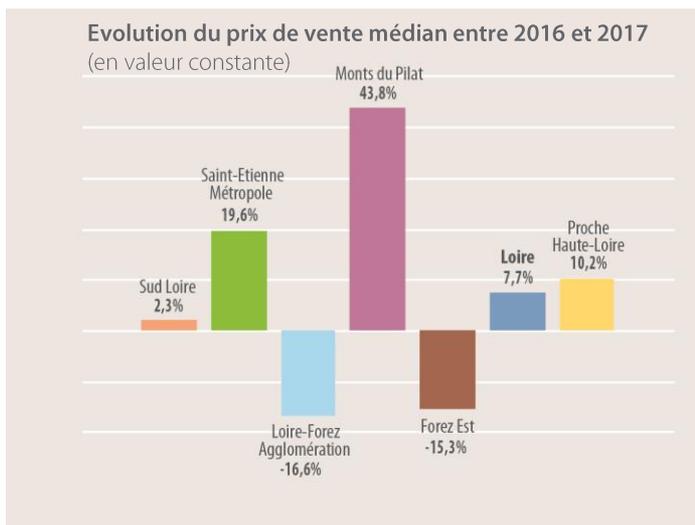
 SEM et les Monts du Pilat

 LFa et Forez Est

**72€/m<sup>2</sup>** Le prix médian dans la Loire (+8% / 2016)

**60€/m<sup>2</sup>** Le prix médian dans la Proche Haute-Loire (+10% / 2016)

**147€/m<sup>2</sup>** Le prix médian dans le Pôle Métropolitain (-14% / 2016)



# Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2018

Dynamiques de la construction et du marché du logement

## La commercialisation des logements neufs

Sources : CécimObs - Adéquation.

# Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2018

Dynamiques de la construction et du marché du logement

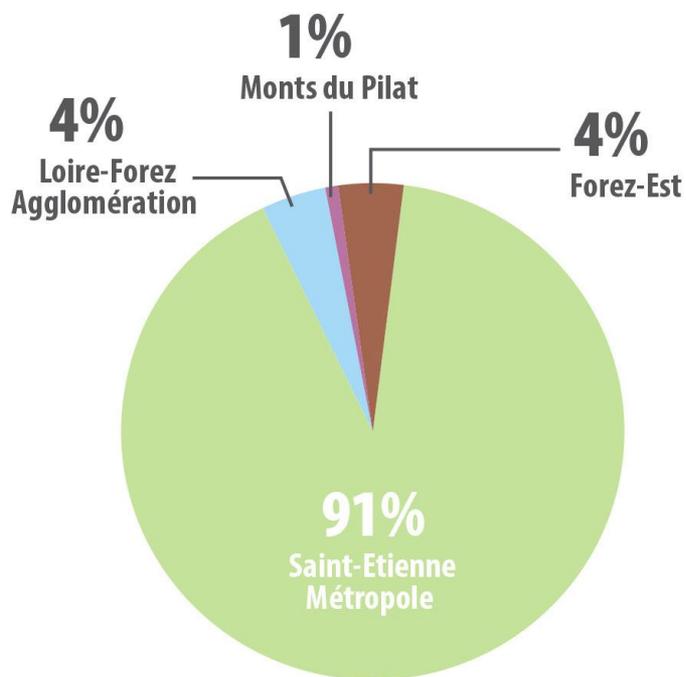
## Le marché de seconde main

Source : Notaires de France – PERVAL, traitement epures.

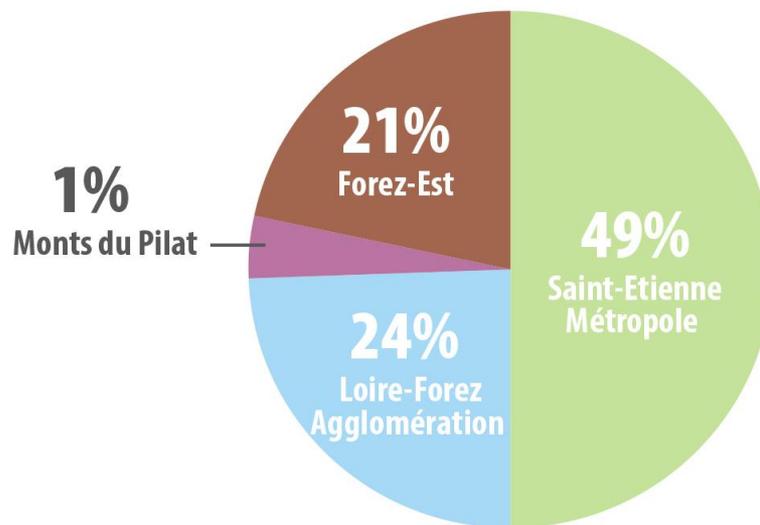


# Nombre de transactions renseignées

Part des transactions (renseignées) d'appartements, par EPCI, dans le Sud Loire en 2017

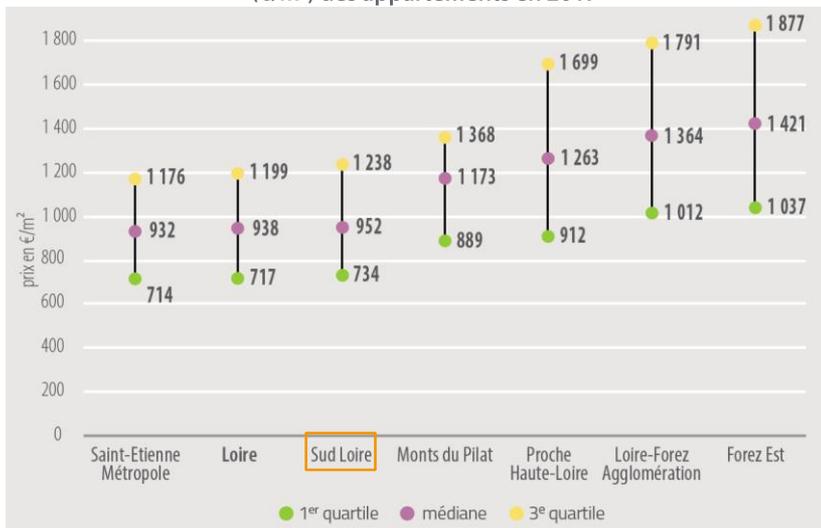


Part des transactions (renseignées) des maisons, par EPCI, dans le Sud Loire en 2017



# Une poursuite de la baisse des prix des appartements

Prix de vente médian (€/m<sup>2</sup>) des appartements en 2017



Surface moyenne d'un appartement vendu dans le Sud Loire : 73 m<sup>2</sup>

Un prix de vente médian < 1 000€/m<sup>2</sup> dans Saint-Etienne Métropole en 2017

-7% par rapport à 2016

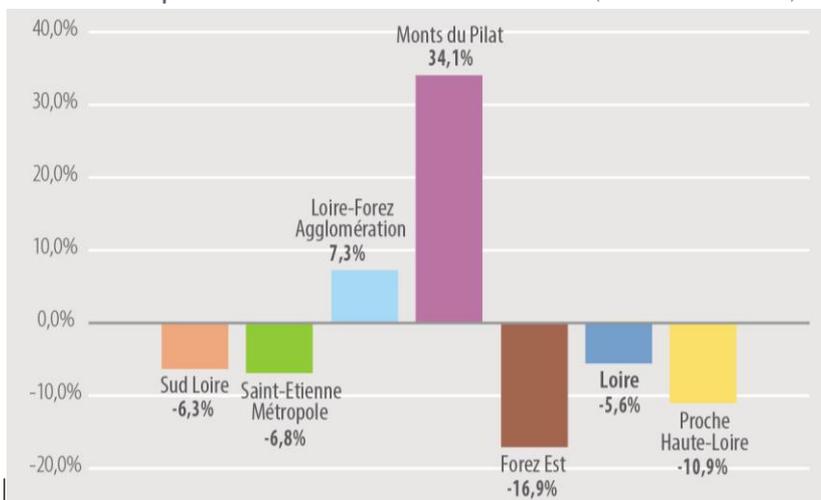
952€/m<sup>2</sup> Prix médian dans le Sud Loire

938€/m<sup>2</sup> Prix médian dans la Loire

1 050€/m<sup>2</sup> Prix médian dans le pôle métropolitain (-10% / 2016)

 Un marché encore bas dans le Sud Loire

Evolution du prix de vente médian entre 2016 et 2017 (en valeur constante)



# Une légère hausse des prix de revente pour les maisons

Prix de vente médian (€/m<sup>2</sup>) des maisons en 2017



Surface moyenne d'une maison vendue dans le Sud Loire : 117 m<sup>2</sup>

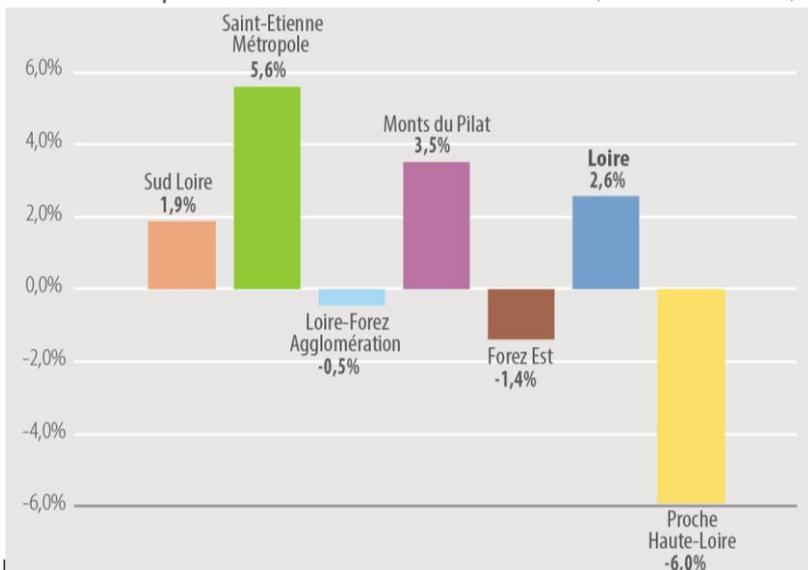
Un prix de vente médian en hausse et en décrochement sur Saint-Etienne Métropole en 2017

171 000 €/m<sup>2</sup> Prix médian dans le Sud Loire

159 000 €/m<sup>2</sup> Prix médian dans la Loire

213 025 €/m<sup>2</sup> Prix médian dans le pôle métropolitain (+4% / 2016)

Evolution du prix de vente médian entre 2016 et 2017 (en valeur constante)



 Une tendance globale à la hausse

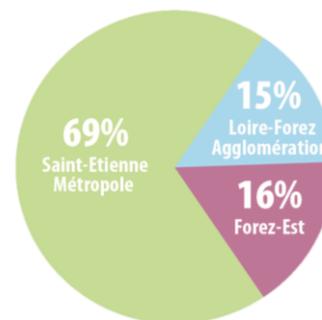
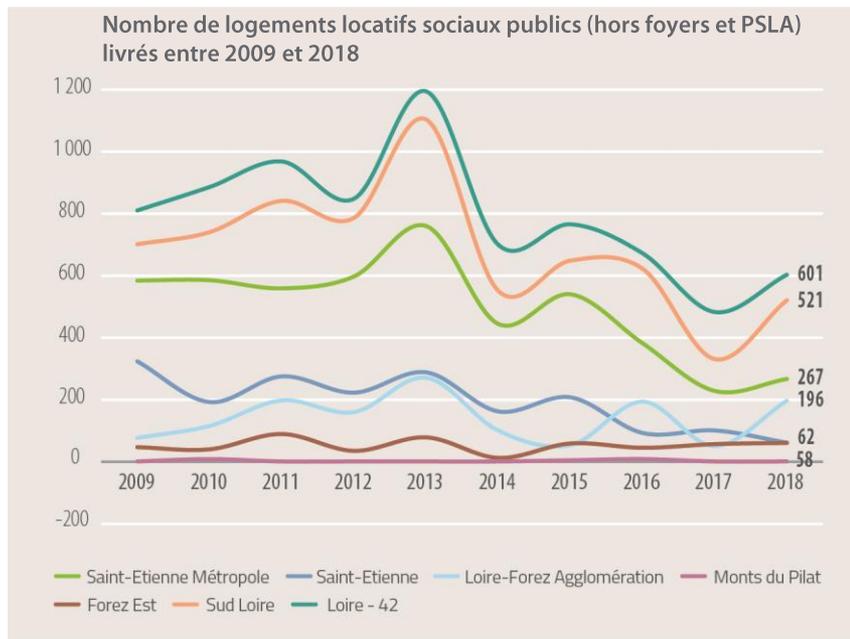
# Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2018

Dynamiques de la construction et du marché du logement

## La production de logements à loyer maîtrisé

Sources : DDT42, Anah, traitement epures.

# Une production de logements locatifs sociaux (LLS) en baisse en 2017 et un prévisionnel en hausse pour 2018



Concentration des logements locatifs sociaux livrés en 2017 sur SEM

**331** logements sociaux livrés en 2017 dans le Sud Loire, soit **-47%** /2016

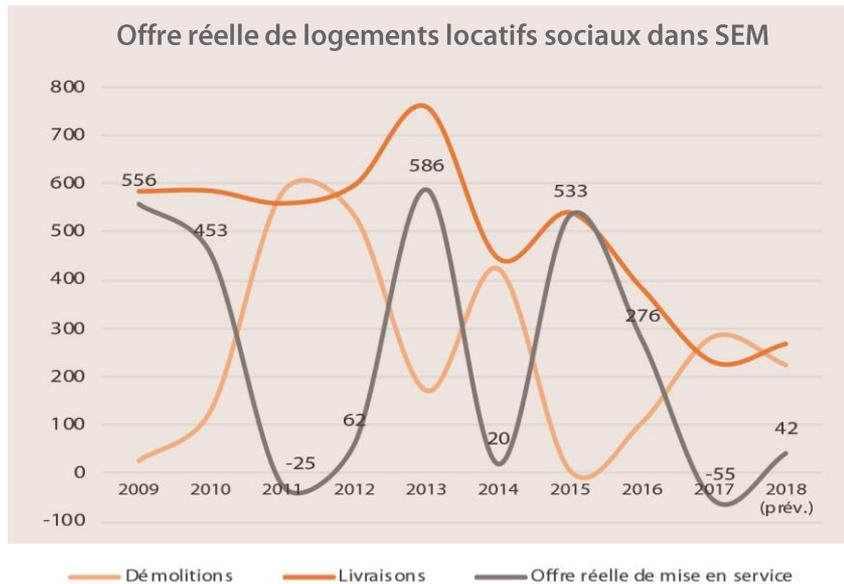
**- 40%** Baisse de la production de LLS dans Saint-Etienne Métropole

**- 75%** dans Loire-Forez agglomération



Un prévisionnel 2018 en hausse  
521 logements locatifs sociaux, soit **+57%** / 2017

# Un volume de livraison à relativiser au regard des démolitions sur la métropole de Saint-Etienne



Sur la période 2009-2018

**4 940** livraisons

**2 448** logements démolis

→ **Près de 2 logements livrés pour 1 démolition**

Soit une offre réelle mise en service de près de 2 500 logements sur 10 ans

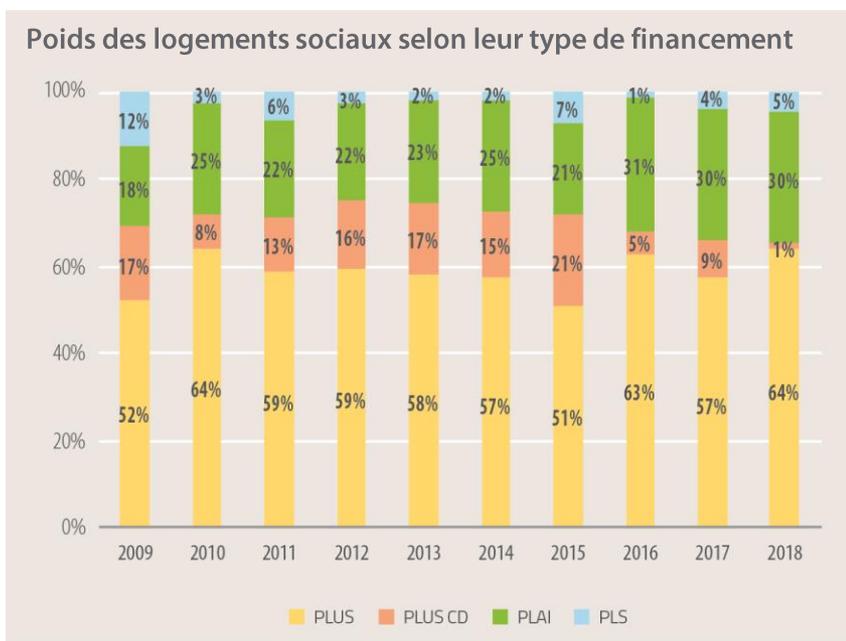
## En 2017

Une offre réelle négative, 284 logements démolis (droit commun) > 229 logements livrés  
60% des démolitions sur St-Etienne, 40% sur St-Chamond

## En 2018

267 démolitions (droit commun) à Rive de Gier (45%), Andrézieux-Bouthéon (29%),  
St-Etienne (20%),...

# Les caractéristiques des logements sociaux publics livrés dans le Sud Loire, sur la période 2009-2018 (6 853 LLS)



**24%** de PLAI

**30%** en 2017 – **30%** en 2018 (prév.)

**83%** de logements collectifs

**81%** en 2017 - **83%** en 2018 (prév.)

**81%** de constructions neuves

**90%** en 2017 – **94%** en 2018 (prév.)

**21%** de T1/T2 (↗ 81% du parc renseigné)

**25%** en 2017 / **28%** en 2018 (prév.)



Un poids en progression des logements très sociaux (30% PLAI sur les 3 dernières années)

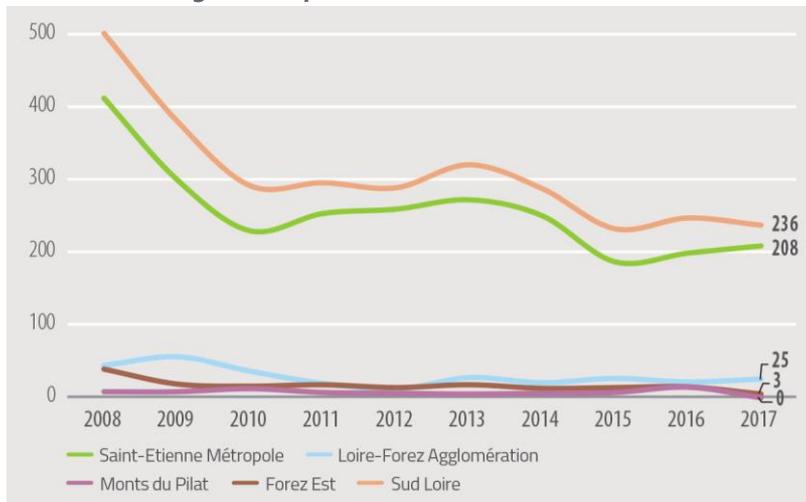


Une part de petits logements qui tend à augmenter

Des tendances qui se retrouvent au niveau départemental et national

# Un volume stable de logements privés conventionnés

Nombre de logements privés conventionnés dans le Sud Loire



**236** logements conventionnés en 2017

**246** en 2016 et **229** en 2015

**3 078** sur la période 2008-2017

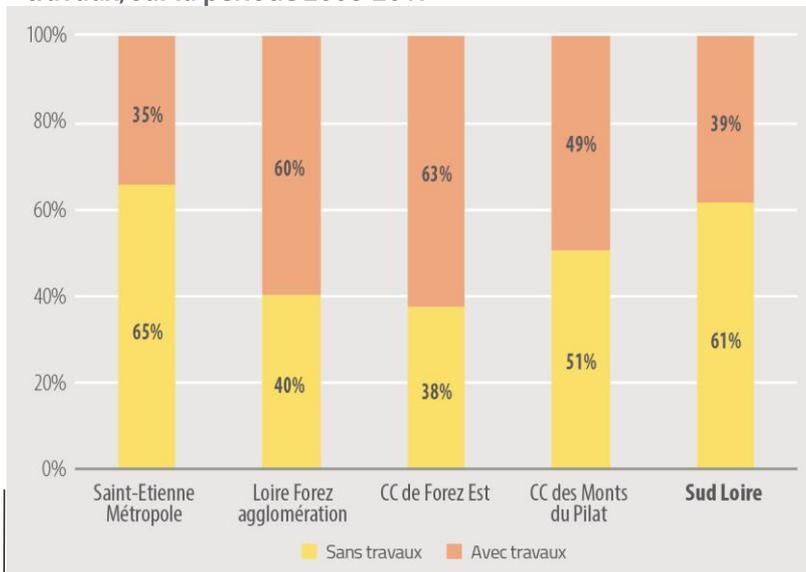
**88%** concentrés dans SEM en 2017

**83%** sur la période 2008-2017

**96%** en loyer social, 4% en loyer très social en 2017

**72%** sur la période 2008-2017

Part des logements conventionnés mis en service avec/sans travaux, sur la période 2008-2017



**17%** avec travaux en 2017

**30%** en 2015 et 2016

**39%** sur la période 2008-2017

**92%** des logements « sans travaux » sont localisés dans SEM en 2017

**89%** sur la période 2008-2017

**Stock au 31/12/2017 :**

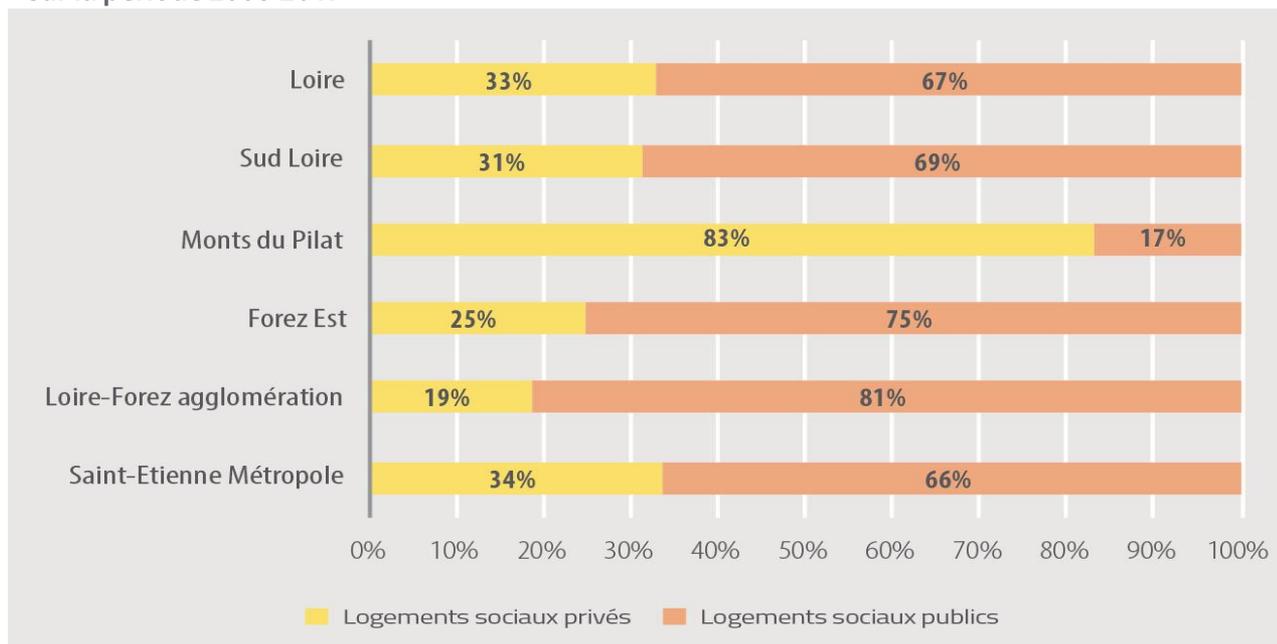
2 244 logements conventionnés

83% sur SEM et 10% sur LFa



# L'offre totale de logements à loyer maîtrisé

Répartition des logements à loyers maîtrisés mis en service, selon le type de parc, sur la période 2008-2017



**Une offre nouvelle de près de 9 850 logements à loyer maîtrisé sur la période 2008-2017, dans le Sud Loire**

**567** nouveaux logements à loyer maîtrisé en 2017

**42%** issus de l'offre privée

**58 %** issus de l'offre publique

# Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2018

Dynamiques de la construction et du marché du logement

## Le marché locatif privé

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2017



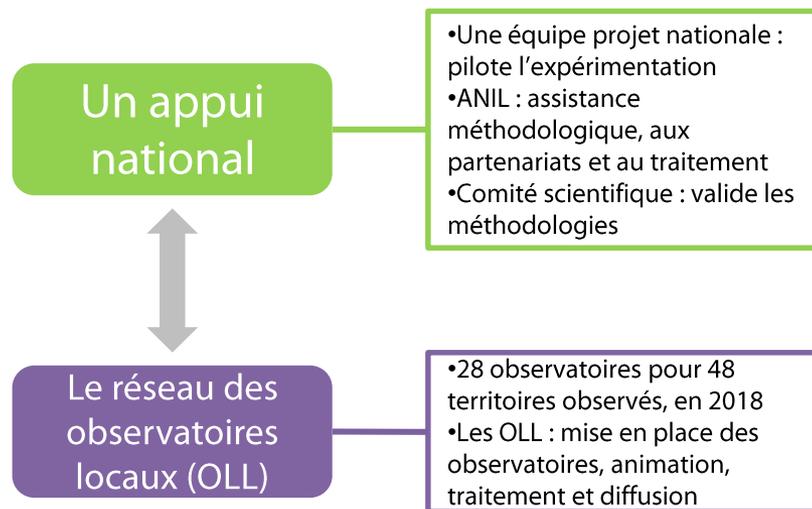
# Le dispositif national d'observatoires locaux des loyers



Source : [observatoires-des-loyers.org](http://observatoires-des-loyers.org), mars 2018

**Objectif :** construire un réseau national d'observatoires locaux des loyers (OLL) qui s'appuie sur des initiatives locales et des partenariats de professionnels

Un dispositif d'observation mis en œuvre depuis 2013



## OLL Sud Loire :

retenu parmi 17 autres sites pilotes lors de la mise en place de l'expérimentation nationale en 2012

# Un loyer médian qui reste bas

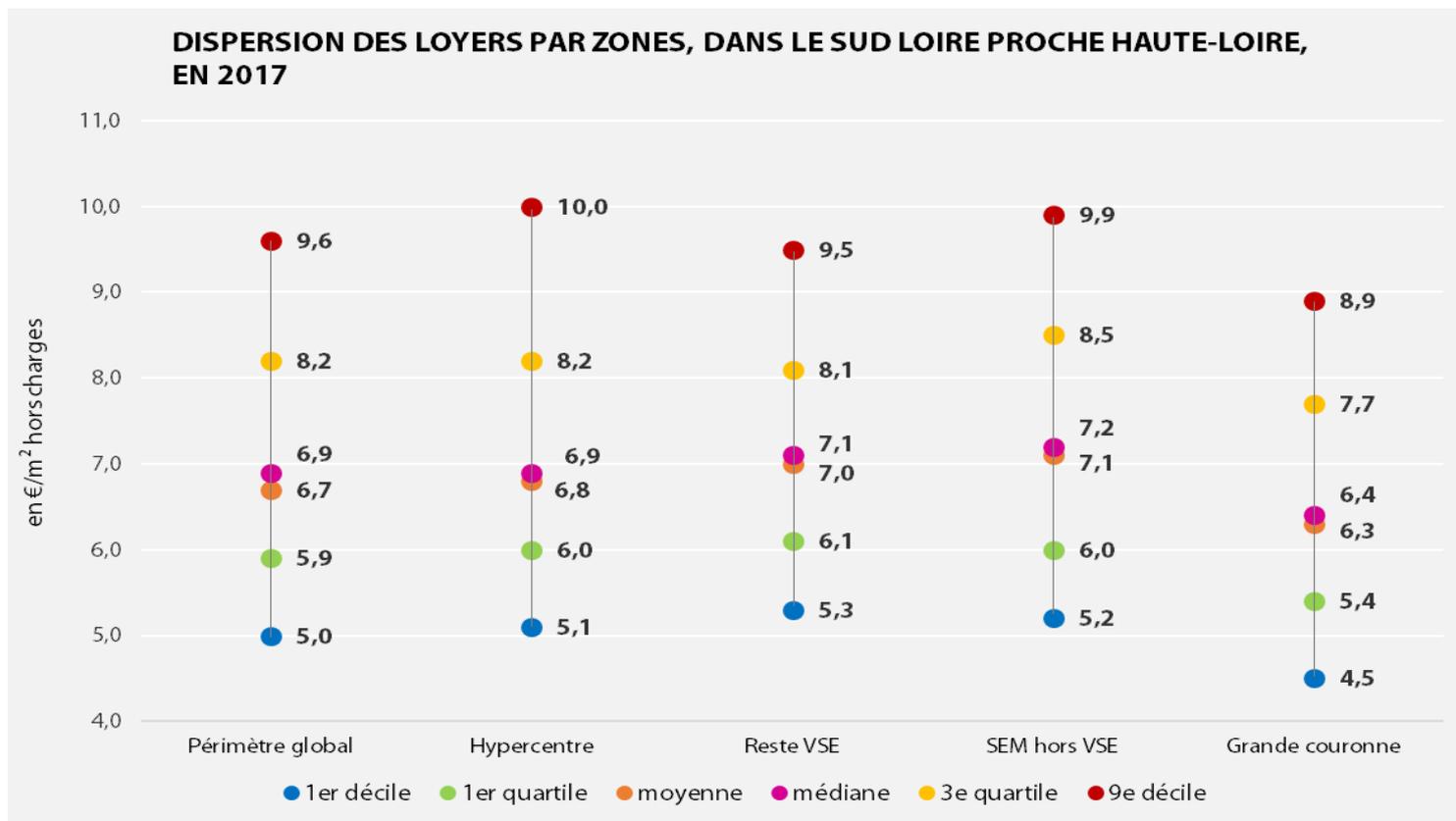
	Ensemble		Maisons		Appartements	
<b>Loyer moyen</b>	493 €	6,7 €/m <sup>2</sup>	645 €	6,4 €/m <sup>2</sup>	455 €	6,8 €/m <sup>2</sup>
<b>Surface habitable moyenne</b>	73 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>		67 m <sup>2</sup>	
<b>1<sup>er</sup> quartile*</b>	5,9 €/m <sup>2</sup>		5,5 €/m <sup>2</sup>		5,9 €/m <sup>2</sup>	
<b>Loyer médian**</b>	6,9 €/m <sup>2</sup>		6,7 €/m <sup>2</sup>		6,9 €/m <sup>2</sup>	
<b>3<sup>e</sup> quartile***</b>	8,2 €/m <sup>2</sup>		8,1 €/m <sup>2</sup>		8,2 €/m <sup>2</sup>	
<b>Nombre d'enquêtes</b>	6 505		545		5 960	

**6,9€/m<sup>2</sup>** Loyer médian hors charge observé dans le Sud Loire en 2017

Niveau stable depuis 2013

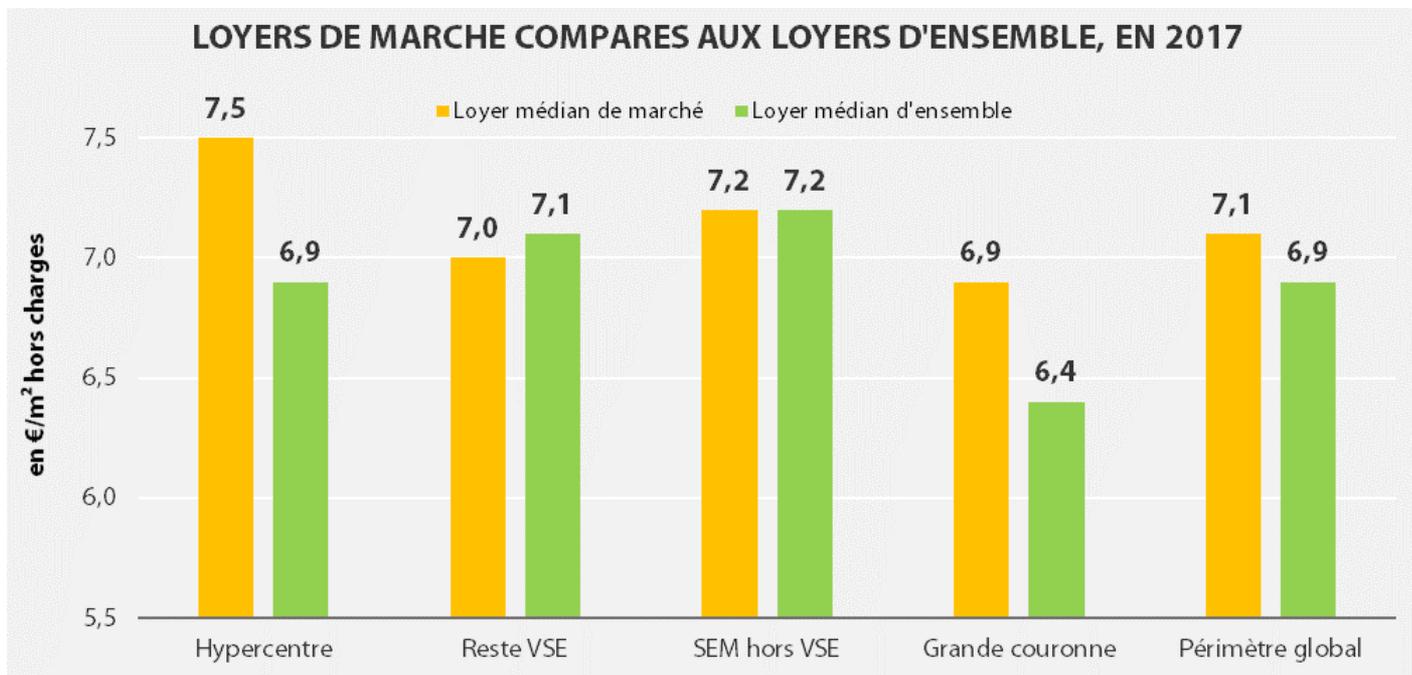
Des niveaux de loyers en zone détendue

# Des loyers abordables sur l'ensemble du Sud Loire



**Un hyper-centre de Saint-Etienne très abordable**, mais avec une plus forte dispersion des loyers qui peut traduire une gamme d'offres de logements relativement large.

# Un loyer médian de marché qui augmente dans l'hypercentre de Saint-Etienne

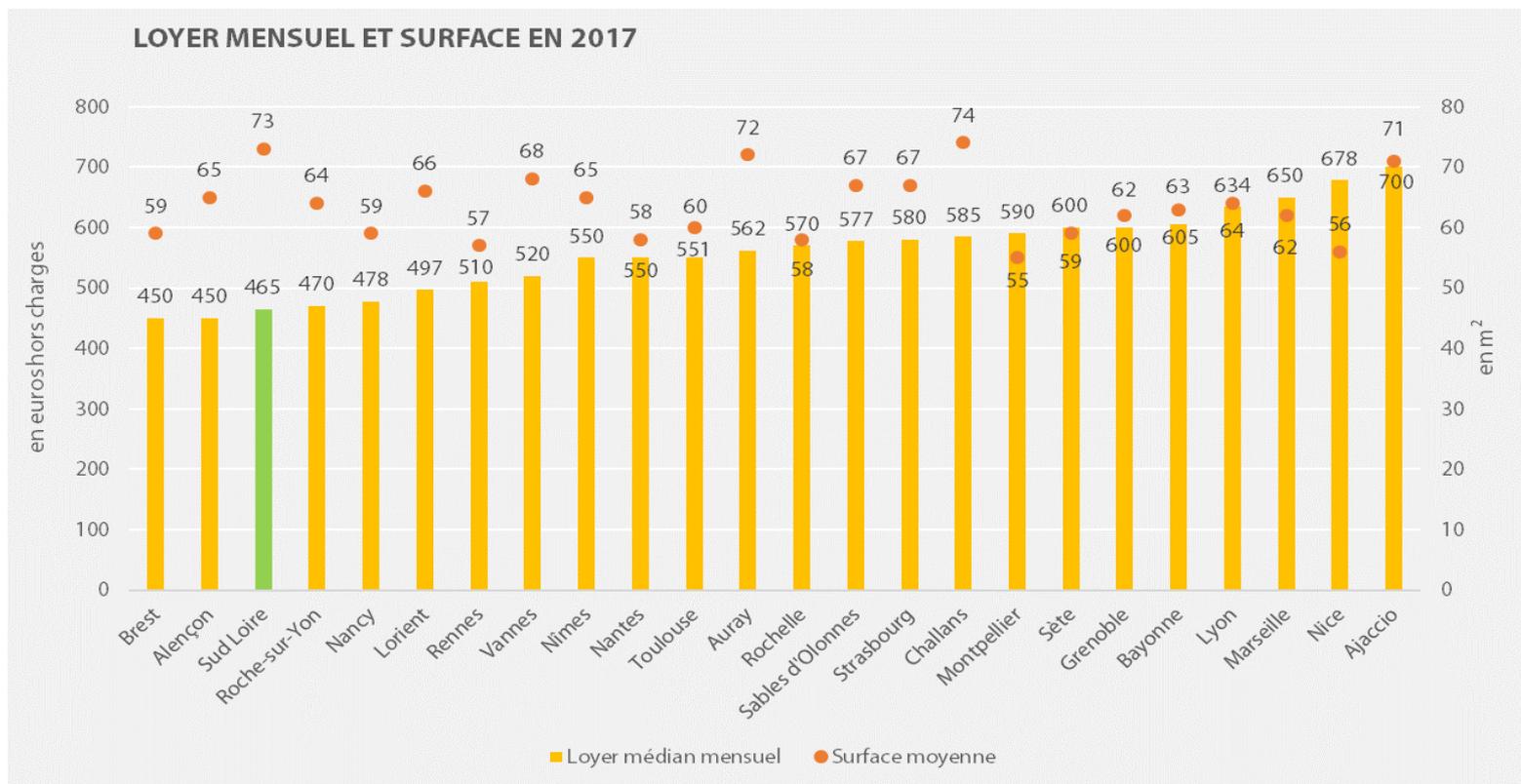


**+0,20€/m<sup>2</sup>** Ecart entre le loyer médian de relocation et le loyer médian d'ensemble dans le **Sud Loire**

**+0,60€/m<sup>2</sup>** Ecart observé **dans l'hyper-centre de Saint-Etienne**

Un saut à la relocation différemment observé sur le territoire Sud Loire

# Un loyer bas en comparaison à d'autres territoires



Un loyer mensuel bas mais de grandes surfaces proposées à la location

# Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2018

La **construction neuve** : un **regain** pour la première fois depuis 2011,

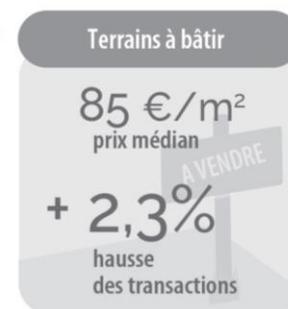
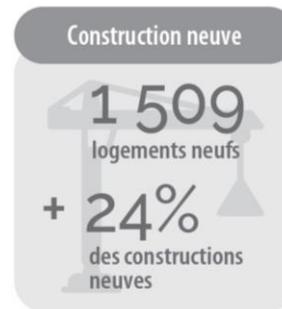
Les **terrains à vocation d'habitat** : un **prix de vente** en **légère hausse**,

La **promotion immobilière** : une **année 2017 dynamique** et une baisse des ventes au 1<sup>er</sup> semestre 2018,

Le **marché de seconde main** : un **prix des appartements** qui **continue de baisser**, un prix des **maisons** qui **augmente légèrement**,

Le **locatif social public** : une baisse des **livraison** en 2017, un **prévisionnel en hausse pour 2018**,

Le **marché locatif privé** : un **loyer de relocation** qui **augmente dans l'hyper-centre de Saint-Etienne**.



# Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2018

Ouverture thématique

## La politique de résorption des logements vacants en situation de blocage mise en œuvre sur la métropole de Lille

*Louis MICHEL, Responsable de programme – recyclage des logements vacants, La Fabrique des Quartiers*

 La fabrique des quartiers  
MÉTROPOLÉ EUROPÉENNE DE LILLE - SPLA

# Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2018

## Rencontre 2018 de l'Observatoire de l'habitat

