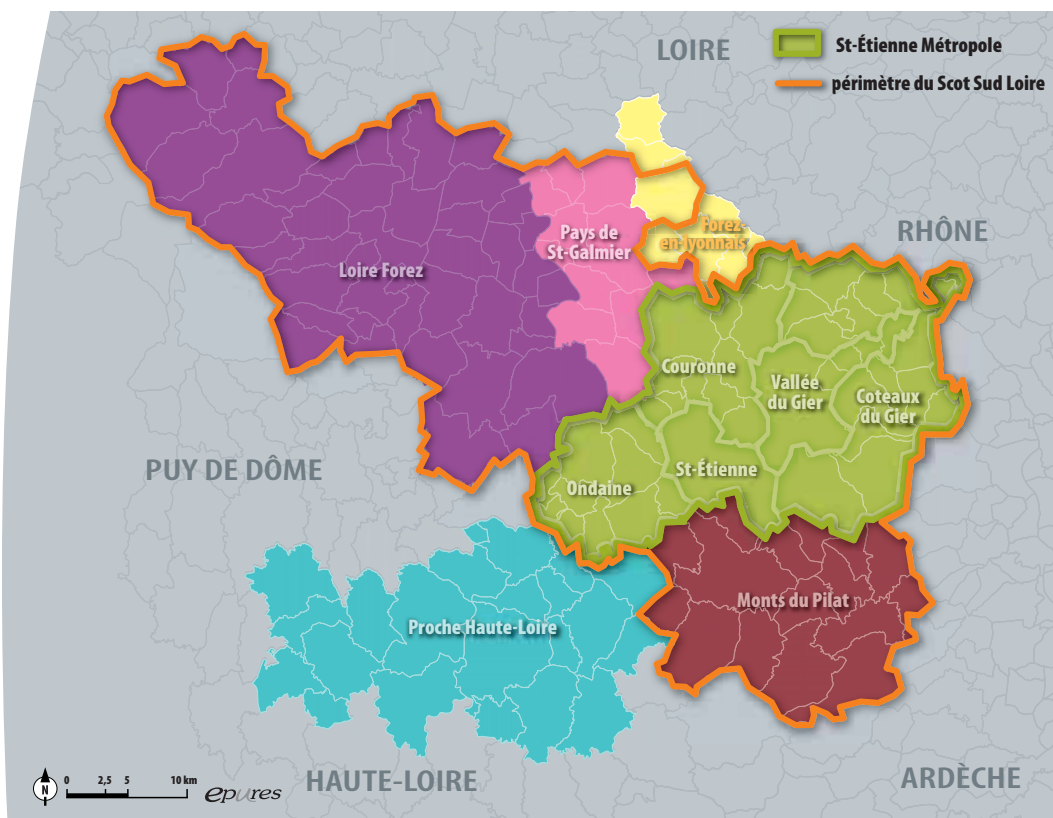


Observatoire de l'habitat

Note de l'Observatoire (2006)

Dans son rôle d'observation, l'Agence d'urbanisme Epures recueille et analyse, annuellement, **des données relatives à la construction neuve et au marché immobilier sur le Sud Loire** en les référant aux évolutions passées et en les affinant à l'échelle des différents secteurs le composant.

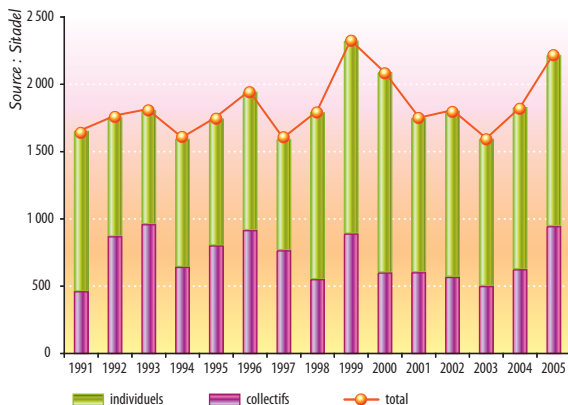
Carte du découpage des secteurs du Sud Loire utilisé dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat



► La construction neuve.

Une reprise de la construction neuve qui se confirme en 2005 sur le Sud Loire

Évolution du nombre de logements commencés entre 1991 et 2005 sur le Sud Loire



Depuis 2003 et après 5 années de ralentissement, on observe une reprise de la construction neuve sur le Sud Loire. Cette reprise s'est même accélérée en 2005. Près de 2 300 logements ont été commencés dans les communes du Sud Loire en 2005 contre 1 825 en 2004, soit une hausse de 25% du nombre de logements commencés (contre 23% pour le département et seulement 2% pour la région).

Le poids de la construction neuve en 2005 correspond encore en majorité à la construction de logements individuels, même si l'accélération de cette construction neuve est due essentiellement à l'augmentation du rythme de construction de logements collectifs (+52% de logements collectifs commencés en 2005 par rapport à 2004, contre +6% pour les logements individuels). Cette hausse de la construction neuve particulièrement prononcée pour le logement collectif est vérifiée aux niveaux régional et national et s'explique par le succès des dispositifs de soutien à l'investissement locatif privé.

La dynamique de diversification de l'habitat se poursuit en 2005

Sur le Sud Loire, 942 appartements ont été commencés en 2005 contre 621 en 2004. La part de la construction d'appartements dans la construction neuve totale a largement franchi la barre des 40% en 2005.

Cependant le Sud Loire ne se trouve pas encore dans la configuration nationale, où la construction de logements collectifs a dépassé celle de logements individuels.

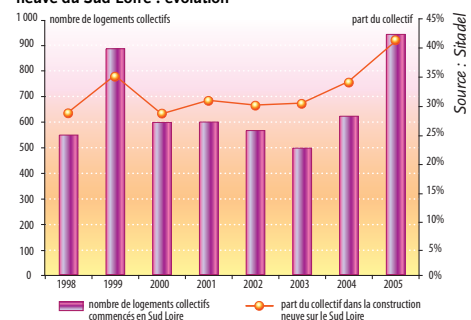
Mais la répartition entre logements individuels et logements collectifs varie beaucoup en fonction du secteur considéré :

- La communauté d'agglomération de Loire Forez (à l'exception de Montbrison et de Savigneux) est encore tournée vers le développement de l'habitat individuel. L'enjeu de maîtrise de l'étalement urbain concerne donc encore fortement cette partie du Sud Loire.
- Dans la communauté de communes du Pays de Saint-Galmier, sur 3 logements commencés en 2005, 2 sont des appartements (146 commencés en 2005). Le territoire du pays de Saint-Galmier semble s'orienter vers une logique de diversification de l'habitat, particulièrement Andrézieux-Bouthéon et Veauche, où de petits immeubles de logements sont construits dans ou à proximité des centre-bourgs.
- Sur la communauté d'agglomération de Saint-Étienne Métropole, la construction neuve en 2005 est quasiment à parts égales entre logement individuel et logement collectif.

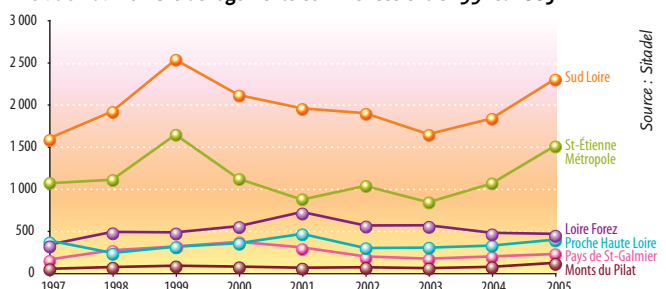
Saint-Étienne Métropole, acteur et moteur de l'accélération du rythme de la construction neuve

- Sur Saint-Étienne Métropole, la construction neuve est particulièrement présente : 1 500 logements commencés en 2005 (42% de plus qu'en 2004). Mais ce chiffre représente un rythme inférieur à 4 logements commencés pour 1 000 habitants, ce qui reste le taux le plus bas de toutes les intercommunalités du Sud Loire.

Le poids et la part des logements collectifs dans la construction neuve du Sud Loire : évolution



Évolution du nombre de logements commencés entre 1991 et 2005

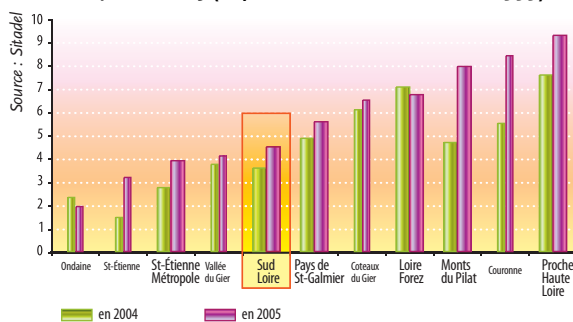


- Une toute autre tendance est à l'œuvre sur le territoire de **Loire Forez** où le **ralentissement du rythme de la construction neuve se poursuit en 2005**, ralentissement moindre qu'en 2004. Mais en pondérant par la population on note que près de 7 logements ont été commencés en 2005 sur Loire Forez pour 1 000 habitants, soit un des taux les plus forts du territoire du Sud Loire.
- Sur le territoire de **Pays de Saint-Galmier**, l'**accélération du rythme de la construction continue en 2005** (+15% par rapport à 2004) selon une progression moindre que celle observée sur Saint-Étienne Métropole.
- 387 logements ont été commencés en proche Haute-Loire en 2005 contre 316 en 2004 soit une évolution semblable à celle observée sur le Sud Loire (+25%). Plus de 9 logements ont été commencés pour 1 000 habitants en 2005, un taux deux fois supérieur à celui observé sur le Sud Loire. **Le développement résidentiel semble se poursuivre sur la proche Haute-Loire.**

Zoom sur Saint-Étienne Métropole

- L'augmentation du nombre de logements commencés entre 2004 et 2005 a été la plus forte sur la Ville de Saint-Étienne (près de 600 logements commencés en 2005 soit +117% par rapport à 2004) et sur la couronne (+53%).
- Après une année de forte augmentation, le rythme de progression de la construction neuve dans la Vallée du Gier s'est ralenti entre 2004 et 2005.
- Quant au secteur de l'Ondaine, la construction neuve de logements suit une baisse depuis 2002. En 2005 il y a eu 17% de logements commencés en moins qu'en 2004. Ce nombre est maintenant équivalent à celui observé dans les Coteaux du Gier. La dynamique de développement résidentiel semble s'être essouffée sur l'Ondaine.

Le nombre de logements commencés pour 1 000 habitants en 2004 et en 2005 (Population du recensement de 1999)



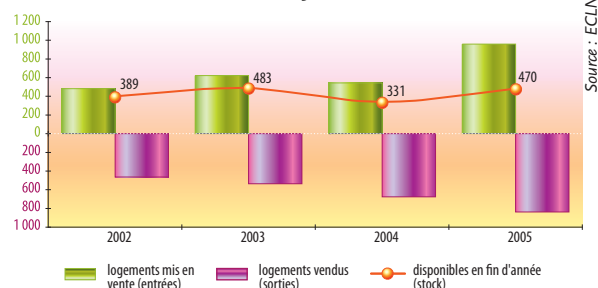
La commercialisation des logements neufs dans les programmes de 5 logements et plus.

Une progression exceptionnelle des ventes et des mises en vente sur le Sud Loire

Sur le Sud Loire, **838 logements ont été vendus** dans des programmes immobiliers de 5 logements et plus en 2005, contre 676 en 2004 (+24%). Cette accélération du rythme des ventes est bien supérieure à celle observée au niveau national (+8%), tandis que le nombre de ces ventes est resté stable en Rhône-Alpes.

Ce dynamisme peut notamment s'expliquer par un maintien des taux d'intérêts bas, un allongement des durées de prêts, l'efficacité des dispositifs de soutien à l'investissement et à l'accession à la propriété, mais également par un foncier resté abordable dans le Sud Loire.

Les mouvements sur le marché des logements neufs sur le Sud Loire entre 2002 et 2005

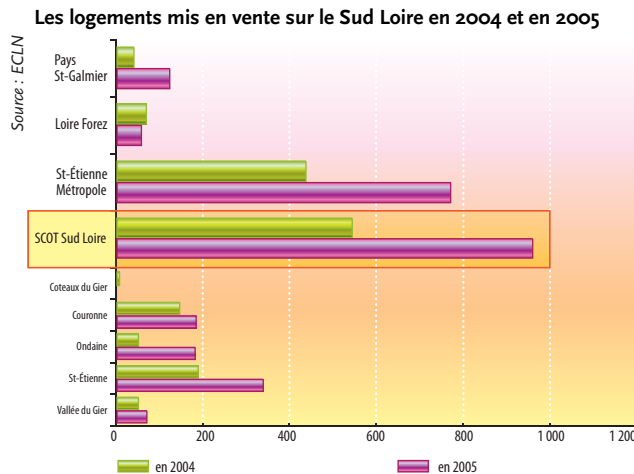


Cette hausse des ventes n'est pas synonyme de tension du marché puisque les **mises en vente ont progressé plus rapidement** (de 77%) entraînant une **augmentation du stock de logements disponibles** (+42%).

Ce stock a augmenté de 52% en Rhône-Alpes et de 33% au niveau national, ces hausses s'expliquant ici aussi par un rythme des mises en vente plus dynamique que le rythme des ventes. Au premier semestre 2006, les ventes sont en léger repli au niveau national, même si les prix semblent continuer à progresser.

Autre caractéristique de la détente du marché : **les délais d'écoulement des logements neufs** qui baissaient depuis 2000 **remontent à 19 mois en 2005** sur le Sud Loire (10 de plus que la moyenne régionale).

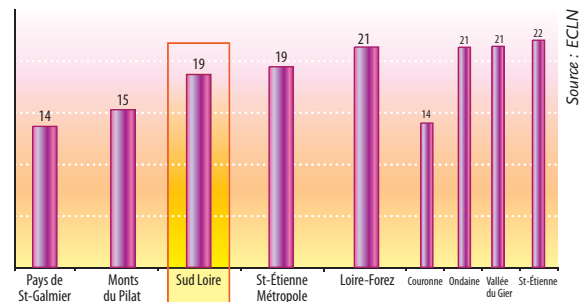
Les mises en vente ont progressé sur le territoire de Saint-Étienne Métropole (+77%) et sur la communauté de communes du Pays de Saint-Galmier où elles ont plus que triplé entre 2004 et 2005. Un léger recul des mises en vente de logements dans des programmes de 5 logements et plus est constaté sur Loire Forez.



Les prix moyens des appartements neufs : un effet de rattrapage des prix dans la région stéphanoise

Il a fallu déboursier en moyenne **2 157 euros par m² pour acquérir un logement collectif en 2005 dans la région stéphanoise**. Ce prix est toujours bien inférieur à la moyenne régionale (22% moins élevé). Mais on constate entre 2004 et 2005 un « effet de rattrapage » des niveaux de prix pratiqués en région stéphanoise. L'évolution des prix pratiqués entre 2004 et 2005 sur la région stéphanoise (+17,2%) a été l'une des plus fortes de Rhône-Alpes.

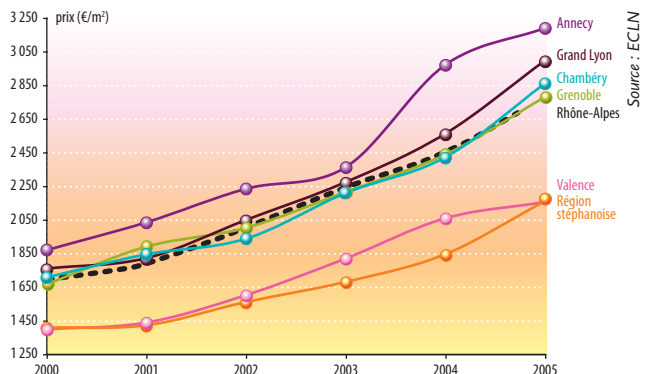
Délai d'écoulement (en mois) des logements neufs en 2005 dans des programmes de 5 logements et plus



Zoom sur Saint-Étienne Métropole

Les programmes de 5 logements et plus constituent un marché traditionnellement très présent dans les milieux les plus urbains. **La Ville de Saint-Étienne rassemble à elle seule plus du tiers des logements mis en vente sur tout le territoire du Sud Loire. On observe une nette progression des mises en vente sur la Ville de Saint-Étienne** entre 2004 et 2005 (+81%). Les secteurs de l'Ondaine et de la Couronne comptent chacun pour 19% des mises en vente du Sud Loire. On peut souligner que les mises en vente de logements de ce type de marché ont triplé entre 2004 et 2005 sur l'Ondaine, passant de 49 logements mis en vente en 2004 à 180 en 2005.

L'évolution du prix moyen (en euros par m²) d'un appartement vendu dans un programme de 5 logements et plus entre 2000 et 2005



Le grand écart des prix des appartements neufs entre la région stéphanoise et le Grand Lyon

La très grande majorité des appartements neufs construits dans des programmes immobiliers de 5 logements et plus dans la région stéphanoise sont vendus à des **prix inférieurs à 2 500€/m²**, à l'inverse du Grand Lyon. Toutefois **plus d'un appartement sur 5 est vendu à un prix supérieur à 2 500€/m² dans la région stéphanoise**, ce qui était loin d'être le cas en 2004.

Les deux tiers des appartements construits en 2005 sont des T2 ou des T3

La répartition des appartements neufs se fait **dans les mêmes proportions** dans le Grand Lyon et dans la région stéphanoise, pour ce qui est du **2 ou 3 pièces**. Ces appartements, souvent identifiés comme **les produits cibles des investisseurs**, représentent près de 2 logements sur 3 construits dans des programmes immobiliers de 5 logements et plus.

On note **la forte représentation des logements composés d'une pièce** (17,6%) dans la promotion immobilière sur la région stéphanoise. Ce type de logements, souvent destinés aux étudiants, saura-t-il trouver une place dans le marché immobilier stéphanois ?

Les appartements anciens.

Un appartement ancien se vend, en moyenne, **près de 40% moins cher dans la Loire (74 000€) que la moyenne « Province » (120 500€)**.

Saint-Étienne est la préfecture de Rhône-Alpes où l'acquisition d'un appartement ancien est la plus abordable (72 172€ en moyenne).

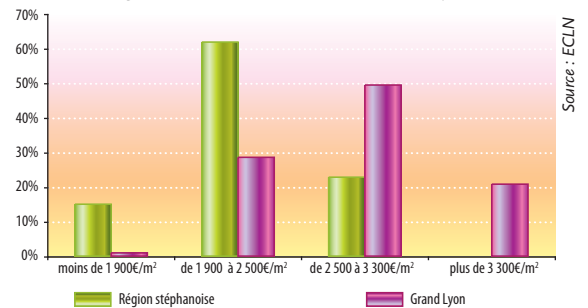
Le prix moyen au m² à Lyon (2 384€/m²) est plus de deux fois plus élevé qu'à Saint-Étienne (1 050€/m²). Mais **tout comme pour le marché du neuf, Saint-Étienne semble être entré dans une dynamique de rattrapage des prix** de l'appartement d'occasion, puisque l'évolution du prix moyen au m² est **la plus forte de Rhône-Alpes**, sur la période de mars 2005 à mars 2006 (+25%).

Les maisons de seconde main.

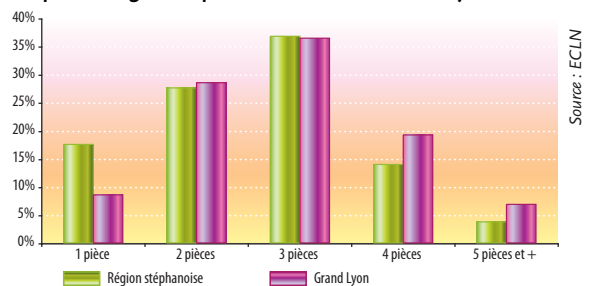
La maison de ville gagne du terrain

Depuis 1996, **le nombre de villas de seconde main vendues fluctue autour d'un peu plus de 1 000 transactions par an**. Les transactions de maisons en alignement sur rue (maisons de ville) augmentent légèrement depuis 1996 jusqu'à **dépasser les 200 transactions en 2004**. La **maison de ville reste moins chère à l'achat que la villa**, malgré une augmentation du prix moyen au m² de plus de 85% entre 1993 et 2004.

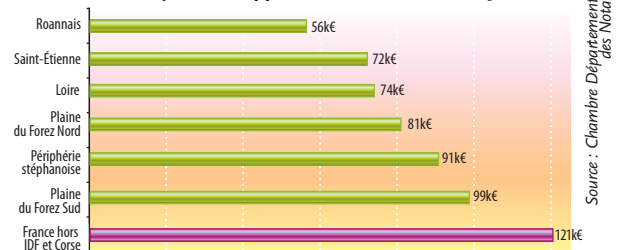
Comparaison de la répartition des appartements par niveaux de prix en région stéphanoise et dans le Grand Lyon



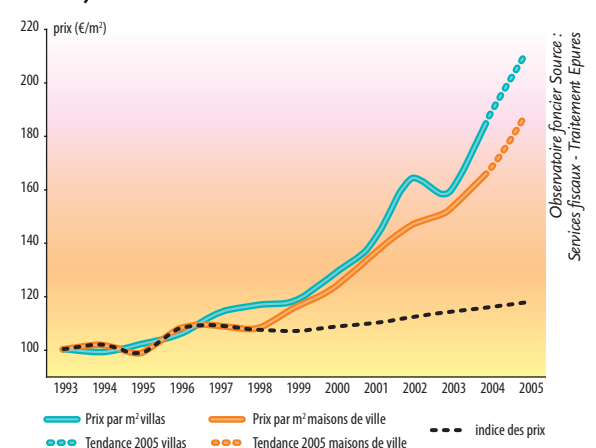
Comparaison de la répartition des appartements par taille de prix en région stéphanoise et dans le Grand Lyon



Prix de vente moyen d'un appartement ancien en 2005



Prix moyen au m² des villas et maisons de ville

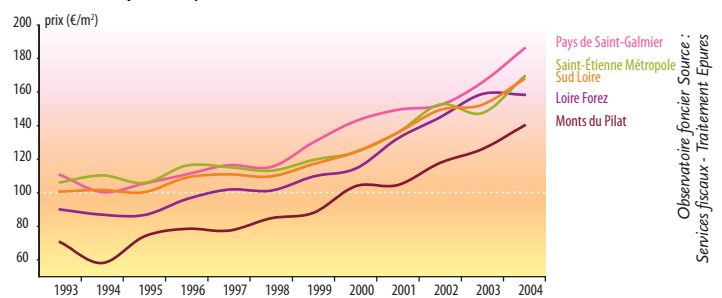


À Saint-Étienne, la maison individuelle (villa ou maison de ville) reste un bien assez rare et recherché, ce qui se ressent au niveau des prix. En effet, d'après la Chambre départementale des Notaires, **une maison sur 4 s'est vendue à plus de 275 000 euros en 2005 à Saint-Étienne.**

Une augmentation des prix homogène sur le territoire

- Depuis 98-99, on note **une envolée des prix de la maison individuelle** sur tous les secteurs.
- Le **Pays de Saint-Galmier** est le secteur du Sud Loire sur lequel les **maisons de seconde main se vendent le plus cher au m².**

Évolution du prix moyen au m²



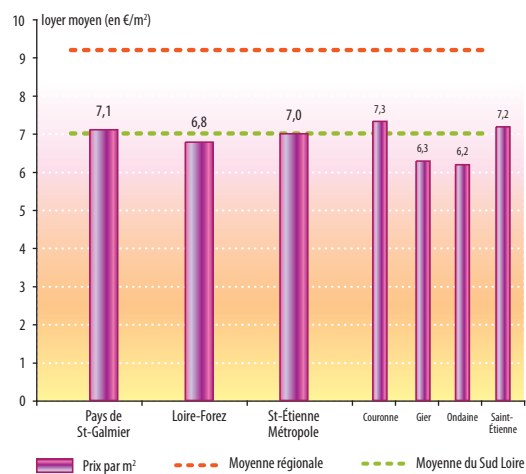
Observatoire foncier Source :
Services fiscaux - Traitement Epures

▣ Les loyers des appartements à la relocation dans le parc privé (enquête : juin à octobre 2006).

Un appartement est proposé à la location sur le Sud Loire en 2006 à 7€ au m² en moyenne, soit 2€/m² de moins que la moyenne régionale et 4€/m² de moins que la moyenne nationale.

Les loyers à la relocation sur Saint-Étienne Métropole ont augmenté de 25% entre 2001 et 2006, une revalorisation supérieure au niveau régional (+17,9%) et équivalente au niveau national (+24,4%).

Loyer moyen au m² des appartements en 2006



Source : Enquête Epures petites annonces

Zoom sur Saint-Étienne Métropole

Les loyers proposés pour un appartement dans la Ville de Saint-Étienne ou dans une commune de la Couronne stéphanoise sont un peu plus élevés que dans le Gier ou l'Ondaine. Cette différence peut s'expliquer pour le cas de Saint-Étienne par le fait que les appartements y sont en moyenne plus petits (environ 10m² de moins), donc avec un loyer au m² plus élevé. La Couronne est un secteur attractif, avec un parc privé plus récent et d'assez bonne qualité, ceci expliquant la différence de loyers avec le Gier ou l'Ondaine.

▶ En Bref...

- Le Sud Loire présente en 2005 un visage dynamique à la fois en terme de construction neuve et de promotion immobilière.
- Saint-Étienne Métropole reste un territoire très abordable, malgré un effet de rattrapage des prix des appartements neufs et anciens ainsi que des loyers.
- L'année 2005 a été synonyme de dynamisme pour la Ville de Saint-Étienne en terme de construction neuve mais aussi en terme de promotion immobilière, avec une bonne revalorisation des loyers dans le parc privé. L'offre doit rester cohérente avec le profil des habitants, dont les ressources sont moins importantes que sur les autres agglomérations.
- Un léger recul de la construction neuve ainsi que de la promotion immobilière se fait sentir sur Loire Forez, avec des prix qui continuent à augmenter, notamment pour les maisons de seconde main. Le marché de l'habitat semble avoir atteint une certaine situation de blocage sur ce secteur.
- Une forte diversification de l'habitat se fait sentir sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Saint-Galmier, tant dans la répartition de la construction neuve tournée vers le collectif en 2005 que dans le dynamisme de la promotion immobilière. Le marché est centré sur les communes de Veauche et d'Andrézieux-Bouthéon, ce qui explique la montée en puissance du logement collectif.



epures
l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

46 rue de la télématique BP 801 42952 Saint-Etienne cedex 9
tél : 04 77 92 84 00 mail : epures@epures.com web : www.epures.com