

AU SOMMAIRE

| | |
|---------------------------|----|
| LA CONSTRUCTION NEUVE | 6 |
| LES TERRAINS À BÂTIR | 10 |
| LA PROMOTION IMMOBILIÈRE | 13 |
| LES LOGEMENTS SOCIAUX | 17 |
| LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ | 24 |
| LE MARCHÉ DE SECONDE MAIN | 26 |

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

| La note 2017, chiffres et analyses |



Epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise, anime pour le compte de ses partenaires un observatoire des marchés de l'habitat. 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.

La note 2017 prend en compte le nouvel environnement institutionnel créé par le schéma départemental de coopération intercommunale de la Loire mis en œuvre au 1er janvier 2017.

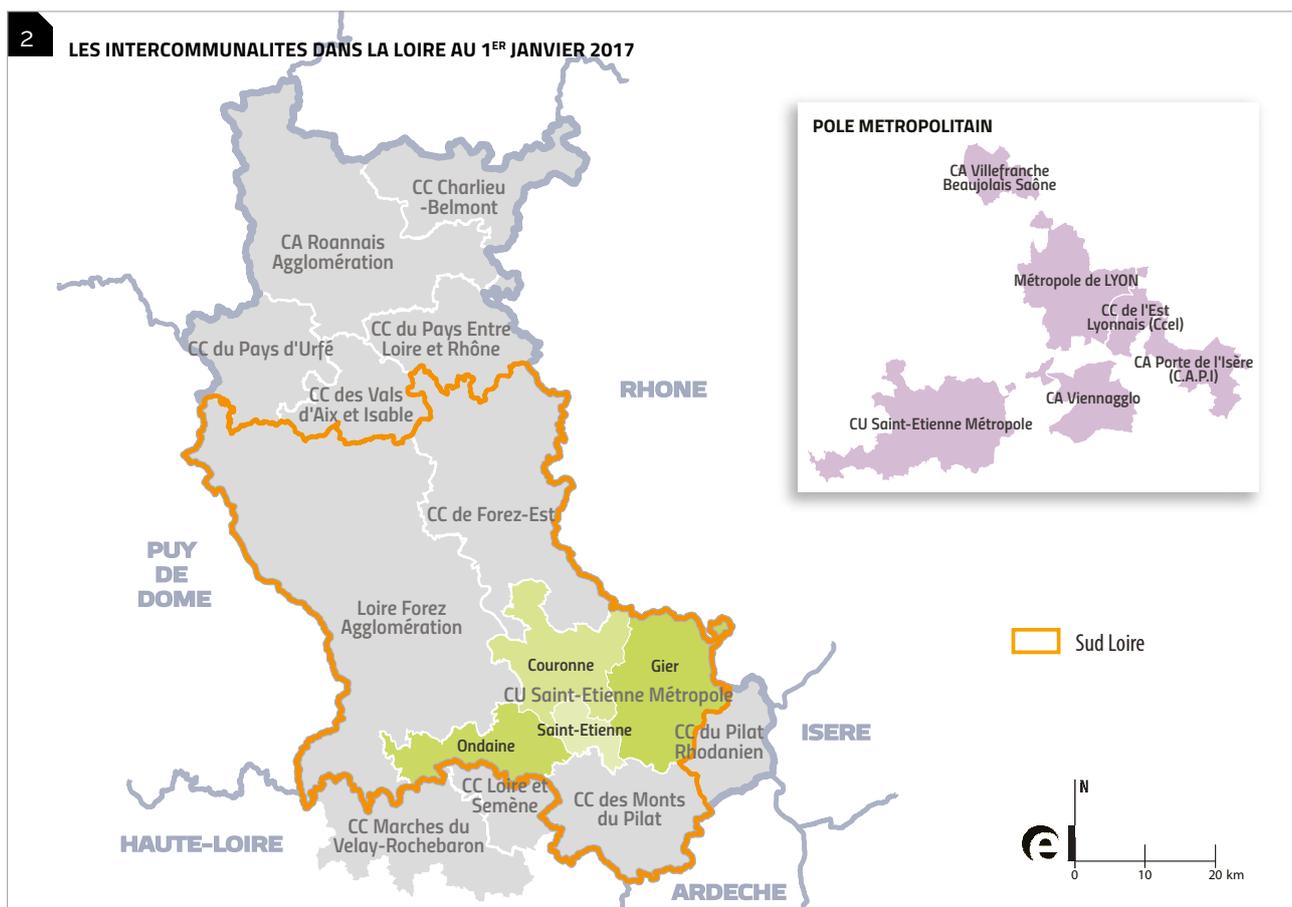
Ce schéma a redéfini le paysage intercommunal (extension, extension-fusion et création) passant de 17 à 10 le nombre d'Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dans le département.

Ainsi, le Sud Loire, entendu dans la note, comprend quatre EPCI, la Communauté urbaine de Saint-Etienne Métropole, la Communauté d'agglomération

de Loire Forez Agglomération, la Communauté de communes de Forez Est et la Communauté de communes des Monts du Pilat, soit 206 communes. Autant que possible, selon la disponibilité des données, l'observation s'étend à la proche Haute-Loire sur les deux Communautés de communes de Marches du Velay-Rochebaron et Loire et Semène. Les bases de données ont été travaillées de façon

à réaliser une rétrospective sur ces nouveaux périmètres.

L'observation est également resituée dans les dynamiques ligériennes et métropolitaines (au sens du pôle métropolitain regroupant Saint-Etienne Métropole, Métropole de Lyon, CAPI Porte de l'Isère, Vienne Agglomération, Communauté de communes de l'Est Lyonnais, Agglomération de Villefranche-Beaujolais-Saône).



Les grandes **caractéristiques** de l'habitat dans le Sud Loire



591 600
habitants



+ 1,6%
par rapport à 2009



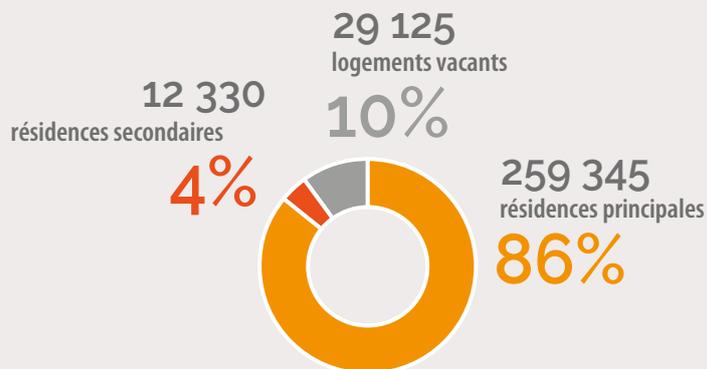
78%
de la Loire



300 800
logements

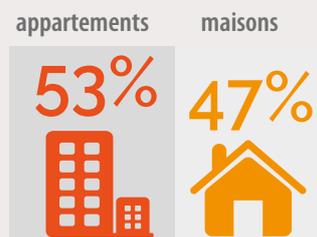
3

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS



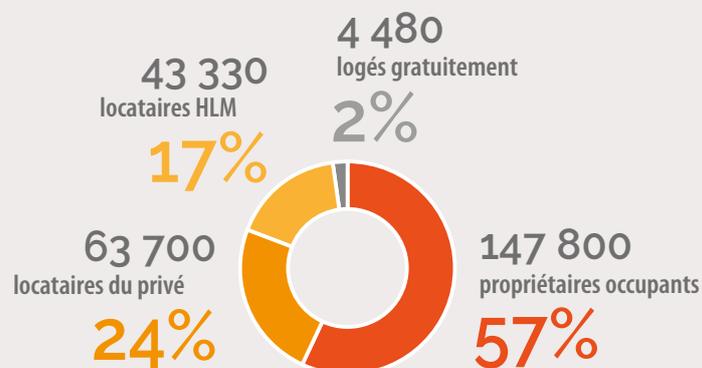
4

CATÉGORIES DE RÉSIDENCES PRINCIPALES



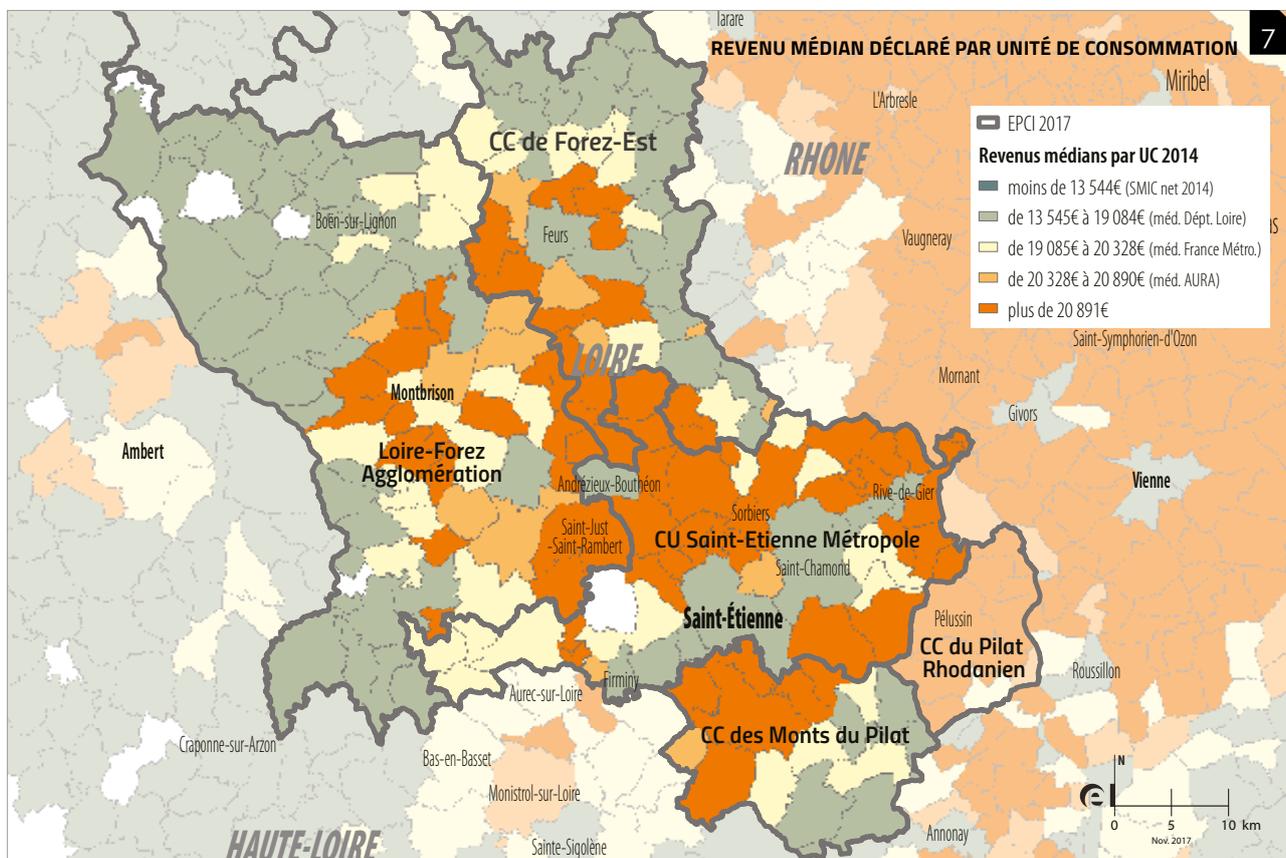
5

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



6

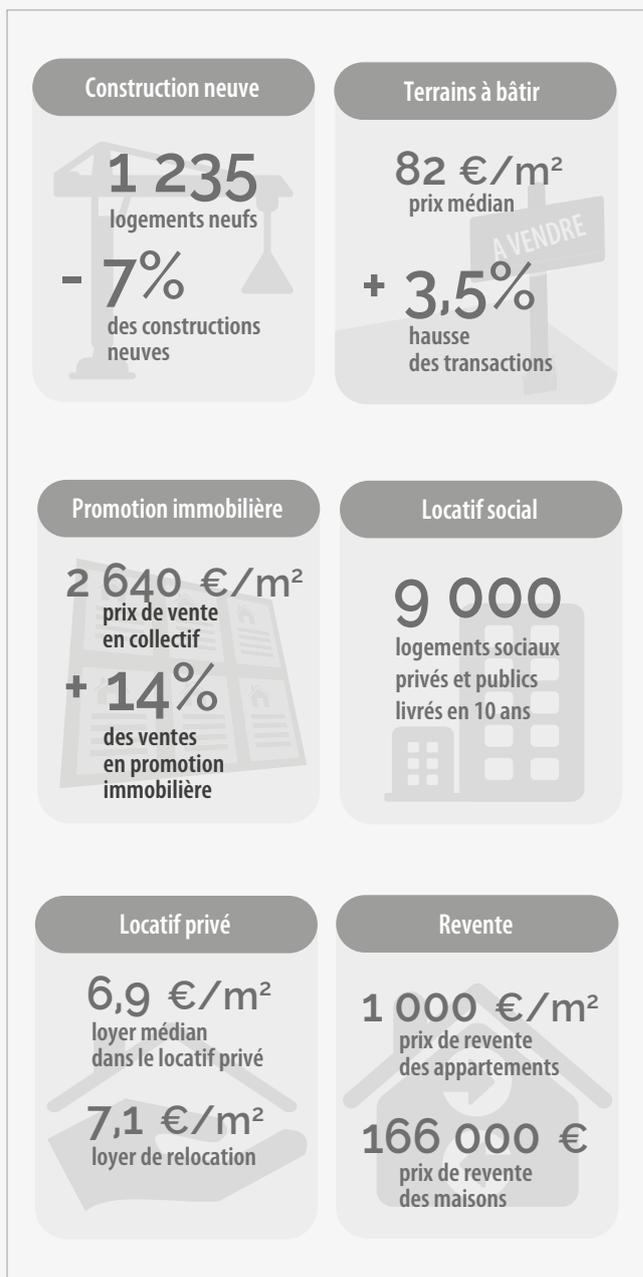




7. Cartographie : Sources : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier Localisé Social et Fiscal 2014, millésime 2017, traitements epures /

8. photo : Immeuble, rue Dr Rémy Annino, Saint-Etienne - © epures

Le marché du **logement** en 2017 dans le Sud Loire



La construction neuve est en repli pour la cinquième année consécutive, avec un volume de 1235 logements commencés en 2016, le plus faible depuis plus de dix ans. La part des logements individuels a fortement diminué (-14%) mais représente toujours 54% des logements commencés.

Alors que le prix des terrains à bâtir à vocation habitat est en baisse significative (-23% /2015), le volume de transactions est en légère hausse (+3,5%). La surface des terrains vendus continue de baisser légèrement depuis 2 ans (834 m² en 2016).

En promotion immobilière, si les ventes nettes sont en hausse au 1er semestre 2017 (+14%/1er semestre 2016), les mises en vente sont en baisse notable (-53%). Le prix de vente moyen diminue légèrement au 2ème semestre 2017 (-3%/2ème semestre 2016) et reste en deçà du prix moyen national.

La livraison des logements locatifs sociaux publics est en augmentation en 2017 (+8%/2016), avec 668 livraisons. 83% de ces logements sont collectifs et une majorité a été financée par des PLUS (58%). Les logements privés conventionnés viennent compléter l'offre globale de logements à loyers maîtrisés.

Le marché locatif privé reste détendu sur le territoire en 2017, au vue d'un niveau de loyer faible et bas en comparaison à d'autres agglomérations. Toutefois, il faut relever un loyer de relocation (moins d'un an d'ancienneté d'emménagement) supérieur de 0,20 €/m² au loyer d'ensemble.

Le marché de seconde main enregistre une légère hausse du volume de ventes, pour les maisons et les appartements. Les prix médians des appartements sont en légère baisse (-2,3%/2015), alors que ceux des maisons restent stables.

LA CONSTRUCTION NEUVE

| une baisse qui persiste mais ralentit en 2016 |

1. photo : Construction individuelle -
La Ricamarie - © epures /

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

3. tableau : Source : SOeS-DREAL Auvergne-
Rhône-Alpes Sit@del2, INSEE RP2014 ;
traitement epures

L'analyse de la construction neuve présentée ci-après se base sur la source Sitadel2 (cf. Sources).

UNE BAISSÉ DURABLE DE LA CONSTRUCTION NEUVE MAIS QUI RALENTIT NÉANMOINS DEPUIS DEUX ANS

En 2016, la construction neuve connaît une nouvelle baisse dans le Sud Loire avec 1 235 logements commencés, contre 1 329 en 2015,

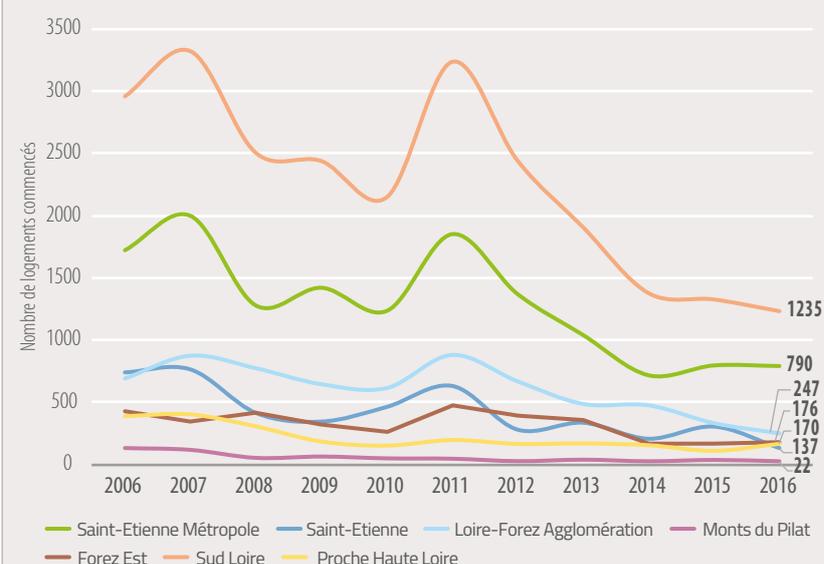
soit -7%. Il s'agit du plus faible volume enregistré sur le territoire depuis 2006 (cf. illustration n°2).

Parmi les EPCI du Sud Loire, Saint-Etienne Métropole enregistre une relative stabilité de la construction neuve (-0,6% entre 2015 et 2016) ; Elle concentre plus de 63% des constructions de l'ensemble du Sud Loire.



1

2 EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 2006 ET 2016



Il est à noter une baisse importante dans la Ville de Saint-Etienne (-56% entre 2015 et 2016) alors qu'elle enregistrait une forte hausse entre 2014 et 2015 (+46%). Le volume de constructions neuves est le plus faible depuis 2006 avec 137 logements, représentant 17% de l'ensemble des nouveaux logements construits à l'échelle de son agglomération (près de 40% en 2015).

Loire Forez Agglomération connaît de nouveau une baisse de l'ordre de -25% entre 2015 et 2016 (-30% entre 2014 et 2015) et atteint 247 logements commencés.

Dans les Monts du Pilat, une baisse de la construction est observée en 2016 par rapport à 2015. De 33 logements, on passe à 22 logements, même nombre qu'en 2014. Compte tenu de son faible volume, cette baisse est relative.

Le territoire de Forez Est connaît lui une

stabilité de la construction depuis 3 ans et atteint 176 logements commencés en 2016.

Cette tendance à la baisse dans le Sud Loire s'inscrit dans un contexte départemental également dégradé : depuis 2012 dans la Loire, la baisse du volume de constructions neuves persiste mais ralentit en 2016 (-3,5% par rapport à 2015).

Sur d'autres territoires ligériens, la tendance est plus contrastée. On note une forte progression de +207% pour le Pays entre Loire et Rhône. Il faut cependant relativiser ce constat puisqu'il s'agit de faible volume (46 constructions neuves en 2016). L'agglomération roannaise connaît, elle, une stabilité par rapport à 2015 avec près de 300 constructions neuves en 2016.

A proximité de la Loire, la proche Haute-Loire observe une évolution positive (+46% entre 2015 et 2016

passant de 116 à 170 constructions), et se rapproche du nombre atteint avant 2015.

Contrairement à 2015, une légère baisse de la construction neuve est enregistrée aux échelles du Pôle métropolitain (-1,8% entre 2015 et 2016 contre +8,3% entre 2014 et 2015) et de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (-1,3% entre 2015 et 2016 contre +14% entre 2014 et 2015).

La comparaison des territoires, à une échelle supra locale, met en exergue **la faible dynamique de construction du Sud Loire** : le ratio de construction de logements neufs pour 1000 habitants est de 4,8 dans le Pôle métropolitain et dans la Région Auvergne-Rhône-Alpes alors qu'il est de moitié moins dans le Sud Loire (2,1), sensiblement égal à celui de la Loire (2,2) (cf. illustration n°3).

| 3 | 2015 | | 2016 | |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|
| | Nombre de logements commencés | Pour 1000 habitants | Nombre de logements commencés | Pour 1000 habitants |
| Saint-Etienne Métropole | 795 | 1,98 | 790 | 1,97 |
| Saint-Etienne | 310 | 1,82 | 137 | 0,80 |
| Loire-Forez Agglomération | 329 | 3,06 | 247 | 2,30 |
| Monts du Pilat | 33 | 2,17 | 22 | 1,45 |
| Forez Est | 172 | 2,56 | 176 | 2,62 |
| Sud Loire | 1 329 | 2,25 | 1 235 | 2,09 |
| Proche Haute Loire | 116 | 2,30 | 170 | 3,36 |
| Roannais Agglomération | 282 | 2,80 | 296 | 2,94 |
| Charlieu-Belmont | 34 | 1,45 | 29 | 1,24 |
| Pilat Rhodanien | 29 | 1,74 | 27 | 1,62 |
| Pays Entre Loire et Rhône | 15 | 1,09 | 46 | 3,34 |
| Vals d'Aix et Isable | 10 | 1,66 | 9 | 1,49 |
| Pays d'Urfé | 8 | 1,56 | 6 | 1,17 |
| Département Loire | 1 707 | 2,25 | 1 648 | 2,18 |
| Pôle métropolitain | 9 772 | 4,82 | 9 597 | 4,73 |
| Région Auvergne Rhône Alpes | 38 055 | 4,87 | 37 550 | 4,80 |
| France métropolitaine | 269 516 | 4,21 | 276 753 | 4,32 |

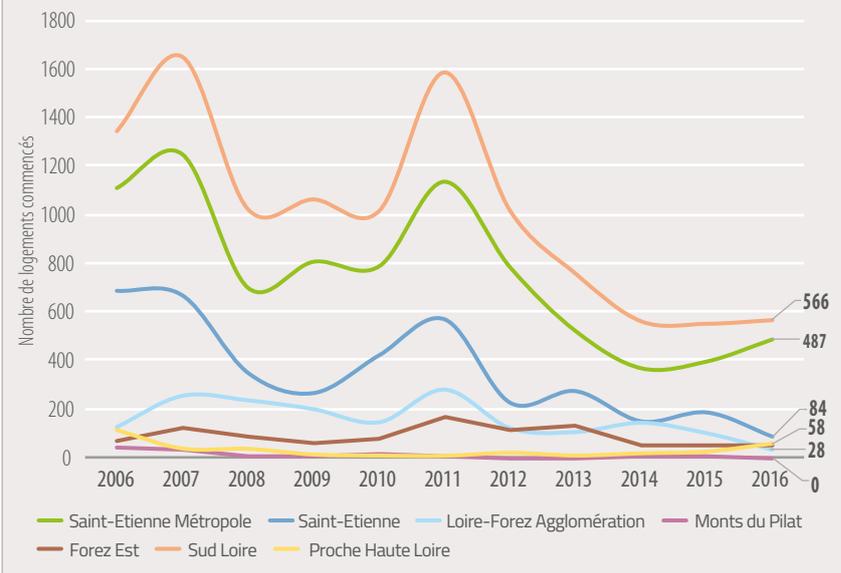
UNE HAUSSE DU COLLECTIF SPÉCIFIQUE AU TERRITOIRE SUD LOIRE ET UNE NOUVELLE BAISSÉ OBSERVÉE DANS L'INDIVIDUEL

566 logements collectifs ont été construits dans le Sud Loire en 2016, soit une hausse de +2,7% entre 2015 et 2016 (cf. illustration n°4). Saint-Etienne Métropole concourt fortement à cette hausse (+23%). Elle concentre la construction en collectif dans le Sud Loire, avec 86% de l'ensemble. La Ville de Saint-Etienne ne contribue pas à cette dynamique d'agglomération puisqu'elle enregistre une baisse du collectif de -54% (passant de 184 à 84 logements neufs collectifs). Loire-Forez Agglomération (-71%) est également à la baisse. Forez Est observe une stabilité depuis trois ans (autour de 50 logements collectifs). A l'inverse, la proche Haute-Loire observe une progression de +123%, avec 58 nouveaux logements collectifs, volume bien supérieur à ceux relevés depuis 2006.

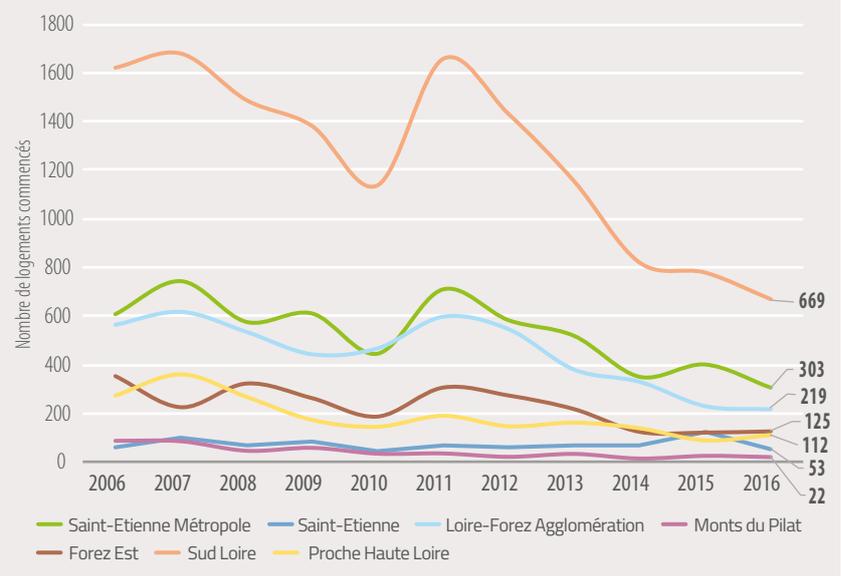
En comparaison, le Sud Loire connaît une hausse du collectif supérieure au reste du département (+2,4%). En revanche, le collectif recule dans le pôle métropolitain (-2,4%) et la région (-3,1%).

En ce qui concerne les logements individuels, on observe 669 logements commencés en 2016 dans le Sud Loire, soit une baisse de -14% par rapport à 2015 (cf. illustration n°5). Avec 300 constructions individuelles, Saint-Etienne Métropole concentre 45% de ces logements dans le Sud Loire.

4 EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS COLLECTIFS ENTRE 2006 ET 2016



5 EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS INDIVIDUELS ENTRE 2006 ET 2016



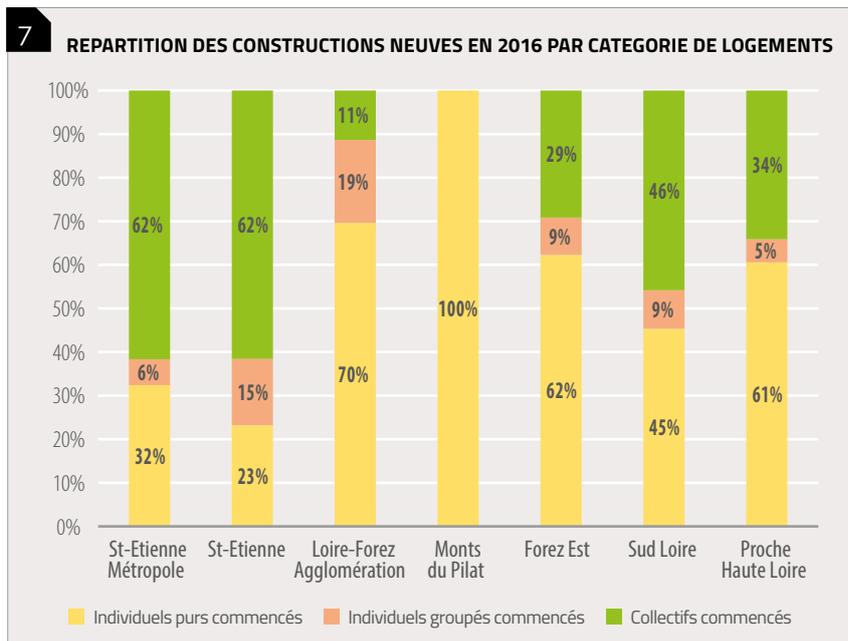
Cette baisse se retrouve dans Saint-Etienne Métropole (-24%), les Monts du Pilat (-18,5%) et Loire Forez (-5,6%). Forez Est fait exception avec une hausse de l'individuel de +4,2%. A noter que la proche Haute-Loire connaît une hausse de +24% de constructions individuelles entre 2015 et 2016.

LE POIDS DU LOGEMENT COLLECTIF TOUJOURS MINORITAIRE DANS LE SUD LOIRE

La part de la construction en collectif reste inférieure à 50% dans le Sud Loire depuis 2012 : elle est de 46% en 2016. Seule Saint-Etienne Métropole enregistre un taux supérieur à 60% (cf. illustration n° 7).

Dans le Sud Loire en 2016, 9% des logements construits l'ont été en individuel groupé*. Cette part a diminué depuis l'année passée (18% en 2015). La construction individuelle en procédures d'aménagement est moins privilégiée cette année.

Alors que le poids de l'individuel dans la construction neuve stagnait dans le Sud Loire depuis quatre ans, il a légèrement baissé en 2016 (environ 60% depuis 2012 à 54% en 2016), assez proche du département (60% à 58%). L'individuel est nettement moins représenté dans la construction neuve au niveau du pôle métropolitain (20%), au niveau régional (38%) et à l'échelle nationale (42%).



4.5.7. graphiques : Source : SOeS-DREAL Auvergne-Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epureS / **6. photo :** Habitat collectif et individuel groupé ZAC Desjoyaux - © epures

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

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

LES TERRAINS À BÂTIR

des prix en baisse et une stabilité des transactions en 2016

1. photo : Terrains à bâtir - La Ricamarie -
© epures / **2. 3. graphiques :** Source :
Notaires de France - PERVAL 2016,
traitements epures /
4. photo : illustration © Fotolia

Le marché du foncier à vocation habitat est observé à partir du fichier PERVAL, de la Société Min.not (cf. sources).

UN VOLUME DE TRANSACTIONS STABLE

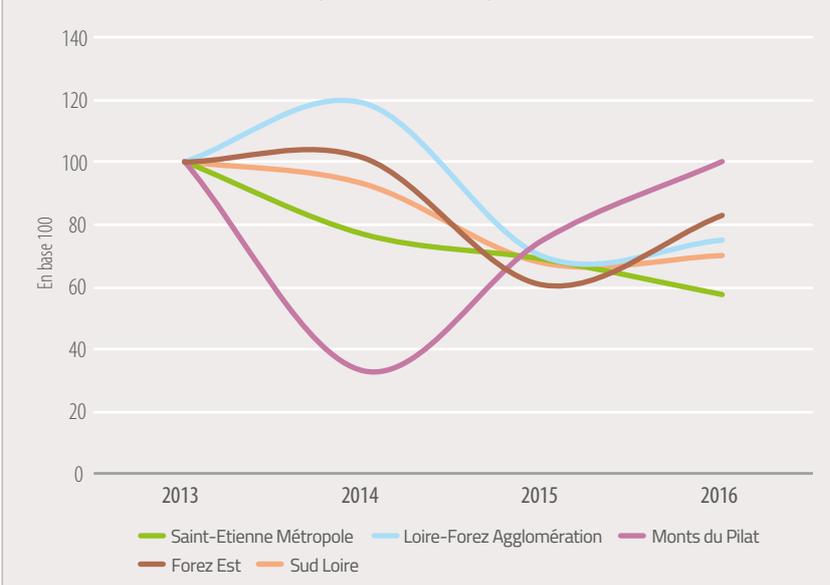
En 2016, près de 230 transactions de terrains à bâtir ont été enregistrées dans le Sud Loire, soit une hausse de +3,5% par rapport à 2015, représentant moins d'une dizaine

de transactions supplémentaires (cf. illustration n°2). La plupart des EPCI du Sud Loire enregistre une tendance à la hausse : Loire Forez Agglomération (+7,5% par rapport à 2015), Forez Est (+37%), Monts du Pilat (+33%). Saint-Etienne Métropole fait exception avec un nombre de transactions en baisse depuis 2013 (-16% entre 2015 et 2016). Dans ce sens, la part de transactions de Saint-Etienne Métropole dans le Sud Loire diminue,



1

2 EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE TERRAINS À BÂTIR ENTRE 2013 ET 2016 DANS LE SUD LOIRE (BASE 100 EN 2013)



passant de 46% en 2015 à 37% en 2016. Loire Forez Agglomération (31%) et Forez Est (27%) représentent chacun près d'un tiers des volumes de transactions. Quant au Sud Loire, il représente 65% des transactions du Département.

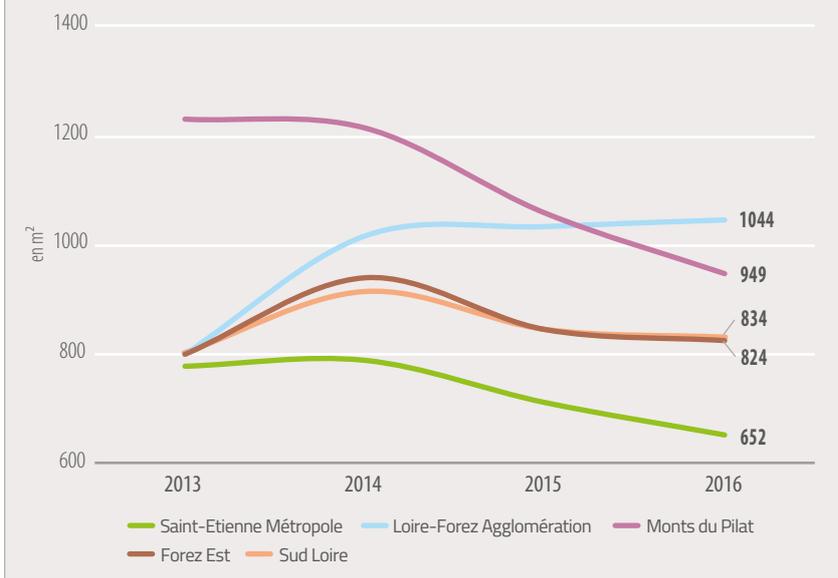
A l'échelle du Pôle métropolitain, l'augmentation est bien marquée (+17% entre 2015 et 2016), ce qui amène à plus de 260 transactions en 2016.

UNE LÉGÈRE BAISSÉ DES SURFACES DES TERRAINS VENDUS

La surface moyenne des terrains vendus dans le Sud Loire passe de 848 m² à 834 m² entre 2015 et 2016. La tendance générale est à la baisse des surfaces des terrains, excepté sur Loire Forez qui maintient une surface de terrains supérieure à 1 000m² (cf. illustration n°3). Cette tendance est également observée au niveau départemental (surface moyenne de 915 m² en 2016). Au-delà du Sud Loire, les autres EPCI du Département ont également enregistré une baisse des surfaces en 2016 par rapport à 2015, excepté Charlieu Belmont (946 m², soit une augmentation de +10%), Pilat Rhodanien (1527 m², soit une augmentation de +59% mais sur un volume faible de 6 ventes).

A l'échelle du Pôle métropolitain, cette baisse est bien plus importante (-13%) avec une surface moyenne de 734 m² en 2016, restant néanmoins supérieure à celle de Saint-Etienne Métropole (652 m² ; -8% par rapport à 2015).

3 EVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES TERRAINS À BÂTIR ENTRE 2013 ET 2016 DANS LE SUD LOIRE



UN PRIX MÉDIAN EN BAISSSE

Le prix médian d'un terrain à bâtir en 2016 dans le Sud Loire est de 82€/m².

On observe des disparités importantes selon les EPCI (cf. illustration n°5) : Saint-Etienne Métropole avec le prix médian au m² le plus élevé (108 €/m²) ; Vient ensuite Loire-Forez Agglomération (80 €/m²), Forez Est (68 €/m²) et enfin les Monts du Pilat avec un prix médian très bas (41 €/m²). A noter que l'amplitude des prix dans Saint-Etienne Métropole est importante : 25% des transactions de terrains à bâtir sont supérieures à 176 €/m² et 25% inférieures à 83 €/m².

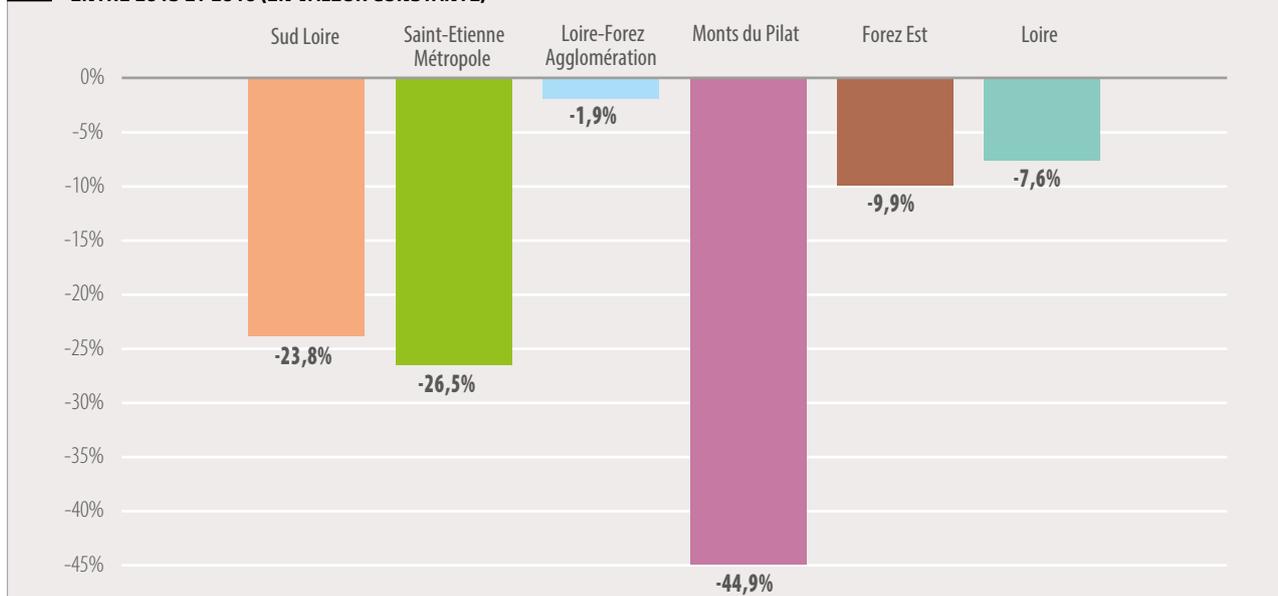
La baisse du prix médian au m² dans le Sud Loire entre 2015 et 2016 est de **-24%** (en valeur constante). Cela se répercute dans les Monts du Pilat (-45%), dans Saint-Etienne Métropole (-26%) et dans Forez Est (-10%). En revanche, il se stabilise depuis 2014 dans Loire Forez. La tendance est aussi à la baisse aux échelles du département (-8%) et du Pôle Métropolitain (-6%). (cf illustration N°6)

5 PRIX DE VENTE MÉDIAN (€ /M²) DES TERRAINS À BÂTIR DANS LE SUD LOIRE EN 2016



5. 6. graphiques : Source : Notaires de France - PERVAL 2016, traitements epures

6 EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR VENDUS ENTRE 2015 ET 2016 (EN VALEUR CONSTANTE)



LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

| un marché fluctuant au premier semestre 2017 |

1. photo : Détail immeuble d'habitation,
Boulevard Dalgabio, Saint-Etienne -
© epures



L'observatoire de l'Habitat valorise ici la note de conjoncture du 1er semestre 2017 réalisée par CécimObs-Adéquation, dans le cadre du dispositif d'observation partenarial de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire (Cf. Sources).

LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE NE SUIT QUE PARTIELLEMENT L'EMBEILLIE OBSERVÉE AU NIVEAU NATIONAL

Au niveau national, des mouvements en hausse

Les volumes de ventes et de mise en ventes sont en augmentation lors du premier semestre 2017.

Les ventes atteignent 60 660 logements soit une augmentation de +2,5% par rapport au premier semestre 2016. Le premier trimestre 2017 enregistre des niveaux record de vente (35 060) ; le deuxième trimestre amorce une décélération entraînant un retard des ventes en comparaison au 2ème trimestre 2016. Ainsi, si la bonne dynamique de 2016 se poursuit, la prudence est de rigueur. Ces premiers signes de

tassement s'expliquent par une forme d'attente des acquéreurs due à la période électorale et à un flou sur les futures décisions gouvernementales en matière de soutien (PINEL et PTZ) et d'impôts. La région Auvergne-Rhône-Alpes n'échappe pas à cette tendance.

Les mises en ventes restent soutenues ce semestre (65 930), soit +7% par rapport au premier semestre 2016. Elles ont pour conséquence d'augmenter l'offre commerciale à la fin du 1er semestre 2017 (99 500 logements soit +4% d'augmentation par rapport au 1er semestre 2016).

Les mouvements de marché dans le Sud Loire proche Haute-Loire : une hausse des ventes sur le premier semestre 2017

Les ventes du premier semestre 2017 dans le Sud Loire proche Haute-Loire suivent la tendance nationale. Avec 253 ventes, le volume de ventes est en hausse de +14% par rapport au 1er semestre 2016 (soit +32 ventes). On note pourtant une baisse des ventes sur trois territoires : la Ville de Saint-Etienne (58 ventes au 1er semestre 2017, soit -16% par rapport au 1er semestre 2016), Forez Est (15 ventes



soit -44%) et Mont du Pilat/proche Haute-Loire (13 ventes soit -32%). En revanche, Loire Forez Agglomération enregistre une certaine stabilité.

Les ventes à destination des propriétaires occupants sont toujours majoritaires dans le Sud Loire proche Haute-Loire au 1er semestre 2017 et en augmentation par rapport au 1er semestre 2016 (+17%). On enregistre également une **hausse des ventes à investisseurs** (+10%).

Du côté des **mises en vente**, le 1er semestre 2017 observe le niveau le plus bas depuis 2008 (**207 mises en vente**), alors que le 1er semestre 2016 enregistrait un volume record de 445 mises en vente. A noter que la dynamique est maintenue au 1er trimestre 2017 avec 160 mises en vente, mais ralentie au 2ème trimestre (47 mises en vente).

L'offre commerciale est en baisse puisqu'elle se situe à 562 logements

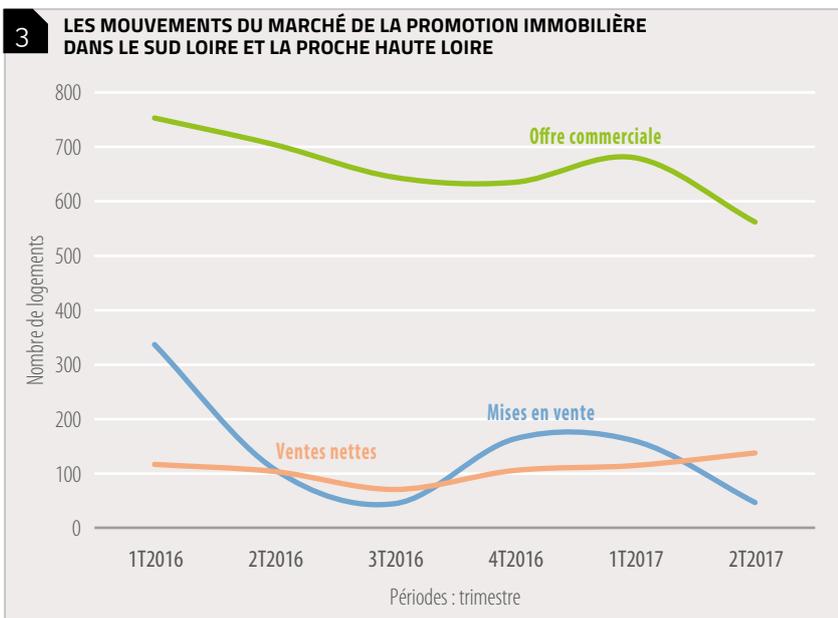
disponibles à la fin du 2ème trimestre 2017, contre 635 en fin d'année 2016. La durée de commercialisation est de 24 mois en moyenne (logements libres en collectif hors parking) et reste relativement stable depuis plus d'un an.

A la fin du mois de juin 2017, l'offre commerciale représente 16 mois de vente théorique sur la base des rythmes de vente d'une année glissante. Ainsi le marché s'assainit légèrement par rapport à la tendance 2016 (18 mois donc marché en sur-offre) (10 mois au niveau national, soit un marché en pénurie).

Un prix de vente moyen en légère baisse

Le **prix de vente moyen** (en collectif hors parking) est en baisse de -2% entre le 2ème trimestre 2016 et le 2ème trimestre 2017 dans le Sud Loire proche Haute-Loire. Situé à 2 640 €/m², il reste **en deçà des prix observés au niveau national** (4 150 €/m²) et de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (3 900€/m²; d'après SDES – ECLN – traitement Dreal).

Entre 2016 et 2017, trois agglomérations de la région



connaissent une baisse des prix de vente : Grenoble Alpes Métropole, Saint-Etienne Métropole (-1,3% soit 2 686 €/m² au 2^{ème} trimestre 2017) et la Métropole de Lyon. A l'inverse, Chambéry Métropole, et Grand Anancy Agglomération – dont les prix sont les plus élevés – Clermont Auvergne Métropole, Valence-Romans Agglo et Communauté d'Agglomération de Porte de l'Isère enregistrent une hausse (cf. illustration n°4).

UN RALENTISSEMENT EN DÉBUT D'ANNÉE SUR LA VILLE DE SAINT-ETIENNE

Le début de l'année 2017 témoigne d'une frilosité des opérateurs après une forte alimentation enregistrée en 2016 (15 logements mis en vente au 1^{er} semestre 2017 contre 148 au 1^{er} semestre 2016). Il faut remonter au 1^{er} semestre 2013 pour retrouver un tel niveau de mise en vente. La Ville de Saint-Etienne observe en outre une baisse des ventes nettes entre ces deux semestres (passant de 69 à 58 ventes) (cf. illustration n°5).

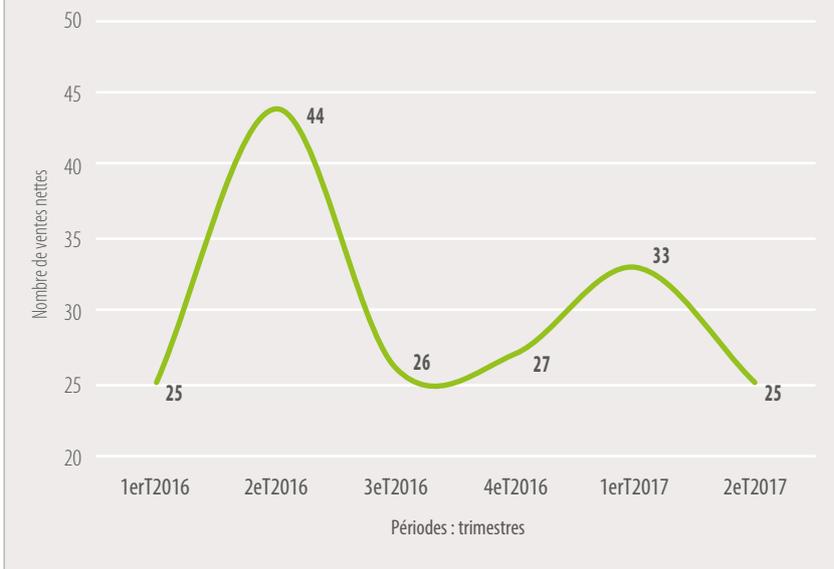
L'offre commerciale (110 logements) baisse par rapport au premier semestre 2016 (157 logements). La durée moyenne de commercialisation (logements libres en collectif hors parkings) reste stable entre les 2^{èmes} trimestres 2016 et 2017 (de 25 mois à 24 mois).

Le prix de vente moyen des appartements (€/m², hors parking,) est en baisse notable au 2^{ème} trimestre 2017 avec 2 600 €/m² contre 3 000 €/m² au 2^{ème} trimestre 2016.

4 PRIX DE VENTE MOYEN D'UN APPARTEMENT NEUF AU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2017 ET ÉVOLUTION DES PRIX ENTRE 2016 ET 2017



5 ÉVOLUTION DU VOLUME DE VENTES NETTES SUR LA VILLE DE SAINT-ETIENNE ENTRE LE 1^{ER} TRIMESTRE 2016 ET LE 2^E TRIMESTRE 2017



SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE RESTE EN MARCHÉ LITIGIEUX

Comme l'agglomération de Perpignan, Saint-Etienne Métropole reste en marché « litigieux » et ne passe toujours pas le cap du marché « résilient », contrairement à l'agglomération de Brest. Les agglomérations de Caen, Rouen et Amiens se maintiennent en marché résilient depuis plusieurs trimestres alors que l'agglomération de Besançon a rétrogradé en marché litigieux. (cf. illustration n° 7).



| 7 COTATION DU DYNAMISME DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE - COMPARAISON DE VILLES MOYENNES FRANÇAISES | | | Adequation - indice Scor'Marché © | | | | | |
|---|---------------|--------------|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | Zonage Duflot | Zonage Pinel | 1T 2016* | 2T 2016* | 3T 2016* | 4T 2016* | 1T 2017* | 2T 2017* |
| Saint-Etienne | B2 éligible | B2 éligible | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Nord-Isère | B2 éligible | B1 | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Clermont-Ferrand | B1 | B1 | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Nîmes | B2 éligible | B1 | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Narbonne | B2 éligible | B2 éligible | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Perpignan | B2 éligible | B1 | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Angers | B2 éligible | B2 éligible | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Caen | B2 éligible | B1 | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Rouen | B1 | B1 | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Brest | B2 éligible | B2 éligible | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Besançon | B2 éligible | B2 éligible | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Amiens | B2 éligible | B1 | ● | ● | ● | ● | ● | ● |

La composition de 7 variables aboutit à une note sur 20 permettant d'étalonner l'indice en 5 classes de valeurs :

Indice Scor'Marché ©

- Marché sûr
- Marché résilient
- Marché litigieux
- Marché déprécié
- Marché en pénurie

* en année glissante

LES LOGEMENTS SOCIAUX

| 9 000 logements locatifs sociaux publics et privés livrés en 10 ans |

La production de logements sociaux est analysée à partir d'une base de données de l'Etat (convention avec epures) et de données transmises par l'Anah (cf. Sources).

(hors foyers et hors PSLA) ont été livrés dans le Sud Loire, soit 708 logements par an en moyenne (cf. illustration n° 1).

L'année 2017 enregistre un volume de livraisons en hausse, avec 668 logements (prévisionnel jusqu'à la fin de l'année). Cela représente une augmentation de +8%, soit une livraison de 50 logements supplémentaires par rapport à 2016.

La hausse s'explique par des livraisons plus importantes à

1. graphique : Source : DDT42, traitement epures

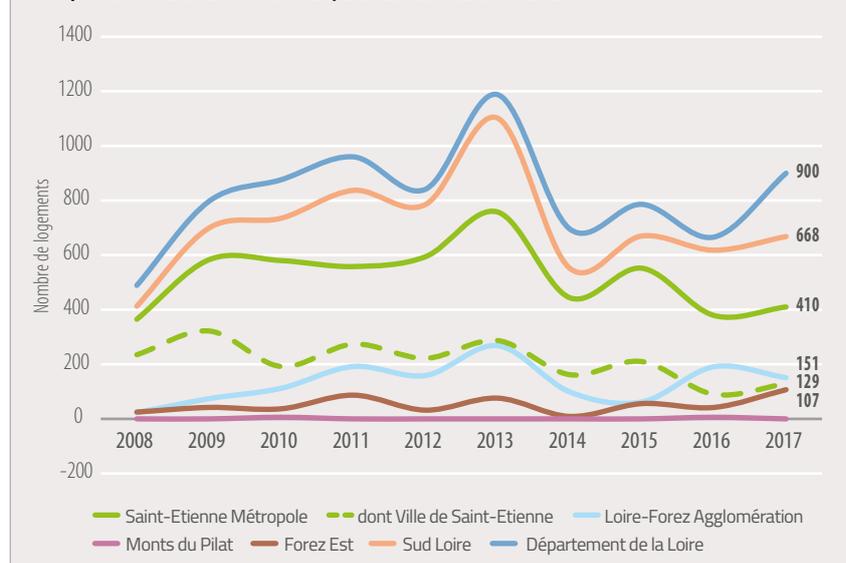
* Le volume de livraisons indiqué pour l'année en cours (2017) est une estimation réalisée par la DDT42 sur la base des mises à jour annuelles réalisées avec les organismes HLM. Le volume réel de livraisons pour l'année 2017 sera connu précisément au début de l'année 2018. Il est possible qu'une partie des livraisons prévues pour le 4ème trimestre 2017 (258 logements sur les 668) soit basculée sur le début de l'année 2018.

PRÈS DE 7 000 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS ENTRE 2008 ET 2017

Un volume de livraisons* en légère hausse en 2017

Sur la période 2008-2017, 7 079 logements locatifs sociaux publics

1 NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYERS ET HORS PSLA) LIVRÉS ENTRE 2008 ET 2017



Forez Est avec 65 logements de plus en 2017 (107 logements sociaux publics contre 42 en 2016, soit +155% d'augmentation) et à la ville de Saint-Etienne avec 39 logements de plus en 2017 (129 logements contre 90 en 2016, soit +43%) permettant une production plus importante à l'échelle de l'agglomération stéphanoise.

En revanche, à Loire Forez Agglomération, les livraisons ont baissé de -21% entre 2016 et 2017, passant de 191 logements à 151. Il est à noter que ce volume reste supérieur à la moyenne de production (133) sur les 10 dernières années. Concernant les Monts du Pilat, un programme de 6 logements sociaux a été livré en 2016.

Saint-Etienne Métropole reste le principal territoire du Sud Loire en volume de livraisons, et **représente 61% des logements livrés en 2017 dans le Sud Loire** (cf. illustration n°3). Ce poids est stable par rapport à l'année dernière mais plus faible que les années antérieures.

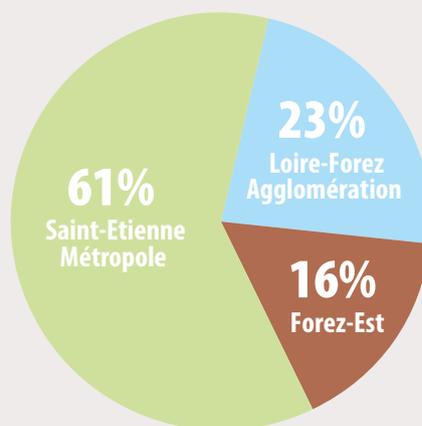
La Ville de Saint-Etienne pèse pour 19% des livraisons du Sud Loire en 2017, autant qu'en 2016 (15%). Le poids des livraisons de la Ville de Saint-Etienne dans le Sud Loire est la plus faible² ces deux dernières années.

En revanche, Forez Est représente en 2017 16% des livraisons du Sud Loire, part importante expliquée par une forte production en 2017.

Il est à noter que le poids du Sud Loire dans les livraisons à l'échelle départementale est moins fort. Il est passé de 93% en 2016 à 74% en 2017, taux le plus faible enregistré depuis 2008.



3 PART DES LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYERS ET HORS PSLA) PAR EPCI DANS LE SUD LOIRE EN 2017

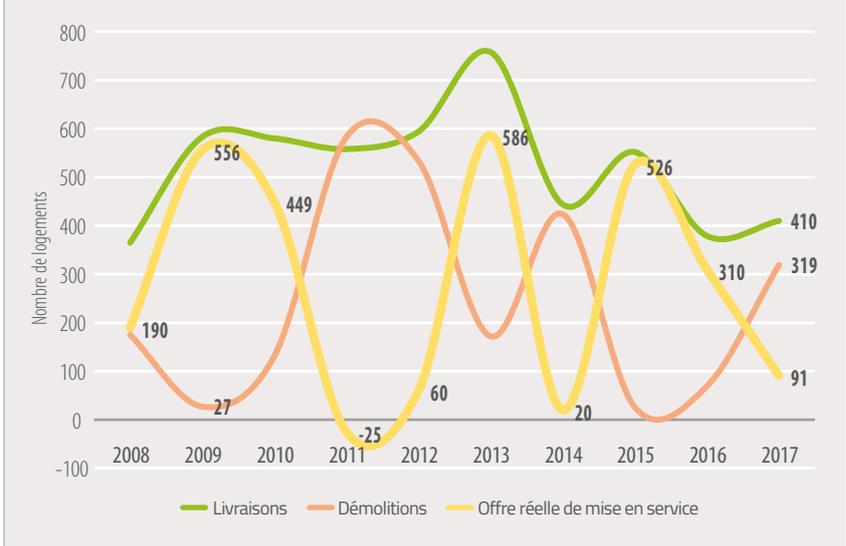


Un volume de livraisons à relativiser au regard des démolitions

Les démolitions de logements locatifs sociaux publics dans le Sud Loire entre 2008 et 2017 ont été réalisées à 95% dans Saint-Etienne Métropole. Si 5 220 logements ont été livrés sur la période, il est important de souligner que **2 460 logements ont été démolis** dans le même temps (soit presque 2 logements livrés pour 1 logement démoli) dans l'agglomération. La **mise en service réelle** de nouveaux logements locatifs sociaux publics sur la période est donc de **2 760 logements** (cf. illustration n°4).

En 2017, les 2/3 des logements démolis sont concentrés sur la Ville de Saint-Etienne et le tiers restant sur Saint-Chamond.
(cf. illustration n°6).

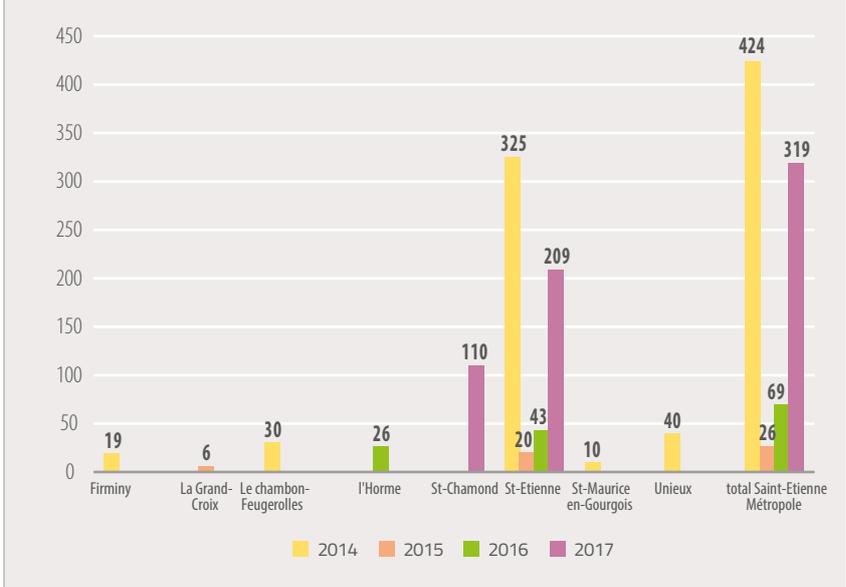
4 OFFRE RÉELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYERS, HORS PSLA) À SAINT ETIENNE MÉTROPOLE ENTRE 2008 ET 2017



5



6 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYERS) DÉMOLIS ENTRE 2014 ET 2017 À SAINT ETIENNE MÉTROPOLE



La fin du PNRU 1 réduit progressivement la part des logements sociaux publics démolis et livrés dans ce cadre

Sur les 2 460 logements démolis entre 2008 et 2017, 1 053 l'ont été dans une logique de droit commun, et 1 407 dans le cadre du premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU 1), qui a joué un rôle moteur dans le renouvellement de l'offre de logements locatifs sociaux publics (hors foyers) dans Saint-Etienne Métropole (cf. illustration 7).

En 2017, 69 logements livrés sur 410 (soit 17%) l'ont été dans le cadre du PNRU 1. Ce nombre est le plus bas enregistré depuis 2008 (cf. illustration n°8).

Ces tendances seront interrogées dans la perspective de la mise en œuvre du Nouveau PNRU, signé en février 2017.

Caractéristiques des logements livrés

83% des 7 079 logements livrés dans le Sud Loire entre 2008 et 2017 sont des logements collectifs. En 2017, 574 logements collectifs ont été livrés (+21% par rapport à 2016) et 94 logements individuels (+8%). La hausse des livraisons en 2017 (+8%) est surtout imputable aux logements collectifs.

Les livraisons entre 2008 et 2017 sont pour 80% de la construction neuve dans le Sud Loire, comme à l'échelle du département, et ce pour l'ensemble des territoires. Cette tendance s'est renforcée en 2017 avec 89% des logements livrés en construction neuve, ce qui représente le poids le plus élevé pendant cette période décennale. C'est dans

7 RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS DÉMOLIS DANS SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE, SELON LE CADRE DE PRODUCTION



8 RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS (HORS FOYERS ET HORS PSLA) DANS SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE, SELON LE CADRE DE PRODUCTION



7. 8. 9. graphiques : Source : DDT42, traitement epures / 10. graphique : Source : Anah, traitement epures.

** Les logements privés conventionnés 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. Le conventionnement porte sur une durée minimum de 6 ans (conventionnement sans travaux) ou une durée de 9 ans (conventionnement avec travaux). Il s'agit donc d'une observation en flux, et le nombre de conventionnements sur une période ne correspond pas nécessairement au stock de logements conventionnés (cf : partie 4-2-2), puisque les conventionnements ne sont pas toujours renouvelés.

*** Conventionnement sans subventions de l'ANAH. Le propriétaire bailleur perçoit un avantage fiscal associé au conventionnement (abattement sur les revenus immobiliers).

la Ville de Saint-Etienne que ce phénomène est le plus marqué : 95% de construction neuve en 2017.

Concernant les types de financements, les logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et PLUS Construction-Démolition (PLUS CD) représentent 71% du total des livraisons sur la période 2008-2017 dans le Sud Loire. En 2017, ce taux est à 66% des logements livrés. C'est le principal mode de financement des logements locatifs sociaux publics dans le territoire et à l'échelle nationale. Il est à noter en 2017 une plus forte représentation des logements financés en PLAI (30%). Ils dépassent pour la seconde fois depuis 10 ans le seuil des 200 logements. (Illustration n°9)

Une légère augmentation des logements agréés en 2017

Le nombre de logements agréés augmente légèrement entre 2016 (448) et 2017 (473) soit une hausse de +6%, proche de celle du département (+8%).

1722 logements ont été agréés entre 2014 et 2017 dont 895 devraient être livrés entre 2018 et 2019. Ces logements disposent des mêmes caractéristiques que ceux livrés entre 2008 et 2017 : des logements collectifs (81%) en construction neuve (91%), essentiellement financés par des PLUS (66%) et des PLAI (31%).

UN VOLUME DE LOGEMENTS PRIVÉS CONVENTIONNÉS QUI SE STABILISE

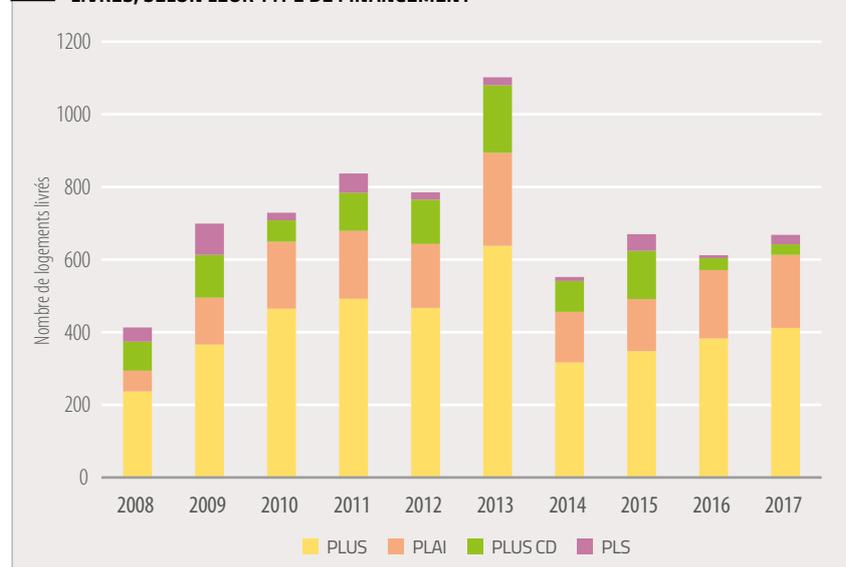
La mobilisation du parc privé en logements conventionnés se stabilise** dans le Sud Loire

Sur l'année 2016, 230 logements privés ont été conventionnés, autant

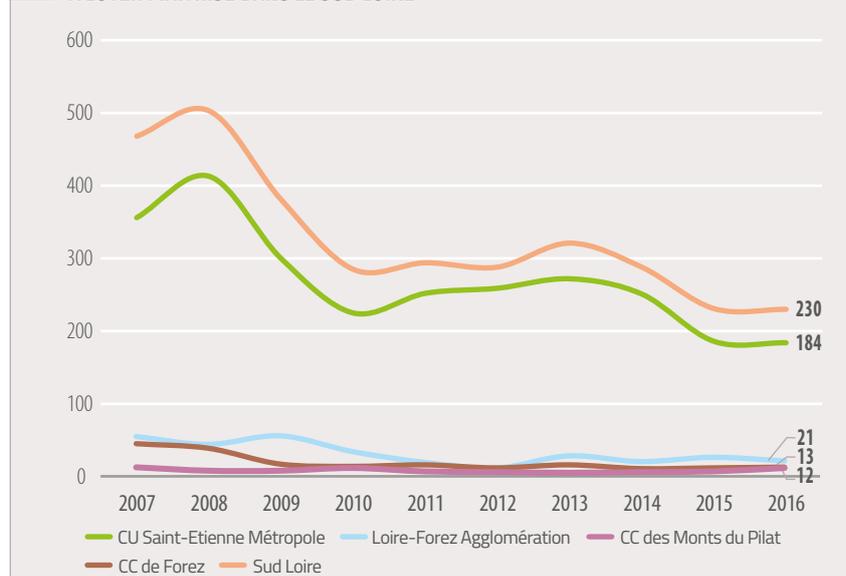
qu'en 2015. (231). Ce volume est en baisse continue sur les dix dernières années ; Il représentait le double en 2007 (468). Entre 2007 et 2016, 3 289 logements privés ont été conventionnés dans l'ensemble du Sud Loire. La grande majorité d'entre eux (82%) se situe dans Saint-Etienne Métropole (cf. illustration n° 10).

59% de ces logements sont conventionnés « sans travaux*** » et 41% conventionnés « avec travaux » (travaux pour lesquels les propriétaires ont perçu une subvention de l'ANAH). Cette répartition est identique à l'échelle du département.

9 RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYERS ET HORS PSLA) LIVRÉS, SELON LEUR TYPE DE FINANCEMENT



10 NOMBRE DE CONVENTIONNEMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS À LOYER MAÎTRISÉ DANS LE SUD LOIRE

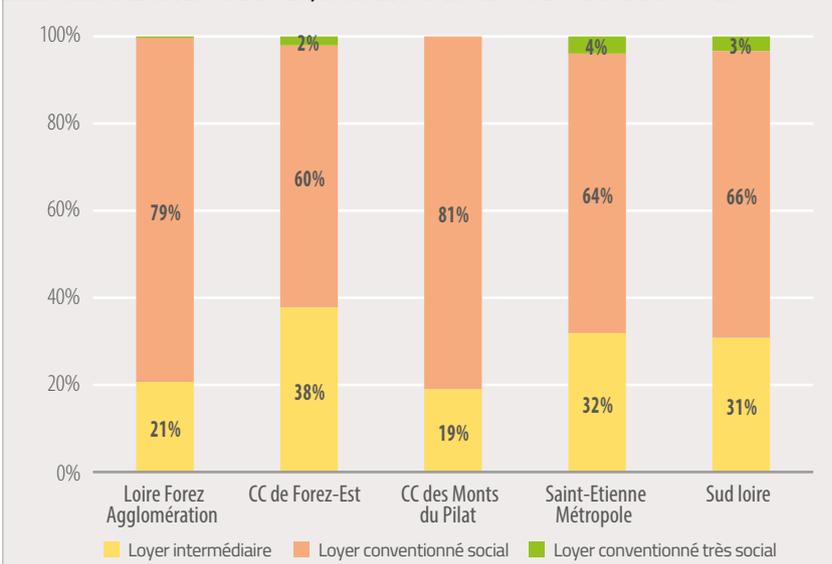


Les logements conventionnés « sans travaux » sur 2007-2016 sont localisés en majorité dans Saint-Etienne Métropole (88%).

Le poids des logements conventionnés « sans travaux » est plus fort dans Saint-Etienne Métropole (64%). A l'inverse, les logements conventionnés « avec travaux » sont majoritairement représentés dans Forez Est (63%), Loire Forez Agglomération (62%) et dans les Monts du Pilat (54%).

Concernant les niveaux de loyers, 66% des logements conventionnés entre 2007 et 2016 ont un loyer au niveau « social**** », 31% un loyer « intermédiaire***** », et 3% un loyer au niveau « très social***** ». Cette dernière catégorie est presque exclusivement présente dans Saint-Etienne Métropole (95%). Le logement conventionné social est majoritaire dans chacun des territoires (cf. illustration 11). En 2016, les logements conventionnés dans le Sud Loire l'ont été exclusivement en loyer « social » (98%). La possibilité de réaliser du loyer intermédiaire n'est plus possible depuis le 1er mai 2015*****, mesure toujours en application, ce qui peut expliquer que le volume de logements conventionnés soit en baisse par rapport aux années antérieures à 2015.

11 RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS MIS EN SERVICE, SELON LE NIVEAU DE LOYER, DANS LE SUD LOIRE SUR LA PÉRIODE 2007 - 2016



12



11. graphique : Source : Anah, traitement epures. / **12. photo :** Logements sociaux - Rive de Gier © Tectoniques - St-Etienne © epures / **13. graphique :** Source : DDT42, Anah, traitement epures / **14. photo :** Logements en construction - © Reuters

**** Loyer social : niveau de loyer conventionné social inférieur d'environ 40% au niveau de loyer libre, proche du logement social PLUS.

***** Loyer intermédiaire : niveau de loyer inférieur d'environ 20% au niveau de loyer libre, proche du logement social PLS.

***** Loyer très social : niveau de loyer conventionné très social proche du logement social PLAI.

***** Source : programme d'action territorial 2017, délégation locale de la Loire

Un stock de logements privés conventionnés

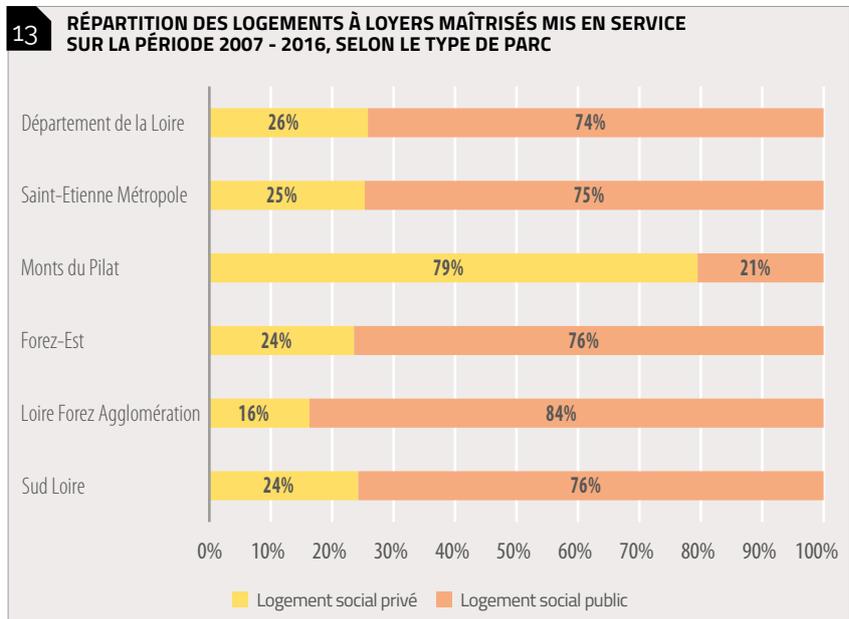
Au 31/12/2016, le stock total de logements conventionnés en service dans le Sud Loire est de 2 198 logements, dont 1 111 conventionnés « avec travaux » et 1 087 conventionnés « sans travaux ».

Concernant les niveaux de loyers, les logements conventionnés avec un « loyer social » représentent 79% du stock (17% sont en « loyer intermédiaire » et 4% en loyer « très social »).

ENSEMBLE DE L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS À LOYERS MAÎTRISÉS

Au total, l'offre nouvelle de logements à loyers maîtrisés (logements locatifs sociaux publics et privés conventionnés livrés) est de 9 065 logements sur la période 2007-2016. 76% des logements sont issus de l'offre publique, et 24% de l'offre privée (cf. illustration n° 13).

On observe des différences dans la répartition entre logements publics et logements privés selon les EPCI dans le Sud Loire. En effet, dans la plupart des EPCI du Sud Loire, les logements publics sont très fortement représentés, comme à l'échelle du département, excepté dans les Monts du Pilat (21%, soit une offre nouvelle de 16 logements publics sur 10 ans).



LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

| un loyer qui reste bas |



Cette note de l'observatoire Habitat présente les premiers résultats de l'enquête loyers 2016, réalisée dans le cadre de l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire et proche Haute-Loire (cf. Sources).

UN LOYER MÉDIAN TOUJOURS BAS

Le loyer médian hors charges dans le Sud Loire proche Haute-Loire

est de **6,9€/m²** en 2016. 50% des loyers sont compris entre 5,9€/m² (1^{er} quartile) et 8,2€/m² (3^e quartile) (cf. illustration n° 2)

La dispersion des niveaux de loyer au m² peut s'expliquer par les caractéristiques des logements (taille, nombre de pièces, date de construction) et de leur occupation (ancienneté du bail).

| 2 | Ensemble | Maisons | Appartements |
|--|----------|---------|--------------|
| Surface habitable moyenne (m ²) | 73 | 99 | 67 |
| Loyer moyen | 492 | 647 | 459 |
| Loyer moyen (€/m ²) | 6,8 | 6,8 | 6,9 |
| 1 ^{er} quartile* (€/m ²) | 5,9 | 5,4 | 6 |
| Loyer médian** (€/m ²) | 6,9 | 6,8 | 6,9 |
| 3 ^e quartile*** (€/m ²) | 8,2 | 8,3 | 8,2 |
| Nb d'enquêtes | 6 690 | 407 | 6 283 |

1 photo : Locatif privé © epures / **2. tableau :** Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire et proche Haute-Loire, epures 2016 / **3. graphique :**

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, traitements epures / **4. graphique :** Source : Observatoires Locaux des Loyers 2016 ; traitement epures)

* 1^{er} quartile : valeur au m² pour laquelle 25% des loyers sont au-dessous et 75% des loyers au-dessus.

** Loyer 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 ménages sont confrontés, car elle ne tient pas compte des valeurs extrêmes.

*** 3^e quartile : valeur au m² pour laquelle 75% des loyers au m² sont au-dessous et 25% des loyers au m² au-dessus

**** Le loyer de relocation ou dit « de marché » est le loyer versé par un locataire installé depuis moins d'un an dans le logement. Cet indicateur donne les niveaux de loyers pratiqués sur le marché pour les logements disponibles à la location, et sa comparaison avec le loyer global permet de mesurer les tensions sur le marché.

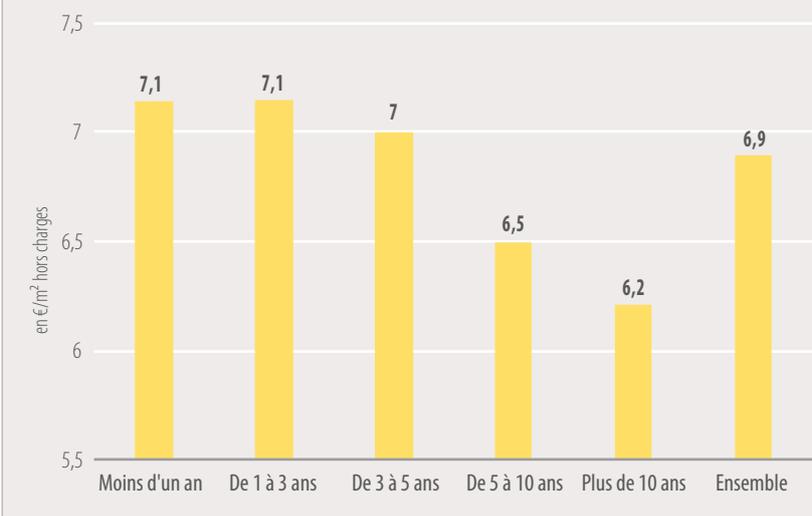
***** Le loyer médian mensuel rapporté à la surface moyenne n'atteint pas 6,9 €/m², car il s'agit d'une surface moyenne et non médiane.

UN LOYER DE RELOCATION**** PLUS ÉLEVÉ QUE LE LOYER GLOBAL

Le loyer médian de relocation des appartements dans le Sud Loire proche Haute-Loire en 2016 est de 7,1€/m² (cf. illustration n°3). Il est très proche des autres niveaux de loyers déclinés par date d'emménagement du locataire (de 1 à 3 ans et de 3 à 5 ans). Cela est révélateur du caractère détendu du marché locatif privé dans le territoire.

Toutefois, il faut relever que le loyer de relocation est supérieur de 0,20 €/m² au loyer d'ensemble.

3 LOYERS MÉDIANS SELON L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT, DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2016



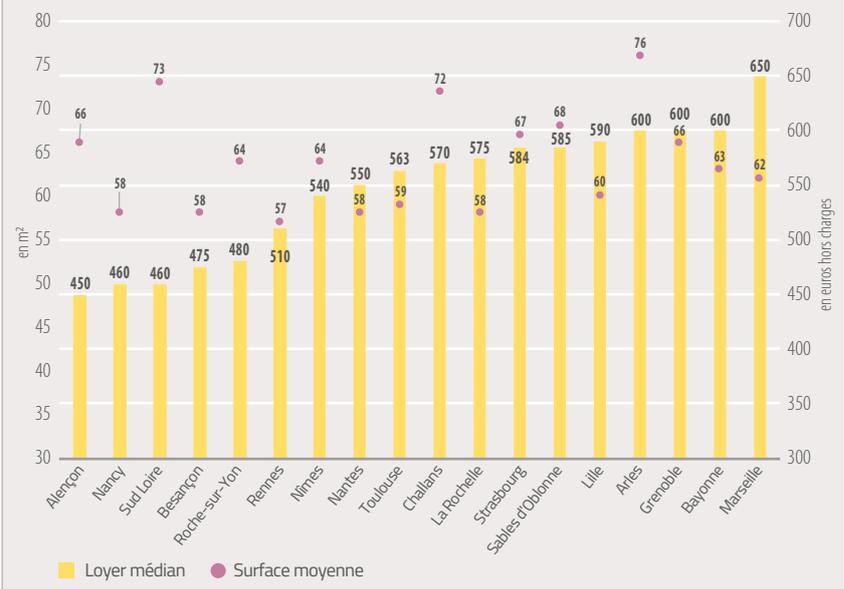
COMPARAISON AVEC D'AUTRES OBSERVATOIRES LOCAUX : SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE PARMIS LES NIVEAUX DE LOYERS LES PLUS FAIBLES

En comparaison à l'ensemble des observatoires locaux (pour lesquels la donnée était disponible), le Sud Loire proche Haute-Loire observe l'un des loyers médians les plus bas (460€), équivalent à celui enregistré sur l'agglomération nancéenne (cf. illustration n°4).

En parallèle, le territoire propose des logements locatifs de grande taille, en moyenne de 73 m², surface proche de celle proposée à Challans (72 m²) ou bien à Arles (76 m²).

De ce fait, la corrélation entre taille du logement et niveau de loyer se vérifie sur notre territoire. Loyer bas et grande surface de logement contribuent à un niveau faible de loyer en €/m²*****.

4 LOYER MENSUEL ET SURFACE EN 2016



LE MARCHÉ DE SECONDE MAIN

| une légère augmentation du volume de vente en 2016 |

L'analyse de ce marché s'appuie sur les données issues du fichier PERVAL, notaires de France-min. not (cf. sources).

deux produits sont du même ordre de grandeur : près de 1 340 maisons pour 1 220 appartements dans le Sud Loire (cf. illustration 2).

VOLUME DE VENTE : UNE LÉGÈRE HAUSSE POUR LES MAISONS ET LES APPARTEMENTS

A l'échelle du Sud Loire, le volume de vente de seconde main est en légère hausse. Les ventes de maisons ont augmenté plus rapidement (+3,2% entre 2015 et 2016) que celles des appartements (+1,4%). A soulever que les volumes de ventes de ces

Comme en 2015, 9 appartements vendus sur 10 l'ont été dans Saint-Etienne Métropole, territoire moteur des transactions pour les logements collectifs dans le Sud Loire et plus largement dans la Loire. Pour les maisons vendues, Saint-Etienne Métropole pèse pour 47% des transactions du Sud Loire. Loire Forez Agglomération et Forez Est participent pour chacun au quart des ventes du Sud Loire.

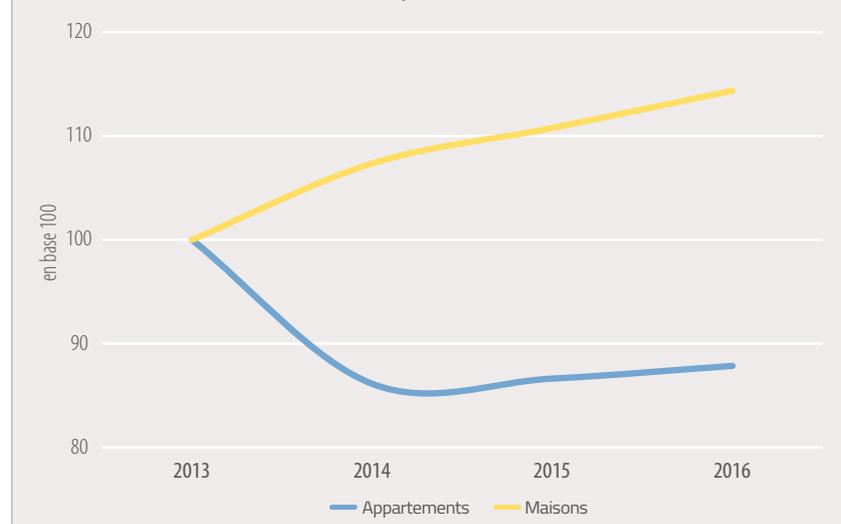


1. photo : panonceau d'office notarial - © epures

2. 3. graphiques : Source : Notaires de France - PERVAL 2016, traitements epures /

4. photo : annonces immobilières - © epures

2 EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS À USAGE D'HABITATION, DANS LE MARCHÉ DE SECONDE MAIN, DANS LE SUD LOIRE ENTRE 2013 ET 2016

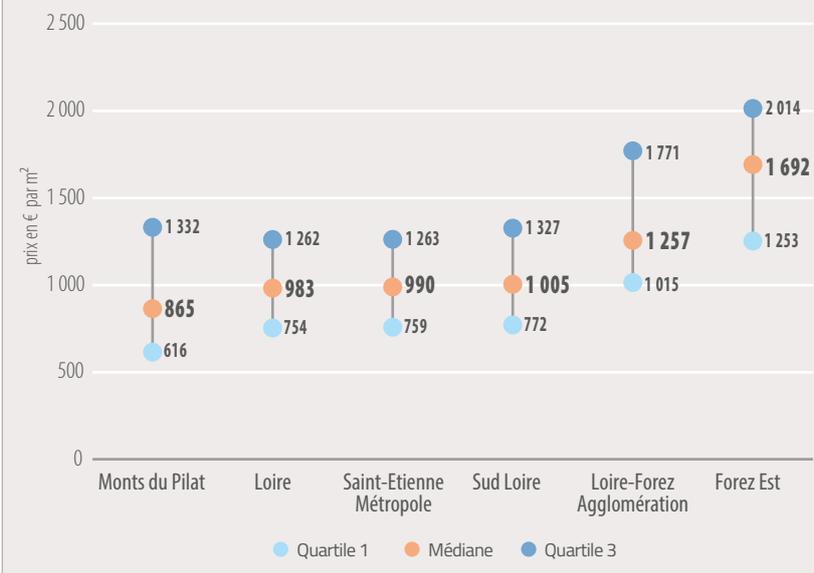


UN PRIX EN BAISSÉ POUR LES APPARTEMENTS ET STABLE POUR LES MAISONS

La poursuite d'une baisse des prix des appartements

Le prix médian des appartements de seconde main vendus en 2016 dans le Sud Loire atteint tout juste 1 000€/m² (1 005€/m²). Les disparités de prix sont importantes selon les territoires (cf. illustration n°3). Le prix médian passe du simple au double entre les Monts du Pilat (865 €/m²) et Forez Est (1 692 €/m²). Saint-Etienne Métropole est sous la barre des 1 000 €/m² (990 €/m²) et rejoint la valeur ligérienne (983 €/m²).

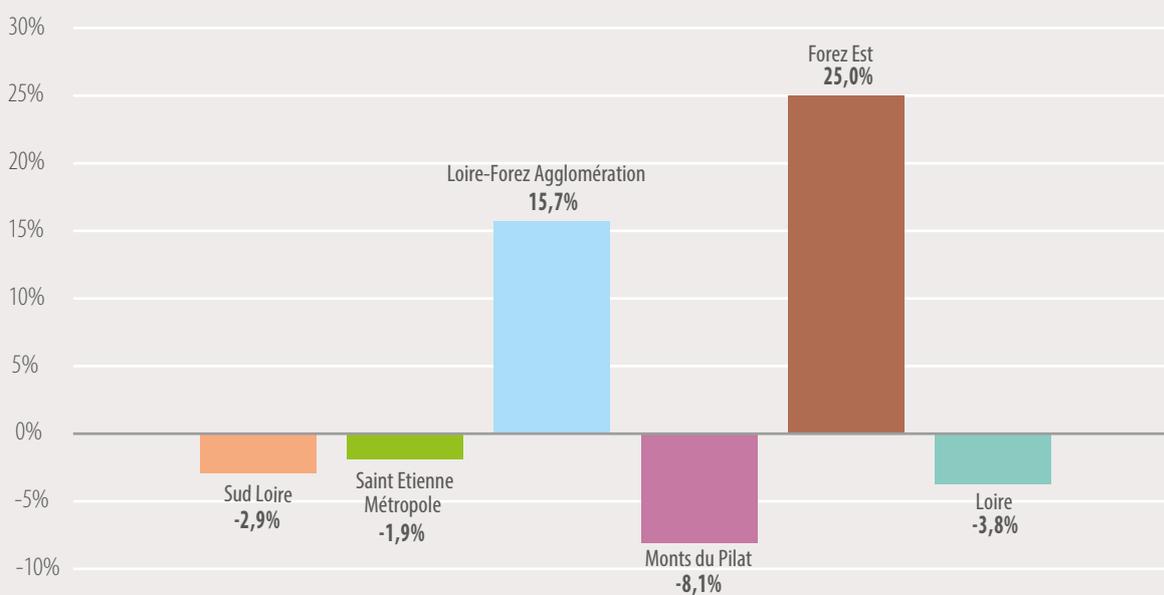
3 PRIX DE VENTE MEDIAN (€ / M²) DES APPARTEMENTS DANS LE SUD LOIRE EN 2016



Dans le Sud Loire, le prix médian d'un appartement de seconde main est en **baisse de -2,9%** par rapport à 2015 (en valeur constante), suivant la tendance à la baisse de la Loire (-3,8%). **Saint-Etienne Métropole et les Monts du Pilat enregistrent une baisse du prix de vente médian au m² entre 2015 et 2016 (respectivement de -1,9% et -8,1%)** (cf. illustration n°6). En revanche, Loire Forez Agglomération (+16%) et Forez Est (+25%) connaissent une hausse importante. A l'échelle du Pôle Métropolitain, le prix médian est en légère baisse entre 2015 et 2016 (-1,5%, soit 1 145€/m² en 2016).



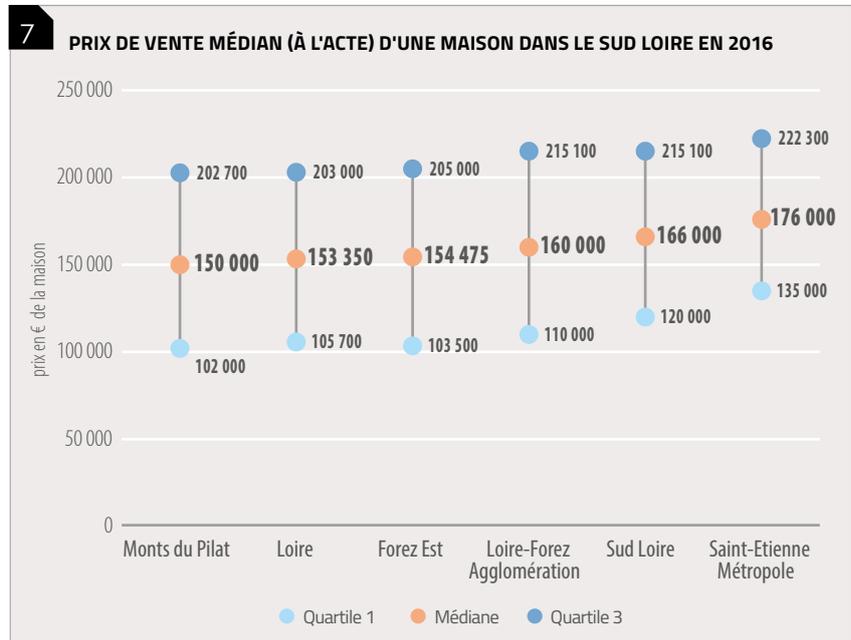
6 EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN (€ / M²) DES APPARTEMENTS VENDUS ENTRE 2015 ET 2016 (EN VALEUR CONSTANTE)



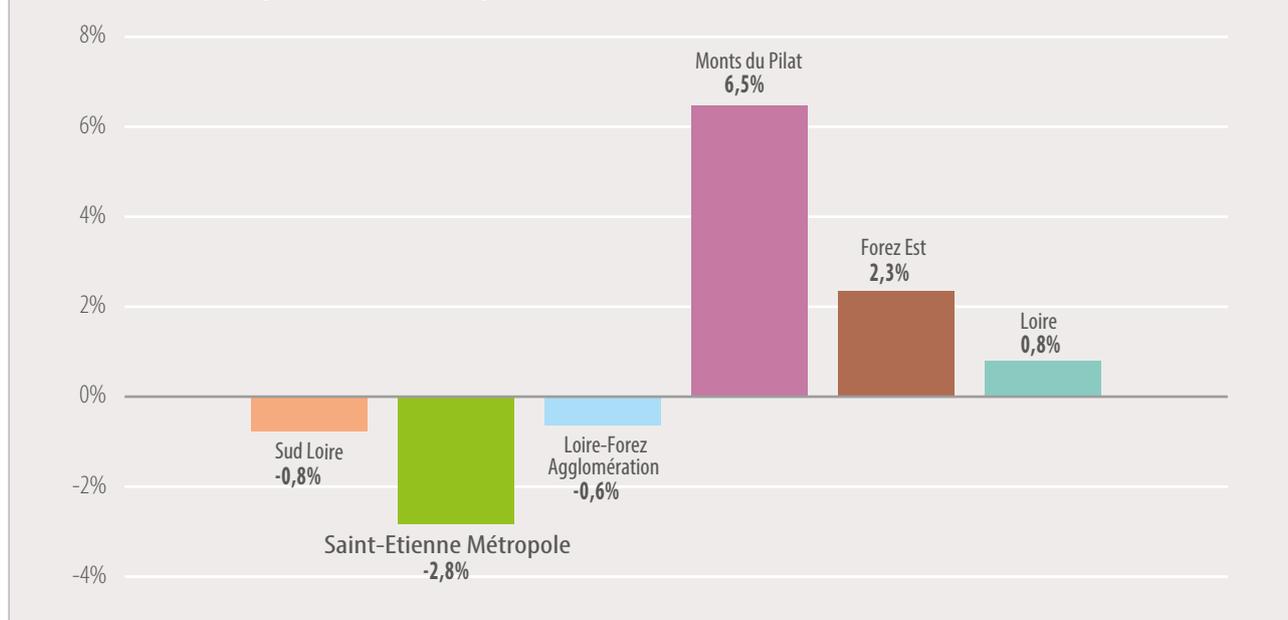
Un prix de vente stable pour les maisons de seconde main

Concernant les maisons de seconde main, le prix de vente médian en 2016 dans le Sud Loire est de 166 000 € (cf. illustration n°7). L'écart de prix médian à l'acte entre les Monts du Pilat (150 000 € prix le plus faible) et Saint-Etienne Métropole (176 000 € prix le plus élevé) est de 26 000 €.

Le prix médian à l'acte des maisons de seconde main est stable dans le Sud Loire entre 2015 et 2016. A noter, seule Saint-Etienne Métropole observe une baisse (-2,8%), à l'instar du Pôle Métropolitain (-2,3 %, soit un prix médian de 202 160 €). Dans la Loire, le prix médian est stable (+0,8%, soit 153 350 €) (Cf. Illustration n°8).



8 EVOLUTION DU PRIX À L'ACTE DES MAISONS VENDUES ENTRE 2015 ET 2016 (EN VALEUR CONSTANTE)



LES SOURCES

SIT@DEL2

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

Cette source est utilisée pour l'analyse de la construction neuve. Elle 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 portent sur les logements commencés ordinaires, c'est-à-dire tous les logements sauf ceux en résidences (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, suivie d'une déclaration d'ouverture de chantier.

NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL

Le fichier PERVAL, de la société Min. not., renseigne les marchés de la revente et des terrains à bâtir. Le marché des terrains à bâtir concerne les terrains viabilisés à destination de l'habitat. Ce fichier 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 de plus de 5 ans sont étudiées ici. Sont prises en compte les transactions dont l'acquéreur

est un particulier. 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.

OBSERVATOIRE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

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.

Ce dispositif d'observation fait l'objet d'une convention avec le groupement CécimObs-Adéquation. Epures porte la convention pour le compte de ses partenaires. L'équipe CécimObs-Adéquation est chargée d'assurer un suivi de l'activité 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.

DDT 42 ET ANAH

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 appuyée pour la 5ème année consécutive sur les données concernant les logements privés conventionnés, transmises par l'Anah.

EXPÉRIMENTATION NATIONALE DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

La partie sud de la Loire et la proche Haute-Loire font partie du réseau national d'expérimentation d'observatoires locaux des loyers depuis l'origine du dispositif en 2013. Les observatoires locaux des loyers, introduits dans la loi ALUR, sont 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 unifiée...).

L'ANIL a le rôle de tête de réseau. Un comité scientifique indépendant a en charge le contrôle de la bonne marche de l'expérimentation.

Pour répondre à la méthode validée par le comité scientifique, la collecte s'est opérée de manière privilégiée auprès des professionnels de l'immobilier gérant des logements (administrateurs de biens, agences immobilières, notaires ...) et indirectement auprès des locataires (les consultants ADIL, contacts de locataires par un prestataire téléphonique).

Pour le traitement de la base, seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes ont été exploités.

LE LEXIQUE

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

AURA : Auvergne-Rhône-Alpes

DDT : Direction Départementale des Territoires

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

NPNRU : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine

PERVAL : Base des références immobilières du notariat

PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

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

PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine

PSLA : Prêt Social Location Accession

Sit@del2 : Système d'information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux.

1. photo : image d'illustration © Franz Massard



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

| La note 2017, chiffres et analyse |

ON RETIENDRA

Le marché immobilier Sud Loire rend bien compte du jeu de l'offre et de la demande. Alors que les prix de vente sont en baisse (terrains à bâtir, appartements neufs et de seconde main), les volumes de transactions augmentent pour les ventes de logements neufs (promotion immobilière) notamment aux investisseurs, et les transactions d'appartements et de maisons de seconde main.



46 rue de la télématique
CS 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

