

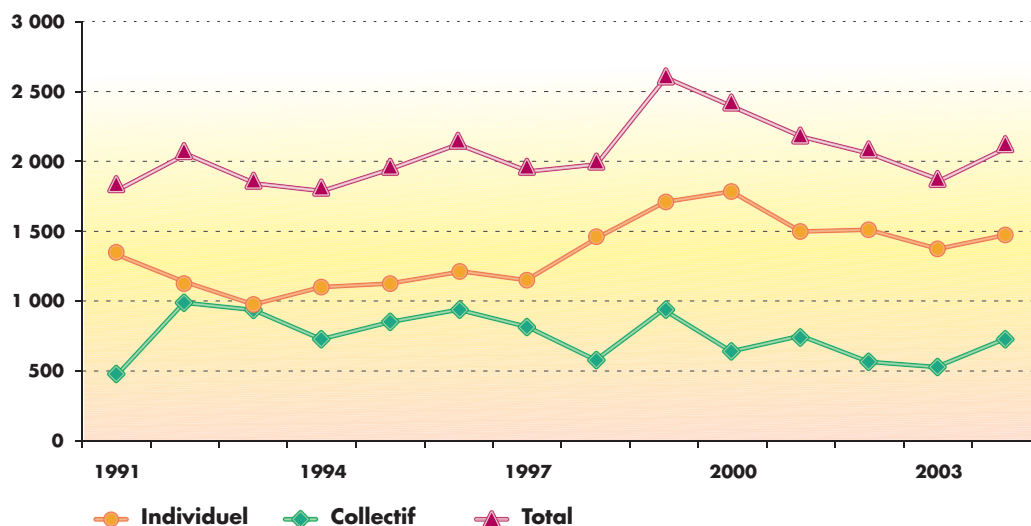
Observatoire de l'habitat

Note de l'observatoire (2005)

▣ La construction neuve.

La promotion immobilière au cœur de la reprise de la dynamique de la construction neuve observée sur 2004

Evolution du nombre de logements commencés entre 1991 et 2004 dans le Sud-Loire et la proche Haute-Loire

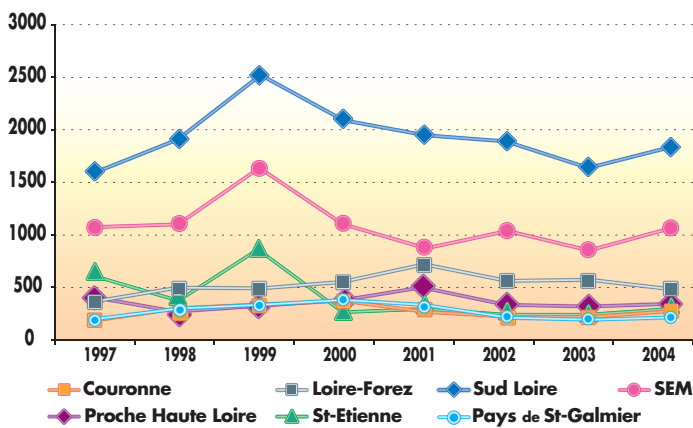


Après quatre années de baisse, la construction neuve connaît une progression de son activité entre 2003 et 2004 sur l'aire d'étude de l'observatoire de l'habitat (Sud Loire et proche Haute-Loire). 2141 logements ont été commencés en 2004 contre 1884 en 2003 d'après les statistiques du ministère de l'Équipement. Cette hausse de 13,6% de la construction neuve constatée sur le Sud Loire est légèrement inférieure à celle observée au niveau national (+ 14,7%).

Le Sud Loire se réinscrit donc dans les tendances nationales après plusieurs années d'évolutions différentes.

Sur le Sud Loire et la proche Haute-Loire, l'augmentation de la construction neuve est le fait principalement de l'habitat collectif. Le nombre d'appartements commencés en 2004 est en hausse de 30% par rapport à l'année dernière. L'habitat individuel progresse aussi, mais à un rythme moindre (+7,4%). Ce dynamisme de la promotion immobilière s'observe sur la France entière. Il s'explique notamment par l'évolution des taux bancaires et par les produits financiers à destination des investisseurs immobiliers.

Nombre de logements commencés de 1997 à 2004



Puisque l'augmentation de la construction neuve est principalement le fait de la construction d'appartements, ce sont les territoires où ce type de parc est le plus présent qui ont connu la plus forte dynamique de développement résidentiel entre 2003 et 2004.

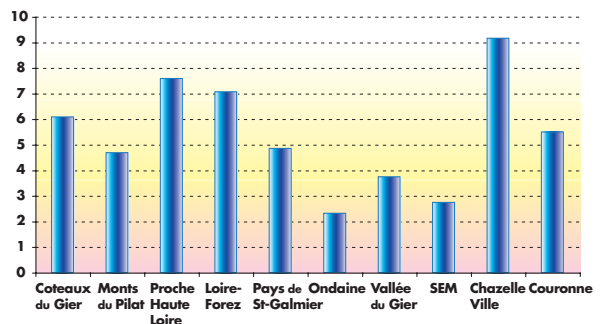
Ainsi, contrairement aux années passées, c'est sur le territoire de Saint-Etienne Métropole que la hausse 2003/2004 du nombre de logements commencés est la plus forte (+27%) dans l'aire d'étude de l'observatoire de l'habitat. Pratiquement un logement sur deux commencé en 2004 est localisé sur le territoire de Saint-Etienne Métropole.

L'effet d'entraînement de la promotion immobilière est particulièrement visible sur la partie dense de St-Etienne Métropole puisque l'augmentation annuelle du nombre de logements commencés sur les communes de la vallée du Gier est de +130%, sur la couronne stéphanoise de +44% et sur St-Etienne de +23,4% contre +12% pour les communes situés sur les coteaux du Gier. D'autres territoires connaissent une progression

de la construction neuve - tels que le pays de St-Galmier (+16,6%) et la proche Haute-Loire (+7,8%) - mais avec une moindre intensité que celle observée sur le centre d'agglomération. Enfin, on enregistre une baisse du rythme de la construction neuve sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Loire Forez entre 2003 et 2004 (-15,8%).

Le ralentissement, voire la baisse, de la dynamique de la construction neuve entre 2003 et 2004 sur les territoires périurbains ne doit pas occulter le fait que ces territoires sont toujours dans une dynamique de développement résidentiel.

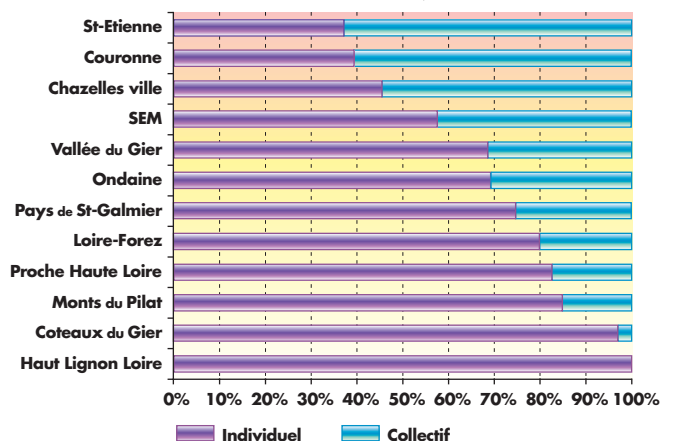
Nombre de logements commencés pour 1000 habitants en 2004



Vers une diversification de l'offre en logements ?

Le dynamisme de la promotion immobilière a-t-il permis de développer de l'habitat collectif dans les territoires qui se caractérisaient par une offre très concentrée sur l'habitat individuel ? C'est une réponse tantôt positive, tantôt négative qui se dessine selon les territoires. Parmi les territoires où prédominent l'habitat individuel, la progression de la construction neuve d'appartements sur la période 2003/2004 est significative dans le pays de St-Galmier et la proche Haute-Loire. En revanche, elle est en recul sur le territoire de Loire Forez.

Répartition des constructions neuves selon le type d'habitat



En outre, la reprise de la construction en collectif ne doit pas occulter encore la part prépondérante de l'habitat individuel dans la construction neuve. En 2004, pour un logement commencé en collectif, 2,2 l'étaient en individuel. La maîtrise de l'étalement urbain reste donc un enjeu fort pour les politiques territoriales.

► Le marché immobilier des programmes de 5 logements et plus.

Une progression des ventes, un ralentissement des mises en vente

Sur le Sud Loire, 676 logements ont été vendus dans des programmes immobiliers de 5 logements et plus en 2004 contre 537 en 2003. **La vente sur ce segment de marché a donc progressé sur 2003/2004 de 26% sur le Sud Loire.** Cette évolution est supérieure à celle observée au niveau national (+ 8,7% des ventes entre 2003 et 2004). **Il est à noter que sur 2004 les ventes dans des programmes de 5 logements et plus sur l'ensemble de Rhône-Alpes sont stables par rapport à 2003. Elles sont même en baisse sur le segment des appartements.** Le Grand Lyon, Grenoble et Valence sont touchés par ce recul alors que St-Etienne et les 2 Savoies voient leur vente augmenter en 2004.

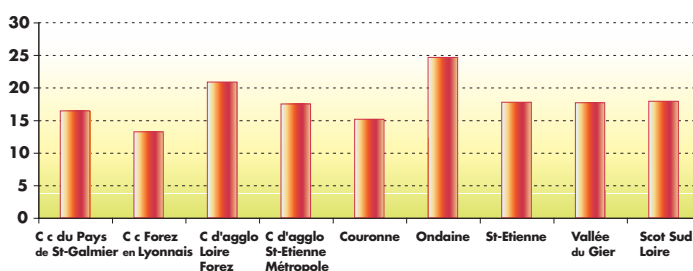
En revanche, 543 logements ont été mis en vente dans des programmes immobiliers de 5 logements et plus en 2004 contre 622 en 2003. Le Sud Loire se distingue donc de la tendance régionale (les mises en vente ont progressé de 17% entre 2003 et 2004) et de la tendance nationale (+23% des mises en vente entre 2003 et 2004). Cette baisse de 12,7% peut s'expliquer par la volonté des promoteurs de donner la priorité à l'écoulement des stocks. En effet, en 2004 le stock de logements non vendus dans des programmes de 5 logements et plus s'établissait à 331 logements contre 483 logements en 2003 (-31%). Au niveau régional, le stock de logements disponibles s'est un peu reconstitué.

La répartition entre habitat individuel et habitat collectif sur le marché immobilier des programmes de 5 logements et plus n'évolue guère dans le temps sur le Sud Loire. Pour les trois quarts, les logements mis en vente dans des programmes immobiliers de 5 logements et plus restent des appartements. Au niveau

régional, les appartements ont représenté 87% des mises en vente observées sur 2004 (hors stations de sport d'hiver).

Des délais d'écoulement plus courts, des prix en hausse

Délai d'écoulement (en mois) des logements neufs en 2004 dans des programmes de 5 logements et plus



Sur le Sud Loire, la baisse des délais d'écoulement observée depuis 2000 se poursuit sur la période 2003/2004. En 2004, ce délai s'élevait en moyenne à 18 mois (il était de 23 mois en 2003). Il reste plus important que celui observé en moyenne sur Rhône-Alpes (entre 7 et 8 mois). Mais le délai d'écoulement sur Rhône-Alpes a légèrement progressé en 2004 par rapport à 2003.

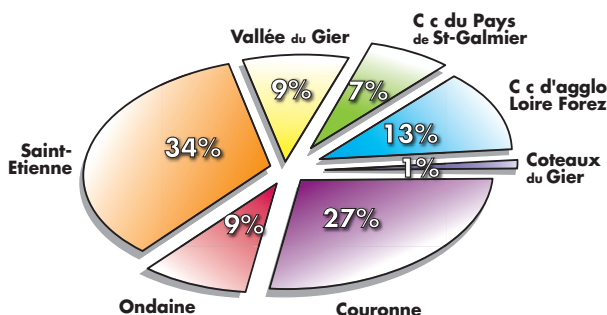
Prix moyen (€/m²) d'un logement vendu dans un programme de 5 logements et plus

	Année 2000	Année 2001	Année 2002	Année 2003	Année 2004
Région stéphanoise	1 404	1 418	1 557	1 676	1 840
Grenoble	1 665	1 888	2 000	2 214	2 436
Grand Lyon	1 758	1 820	2 047	2 272	2 560
Chambéry	1 705	1 843	1 935	2 207	2 420
Annecy	1 867	2 033	2 232	2 361	2 969
Valence	1 397	1 437	1 600	1 818	2 057
Rhône-Alpes	1 690	1 784	1 999	2 240	2 446

Le prix moyen d'un logement vendu dans un programme de 5 logements et plus en 2004 est de 1840 €/m². Il est donc en progression de 7,6% par rapport à son niveau de 2003. Toutefois, ce niveau de prix reste inférieur à celui observé dans les autres agglomérations Rhône-alpines et de la moyenne régionale (25% moins élevé). La hausse observée sur la région stéphanoise est aussi moins forte que celle enregistrée au niveau régional (+9%).

Davantage de projets immobiliers sur le cœur d'agglomération

Répartition géographique des logements mis en vente en 2004 dans des programmes de plus de 5 logements (en%)



Traditionnellement le marché immobilier des programmes de 5 logements et plus est un marché qui se concentre sur les centres urbains puisqu'il est au 3/4 constitué par des constructions d'appartements. Ainsi en 2004, 34% des logements mis en vente dans de tels programmes se situent à Saint-Etienne et 27% dans une commune de la couronne stéphanoise.

Par rapport à 2003, St-Etienne connaît une nette progression du nombre de logements mis en vente dans ce type de programme (+13%). Il s'ensuit que le poids de la ville-centre dans la production des logements dans des programmes de 5 logements et plus est en progression : 21% en 2003, 34% en 2004. Inversement, le marché immobilier des programmes de 5 logements et plus est en net recul sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Loire Forez.

	Total des mises en ventes 2004	Total des mises en ventes 2003
C c du Pays St-Galmier	39	35
C d'agglomération Loire Forez	68	203
C d'agglomération St-Etienne Métropole	436	376
Coteaux du Gier	6	11
Couronne	145	120
Ondaine	49	29
Saint-Etienne	187	132
Vallée du Gier	49	84
SCOT Sud Loire	543	622

le marché immobilier de l'appartement d'occasion.

En 2004, un appartement ancien se vendait en moyenne sur l'arrondissement de St-Etienne 878 €/m² et 938 €/m² sur l'arrondissement de Montbrison d'après la Chambre départementale des notaires. Ces prix sont en augmentation par rapport à ceux enregistrés par les notaires en 2003 respectivement de +15% pour l'arrondissement de St-Etienne et de +11% pour l'arrondissement de Montbrison. Rythmes de progression qui se retrouvent au niveau régional (+17%) et au niveau national (+16%). Les prix des appartements anciens en région stéphanoise progressent donc au rythme du marché, avec une croissance à deux chiffres, mais leur prix reste inférieur aux prix relevés dans les autres départements de Rhône-Alpes. Le prix moyen relevé sur la Loire de 871 €/m² reste très inférieur à celui observé sur la Région Rhône-Alpes (1817 €/m²) et sur la France (1757 €/m²).

La hausse des prix d'appartements anciens s'explique notamment par une progression du nombre d'acheteurs du fait des dispositifs bancaires incitant à l'accession à la propriété (le nombre de transactions a progressé entre 2003 et 2004). Compte tenu des niveaux des prêts sur 20/30 ans, il est plus facile aux locataires de devenir propriétaires d'où une demande en progression. Cette situation crée des incertitudes quant à l'évolution du parc locatif d'appartements anciens. Les bailleurs vont-ils avoir davantage de difficultés à louer leur appartement ancien dans un contexte où l'accession à la propriété est facilitée ? Et ce d'autant plus que le marché du locatif ancien est concurrencé par la mise sur le marché de logements locatifs neufs (produits investisseurs).