

Rencontre 2023 de l'observatoire de l'**habitat**



Rencontre 2023 de l'Observatoire de l'habitat

Introduction

M. BERGER, président d'épures

M. DEGRAIX, adjoint délégué à l'urbanisme, à l'habitat et au projet urbain à Saint-Chamond

Programme

Les marchés de l'habitat : évolutions et interrogations

- Bilan et chiffres clés / la parole aux professionnels du territoire
- Table ronde et échanges

L'habitat : la nouvelle vie pour les bâtiments

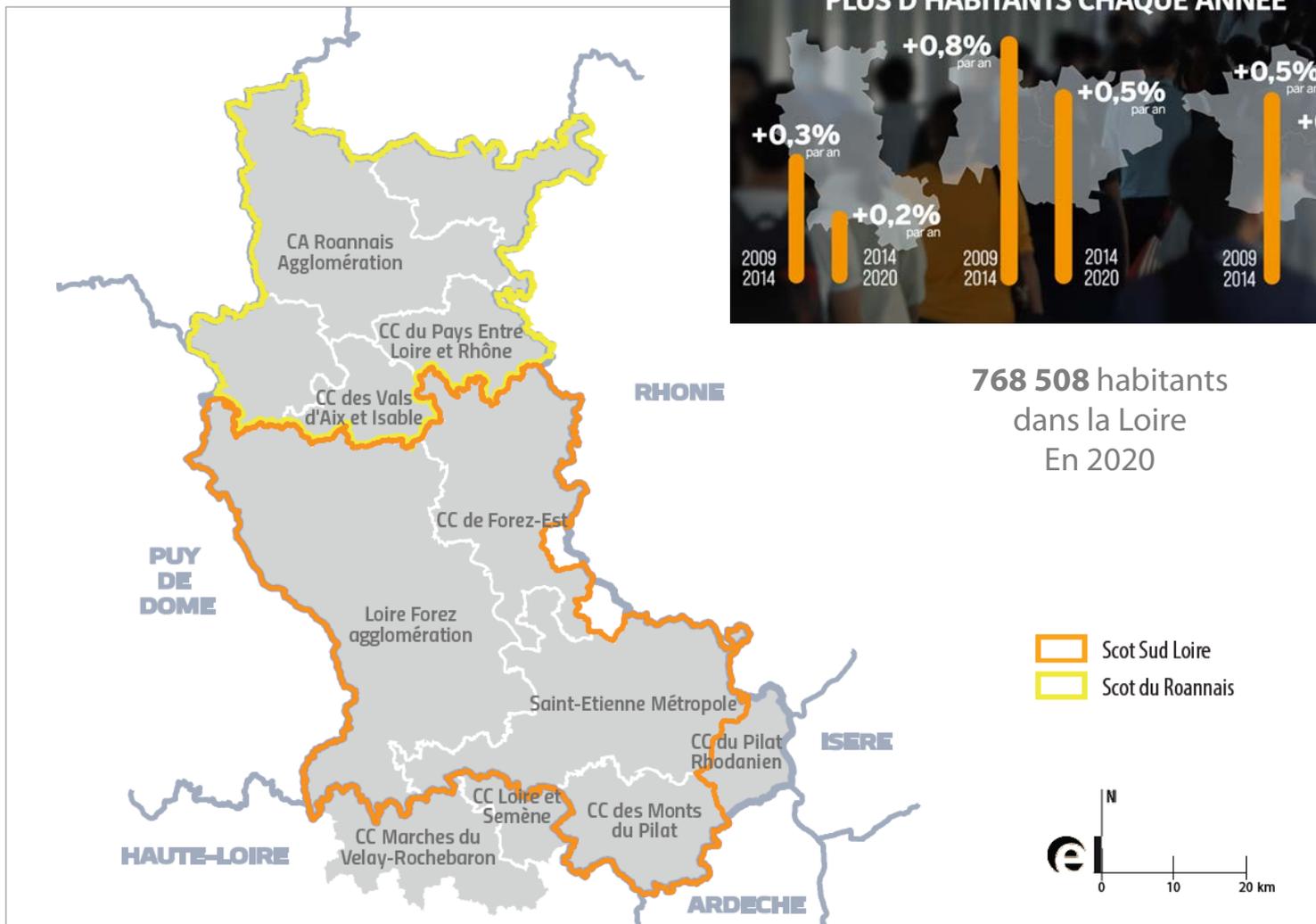
- Opération de réhabilitation d'un immeuble d'habitat social à Saint-Etienne par le Toit Forézien
- Opération de requalification de la friche Gégé par la ville de Montbrison
- Echanges

Le territoire observé

population et logements

Le territoire d'observation

Les intercommunalités dans la Loire au 1^{er} janvier 2023



Le parc de logements ligériens

403 254 logements en 2020

+4% par rapport à 2014



10,3 %
logt. Vacants

8,6% AURA



51,0 %
Maisons

49,7% AURA



85,7 %
Résid. Princ.

79,6% AURA



58,8 %
Prop. Occupants

58,9% AURA



45,2 %
Avant 1971

39,3% AURA

Les marchés de l'habitat : évolutions et interrogations

Le marché de seconde main

Cécile Durando, epures et Maître Alain Courtet, office notarial Balajé Notaires

Le marché de la promotion

Le marché locatif à loyer maîtrisé

Le marché de seconde main



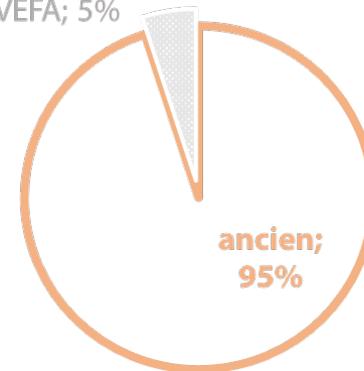
Ventes
d'appartement

récent/neuf/
VEFA; 10%



Ventes
de maison

récent/neuf/
VEFA; 5%



Le marché de seconde main

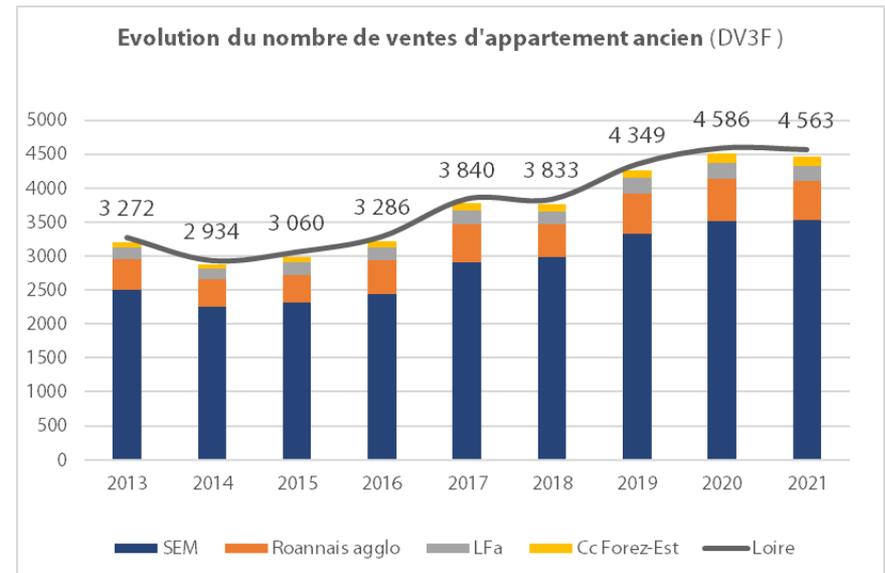


Ventes
d'appartement
ancien

4 648 ventes d'appartement
ancien en 2022 dans le
département

78% dans la Métropole

55% dans la ville de St-Etienne



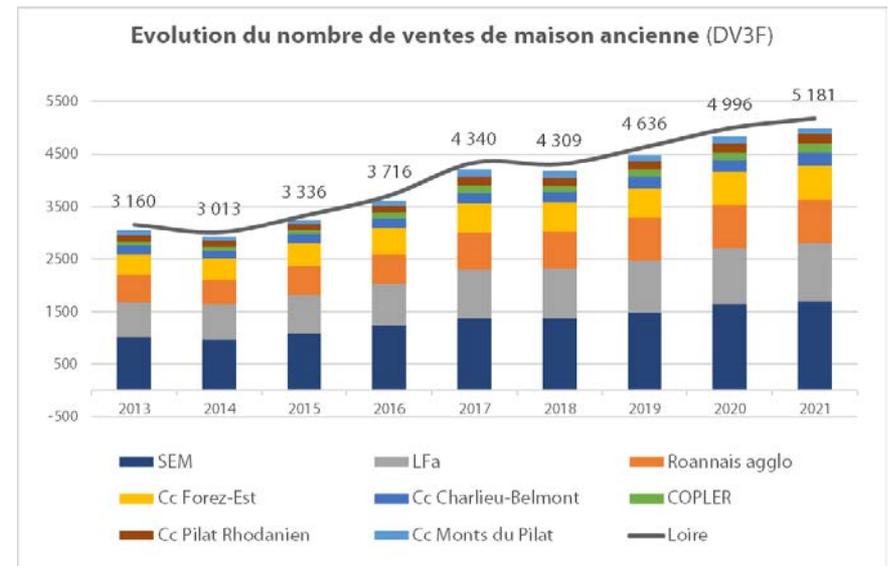
Le marché de seconde main



Ventes
de maison
ancienne

**5 116 ventes de maison
ancienne en 2022** dans le
département

Un marché présent sur l'ensemble du
territoire



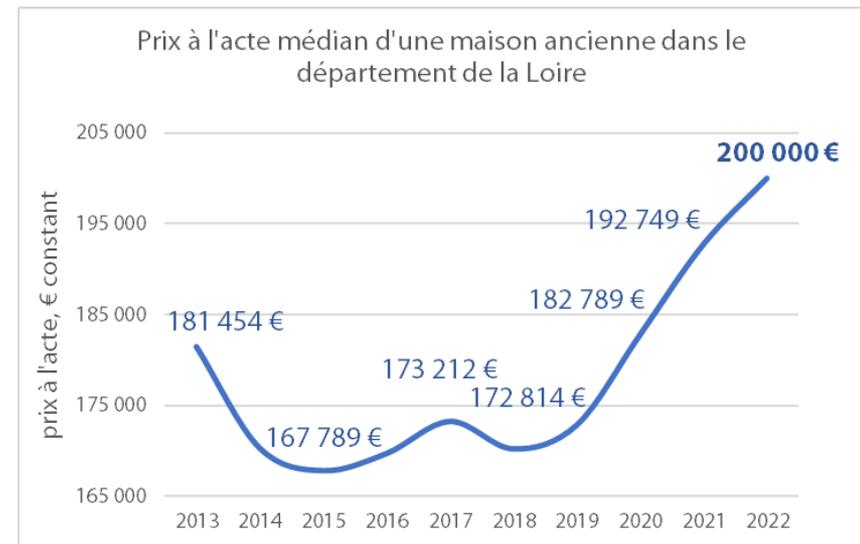
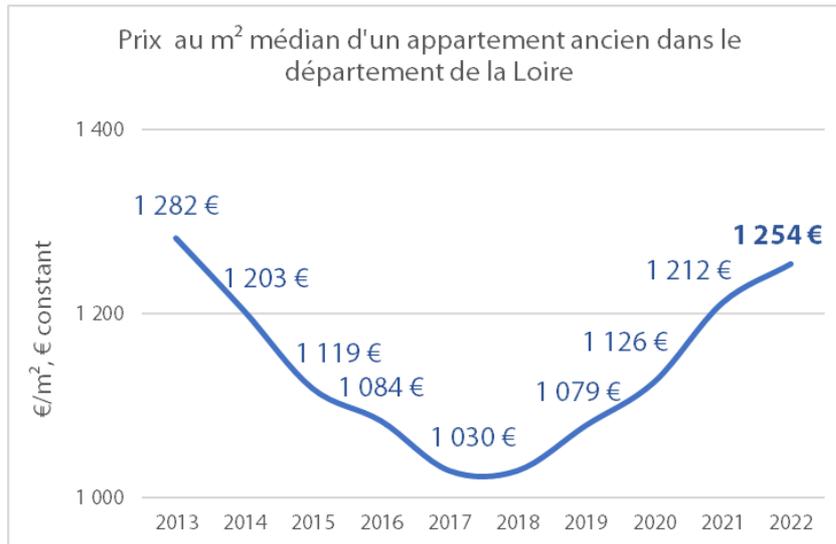
Le marché de seconde main



Prix
de vente



Prix
de vente



Le marché de seconde main

2022

- une 3^e bonne année en termes de vente
- des prix qui continue d'augmenter
- MAIS depuis fin 2022 hausse du taux d'emprunt

Une tendance qui s'observe aussi bien au niveau national que local

Perspectives ?

Durcissement des prêts bancaires, des besoins en rénovation énergétique (passoires thermiques), des coûts qui augmentent,

>> un marché qui va perdre en dynamique ? une baisse des prix qui s'amorce en 2023 ? Accession à la propriété des primo-accédants ?

Le marché de seconde main

Grand témoin

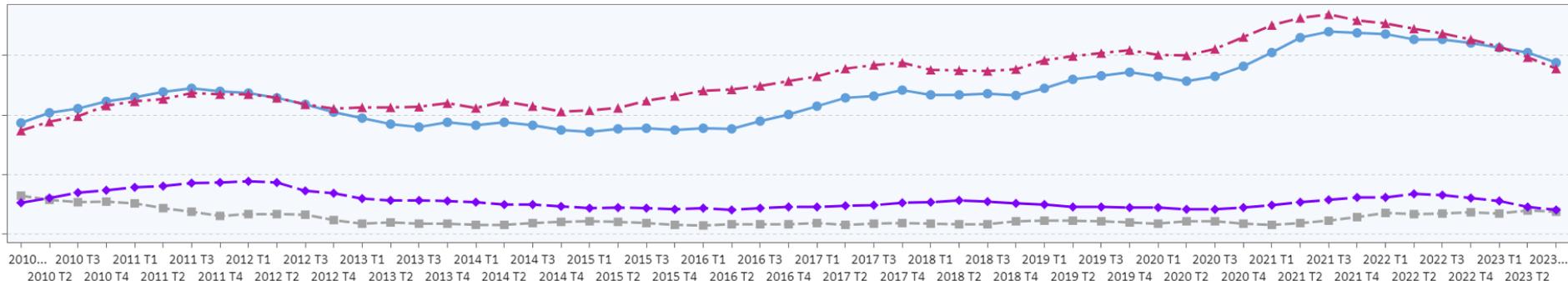
Maitre Alain COURTET, notaire associé
Office notarial Balaÿ Notaires

Le marché de seconde main

Evolution des ventes (en volume)

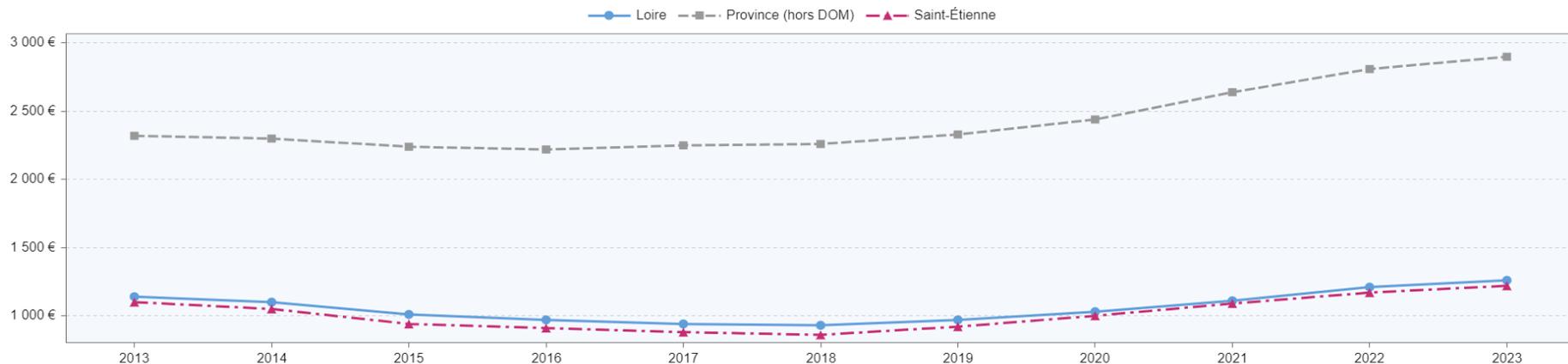
Évolution depuis 2010

Appartements anciens Appartements neufs Maisons anciennes Terrains à bâtir

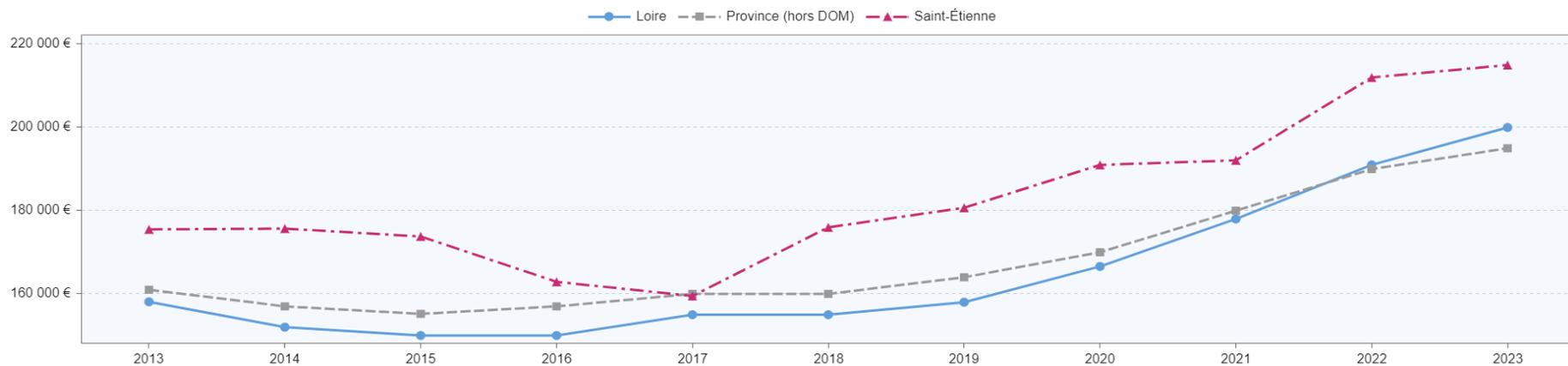


Le marché de seconde main

Evolution du prix de vente des appartements

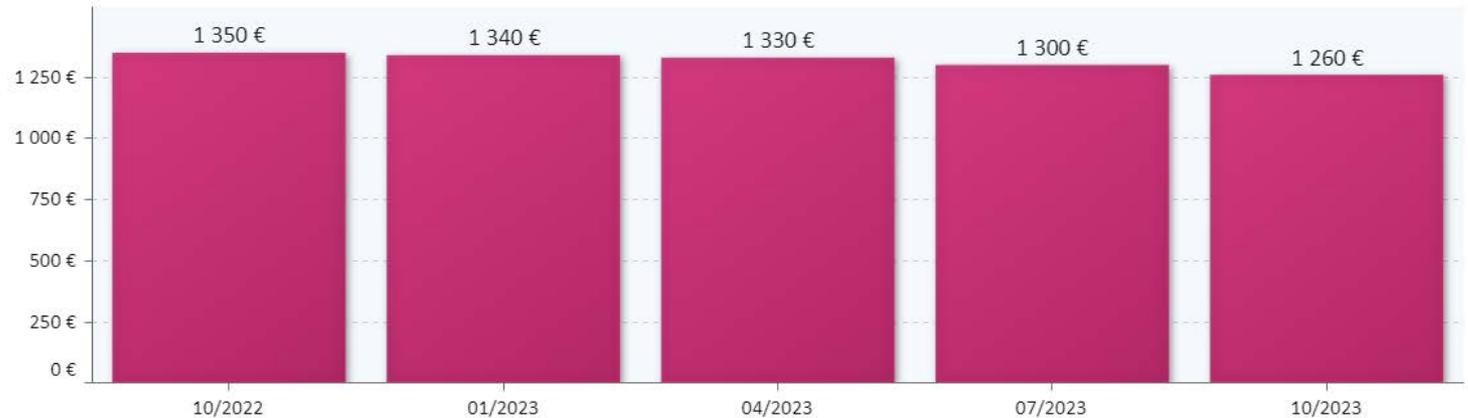


Evolution du prix de vente des maisons



Le marché de seconde main

Prix de vente 2023 des appartements



Prix de vente 2023 des maisons



Les marchés de l'habitat : évolutions et interrogations

Le marché de la seconde main

Le marché de la promotion

Cécile Durando, epures et Cédric Boulgarian, Directeur général, Groupe Life Promotion

Le marché locatif à loyer maîtrisé

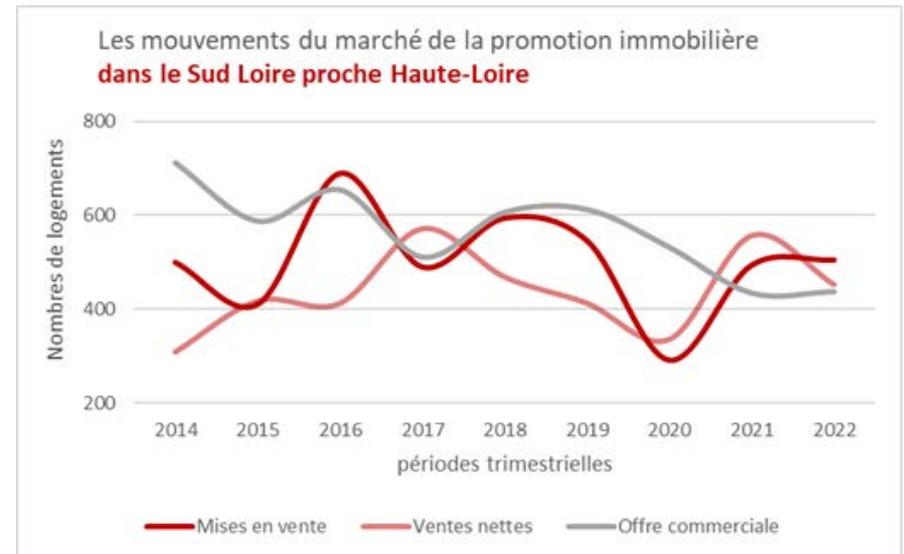
Le marché de la promotion

2022

500 logements mis en vente par an en 2021 et 2022

453 ventes en 2022, *-19% par rapport à 2021*

23% des ventes 2022 à des investisseurs
28% en 2021



Le marché de la promotion

2022

Un prix moyen des ventes toujours en hausse

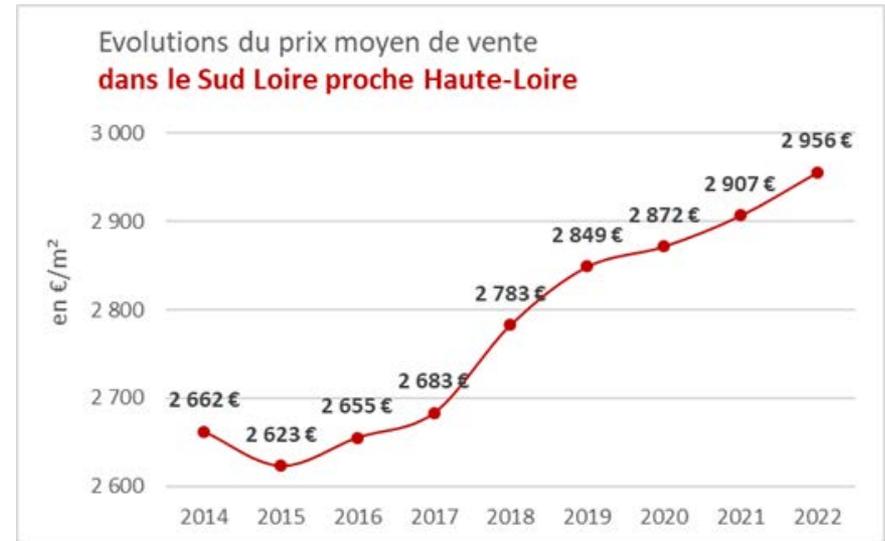
3 219€/m² Loire Forez agglomération

2 915€/m² Saint-Etienne Métropole

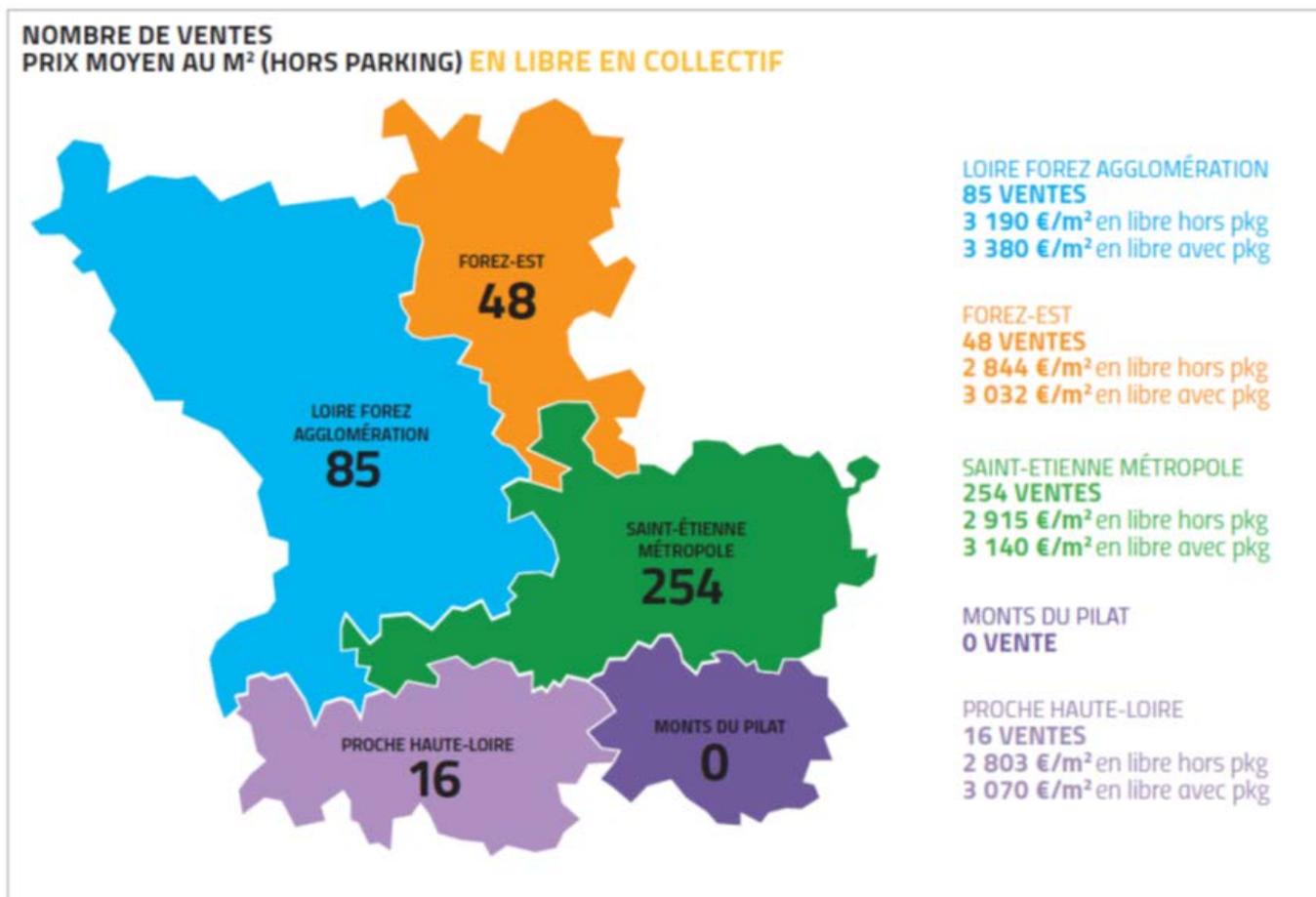
2 912€/m² St-Etienne

2 844€/m² Forez-Est

2 803€/m² Monts du Pilat et Proche Haute-Loire



Le marché de la promotion



Le marché de la promotion

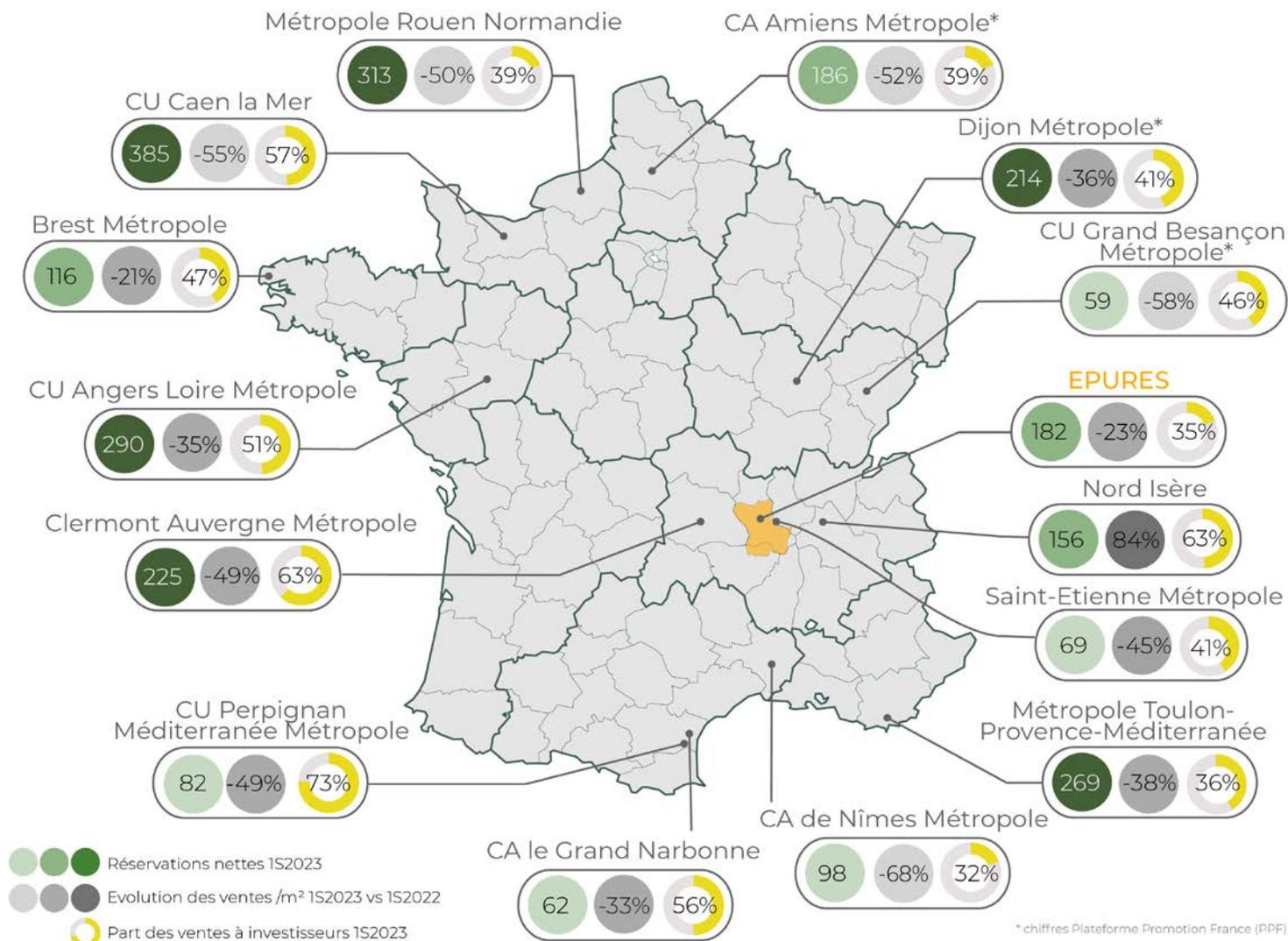
2022

Une année 2022 qui signe un ralentissement des réservations malgré une certaine alimentation du marché, dans un contexte de hausse des prix

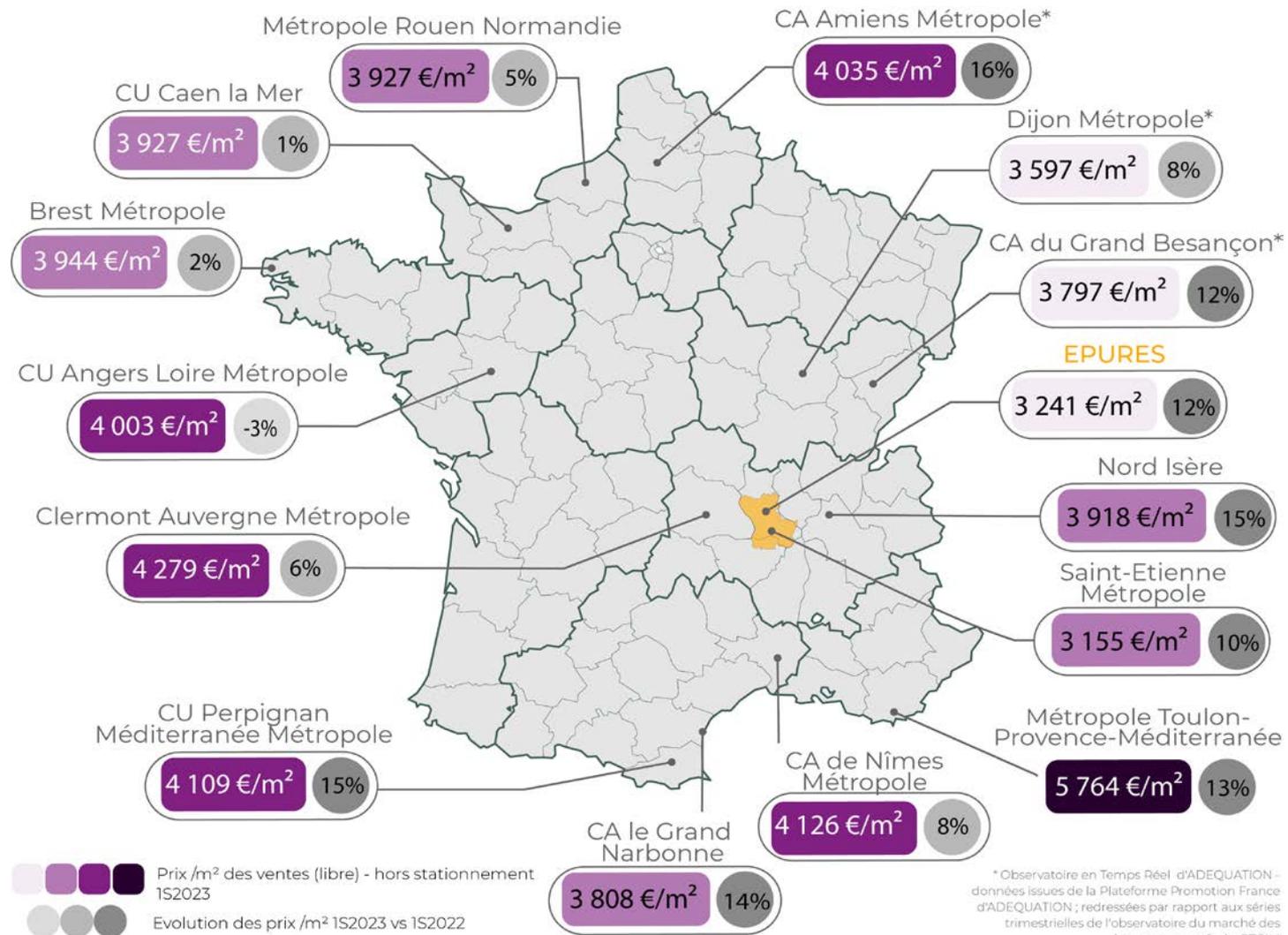
Perspectives

- Un 1^{er} semestre 2023 qui enregistre une régression des mises en ventes passant à 364 lots *-10% par rapport au 1^{er} sem. 2022*
- le stock se durcit atteignant 605 lots *+19% par rapport au 1^{er} sem. 2022 et +28% par rapport à la fin de l'année 2022*
- L'écoulement ralentit : env. 15 mois *11 mois au 1^{er} sem. 2022*
- Le prix moyen en collectif libre hors stationnement continue d'augmenter : 3 267€/m² au 1^{er} sem. 2023 *+12,5% par rapport au 1^{er} sem. 2022*

Le marché de la promotion ventes au 1^{er} semestre 2023



Le marché de la promotion prix au 1^{er} semestre 2023



Le marché de la promotion

Grand témoin

Cédric BOULGARIAN, Directeur Général
Groupe Life Promotion

Rencontre 2023 de l'Observatoire de l'habitat

Les marchés de l'habitat : évolutions et interrogations

Le marché de la seconde main

Le marché de la promotion

Le marché locatif à loyer maîtrisé

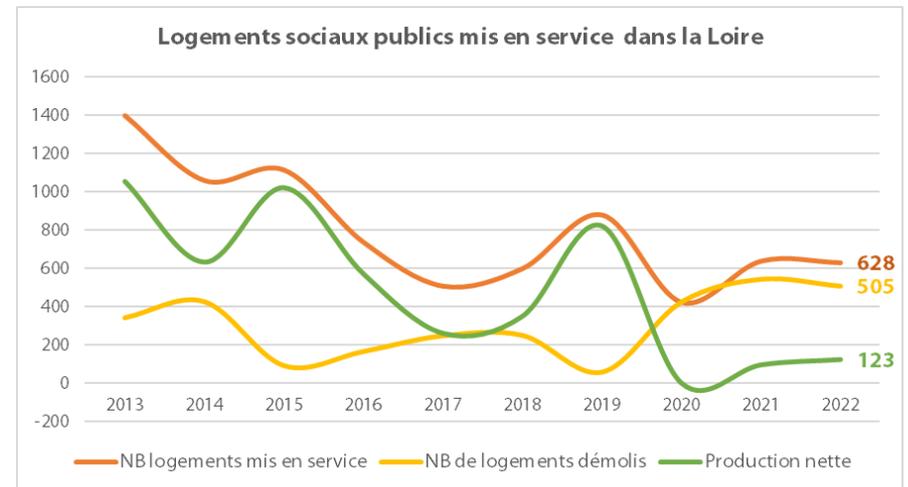
Cécile Durando, epures et François Soulier, Président, Unis Loire



Le marché locatif

Parc Hlm

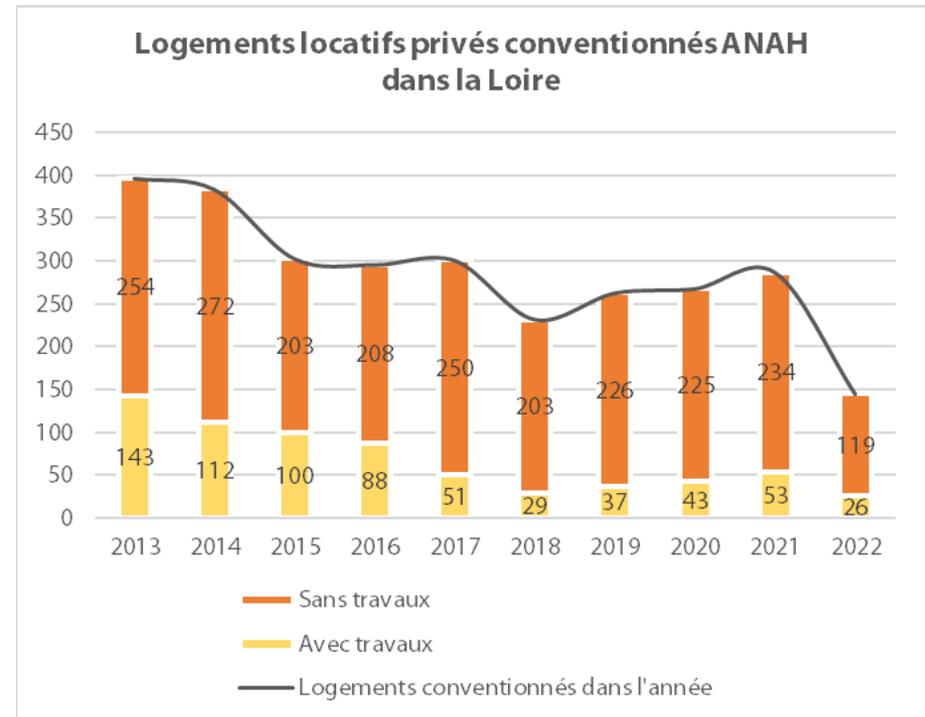
- Une production qui tend à diminuer :
près de 800 logements mis en service/an en 10 ans à 630 en 5 ans.
- Un nombre de démolitions qui augmente :
de 300 logements démolis/an en 10 ans à 350/an en 5 ans et 520/an en 2 ans
- En 2022, 45% des mises en service dans la Métropole, 29% dans Loire Forez agglomération, 20% dans Forez-Est et 6% dans l'agglomération de Roanne.



Le marché locatif

Parc privé conventionné

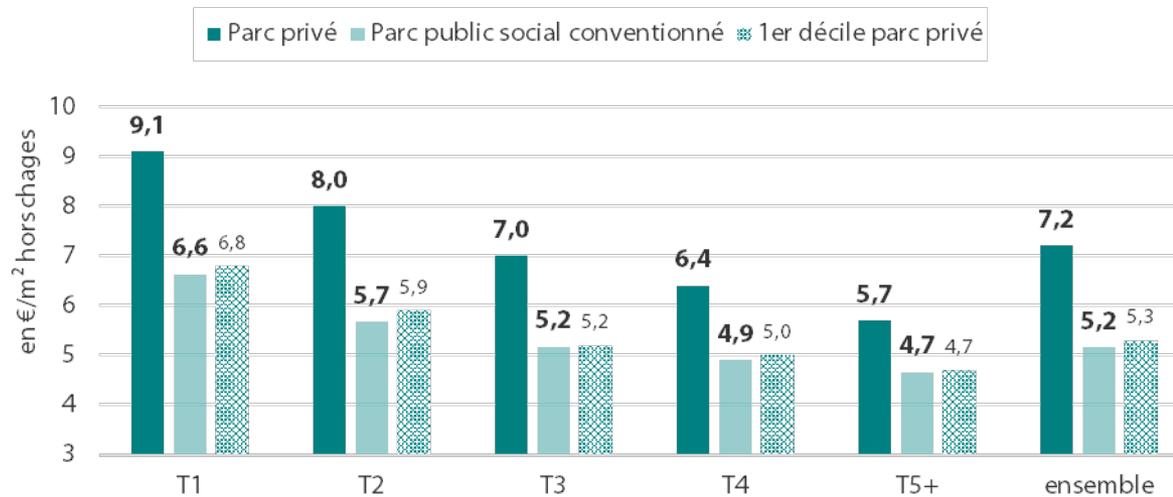
- Une diminution du conventionnement :
de 290 logements par an en 10 ans à 240 en 5 ans et 216 sur la période récente 2021-2022.
- Un conventionnement avec travaux faible et en baisse :
de 25% en 10 ans à 16% en 5 ans.
- En 2022, 72% des nouvelles conventions dans SEM, 58% dans St-Etienne, 6% dans LFa, 4% dans la COPLER...
- A noter en 2022 : 111 logements déconventionnés (non prorogés ou résiliés)



Le marché locatif

Loyers (€/m²)

COMPARAISON DES LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS DANS LE PARC PRIVE ET LE PARC PUBLIC, EN 2021 - Sud Loire et proche Haute-Loire



5,9€/m² (Loire)
loyer moyen
des logements privés
conventionnés en 2022

Le marché locatif

2022

- Aussi bien au niveau national qu'au niveau local : une diminution de la production de logements HLM
- des obligations de rénovation énergétique des logements locatifs induites par la Loi Climat et Résilience (interdiction progressive de louer les logements « passoires thermiques »)

Perspectives

La loi Climat et Résilience et le contexte actuel interrogent le marché locatif sur les territoires. Ne va-t-on pas vers une contraction du parc locatif privé à vocation sociale et un report des demandes vers le parc locatif social ?

Le marché locatif

Grand témoin

François SOULIER, Président UNIS Loire
Gérant de l'agence immobilière Delomier

Les marchés de l'habitat : évolutions et interrogations

Table ronde et débat général avec

- **Vincente VIAL**, Présidente de l'AURA Hlm de la Loire
- **Catherine BADIN**, Directrice des marchés Institutionnels, Marchés Economie Sociale et Institutionnels, Logement Social et Economie mixte et collectivités Locales, à la Caisse d'Epargne
- **Jean-Pierre BERGER**, Elu en charge de l'urbanisme et du logement à la ville de St-Etienne
- **Didier BROSSE**, Président de la FFB Loire

Rencontre 2023 de l'Observatoire de l'habitat

PAUSE CAFE

Nous nous retrouvons dans 15 min



Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2023

L'habitat : la nouvelle vie des bâtiments

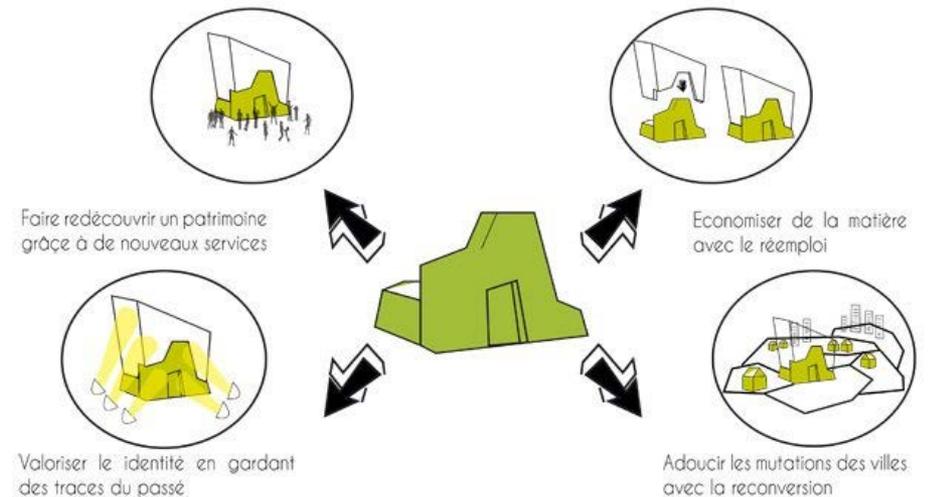
Revalorisation

Recyclage

Transformation

Reconversion

COMMENT UTILISER LES INFRASTRUCTURES EN FRICHE POUR INTENSIFIER LA MUTATION DES VILLES ?



Le recyclage urbain : mode d'emploi. © Sandra Pelletier, source : Demain la Ville

L'habitat : la nouvelle vie des bâtiments

Introduction



<https://youtu.be/1w3ksiScYsY>

■ L'habitat : la nouvelle vie des bâtiments

Présentation d'une opération de réhabilitation d'un immeuble d'habitat social dans le quartier Montreynaud à Saint-Etienne

Thomas BOST, Directeur technique, Le Toit Forézien

■ L'habitat : la nouvelle vie des bâtiments

Présentation de l'opération de requalification du site Gégé à Montbrison

Pierre CONTRINO, adjoint à l'urbanisme de la ville de Montbrison

L'habitat : la nouvelle vie des bâtiments

Débat général

Rencontre 2023 de l'Observatoire de l'habitat

Conclusion

Benoit GAY, directeur d'épures

Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2023

Merci aux intervenants,
aux participants,
Et rdv l'année prochaine !

