

# Observatoire de l'habitat

## Note de l'observatoire de l'habitat 2008



epures

L'agence d'urbanisme de la région stéphanoise Epures tient à jour un observatoire de l'habitat, à l'échelle du Scot Sud Loire, et, pour certaines données, de la proche Haute-Loire. Cet observatoire a pour objectifs de comprendre la situation locale en la matière, suivre les évolutions des différents segments du marché du logement et alimenter les réflexions menées par les acteurs locaux de l'habitat.

Tous les ans, l'Agence d'urbanisme recueille, traite et analyse les bases statistiques les plus récentes. Cette note présente les données 2007.

### sommaire

<i>La construction neuve</i> .....	2
<i>La commercialisation des logements neufs</i> .....	7
<i>Le marché de seconde main</i> .....	12
<i>Le marché locatif</i> .....	16

## ► La construction neuve

Sources : SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux) recense l'ensemble des opérations de constructions soumises à la procédure du permis de construire. L'information est collectée au niveau local (mairies, DDE) puis transmise aux services statistiques des DRE.

Avertissements : Sont analysés les logements commencés, c'est-à-dire ceux qui ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier en mairie ou à la DDE. A souligner qu'il existe un certain décalage entre la date de prise en compte de l'événement par les services statistiques et la date réelle de l'événement, particulièrement pour les ouvertures de chantiers.

### Chiffres-clés 2007 dans le Sud Loire

	Nombre de logements	Evolution entre 2006 et 2007	Part
logements commencés	2 470	+18%	100%
dont logements individuels	1 335	+16%	46%
dont logements collectifs	1 135	+20%	54%

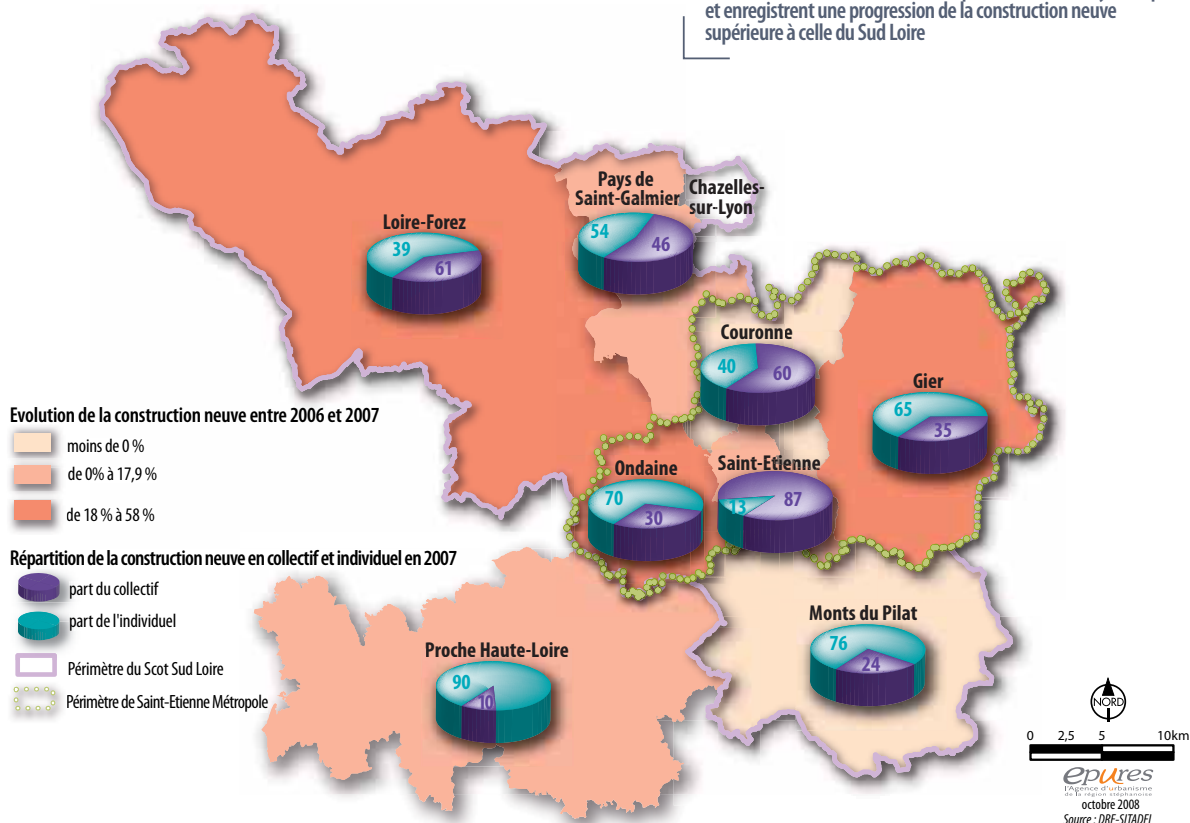
	2006 (selon RGP 1999)	2007 (selon recensement provisoire)
logements commencés pour 1 000 habitants	4,1	+4,8

### La construction neuve sur le Sud Loire

#### Moyenne sur le Sud Loire :

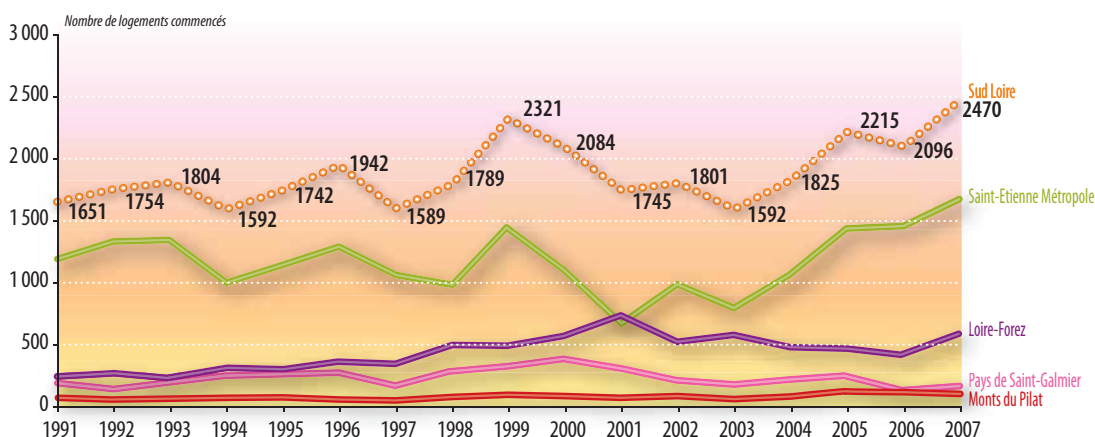
18 % entre 2006 et 2007  
46 % de constructions individuelles en 2007  
54 % de constructions en collectif en 2007

La Communauté d'agglomération de Loire-Forez, et les secteurs Ondaine et Gier sont particulièrement dynamiques et enregistrent une progression de la construction neuve supérieure à celle du Sud Loire



## Une reprise de la construction neuve dans le Sud Loire, essentiellement portée par Saint-Etienne Métropole

Evolution de la construction neuve entre 1991 et 2007



Source : MEDAD-SITADEL 2007

**Le Sud Loire connaît une reprise de la construction neuve en 2007** après un ralentissement l'année précédente. L'activité de la construction est particulièrement florissante puisque le volume de logements commencés en 2007 n'a jamais été atteint auparavant. 2 470 logements ont été commencés en 2007, contre 2 096 en 2006, soit **18% de plus**. Cette hausse est largement supérieure à celle observée à l'échelle départementale (+8%), régionale (+9%) et nationale (+0,3%).

A moyen terme, l'année 2007 s'inscrit bien dans une tendance à la hausse de la construction neuve observée depuis 2003. Dans la période, l'activité a progressé de 12% en moyenne par an sur le Sud Loire, contre 9% sur la région et 8% en France.

**Le poids de Saint-Etienne Métropole dans le Sud Loire a tendance à augmenter : 67% en 2007 contre 50% en 2003.** L'activité sur ce territoire a augmenté de 14% entre 2006 et 2007 et porte à 1 653 le nombre de logements commencés en 2007.

Dans une moindre mesure, la Communauté d'Agglomération de **Loire-Foréz** tire également vers le haut l'activité de la construction dans le Sud Loire. Par ailleurs, ce territoire **a connu la plus forte hausse de constructions neuves avec 569 logements commencés en 2007, soit + 42% par rapport à l'année précédente.**

Dans la Communauté de Communes du Pays de Saint-Galmier, la construction neuve augmente de 11% entre 2006 et 2007. Néanmoins, le volume reste faible (135 logements commencés). Dans l'historique de la construction neuve sur le territoire, seules les années 1992, 2006 et 2007 ont enregistré moins de 150 logements commencés. **Pour la deuxième année consécutive, le Pays de Saint-Galmier connaît le rythme de construction de logements commencés rapporté à 1000 habitants le plus bas du Sud Loire** (3,1 logements commencés pour 1 000 habitants en 2006 et 3,3 en 2007).

**Seule la Communauté de Communes des Monts du Pilat continue à enregistrer une baisse du rythme de la construction neuve** (-7% entre 2006 et 2007). Toutefois, pour modérer ce constat, on observe que 6,5 logements ont été commencés en 2007 pour 1 000 habitants (selon recensement provisoire), soit l'un des taux les plus forts du Sud Loire.

Aux portes du Sud Loire, **la proche Haute-Loire a un rythme de construction neuve semblable à celui de l'année précédente**, passant de 389 à 397 logements commencés entre 2006 et 2007, soit +2%. Le territoire est « dans le creux de la vague » après un pic de construction en 2005 (648 logements commencés).

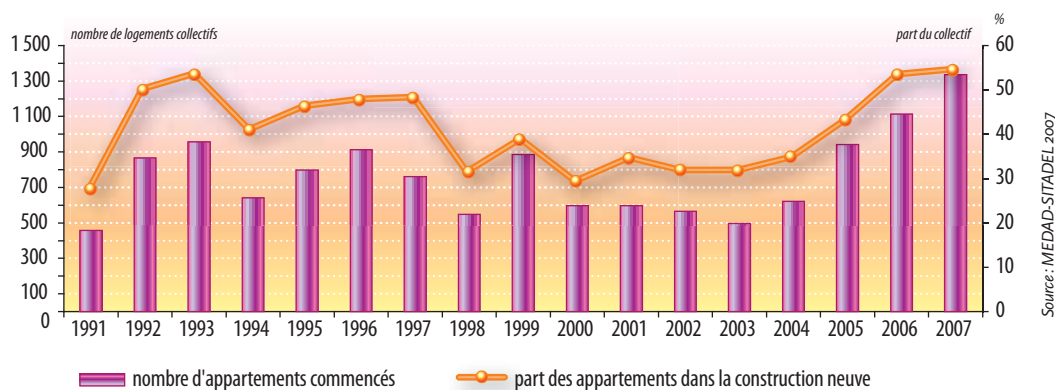
## Tendance au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 : des mises en chantier toujours en hausse Evolution comparée entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2008

	Mise en chantier
Loire	+9,8 %
Rhône-Alpes	+ 11,6%
France	-9,9%

Source : MEDAD-SITADEL 2008

## Une diversification des logements qui se maintient

Le volume et la part des logements collectifs dans la construction neuve dans le Sud Loire



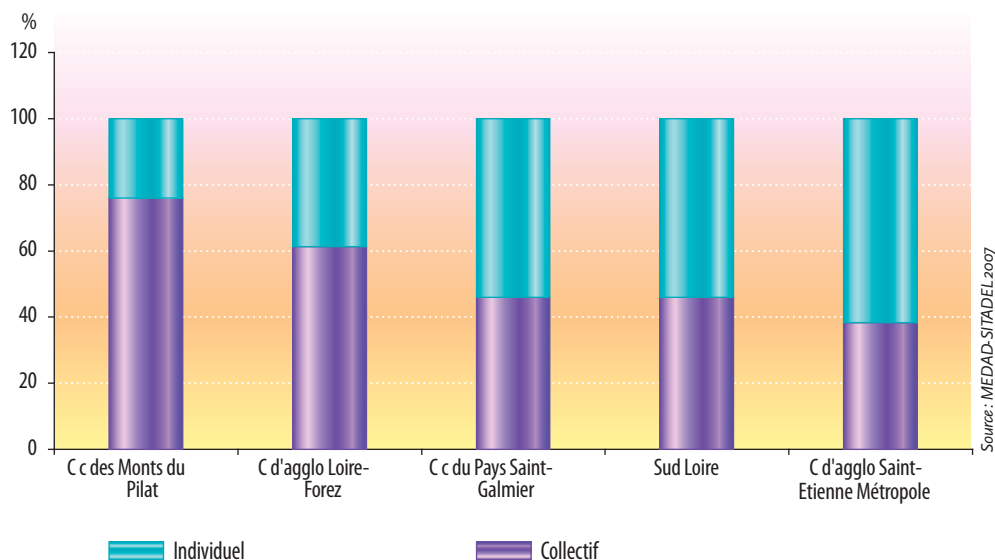
La croissance de la construction en 2007 est le fait d'une augmentation du volume à la fois des appartements (+20%) et des maisons individuelles (+16%). La part de ces deux types d'habitat est restée stable, respectivement de 54% et 46%.

Après une baisse en 2006, **la construction neuve individuelle connaît un regain d'activité** (+16%). Ce niveau n'a pas été enregistré depuis 1999 (+16%). En 2007, 1 135 maisons individuelles ont été construites.

Pour la deuxième année consécutive, la construction de logements est portée en majorité par le collectif. En 2007, **les mises en chantier de logements collectifs représentent 54% de la construction neuve du Sud Loire**. La même répartition est observée à l'échelle régionale. En revanche, au niveau national, le collectif ne représente que 42% des mises en chantier. L'année 2007 marque le niveau le plus élevé de constructions d'appartements (1 335 logements neufs) sur la période étudiée.

Mais la diversification de l'offre en logements n'est pas vérifiée dans tous les secteurs du Sud Loire.

Répartition des constructions neuves par catégorie de logements, en 2007

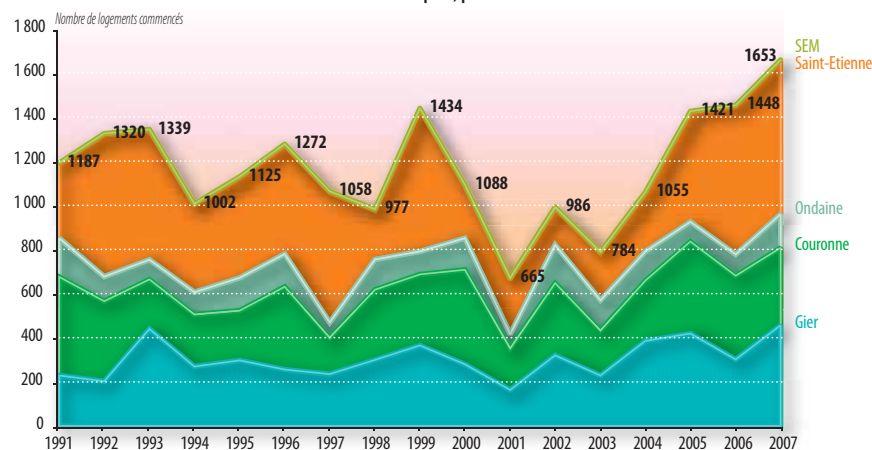


**La construction individuelle est encore prépondérante dans les Monts du Pilat et Loire-Forez.** Ces territoires enregistrent une progression nette de la construction d'appartements, mais pas suffisante pour rattraper la construction individuelle.

Le Pays de Saint-Galmier connaît une répartition des mises en chantiers identique à celle du Sud Loire.

## Zoom Saint-Etienne Métropole

Evolution de la construction neuve dans Saint-Etienne Métropole, par secteurs



Source: MEDAD-SITADEL 2007

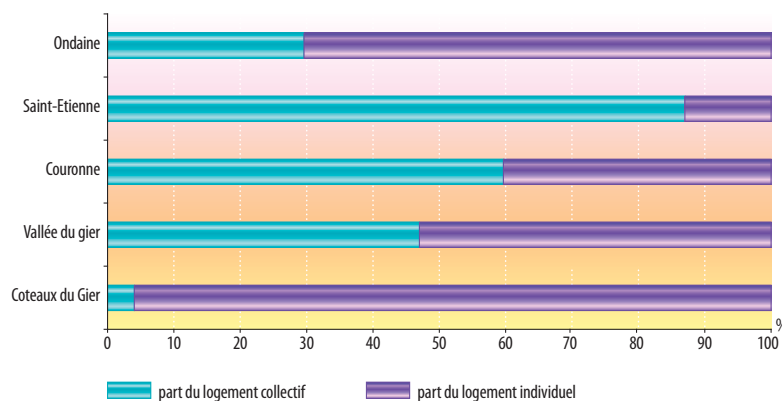
Saint-Etienne Métropole connaît en 2007 une activité du neuf florissante, avec une progression de 14% contre 2% en 2006. Cela s'accompagne d'un niveau record du volume de constructions à hauteur de 1 653 logements commencés.

La croissance de la construction dans Saint-Etienne Métropole est imputable à la vallée de l'Ondaine et au secteur du Gier qui enregistrent une hausse de l'activité respective de 58% et 51% (soit 152 et 456 logements commencés en 2007). A noter que sur le Gier, la vallée est plus dynamique que les secteurs de coteaux (+78% contre +8%).

La Ville de Saint-Etienne a atteint un niveau record de construction avec 693 logements commencés. La Ville reste le secteur le plus représenté avec 42% de la construction totale de Saint-Etienne Métropole. Si le poids de Saint-Etienne a légèrement décliné par rapport à 2006 (- 4 points), il reste élevé par rapport aux années précédentes.

Seul le secteur de la couronne enregistre une baisse de l'activité de 7%, passant de 380 à 352 logements neufs construits.

Répartition de la construction neuve dans Saint-Etienne Métropole, par catégories de logement, en 2007



Source: MEDAD-SITADEL 2007

Dans Saint-Etienne Métropole la construction individuelle progresse plus vite que la construction de collectif (+31% entre 2006 et 2007 contre +6%).

Toutefois, le logement collectif reste le plus représenté avec 62% de la construction neuve sur Saint-Etienne Métropole.

La construction neuve dans la Ville de Saint-Etienne reste largement tournée vers le collectif à 87%. Même si l'on observe une perte de 7 points entre 2006 et 2007, le poids du collectif reste élevé par rapport aux années précédentes.

Sur le Gier, les deux secteurs de la vallée et des coteaux connaissent une évolution inverse. Alors que les coteaux enregistrent une baisse du poids des logements collectifs dans la construction totale (-4,5 points entre 2006 et 2007), la vallée du Gier tend vers une répartition équilibrée des logements individuels et collectifs (la part du collectif entre 2006 et 2007 a gagné 17 points).

## ► La commercialisation des logements neufs

Sources : L'ECLN (Enquête sur la commercialisation des logements neufs) est effectuée par les services statistiques de la DRE auprès des promoteurs. Tous les permis de construire autorisés contenant au moins 5 logements et destinés à la vente aux particuliers donnent lieu à cette enquête.

Avertissements : Les données de l'ECLN ne couvrent pas l'ensemble de la promotion privée à l'échelle communale (limitées aux permis de 5 logements et plus, et l'information n'est pas diffusée en cas de présence dominante d'un promoteur ou d'un trop faible nombre d'acteurs). Par ailleurs, ce sont les réservations qui sont prises en compte et non les ventes. Il faut donc être prudent dans l'analyse puisqu'un logement peut être réservé plusieurs fois avant d'être vendu.

### Chiffres-clés 2007 dans le Sud Loire

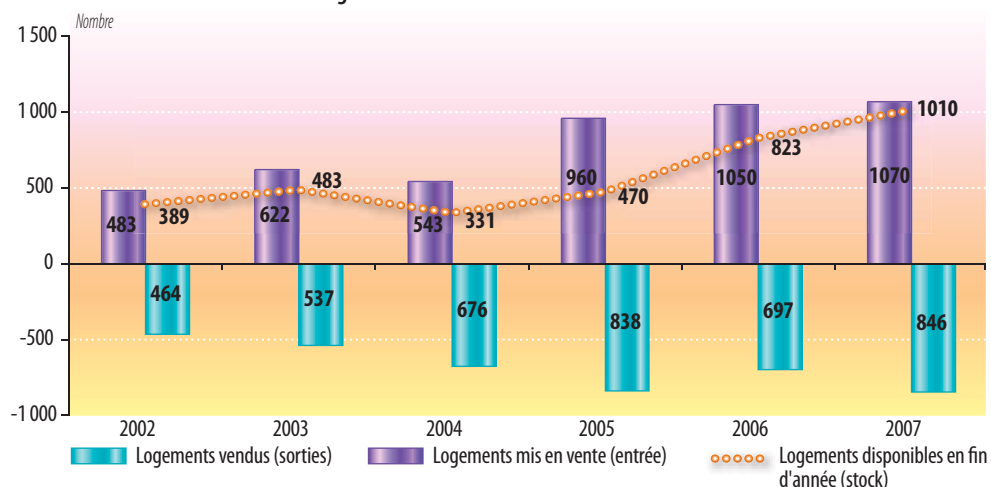
	Nombre de logements	Evolution 2006-2007
<b>logements mise en vente</b>	<b>1 070</b>	<b>+2%</b>
dont logements individuels	115	
dont logements collectifs	955	
<b>logements vendus</b>	<b>846</b>	<b>+21%</b>
dont logements individuels	111	
dont logements collectifs	735	
<b>logements disponibles en fin d'année</b>	<b>1 010</b>	<b>+2%</b>
dont logements individuels	71	
dont logements collectifs	939	

	2007 (au 4 <sup>e</sup> trimestre de l'année)	Evolution 2006-2007
<b>Prix moyen d'un logement collectif</b>	<b>2 429€/m<sup>2</sup></b>	<b>+1%</b>

## Des tendances de marché qui se poursuivent

### Une progression des ventes, un tassement dans la hausse des mises en vente

Les mouvements sur le marché des logements neufs dans le Sud Loire entre 2002 et 2007



Sur le Sud Loire, **846 logements ont été vendus** dans des programmes neufs de plus de 5 logements, soit une hausse de 21% entre 2006 et 2007. A cette période, les prix étaient sans doute plus abordables et les prêts immobiliers moins difficiles à obtenir. L'accélération du rythme des ventes observée est loin d'être comparable au niveau national (+1%) et régional (+4%).

**Les mises en vente** sont passées de 1 050 logements en 2006 à 1 070 en 2007. Si elles **ont très légèrement progressé de 2%**, cette croissance est 4,5 fois moindre que l'année précédente (9%). Le Sud Loire se distingue de la tendance nationale (-1% entre 2006 et 2007) et de la tendance régionale (+12%).

En dépit d'une forte progression des ventes et d'une décélération de l'offre, **le stock de logements disponibles se maintient à un niveau élevé et jamais égalé avec 1 010 logements disponibles fin 2007**. Toutefois, on observe un ralentissement dans la hausse du stock de logements disponibles (+23% entre 2006 et 2007 contre +75% entre 2005 et 2006)

## Tendance au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 : baisses des ventes et mises en vente moins marquées en région qu'au niveau national

Evolution comparée entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2008

	Ventes	Mises en vente	Logements disponibles
Région Rhône-Alpes (hors stations)	-11,4%	-4%	+41%
France	-28%	-28%	+28%

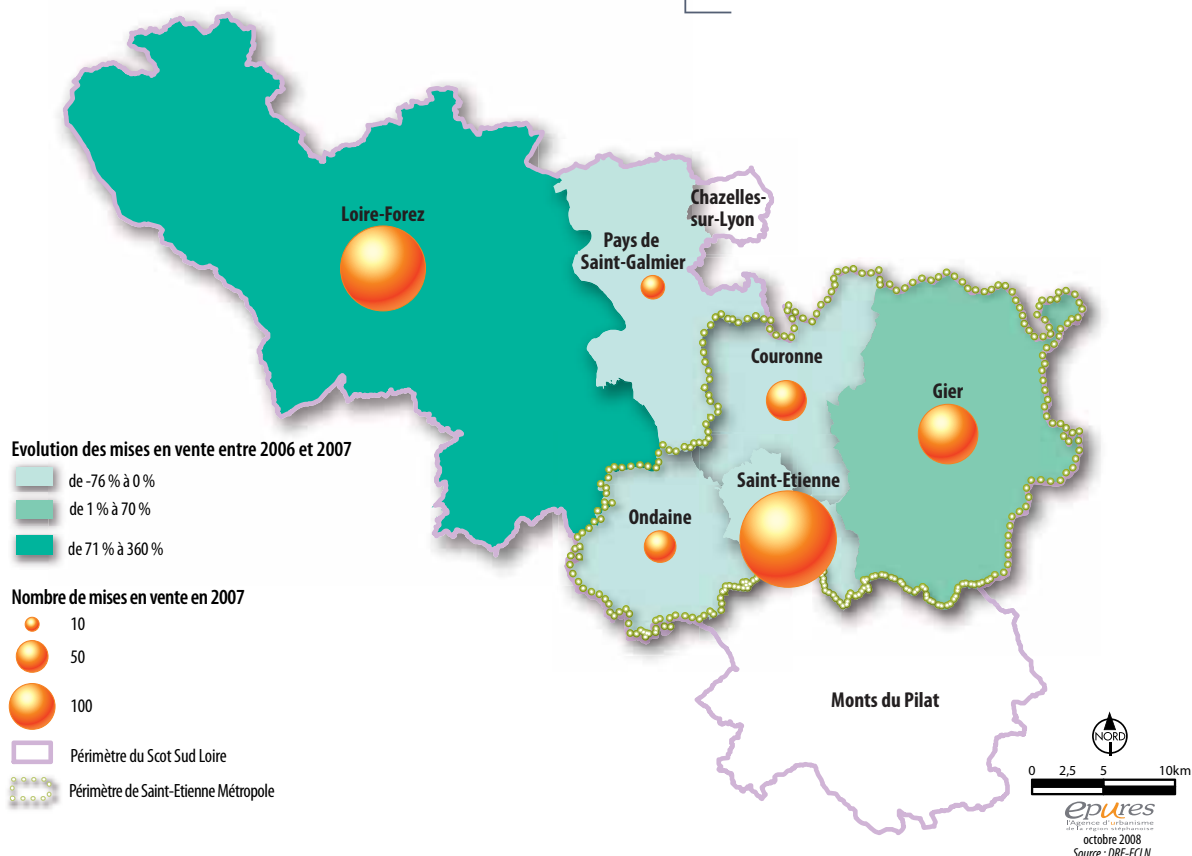
Source : DRE-Enquête commercialisation des logements neufs ECLN mai-juin 2008

## Des territoires aux dynamiques très contrastées : un marché dynamique dans Loire-Forez

Les mises en vente de logements neufs sur le Sud Loire

Total sur le Sud Loire :  
1 070 logements mis en vente en 2007 (+ 2 % /2006)

La Communauté d'Agglomération de Loire-Forez connaît une forte progression des mises en vente.





**Loire Forez enregistre une hausse spectaculaire des mises en vente** passant de 72 mises en vente en 2006 à 329 en 2007. Le territoire porte 1/3 de la production du Sud Loire, en 2007, contre 7% en 2006. Parallèlement, les ventes ont plus que doublé et représentent 21% des transactions du Sud Loire en 2007, contre 8% en 2006.

**Le Gier est le second secteur qui tire vers le haut les mises en vente**, avec +69% entre 2006 et 2007. Parallèlement, le secteur enregistre une progression de 51% des ventes. Le marché se concentre sur Lorette et Saint-Chamond.

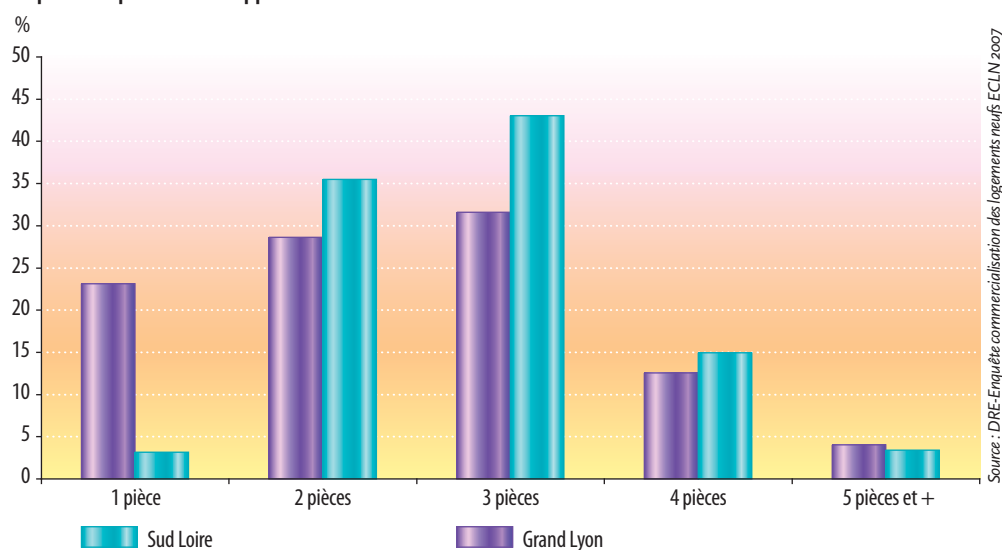
Inversement, le **Pays de Saint-Galmier connaît une chute des mises en vente** (-76% entre 2006 et 2007), après deux années d'embellie.

**Saint-Etienne Métropole** connaît également un recul des mises en vente, mais moins prononcé (-12%). **Sa place dans la production des logements** (dans les programmes de 5 logements et plus) du **Sud Loire s'est réduite**. En effet, pour 100 logements mis en vente dans le Sud Loire en 2007, 67 sont localisés dans Saint-Etienne Métropole, contre 78 en 2006.

## Une offre de moins en moins diversifiée

### Plus de trois appartements vendus sur quatre sont des T2 et T3

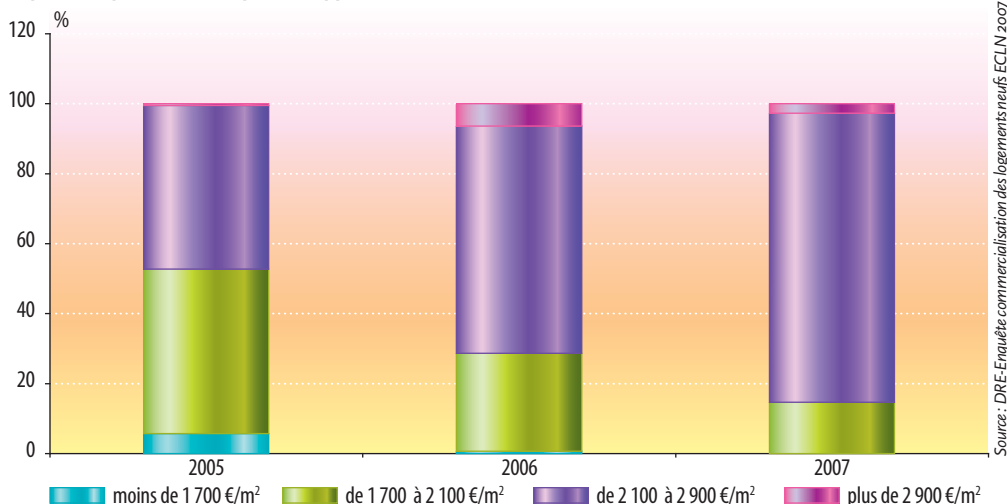
Répartition par taille des appartements neufs vendus en 2007



**Les appartements de taille moyenne (2 et 3 pièces) sont les plus mis sur le marché.** Les produits sont moins diversifiés dans le Sud Loire, en comparaison au Grand Lyon. Cette répartition déséquilibrée et récurrente n'empêche-t-elle pas le parcours résidentiel des ménages ?

## Une gamme de prix de moins en moins large

Répartition par niveaux de prix des appartements neufs vendus, dans le Sud Loire

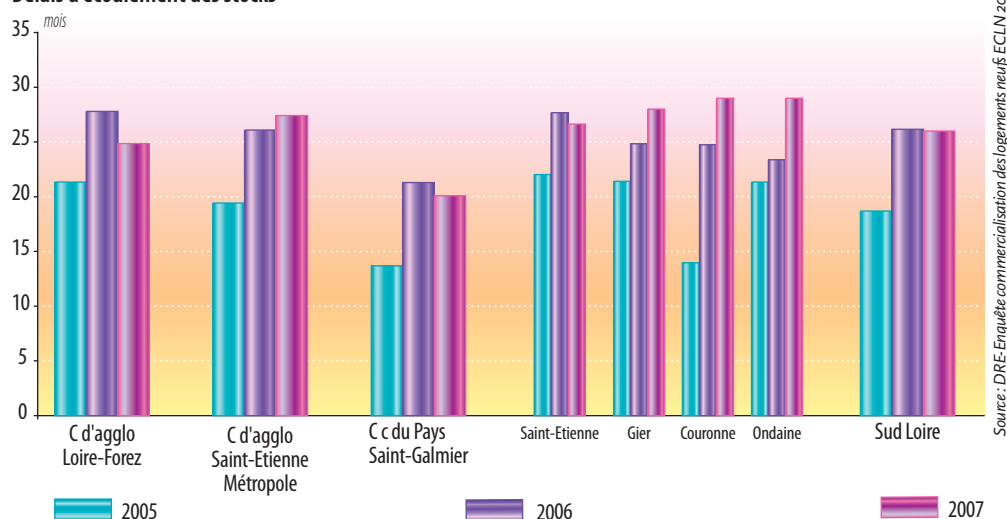


Depuis 2006, **les appartements de moins de 1 700 euros/m<sup>2</sup> ne sont plus présents sur le marché sud-ligérien. Les appartements entre 1 700 et 2 100 euros/m<sup>2</sup> sont de 2/3 moins représentés.**

En revanche, **plus des 4/5 des appartements neufs sur le Sud Loire sont vendus entre 2 100 et 2 900 euros/m<sup>2</sup>.** En comparaison, en 2007, dans le Grand Lyon, seulement 14% des appartements neufs sont vendus dans cette tranche de prix, les 4/5 étant vendus à plus de 2 900 euros/m<sup>2</sup>.

## Un ralentissement de l'activité depuis 2007

Délais d'écoulement des stocks



## Le maintien d'un délai long d'écoulement des stocks

**Les délais d'écoulement des stocks sont stables dans le Sud Loire, mais restent élevés (26 mois).** Les délais d'écoulement ont progressé aux échelles régionale et nationale, mais n'atteignent pas le niveau du sud ligérien (respectivement 25 et 21 mois).

## Tendance au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 : le délai moyen d'écoulement a augmenté

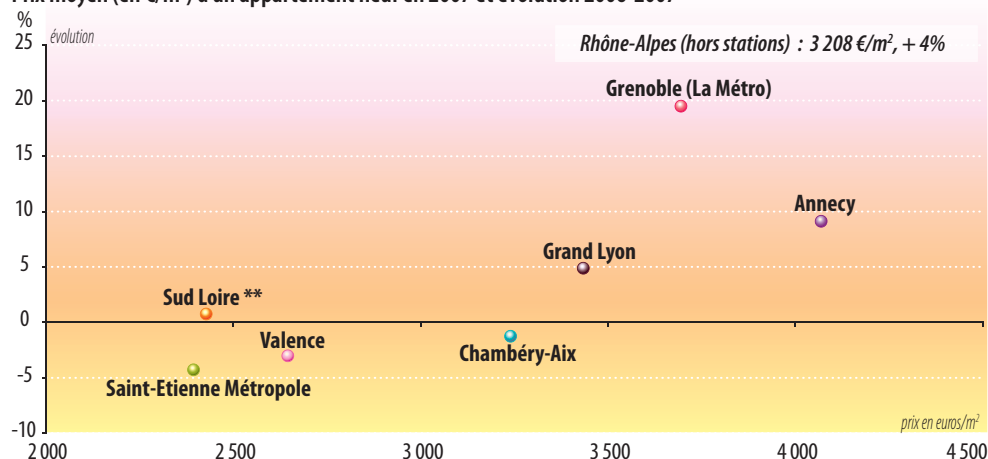
Evolution comparée entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2008  
(et délai d'écoulement en 2008)

	Individuel	Collectif
Région Rhône-Alpes (hors stations)	+ 3 mois (14 mois en 2008)	+ 5 mois (14 mois en 2008)
France	+ 4 mois (12 mois en 2008)	+ 4 mois (11 mois en 2008)

Source : DRE-Enquête commercialisation des logements neufs ECLN mai-juin 2008

## La croissance des prix passe sous la barre des 10%

Prix moyen (en €/m<sup>2</sup>) d'un appartement neuf en 2007 et évolution 2006-2007 \*



\* Prix moyen au 4<sup>e</sup> trimestre de l'année

\*\* De 2000 à 2003, les données couvrent le territoire du Syndicat d'études pour l'agglomération stéphanoise (Sepas). Au-delà, il s'agit du territoire du SCOT Sud Loire.

Source : DRE-Enquête commercialisation des logements neufs ECLN 2007

Le prix moyen d'un appartement neuf vendu dans un programme de 5 logements et plus est de 2 429 euros/m<sup>2</sup>, en 2007, dans le Sud Loire. Il reste en deçà des valeurs observées dans les autres agglomérations rhônalpines, et des moyennes régionale et nationale.

À l'exception de l'agglomération grenobloise qui connaît une hausse remarquable des prix (+19%), les autres référents régionaux enregistrent une progression faible ou une baisse des prix moyens. Le prix moyen dans le Sud Loire s'est stabilisé (+1%). Il a diminué de 4% dans Saint-Etienne Métropole.

## Tendance au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 : une hausse modérée des prix moyens en €/m<sup>2</sup> des appartements

	Evolution comparée sur 1 an (07T1 /08T1)	Prix moyen €/m <sup>2</sup> en 2008
Région Rhône-Alpes (hors stations)	+2,2%	3 163 €/m <sup>2</sup>
France	+3,5%	3 267 €/m <sup>2</sup>

Source : DRE-Enquête commercialisation des logements neufs ECLN mai-juin 2008

## ► Le marché de seconde main

Source : Les données sont issues de l'observatoire foncier de la DDE (services fiscaux de la Loire, traitements Epures). La source recouvre l'exhaustivité des transactions onéreuses. Les prix correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobiliers.

Avertissement : Les séries historiques sont reconstituées chaque année à partir des données remises à jour par les services fiscaux. Des variations de statistiques sont donc possibles par rapport aux exploitations antérieures. Par ailleurs, il faut compter sur un décalage d'environ 18 mois entre la date réelle de mutation et la mise à disposition de l'information. C'est la raison pour laquelle les analyses consolidées remontent à 2006.

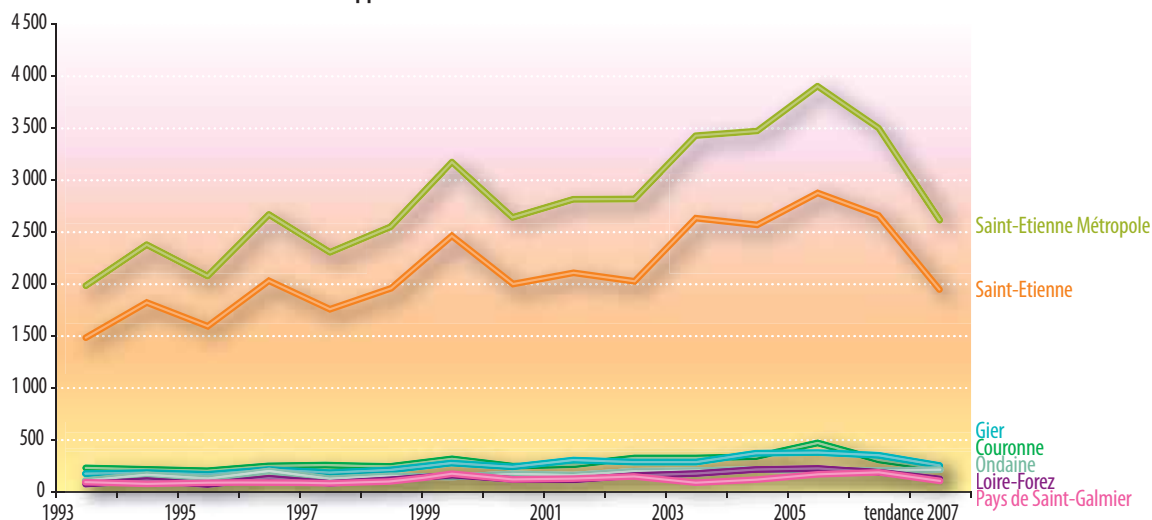
### Chiffre-clés 2006 sur le Sud Loire

	Nombre de transactions	Evolution	
		2005-2006	2004-2006
Appartements	<b>3 877</b> : 32% de petits 55% de moyens 13% de grands appartements	-10%	+1%
Maisons	<b>1698</b>	-9%	-13%

N.B. : les appartements de petite taille regroupent les studios, T1, T2 ; les appartements de taille moyenne les T3 et T4 ; les grands appartements les T5 et plus.

### Une baisse entre 2006 et 2007 du volume de transactions dans le Sud Loire

#### Evolution du volume de transactions d'appartements



Source : Observatoire foncier de la DDE (services fiscaux de la Loire, traitements Epures)

### Les appartements

Depuis le début des années 90, le marché de l'appartement ancien s'est développé. Le volume de transactions d'appartements dans le Sud Loire a progressé de manière structurelle sur l'ensemble de la période et sur tous les territoires.

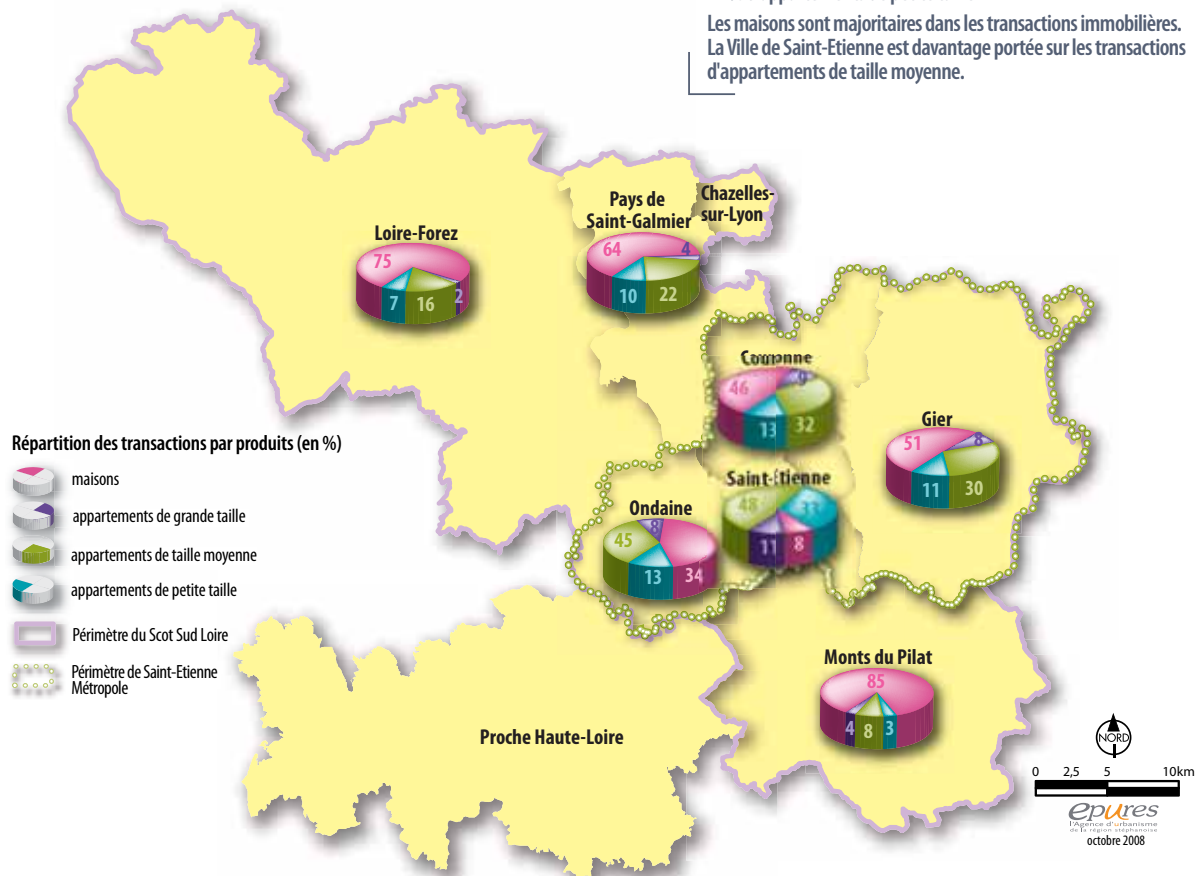
En revanche, **sur la période récente, et pour la première fois depuis 2000, le nombre de vente d'appartements diminue** (-10% entre 2005 et 2006). Cela reflète-t-il une baisse de l'offre ? Est-ce le fruit des biens de qualité intermédiaire qui sont très présents sur le marché de la vente, mais qui font de plus en plus difficilement l'objet d'une transaction ?

## Les transactions immobilières en 2006

Moyenne sur le Sud Loire :

- 34 % de maisons
- 8 % d'appartements de grande taille
- 36 % d'appartements de taille moyenne
- 22 % d'appartements de petite taille

Les maisons sont majoritaires dans les transactions immobilières. La Ville de Saint-Etienne est davantage portée sur les transactions d'appartements de taille moyenne.



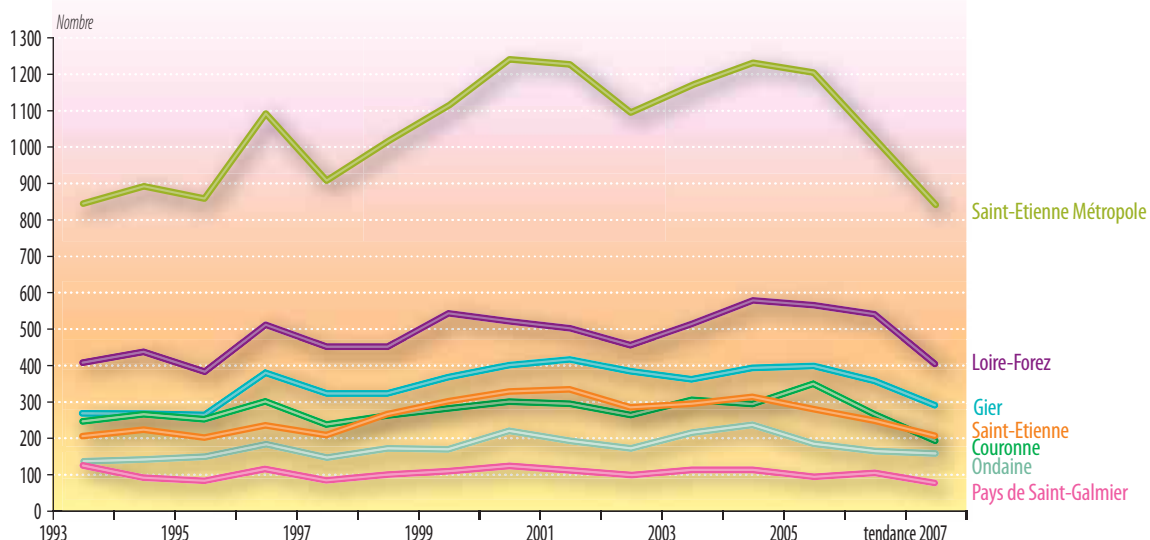
En 2006, ce sont les appartements de taille moyenne qui font l'objet de plus de transactions, à l'instar des années précédentes.

A souligner que seulement 6% des transactions réalisées dans Loire-Forez concernent des appartements de grande taille. Dans le Pays de Saint-Galmier, cette taille d'appartement a dépassé les 10% de transactions, contrairement à l'année passée.

Dans Saint-Etienne Métropole, la ville centre concentre la très grande majorité des ventes, quelle que soit la taille de l'appartement (71% des grands appartements, 73% des moyens et 83% des petits).

## Les maisons

Evolution du volume de transactions de maisons



Source : Observatoire foncier de la DDE (services fiscaux de la Loire, traitements Epures)

**Le volume de transactions a diminué** dans le Sud Loire entre 2005 et 2006 de -9%.

Le Pays de Saint-Galmier et Loire-Forez enregistrent une légère baisse relative, respectivement de -2% et -4%.

**Saint-Etienne Métropole accuse la baisse la plus importante (-15%), tirée principalement vers le bas par le secteur couronne (-25%).** Malgré tout, Saint-Etienne Métropole reste majoritaire dans les transactions réalisées en 2006, dans le Sud Loire (à hauteur de 1 020 transactions).

La Chambre des Notaires de la Loire (Notaires de France – Perval) constate également cette baisse des transactions en 2007. **Elle toucherait plus particulièrement les biens de qualité intermédiaire**, entre 170 000 € et 250 000 €, qui sont toujours très présents en proposition de vente, mais de plus en plus rares en opération de transaction. A contrario, les produits les plus rares, qui sont aux deux extrémités du marché de la maison, les petites maisons à rénover peu chères et les grandes maisons avec de belles prestations, trouvent rapidement acquéreur, en quelques mois.

Par ailleurs, cette tendance à la baisse des transactions dans l'ancien intervient alors que la construction neuve progresse globalement. Y'a t-il un effet de vase communicant ?

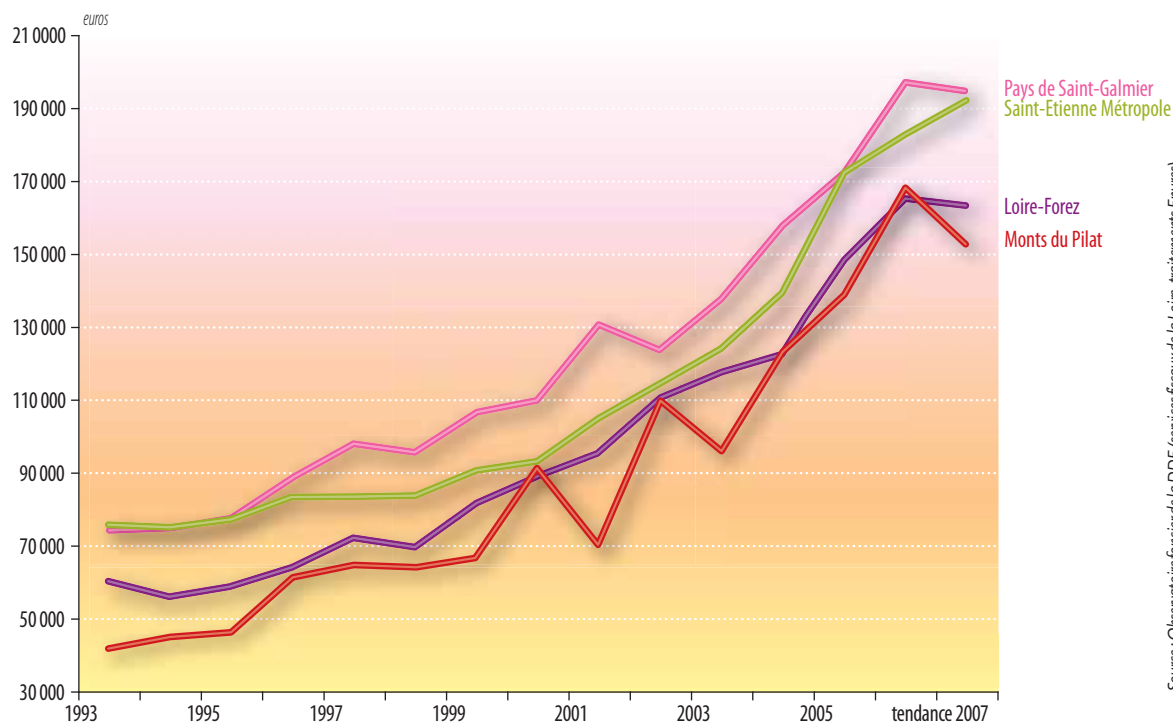
## Un ralentissement de la hausse de prix en 2007

Evolution des prix dans Saint-Etienne Métropole (taux annuel moyen de variation)

	1993-2003	2003-2005	2005-2006	Tendance 2006-2007
Petits appartements	3%	21%	26%	5%
Moyens appartements	3%	18%	22%	9%
Grands appartements	2%	16%	22%	6%
Maisons	1 698	-9%	-13%	5%

Source : Observatoire foncier de la DDE (services fiscaux de la Loire, traitements Epures)

### Evolution du prix moyen des maisons



Parallèlement à une baisse du volume de transactions, les prix moyens continuent à augmenter. **Les prix connaissent une forte augmentation entre 2005 et 2006, puis marquent un ralentissement dans la hausse pour la tendance 2006-2007.**

D'après la Chambre des Notaires de la Loire (Notaires de France – Perval), l'augmentation des prix enregistrée pour les appartements anciens est susceptible de se poursuivre sur l'année 2008, mais moins fortement (+8,1% entre 2006 et 2007 et +2,5% entre 2007 et 2008). Le marché local subira probablement moins de répercussion sur la baisse globale des prix.

Au contraire, la tendance des prix 2008 pour les maisons anciennes est à la baisse, de près de 4%. Les biens de qualité intermédiaire, de 120m<sup>2</sup> de plain-pied, tirent la tendance des prix à la baisse. Les vendeurs réévaluent leur bien à la baisse, à leur juste valeur et les effets peuvent commencer à se faire ressentir sur le marché.

## Le marché locatif

Source : Les données sont fournies par le 1% logement Loire, à partir des données loca pass. Le dispositif regroupe deux aides, l'avance loca pass et la garantie loca pass, distribuées par les organismes 1% Logement aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole, aux jeunes de moins de 30 ans en situation ou en recherche d'emploi et aux étudiants boursiers d'Etat (Education nationale) pour les aider à devenir locataires. Ces aides ne sont pas conditionnées par des plafonds de revenus.

Avertissement : L'échantillon est limité aux catégories de personnes qui font appel à ce dispositif (1 345 dont 984 dans le parc privé en 2007).

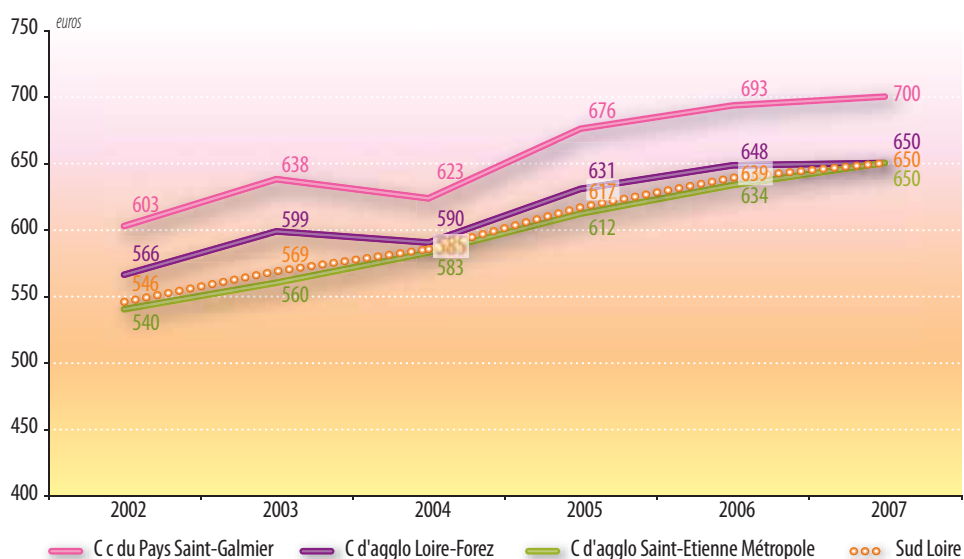
### Chiffres-clés 2007 dans le Sud Loire

	Parc locatif privé	Parc locatif social
Loyer en €/m <sup>2</sup> hors charges	6,5€/m <sup>2</sup> (contre 6,4 en 2006)	4,7€/m <sup>2</sup> (contre 4,5 en 2006)
Loyer en €/m <sup>2</sup> charges comprises	7€/m <sup>2</sup>	6€/m <sup>2</sup>
Loyer moyen mensuel hors charges	431€ (+1,6% entre 2006-2007)	298€ (+5,3% entre 2006-2007)
Charges moyennes	39€	78€
Loyer moyen charges comprises	470€	376€

	T1	T2	T3	T4	T5
Loyer hors charges dans le parc privé	8,1€/m <sup>2</sup>	7€/m <sup>2</sup>	6,6€/m <sup>2</sup>	5,7€/m <sup>2</sup>	6/m <sup>2</sup>

### Une progression plus modérée des loyers, dans le Sud Loire

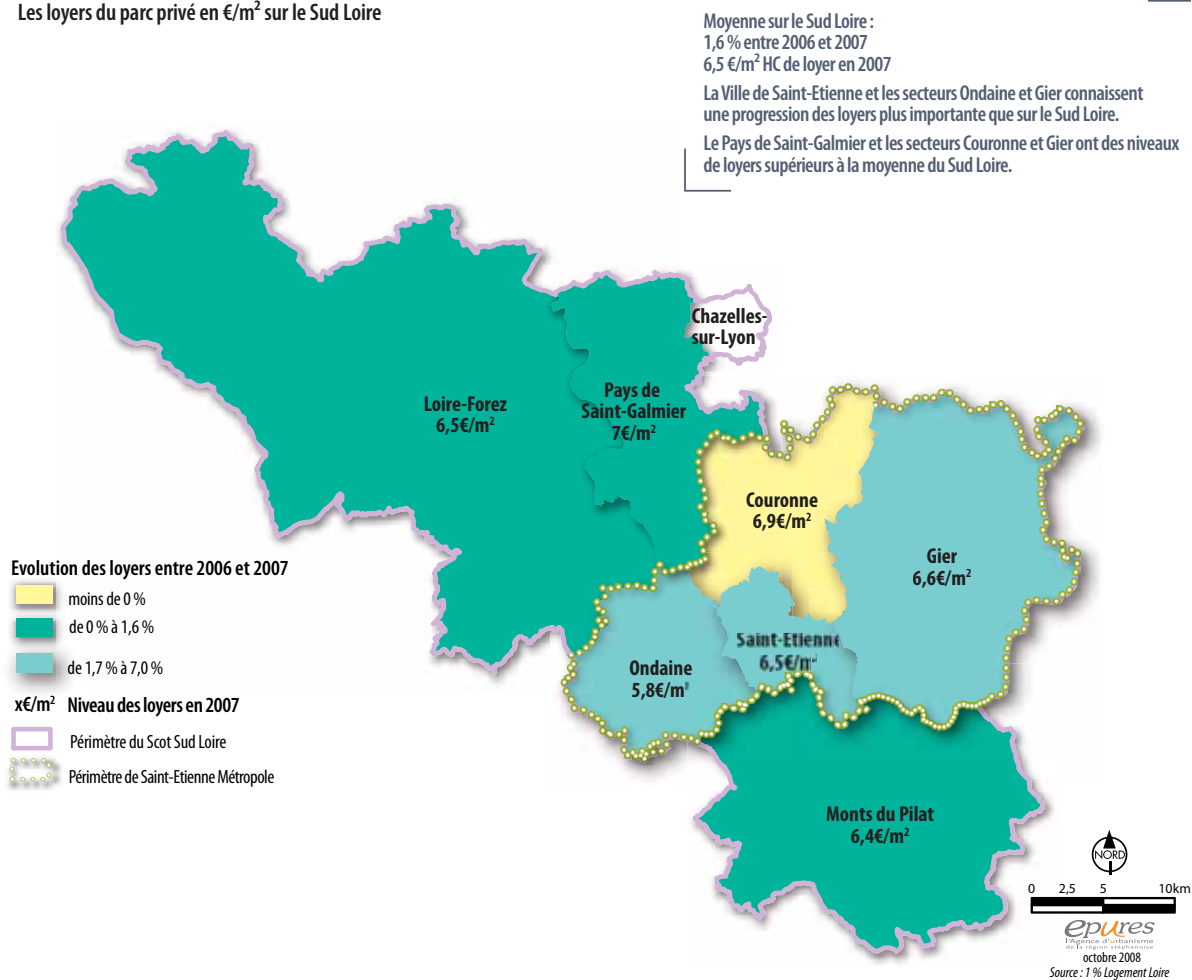
Evolution du loyer pour un logement de 100m<sup>2</sup> dans le parc privé, par EPCI



Source : 1% Logement Loire



## Les loyers du parc privé en €/m<sup>2</sup> sur le Sud Loire



**Depuis 2002, les loyers du secteur privé ont progressé en moyenne de 3,6% par an, dans le Sud Loire.** Cette progression est discontinuée. Après une accélération du rythme entre 2004 et 2005, les périodes suivantes enregistrent une augmentation des loyers moins soutenue : **+3,6% entre 2005 et 2006 et +1,6% entre 2006 et 2007.**

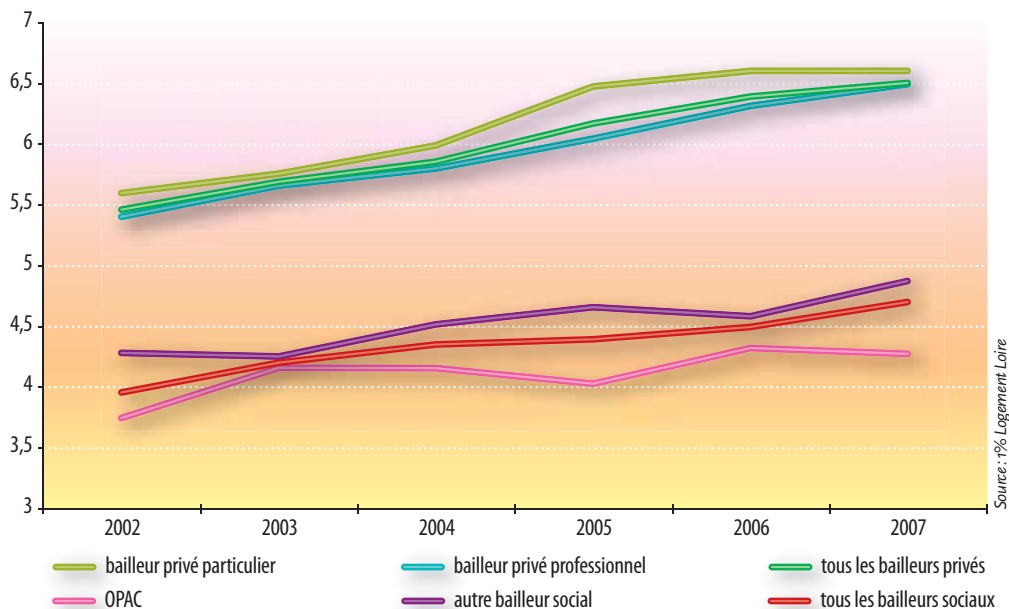
**En 2007, les loyers se sont établis à 6,5€/m<sup>2</sup>.** Le niveau moyen des loyers est de 431 euros par mois hors charges pour une surface moyenne de 66m<sup>2</sup>.

**Le Pays de Saint-Galmier affiche le niveau de loyer le plus élevé,** situation récurrente sur toute la période étudiée. Pour un appartement de 100m<sup>2</sup>, un ménage doit dépenser 700 euros, contre 650 euros dans les autres territoires référents, en 2007.

**La hausse des loyers a été la plus forte dans Saint-Etienne Métropole (+2,5%),** en comparaison aux autres territoires, même si elle est moins importante que l'année précédente (+3,5%).

## Parc social, parc privé : deux marchés distincts

Loyer hors charges par m<sup>2</sup> dans le Sud Loire par type de bailleurs



Le parc social joue toujours son rôle de « régulateur ». **Pour un appartement de 100m<sup>2</sup>, un ménage va dépenser 470 euros dans le parc social contre 650 euros dans le parc privé** (hors charges). Toutefois, les niveaux de loyer dans le parc social ont connu une progression plus rapide en 2006-2007 (+4,6%) que pendant la période précédente (2,3%). En comparaison, les niveaux de loyer ont augmenté de 1,7% dans le parc privé entre 2006 et 2007.

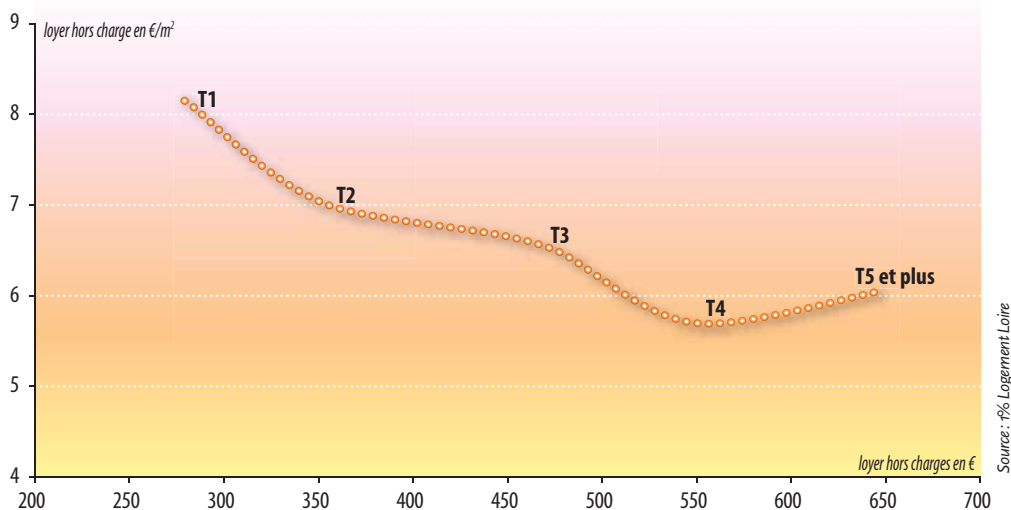
**Dans le parc privé, on observe un rattrapage des loyers pratiqués par les professionnels** (agences immobilières, cabinets de notaires). Ils appliquent une hausse des loyers de 2,8% entre 2006 et 2007, alors que dans le même temps, les niveaux de loyer se maintiennent à 6,6€/m<sup>2</sup> dans le parc géré par les particuliers.

Sur le plus long terme (2002-2007), le parc géré par les professionnels voit son niveau de loyer augmenter de 3,7% en moyenne par an, contre 3,4% chez les particuliers.

Toutefois, en 2007, le niveau de loyers pratiqué par les professionnels (6,5€/m<sup>2</sup>) reste en deçà de celui pratiqué par les particuliers.

## La structure du parc : des écarts de loyers

Loyer moyen et loyer au m<sup>2</sup> par taille de logement, en 2007, dans le Sud Loire



**Dans le privé, le loyer moyen hors charges au m<sup>2</sup> est globalement inversement proportionnel au nombre de pièces du logement.** Ainsi, un logement d'une pièce se loue 8,1€/m<sup>2</sup> contre seulement 5,7€/m<sup>2</sup> pour un 4 pièces (soit 42% de plus). En revanche, **les grands logements n'appliquent pas cette règle.** Les loyers des logements de 5 pièces et plus sont-ils anormalement hauts ou ceux des logements de 4 pièces sont-ils anormalement bas ?

Ces constats traduisent des disparités structurelles dans le parc locatif privé.

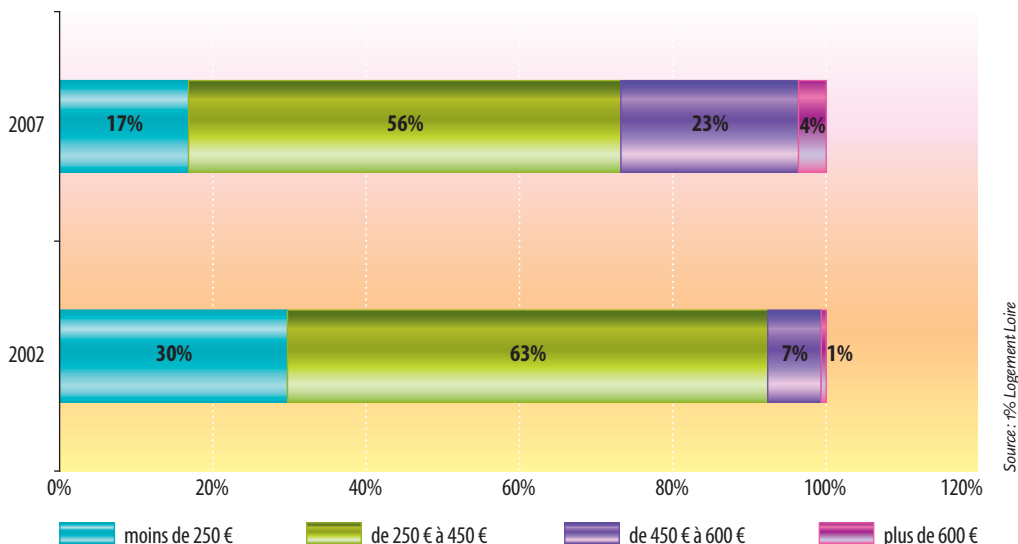
En 2007, un ménage loue :

	Loyer en €/m <sup>2</sup> (hors charges)	Surface moyenne	Loyer moyen en € (hors charges)
T1	8,1€/m <sup>2</sup>	34m <sup>2</sup>	280€
T2	7,0€/m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup>	353€
T3	6,6€/m <sup>2</sup>	71m <sup>2</sup>	466€
T4	5,7€/m <sup>2</sup>	96m <sup>2</sup>	546€
T5 et plus	6,€/m <sup>2</sup>	107m <sup>2</sup>	647€
Total	6,5€/m <sup>2</sup>	66m <sup>2</sup>	431€

Source : 1% Logement Loire

## Un nivellement par le haut des niveaux de loyers

Répartition des T2 et T3 selon leur loyer hors charges, dans le Sud Loire



N.B. : 942 références en 2002 ; 862 références en 2007

En 2002, près d'un tiers des logements de taille moyenne affichait un loyer inférieur à 250€, contre seulement 17% en 2007.

A l'opposé, seuls 7,6% des loyers étaient supérieurs à 450€, en 2002. En 2007, 26,7% des logements de taille moyenne présentent un loyer supérieur à ce seuil.

### Conclusion

- Une reprise de la construction neuve dans le Sud Loire, essentiellement portée par Saint-Etienne Métropole
- Des signes de ralentissement de la promotion immobilière : un niveau élevé du stock de logement disponible ; une progression faible des prix moyens
- Un marché de seconde main touché par une baisse du volume de transactions et par un ralentissement dans la hausse des prix moyens
- Un marché locatif privé caractérisé par une progression modérée des loyers et un nivellement par le haut des niveaux de loyers