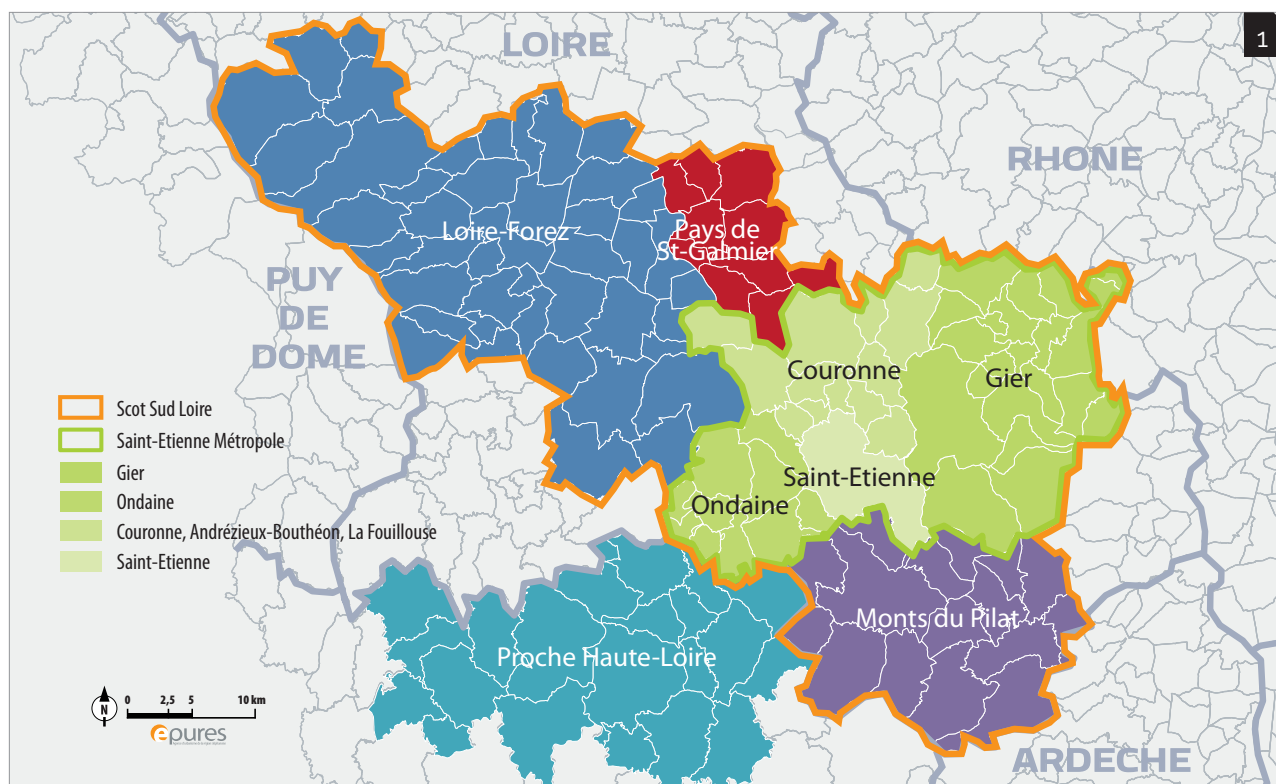


AU SOMMAIRE

LA CONSTRUCTION NEUVE	4
LES TERRAINS À BÂTIR	7
LA PROMOTION IMMOBILIÈRE	10
LA LIVRAISON DE LOGEMENTS SOCIAUX	14
LES LOYERS DU PARC PRIVÉ	21
LE MARCHÉ DE LA REVENTE	23

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

| La note 2016, 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 sur les 137 communes du périmètre du Scot Sud Loire et

de la proche Haute-Loire, résitué dans les dynamiques régionales et métropolitaines.

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.

LE LOGEMENT

| synthèse du marché dans le Sud Loire |



La construction neuve est en repli pour la quatrième année consécutive, mais une diminution qui s'infléchit. Le volume de 1 171 logements commencés est le plus faible depuis 15 ans. L'individuel (55% des logements commencés) demeure toujours plus important que le collectif (45%).

Le volume des transactions de terrains à bâtir est en baisse (-16%) par rapport à 2014, et compte moins de 200 transactions. La surface des terrains vendus se stabilise (790 m² en 2015) après une baisse importante. Le prix médian repart à la hausse par rapport à 2014 (+23%). En 2015, les terrains ont été vendus au prix médian de 124€/m².

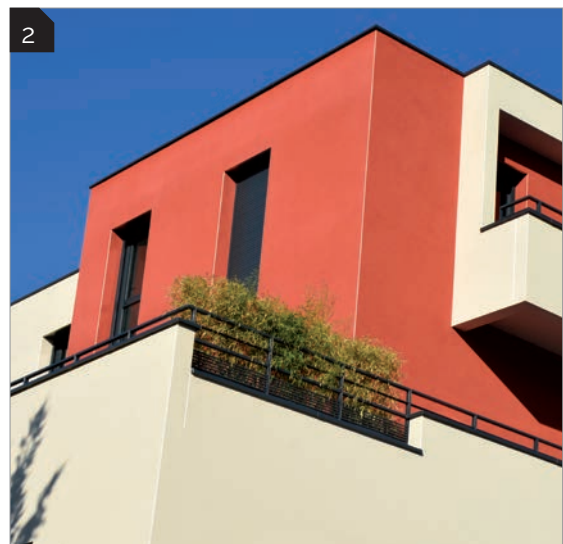
Concernant la promotion immobilière, si les ventes nettes sont en baisse au 1er semestre 2016 (-8%) par rapport au 1er semestre 2015, les mises en vente sont en hausse (+57%). Les acquisitions par des investisseurs sont bien plus nombreuses au 1er semestre 2016 (+63%) par rapport au 1^{er} semestre 2015. Le prix de vente moyen augmente légèrement au 2^e semestre 2016 (+3%) par rapport au 2^e semestre 2015 mais reste en deçà du prix moyen national.

La livraison des logements locatifs sociaux publics est importante en 2016, avec 926 livraisons (sur les trois premiers trimestres de l'année). 80% de ces logements sont collectifs et une majorité a été financée par des PLUS (61%). Les logements privés

conventionnés viennent compléter l'offre globale de logements à loyers maîtrisés.

Le marché locatif privé reste détendu, avec un niveau de loyer médian de 6,9€/m². Par rapport aux territoires disposant d'un observatoire local des loyers, le Sud Loire enregistre des niveaux de loyers parmi les plus bas.

Le marché de seconde main enregistre une hausse du volume de ventes, pour les maisons et les appartements, pour la première fois depuis 2012. Les prix des appartements sont cependant encore orientés à la baisse par rapport à 2014 (-8%), alors que ceux des maisons restent quasi stables (-1%) par rapport à 2014.



LES CHIFFRES CLÉS

La construction de logements neufs en 2015

	Nombre de logements	Evolution 2014-2015	Répartition en %
Logements commencés	1 171	-7,5%	100%
Dont logements collectifs	525	-7%	45%
Dont logements individuels	646	-8%	55%

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

Les terrains à bâtir viabilisés et à destination habitat en 2015

	Nombre de transactions	Evolution 2014-2015	Surface moyenne	Prix médian
Terrains à bâtir	185	-16%	789 m ²	124€/m ²

Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

La promotion immobilière au 1^{er} semestre 2016

	Nombre de logements	Evolution 2015-2016 (1 ^{er} semestre)
Mises en ventes	403	+57%
Ventes nettes	208	-8%
Offre	655	+3%
	Au 2 ^e trimestre 2016	Evolution 2015-2016 (2 ^e trimestre)
Prix moyen d'un logement collectif	2 695€/m ²	+3%

Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Cécimobs-Adéquation.

La production du logement social 2006-2016

	Nombre de logements livrés entre 2006 et 2015	Moyenne annuelle 2006-2015	Répartition	Nombre de logements livrés en 2016
Logements sociaux publics livrés	6 493	649	70%	926 (au mois de septembre)
Logements sociaux privés livrés	2 744	274	30%	70 (1 ^{er} semestre)

Sources : DDT42 et ANAH, traitements epures.

Le loyer des appartements privés en 2015

	Niveau de loyer (hors charges)
Loyer médian global	6,9€/m ²
Loyer médian de relocation	6,9€/m ²

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures.

Le marché de seconde main en 2015

	Nombre de transactions	Evolution des transactions 2014-2015	Prix médian	Evolution du prix médian 2014-2015
Appartements	1 218	+5%	1 022€/m ²	-8%
Maisons	954	+6%	179 500 €	-1%

Source : Notaires de France - PERVAL, traitement epures.

LA CONSTRUCTION NEUVE

| une baisse qui persiste |

1. photo : Construction individuelle - La Ricamarie - © epures / **2, 3 et 4. graphiques :** Source : SOeS-DREAL Auvergne-Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures / **5. photo :** Construction d'un immeuble de logement collectif - Saint-Priest-en-Jarez - © epures

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

QUATRE ANNÉES CONSÉCUTIVES DE BAISSÉ DE LA CONSTRUCTION NEUVE

En 2015, la construction neuve connaît une nouvelle baisse dans le Sud Loire avec 1 171 logements commencés, contre 1 266 en 2014. Il s'agit du plus faible volume enregistré sur le territoire entre 2000 et 2015 (cf. illustration n°2). Cependant, la baisse est moindre entre 2014 et 2015 (-7,5%) que pour les trois années précédentes (entre -22% et -25%).

Cette tendance s'inscrit dans un contexte départemental également en perte de vitesse avec une baisse du volume de constructions neuves qui persiste en 2015 (-10% par rapport à 2014).

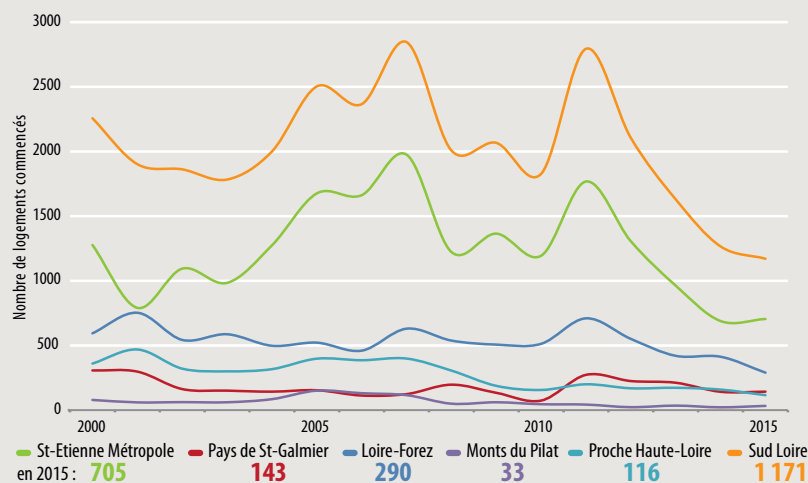
Parmi les EPCI du Sud Loire, Saint-Etienne Métropole enregistre une légère hausse de la construction neuve (+2% entre 2014 et 2015, soit 705 logements commencés en 2015). Seuls les Monts du Pilat enregistrent une hausse importante (+50%) mais avec un volume faible (33 logements en 2015). L'évolution est stable dans le Pays de Saint-Galmier (143 logements en 2015), et



1

2

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 2000 ET 2015 DANS LE SUD LOIRE



on observe une baisse dans la Proche Haute-Loire (-27% ; 116 logements en 2015) et Loire-Forez (-30% ; 290 logements en 2015). Saint-Etienne Métropole concentre 60% des constructions de l'ensemble du Sud Loire.

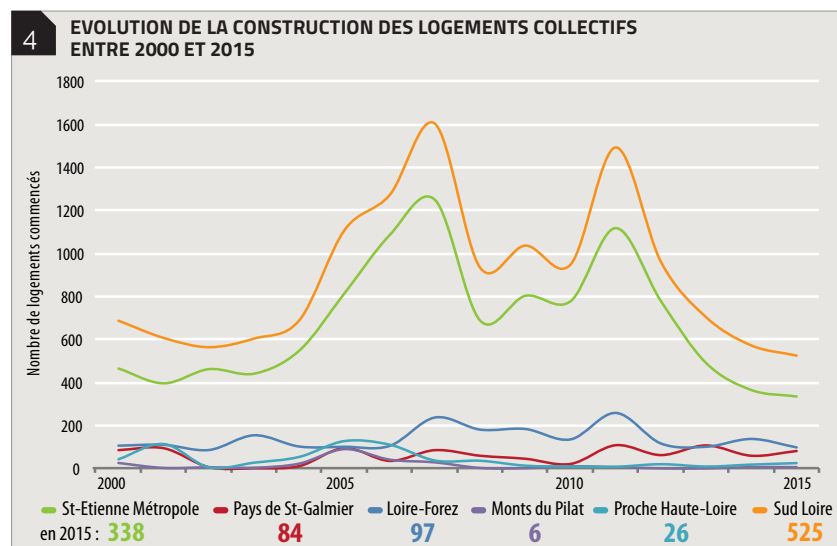
A contrario, on observe une hausse significative de la construction neuve en 2015 dans les territoires proches (SCoT Grand-Clermont : +14% ; SCoT Lyonnais : +8%) et dans la Région Auvergne-Rhône-Alpes (+22%).

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 1 000 habitants est de 2,3 dans le Sud Loire alors qu'il est de 5,7 dans le Scot de Lyon et 4,8 dans le Scot du Grand Clermont (cf. illustration n°3).

UNE BAISSSE OBSERVÉE À LA FOIS DANS L'INDIVIDUEL ET DANS LE COLLECTIF

525 logements collectifs ont été construits dans le Sud Loire en 2015, soit une baisse de -8% entre 2014 et 2015 (cf. illustration n°4). Saint-Etienne Métropole concentre la construction en collectif dans le Sud Loire, avec 64% de l'ensemble, mais n'échappe pas à la baisse (-8% entre 2014 et 2015), comme Loire-Forez (-29%). L'évolution est stable sur les Monts du Pilat et positive sur le Pays de Saint-Galmier (+35%) et la proche Haute-Loire (+37%).

3	2014		2015	
	Nombre de logements commencés	Pour 1000 habitants	Nombre de logements commencés	Pour 1000 habitants
Saint-Etienne Métropole	689	1,8	705	1,8
Saint-Etienne	212	1,2	310	1,8
Pays de Saint-Galmier	142	4,8	143	4,8
Loire-Forez	413	5,2	290	3,6
Monts du Pilat	22	1,4	33	2,2
Sud Loire	1 266	2,5	1 171	2,3
Proche Haute Loire	159	3,2	116	2,4
Scot Grand Clermont	1 669	4,2	1 902	4,8
Scot Lyon (Sepal)	7 344	5,3	7 947	5,7
France métropolitaine	262 775	4,1	269 516	4,2



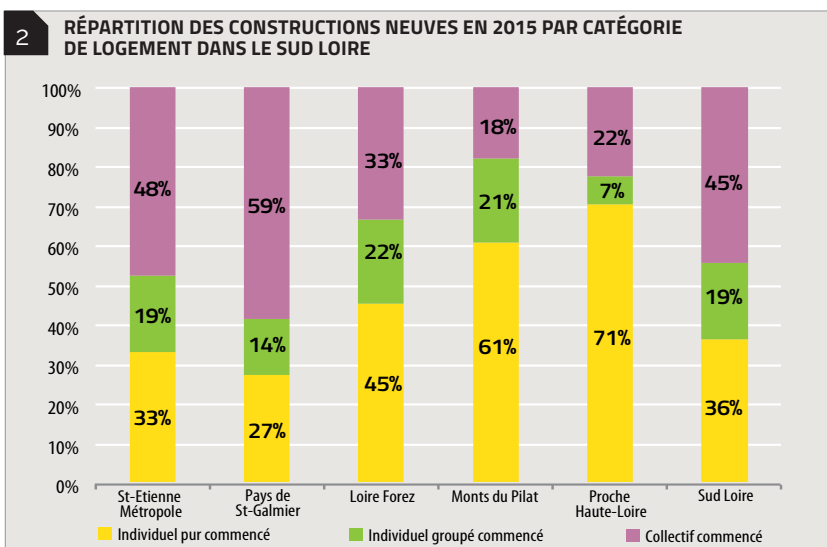
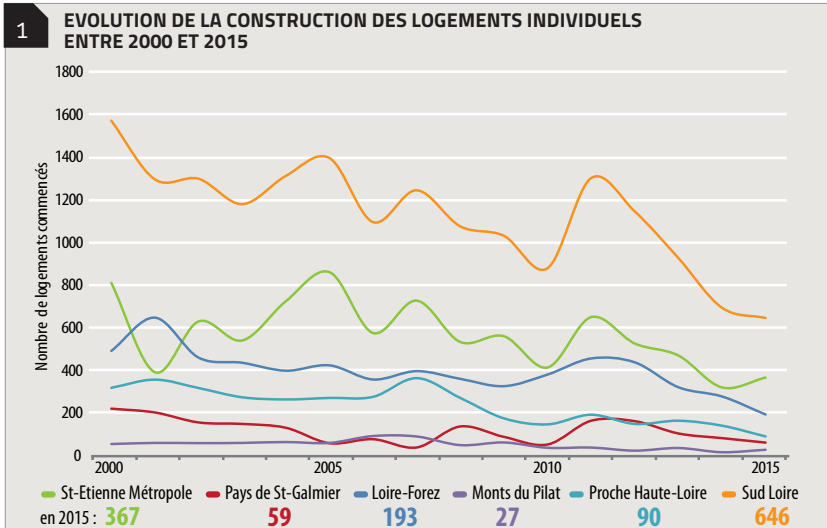
En ce qui concerne les logements individuels, on observe 646 logements commencés en 2015 dans le Sud Loire, soit une baisse de -7% par rapport à 2014 (cf. graphique n°1). Cette baisse s'observe dans plusieurs territoires (Pays de Saint-Galmier : -26% ; Loire-Foréz : -30% ; Proche Haute-Loire : -36%). A l'inverse, la construction neuve en individuel est en hausse dans les Monts du Pilat (+69%) et Saint-Etienne Métropole (+14%). Avec 367 constructions individuelles, Saint-Etienne Métropole concentre 57% des logements individuels commencés dans le Sud Loire en 2015.

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 45% en 2015. Seul le Pays de Saint-Galmier enregistre un taux supérieur à 50% pour les logements collectifs neufs commencés en 2015 (cf. graphique n°2).

Dans le Sud Loire en 2015, 35% des logements construits en individuel l'ont été en individuel groupé*. Le poids de l'individuel groupé n'a jamais été aussi élevé sur la période 2000-2015.

Alors que le poids de l'individuel dans la construction neuve stagne dans le Sud Loire depuis 2012, ce poids a légèrement diminué dans le Département en 2015, avec une part de 60%, contre 65% en 2014. En comparaison, en France métropolitaine, la construction individuelle pesait pour 46% en 2014. Elle est de 40% en 2015 : la baisse du poids de l'individuel dans la construction neuve est significative en 2015 au niveau national.



1 et 2. graphiques : Source : SOeS-DREAL Auvergne-Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures / **3. 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

| moins de transactions mais des prix plus élevés en 2015 |

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

1. graphique : Source : Notaires de France – PERVAL 2015, traitement epures.

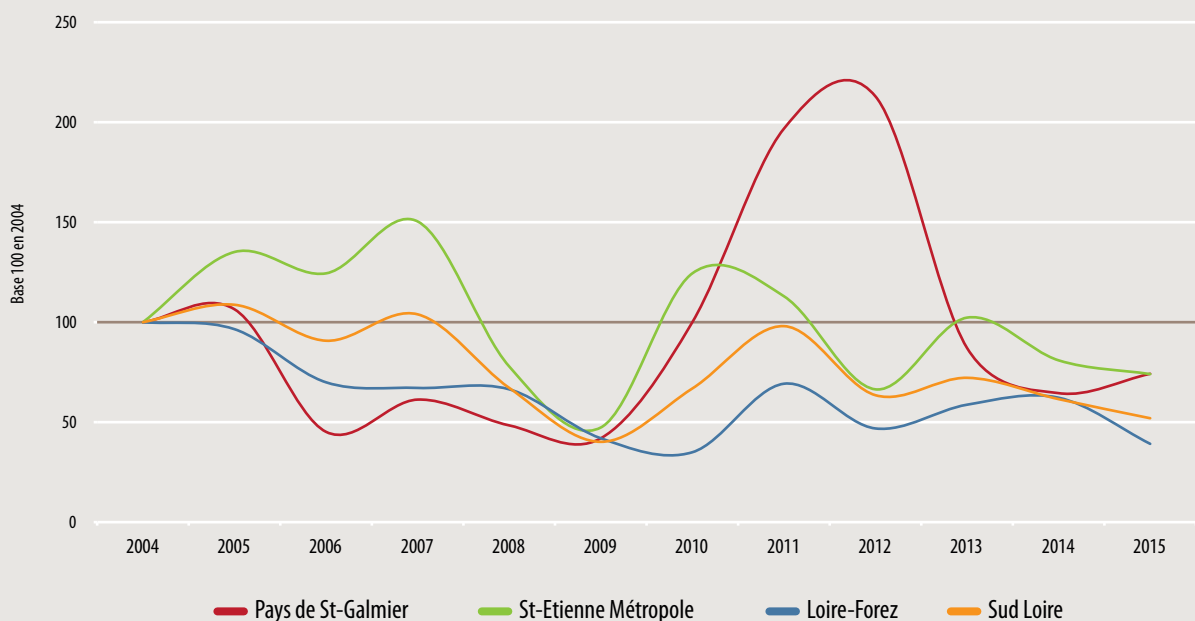
UN VOLUME DE TRANSACTIONS EN BAISSÉ POUR LA DEUXIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE

En 2015, près de 190 transactions de terrains à bâtir ont été enregistrées dans le Sud Loire, soit une baisse de

-16% par rapport à 2014 (cf. graphique n° 1). Le volume de transactions n'avait pas été inférieur à 200 depuis 2009. La moitié des transactions a été effectuée dans Saint-Etienne Métropole et un tiers dans Loire-Forez. Les transactions dans le Sud Loire comptent pour 56% des transactions du département de la Loire, qui enregistre également une baisse du nombre de transactions entre 2014 et 2015 (-26%).

1

EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE TERRAINS À BÂTIR ENTRE 2004 ET 2015 DANS LE SUD LOIRE



UNE BAISSSE CONTINUE DES SURFACES DES TERRAINS VENDUS

La surface moyenne des terrains vendus en 2015 dans le Sud Loire est de 790m². Depuis l'observation en 2004, les surfaces des terrains vendus diminuent globalement (cf. graphique n°1). Cette tendance est également observée au niveau départemental (avec une surface moyenne de 940m² en 2015). A l'échelle du Sud Loire, la surface est stable par rapport à 2014. Dans les Epci qui le

composent, une baisse des surfaces est enregistrée en 2015 par rapport à 2014, excepté dans Loire-Foréz (surface moyenne de 917m², soit une augmentation de +11%).

UN PRIX MÉDIAN EN HAUSSE

Le prix médian d'un terrain à bâtir vendu en 2015 dans le Sud Loire est de 124€/m². La moitié des terrains vendus ont un prix situé entre 80€/m² et 164€/m². Les 25% des transactions

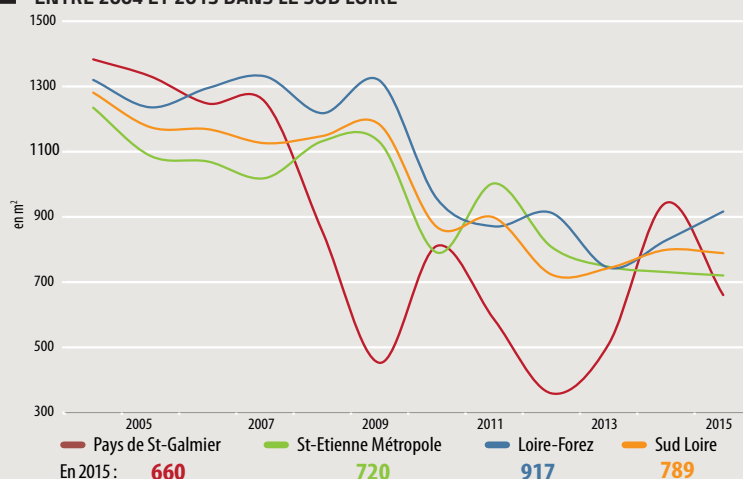
les moins chères se situent sous le prix de 80€/m², et les 25% les plus chères au-dessus de 164€/m².

On observe des disparités importantes selon les territoires (cf. graphique n°2) : Saint-Etienne Métropole indique le prix médian au m² le plus élevé (140€/m²), suivi de près par le Pays de Saint-Galmier (126€/m²) puis Loire-Foréz (92€/m²). A noter qu'auparavant, le Pays de Saint-Galmier observait les prix les plus élevés.

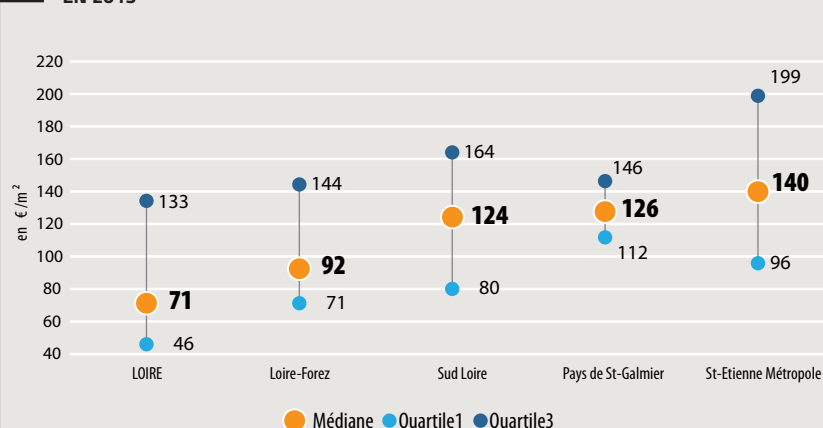


3

1 EVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES TERRAINS VIABILISÉS POUR L'HABITAT ENTRE 2004 ET 2015 DANS LE SUD LOIRE



2 PRIX DE VENTE MÉDIAN (€/M²) D'UN TERRAIN À BÂTIR DANS LE SUD LOIRE EN 2015

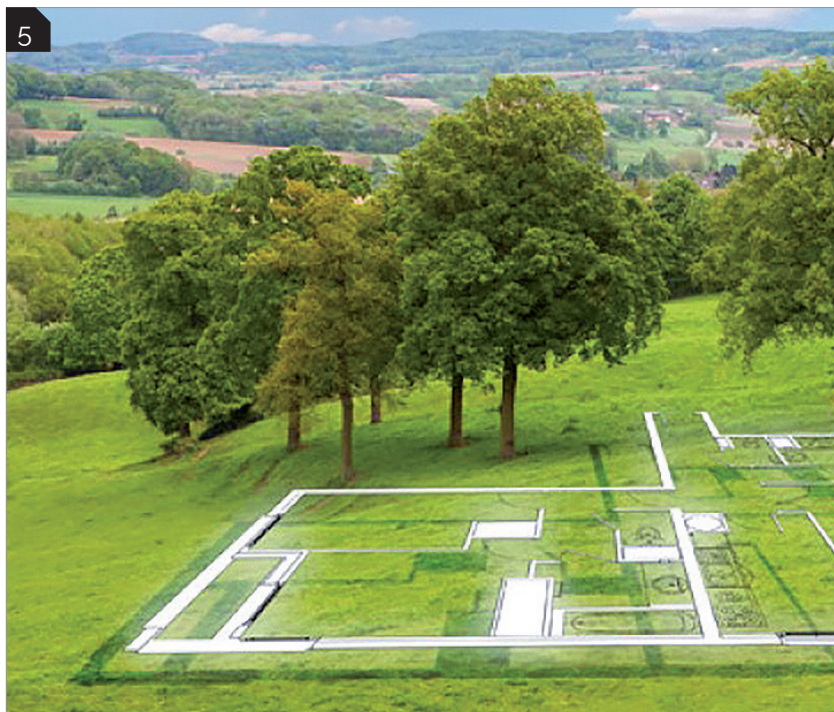


Les écarts de prix sont importants, puisque le prix médian au m² dans Saint-Etienne Métropole est le double de celui observé dans la Loire (71€/m²).

Le prix médian au m² a augmenté de +23% dans le Sud Loire entre 2014 et 2015 (en prix constant). La hausse la plus importante est enregistrée dans Saint-Etienne Métropole (+ 34%). Le prix médian augmente également dans le Pays de Saint-Galmier (+20%), alors qu'il se stabilise dans Loire-Forez et à l'échelle départementale (cf. graphique n°4).

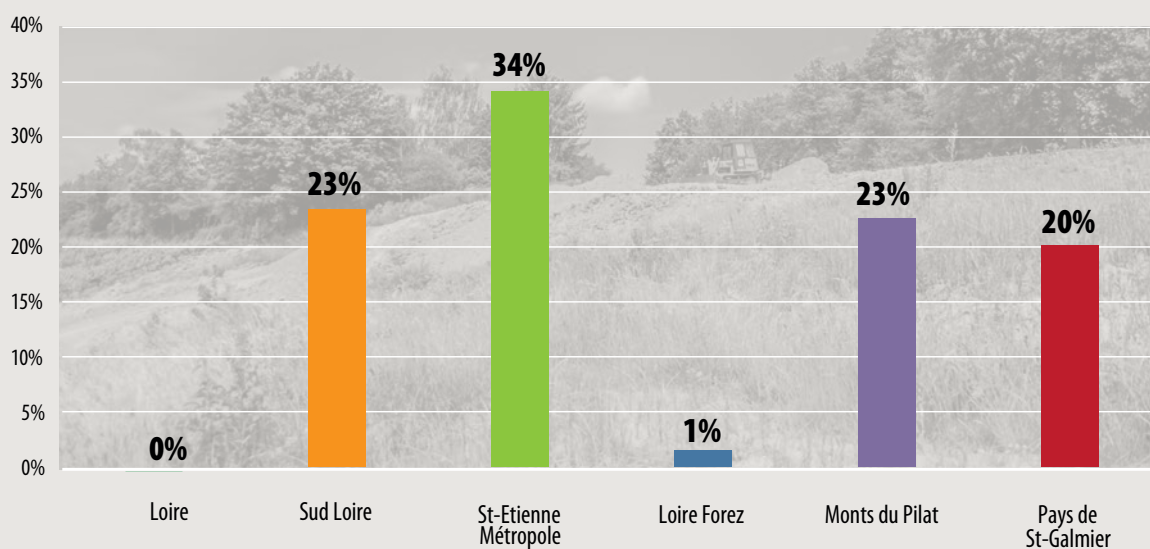
1, 2 et 4. graphiques : Source : Notaires de France – PERVAL 2015, traitement epures /

3. photo : Terrains à bâtir - La Ricamarie -
© epures / **5. photo :** illustration © Fotolia



4

EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN (€/M²) DES TERRAINS À BÂTIR VENDUS
ENTRE 2014 ET 2015 (EN VALEUR CONSTANTE)



LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

| un marché stable au premier semestre 2016 |

1. photo : Détail immeuble d'habitation, Boulevard Dalgabio, Saint-Etienne
- © epures / **2. photo :** illustration -
© stockart / **3. graphique :** Source :
Observatoire de la promotion immobilière
Sud Loire et proche Haute-Loire, CécimObs-
Adéquation, Document de synthèse n° 29,
2^e trimestre 2016, traitement epures /
4. photo : espace de vente immobilière
© fotolia



L'observatoire de l'Habitat valorise ici la note de conjoncture du 1^{er} semestre 2016 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.

LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE NE SUIT PAS L'EMBELLIE OBSERVÉE AU NIVEAU NATIONAL

Au niveau national, des mouvements en hausse

Les volumes de ventes et de mises en vente sont en augmentation lors des deux premiers trimestres 2016 et confirment la reprise amorcée en 2015 : les mises en vente sont en progression de +26% par rapport au premier semestre 2015, tandis que les ventes sont en hausse de +24% par rapport à la même période l'année dernière.

Tout cela laisse supposer pour fin 2016 un nombre de ventes supérieur à l'année 2015 et probablement proche des volumes enregistrés avant la crise en 2005-2006. Le changement de zonage de plusieurs grandes métropoles régionales, l'attractivité

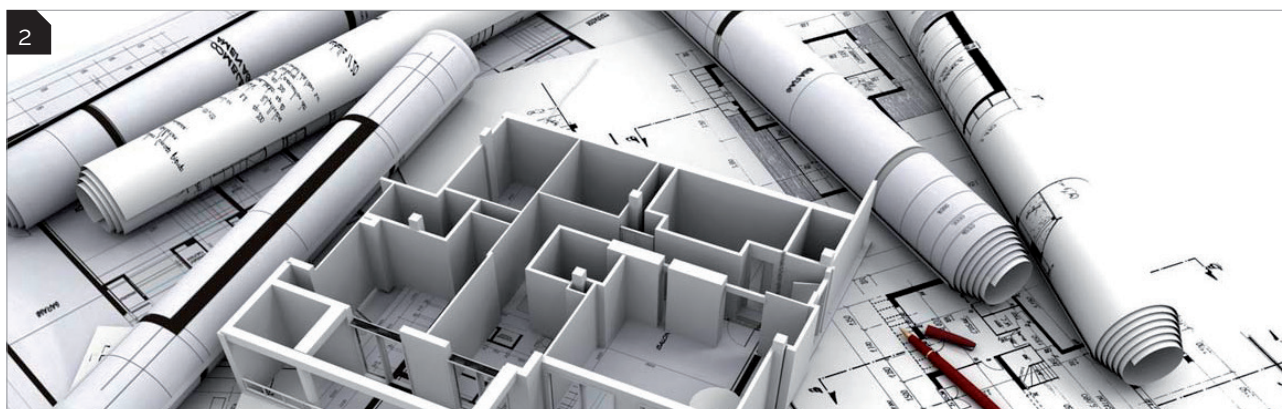
du dispositif Pinel et du prêt à taux zéro (PTZ) ainsi que les conditions d'emprunts conjoncturellement très favorables expliquent en partie cette embellie.

Néanmoins, cette reprise des ventes concerne très majoritairement les zones A/Abis et B1 et le marché reste atone dans les zones B2/C (zonage du territoire observé). La région Auvergne Rhône-Alpes n'échappe pas à cette tendance.

Les mouvements de marché dans le Sud Loire et proche Haute-Loire : une légère baisse des ventes sur le premier semestre 2016

Alors que l'année 2015 avait connu une augmentation importante des ventes par rapport à 2014 (+37%), les ventes du premier semestre 2016 dans le Sud Loire proche Haute-Loire ne suivent pas la tendance nationale à la hausse. Avec 208 ventes, le volume de ventes est en baisse de -8% par rapport au 1^{er} semestre 2015. Toutefois, les ventes sont légèrement plus nombreuses qu'au 2^e semestre 2015 (195 ventes), ce qui augure pour 2016 un volume de ventes comparable à l'année 2015.

Du côté des mises en vente, le premier semestre comptabilise près



de 400 mises en vente (le premier semestre 2015 enregistrait 255). Cette augmentation importante est due à une forte hausse du volume de mises en vente dans Saint-Etienne Métropole (316) (cf. graphique n°3). C'est la première fois depuis 2013 que l'on observe plus de 300 mises en vente sur un semestre dans Saint-Etienne Métropole.

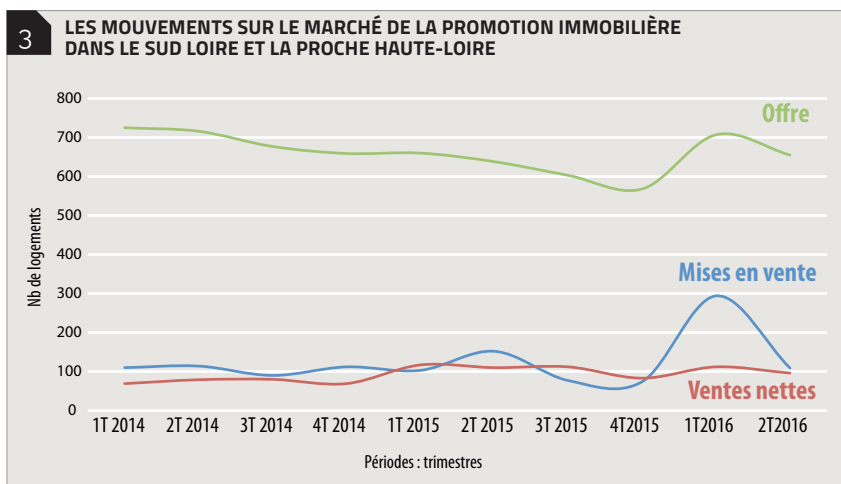
L'offre commerciale se situe à 655 logements disponibles à la date du 2^e trimestre 2016, soit un niveau proche du 2^e trimestre 2015 (638).

La durée de commercialisation est de 23 mois en moyenne (logements libres en collectif hors parking) à cette date, avec un taux de commercialisation plutôt bon (4,3%). La durée de commercialisation est stable par rapport au 2^e trimestre 2015, en revanche elle est plus rapide qu'au 2^e trimestre 2014 (29 mois).

Les ventes à destination des investisseurs en forte augmentation

Les ventes à destination des propriétaires occupants sont toujours

majoritaires dans le Sud Loire proche Haute-Loire au premier semestre 2016, mais sont en baisse par rapport à 2015 (-30%). A l'inverse, on enregistre une forte hausse des ventes à investisseurs (+63%, avec 85 ventes nettes au premier semestre 2016). Près de 60% des logements disponibles sont sur plan, ce qui peut expliquer en partie cette tendance, les investisseurs achetant plus facilement sur plan. Aussi, les conditions favorables de crédit stimuleraient-elles l'investissement locatif ?



Un prix de vente moyen en légère hausse

Le prix de vente moyen (en collectif hors parking) est en hausse de + 3% entre le 2^e trimestre 2015 et le 2^e trimestre 2016 dans le Sud Loire proche Haute-Loire. Situé à 2 695€/m², il reste en deçà des prix observés pour l'ensemble de la France (3 930€/m²) et pour l'ancienne Région Rhône-Alpes (3 781€/m², hors stations). Le prix de vente observé dans Saint-Etienne Métropole est de 2 657€/m² au 2^e trimestre 2016.

Entre 2015 et 2016, aucune agglomération de la région n'a connu de forte augmentation des prix de vente, hormis les agglomérations de Lyon et d'Annecy, dont les prix sont les plus élevés. (cf. graphique n° 1).

UN DÉBUT D'ANNÉE PLUS DYNAMIQUE DANS LA VILLE DE SAINT-ETIENNE

On observe une conjoncture favorable pour la Ville de Saint-Etienne au premier semestre 2016, mais cette dynamique ne profite pas particulièrement à la Communauté Urbaine.

Le marché de la Ville de Saint-Etienne repart à la hausse en 2016, avec près

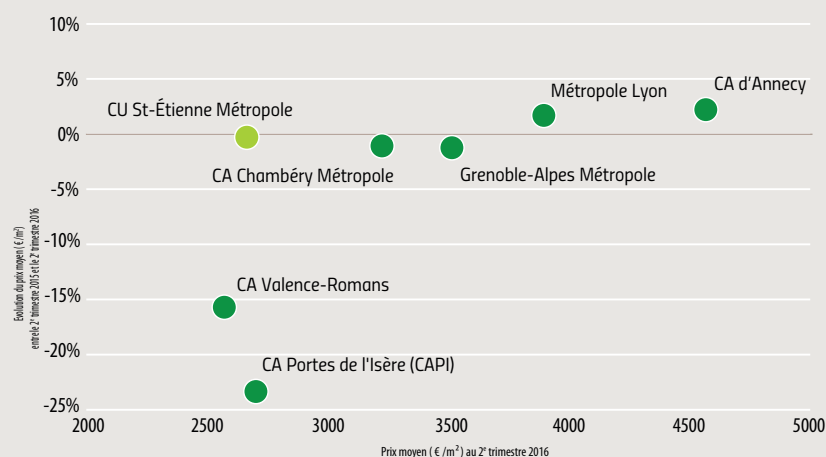
de 140 mises en vente au premier semestre, alors qu'elles étaient nulles au premier semestre 2015. 15 opérations ont été commercialisées au second trimestre 2016. Concernant les ventes, on en enregistre 59 au premier semestre 2016, soit autant que pour la seule année 2015 (cf. graphique n° 2).

L'offre commerciale (155 logements) augmente légèrement par rapport au premier semestre 2015 (138 logements) en raison de l'alimentation importante du marché, mais la structure de cette offre évolue. La part des logements livrés

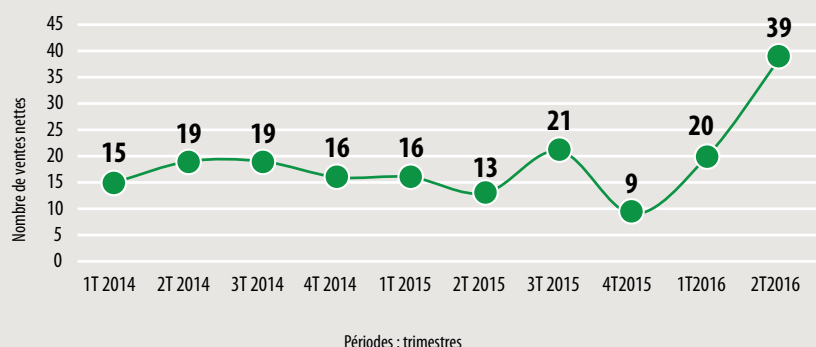
dans l'offre commerciale en date du 2^e trimestre 2016 est de 19%, contre 63% au 2^e trimestre 2015. De plus, la durée moyenne de commercialisation (logements libres en collectif hors parkings) s'améliore nettement entre les deuxièmes trimestres 2015 et 2016 (de 48 mois à 25 mois).

Le prix de vente moyen des appartements (€/m², hors parking, TVA au taux normal) est en forte hausse au premier semestre 2016 avec 2 975 €/m² contre 2 687 €/m² au premier semestre 2015.

1 PRIX DE VENTE MOYEN D'UN APPARTEMENT NEUF (€/m²) ET ÉVOLUTION DES PRIX 2015/2016



2 ÉVOLUTION DU VOLUME DE VENTES NETTES DANS LA VILLE DE SAINT-ETIENNE ENTRE LE 1^{er} TRIMESTRE 2014 ET LE 2^e TRIMESTRE 2016



L'ÉTAT DU MARCHÉ DE SAINT-ETIENNE MÉTROPOLÉ COMPARABLE À CELUI DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU NORD-ISÈRE

Plusieurs agglomérations moyennes s'inscrivent dans le processus de reprise observé nationalement pour s'installer en marché "résilient" sur plusieurs trimestres de suite (Clermont-Ferrand, Angers, Amiens, Besançon dans une moindre mesure). Comme les agglomérations de Brest et du Nord-Isère, Saint-Etienne Métropole reste en marché "litigieux" et ne passe toujours pas le cap du marché "résilient" (cf. graphique n°4).

1. graphique : Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute Loire, CécimObs-Adéquation, Document de synthèse n° 29, 2^e trimestre 2016 ; BDECLN, MEDDE-Soes Dreal Auvergne-Rhône-Alpes, traitement epures. / **2 et 4. graphiques :** Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, CécimObs-Adéquation, Document de synthèse n° 29, 2^e trimestre 2016, traitement epures. / **3. photo :** appartement neuf - © epures

4

COTATION DU DYNAMISME DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE - COMPARAISON DE VILLES MOYENNES FRANÇAISES

Adequation - indice Scor'Marché ©

	Zonage Duflot	Zonage Pinel	1T 2015*	2T 2015*	3T 2015*	4T 2015*	1T 2016*	2T 2016*
Saint-Etienne	B2 éligible	B2 éligible						
Nord-Isère	B2 éligible	B1						
Clermont-Ferrand	B1	B1						
Nîmes	B2 éligible	B1						
Narbonne	B2 éligible	B1						
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 litigieux

Marché sûr

Marché déprécié

Marché résilient

Marché en pénurie

* en année glissante

LES LOGEMENTS SOCIAUX

| un volume de livraisons élevé en 2016 |

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

PRÈS DE 7 500 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS ENTRE 2006 ET 2016

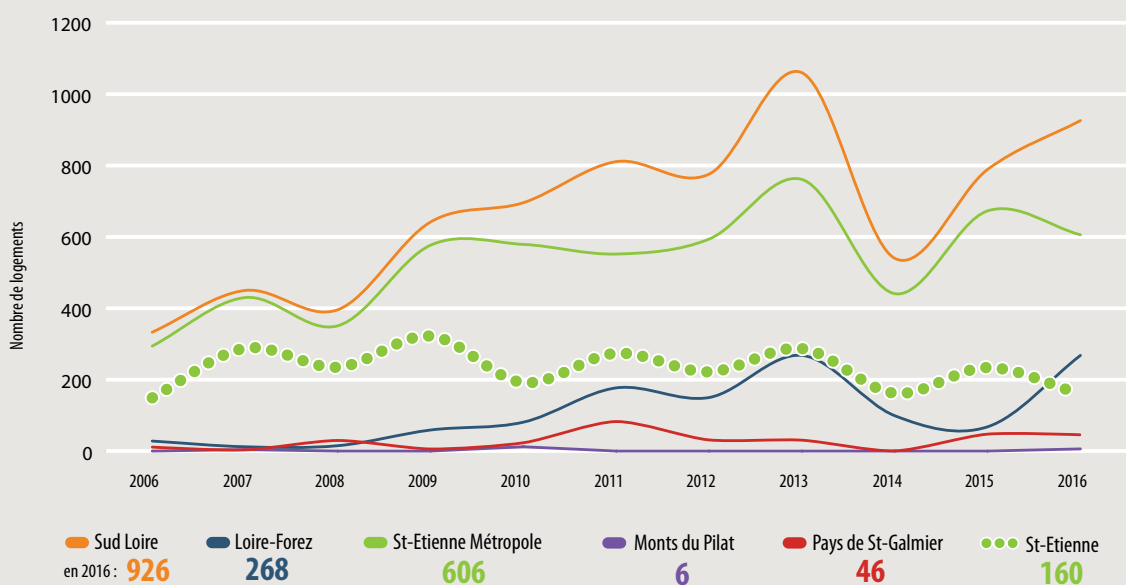
Un volume de livraisons* en hausse en 2016

Sur la période 2006-2016, 7 419

logements locatifs sociaux publics (hors foyers) ont été livrés dans le Sud Loire, soit 674 logements par an en moyenne (cf. graphique n°1). On observe une nette différence en volume de livraison entre la période 2006-2010 (503 logements par an en moyenne) et la période 2011-2016 (817 logements par an en moyenne), expliquée notamment par le Plan de relance de l'économie française lancé en 2009**.

1

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYERS) LIVRÉS ENTRE 2006 ET 2016 DANS LE SUD LOIRE



1 et 2. graphiques : Source : DDT42, traitement epures / **3. photo :** Les terrasses de Lisa - Saint-Genest-Lerpt - © Bâtir et Loger

* Le volume de livraisons indiqué pour l'année en cours (2016) 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 2016 sera connu précisément au début de l'année 2017. Il est possible qu'une partie des livraisons prévues pour le 4^{ème} trimestre 2016 (245 logements sur les 926) soit basculée sur le début de l'année 2017.

** Dans le domaine du logement social, le plan visait à soutenir la construction de 100 000 logements locatifs sociaux supplémentaires sur le territoire national.

L'année 2016 enregistre un volume important de livraisons, avec 926 logements (en date du 20/09/2016). Cela représente une augmentation de +17% par rapport à l'année 2015.

La hausse s'explique par des livraisons importantes dans Loire-Foréz : 268 logements en 2016, contre 68 en 2015 (+ 300%). Loire-Foréz enregistre son plus haut volume sur la période 2006-2016 (équivalent à l'année 2013).

En revanche, dans la ville de Saint-Etienne, les livraisons ont baissé de -32% entre 2015 et 2016, passant de 234 à 160. Cette diminution du volume de livraisons s'explique notamment par la fin du PNRU 1. Saint-Etienne Métropole observe également une baisse, mais de moindre importance (606 logements livrés en 2016, soit -10% de livraisons par rapport à 2015).

Le Pays de Saint-Galmier maintient son volume de livraisons (46 livraisons soit -4% par rapport à 2015).

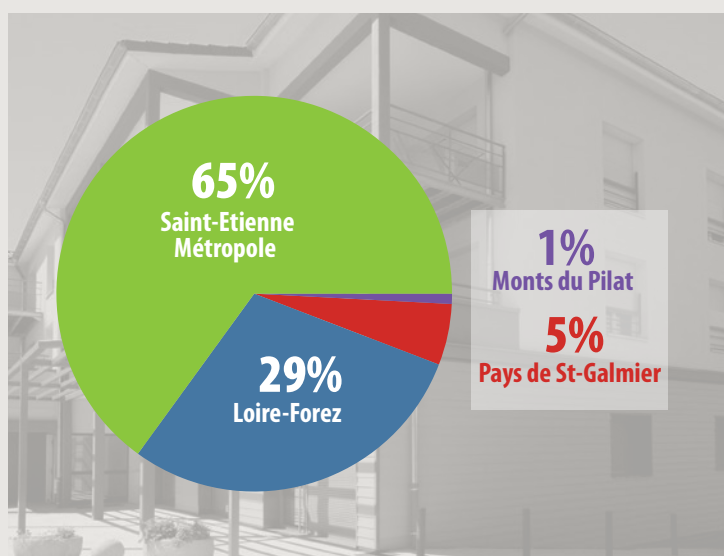
Saint-Etienne Métropole reste le principal territoire du Sud Loire en volume de livraisons, avec 65% des logements livrés en 2016 dans le Sud Loire (cf. graphique n°2) ;

cette part est toutefois moins élevée qu'en 2015 (85%) et 2014 (82%).

La Ville de Saint-Etienne concentre 17% des livraisons dans le Sud Loire en 2016, alors que cette part était de 30% en 2015 (et de 34% sur la période 2006-2016). Le poids des livraisons dans la Ville de Saint-Etienne par rapport à l'ensemble du Sud Loire en 2016 est le plus faible enregistré depuis 2006.



2 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS LIVRÉS (HORS FOYERS) EN 2016 DANS LE SUD-LOIRE





Un volume de livraisons à relativiser au regard des démolitions

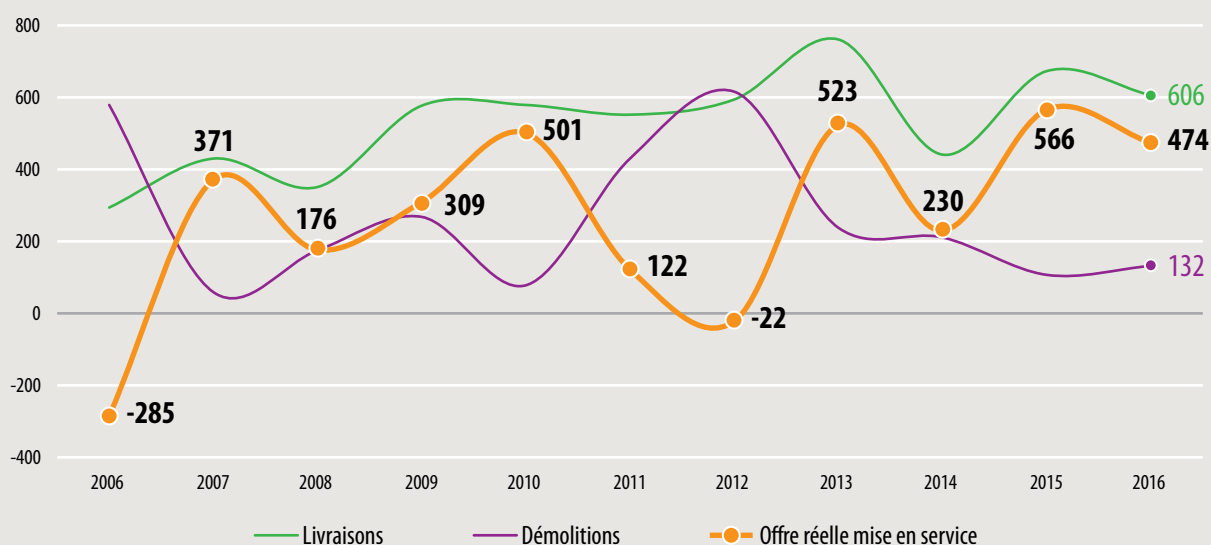
Les démolitions de logements locatifs sociaux publics dans le Sud Loire entre 2006 et 2016 ont exclusivement été réalisées dans Saint-Etienne Métropole.

Si 5 858 logements ont été livrés

dans ce territoire sur la période, il est important de souligner que 2 893 logements ont été démolis dans le même temps (soit 2 logements livrés pour 1 logement démolit). La mise en service réelle de nouveaux logements locatifs sociaux publics sur la période est donc de 2 965 logements (cf. graphique n°3).

Sur les 2 893 logements démolis entre 2006 et 2016, 873 l'ont été dans une logique de droit commun, et 2 020 dans le cadre du premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), qui a joué un rôle moteur dans le renouvellement de l'offre de logements locatifs sociaux publics (hors foyers) dans Saint-Etienne Métropole.

3 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS (HORS FOYERS): LOGEMENTS LIVRÉS, LOGEMENTS DÉMOLIS, ET OFFRE RÉELLE MISE EN SERVICE ENTRE 2006 ET 2016 DANS SAINT-ETIENNE MÉTROPOLÉ



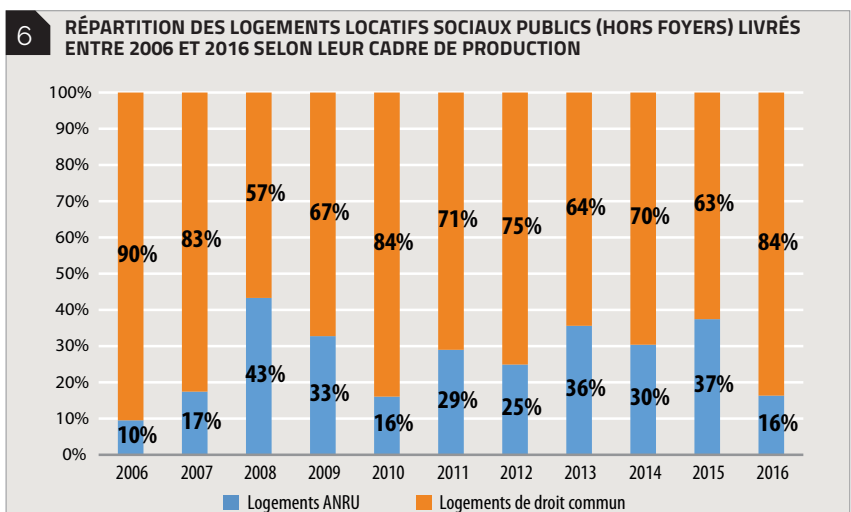
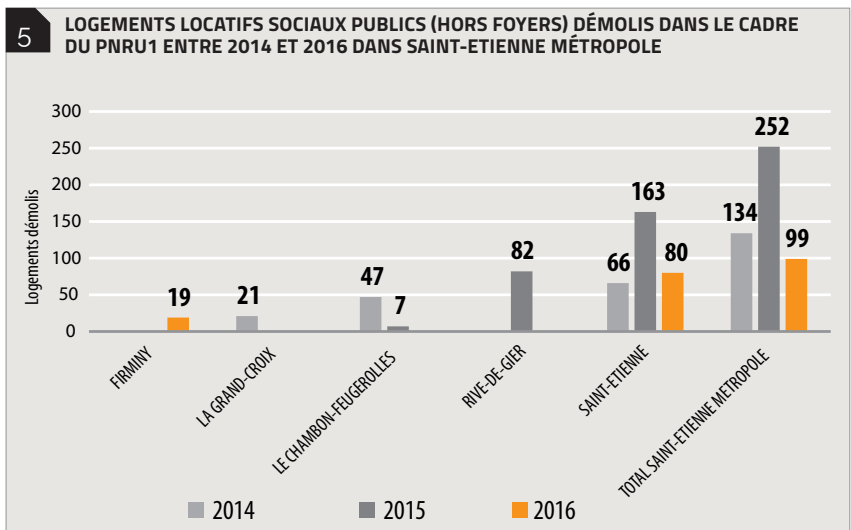
1 photo : Démolition résidence Féguide 2014
© Métropole Habitat / **2. photo :** Démolition
d'immeuble - St-Etienne © epures / **3, 5 et**
6. graphiques : Source : DDT42, traitement
epures / **4. photo :** Logements sociaux "prélude"
- Montreynaud - © ville de Saint-Etienne



Des effets du premier PNRU qui se font encore ressentir en 2016

Si la grande majorité des démolitions dans le cadre du PNRU 1 s'est déroulée entre 2006 et 2013, certaines ont été reportées après la fin du PNRU 1 ; ces démolitions récentes correspondent à la fin de l'engagement du PNRU 1 (cf. graphique n°5).

En 2016, 99 logements ont été livrés dans le cadre du PNRU. C'est seulement la deuxième fois depuis 2008 que le nombre de logements livrés dans ce cadre est inférieur à 100 logements, mais qui s'explique par la finalisation du PNRU 1 (cf. graphique n°6). Ces 99 logements correspondent tout de même à 16% de l'ensemble des livraisons de logements locatifs sociaux publics (hors foyers) dans Saint-Etienne Métropole en 2016.



Caractéristiques des logements livrés

86% des 7 419 logements livrés dans le Sud Loire entre 2006 et 2016 sont des logements collectifs. En 2016, 745 logements collectifs ont été livrés (volume similaire à 2015) et 181 logements individuels (contre 70 en 2015). La hausse du volume de livraisons en 2016 par rapport à 2015 est donc imputable à une forte augmentation du volume de logements individuels (+159%).

La construction neuve est largement majoritaire dans les livraisons entre 2006 et 2016 (77%), et ce pour l'ensemble des territoires (tendance confirmée en 2016 avec 89% des logements livrés en construction neuve, soit un poids plus élevé qu'en 2015, avec 84%)*. Dans la ville de Saint-Etienne, le poids est en deçà avec 62% de construction neuve sur la période ; l'acquisition-amélioration y est privilégiée par les opérateurs.

En termes de type de financement

des logements livrés, les logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et PLUS Construction-Démolition (PLUS CD) sont majoritaires sur la période 2006-2016 dans le Sud Loire, avec 70% de l'ensemble des livraisons. En 2016, 64% des logements livrés ont été financés par des PLUS et des PLUS CD. C'est le principal mode de financement des logements locatifs sociaux publics dans le territoire et à l'échelle nationale.

22% des logements livrés entre 2006 et 2016 ont été financés par des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI). Ils sont 28% en 2016 (cf. graphique n°2).

Une hausse des logements agréés en 2016

L'année 2016 enregistre une augmentation importante du nombre de logements agréés par rapport à 2015 : en effet, 618 logements locatifs sociaux publics ont été agréés en 2016 contre 437 en 2015, soit une hausse de +41%.

Sur la période 2013-2016, 980 logements ont été agréés et devraient être livrés entre 2017 et 2019. Ces logements disposent de caractéristiques similaires aux logements livrés entre 2006 et 2016 : ce sont majoritairement des logements collectifs (89%), en construction neuve (90%), essentiellement financés par des PLUS (49%) et des PLAI (26%).

UN VOLUME DE LOGEMENTS PRIVÉS CONVENTIONNÉS EN BAISSÉ

Les logements conventionnés mis en service**

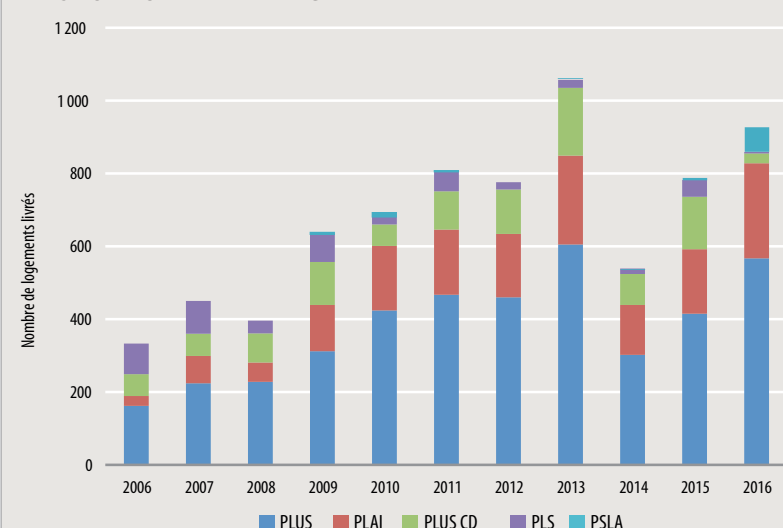
Sur l'année 2015, 216 logements privés ont été conventionnés, soit le deuxième volume annuel le plus faible depuis 2006. Cela représente une baisse de -14% par rapport à 2014.

Entre 2006 et 2015, 2 744 logements privés ont été conventionnés dans l'ensemble du Sud Loire.



1

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

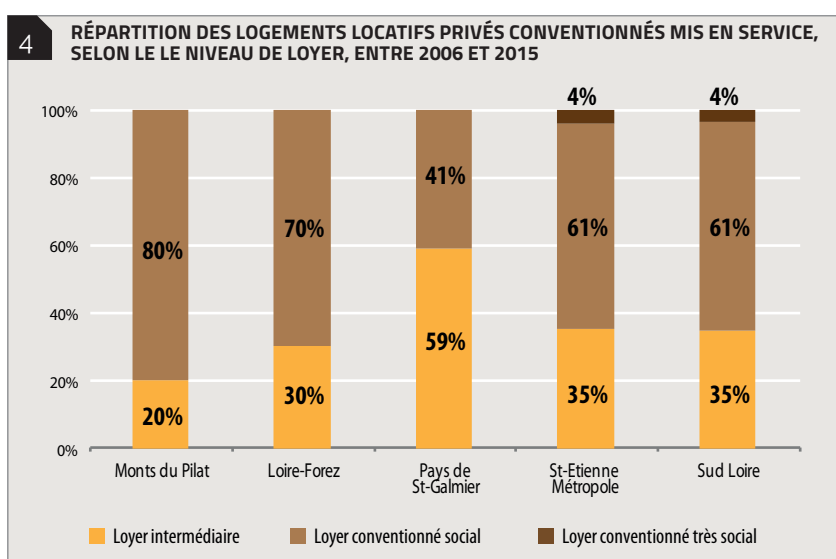
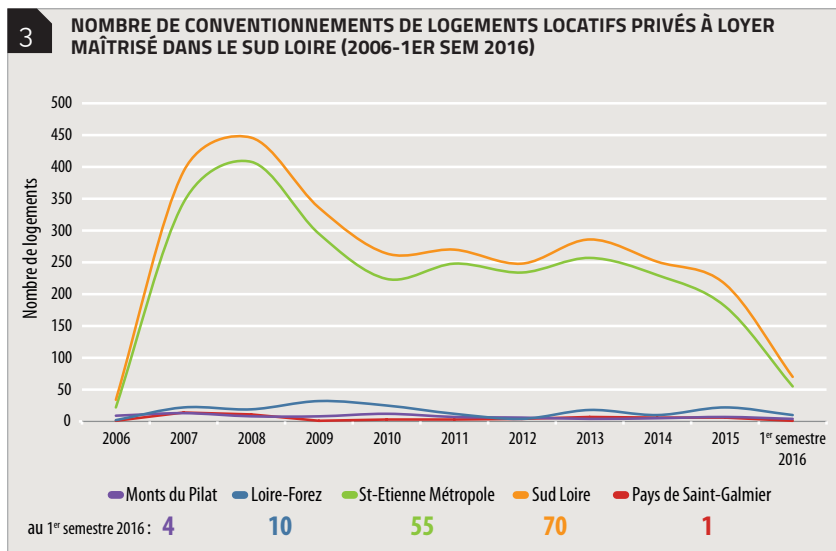


La grande majorité d'entre eux (89%) est localisée dans Saint-Etienne Métropole (cf. graphique n°3).

61% de ces logements sont conventionnés "sans travaux"*** et 39% conventionnés "avec travaux" (travaux pour lesquels les propriétaires ont perçu une subvention de l'ANAH). Dans le Département, cette répartition est similaire (58% / 42%).

Ce poids des logements conventionnés "sans travaux" s'observe notamment dans Saint-Etienne Métropole (64% de logements conventionnés "sans travaux") et dans le Pays de Saint-Galmier (55%). A l'inverse, on enregistre moins de logements conventionnés "sans travaux" dans Loire-Foréz (33%) et les Monts du Pilat (43%).

Concernant les niveaux de loyers, 35% des logements conventionnés entre 2006 et 2015 ont un loyer "intermédiaire"****, 61% un loyer au niveau "social", et 4% un loyer au niveau "très social". Les logements disposant d'un loyer "très social" sont exclusivement situés dans Saint-Etienne Métropole (cf. illustration n°4). Pour l'année 2015, 88% des logements conventionnés l'ont été avec un loyer "social".



1. photo : Logements sociaux - Rive de Gier © Tectoniques / **2 graphique :** Source : DDT42, traitement epures / **3 et 4. graphiques :** Source : Anah, traitement epures. /

* En ce qui concerne l'acquisition-amélioration (1 701 logements livrés dans le cadre de cette procédure entre 2006 et 2016), 182 logements ont été mis en service suite à une procédure d'achat en bloc, ce qui ne correspond pas une acquisition-amélioration classique, puisque le maître d'ouvrage n'a pas nécessairement réalisé de travaux d'amélioration des logements.

** 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, 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).

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

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

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

1. photo : Logements en construction -
© Reuters / **2 graphique :** Sources : DDT42,
Anah, traitement epures. /

Un stock de logements privés conventionnés

Au 31/12/2015, le stock total de logements conventionnés en service dans le Sud Loire est de 2 015 logements, dont 1 032 conventionnés "avec travaux" et 983 conventionnés "sans travaux".

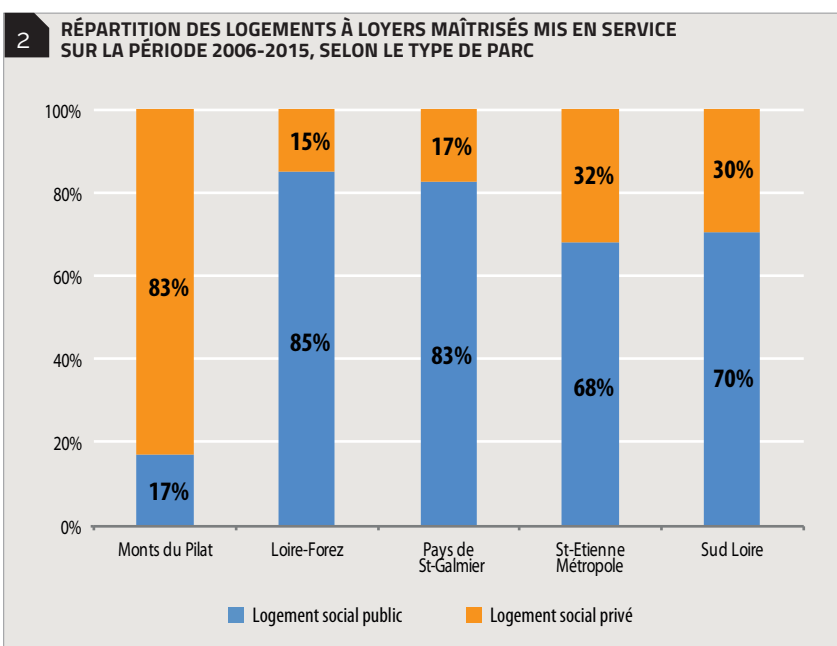
La répartition par territoires est similaire à celle des logements mis en service sur la période 2006-2015. Concernant les niveaux de loyers, les logements conventionnés avec un "loyer social" représentent 75% du stock (21% sont en "loyer intermédiaire" et 4% en loyer "très social").

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 9 237 logements sur la période 2006-2015. 70% des logements sont issus de l'offre publique, et 30% de l'offre privée (cf. graphique n°2)

On observe des différences dans la répartition entre logements publics et logements privés selon les EPCI dans le Sud Loire. En effet, dans Loire-Forez et le Pays de Saint-Galmier, les logements publics sont très fortement représentés. Ils le sont également mais dans une moindre mesure dans Saint-Etienne Métropole. Ils sont en revanche en minorité dans les Monts du Pilat, où les logements privés sont massivement représentés (pour rappel, dans les Monts du Pilat l'offre nouvelle sur la période est de 95 logements).



LE PARC LOCATIF PRIVÉ

| des niveaux de loyers faibles |



Cette note de l'observatoire Habitat présente les premiers résultats de l'enquête loyers 2015, réalisée dans le cadre de l'expérimentation de l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire et proche Haute-Loire (cf. Sources).

UN LOYER MÉDIAN DE 6,9€/m²

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

est de 6,9€/m² en 2015. 50% des loyers sont compris entre 5,8€/m² (1^{er} quartile) et 8,2€/m² (3^e quartile) (cf. tableau 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
Loyer moyen	6,8€/m ²	641€	6,8€/m ²
Surface habitable moyenne	72m ²	96m ²	67m ²
1 ^{er} quartile *	5,8€/m ²	500€	5,9€/m ²
Loyer médian **	6,9€/m ²	620€	6,9€/m ²
3 ^e quartile ***	8,2€/m ²	775€	8,2€/m ²
Nb de références	3 216	236	2 980

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

* 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

UN LOYER DE RELOCATION* SIMILAIRE AU LOYER GLOBAL

Le niveau médian du loyer de relocation des appartements dans le Sud Loire proche Haute-Loire en 2015 est de 6,9€/m² : il est similaire au loyer global (cf. graphique n°2). Cela est révélateur du caractère détendu du marché locatif privé dans le territoire. Le loyer médian ne varie que très peu selon l'ancienneté d'occupation pour les appartements occupés depuis moins de 10 ans ; cependant, ceux

occupés depuis plus de 10 ans disposent d'un niveau de loyer médian inférieur à l'ensemble, à 6,1€/m².

COMPARAISON AVEC D'AUTRES OBSERVATOIRES LOCAUX : SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE PARMI LES NIVEAUX DE LOYERS LES PLUS FAIBLES

Paris et son agglomération mise à part (niveaux de loyers bien supérieurs aux agglomérations de province), on distingue deux groupes

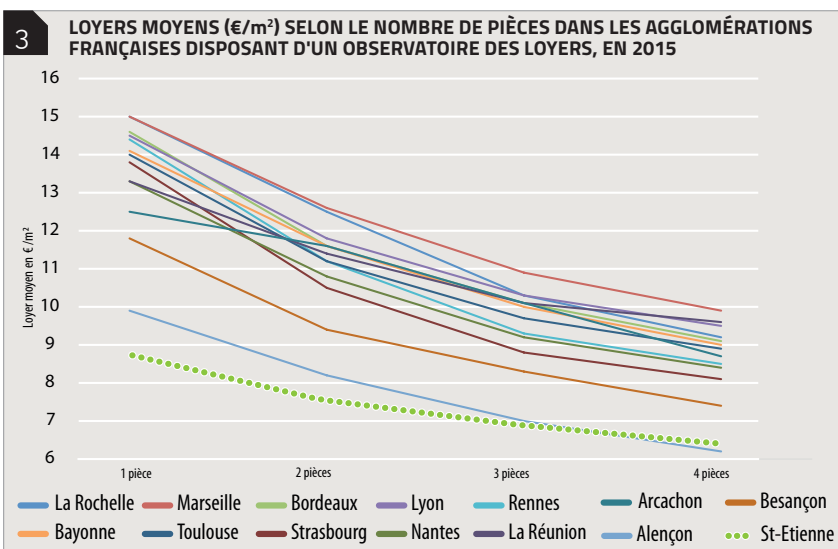
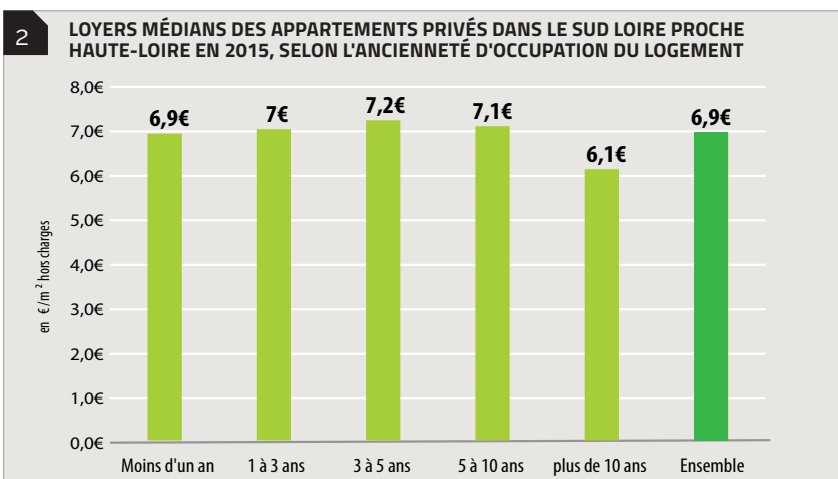
d'agglomérations selon le niveau de loyers par typologie de logements (cf. graphique n°3). Un premier groupe de onze agglomérations enregistre des niveaux de loyers situés entre 12,5€/m² et 15€/m² pour un T1 ; ce niveau est de 11,8€/m² pour l'agglomération de Besançon, 9,9€/m² pour l'agglomération d'Alençon, et seulement 8,7€/m² pour Saint-Etienne Métropole. Pour les T2 et les T3, le niveau de loyer moyen de Saint-Etienne Métropole est également le plus bas.



1

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

* 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 MARCHÉ DE LA REVENTE

| une augmentation du volume de ventes en 2015 |

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

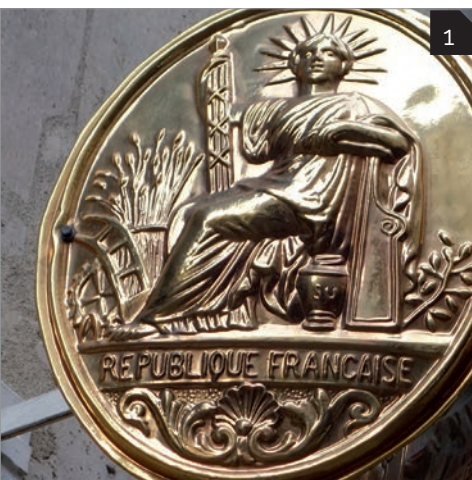
VOLUME DE VENTES : UN RETOUR À LA HAUSSE POUR LES MAISONS ET LES APPARTEMENTS

Après trois années consécutives de baisse des ventes pour les appartements et les maisons de seconde main dans le Sud Loire, le volume de transactions se redresse en 2015 avec près de 1 200 ventes d'appartements (hausse de +5% par rapport à 2014) et près de 950 ventes de maisons (hausse de +6% par rapport à 2014) (cf. graphique n°2).

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. Cependant, la hausse du volume de ventes y est limitée (+2%) par rapport à Loire-Forez (+29%).

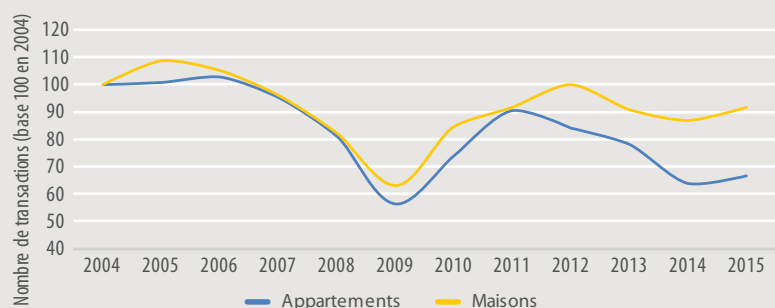
Pour les maisons vendues, Saint-Etienne Métropole concentre 59% des transactions du Sud Loire ; Loire-Forez enregistre 25% des transactions, et le Pays de Saint-Galmier 9%. L'évolution de ce marché est la plus importante dans Saint-Etienne Métropole (+11%). Les autres territoires connaissent une hausse moins importante (Monts du Pilat : +4%) ou une très légère baisse (Pays de Saint-Galmier : -1% ; Loire-Forez : -2%).



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

2. graphique : Source : Notaires de France –
PERVAL 2015, traitement epures

2 EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS À USAGE D'HABITATION, DANS LE MARCHÉ DE SECONDE MAIN, DANS LE SUD LOIRE ENTRE 2004 ET 2015



UN PRIX EN LÉGÈRE BAISSÉ DANS LE COLLECTIF ET STABLE DANS L'INDIVIDUEL

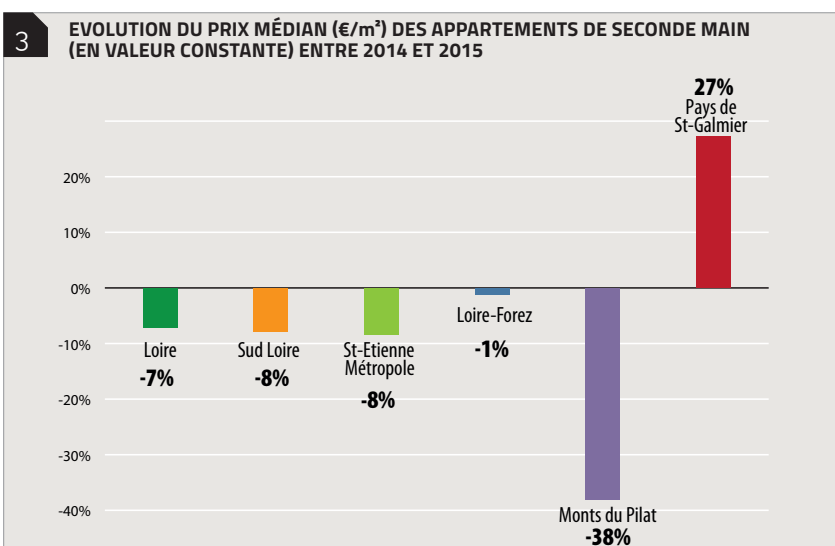
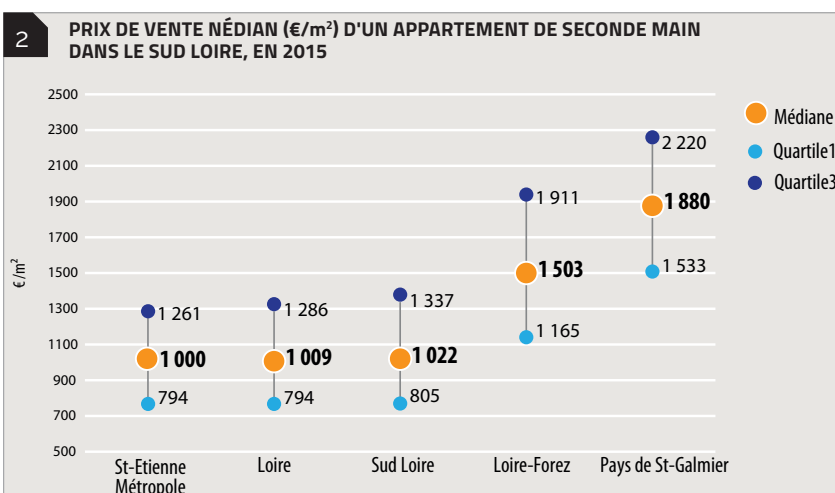
Le prix des appartements en légère baisse et variable selon les territoires

Le prix médian des appartements de seconde main vendus en 2015 dans le Sud Loire est de 1 022€/m². Les disparités de prix sont importantes selon les territoires : on observe un écart de plus de 500 € pour le prix

médian (prix au m²) entre Saint-Etienne Métropole et Loire-Foréz, et de presque 900 € entre Saint-Etienne Métropole et le Pays de Saint-Galmier (cf. graphique n°2).

Dans le Sud Loire le prix médian d'un appartement de seconde main est en baisse de -8% par rapport à 2014 (en valeur constante). Tous les EPCI enregistrent une baisse du prix de vente médian au m² entre 2014 et 2015 (cf. graphique n°3), excepté

1. photo : annonces immobilières -
© epures / 2, 3 et 4. graphique : Source :
Notaires de France – PERVAL 2015,
traitement epures / 5. photo : logement à
vendre - © epures



le Pays de Saint-Galmier (+27%). La tendance est à la baisse également à l'échelle du Département (- 7%).

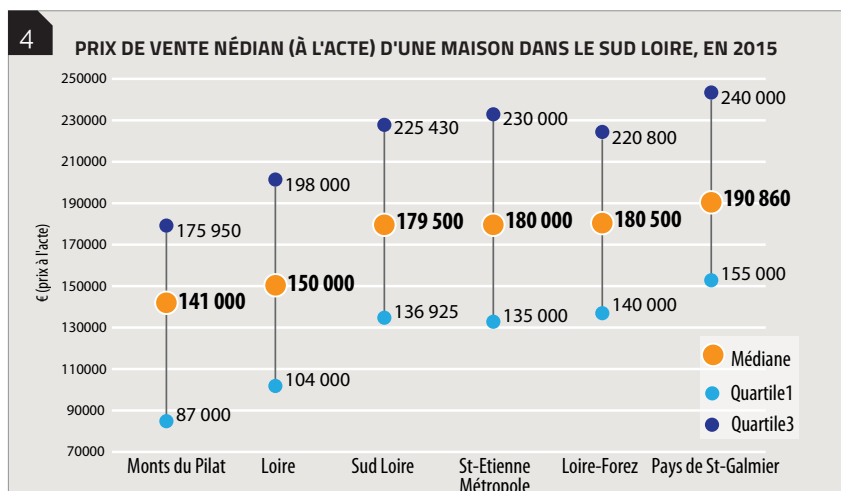
Un prix de vente stable et plus homogène pour les maisons de seconde main

Concernant les maisons de seconde main, le prix de vente médian en 2015 dans le Sud Loire est de 179 500 €. Par rapport aux appartements, l'écart de prix pour

les maisons de seconde main est plus resserré selon les EPCI. En effet, les prix médians à l'acte dans Saint-Etienne Métropole, Loire-Forez et le Pays de Saint-Galmier se tiennent entre 180 000 € et 191 000 € en 2015 (cf. graphique n°4). L'écart de prix médian à l'acte entre les Monts du Pilat (prix le plus faible) et le Pays de Saint-Galmier (prix le plus élevé) est de 50 000 €.

L'évolution du prix des maisons à la

revente entre 2014 et 2015 dans le Sud Loire se caractérise par une stabilité (-1%). L'observation est similaire à l'échelle du Département (-1%, soit un prix médian de 150 000 €). Parmi les EPCI, seuls les Monts du Pilat connaissent une baisse relativement significative (-5%).



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. Cette note de l'observatoire Habitat valorise ici la note de conjoncture sur le 1er semestre 2016 réalisée par CécimObs-Adéquation.

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 quatrième 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 et l'OLAP se partagent 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

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

DDT : Direction Départementale des Territoires

DDTM : Direction Départementale des

Territoires et de la Mer

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

OLAP : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

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

PTZ : Prêt à Taux Zéro

SCOT : Schéma de COhérence Territorial

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 2016, chiffres et analyse |

ON RETIENDRA

Une augmentation importante du volume de livraisons de logements locatifs sociaux publics, augmentation du volume de ventes dans le marché de seconde main (pour les maisons et les appartements), hausse significative du prix médian des terrains à bâtir, forte progression des mises en vente (promotion immobilière) : plusieurs marchés inversent la tendance par

rapport à l'année précédente et enregistrent une embellie (en volume ou en niveau de prix).

A l'inverse, la construction neuve, les transactions de terrains à bâtir, les ventes nettes (promotion immobilière) et les prix des appartements dans l'ancien sont en baisse. Dans le marché locatif privé, les niveaux de loyer restent bas et attestent d'un marché détendu.



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

