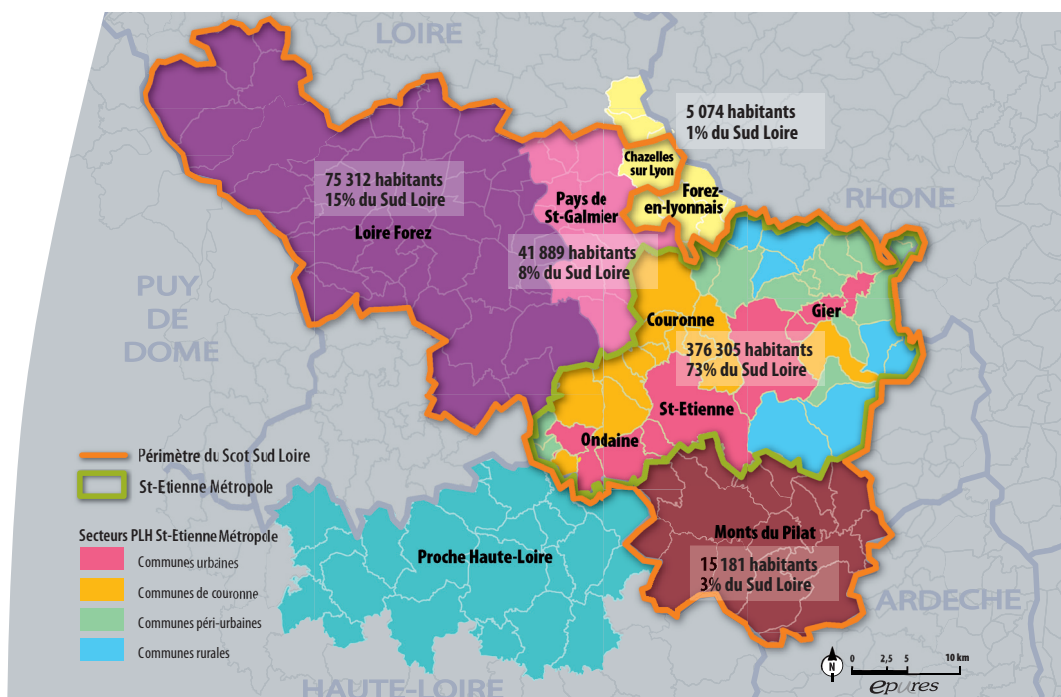


Observatoire de l'habitat

Note de l'observatoire de l'habitat 2010

L'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise, epures, tient à jour un observatoire de l'habitat sur les 138 communes du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, résitué dans les dynamiques régionales et métropolitaines.



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. Cette année 2010, une enquête sur le parc locatif privé livre ses résultats. L'observation de la promotion immobilière et de la production de logements sociaux se poursuit pour la 2^e année. Enfin, est présentée une synthèse d'un travail de recherche en cours réalisé par Patrice Vergriete, chercheur au Latts (laboratoire de l'Ecole nationale des Ponts et Chaussées et de l'Université Paris – Marne-la-Vallée) sur les dispositifs d'aide fiscale à l'investissement locatif. L'agglomération stéphanoise a fait l'objet d'une étude monographique.

1. La construction neuve : un regain d'activité au bénéfice du collectif	2
2. La promotion immobilière : les prémisses d'une amélioration	10
3. Le marché de seconde main : un marché qui se déprécie ?	21
4. Le marché locatif privé : un marché peu attractif	29
5. La production de logement social : une dynamique à la hausse	35
Conclusion	42
Analyse thématique : Les mécanismes de la production du logement à Saint-Etienne	43

1 > La construction neuve : un regain d'activité au bénéfice du collectif

La construction neuve est analysée depuis la création de l'observatoire habitat en 1998. La source utilisée est Sitadel (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux) qui 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.

A noter que depuis 2009, les données Sitadel sont recueillies sur la base d'un mode de comptage rénové qui prend en compte les nouveaux formulaires d'actes d'urbanisme en vigueur depuis la réforme du droit des sols d'octobre 2007. **Les séries Sitadel2 sont nouvelles et ont été recalculées sur les années antérieures.** Les écarts entre nouvelles et anciennes séries s'expliquent en grande partie par une meilleure comptabilisation des événements pour lesquels la différence entre date réelle et date de prise en compte (c'est-à-dire la date de transmission de l'information par les centres instructeurs) était supérieure à 18 mois.

Les analyses qui suivent portent sur les logements commencés ordinaires, c'est-à-dire tous les logements, sauf ceux en résidence (personnes âgées, étudiants, de tourisme et autres), comptabilisés à partir des demandes de permis de construire, suivis d'une déclaration d'ouverture de chantier (DOC).

Chiffres-clés 2009 dans le Sud Loire

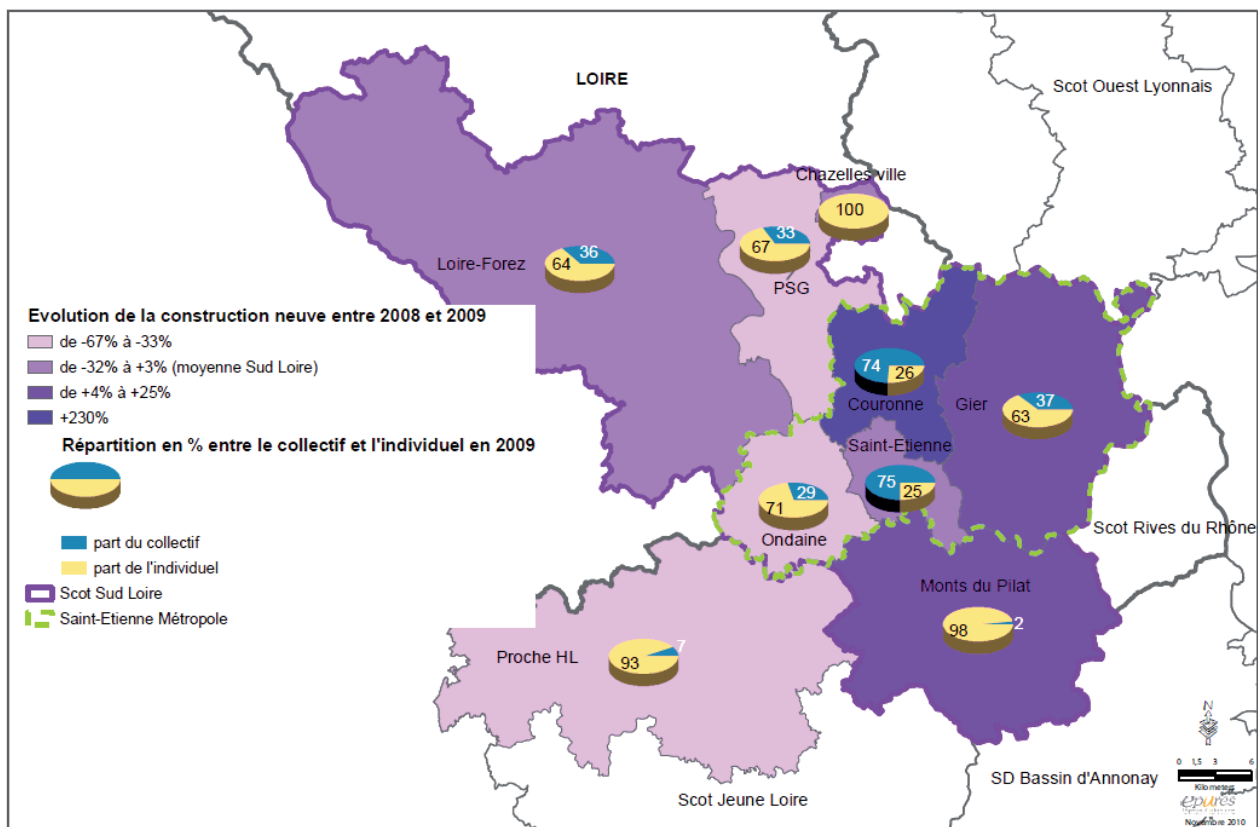
	Nombre de logements	Evolution entre 2008 et 2009	Part
Logements commencés	2 085	+ 3%	100%
Dont logements collectifs	1 036	+10%	50%
Dont logements individuels	1 049	-4%	50%

	2008 (selon RP 2007*)	2009 (selon RP 2007)
Logements commencés pour 1 000 habitants	4,0 logements	4,1 logements

*Recensement provisoire 2007

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

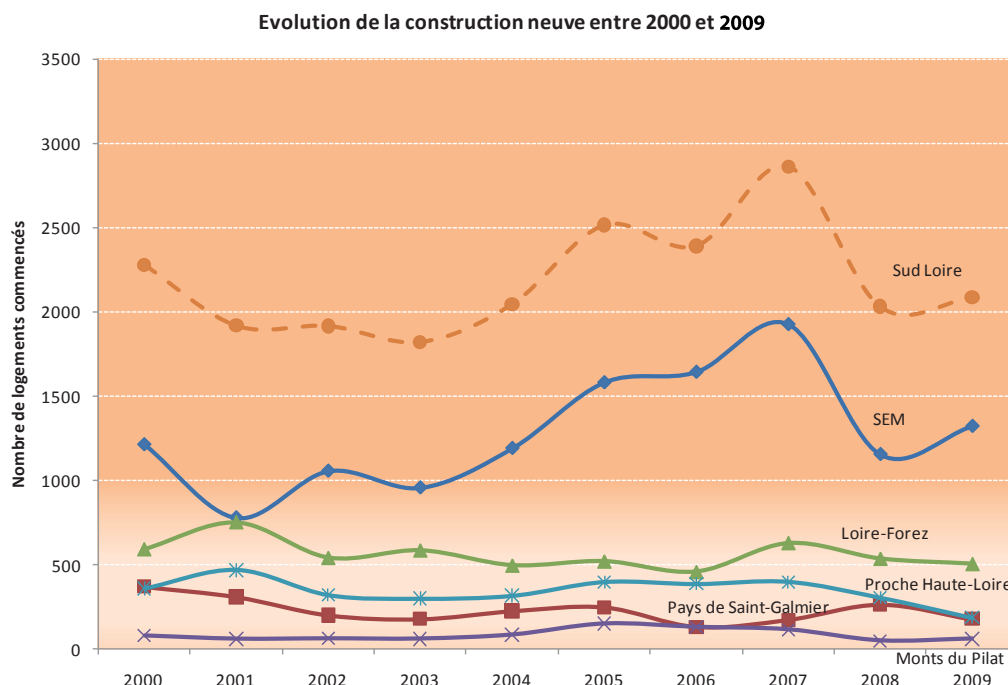
La construction neuve dans le Sud Loire



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

AL - 04/03

1.1. Evolution de la construction neuve



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

Après une forte baisse en 2008, le Sud Loire connaît un léger regain d'activité de la construction neuve en 2009 (+ 3%) pour atteindre 2 085 logements commencés. Cette évolution positive ne se retrouve pas aux échelles supérieures de territoire qui enregistrent une poursuite de la baisse de la construction (-14% au niveau national, -20% en Rhône-Alpes, -14% dans la Loire). La construction neuve a également baissé de -26% dans le Scot du Grand Clermont. En revanche, elle a augmenté de +7% dans le Scot de l'agglomération lyonnaise.

Les Monts du Pilat et Saint-Etienne Métropole tirent vers le haut la construction neuve dans le Sud Loire. Seuls ces deux territoires enregistrent une hausse de la construction neuve entre 2008 et 2009, respectivement de +22% et +14%. Il n'en reste pas moins que les ratios de logements commencés pour 1 000 habitants de ces deux territoires restent les plus bas du Sud Loire (Monts du Pilat 4‰ et Saint-Etienne Métropole 3,5‰, en 2009).

Loire-Forez connaît les mêmes tendances que l'année 2008 : baisse de la construction neuve (-6% contre -15% entre 2007 et 2008) et ratio de logements commencés pour 1 000 habitants le plus élevé (6,7‰ contre 7,1‰ en 2008).

Le Pays de Saint-Galmier enregistre la plus forte baisse (-33%), alors qu'il était le seul territoire à avoir enregistré une hausse l'année précédente, au demeurant assez importante (+52% entre 2007 et 2008).

L'activité de la construction neuve est portée à près des 2/3 par Saint-Etienne Métropole (contre 57% en 2008). Loire-Forez assure ¼ de la production.

Logements commencés

	2008		2009	
	Nombre de logements commencés	pour 1 000 habitants	Nombre de logements commencés	pour 1 000 habitants
Pays de Saint-Galmier	266	6,4	178	4,2
Saint-Etienne Métropole	1 154	3,1	1 321	3,5
Loire Forez	538	7,1	507	6,7
Monts du Pilat	50	3,3	61	4
Scot Sud Loire	2 032	4	2 085	4,1
Proche Haute-Loire	306	6,5	188	4
Grand Clermont	2 345	5,8	1 732	4,3
Sepal (Scot Lyon)	8 068	6,1	8 623	6,5

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

A noter que le Scot Sud Loire s'est donné pour ambition démographique une progression de 20 000 habitants d'ici 2020, soit la production de 2 800 logements par an.

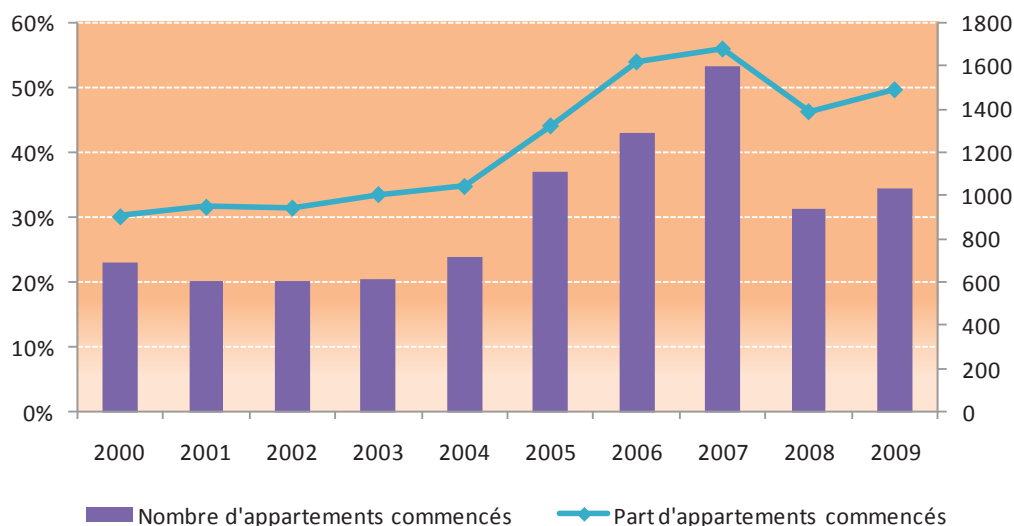
Evolution des logements commencés entre 2008 et 2009

	Total	Logement individuel	Logement collectif
France	-14%	-16%	-19%
Rhône-Alpes	-20%	-21%	-19%
Loire	-14%	-14%	-14%
Scot Sud Loire	+3%	-4%	+10%
Grand Clermont	-26%	-3%	-42%
Sepal (Scot Lyon)	+7%	-2%	+8%

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

1.2. Une répartition équilibrée entre construction individuelle et collective

Le volume et la part des appartements commencés dans la construction neuve, dans le Sud Loire



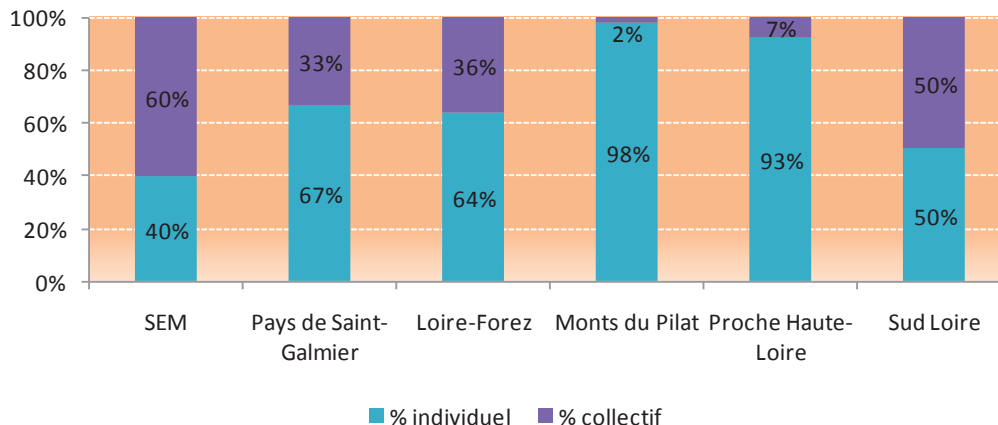
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

Pour la première fois en 2009, **la construction neuve dans le Sud Loire est équitablement répartie** entre la maison individuelle et l'appartement. Les autres référents géographiques donnent une nouvelle fois la part belle à la construction individuelle : 63% dans la Loire, 56% au niveau national, 53% dans le Grand Clermont. Seul le Scot de l'agglomération lyonnaise maintient un niveau de construction individuelle réduit, d'environ 15%.

En 2009, le ratio individuel/collectif dans le Sud Loire est donc de 1 pour 1, alors qu'il était de 1 collectif pour 1,2 individuels, en 2008.

Dans le Sud Loire, **le regain d'activité se fait au bénéfice de la construction collective**. Alors que sur la période précédente (2007-2008), la construction collective avait été durement touchée (baisse de la production de -41%), elle connaît une tendance inverse sur 2008-2009 avec une progression de +10%. Cette évolution positive compense une baisse de la construction individuelle de -4%.

Répartition des constructions neuves par catégories de logements, en 2009



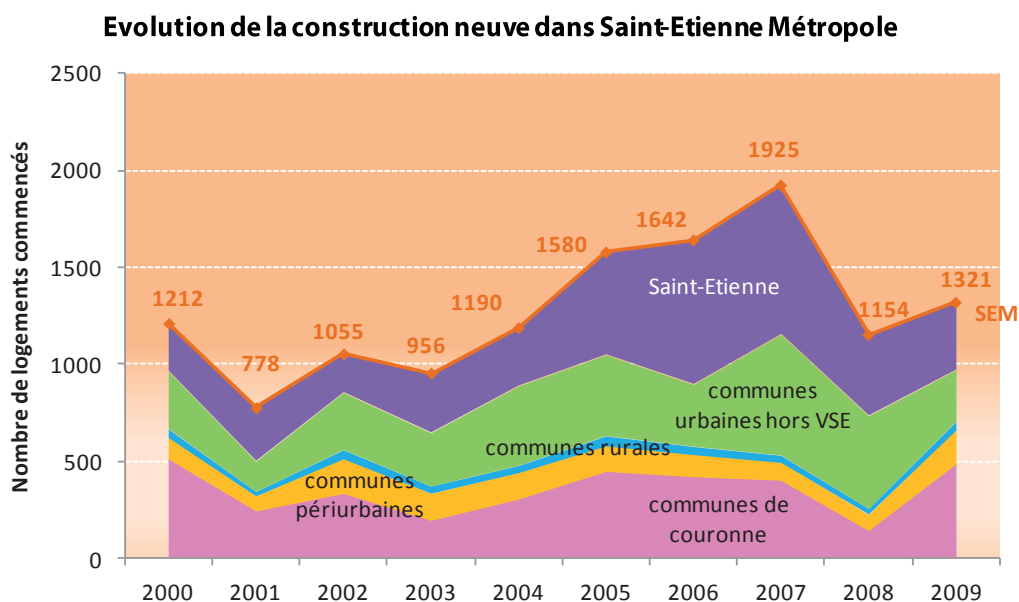
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

La part de la construction individuelle neuve en 2009 a évolué différemment selon les secteurs. A l'instar du Sud Loire, elle a baissé dans Saint-Etienne Métropole, le Pays de Saint-Galmier et Loire-Forez.

Elle a continué à progresser dans les territoires plus ruraux des Monts du Pilat et de la Proche Haute-Loire où la maison individuelle reste largement prépondérante. A noter toutefois une baisse en volume de la maison individuelle dans la Proche Haute-Loire (-95 pour atteindre 174 logements).

Dans le Pays de Saint-Galmier et Loire-Forez, la maison individuelle a diminué respectivement de -38% et -9%, entre 2008 et 2009, mais représente encore près des 2/3 de la construction.

1.3. Zoom sur Saint-Etienne Métropole



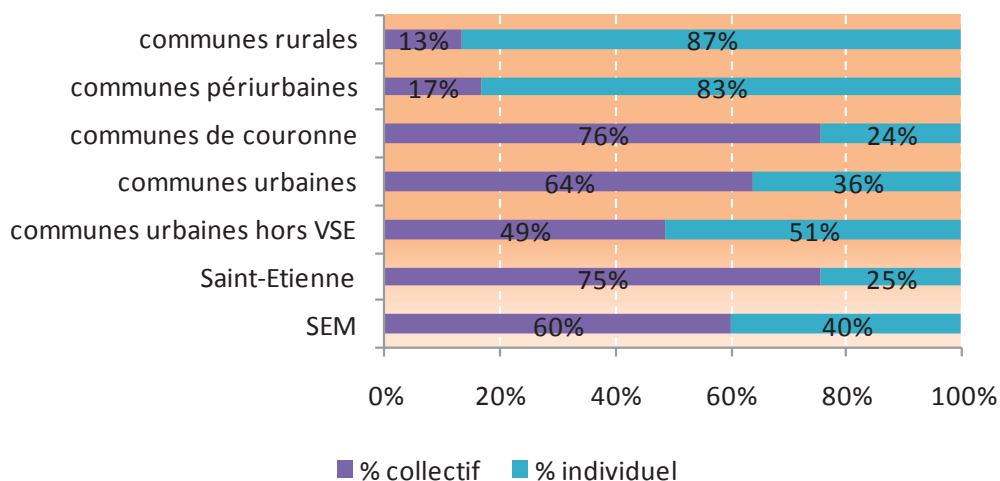
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures.

A l'instar du Sud Loire, **l'activité de la construction neuve dans Saint-Etienne Métropole connaît un regain d'activité** de +14% entre 2008 et 2009, après une chute importante (-40% entre 2007 et 2008).

La reprise de l'activité est imputable essentiellement aux communes de couronne et aux communes périurbaines où la construction neuve a été multipliée respectivement par 3 et par 2. Elle a également progressé dans les communes rurales, mais plus modestement (+55%). En revanche, l'activité est en recul d'1/3 dans les communes urbaines et la Ville de Saint-Etienne enregistre une baisse de -17%.

Les communes urbaines pèsent 46% de la construction neuve dans Saint-Etienne Métropole, Saint-Etienne 26% et les autres communes urbaines 20%. **Toutefois, le poids des communes urbaines dans la construction totale de l'agglomération a fortement régressé** (-32 points entre 2008 et 2009), au profit des communes de couronne (+24 points) et des communes périurbaines (+7 points).

Répartition de la construction neuve dans Saint-Etienne Métropole, par catégories, en 2009



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

Dans Saint-Etienne Métropole, la construction neuve se répartit en 2009 entre **60% de collectifs et 40% d'individuels**.

Le collectif représente 75% de la construction dans la ville de Saint-Etienne, comme dans les communes de couronne. Mais les évolutions de la production de collectifs sont inverses : perte de -8 points dans Saint-Etienne et gain de +36 points dans les communes de couronne.

2 > La promotion immobilière : les prémises d'une amélioration

Pour la deuxième année consécutive, et à l'initiative de l'Epase, Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne, 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 oeuvre et de créer un lieu d'échange et de débat.

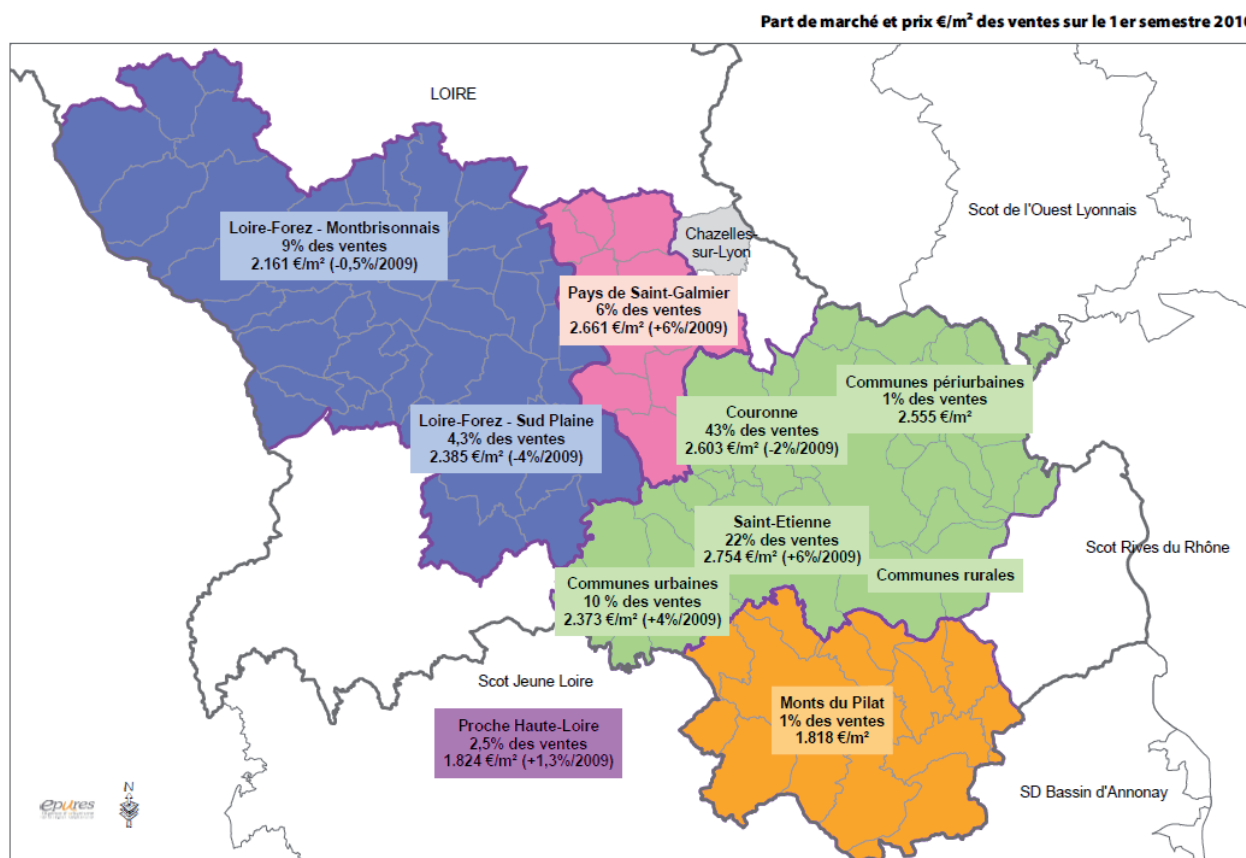
L'équipe Adéquation-Cécim est chargée d'assurer ce suivi en réalisant une enquête trimestrielle auprès de tous les promoteurs du Sud Loire et de la proche Haute-Loire rapportant l'état de la commercialisation de leurs programmes immobiliers de plus de 5 logements.

La note de l'observatoire Habitat présente ici une synthèse des résultats au premier semestre 2010.

Chiffres-clés du 1er semestre 2010 dans le Scot Sud Loire et la proche Haute-Loire

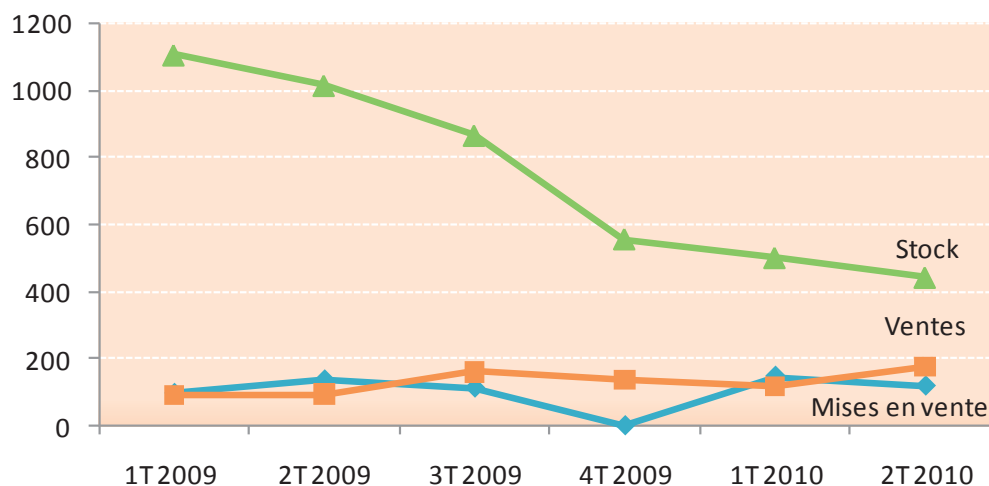
	2010 (1 ^{er} semestre)	Evolution 2009-2010 (1 ^{er} semestre)
Mises en vente	265	+14%
Ventes	295	+56%
Stock	943	-56%
Prix moyen d'un logement collectif (€/m ²)	2 532€/m ²	+3%

Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse n°5, 2^e trimestre 2010.



2.1. Les dynamiques du marché : des signes de redressement

Les mouvements sur le marché des logements neufs dans le Sud Loire et la proche Haute-loire



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Documents de synthèse n°5, 2^e trimestre 2010 et n°4, 1^{er} trimestre 2010.

Dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, le volume des ventes au 1^{er} semestre 2010 s'est maintenu au niveau du 2^e semestre 2009. **En comparaison avec le 1^{er} semestre 2009, les ventes ont connu une belle progression de +56%**, passant ainsi de 189 à 295 ventes. Cette tendance prend le contre pied de la période précédente (1^{ers} semestres 2008 et 2009) qui avait accusé un net retrait des ventes.

A noter que sur le 1^{er} semestre 2010, 32 logements ont été vendus en bloc¹, contre 226 sur le 1^{er} semestre 2009. Cette baisse des ventes en bloc était attendue et fait suite à une activité importante fin 2008, début 2009 favorisée par le plan de relance.

Parallèlement, **les mises en vente restent faibles** avec seulement 265 mises en vente sur le 1^{er} semestre 2010 (232 sur le 1^{er} semestre 2009). Elles connaissent toutefois un léger rebondissement (+14%), après une baisse prononcée sur la période précédente (-66% entre les 1^{ers} semestres 2008 et 2009).

Le stock de logements a diminué de moitié (-56%) et atteint 943 logements sur le 1^{er} semestre 2010. Cela s'explique à la fois par l'activité de vente au détail (592 sur l'année 2009-2010) et par des retraits de commercialisation (358 sur l'année 2009-2010).

Saint-Etienne Métropole est le générateur principal des tendances observées dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire. Les ventes ont augmenté de +55% entre les 1^{ers} semestres 2009 et 2010 et passent à 226 ventes sur le 1^{er} semestre 2010. Cette reprise est surtout portée par des programmes de périphérie. Les mises en vente ont augmenté d'1/3 pour atteindre 265 mises en vente sur le 1^{er} semestre 2010. Les stocks ont diminué de -60% (628 logements sur le 1^{er} semestre 2010). C'est davantage le fait des ventes au détail (465 entre le 1^{er} semestre 2009 et 2010) que des retraits de

¹ Les ventes en bloc correspondent aux ventes effectuées à des bailleurs ou autres promoteurs.

commercialisation (321 entre le 1^{er} semestre 2009 et 2010) qui restent toutefois conséquents.

Dans Loire-Forez, les ventes ont plus que doublé (+111%) pour atteindre 38 ventes sur le 1^{er} semestre 2010 et les stocks ont diminué de plus de la moitié (161 logements en stocks sur le 1^{er} semestre 2010). Aucun programme n'est mis en vente sur le 1^{er} semestre 2010.

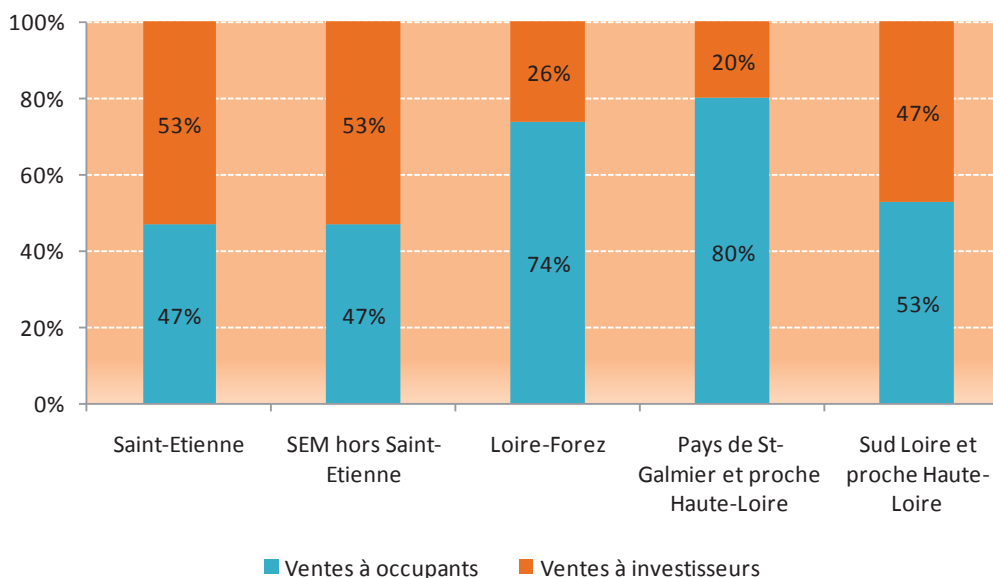
Le Pays de Saint-Galmier et la proche Haute-Loire restent un petit marché avec des ventes qui se maintiennent (31 logements vendus sur le 1^{er} semestre 2010), des mises en vente stoppées, et un stock qui se réduit (-28% entre les 1^{ers} semestres 2009 et 2010).

Dans Loire-Forez, le Pays de Saint-Galmier et la proche Haute-Loire, l'absence de mises en vente ne risque-t-elle pas d'engendrer à court terme une baisse des ventes par pénurie et donc un blocage du marché ?

2.2. Les ventes : un indicateur plutôt au vert

Un territoire qui retrouve des investisseurs

Destination des ventes, lissées sur une année du 3^e trimestre 2009 au 2^e trimestre 2010



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse n°5, 2^e trimestre 2010.

Les investisseurs restent peu présents sur le territoire. Malgré tout, ils reviennent sur le devant puisque 47% des ventes leur ont été destinées sur les 12 derniers mois (sur une année du 3^e trimestre 2009 au 2^e trimestre 2010), contre seulement 34% l'année précédente (sur une année du 3^e trimestre 2008 au 2^e trimestre 2009).

Les investisseurs sont devenus majoritaires dans Saint-Etienne Métropole, à hauteur de 53% et ont pris 1/5 du marché dans Loire-Forez, Pays de Saint-Galmier et proche Haute-Loire.

Les ventes à occupants restent prépondérantes dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire (53% des ventes) et représentent 169 ventes sur le 1^{er} semestre 2010.

A titre de comparaison, les marchés des villes centres d'agglomérations comparables à Saint-Etienne Métropole connaissent une répartition des ventes de 55% à 60% à investisseurs, de 40% à 45% à propriétaires occupants.

Un rythme de ventes en progression, mais toujours très bas

Marchés	Population	Volume des ventes sur 2010*	Nombre de ventes/an/1000 hab.	Evolution 2009-2010
Sud Loire et proche Haute-Loire	576 000 hab.	590 ventes	1,02 ventes/an/1000 hab.	+48%
Agglomération lyonnaise	1 415 000 hab.	6 842 ventes	4,83 ventes/an/1000 hab.	+32%
Nantes Métropole	580 000 hab.	3 386 ventes	5,83 ventes/an/1000 hab.	+26%
La Carene (Saint-Nazaire)	116 000 hab.	550 ventes	4,74 ventes/an/1000 hab.	+97%
Clermont Communauté	282 000 hab.	710 ventes	2,52 ventes/an/1000 hab.	+102%

*Estimation sur l'année 2010 par rapport au 1^{er} semestre de l'année

Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Septembre 2010.

L'activité de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire s'est améliorée au 1^{er} semestre 2010 pour atteindre 1,02 ventes/an/1 000 habitants, soit +48% par rapport à l'année 2009. Toutefois, le territoire connaît un fort retard par rapport aux autres agglomérations comparées, y compris avec les territoires voisins de Lyon et Clermont-Ferrand. Aussi, ce niveau d'activité reste-t-il en deçà des capacités d'absorption du Sud Loire et de la proche Haute-Loire qui devraient être à hauteur de 1,5 à 1,8 ventes/an /1 000 habitants.

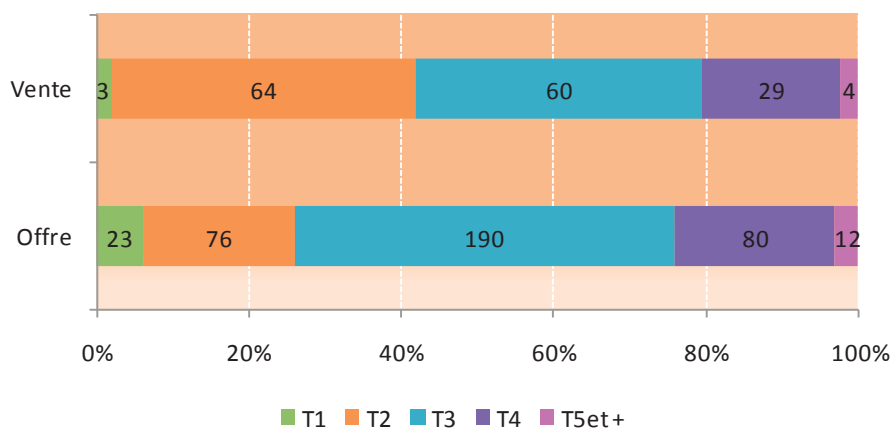
2.3. Une structure de l'offre toujours déséquilibrée : pré-commercialisation trop limitée et stock physique important

L'offre en pré-commercialisation² représente seulement 20% de l'offre totale (soit 166 logements collectifs) sur le 1^{er} semestre 2010, alors qu'une structure équilibrée de l'offre devrait présenter une part en pré-commercialisation supérieure à 50%. La situation est donc anormale, et ce d'autant plus que l'offre en pré-commercialisation a diminué de 2/3 par rapport au 1^{er} semestre 2009 (450 à 166 logements en pré-commercialisation).

L'offre disponible en chantier représente la moitié de l'offre commerciale, soit 431 logements collectifs. Ce stock en chantier a régressé de moitié entre les 1^{ers} semestres 2009 et 2010.

L'offre livrée non vendue (stock physique) est conséquente et en progression, alors qu'elle devrait être la plus réduite possible pour une structure saine de l'offre (environ 10%). Elle représente 30% de l'offre totale, soit 248 appartements disponibles mais non vendus.

Logement libre par typologie, au 2^e trimestre 2010, dans le Sud Loire et la Proche Haute-Loire



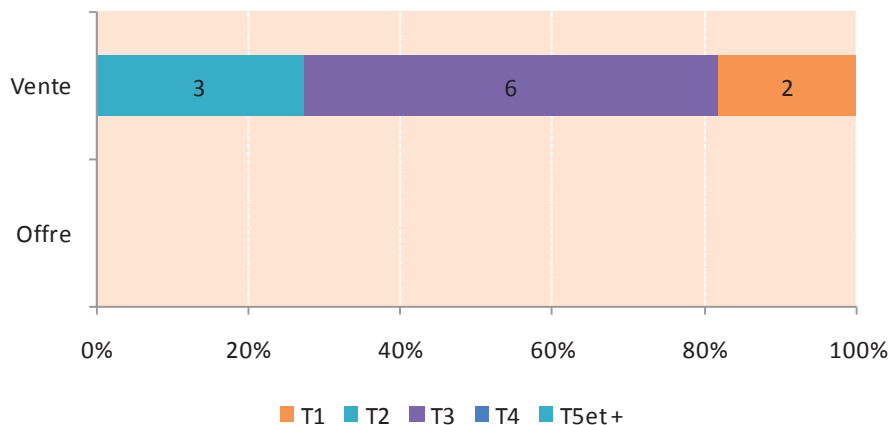
Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse n°5, 2^e trimestre 2010.

En logements libres, les logements de type 3 représentent la moitié de l'offre, et 38% des ventes, en date du 2^e trimestre 2010. Ils ont plus de poids dans les ventes (38%) qu'au 2^e trimestre 2009 (27%) et les délais d'écoulement se sont réduits (passant de 34 mois à 18 mois).

Les T2 se vendent bien également. Ils représentent 40% des ventes et se commercialisent en moyenne en 15 mois. Pourtant, l'offre de ce produit reste réduite (20%).

² L'offre commerciale est composée de logements sur plan (la pré-commercialisation, avant la mise en chantier), en chantier (entre la date de mise en chantier et la date de livraison) et de logements livrés (encore disponibles après livraison du programme).

Logement aidé* par typologie, au 2ème trimestre 2010, dans le Sud Loire et la Proche Haute-Loire



*Les logements aidés sont en périmètre PNRU, en Pass foncier et à prix maîtrisés.

Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse n°5, 2^e trimestre 2010.

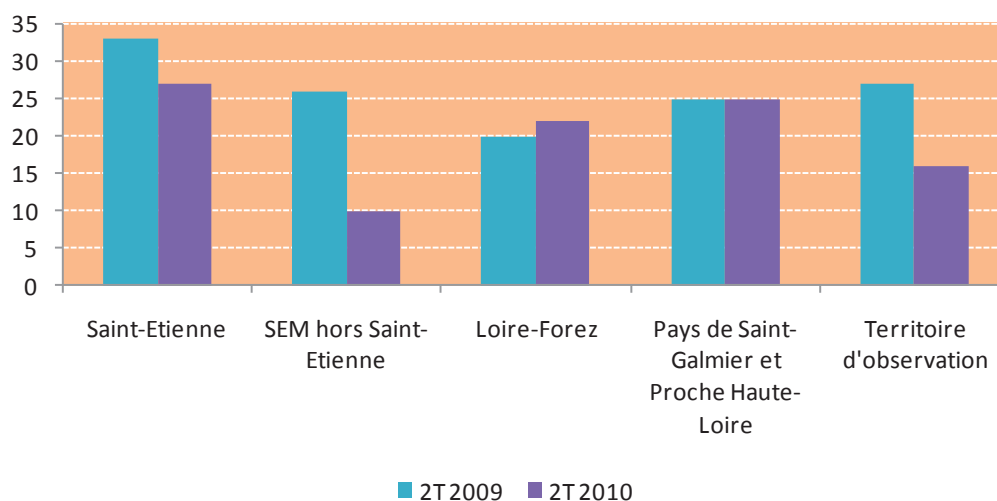
En logements aidés, l'offre est inexistante en date du 2^e trimestre 2010.

Seulement 35 logements collectifs ont été vendus en dispositif aidé en 1 an (3^e trimestre 2009 -2^e trimestre 2010), soit 6% des ventes globales (contre 22 sur la même période précédente, soit 6% des ventes totales).

En particulier, les ventes en TVA à 5,5% au sein des périmètres PNRU sont faibles (23 ventes soit 19% contre 35% sur la période précédente du 3^e trimestre 2008 au 2^e trimestre 2009).

2.4. Des délais d'écoulement en baisse

**Durée moyenne de commercialisation des programmes
(en mois) dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire**



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse n°5, 2^e trimestre 2010.

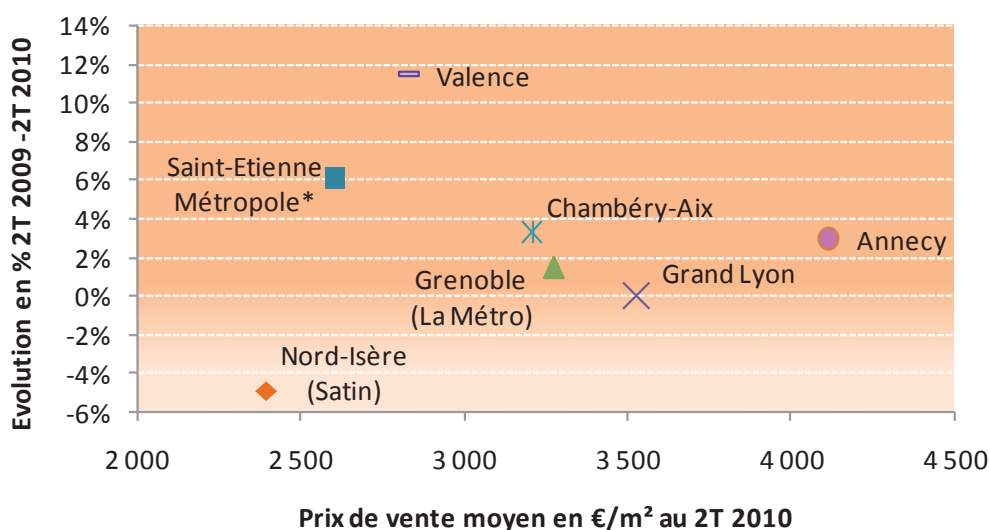
Les délais moyens de commercialisation des programmes dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire ont régulièrement diminué pour atteindre 16 mois au 2^e trimestre 2010 (contre 27 mois au 2^e trimestre 2009). Malgré tout, certains territoires maintiennent des délais longs (27 mois dans la ville de Saint-Etienne, 25 mois dans le Pays de Saint-Galmier et la proche Haute-Loire et 22 mois dans Loire Forez, au 2^e trimestre 2010).

A titre de comparaison, dans les grandes agglomérations de Rhône-Alpes, moins de 16 mois en moyenne sont nécessaires pour vendre un programme au 2^e trimestre 2010 (pour exemple, 11 mois dans l'agglomération lyonnaise et dans l'agglomération grenobloise – source : Adequation - Cecim).

2.5. Les prix dans l'immobilier du neuf

La région stéphanoise : des prix en hausse mais qui restent très inférieurs aux valeurs régionales

Prix moyen en €/m² d'un appartement neuf en 2010 et évolution 2009-2010



Sources : DREAL Rhône-Alpes, ECLN 2010 ; Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse n°5, 2^e trimestre 2010.

Prix de vente moyen en €/m² d'un appartement neuf (en date du 2^e trimestre)

	2 ^e trimestre 2009	2 ^e trimestre 2010	Evolution 2009-2010
France	3 375 €/m ²	3 556 €/m ²	+5,4%
Rhône-Alpes (hors station)	3 284 €/m ²	3 326 €/m ²	+1,3%
Sud Loire et proche Haute-Loire	2 395 €/m ²	2 542 €/m ²	+6,1%

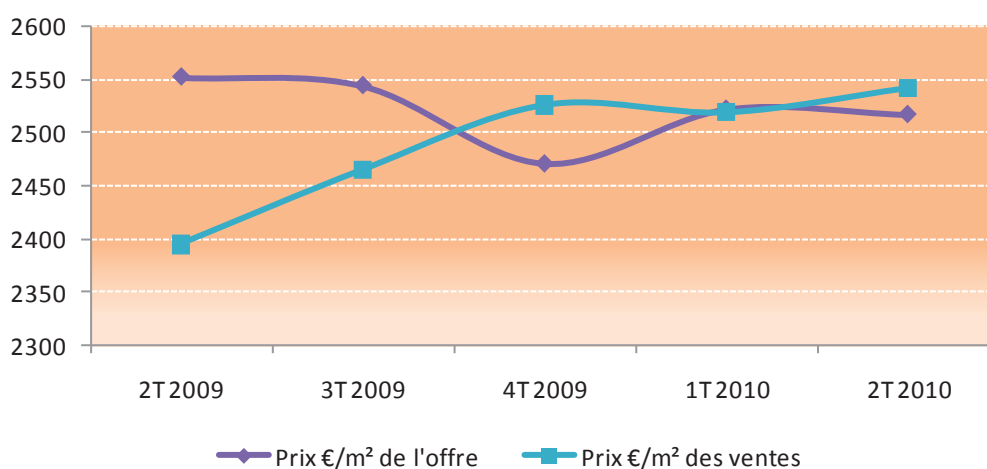
Sources : DREAL Rhône-Alpes, ECLN 2010 ; Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse n°5, 2^e trimestre 2010.

Le prix de vente moyen a progressé dans la région stéphanoise entre le 2^e trimestre 2009 et le 2^e trimestre 2010. Cette hausse de +6,1% est la plus forte (avec l'agglomération de Valence +11,5%) parmi les agglomérations référentes et en comparaison aux territoires régional et national. Alors que cette hausse est légèrement supérieure à la période précédente pour la région stéphanoise, le Grand Lyon et Annecy enregistre une hausse des prix beaucoup plus faible et Grenoble et Chambéry-Aix retrouvent une évolution positive.

Malgré tout, les niveaux de prix dans la région stéphanoise restent en deçà des valeurs régionales. Au 1^{er} semestre 2010, un appartement neuf vaut 2 542€/m² dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire et 2 604€/m² dans Saint-Etienne Métropole. Comme les années précédentes, il semble que la hausse des prix relève moins d'une tension du marché que d'un ajustement aux coûts de construction et à un « rattrapage » engagé depuis quelques années.

Vers une harmonisation des prix entre l'offre et la demande

Evolution des prix en €/m² (hors parking), dans le Sud Loire et la Proche Haute-Loire



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute-Loire, Adéquation-Cecimobs, Document de synthèse n°5, 2^e trimestre 2010.

Sur l'ensemble de la période, les prix de l'offre et les prix de vente se sont rapprochés. Entre 2009 et 2010 (au 2^e trimestre), les prix €/m² de l'offre sont relativement stables entre 2 500 et 2 550€/m². Sur la même période, les prix de vente ont progressé de 6% pour atteindre 2 542€/m² au 2^e trimestre 2010.

Fin 2009 et mi 2010, les prix de vente sont supérieurs aux prix de l'offre. L'explication serait-elle dans les surfaces de logements ? Les logements vendus sont de petite surface et coûtent ainsi plus cher au m² que les grands logements. Parallèlement, le stock de logement en commercialisation (« queues de programmes ») est plutôt composé de grands logements, dont les prix sont moins élevés au m² et ont pu être revus à la baisse. Une autre explication peut également être avancée : les logements vendus sont plutôt dans les nouveaux programmes qui sont commercialisés à des prix plus élevés que les programmes plus anciens qui ont des difficultés à s'écouler.

Au 2^e trimestre 2010, le prix de marché³ est de 2 657€/m² et l'essentiel (96%) de l'offre de logements disponibles en vente se situe entre 1 747€/m² et 3 596€/m².

³ Prix de marché : moyenne pondérée des prix des logements disponibles dans les programmes dont les rythmes de vente sont supérieurs à la moyenne du marché.

2.6. Tendances au 3^e trimestre 2010

Les chiffres du 3^e trimestre 2010 sont en demi-teinte :

- 147 ventes dans le Sud Loire et proche Haute-Loire, soit une baisse de -20% par rapport au trimestre précédent. La moitié des ventes ont été enregistrées dans Saint-Etienne.
- Des mises en vente en très nette progression (+64% par rapport au 2^e trimestre), dont 80% dans la ville de Saint-Etienne.
- Une offre commerciale disponible en légère augmentation, sous l'effet de mises en vente supérieures aux ventes réalisées sur le trimestre.

3 > Le marché de seconde main : un marché qui se déprécie ?

Les données sont issues de l'observatoire foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitement 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.

Des précautions sont à prendre dans les analyses. 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 2008.

Chiffres-clés 2008 dans le Scot Sud Loire

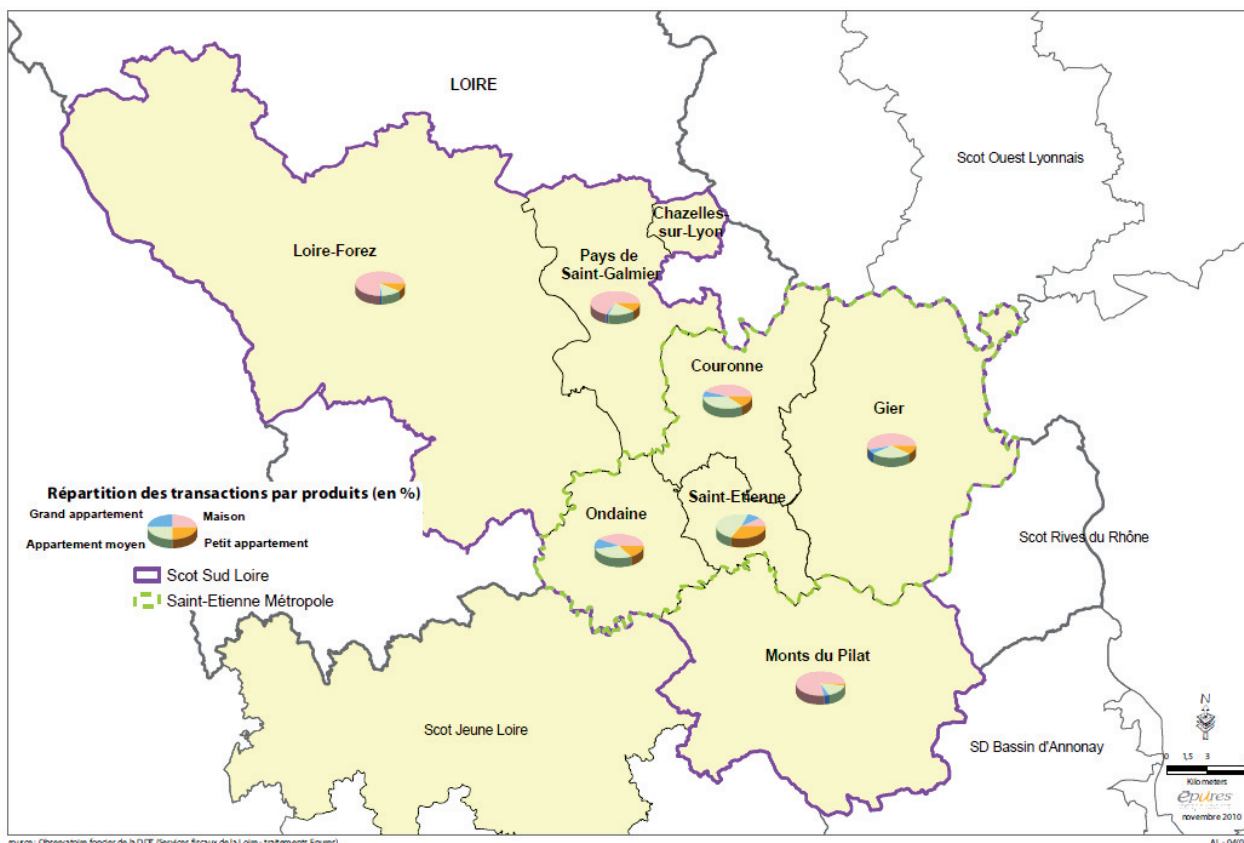
	Le volume de transactions			Prix moyen	
	Volume	Evolution 2007-2008	rapporté aux résidences principales (RP 2006)	Prix moyen	Evolution 2007-2008
Appartements	3 299 dont :	-12%	2%*	1 456 €/m ²	+2%
grands	352				
moyens	1 914				
petits	1 033				
Maisons	1 816	-20%	2%	194 374 €	+3%

*Interprétation : Sur 100 résidences principales en appartement, 2 ont fait l'objet d'une transaction en 2008.

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.

Source : Observatoire foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitements epures).

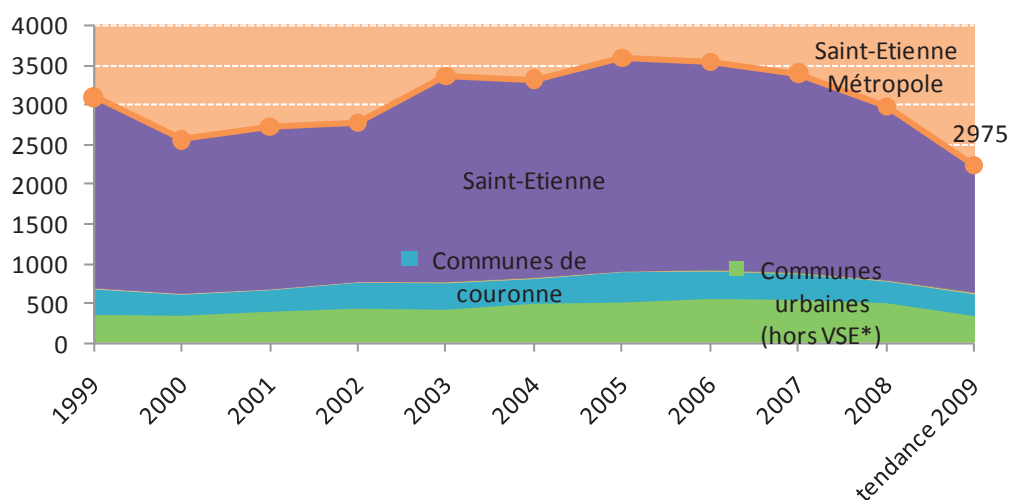
Les transactions immobilières en 2008



3.1. Une baisse des transactions qui se poursuit

Dans le Sud Loire, le volume de transactions d'appartements accuse une baisse en 2008 par rapport à 2007 de -12% (contre -2% à -3% les années précédentes), pour atteindre 3 300 ventes. Depuis l'année 2005, qui reste une année exceptionnelle en volume de transactions, la baisse des ventes d'appartements anciens est continue. Elle semble être avérée pour l'année 2009.

Evolution du volume de transactions d'appartements à la revente, dans Saint-Etienne Métropole



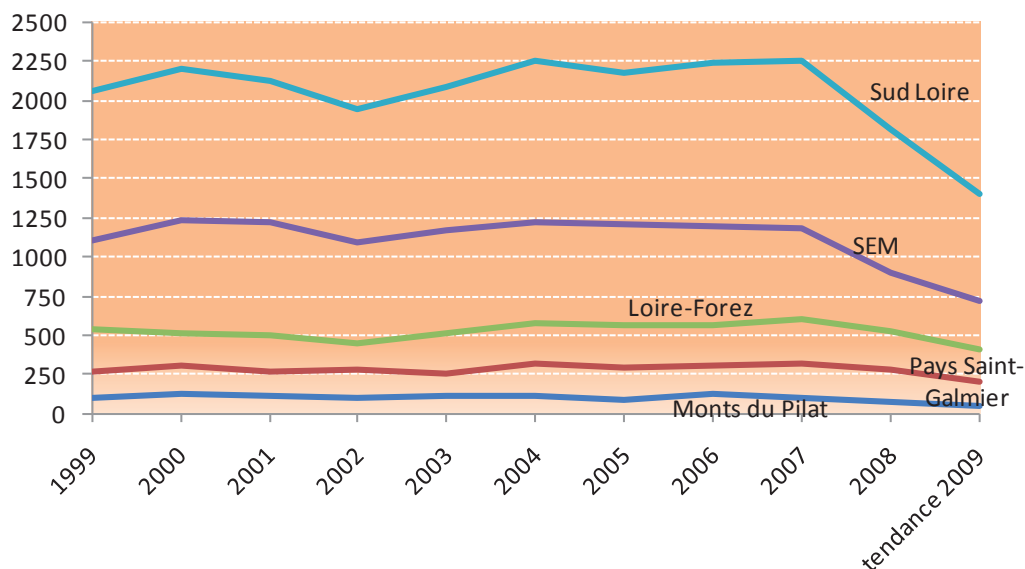
Source : Observatoire foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitements epures).

*VSE : Ville de Saint-Etienne

Saint-Etienne Métropole suit les mêmes tendances (-12%), puisque ce territoire concentre 90% des transactions réalisées dans le Sud Loire. Dans Saint-Etienne Métropole, la baisse des transactions entre 2007 et 2008 est essentiellement le fait des communes de couronne (-16%) et de la Ville de Saint-Etienne (-13%).

Loire-Foréz et le Pays de Saint-Galmier enregistrent une baisse des transactions d'appartements anciens, respectivement de -6% et -4%. Ces deux secteurs, plus propices au développement de la construction individuelle, comptent moins de 200 transactions.

Evolution du volume de transactions des maisons à la revente, dans le Sud Loire



Source : Observatoire foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitements epures).

En 2008, 1 816 maisons ont fait l'objet d'une vente dans le Sud Loire. **Ainsi, les transactions de maisons à la revente connaissent une baisse de -20% par rapport à 2007, alors même que sur la période précédente (2006-2007), une stabilité à plus de 2 200 transactions avait été enregistrée.**

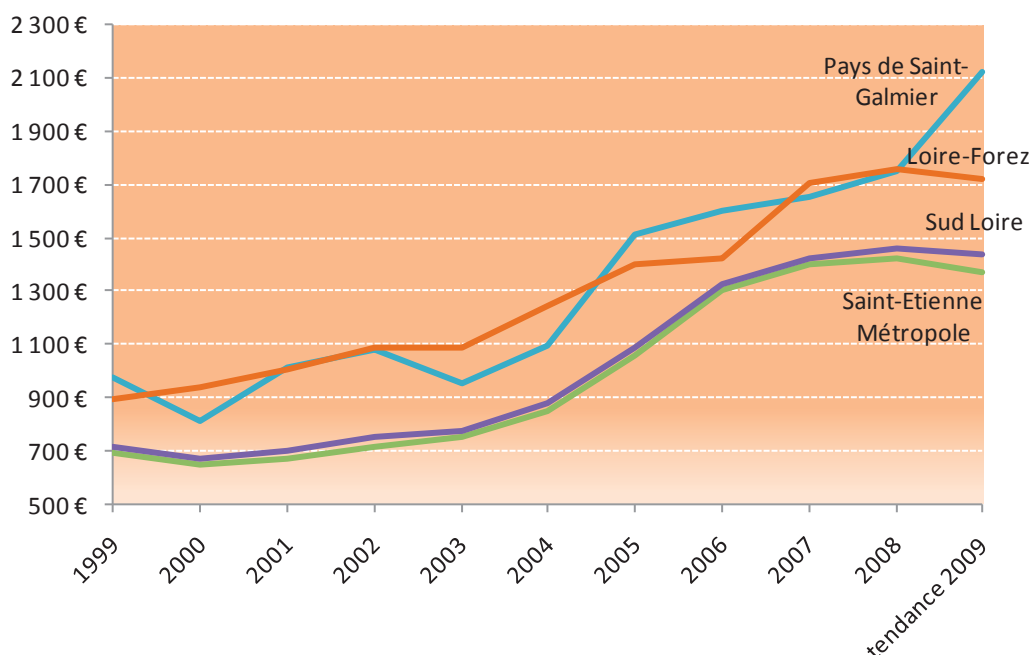
L'ensemble des territoires qui composent le Sud Loire sont touchés par une baisse des transactions de maisons de seconde main. Les Monts du Pilat et Saint-Etienne Métropole enregistrent une baisse plus forte qu'à l'échelle du Sud Loire, d'environ ¼. Saint-Etienne Métropole passe ainsi sous la barre du millier de transactions. Loire-Forez et le Pays de Saint-Galmier connaissent une baisse d'environ -12%.

Avec des données plus récentes, la Chambre des Notaires de la Loire annonce une inversion de tendance. La baisse du volume de transactions d'appartements et de maisons est moins marquée en 2009 qu'en 2008. Les ventes augmenteraient même légèrement en 2010.

3.2. Un ralentissement dans la hausse des prix

La fin des années 1990 et le début des années 2000 avaient enregistré une progression légère des prix, avant une hausse plus marquée au milieu des années 2000 (2004-2005-2006). 2008 semble être une année de transition avant un phénomène d'inversion des tendances à partir de 2009.

Evolution du prix moyen des appartements à la revente (€/m²)



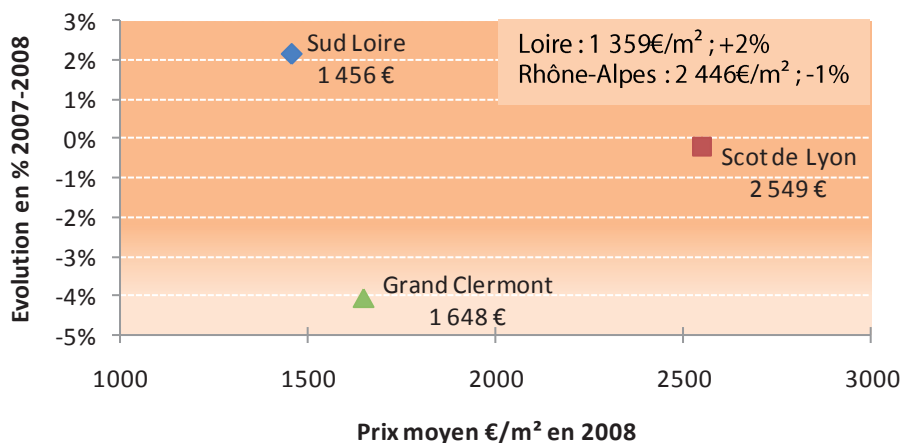
Source : Observatoire foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitements epures).

Dans le Sud Loire, les prix moyens de vente des appartements anciens continuent à augmenter entre 2007 et 2008 (+2%), mais dans une moindre mesure par rapport à la hausse enregistrée sur la période précédente (+8% entre 2006 et 2007).

A l'échelle des territoires, **le Pays de Saint-Galmier** enregistre une hausse de +6%, contre +3% dans **Loire-Forez** et +2% dans **Saint-Etienne Métropole**.

La tendance 2009 semble montrer une amorce de baisse des prix (-1%), à l'échelle du Sud Loire (à l'exception du Pays de Saint-Galmier). Cette tendance à la baisse est également avancée par la Chambre des Notaires de la Loire.

Prix moyen d'un appartement à la revente en 2008 et évolution 2007-2008

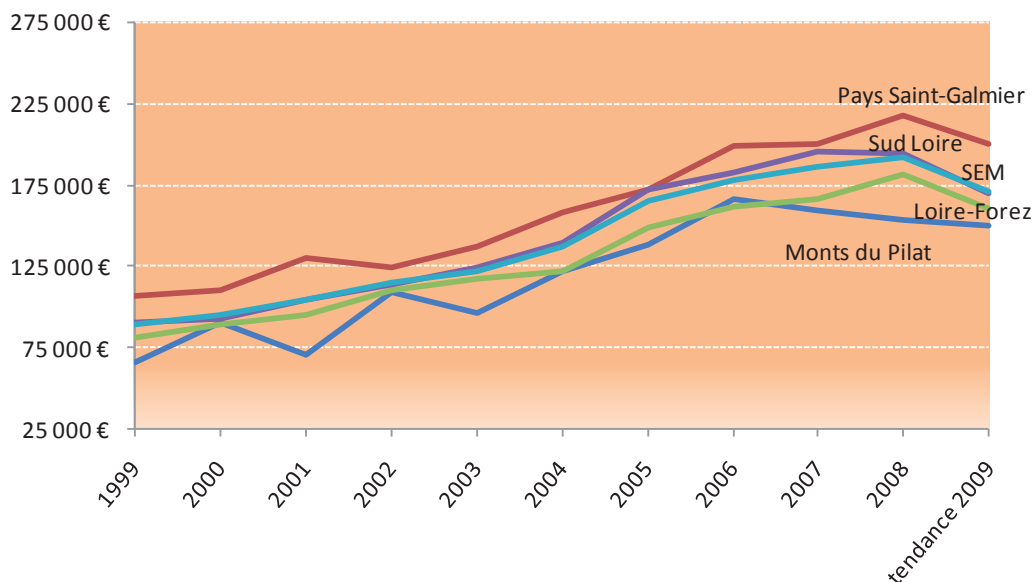


Sources : Observatoire foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitements epures) ; Notaires de France – PERVAL pour la Chambre des Notaires de la Loire, Agence d'Urbanisme de Clermont-Ferrand, Agence d'urbanisme de Lyon.

Comparé aux territoires référents voisins de Lyon et Clermont-Ferrand, **le Sud Loire est le seul à connaître une évolution positive du prix moyen des appartements (+2%)**. Néanmoins, les appartements à la revente restent les moins chers. Cette situation était similaire dans la période précédente.

Alors que le département de la Loire enregistre une hausse de +2% entre 2007 et 2008 (à l'instar du Sud Loire), il connaît une réelle baisse des prix entre 2008 et 2009 (-6,2% ; Notaires de France-Perval). Cette baisse des prix va-t-elle se répercuter dans un second temps dans le territoire du Sud Loire ? Peuvent-ils encore descendre ?

Evolution du prix moyen des maisons à la revente, dans le Sud Loire



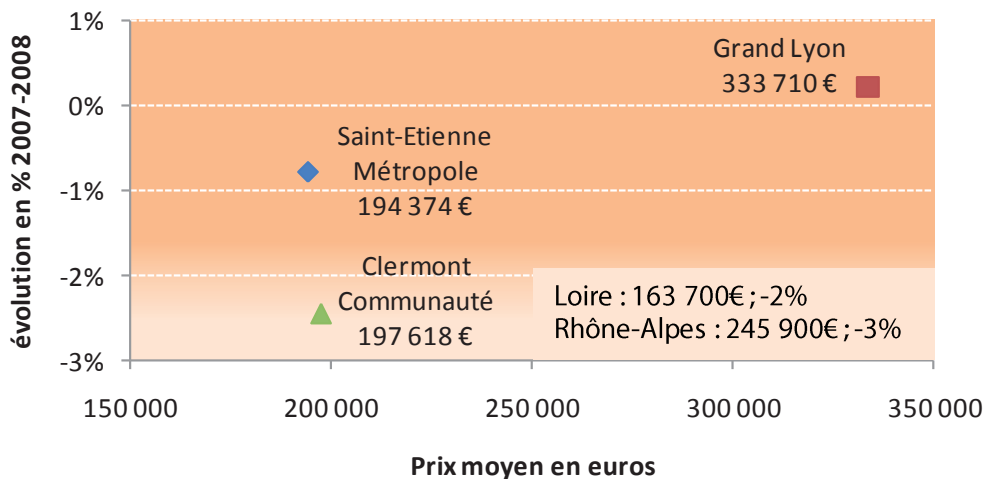
Source : Observatoire foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitements epures).

Dans le Sud Loire, la hausse des prix moyens des maisons à la revente enregistre un ralentissement (+3% entre 2007 et 2008 contre +5% entre 2006 et 2007).

Sur la période 2007-2008, dans les Monts du Pilat et Saint-Etienne Métropole, les prix évoluent plutôt à la baisse (respectivement -4% et -1%), alors que dans Loire-Forez et le Pays de Saint-Galmier, les prix ont augmenté de +9%. Le Pays de Saint-Galmier reste au premier rang des territoires les plus chers.

La tendance à la baisse des prix en 2009 touche l'ensemble des territoires du Sud Loire (-11%) et de façon plus marquée en comparaison au département de la Loire (-8% ; Notaires de France-Perval).

Prix moyen d'une maison à la revente en 2008 et évolution 2007-2008



Sources : Observatoire foncier de la DDT42 (services fiscaux de la Loire, traitements epures) ; Notaires de France – PERVAL, Agence d'Urbanisme de Clermont-Ferrand, Agence d'urbanisme de Lyon.

Saint-Etienne Métropole maintient un niveau de prix moyen des maisons très inférieur à l'agglomération de Lyon mais voisin de celle de Clermont-Ferrand.

L'évolution des prix moyens était partout positive entre 2006 et 2007. Cela n'est plus le cas entre 2007 et 2008 : stabilité dans le Grand Lyon, légère baisse dans Saint-Etienne Métropole et baisse plus marquée dans Clermont Communauté.

Dans la Loire, la baisse des prix s'accélère (-2% entre 2007 et 2008 et -8% entre 2008 et 2009), en Rhône-Alpes, également (-3% entre 2007 et 2008 et -6% entre 2008 et 2009).

4 > Le marché locatif privé : un marché peu attractif

Comme chaque année, l'activité du marché locatif privé a été analysée et suivie dans le cadre de l'observatoire. Au fil des ans, différentes sources de données ont été mobilisées : analyse des petites annonces dans la presse gratuite, étude ponctuelle, et plus récemment encore l'exploitation des données loca-pass fournies par Entreprise Habitat Loire⁴.

Pour approfondir la connaissance de ce marché à l'échelle du Sud Loire, epures, les collectivités locales du Sud Loire, l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (Epase) et la DDT42, ont mis en place un nouveau dispositif d'observation qui repose sur la réalisation d'une enquête téléphonique auprès d'un échantillon de locataires du parc privé. Le questionnaire portait sur le niveau des loyers, le confort des logements, le profil des locataires et leurs projets résidentiels.

La première enquête s'est déroulée fin 2009, début 2010. Elle fera l'objet de publications très prochainement. Nous proposons ici une synthèse des résultats sur les niveaux de loyer.

Chiffres-clés 2010 dans le Scot Sud Loire

	Loyer global	Loyer de relocation ⁵
Loyer en €/m ² hors charges	6,2€/m ²	6,5€/m ²
Loyer moyen mensuel hors charges	456€	458€
Charges moyennes	54€	
Surface moyenne	74 m ²	70 m ²

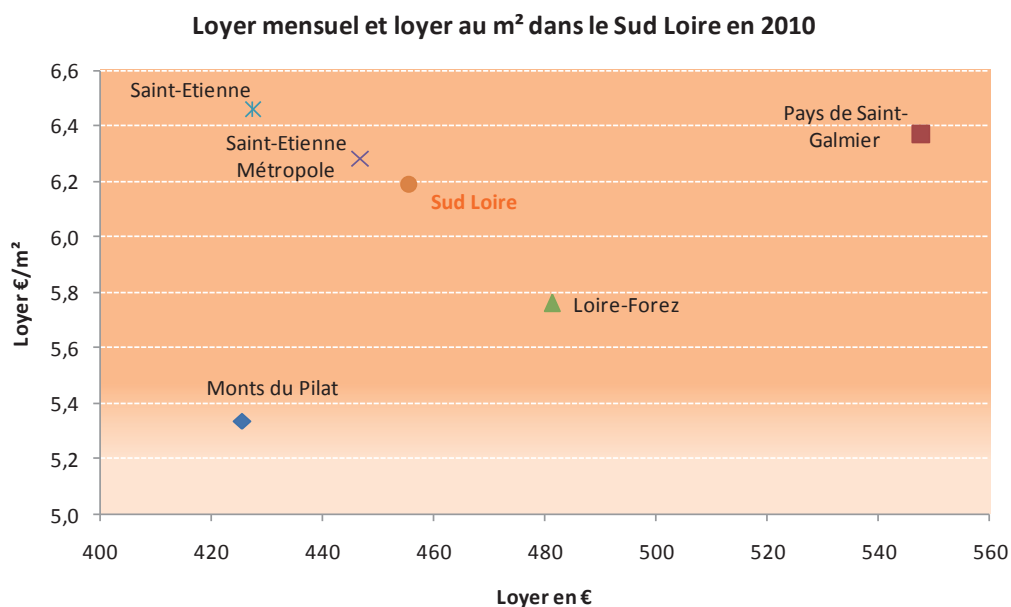
Source : Enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010.

⁴ Le loca-pass regroupe deux aides, l'avance loca-pass et la garantie loca-pass, distribuées par Entreprise Habitat Loire 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 louer. Ces aides ne sont pas conditionnées par des plafonds de revenus. L'échantillon est limité aux catégories de personnes qui font appel à ce dispositif (2 855 dont 1 298 dans le parc social en 2009).

⁵ Le loyer de relocation correspond au loyer versé par le locataire installé depuis moins d'un an dans le logement. L'étude du loyer de relocation précise l'activité du marché locatif et ses dynamiques, et sa comparaison avec le loyer global permet de mesurer les tensions sur le marché.

4.1. Un loyer de 6,2€/m² dans le Sud Loire en 2010

En 2010, dans le Sud Loire, le loyer hors charges dans le parc privé s'élève en moyenne à 456€ pour un logement moyen de 74m², soit 6,2€/m².



Source : Enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010.

Au sein du Sud Loire, le Pays de Saint-Galmier enregistre les niveaux de loyer moyen les plus élevés, à hauteur de 548€ mensuel, pour une surface moyenne de 86m², soit 6,4€/m². A l'inverse, les Monts du Pilat ont les niveaux de loyer les plus bas (425€ et 5,3€/m²).

Saint-Etienne Métropole a un profil très proche du Sud Loire avec un loyer mensuel de 447€ et un loyer au m² de 6,3€. La ville de Saint-Etienne, du fait d'un parc locatif de petite taille, connaît une situation atypique. La ville propose les loyers au m² les plus élevés (6,5€/m²) et des loyers mensuels parmi les plus bas (427€).

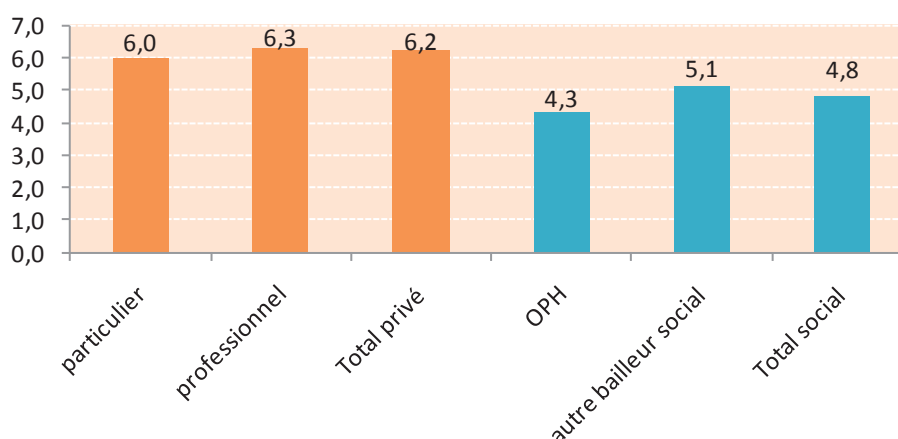
Dans Loire-Forez, le loyer mensuel est supérieur au Sud Loire (481€). En revanche, rapporté au m², le loyer est inférieur de 7% au Sud Loire et atteint 5,8€/m².

4.2. Parc social, parc privé : deux marchés distincts

	Parcs locatifs privé et social dans le Sud Loire	
	Parc privé	Parc social
Loyer en €/m ² hors charges	6,2€/m ²	4,8€/m ²
Loyer moyen mensuel hors charges pour un T3	456€	301€
Charges moyennes pour un T3	57€	85€

Sources : 1% Logement Loire (données Loca Pass 2009) ; Enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010 (pour les données du parc privé).

Loyer €/m² hors charges selon le type de gestionnaire, dans le Sud Loire



Sources : 1% Logement Loire (données Loca Pass 2009) ; Enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010 (pour les données du parc privé).

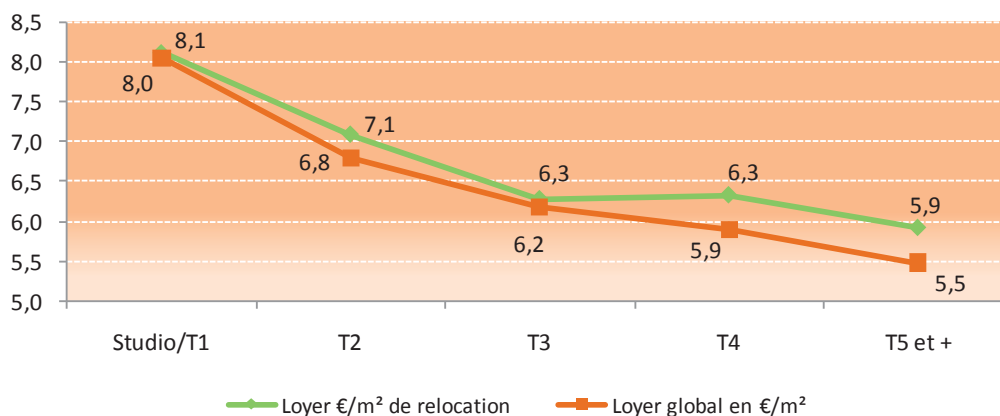
Les loyers dans le parc locatif public restent inférieurs à ceux proposés dans le marché libre quel que soit le type de gestionnaire, ce qui affirme sa vocation sociale.

Toutefois, **le parc social enregistre une progression régulière des loyers et atteint le niveau le plus élevé depuis 2004** avec 4,8€/m² en 2009 (contre 4,5€/m² en 2004). Par ailleurs, la vocation sociale semble mieux assurée dans les Offices Publics de l'Habitat (4,3€/m²) que dans les autres organismes sociaux (5,1€/m²). Les organismes sociaux tendaient pourtant vers une harmonisation des niveaux de loyer l'année précédente.

Dans le parc privé, le loyer perçu par le professionnel est plus élevé que le loyer directement versé au propriétaire. Il est 5% plus cher en €/m².

4.3. La structure du parc : un loyer à la relocation légèrement plus élevé, quelle que soit la taille du logement

Loyers global et de relocation selon le nombre de pièces, dans le Sud Loire, en 2010



Source : enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010.

Quelle que soit la taille du logement, **les loyers de relocation sont légèrement supérieurs aux loyers globaux**. Ce sont **les grands logements de 4 pièces et plus qui enregistrent les écarts de loyers les plus élevés**, à hauteur de 7% (à la fois pour les T4 et les T5 et plus). Malgré tout, les écarts restent limités.

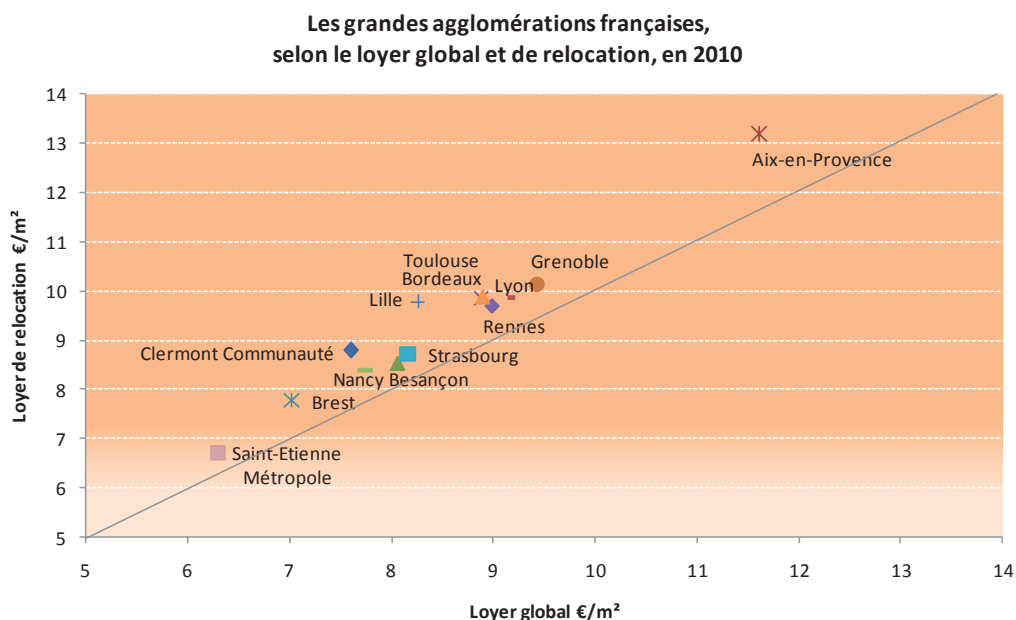
Le niveau de loyer versé par un ménage en 2010 dans le Sud Loire

	Loyer en €/m ² (hors charges)	Surface moyenne	Loyer moyen en € (hors charges)
T1	8,0€/m ²	36m ²	291€
T2	6,8€/m ²	53m ²	357€
T3	6,2€/m ²	74m ²	456€
T4	5,9€/m ²	92m ²	544€
T5 et plus	5,5€/m ²	121m ²	665€
Total	6,2€/m ²	74m ²	456€

Source : enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010.

Le loyer en €/m² est inversement proportionnel au nombre de pièces. Les studios/T1 se louent 8€/m², contre seulement 5,5€/m² pour les T5 et plus. Ainsi, les loyers en €/m² sont près de 70% plus élevés pour les petits logements que pour les grands. **Les loyers mensuels progressent avec la taille du logement.** Un studio/T1 revient en moyenne à 291€ par mois, et un T5 à 665€, soit 2,25 fois plus.

4.4. Comparaison nationale⁶ : Saint-Etienne Métropole en bas de l'échelle



Sources : OLAP 2009; « Les loyers du parc privé », Conjoncture Habitat, édition n°3, Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole, 2010; enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, eures, 2010.

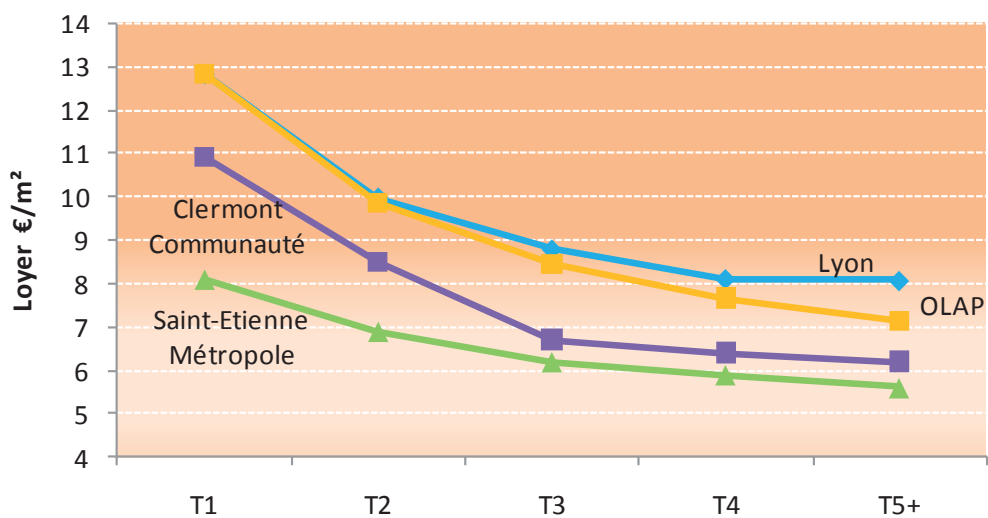
Parmi les agglomérations françaises enquêtées, Saint-Etienne Métropole se détache de l'ensemble et tient la dernière place. L'agglomération stéphanoise est la moins chère avec un écart du loyer global de l'ordre de 2,8€/m² avec les agglomérations en tête (Grenoble, Lyon, Rennes, Toulouse, Bordeaux, hors Aix-en-Provence).

Dans les 11 agglomérations bénéficiant de l'enquête OLAP 2009, le loyer de relocation s'établit en moyenne à 9,7€/m², soit 10,2% de plus que le loyer global.

Saint-Etienne Métropole enregistre un écart bien moindre, parmi les plus bas des référents, de 6,3%. C'est le **signe d'une faible tension sur le marché stéphanois**, au même titre que Strasbourg et Besançon. A l'opposé, dans Clermont Communauté, l'écart entre loyer de relocation et loyer global est important (+15,8%). Les politiques publiques d'aménagement urbain (tramway, nouveaux programmes immobiliers, équipements de proximité) ont certainement produit un effet sur le marché locatif (valorisation des loyers, regain d'activité de l'investissement locatif).

⁶ Les résultats de l'enquête loyer dans le Sud Loire sont comparés à l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). Cet observatoire réalise chaque année une enquête sur l'évolution des loyers du secteur locatif privé dans 11 agglomérations de province : Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse. Pour compléter les comparaisons, l'enquête loyer conduite dans Clermont-Ferrand et sa région est également utilisée.

Le loyer global €/m² par taille de logements, en 2010



Sources : OLAP 2009 ; « Conjoncture Habitat », édition n°3, Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole, 2010 ; enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010.

Quelle que soit la taille du logement, Saint-Etienne Métropole enregistre des niveaux de loyer plus bas que Clermont Communauté et que les 11 agglomérations de province qui bénéficient de l'enquête OLAP. L'écart de loyer en €/m² entre Clermont Communauté et Saint-Etienne Métropole se réduit nettement pour les logements T3 et plus.

5 > La production de logement social : une dynamique à la hausse

Pour consolider la nouvelle approche du marché du logement entamée l'an dernier et la pérenniser, une base de données sur la production de logements sociaux a été créée. Elle a fait l'objet d'une convention entre les services de l'Etat et epures. Sa mise à jour sera assurée tous les ans.

Chiffres-clés 2010 dans le Scot Sud Loire	
Logements sociaux livrés	2006-2010⁷
Volume	2 180
Moyenne annuelle	435
Evolution annuelle moyenne	+24%
Part du collectif	76%
Part des acquisition-amélioration	43%

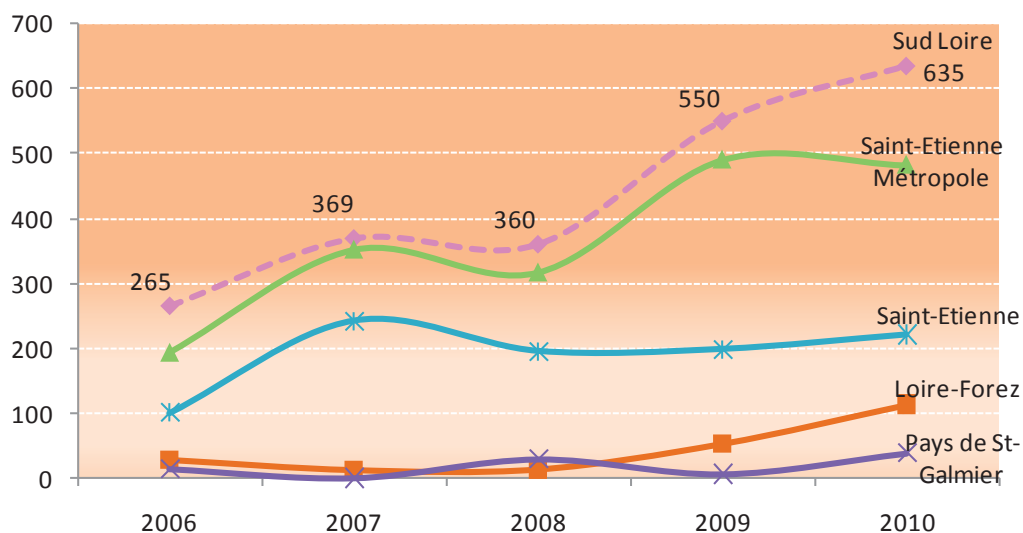
Source : DDT42, traitement epures.

⁷ L'année 2010 comprend les références jusqu'au mois d'octobre.

5.1. Une livraison en hausse et concentrée dans les communes urbaines

Une livraison de logements sociaux qui a plus que doublé en 4 ans

Logements sociaux livrés (hors foyers) dans le Sud Loire



Source : DDT42, traitement epures.

Dans le Sud Loire, 2 180 logements sociaux ont été livrés sur la période 2006-2010, soit une moyenne annuelle de 435 logements.

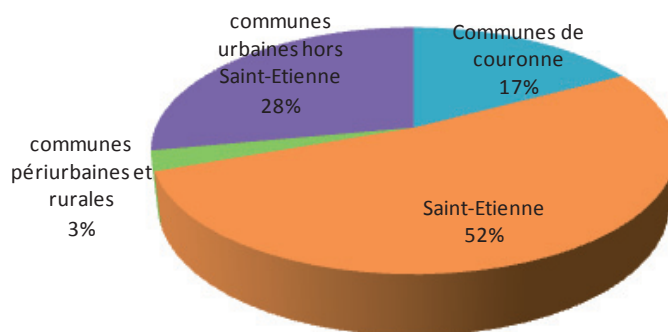
Les livraisons ont été multipliées par 2,4 entre 2006 et 2010. L'année 2008 marque une stagnation des livraisons et précède une forte progression de +53% en 2009. Au total en 2010, 635 logements sociaux ont été livrés dans le Sud Loire, niveau le plus haut jamais observé jusqu'à présent.

Loire Forez enregistre une montée en puissance récente dans la production de logements sociaux. Entre 2009 et 2010, la production a doublé et dépasse la barre des 100 logements (114 logements sociaux livrés en 2010). Le Programme Local de l'Habitat adopté mi 2007 a ainsi enclenché une dynamique de l'offre en logement social.

Le Pays de Saint-Galmier est un petit marché où la production moyenne ne dépasse pas 18 logements sociaux par an.

Des logements sociaux livrés en majorité dans les communes urbaines

Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers) entre 2006 et 2010, dans Saint-Etienne Métropole

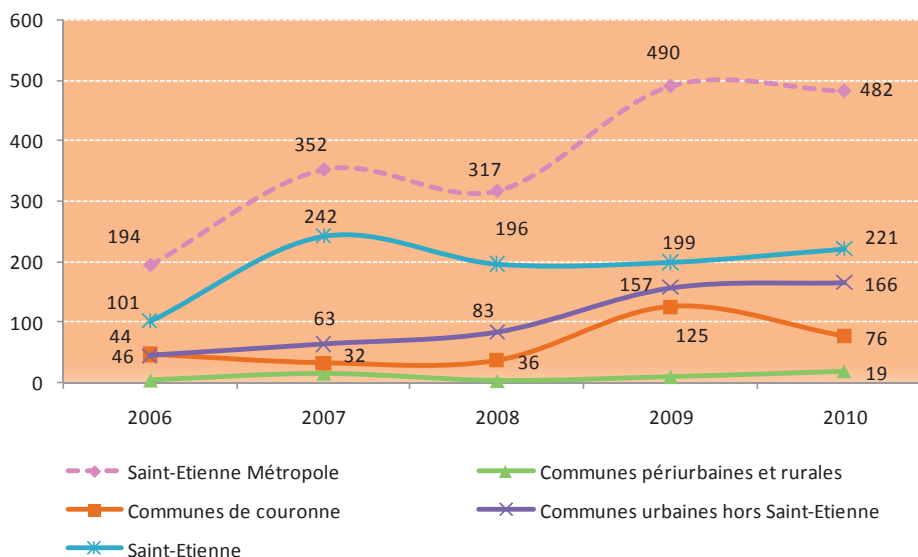


Source : DDT42, traitement epures.

La majorité de la production de logements sociaux dans le Sud Loire se concentre dans Saint-Etienne Métropole, à hauteur de 84% sur la période 2006-2010. Loire Forez représente 10% de la production et le Pays de Saint-Galmier 4%.

Zoom sur Saint-Etienne Métropole : une stabilité autour de 500 logements

Logements sociaux livrés (hors foyers) dans Saint-Etienne Métropole



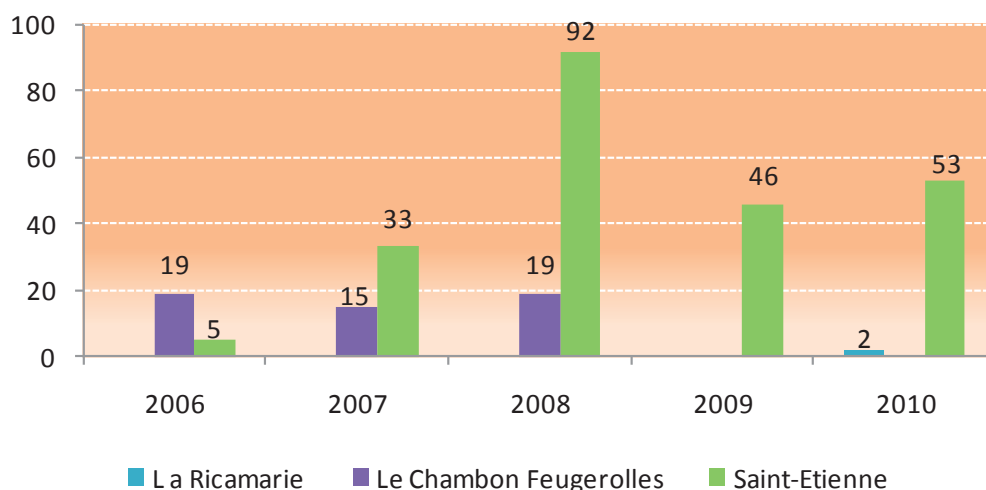
Source : DDT42, traitement epures.

Dans Saint-Etienne Métropole, la production s'élève à 1 835 logements sociaux sur la période 2006-2010. Entre ces deux années, la production a été multipliée par 2,5 pour atteindre 482 logements sociaux en 2010. Les communes urbaines ont largement contribué à cette progression : la production dans les communes urbaines hors Saint-Etienne a quadruplé et elle a plus que doublé dans la ville centre.

A noter qu'entre 2009 et 2010, l'agglomération connaît une stabilité de la production autour de 500 logements sociaux. Alors que la production est en hausse de 9% dans les communes urbaines (Saint-Etienne compris), elle accuse une forte baisse dans les communes de couronne (-40%).

Au sein de l'agglomération stéphanoise, Saint-Etienne compte pour moitié dans la production 2006-2010. Entre 2006 et 2008, Saint-Etienne pèse en moyenne 2/3 de la production de l'agglomération. A partir de 2009, le poids de Saint-Etienne diminue au profit des autres communes urbaines. Ainsi, la répartition de la production est de 45% dans Saint-Etienne et 1/3 dans les autres communes urbaines de l'agglomération, et ce pour 2009 et 2010.

Logements sociaux livrés (hors foyers) dans le cadre de l'ANRU

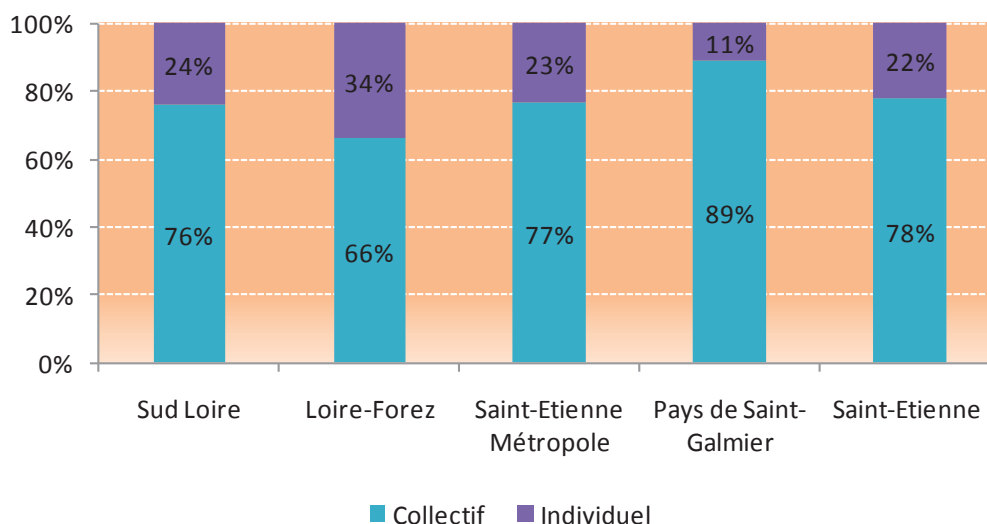


Source : DDT42, traitement epures.

Entre 2006 et 2010, **284 logements ont été livrés dans le cadre de projets de rénovation urbaine (ANRU)**, soit 15% de la production totale de l'agglomération stéphanoise. Trois communes sont concernées : dans Saint-Etienne, près de 25% des logements sociaux émanent de projets de renouvellement urbain, dans Le Chambon-Feugerolles 60% et dans La Ricamarie 2 logements.

5.2. Des logements livrés plutôt en collectif

Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers) selon la catégorie, entre 2006 et 2010



Source : DDT42, traitement epures.

Les $\frac{3}{4}$ des logements livrés dans le Sud Loire sont en collectif. Seul le territoire de Loire Forez enregistre une part de logements sociaux en collectif inférieur à la moyenne : $\frac{2}{3}$ en collectif et $\frac{1}{3}$ en individuel.

Les logements sociaux livrés sont de taille moyenne (3 et 4 pièces), pour les $\frac{3}{4}$ d'entre eux.

Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers) par type de financement⁸, entre 2006 et 2010, dans le Sud Loire

PLUS	PLS	PLA-I	PLUS CD
62%	11%	19%	7%

Source : DDT42, traitement epures.

Le logement très social (PLA-I) représente 20% des logements livrés dans le Sud Loire sur la période 2006-2010. Saint-Etienne Métropole concentre 85% de la production de logement très social, réparti pour $\frac{1}{2}$ dans la ville centre et pour $\frac{1}{3}$ dans les autres communes urbaines. Loire Forez représente 15% de la production de logement très social. A noter que les Programmes Locaux de l'Habitat de Saint-Etienne Métropole et Loire-Forez visent à soutenir la production de logement social public, y compris le logement très social.

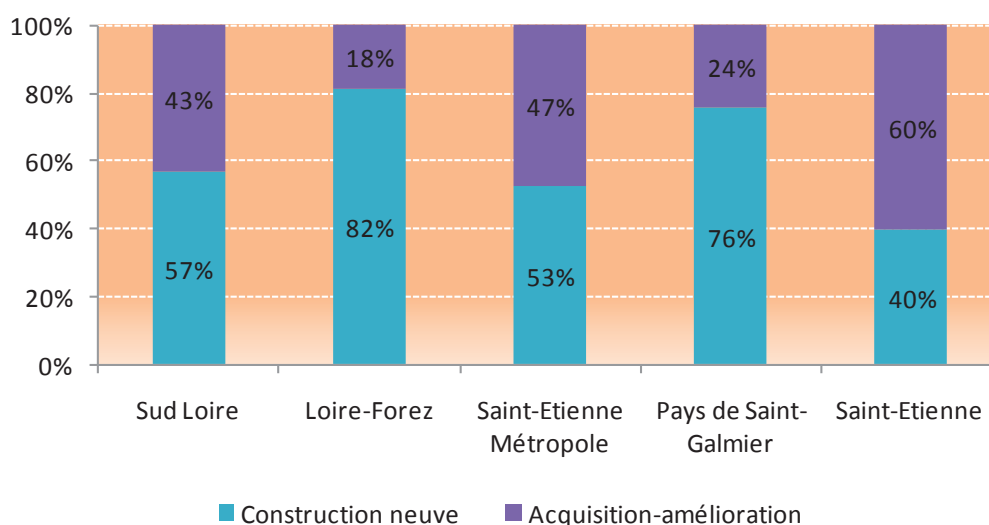
Le PLUS-CD est mis en œuvre dans les communes urbaines de l'agglomération stéphanoise qui font l'objet d'opérations de rénovation urbaine.

⁸ PLUS : prêt locatif à usage social, PLA-I : prêt locatif aidé d'intégration, PLS : prêt locatif social, PLUS-CD : prêt locatif à usage social construction-démolition

5.3. Le cadre de la production de logements sociaux : un marché porté pour moitié par 4 organismes sociaux

Entre 2006 et 2010, la production de logement social se répartit entre 13 organismes sociaux, dont **4 organismes représentent 54% de la production** : Bâtir et Loger (425 logements livrés 2006-2010), Cité Nouvelle (310), Néolia (250) et Alliade Habitat (191).

Répartition des logements sociaux livrés (hors foyers) selon le mode de production, entre 2006 et 2010



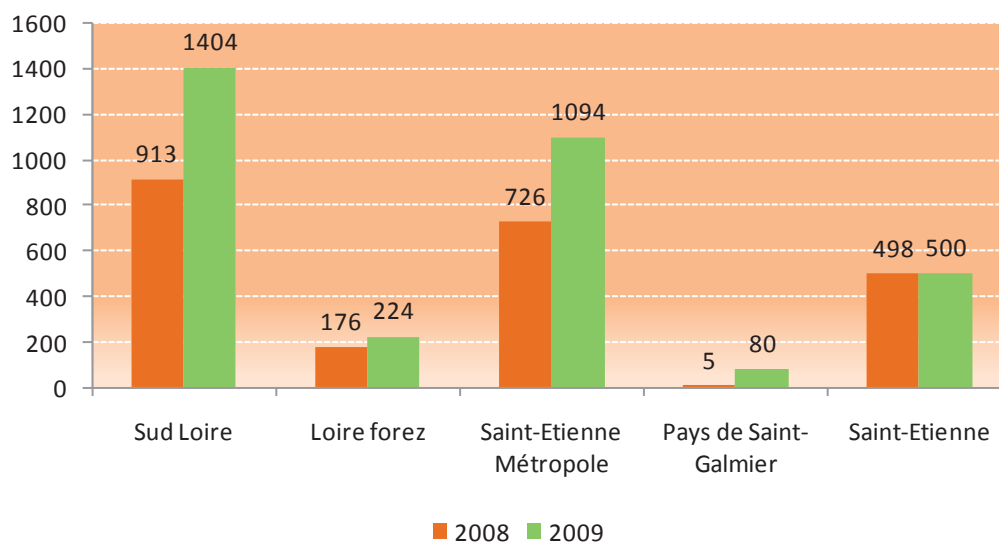
Source : DDT42, traitement epures.

Parmi les 2 180 logements livrés dans le Sud Loire sur la période 2006-2010, **57% sont des logements neufs et 43% relèvent d'une acquisition-amélioration.**

L'acquisition-amélioration est privilégiée dans les territoires urbains, à l'exemple de Saint-Etienne Métropole (47%) et de la ville de Saint-Etienne (60%). En revanche, la construction neuve est plus répandue dans les territoires périurbains (82% dans Loire Forez et 76% dans le Pays de Saint-Galmier).

5.4. Une production de logement social qui devrait se poursuivre

Logements sociaux financés (hors foyers)



Source : DDT42, traitement epures.

2 300 logements sociaux sont financés sur la période 2008-2009. Ce sont autant de logements qui devraient être livrés dans les trois années à venir. A noter que le Plan de relance gouvernemental a contribué à l'augmentation des logements financés en 2009. Au sein de l'agglomération stéphanoise, près d'1 millier de logements sociaux sont financés dans la ville centre, 400 dans les communes de couronne et autant dans les communes urbaines (hors Saint-Etienne).

Le Scot Sud Loire a défini des objectifs de production de logements accessibles socialement⁹ à hauteur de 570 logements par an dans Saint-Etienne métropole, 160 dans Loire Forez, 70 dans le Pays de Saint-Galmier, 27 dans les Monts du Pilat et 8 dans Chazelles-sur-Lyon.

Les démolitions réalisées entre 2006 et 2009 dans le Sud Loire

	Saint-Etienne	Le Chambon-Feugerolles	Saint-Chamond	La Ricamarie
2006	279	67		
2007	233	125	59	
2008				
2009	221			41

Source : DDT42, traitement epures.

Plus de 1 000 logements ont été démolis entre 2006 et 2009 dans le Sud Loire. Ces démolitions ont été exclusivement réalisées dans les communes urbaines de Saint-Etienne Métropole qui sont en secteur ANRU (à l'exception de celles dans Saint-Chamond). Ces démolitions appellent à une construction de 1 logement démolit pour 1 logement construit. Sur 2010, la démolition de 370 logements a été décidée.

⁹ Les logements accessibles socialement comprennent les logements locatifs conventionnés (publics et privés) en dehors des foyers, les logements communaux, les logements en accession aidée (logements en accession à prix maîtrisés, logements PSLA) en dehors des logements faisant l'objet d'un prêt à taux zéro.

CONCLUSION

Des dynamiques en matière de politiques de l'habitat sont à l'œuvre dans le Sud Loire. Le Scot Sud Loire s'est donné pour objectifs de limiter l'étalement urbain, de renforcer les centralités et de renforcer l'attractivité résidentielle et la mixité de l'habitat. Les Programmes Locaux de l'Habitat des différents secteurs sont amenés à décliner ces objectifs. Saint-Etienne Métropole s'apprête à adopter son nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH), Loire Forez tire un bilan à mi-parcours de son PLH et en profite pour réaffirmer ses objectifs, les Monts du Pilat élabore leur PLH, et le Pays de Saint-Galmier a intégré une démarche de connaissance de son marché du logement.

Dans ce contexte, l'observatoire de l'habitat est un véritable outil au service de la connaissance du marché et de la mise en œuvre des politiques. Il précise un certain nombre de tendances dans les différents segments du marché du logement :

La construction neuve connaît un regain d'activité au profit de Saint-Etienne Métropole et des Monts du Pilat. La construction en collectif a progressé. La répartition individuel/collectif est à l'équilibre. Vers une densité de l'urbanisation ?

L'activité de la promotion immobilière est en demi-teinte. Des signes de redressement sont là : une progression des ventes, un retour même timide des investisseurs, une baisse de la durée moyenne de commercialisation. Mais certains indicateurs restent au rouge : une offre en déséquilibre, des logements aidés en très faible nombre, des niveaux de prix bas.

Le marché de seconde main accuse une baisse des transactions et un ralentissement dans la hausse des prix sur 2008-2009 : **la dépréciation de ce marché semble avérée.**

Le marché locatif privé est peu dynamique et peu attractif : niveaux de loyers bas par rapport aux agglomérations référentes, un loyer de relocation faible, signe de peu de tension sur ce marché.

La production de logement social progresse. Les processus de mixité sociale et d'un accès amélioré au logement sont à l'œuvre, mais ils restent insuffisants pour couvrir tous les besoins.

ANALYSE THEMATIQUE : LES MECANISMES DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT A SAINT-ETIENNE

Patrice Vergriete, chercheur au Latts

Introduction

Depuis une trentaine d'années, les logiques à l'œuvre dans la production du logement en France ont considérablement évolué. L'Etat, les collectivités locales et un ensemble d'acteurs privés emmenés par les promoteurs ont été les porteurs de cette transformation en révisant profondément leurs modes de faire. Un nouveau régime de production du logement a ainsi émergé.

Ce nouveau régime de production a asymétriquement touché les territoires urbains. Dans cet article, nous nous intéresserons à la façon dont il a affecté l'agglomération stéphanoise, et surtout la ville de St-Etienne elle-même, en situant notre analyse dans une perspective nationale (le présent travail de recherche s'est appuyé sur des monographies réalisées à Marseille, Lyon, Lille, Rennes, la Réunion et St-Etienne).

La première partie reprend donc succinctement les grandes caractéristiques du nouveau régime de production du logement (repérées notamment par le biais d'une revue de la littérature académique). La seconde partie aborde ensuite le positionnement stéphanois, identifié à partir de divers documents (produits par le bureau d'études Adéquation, la ville de St-Etienne et l'agence d'urbanisme Epures) et d'une quinzaine d'entretiens semi-directifs avec des professionnels locaux.

1 > Un nouveau régime de production du logement en France

Depuis la fin des années 1970, trois orientations stratégiques marquent tout d'abord une rupture de l'action de l'Etat en matière de politique du logement :

- la volonté de mobiliser les acteurs privés dans la construction, quitte à les soutenir par un système de subventions publiques (cf. les dispositifs d'aide à l'investissement locatif mis en place au milieu des années 1980 et la politique d'aide à l'accession à la propriété) ;
- l'enclenchement d'un processus continu de décentralisation en matière d'aménagement et d'urbanisme mais aussi en matière de politique sociale de l'habitat ;
- une prise de distance par rapport au « contrôle fin » de la production de logements (Taffin, 2005). Les outils nationaux de régulation mis en place au cours de ces dernières années ont en effet visé, soit à imposer des normes « d'en haut » (20% de logements sociaux dans certaines communes), soit à mobiliser l'épargne privée sans aucune procédure d'agrément ni même de suivi statistique solide. L'Etat est ainsi entré dans une logique « macro-régulatrice ».

Ces trois orientations marquent un contraste clair avec la période antérieure, caractérisée par une logique centralisée, un interventionnisme certain et un contrôle fin de la production (Driant, 2008). L'Etat, plus « macro-régulateur », a renvoyé de fait la mise en œuvre de la production du logement davantage vers le privé, et la régulation de cette production vers les collectivités locales.

Les promoteurs privés ont naturellement été concernés par cette évolution de l'action de l'Etat. Sur un plan quantitatif tout d'abord, grâce à des dispositifs comme le « Périssol » (fin des années 1990), le « Robien » (milieu des années 2000) ou le « Scellier » (en 2009), l'activité de la promotion immobilière privée s'est développée. Cet essor s'est doublé d'évolutions qualitatives majeures. Au cours des deux dernières décennies, de nouveaux modèles économiques sont apparus dans le monde de la promotion, entraînant une évolution des stratégies et des pratiques ainsi que l'apparition de nouveaux promoteurs. C'est le cas en particulier des « réseaux de commercialisation - promoteurs » qui se sont spécialisés dans l'exploitation d'avantages offerts par la politique de l'Etat en faveur de l'investissement locatif. Leurs méthodes de vente, qui font la part belle à des argumentaires fiscaux, se sont diffusées dans la profession, réussissant parfois à faire oublier aux investisseurs particuliers les fondamentaux de l'investissement locatif (Bosvieux, 2005 et 2008 ; Renard, 2008). Par ailleurs, chez les promoteurs « traditionnels » préexistants, la politique fiscale de l'Etat en faveur du logement locatif a constitué une opportunité pour des sociétés de plus en plus soumises à l'exigence de résultats financiers à court terme (liée en partie à la cotation en Bourse de certains groupes). Ceci a notamment généré une course au volume, particulièrement visible dans la phase ascendante du cycle immobilier au milieu des années 2000.

Enfin, les collectivités locales ont également été concernées par l'évolution de la politique nationale du logement. Le désengagement de l'Etat du contrôle fin de la production du logement et la décentralisation ont en effet poussé les collectivités, surtout les grandes villes, à se construire un rôle beaucoup plus régulateur (Dupuy, 2010). Confrontées à la hausse des prix immobiliers, se sentant de plus en plus responsables dans le domaine, les villes et intercommunalités ont pris des initiatives originales, surtout au cours des années 2000. Plusieurs intercommunalités (Lille, Lyon...) ont exigé des promoteurs privés des quotas de logements sociaux dans leurs opérations, d'abord par la contrainte informelle et aujourd'hui sur la base d'une inscription dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) de secteurs de mixité sociale. Certaines d'entre elles (Lille par exemple) ont exprimé des exigences en matière de typologie (pourcentage maximal de T2, pourcentage minimal de T4 et plus...). D'autres (comme Marseille avec le chèque premier logement) ont mis en place des opérations de soutien à la primo-accession en contrepartie de prix de vente plafonds, avant que la plupart n'y viennent lors de la mise en place du Pass Foncier.

Au final, Etat, promoteurs privés et collectivités ont bien fait basculer la production du logement en France dans un nouveau régime.

2 > L'impact du nouveau régime de production du logement sur ST-Etienne

Ces nouvelles logiques au cœur des mécanismes de la production du logement n'ont pas affecté les territoires urbains de manière identique, notamment en raison de la négociation qui s'est construite, au cas par cas, entre l'industrie de la promotion d'un côté, et de l'autre des collectivités territoriales plus ou moins soucieuses de maîtriser les capitaux privés cherchant à bénéficier du marché locatif local. Voyons donc comment tout ceci s'est traduit concrètement à St-Etienne, en intégrant dans l'analyse une comparaison avec les autres grandes villes françaises. Plusieurs caractéristiques émergent.

2.1. Une présence des spécialistes de l'investissement locatif

Tout d'abord, les « réseaux de commercialisation - promoteurs » ont bien été présents à St-Etienne. Depuis 2007 par exemple, Akerys a réalisé une opération de 50 logements dans le quartier Bellevue et Omnium Invest, un programme de 58 appartements dans le quartier Le Mont - La Jomayère. Par ailleurs, toujours depuis cette date, deux autres acteurs ont affiché des opérations envisageant d'emblée 100% d'investissement locatif (sans compter les programmes composés exclusivement de T1, probablement dédiés aux logements pour les étudiants). La présence de ce type de promoteurs dans une ville de la taille de St-Etienne constitue une originalité, car les autres grandes villes ont eu tendance à les exclure, au moins depuis le milieu des années 2000. Cette spécificité renvoie de fait la ville de St-Etienne dans la catégorie des villes moyennes, davantage touchées par ce phénomène.

Plusieurs raisons peuvent expliquer ceci. Tout d'abord, le niveau de prix du foncier à St-Etienne est suffisamment bas pour être compatible avec le modèle économique de ces promoteurs, peu capitalisés et en recherche de taux de rendement locatif « faciaux »¹⁰ suffisamment élevés pour être attractifs auprès des investisseurs particuliers. La présence de ces spécialistes de l'investissement locatif dans la ville-centre signifie aussi que la régulation publique locale des opérations de promotion privée n'était pas encore structurée pour les empêcher de s'y développer. Nous y reviendrons.

¹⁰ Le taux de rendement locatif « facial » s'obtient en prenant comme hypothèse de loyer, le loyer plafond fixé par la réglementation nationale.

2.2. Une arrivée des promoteurs « traditionnels » nationaux au milieu des années 2000

Adossés aux dispositifs d'aide fiscale à l'investissement locatif, certains grands promoteurs nationaux et régionaux, dits traditionnels (Nexity notamment), sont venus réaliser des opérations à St-Etienne à partir du milieu des années 2000 (cf. l'opération sur la friche de GIAT Industrie). Cette arrivée des « nationaux » a été un événement car, jusqu'alors, cette catégorie d'acteurs avait plutôt déserté le marché stéphanois.

La raison de ce phénomène est largement contextuelle. C'est à cette période que les promoteurs nationaux se sont engagés dans une logique de course au volume (dans la phase ascendante du cycle immobilier), les poussant à rechercher de nouveaux marchés. En l'occurrence, le marché stéphanois, bien que fondamentalement étroit, pouvait laisser penser qu'il y avait là une opportunité de développement. Le prix du foncier restait relativement mesuré et un changement d'image de la ville était espéré, compte tenu notamment des politiques publiques engagées. D'autre part, métropolisation aidant, pour les dirigeants régionaux de ces promoteurs, il n'était pas impossible de parier que la dynamique du marché lyonnais allait finir par « rattraper » St-Etienne.

Cette arrivée a provoqué une plus grande concurrence entre opérateurs, et donc une montée des prix fonciers et immobiliers. Cependant, avec la crise économique et financière de 2008, la stratégie de ces promoteurs s'est révélée en échec. Depuis, St-Etienne ne constitue plus pour eux une opportunité de diversification géographique, mais un territoire dans lequel peuvent éventuellement être envisagées des opérations ponctuelles. Le marché stéphanois est ainsi redevenu essentiellement un marché de promoteurs locaux et régionaux, de taille petite et moyenne.

Ceci constitue une autre originalité de St-Etienne par rapport aux autres grandes villes de France. En effet, bien qu'étant la ville-centre d'une grande agglomération, St-Etienne ne représente pas un marché suffisamment large pour attirer les acteurs nationaux de la promotion immobilière. Et les tentatives de certains d'entre eux dans les années 2000 résonnent aujourd'hui, dans le milieu professionnel, comme une confirmation de cette thèse.

2.3. Une régulation publique locale en émergence à partir du milieu des années 2000

Au moment de l'arrivée de ces promoteurs nationaux et régionaux sur le territoire stéphanois, la Ville, élus et services réunis, s'est d'abord réjouie de cet intérêt porté au marché local par des acteurs reconnus. Cela n'était-il pas en effet la confirmation indirecte que l'image de St-Etienne était en train d'évoluer positivement, au moins au niveau national ? Mais, très vite, il est apparu que les produits logements issus de ces opérations ne correspondaient ni à la volonté politique municipale, privilégiant plutôt l'accueil des familles, ni au niveau de prix du marché local (à 8 ou 9 euros du mètre carré, les deuxièmes mises en location se sont révélées difficiles).

En réaction, la Ville a alors cherché à mieux encadrer les cahiers des charges pour les opérations de promotion réalisées sur du foncier public. Mais, à l'époque, la politique d'action foncière n'était pas assez avancée et la grande majorité des opérations se

réalisaient dans le diffus. La Ville a donc souhaité élargir son contrôle. C'est la raison pour laquelle elle a créé en 2007 un outil de suivi des opérations de promotion immobilière à l'échelle de toute la commune (sur la base des permis de construire) et entamé une démarche de dialogue avec les promoteurs privés en amont des opérations. Une régulation publique fondée sur un échange « constructif » avec les acteurs privés s'est ainsi mise en place progressivement, avec toutes les limites de l'exercice en cas de désaccord entre les parties.

Sachant par ailleurs que la dynamique intercommunale du logement est encore en construction à l'échelle de l'agglomération stéphanoise, le constat est clair : la régulation publique stéphanoise est globalement restée limitée comparativement à ce qui se passait dans d'autres grandes villes françaises. Et cette situation s'explique principalement par la faible attractivité de la ville-centre pour les promoteurs privés, qui ne met pas la collectivité publique en position de force par rapport à ces derniers. Par certains côtés, la situation stéphanoise rappelle donc là aussi celle des villes moyennes. Néanmoins l'ingénierie technique y est nettement plus conséquente et permet véritablement de constituer une position publique face aux promoteurs.

Conclusion : Une nouvelle gouvernance public-privé en construction ?

La façon dont les acteurs locaux se sont adaptés au nouveau régime de production du logement a été très spécifique à la situation du marché stéphanois. En raison d'une dynamique démographique en recul et de la faible attractivité résidentielle de la ville-centre, le marché de la promotion privée est resté beaucoup plus étroit que ce que laisserait augurer la taille de l'agglomération.

La perspective largement dominante dans la production du logement à St-Etienne est donc celle du retour dans la logique de marché, plutôt que celle de la régulation du marché. Et de nombreux outils ont été mis en place à cette fin : un établissement public d'aménagement (EPA) a été créé en 2007, une stratégie foncière a été mise en place... Il s'agit bien ici pour les acteurs publics de réussir le pari de repositionner les acteurs privés dans le développement local.

Dans ce contexte, le rapport entre pouvoirs publics et promoteurs privés se doit d'être original à St-Etienne, car les mécanismes classiques de la régulation constatés dans la plupart des grandes villes françaises ne peuvent s'y appliquer. Coincés entre exigence de régulation et incitation à l'action, les pouvoirs publics doivent en effet trouver un nouveau mode de coopération avec les acteurs privés. Il s'agit plus précisément de concilier sur un même territoire **des mécanismes de régulation de la promotion privée** (permettant par exemple de contrôler les excès des « réseaux de commercialisation - promoteurs ») avec des ouvertures en termes de **coproduction de la ville** (permettant d'impliquer les promoteurs privés dans la conception des projets le plus en amont possible). Cette nouvelle gouvernance locale cherche encore aujourd'hui à trouver son équilibre et ses interlocuteurs.

La présence de l'EPA, la construction d'une stratégie foncière, les projets de régénération urbaine, l'existence d'une ingénierie technique solide offrent des ressources pour y parvenir. La dynamique démographique, et donc économique, du territoire et plus encore l'image de la ville-centre au sein de la population locale et des professionnels de l'immobilier constituent encore néanmoins des obstacles à dépasser.

Bibliographie de l'analyse thématique

BOSVIEUX Jean, 2005, L'investissement locatif : A qui profite le Dispositif Robien ?, *ANIL Habitat Actualité* (ANIL : agence nationale pour l'information sur le logement), novembre

BOSVIEUX Jean, 2008, L'impact de l'investissement en logements neufs sur les marchés locatifs, *ANIL Habitat Actualité*, juillet
COING Henri et TOPALOV Christian, 1995, Crise, urgence et mémoire : où sont les vraies ruptures ?, in ASCHER François, Le logement en questions, *La Tour d'Aigues, Editions de l'Aube*, pp. 261-270

DRIANT Jean-Claude, 2008, Politiques de l'habitat et crises du logement, Avant-Propos (pp. 5-11), *Problèmes politiques et sociaux*, n° 944, janvier

DUPUY Guilhem, 2010, Le maire, l'accession sociale et le promoteur – La négociation entre élus locaux et promoteurs : une analyse stratégique, *ANIL Habitat Actualité*, février

RENARD Vincent, 2008, La ville saisie par la finance, revue « *Le Débat* » jan.-fév. n°148, pp 106-117

TAFFIN Claude, 2005, De l'aide à la personne vers l'aide à personne ?, *Habitat et Société*, n° 39, septembre