

# Rencontre 2019 de l'Observatoire habitat

# ■ Déroulement de la Rencontre

## I. Éléments de cadrage

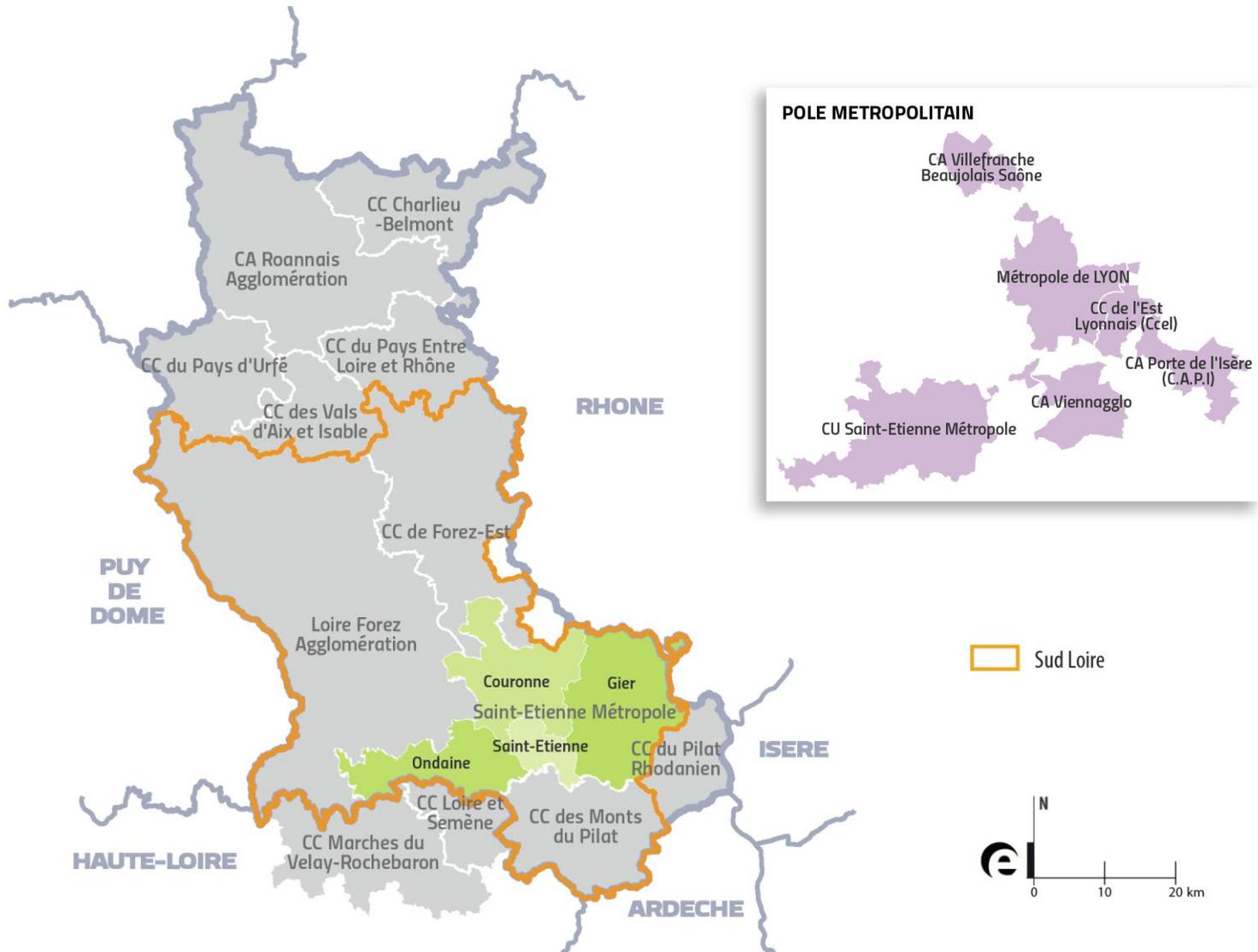
## II. Les principales tendances observées dans le Sud Loire

## III. Focus sur le marché de la construction de logements / table ronde

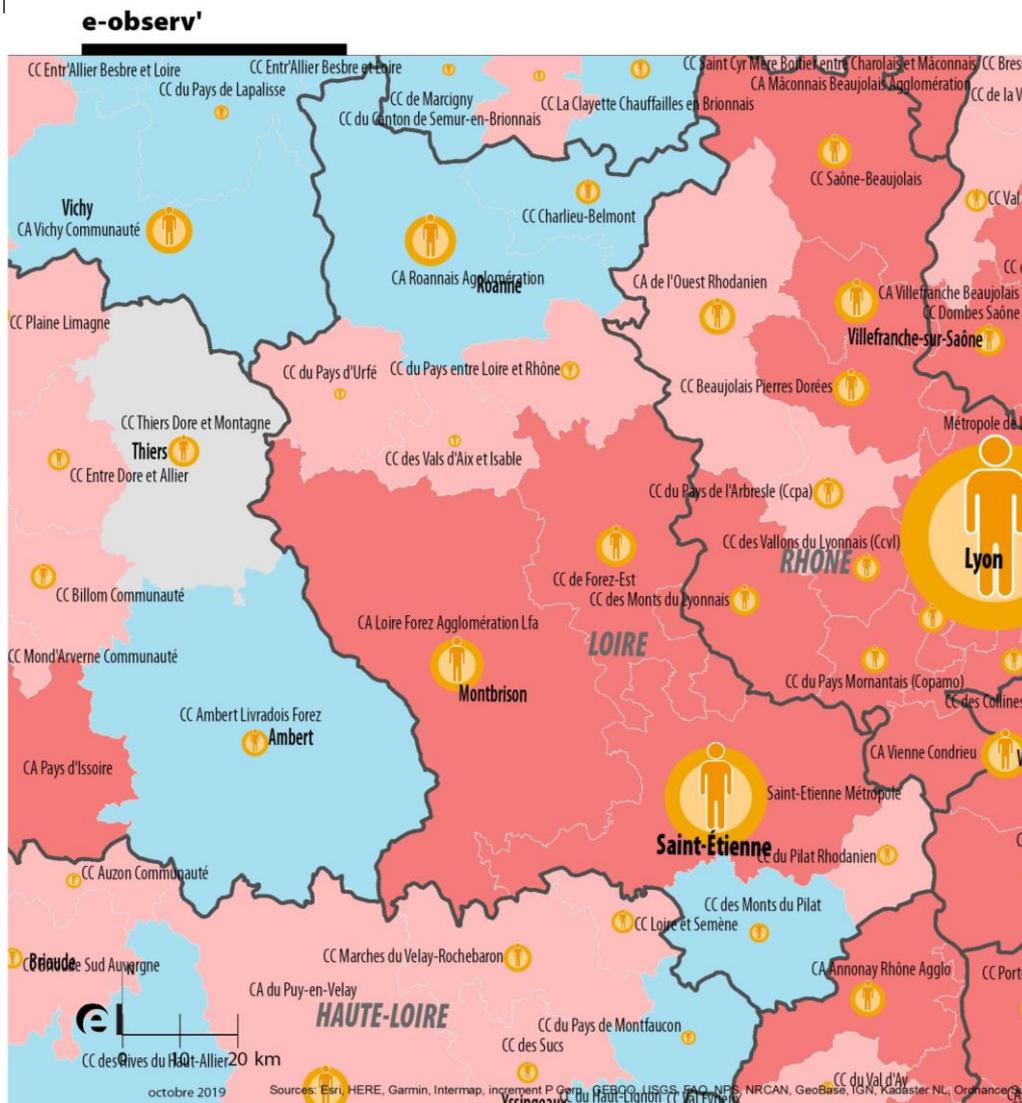
## IV. Habiter dans 20 ans

*Marc Olivier PADIS, Directeur des études, Terra Nova*

# Cadrage : le territoire d'observation



# Une population en hausse



## Population en 2016

### Sud Loire

591 637 habitants, +2,1% / 2011

### Saint-Etienne Métropole

404 048 habitants, +1,2% / 2011

### Loire Forez agglomération

109 047 , +4,7% / 2011

### Cc de Forez-Est

63 437 habitants, +4,0% / 2011

### Cc des Monts du Pilat

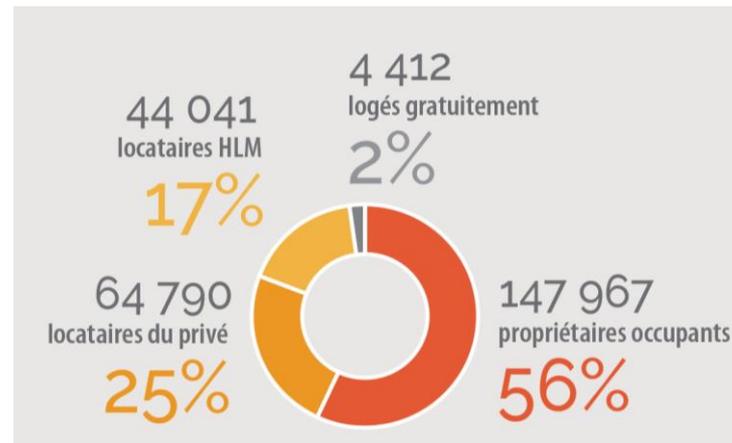
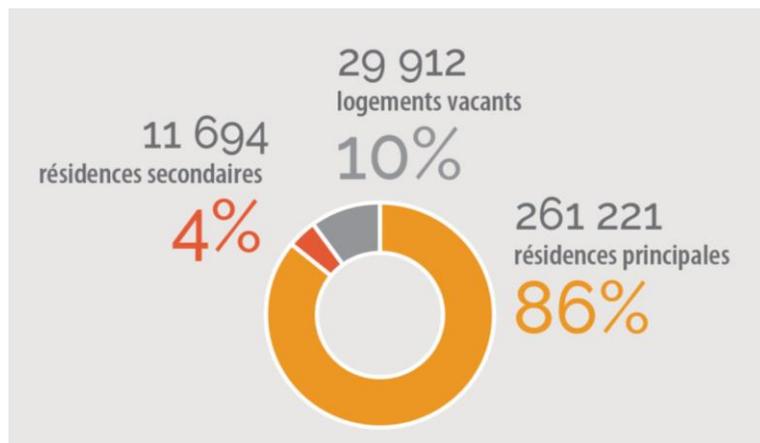
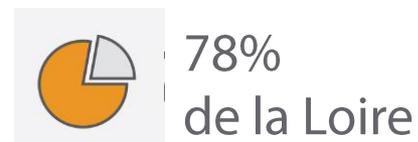
15 105 habitants, -1,6% / 2011

## Evolution population annuelle moyenne entre 2011 et 2016

- plus de 250 hab perdus par an
- de 10 à 250 hab de moins par an
- stable (entre -10 et +10)
- entre 10 et 250 hab de plus par an
- plus de 250 hab supplémentaires



# Cadrage : données logement dans le Sud Loire



## Les principales tendances observées dans le Sud Loire

- Les marchés de la construction
- Les logements sociaux
- Les logements privés conventionnés
- Les niveaux de loyers
- Le marché de la revente

# Les marchés de la construction dans le Sud Loire

La **construction neuve** : le regain constaté en 2017 se poursuit en 2018.  
**1 854 logements commencés en 2018, soit +23%** par rapport à 2017.



835 appartements  
45 % des logements neufs  
**+3%** par rapport à 2017



1 019 maisons individuelles  
55 % des logements neufs  
**+ 45%** par rapport à 2017

Les **terrains à vocation d'habitat** : un prix de vente en augmentation et une surface moyenne qui diminue en 2018.



prix de vente

100 €/m<sup>2</sup> prix médian 2018  
+ 16 % entre 2017 et 2018



surface

de 869m<sup>2</sup> à 812m<sup>2</sup>  
- 7% entre 2017 et 2018

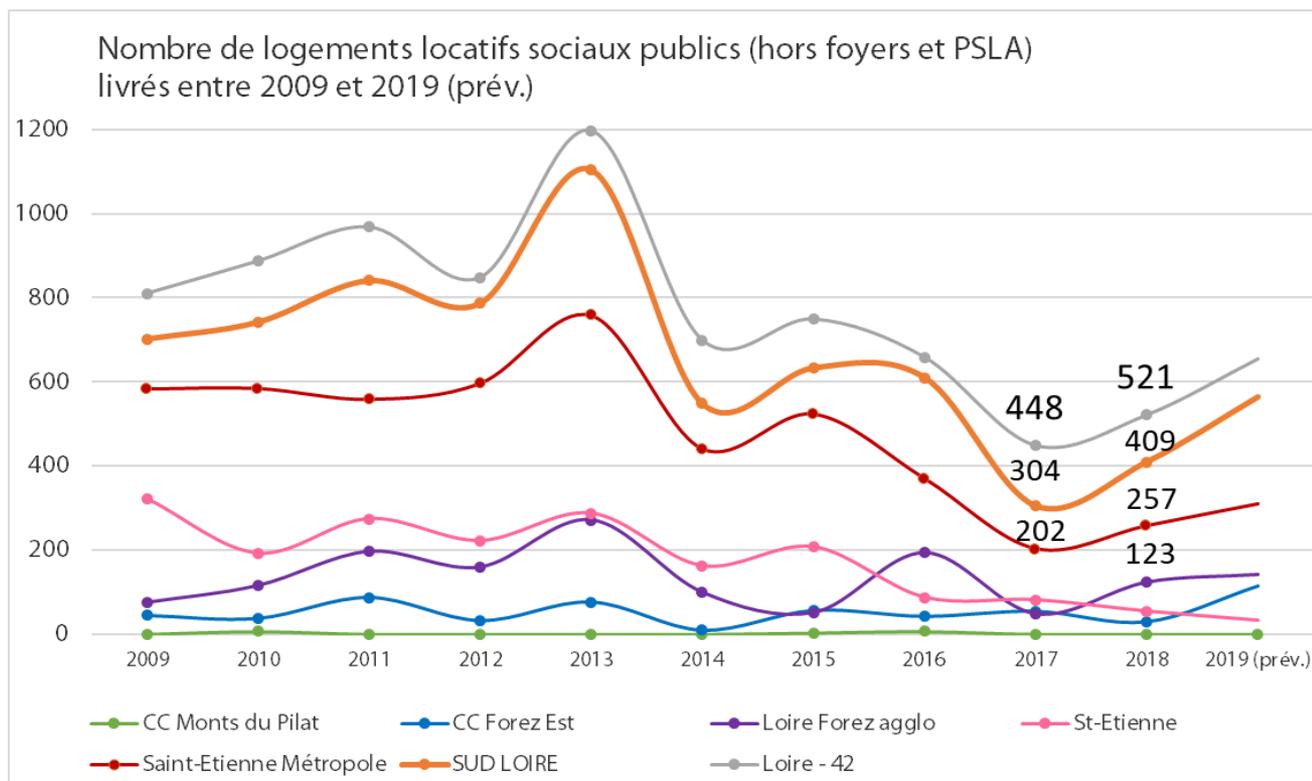
La **promotion immobilière** : une année 2018 qui se caractérise par une baisse des ventes, mais une reprise se dessine au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

**418 ventes en 2018, soit -27%** par rapport à 2017, au prix moyen de 2 765€/m<sup>2</sup>

# Les logements sociaux dans le Sud Loire

La **production de logements sociaux** : un niveau de livraisons qui remonte en 2018 mais qui reste à un niveau faible.

**409 logements locatifs sociaux livrés en 2018**, soit +35% par rapport à 2017



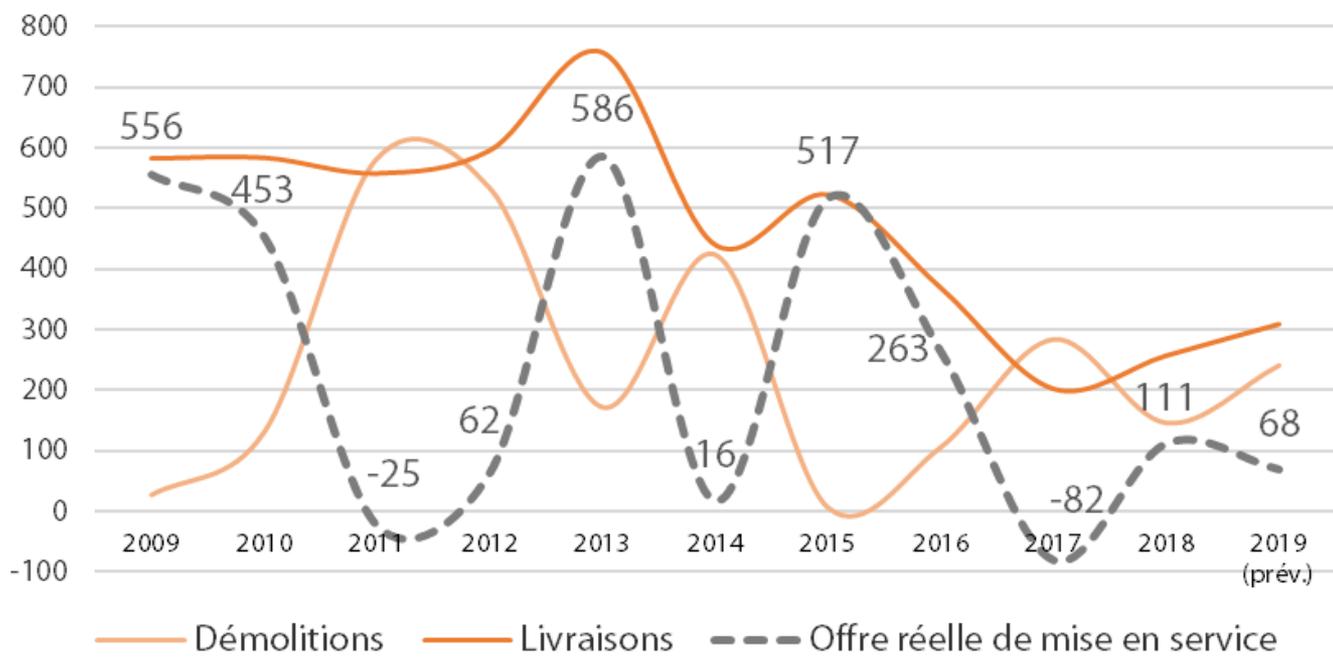
# Les logements sociaux dans la métropole

La **production de logements sociaux** : des livraisons à relativiser dans la métropole stéphanoise

4 870 livraisons pour 2 413 logements démolis sur la période 2009-2018

**Soit 2 logements livrés pour 1 logement démolé**

Offre réelle de logements locatifs sociaux publics (hors foyers et hors PSLA) dans Saint-Etienne Métropole, entre 2009 et 2019 (prév.)



50% en ANRU / 50% en droit commun

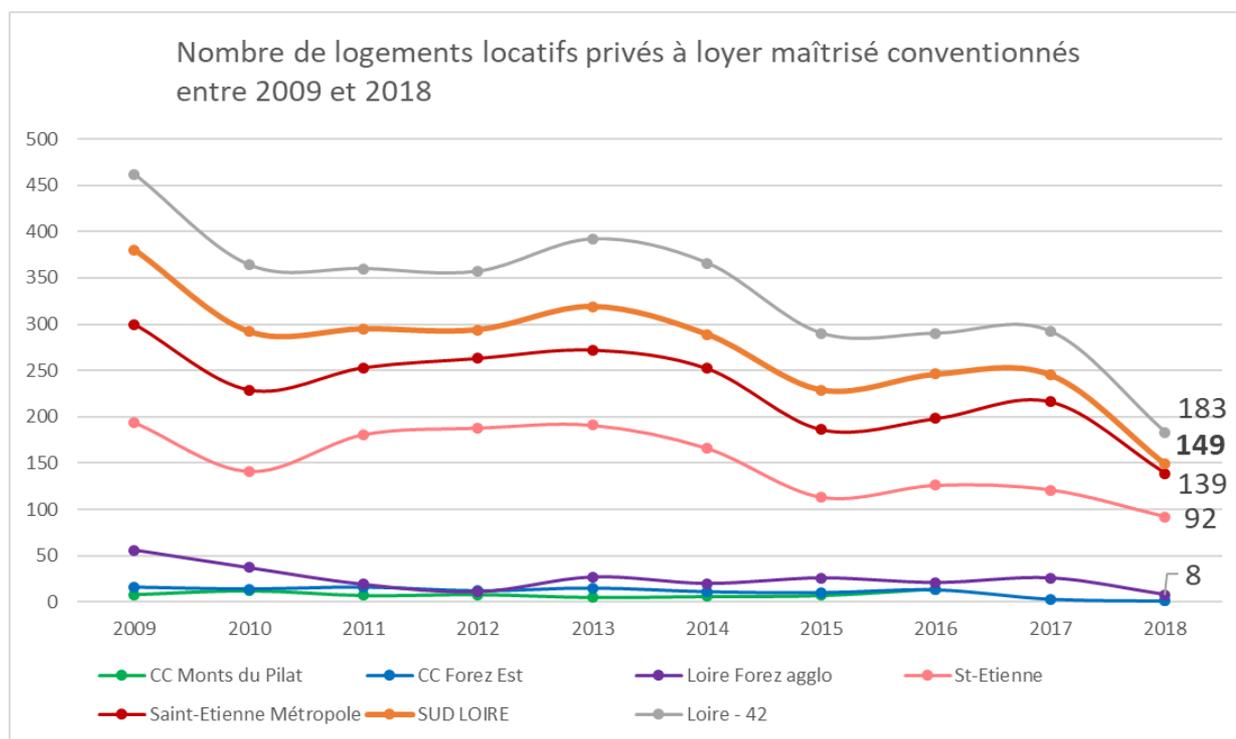
100% des démolitions en droit commun entre 2016 et 2018

1<sup>er</sup> effet du financement FNAP : localisation dispersée des opérations de démolitions en droit commun en 2019

# Les logements privés conventionnés dans le Sud Loire

La **production de logements conventionnés ANAH** : une tendance à la baisse sur les dernières années, baisse plus importante observée en 2018

**149 logements privés conventionnés en 2018**, soit **-39%** par rapport à 2017



**En stock en 2018 :**

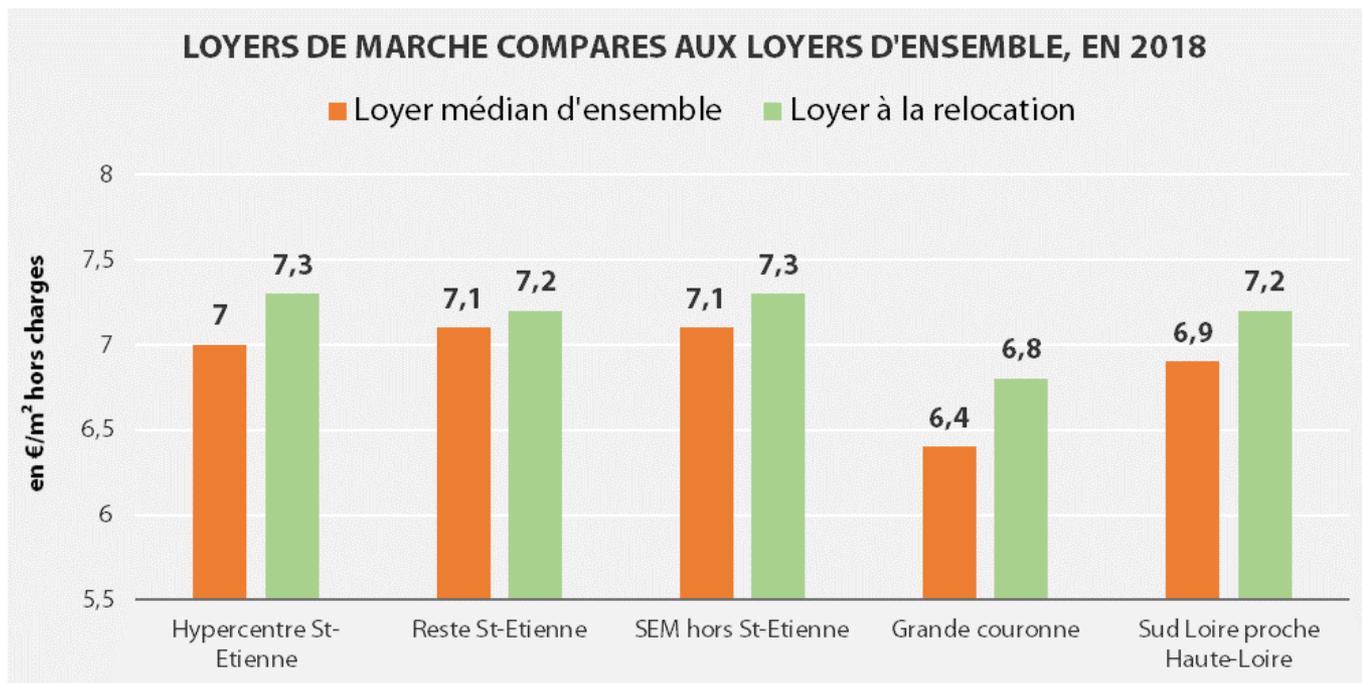
**2 182 logements**

**83%** dans  
la Métropole

**53%** dans  
Saint-Etienne

# Les loyers dans le Sud Loire

Les **loyers privés** : un loyer médian hors charges stable, qui reste bas **6,9 €/m<sup>2</sup>** en 2018

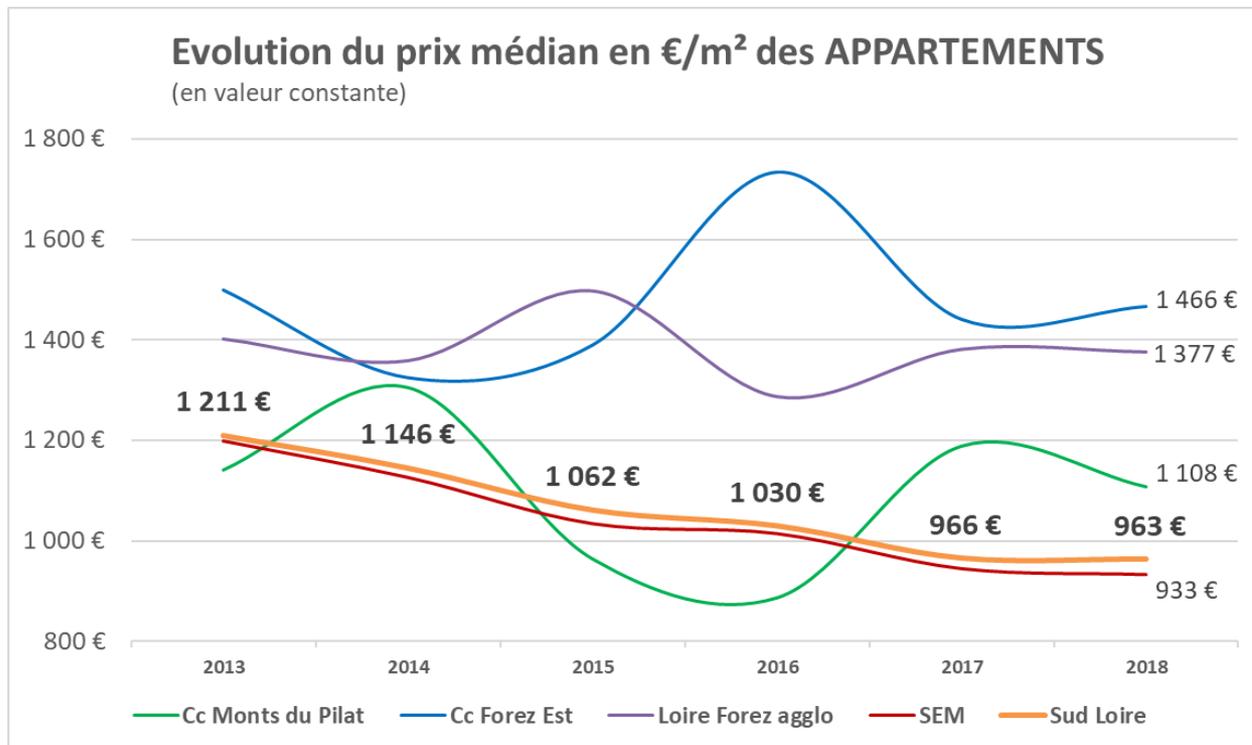


**Un hyper centre abordable** qui offre une gamme de logements relativement large, 10% des logements ont un loyer supérieur à 9,8€/m<sup>2</sup>

**De grandes surfaces proposées** : 74m<sup>2</sup> en moyenne dans le Sud Loire, 70m<sup>2</sup> dans la Métropole, en 2018

# Le marché de la revente dans le Sud Loire

Le **marché de seconde main** : **963€/m<sup>2</sup>** prix de revente médian d'un appartement en 2018

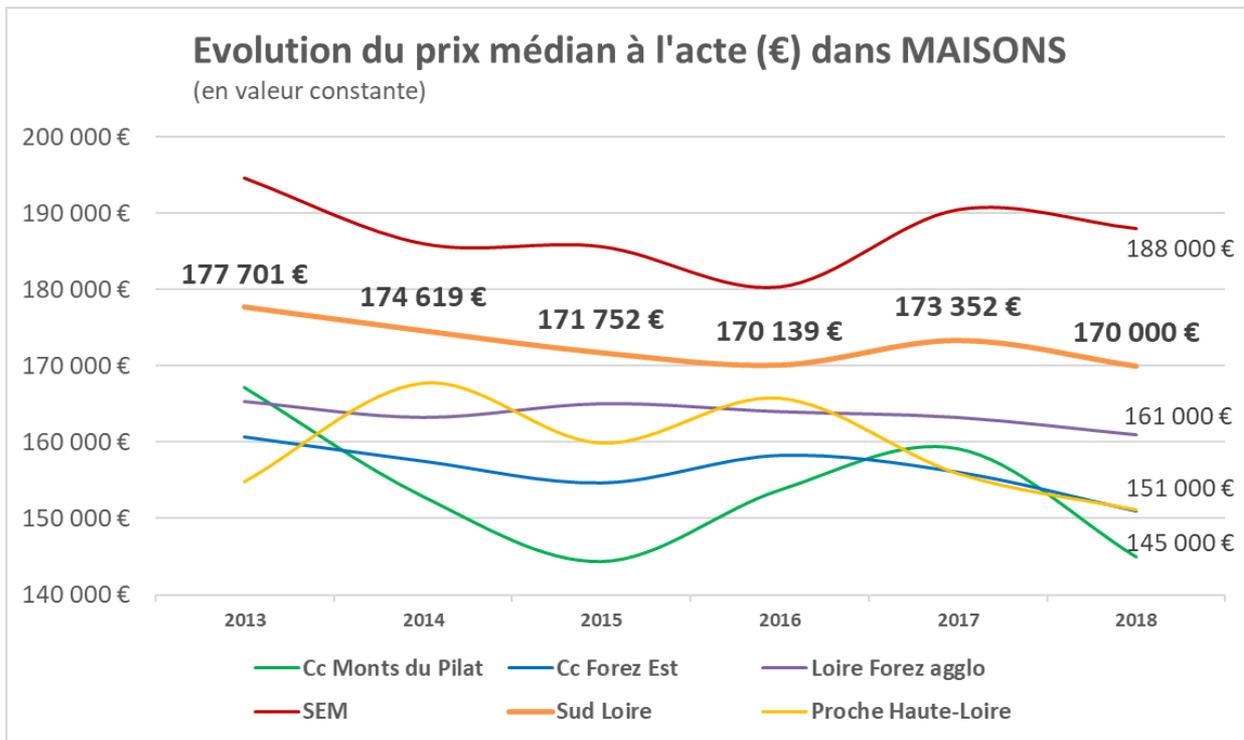


## Les appartements

- Des disparités territoriales
- Un marché porté par la Métropole de Saint-Etienne (plus de 90% des ventes)
- Une tendance à la baisse sur les 6 dernières années dans le Sud Loire (-20%)
- Entre 2017 et 2018 : une stabilité des prix de vente

# Le marché de la revente dans le Sud Loire

Le **marché de seconde main** : 170 000€ prix de revente médian d'une maison en 2018.



## Les maisons

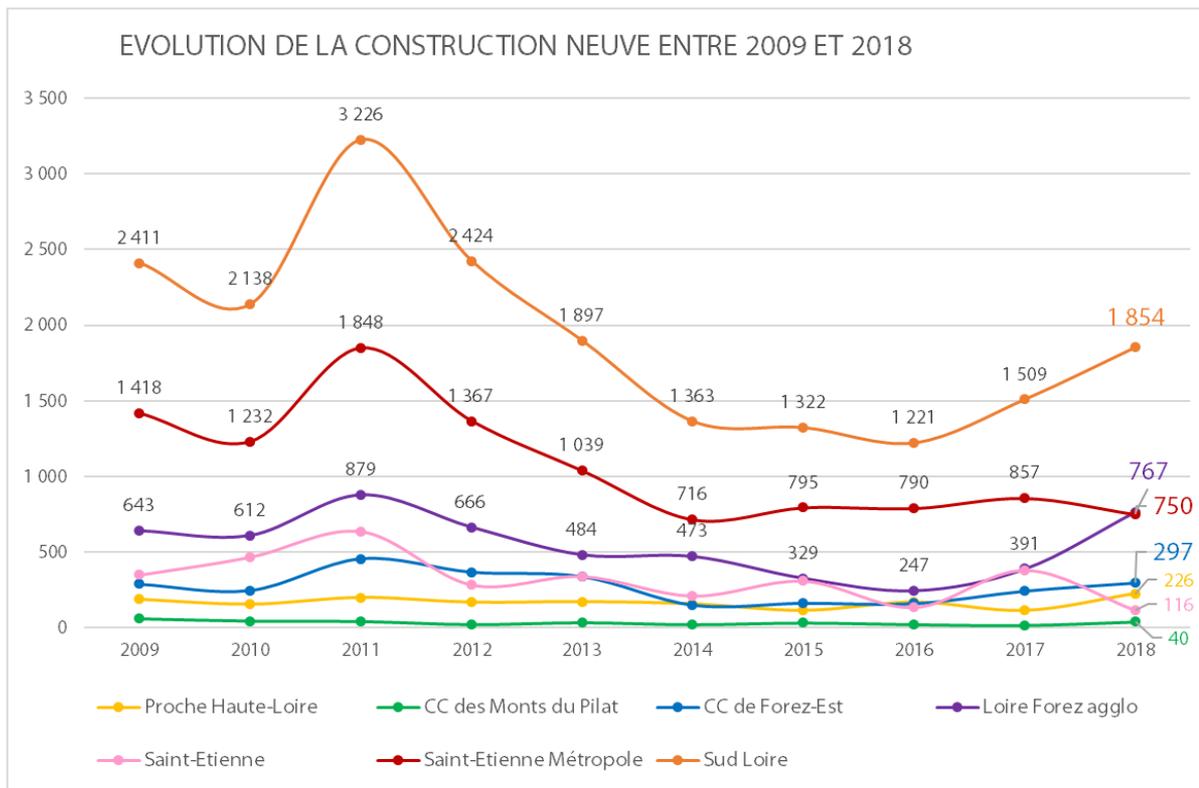
- Des prix élevés sur la Métropole de Saint-Etienne (près de 50% des ventes)
- Une tendance à la baisse sur les 6 dernières années (-4% dans le Sud Loire)
- Entre 2017 et 2018 : une baisse des prix de vente dans tous les EPCI

# Focus par EPCI sur les marchés de la construction de logements

Source : Sitadel2, Perval, Adequation - traitement epures.

# La construction neuve dans le Sud Loire

Une année 2018 qui confirme le regain constaté en 2017



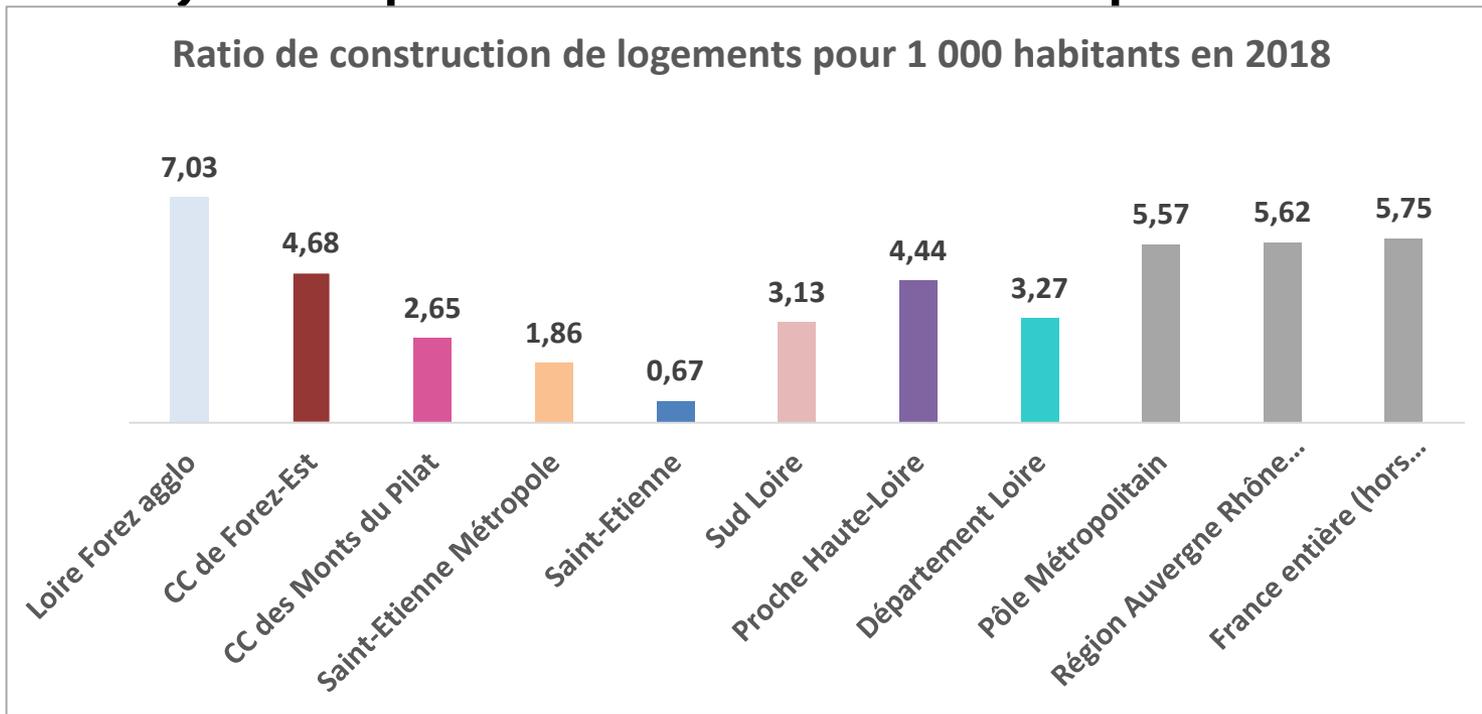
## Evolution des logements commencés entre 2017 et 2018

Saint-Etienne Métropole	-12%
SEM hors St-Etienne	+33%
Saint-Etienne	-70%
Loire Forez Agglomération	+96%
Cc de Forez-Est	+22%
Cc des Monts du Pilat	+135%
Sud Loire	+23%
Loire	+21%
Proche Haute-Loire	+24%
Pôle Métropolitain	-28%
Région	-7%

Sur les 2 dernières années, une tendance portée par Loire Forez agglomération.

En 2018, une tendance locale contraire à celles observées aux niveaux régional et national.

# Une dynamique faible mais un écart qui se réduit



Un **ratio de construction pour 1 000 habitants** toujours plus faible **dans le Sud Loire : 3,13** logements commencés pour 1000 habitants en 2018 (2,56 en 2017)

**Des EPCI qui se distinguent par un ratio élevé au sein du Sud Loire et de la Loire**

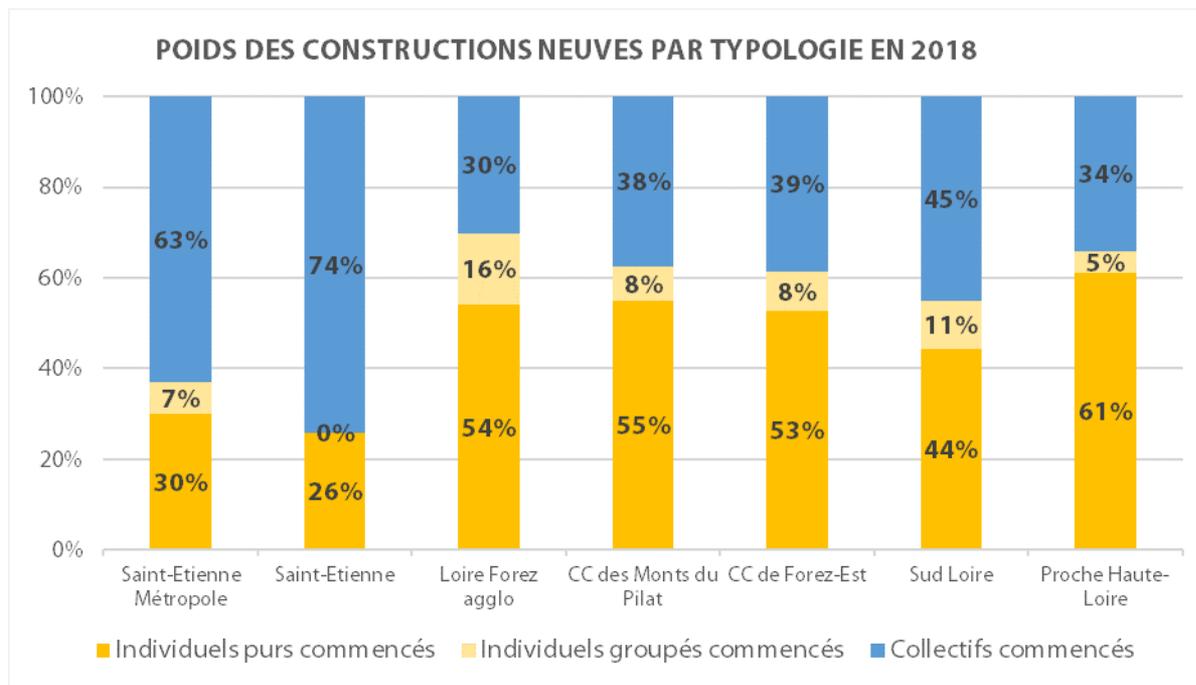
# Une part toujours prépondérante de l'individuel

Le **poids du logement individuel** est toujours important, représentant **54% de la production neuve sur les dix dernières années**.

Evolution  
2017-2018



SEM	-18%	-9%
Lfa	+154%	+29%
Forez-Est	+36%	+5%



**Poids de l'individuel**

**56%** dans la Loire

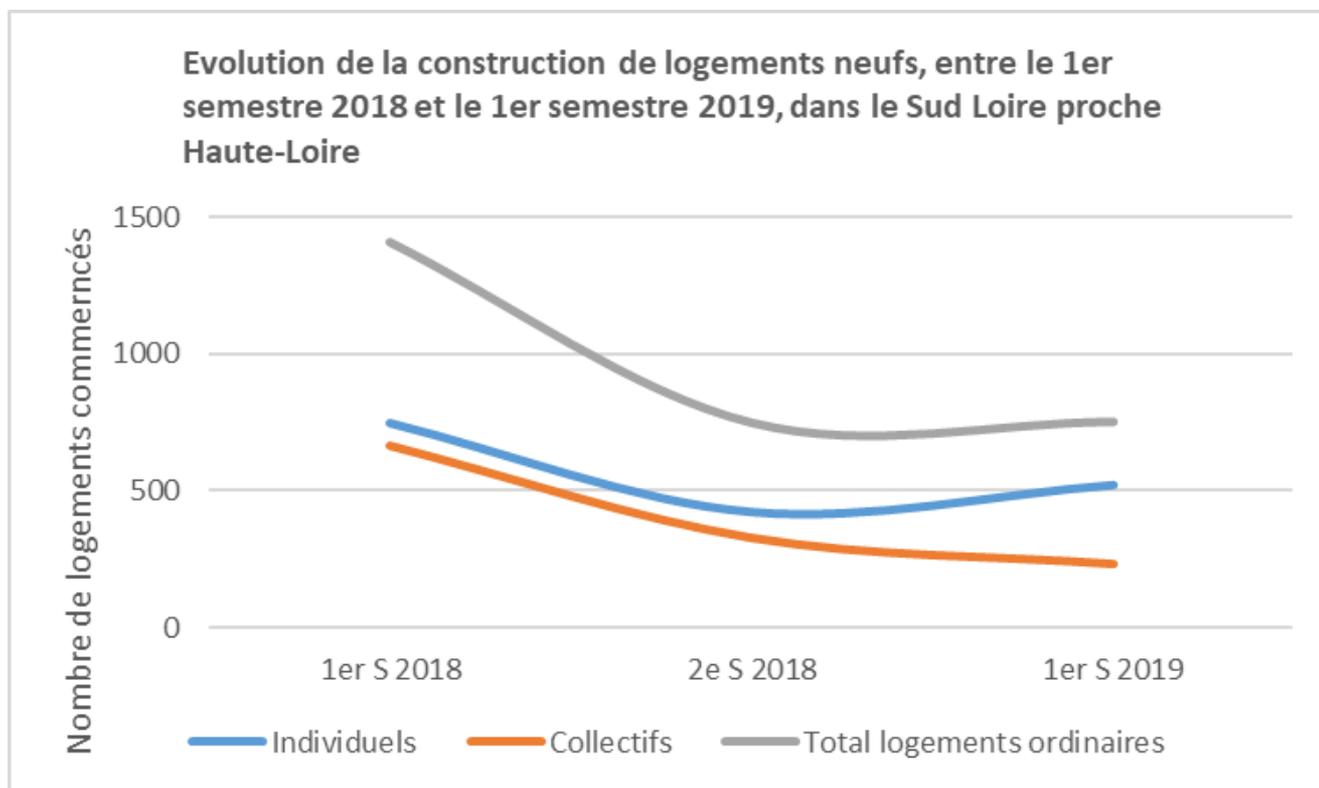
**18%** dans le pôle métropolitain

**40%** en région

**43%** au national

# Quelles dynamiques en 2019 ?

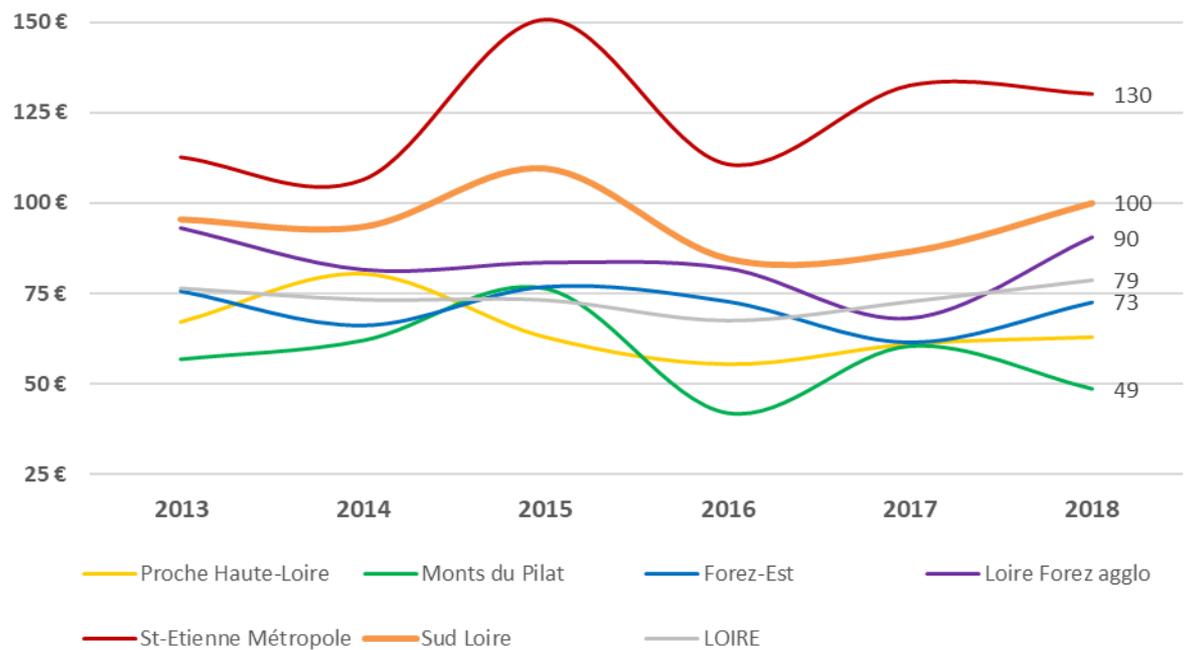
**Un recul des mises en chantier au 1<sup>er</sup> semestre 2019 par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018 :**



- Dans tous les EPCI du Sud Loire
- Sauf dans la ville de St-Etienne et dans les Monts du Pilat

# Les terrains à bâtir à usage d'habitation, dans le Sud Loire

Evolution du prix médian (€/m<sup>2</sup>) de vente des terrains à bâtir, en valeur constante, entre 2013 et 2018

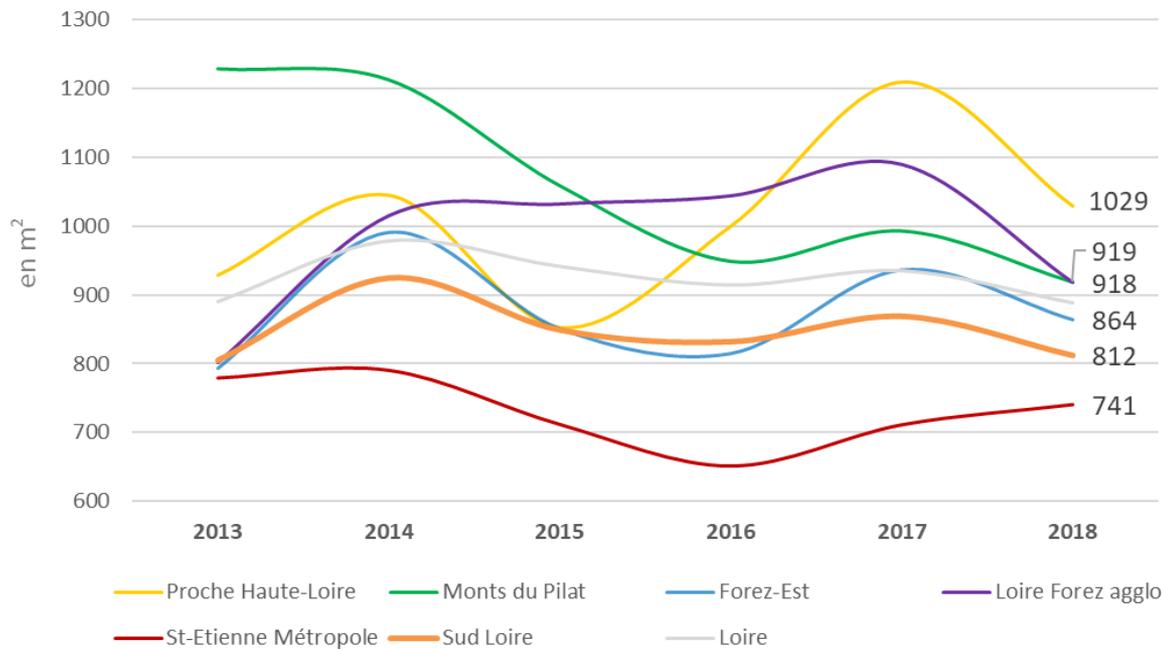


## Les prix de vente

- Des prix fluctuants sur les 6 dernières années
- Des disparités territoriales
- **Hausse entre 2017 et 2018 dans Loire Forez aggro (+32%) et dans la Communauté de communes de Forez-Est (+18%)**
- Qui portent la tendance observée dans le Sud Loire (+16%)
- Baisse dans les Monts du Pilat (-20%) et plus légère dans la métropole stéphanoise (-2%)

# Une tendance à la baisse des surfaces des terrains vendus

Evolution de la surface moyenne des terrains à bâtir entre 2013 et 2018 dans le Sud Loire

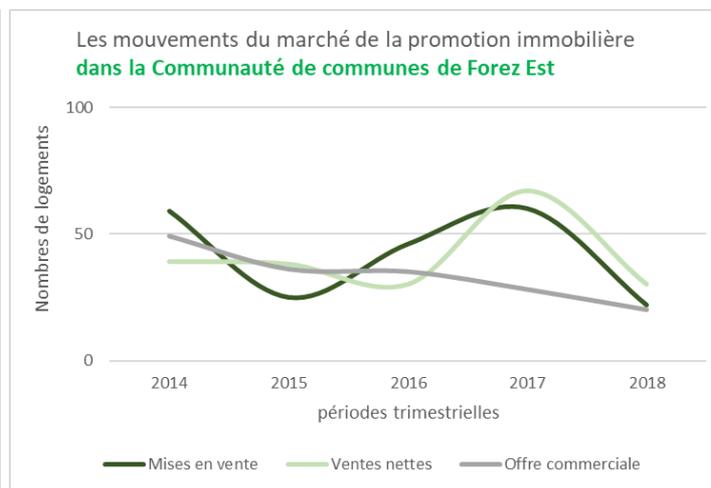
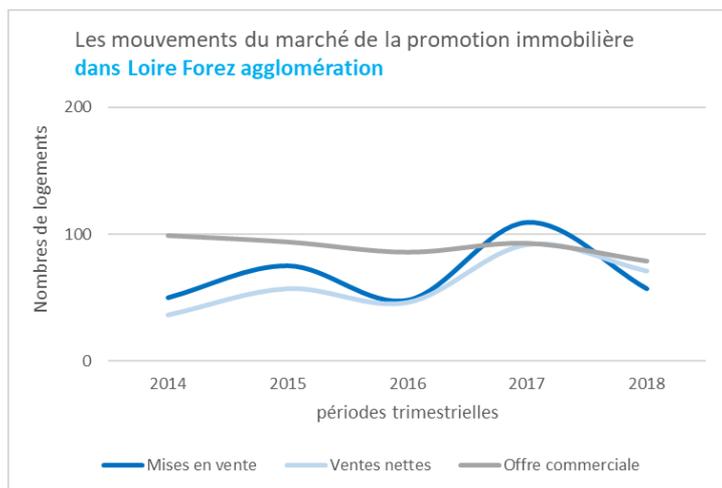
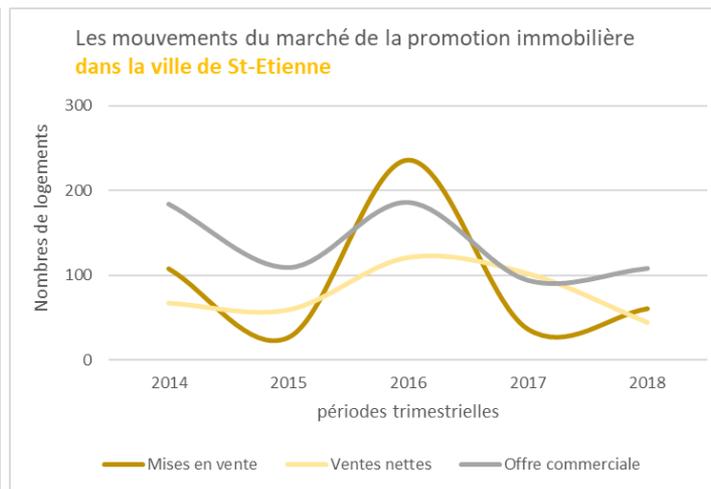
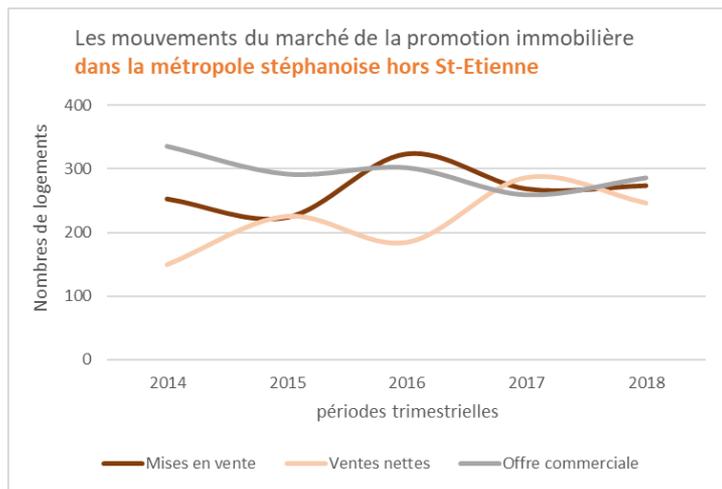


## Les surfaces

- Des surfaces moyennes fluctuantes sur les 6 dernières années
- **Une tendance générale à la baisse entre 2017 et 2018**
  - Sud Loire : -7%
  - Loire Forez : -16%
  - Forez-Est : -8%
  - Monts du Pilat : -7%
  - Loire : -5%
- Sauf dans la métropole de Saint-Etienne (+4%)

# La promotion immobilière bilan 2018

Après une année 2017 dynamique, **une baisse des ventes en 2018**

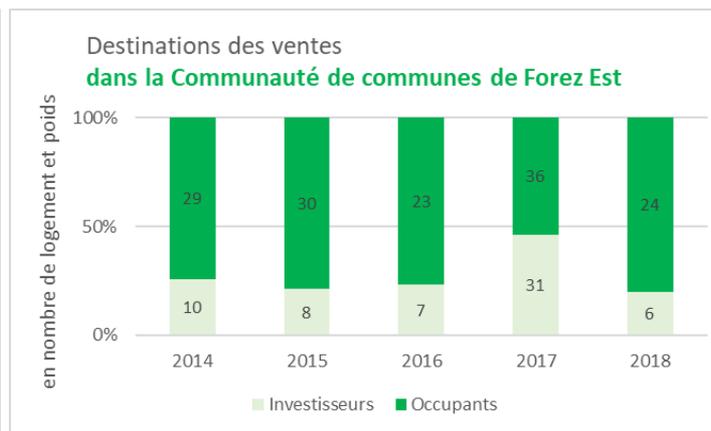
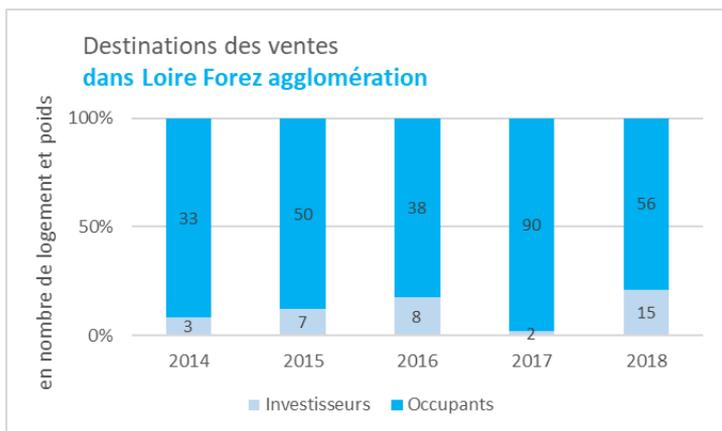
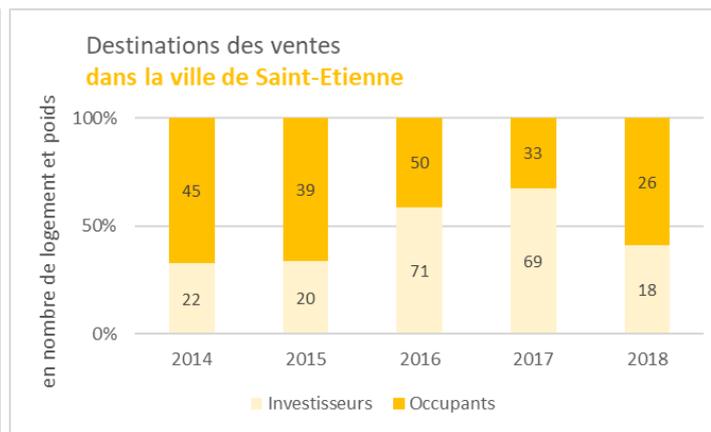
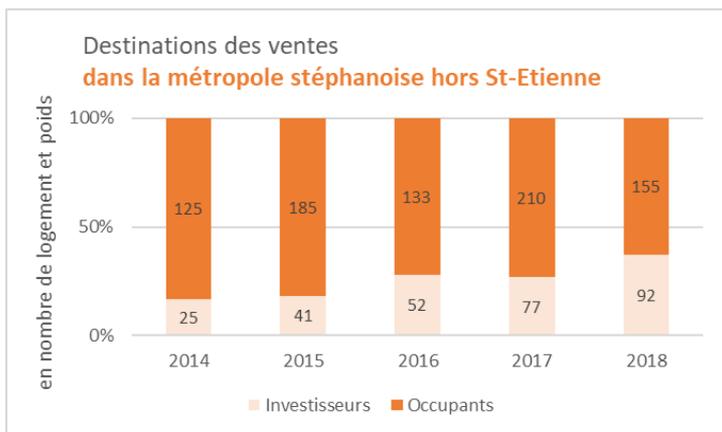


## Les mouvements

- **Baisse générale** des ventes entre 2017 et 2018
- Hausse de l'offre commerciale dans la métropole stéphanoise
- Baisse de l'alimentation et donc baisse de l'offre dans Loire Forez aggro et dans la Cc de Forez-Est

# La promotion immobilière bilan 2018

Des ventes à investisseurs qui fluctuent, mais qui restent à un niveau bas

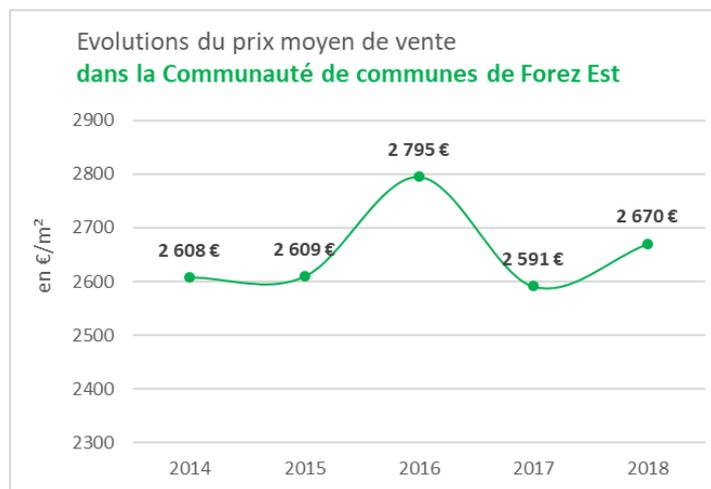
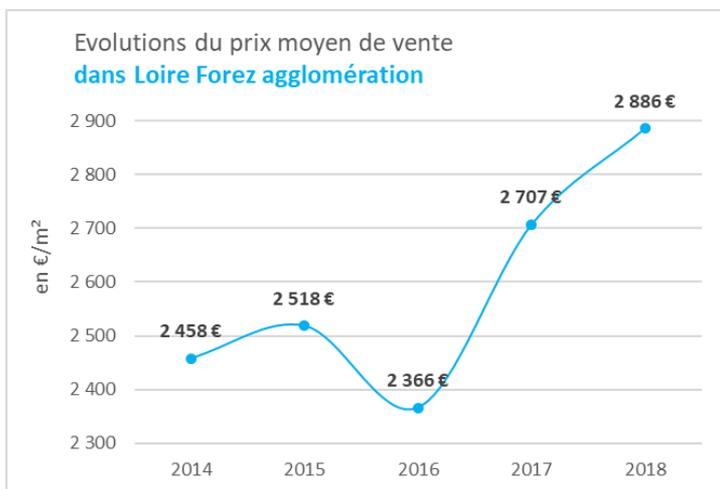
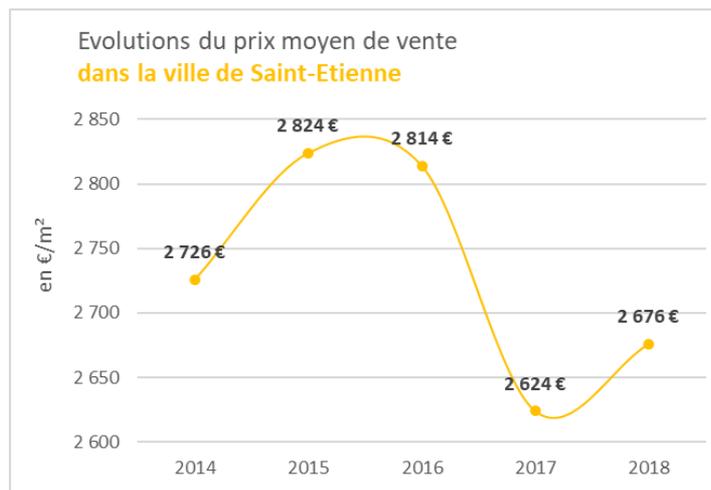
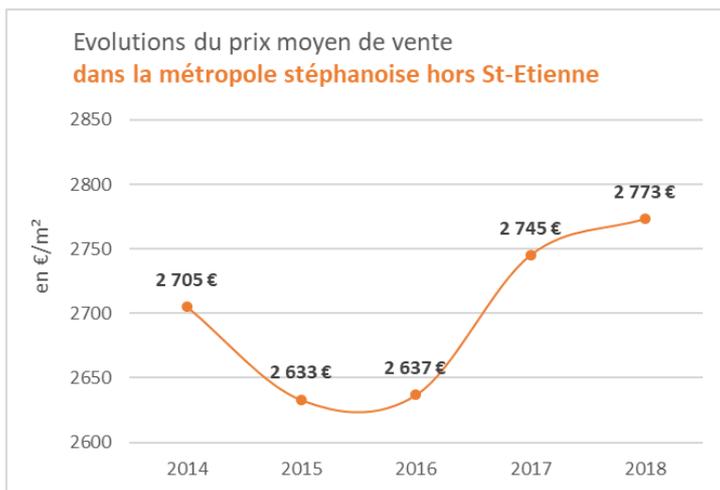


## Les investisseurs

- **1/3** des ventes dans le Sud Loire proche Haute-Loire – stable depuis 2016
- **Hausse** dans la Métropole hors ville centre (37%), et dans Lfa (21%)
- **Baisse** dans Forez-Est (20%) et dans St-Etienne (de 68% en 2017 à 41% des ventes en 2018)

# La promotion immobilière bilan 2018

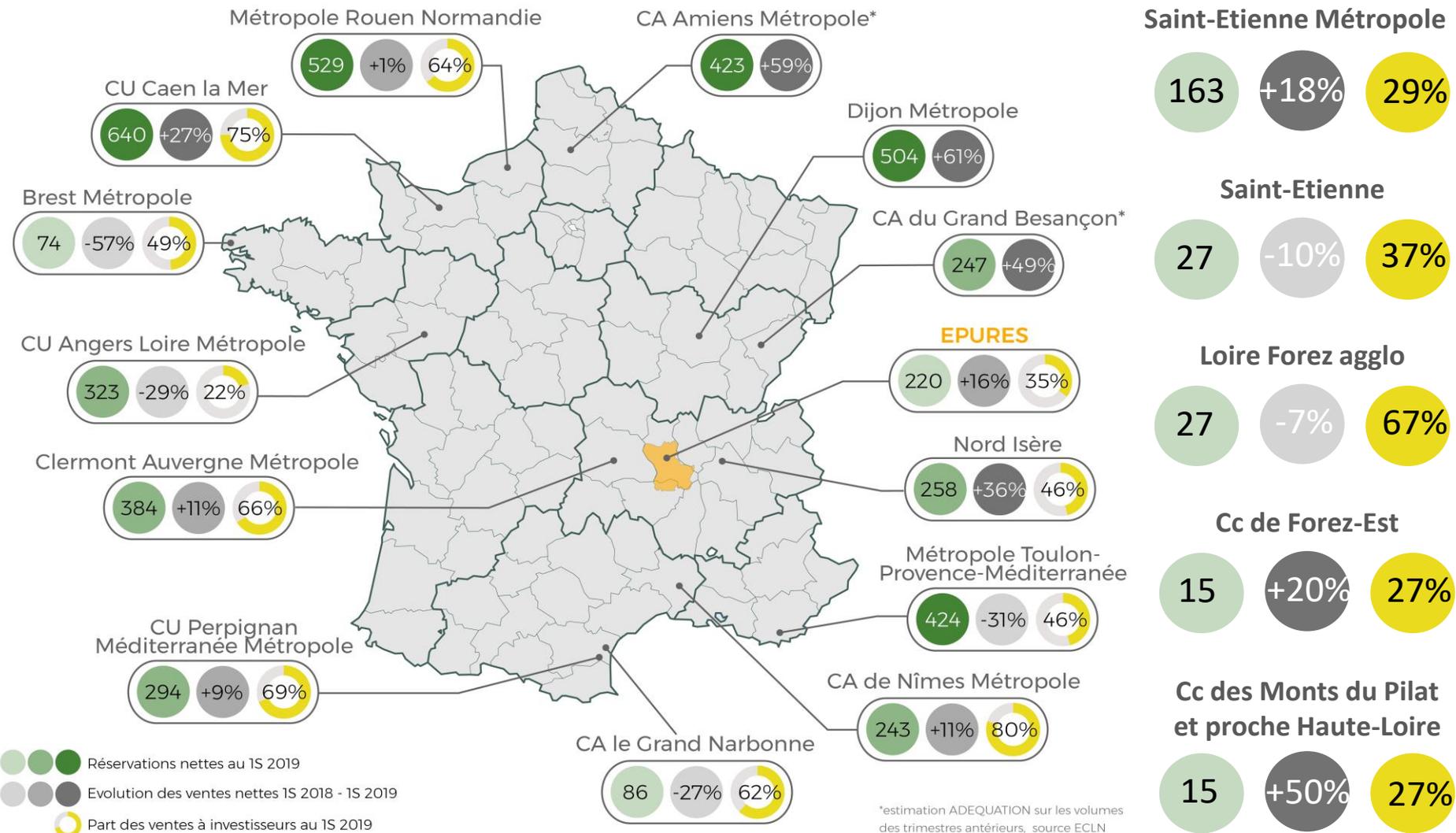
## Des prix moyens de vente en collectif libre qui augmentent



### Les prix de vente

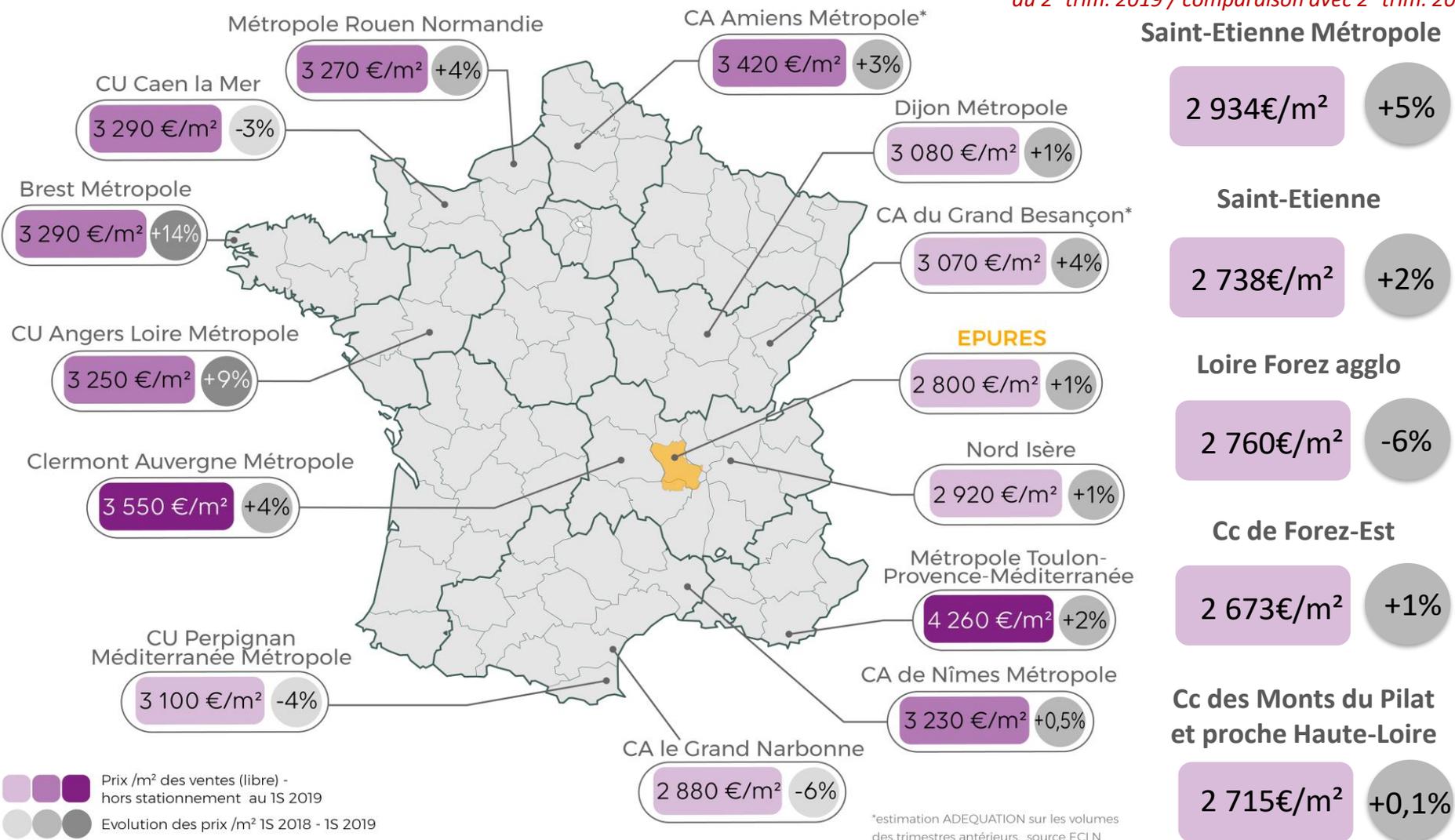
- En augmentation depuis 2015 dans le Sud Loire proche Haute-Loire (PHL)
- **Hausse** dans tous les EPCI en 2018
- Pour la 1<sup>er</sup> fois, un prix > 2 700€/m<sup>2</sup> tout le long de l'année 2018 dans le Sud Loire PHL
- Des prix élevés selon la localisation des opérations : Sud Plaine et couronne nord de SEM

# La promotion immobilière : ventes au 1<sup>er</sup> semestre 2019



# La promotion immobilière : prix au 1<sup>er</sup> semestre 2019

Prix de vente moyens en collectif libre hors parking  
au 2<sup>e</sup> trim. 2019 / comparaison avec 2<sup>e</sup> trim. 2018



Prix /m<sup>2</sup> des ventes (libre) - hors stationnement au 1S 2019  
 Evolution des prix /m<sup>2</sup> 1S 2018 - 1S 2019

\*estimation ADEQUATION sur les volumes des trimestres antérieurs, source ECLN



# Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2019

## Table ronde

- Mme Court (LFa)
- M. Dardoullier (Forez-Est)
- M. Charvin (SEM)
- M. Courtet (notaire)
- Représentant de la DDT42

# Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2019

Ouverture thématique

## Habiter dans 20 ans

*Marc-Olivier PADIS, Directeurs des études, Terra Nova*



# Rencontre de l'Observatoire de l'habitat 2018

## Rencontre 2019 de l'Observatoire de l'habitat

