

bilan 2024

518 logements locatifs sociaux publics ordinaires mis en service en 2024

+9% / 2023 (+42 logements)

12% des logements
en acquisition-amélioration

80% de logements collectifs

38% de logements en VEFA

740 logements produits en 2024
y compris les logements-foyers

486 logements locatifs sociaux publics démolis en 2024

+15% / 2023 (+65 logements)

95% de démolitions de droit-
commun

113 logements locatifs privés conventionnés ANAH en 2024

+13% / 2023 (+13 logements)

18% de logements avec travaux

2 893 logements conventionnés
opposables en 2024

Une production nette de 145 logements locatifs à loyer maîtrisé en 2024

Hors démolitions, 631 nouvelles
locations à loyer maîtrisé, 82% issus
d'une maîtrise d'ouvrage publique

tableau de bord annuel la production de logements locatifs sociaux

Les tendances dans le département de la Loire

➡ Une production de logements locatifs sociaux publics relativement stable : autour de 500 logements produits par an en moyenne depuis 2017 (hors 2020, année exceptionnelle). En début de période observée, 2015-2016, la production était de l'ordre de 730 logements par an.

➡ En parallèle, la **démolition s'intensifie**, de 80 à 90 logements démolis par an en début de période observée à plus de 400 depuis 2020.

➡ En 2024, les logements locatifs sociaux publics mis en service représentent près de 0,9% du parc Hlm conventionné en stock au 1^{er} janvier 2024.

➡ Le **conventionnement de logements locatifs dans le parc privé diminue** : de 235 logements conventionnés/an en 10 ans, 190 en 5 ans, à 107 en 2 ans.

➡ En 2024, les nouvelles conventions ANAH représentent 4% des conventions opposables en stock.

➡ Ce marché n'est pas significatif partout sur le territoire. En 2024, les mises en service de logements locatifs sociaux publics et de nouvelles conventions ANAH se répartissent majoritairement dans 4 EPCI, et principalement dans la Métropole stéphanoise.



Le parc Hlm en 2024

Une baisse des mises en service et des besoins d'adaptation

Chiffres clés 2024 du parc social en France

4,8 millions de logements locatifs détenus et gérés par les 381 organismes Hlm en France. Ce parc loge près de 10,4 millions de personnes et représente **15% des résidences principales**. Ce parc est complété par près de 390 000 logements-foyers permettant une offre résidentielle adaptée à des publics spécifiques.

Ce parc est réparti sur l'ensemble du territoire national et présent plus particulièrement dans les régions historiquement industrielles. **La moitié** se trouve en région **Île-de-France** (26%), **Hauts-de-France** (12%) et **Auvergne-Rhône-Alpes** (11%).

Le parc Hlm est globalement plus récent que l'ensemble du parc résidentiel, mais largement constitué de logements construits depuis plus de 30 ans, nécessitant des investissements de rénovation.

Le parc Hlm est majoritairement classé **C ou D**, 71% des logements, mais compte également des passoires thermiques, **7% de logements classés F ou G**. C'est moins que dans le parc locatif privé où 16% des logements sont estimés comme étant des passoires thermiques (calcul SDES).

En 2024, **113 000 logements sociaux** ont fait l'objet de travaux d'amélioration énergétique (-2% par rapport à 2023), dont 71% entraînant un changement d'étiquette énergétique et 13% initialement F ou G.

Toujours en 2024, **près de 80 000 logements sociaux** ont été mis en chantier (autour de 100 000 jusqu'en 2018), soit près d'1/3 de l'ensemble des mises en chantier, dans un contexte économique défavorable et un déclin global de la production (-8% par rapport à 2023). Le secteur Hlm est moins impacté, avec un fort recours à la VEFA en 2023 et 2024 dans le cadre du plan de soutien à la promotion privée.

Source et pour en savoir plus : USH, chiffres clés édition 2025
<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-financement/hlm-en-chiffres-edition-2025-reperes-ndeg158>

Dans le département de la Loire

Le parc locatif social compte **60 215 logements** (dont 96% de logements conventionnés), soit **17% des résidences principales**.

73% du parc social est localisé dans la **Métropole stéphanoise**, 12% dans l'agglomération roannaise, 7% dans Loire-Forez agglomération, 4% dans la Communauté de communes de Forez-Est.

Au 1er janvier 2024, **3,2%** des logements sont **en vacance commerciale de plus de 3 mois**, 3,5% en vacance technique (logements volontairement vides en attente d'opération).

6% du parc a été construit **avant 1946** (21% parmi l'ensemble des résidences principales), **15% après 2005** (12% parmi l'ensemble des résidences principales).

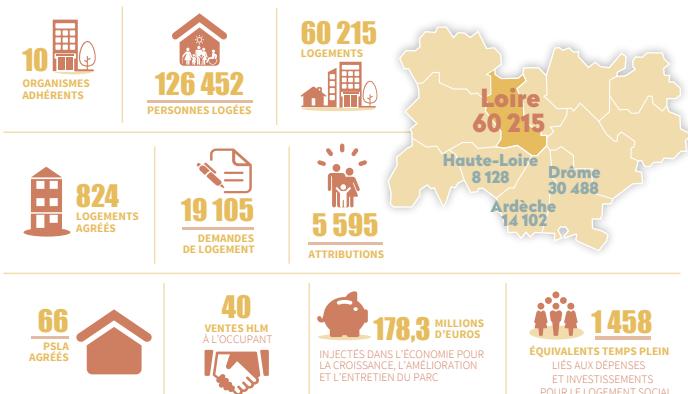
87% des logements sociaux ont fait l'objet d'un **diagnostic de performance énergétique** (avant ou après la réforme de juillet 2021). Parmi eux, 4% ont une étiquette énergie F ou G, 69% C ou D et 13% A ou B.

Le **loyer moyen** est de **5,6€/m²** de surface habitable.

A noter que 14 communes ligériennes sont déficitaires en logements sociaux au titre de l'article 55 de la Loi SRU (un taux inférieur à 20%).

Source : RPLS 2024, DDT42, Observatoire partenarial de l'habitat epures

CHIFFRES CLÉS 2024 - DÉPARTEMENT DE LA LOIRE



Pour en savoir plus : rapport d'activité 2024 de l'Aura Hlm Loire Drôme Ardèche Haute-Loire
https://aura-hlm.org/system/download_files/271/files/original/2024_RA_AURA_Hlm_T2_Numerique.pdf?1752676414

Saint-Étienne Métropole



221 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2024 (+2% / 2023, +4 logements)

43% de la production dans le département

10% en acquisition-amélioration
12% en 10 ans, 8% en 5 ans

88% en logements collectifs
83% en 10 ans, 86% en 5 ans

15% des logements produits en VEFA

457 logements locatifs sociaux publics démolis en 2024

94% en droit commun
72% en 10 ans et 68% en 5 ans



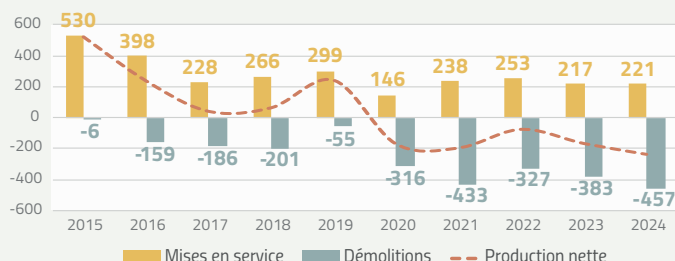
76 logements privés nouvellement conventionnés en 2024 (+1,3% / 2023, +1 logement)

67% des nouvelles conventions dans le département

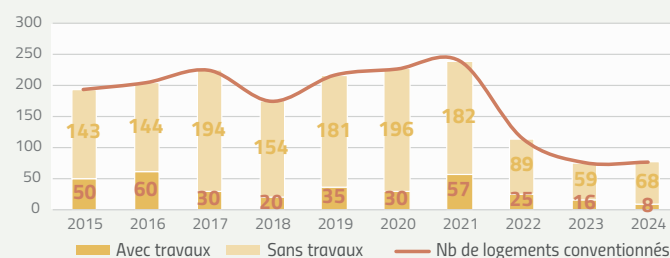
11% de conventions avec travaux
19% en 10 et 5 ans

2 079 logements privés conventionnés en stock fin 2024

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



Saint-Étienne



15 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2024 (-56% / 2023, -19 logements)

3% de la production dans le département (7% dans SÉM)

20% en acquisition-amélioration
24% en 10 ans, 13% en 5 ans

100% en logements collectifs
89% en 10 ans, 84% en 5 ans

Aucun logement produit en VEFA

231 logements locatifs sociaux publics démolis en 2024 (51% dans SÉM)

92% en droit commun
47% en 10 ans et 43% en 5 ans



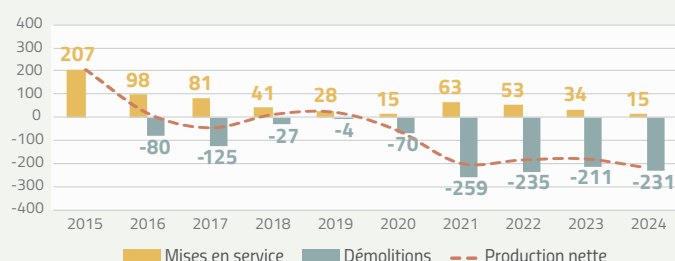
49 logements privés nouvellement conventionnés en 2024 (+1,3% / 2023, +1 logement)

43% des nouvelles conventions dans le département (64% dans SÉM)

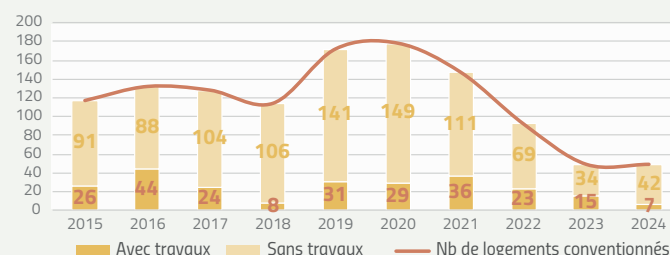
14% de conventions avec travaux
21% en 10 et 5 ans

1 389 logements privés conventionnés en stock fin 2024

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH





166 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2024 (+75% / 2023, +71 logements)

32% de la production dans le département

19% en acquisition-amélioration
8% en 10 ans, 7% en 5 ans

75% en logements collectifs
72% en 10 ans, 75% en 5 ans

55% des logements produits en VEFA

7 logements locatifs sociaux publics démolis en 2024

100% en droit commun

99 logements démolis en 10 ans, tous en droit commun



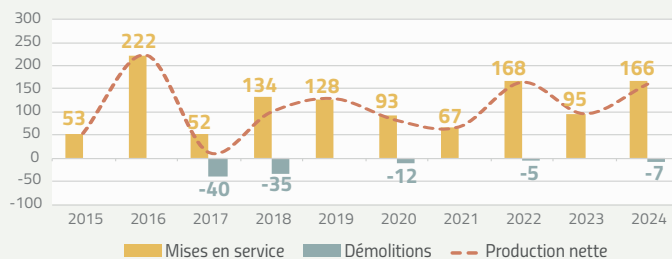
16 logements privés nouvellement conventionnés en 2024 (+7% / 2023, +1 logement)

14% des nouvelles conventions dans le département

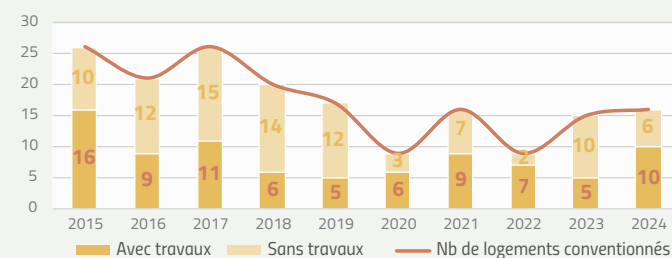
63% de conventions avec travaux
48% en 10 ans, 57% en 5 ans

235 logements privés conventionnés en stock fin 2024

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC de Forez-Est



66 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2024 (-44% / 2023, -52 logements)

13% de la production dans le département

Aucun en acquisition-amélioration
2% en 10 ans, 3% en 5 ans

56% en logements collectifs
79% en 10 ans, 89% en 5 ans

73% des logements produits en VEFA

Aucun logement locatif social public démolé en 2024

87 logements démolis en 10 ans, tous en droit commun



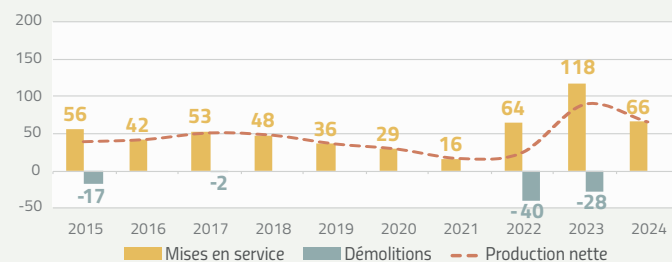
2 logements privés nouvellement conventionnés en 2024 (+1,3% / 2023, +1 logement)

2% des nouvelles conventions dans le département (64% dans SEM)

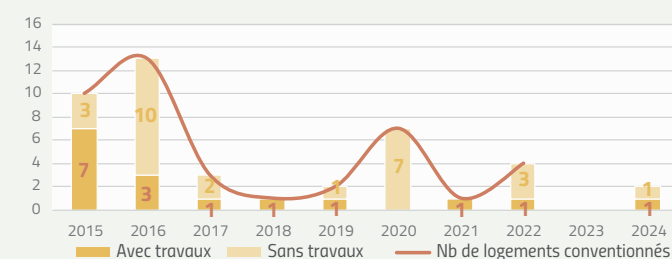
50% de conventions avec travaux
37% en 10 ans, 21% en 5 ans

58 logements privés conventionnés en stock fin 2024

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC du Pilat Rhodanien



Aucun logement locatif social public mis en service en 2024 (-14 logements / 2023)

Acquisition-amélioration

Aucune en 10 ans (50 logements en neuf en 10 ans)

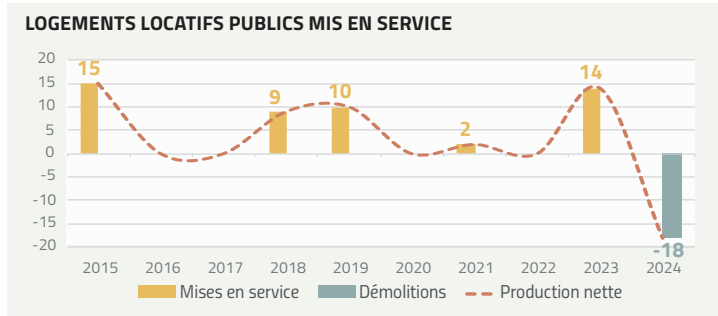
Logements collectifs

100% en 10 ans, 100% en 5 ans

18 logements locatifs sociaux publics démolis en 2024

Aucun autre en 10 ans

100% en droit commun

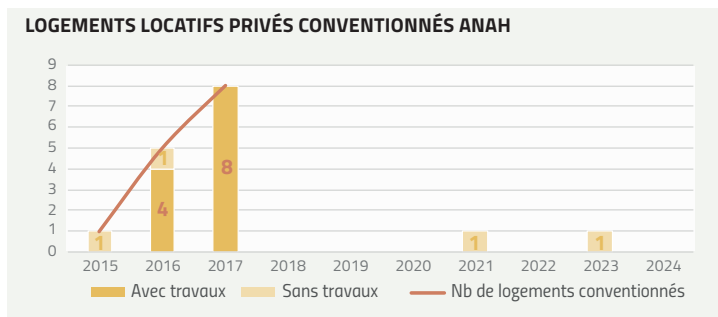


Aucun logement privé nouvellement conventionné en 2024 (- 1 logement / 2023, +1 logement)

16% de conventions en 10 ans

75% avec travaux

19 logements privés conventionnés en stock fin 2024



CC des Monts du Pilat



9 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2024 (+9% / 2023)

2%

de la production dans le département

100% en acquisition-amélioration

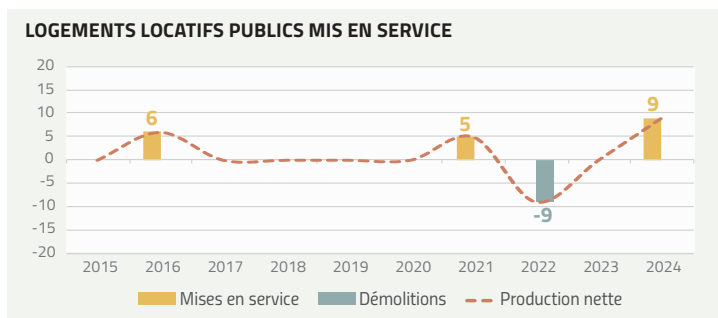
75% en 10 ans, 65% en 5 ans

100% en logements collectifs

75% en 10 ans, 64% en 5 ans

Aucun logement locatif social public démoli en 2024

9 logements démolis en 10 ans, tous en droit commun



6 logements privés nouvellement conventionnés en 2024 (+6 logements / 2023)

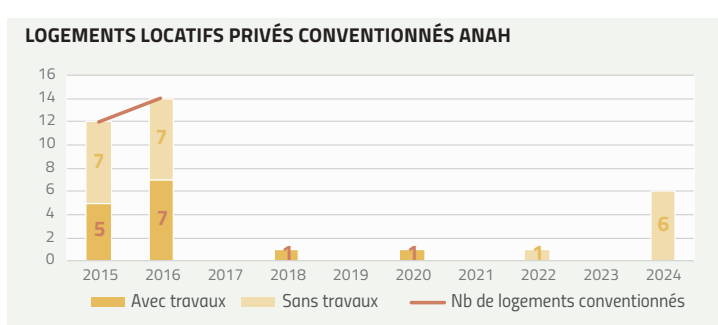
5%

des nouvelles conventions dans le département

0% de convention avec travaux

40% en 10 ans, 13% en 5 ans

61 logements privés conventionnés en stock fin 2024





46 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2024 (+44% / 2023, +14 logements)

9% de la production dans le département

Aucun en acquisition-amélioration
8% en 10 ans, 11% en 5 ans

85% en logements collectifs
71% en 10 ans, 62% en 5 ans

52% des logements produits en VEFA

4 logements locatifs sociaux publics démolis en 2024

100% en droit commun
Idem en 10 ans et 5 ans



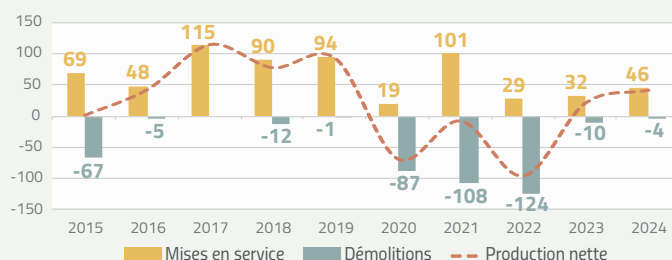
11 logements privés nouvellement conventionnés en 2024 (+38% / 2023, +3 logements)

10% des nouvelles conventions dans le département

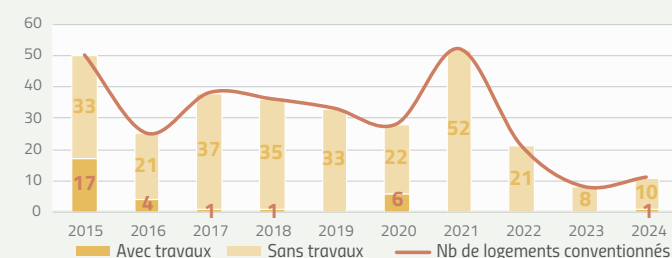
9% de conventions avec travaux
10% en 10 ans, 6% en 5 ans

389 logements privés conventionnés en stock fin 2024

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC de Charlieu-Belmont



Aucun logement locatif social public mis en service en 2024 (7 en 10 ans, aucun depuis 2019)

Acquisition-amélioration
43% en 10 ans, aucune en 5 ans

Logements collectifs
29% en 10 ans, aucun en 5 ans

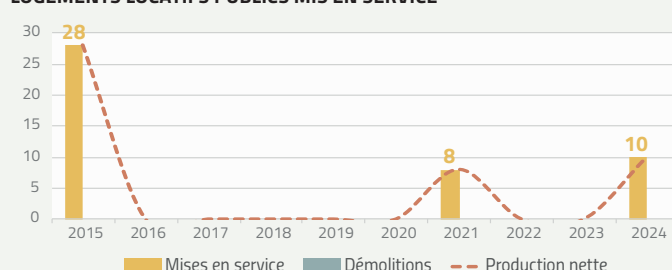
Aucune démolition en 2024
25 logements démolis en 10 ans, tous en droit commun



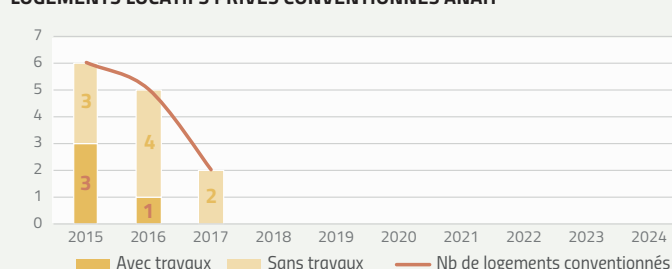
Aucun logement privé nouvellement conventionné en 2024 (13 en 10 ans, aucun depuis 2018)

20 logements privés conventionnés en stock fin 2024

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC du Pays entre Loire et Rhône (Copler)



10 logements locatifs sociaux publics mis en service en 2024 (+10 logements / 2023)

2%

de la production dans le département

Aucun en acquisition-amélioration

Aucun en 10 ans

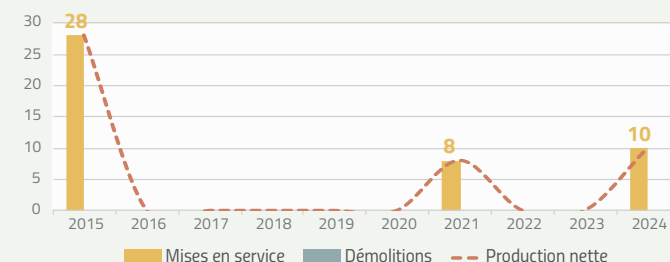
100% en logements collectifs

100% en 10 ans, idem en 5 ans

Aucune démolition en 2024

Aucune en 10 ans

LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS MIS EN SERVICE



2 logements privés nouvellement conventionnés en 2024 (+100% / 2023, +1 logement)

1%

des nouvelles conventions dans le département

Aucune convention avec travaux

6% en 10 ans, aucune en 5 ans

23 logements privés conventionnés en stock fin 2024

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS CONVENTIONNÉS ANAH



CC du Pays d'Urfé



Une production de logement locatif social public ordinaire (ou familiale) nulle sur les 10 dernières années

Mais une production de logements-foyers¹ :

91 logements-foyers en 2015 et 22 logements-foyers en 2020



Aucun conventionnement de logements locatifs privés en 10 ans

Un stock opposable nul à la fin de l'année 2024

¹ Focus sur les logements-foyers

222 logements-foyers mis en service en 2024 dans le département

29 dans Loire Forez agglomération

120 dans Forez-Est

73 dans le Pilat Rhodanien

Une production annuelle moyenne de **153** logements-foyers en 10 ans (2015-2024) et de **189** en 5 ans (2020-2024)

SOURCE DES DONNÉES EXPLOITÉES

Une convention a été signée entre les services locaux de l'Etat (DDT de la Loire) et epures pour la transmission de bases de données sur la production de logements sociaux et leurs mises à jour annuelles. Dans le cadre de cette convention, la délégation locale de l'ANAH transmet également à epures les données concernant les logements privés conventionnés. Cette note se base sur les données mises à jour en juillet 2025.

DÉFINITIONS

Logements sociaux : ensemble des logements, publics ou privés, conventionnés (conventionnement avec l'Etat).

Logements sociaux publics : dont la maîtrise d'ouvrage est un organisme d'HLM, une commune, une association ou autre structure de type Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI). A noter que les logements financés via un PSLA (prêt social de location-accession) sont compris dans cette note, au même titre que les logements locatifs financés PLAI, PLAI-A, PLUS, PLS. Dans la note, seuls les logements dits ordinaires ou familiaux (hors foyers) sont pris en compte, sauf mention particulière.

En savoir plus sur le financement :



Logements-foyers : Etablissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés ainsi que, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, service de soins ou services sociaux éducatifs. Ces logements sont soumis à une redevance et non à un loyer au m²

Logements sociaux privés : logements privés à usage locatif sous conventionnement ANAH. Dans le cas de travaux de rénovation du logement, une subvention de l'ANAH est accordée, et dans tous les cas (avec ou sans travaux) le propriétaire bailleur bénéficie d'un avantage fiscal, à la condition de respecter des plafonds de loyers et d'attribuer le logement à des locataires sous conditions de ressources. La durée minimale de location est de 6 ans dans le cas d'un conventionnement avec travaux, elle est de 9 ans dans le cas d'un conventionnement sans travaux.

Acquisition-amélioration : acquisition par un organisme d'HLM d'un patrimoine existant à un tiers autre qu'un organisme HLM, qui procède à un certain nombre de travaux d'amélioration, avant son conventionnement en logement social et remise sur le marché.

VEFA HLM : pour les organismes HLM, il s'agit d'acheter sur plan des logements à des promoteurs immobiliers, à contrario d'en assurer la maîtrise d'ouvrage eux-mêmes. Ces logements une fois acquis deviennent des logements locatifs sociaux, financés en PLAI, PLUS ou PLS. Ils entrent dans le patrimoine géré par l'organisme. Lorsqu'ils ont recours à cette procédure, les organismes HLM ne sont plus soumis aux dispositions de la « loi MOP ». *A noter que nous n'avons pas l'information de la production en VEFA antérieure à l'année 2022.*

Démolition ANRU ou de droit commun : les démolitions peuvent bénéficier d'un financement ANRU dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (dispositif NPNRU) ou d'un financement de droit commun via le financement du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) depuis 2018. Dans la Loire, le NPNRU 2014-2026 concerne 3 communes dans la Loire, St-Étienne (4 quartiers), St-Chamond (1 quartier) et Rive-de-Gier (1 quartier) toutes situées au sein de la Métropole.

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Les EPCI du département de la Loire (42)
adhérents de l'Agence d'urbanisme.



46 rue de la télématique
CS 40801
42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00
mail : epures@epures.com
web : www.epures.com