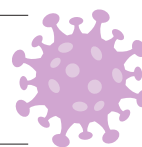


**Impact Covid-19**

Il est à noter que le mois de mars 2020 a été impacté par le confinement



**AU SOMMAIRE**

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE	2
VILLE DE SAINT-ÉTIENNE	3
LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION	4
FOREZ-EST, MONTS DU PILAT ET PROCHE HAUTE-LOIRE	5
BILAN DES VENTES	6

# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

n°5  
1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020

## TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

### LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE :

- ➔ Le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 enregistre un net recul d'activité par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.
- ➔ Avec 94 mises en vente, le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 se positionne néanmoins dans la moyenne des 3 précédents trimestres (de 69 à 112 mises en vente).
- ➔ Avec 61 ventes, ce trimestre fait partie des moins dynamiques observés sur le territoire. Cette situation s'explique notamment par une **baisse importante des ventes auprès des propriétaires occupants (40 ventes) dans un double contexte de hausse des prix et de crise sanitaire** contraignant leurs capacités financières et logistiques d'achat.
- ➔ Malgré les faibles ventes, avec 49 logements retirés de la commercialisation l'offre diminue, poursuivant la tendance d'assainissement du marché observé depuis début 2019.
- ➔ Le **prix moyen des ventes continue d'augmenter**, tendance observée depuis 2018.

**-50 % VENTES**  
/ au 1<sup>er</sup> trimestre 2020  
61 ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2020  
34 % à investisseurs  
10 % en secteur aménagé

**3,8 % taux d'écoulement moyen** au 1<sup>er</sup> trimestre 2020  
(pour les opérations en collectif libre)

**-20 % OFFRE COMMERCIALE**  
/ au 1<sup>er</sup> trimestre 2020  
583 logements disponibles  
au 1<sup>er</sup> trimestre 2020

**-62 % MISES EN VENTE**  
/ au 1<sup>er</sup> trimestre 2020  
94 mises en vente  
au 1<sup>er</sup> trimestre 2020

**+5,7 % PRIX DE VENTE**  
/ au 1<sup>er</sup> trimestre 2020  
2 893 €/m<sup>2</sup> prix moyen de vente au 1<sup>er</sup> trimestre 2020  
(collectif libre, hors parking)

2 828 €/m<sup>2</sup> prix moyen de l'offre au 1<sup>er</sup> trimestre 2020  
(collectif libre, hors parking)

# MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

## EVOLUTION

### 1T 2019 – 1T 2020

Ventes : - 57 log. (- 65%)

Ventes à investisseurs : - 22 log. (- 59%)

Mises en vente : - 161 log. (- 86 %)

Offre commerciale : - 136 log. (- 26 %)

Prix moyen de vente : + 3 %

## DESTINATION DES VENTES

	1T 19	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20
<b>Ventes à investisseurs</b>	37	15	17	13	15
	43%	21%	25%	20%	50%
<i>dont Collectif***</i>	36	16	17	13	15
<i>dont Individuel groupé</i>	1	-1			
<b>Ventes à occupants</b>	50	57	51	51	15
	57%	79%	75%	80%	50%
<i>dont Collectif***</i>	47	62	44	50	11
<i>dont Individuel groupé</i>	3	-5	7	1	4

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 19	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	2 882 €	2 893 €	2 920 €	2 867 €	2 852 €
prix/m <sup>2</sup> des ventes	2 757 €	2 935 €	3 075 €	2 897 €	2 986 €

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **2 888 €**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **1 786 €**

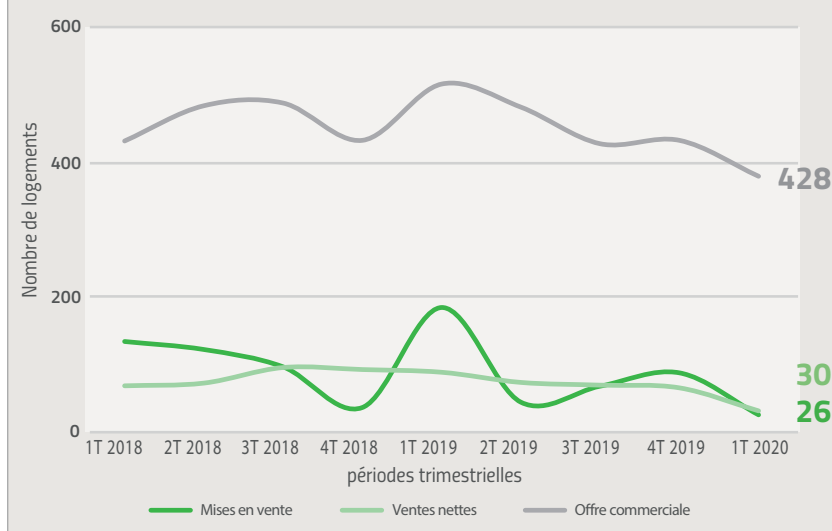
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **4 688 €**

## TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	1T 19	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20
Te	3,8%	3,5%	4,1%	4,2%	3,7%

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 : **27 mois**

## LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ



## ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	1T 19	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	58	55	51	48	40	-
<i>dont Collectif***</i>	55	52	48	45	37	-
<i>dont Individuel groupé</i>	6	5	5	4	4	-
<b>Mises en vente</b>	187	45	69	89	26	229
<i>dont Collectif***</i>	187	45	69	89	21	224
<i>dont Individuel groupé</i>					5	5
<b>Ventes nettes</b>	87	72	68	64	30	234
<i>dont Collectif***</i>	83	78	61	63	26	228
<i>dont Individuel groupé</i>	4	-6*	7	1	4	6
<b>Retraits****</b>	17	7	55	20	49	131
<i>dont Collectif***</i>	9	3	55	20	49	127
<i>dont Individuel groupé</i>	8	4				4
<b>Offre commerciale</b>	519	485	431	436	383	383
<i>dont Collectif***</i>	501	465	418	424	370	370
<i>dont Individuel groupé</i>	18	20	13	12	13	13

\*Un nombre négatif signifie qu'il s'agit de désistement

\*\*Cumulé mobile des 4 derniers trimestres

\*\*\*Collectif + habitat intermédiaire

\*\*\*\*Nombre de logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou arrêtée définitivement

\*\*\*\*\*pour des raisons techniques, le total du nombre de programmes en cours de commercialisation indiqué peut différer de la somme des deux natures de programmes

# MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE VILLE DE SAINT-ÉTIENNE

## EVOLUTION

### 1T 2019 – 1T 2020

Ventes : - 9 log. (- 50 %)

Ventes à investisseurs : - 5 log. (- 50 %)

Mises en vente : 0

Offre commerciale : - 86 log. (- 43 %)

Prix moyen de vente : + 9 %

## DESTINATION DES VENTES

	1T 19	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20
<b>Ventes à investisseurs</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
	<b>56%</b>	<b>11%</b>	<b>29%</b>	<b>23%</b>	<b>56%</b>
<i>dont Collectif***</i>	10	1	5	3	5
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>4</b>
	<b>44%</b>	<b>89%</b>	<b>71%</b>	<b>77%</b>	<b>44%</b>
<i>dont Collectif***</i>	7	8	8	10	3
<i>dont Individuel groupé</i>	1		4		1

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 19	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	2 804 €	2 813 €	2 875 €	2 863 €	<b>2 857 €</b>
prix/m <sup>2</sup> des ventes	2 569 €	2 739 €	2 759 €	2 973 €	<b>2 808 €</b>

## 9 ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2020

55 % à des investisseurs (5 ventes)

89 % en collectif (8 ventes)

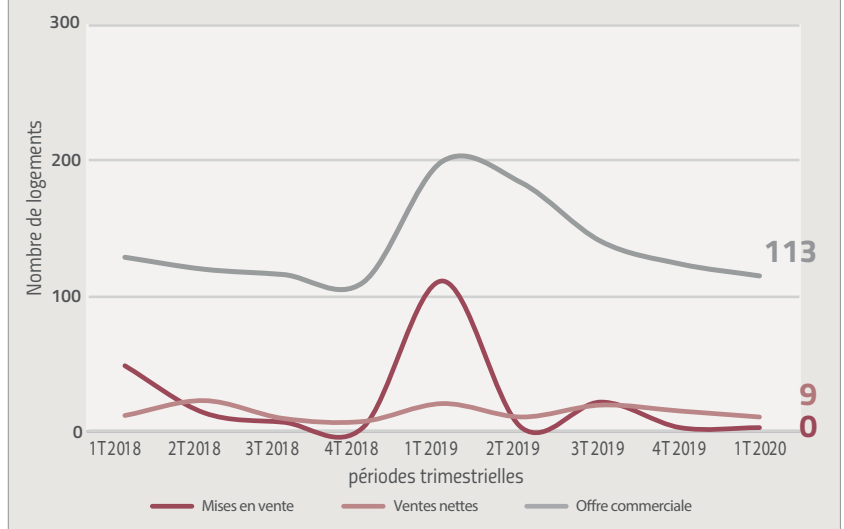
33 % en secteur aménagé (3 ventes)

22 % en périmètre RU (2 ventes)

## 3,4 % de taux d'écoulement au 1<sup>er</sup> trimestre 2020

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme : **29 mois**

## LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LA VILLE DE SAINT-ÉTIENNE



# MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

## EVOLUTION

### 1T 2019 – 1T 2020

Ventes : + 7 log. (+ 70 %)

Ventes à investisseurs : - 10 log. (- 77 %)

Mises en vente : - 10 log. (- 30 %)

Offre commerciale : - 49 log. (- 42 %)

Prix moyen de vente : + 0,5 %

## DESTINATION DES VENTES

	1T 19	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20
<b>Ventes à investisseurs</b>	13	7	6	2	3
	100%	39%	26%	20%	18%
<i>dont Collectif**</i>	13	7	6	2	3
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	-3	11	17	8	14
		61%	74%	80%	82%
<i>dont Collectif**</i>	-3	7	14	4	13
<i>dont Individuel groupé</i>		4	3	4	1

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 19	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	2 915 €	1 944 €	2 927 €	2 928 €	2 918 €
prix/m <sup>2</sup> des ventes	2 723 €	2 760 €	2 990 €	2 777 €	2 736 €

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **2 753 €**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **2 483 €**

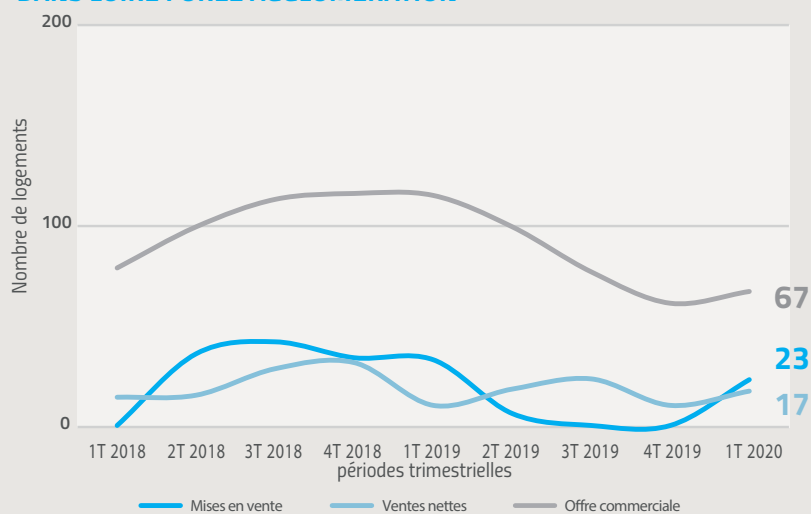
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **3 465 €**

## TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	1T 19	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20
Te	5,8%	5,2%	4,3%	4,0%	4,8%

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 : **21 mois**

## LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION



## ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	1T 19	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	Cumul*
<b>Programmes en com.****</b>	11	11	10	9	8	-
<i>dont Collectif**</i>	9	8	7	7	7	-
<i>dont Individuel groupé</i>	2	3	3	2	1	-
<b>Mises en vente</b>	33	6			23	29
<i>dont Collectif**</i>	8				23	23
<i>dont Individuel groupé</i>	25	6				6
<b>Ventes nettes</b>	10	18	23	10	17	68
<i>dont Collectif**</i>	10	14	20	6	16	56
<i>dont Individuel groupé</i>		4	3	4	1	12
<b>Retraits***</b>	24	4		6		10
<i>dont Collectif**</i>	24					10
<i>dont Individuel groupé</i>		4		6		
<b>Offre commerciale</b>	116	100	77	61	67	67
<i>dont Collectif**</i>	90	76	56	50	57	57
<i>dont Individuel groupé</i>	26	24	21	11	10	10

\*Cumulé mobile des 4 derniers trimestres

\*\*Collectif + habitat intermédiaire

\*\*\*Nombre de logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou arrêtée définitivement

\*\*\*\*Pour des raisons techniques, le total du nombre de programmes en cours de commercialisation indiqué peut différer de la somme des deux natures de programmes

## MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE CC FOREZ-EST

### EVOLUTION

#### 1T 2019 – 1T 2020

Ventes : - 6 log. (- 50 %)

Ventes à investisseurs : - 3 log. (- 60 %)

Mises en vente : + 34 log.

Offre commerciale : + 58 log. (+ 242 %)

Prix moyen de vente : - 3 %

**2 680 €/m<sup>2</sup>** prix de vente moyen au 1<sup>er</sup> trim. 2020

**6 ventes** au 1<sup>er</sup> trimestre 2020

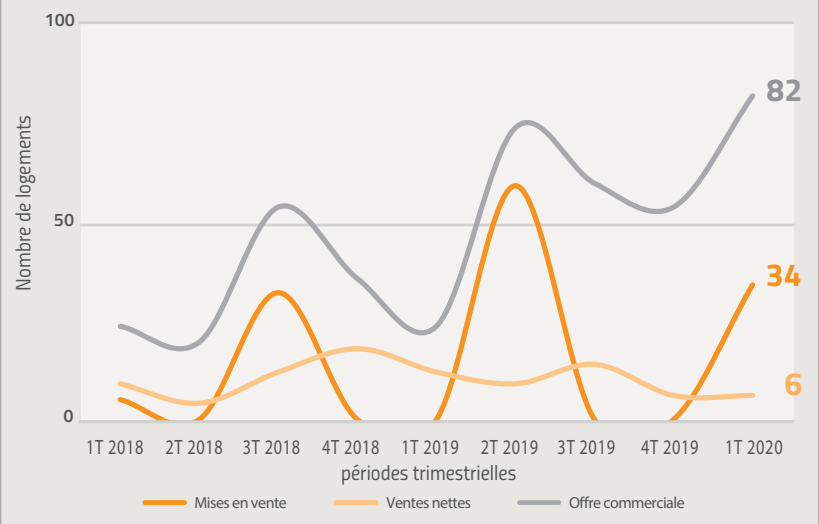
17 % à des investisseurs (1 vente)

67 % en collectif (4 ventes)

**2,8%** de taux d'écoulement au 1<sup>er</sup> trimestre 2020

Durée théorique moyenne de commercialisation  
d'un programme au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 : **36 mois**

### LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LA CC FOREZ-EST



## MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE CC MONTS DU PILAT ET PROCHE HAUTE-LOIRE

### EVOLUTION

#### 1T 2019 – 1T 2020

Ventes : - 5 log. (- 38 %)

Ventes à investisseurs : + 1 log.

Mises en vente : - 17 log. (- 61 %)

Offre commerciale : - 16 log. (- 24 %)

Prix moyen de vente : + 6 %

**2 747 €/m<sup>2</sup>** prix de vente moyen au 1<sup>er</sup> trim. 2020

**8 ventes** au 1<sup>er</sup> trimestre 2020

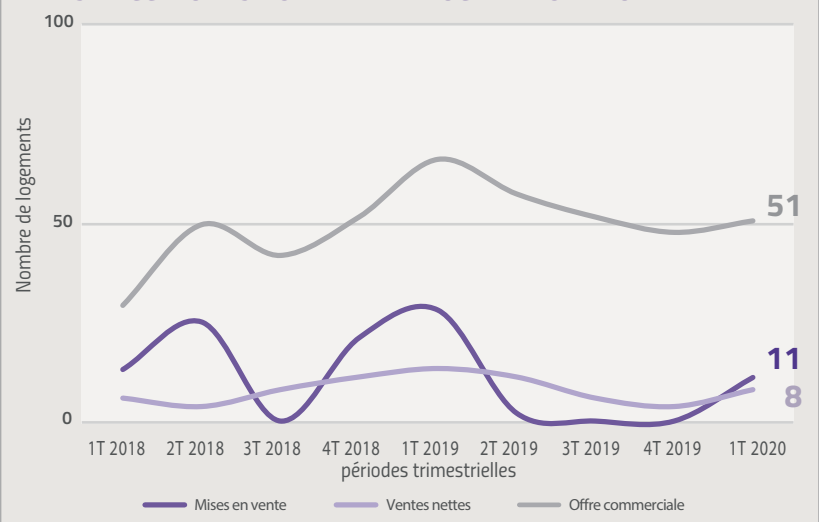
12 % à des investisseurs (1 vente)

88 % en collectif (7 ventes)

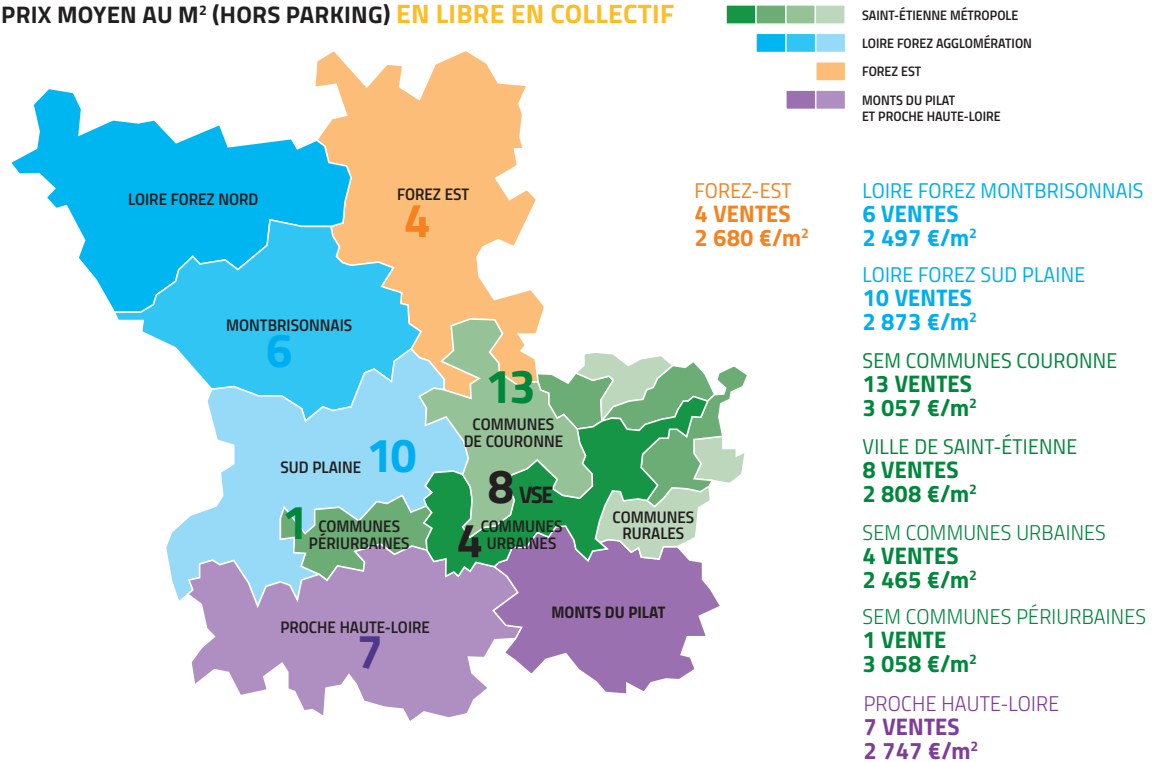
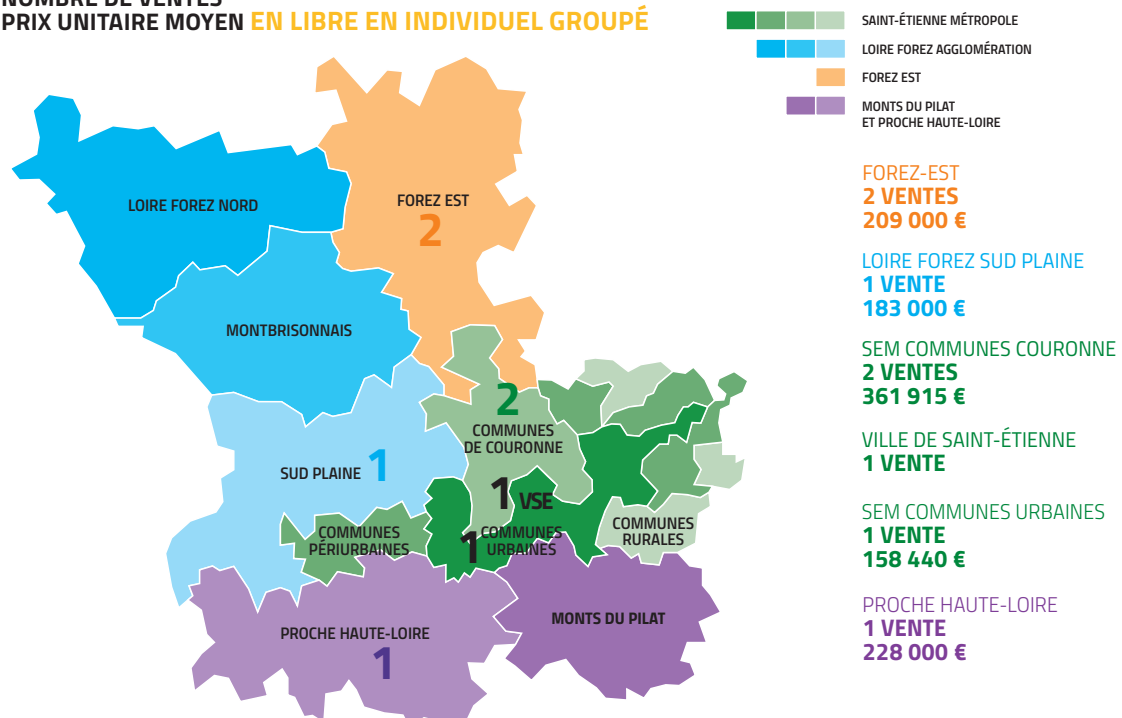
**3,4%** de taux d'écoulement au 1<sup>er</sup> trimestre 2020

Durée théorique moyenne de commercialisation  
d'un programme au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 : **29 mois**

### LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LA CC MONTS DU PILAT ET PROCHE HAUTE-LOIRE



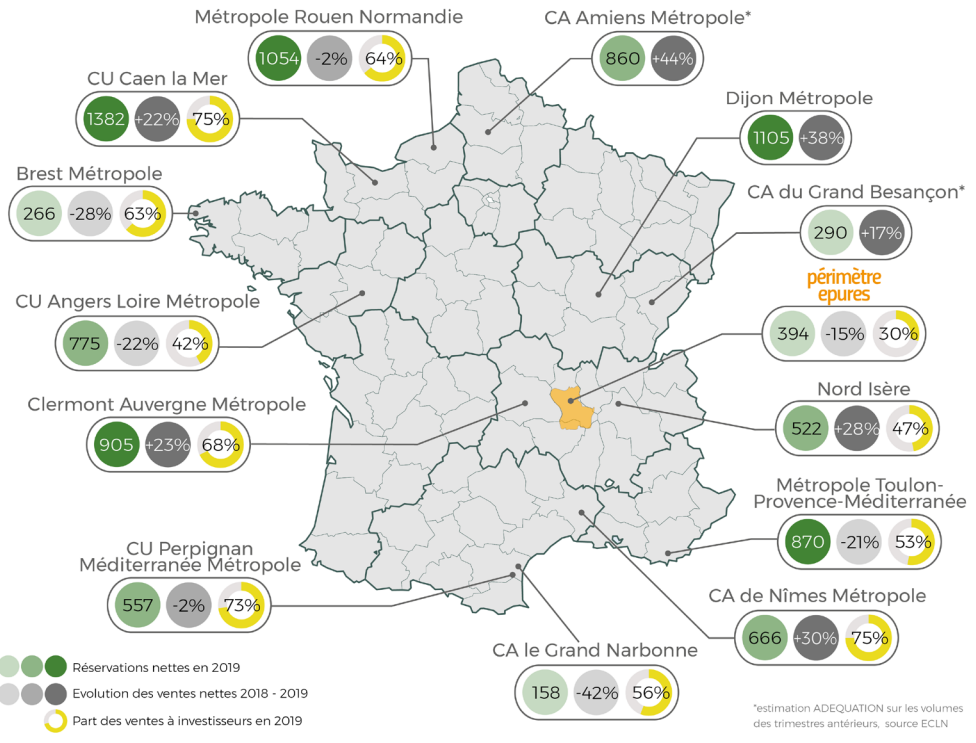


1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020**BILAN DES VENTES****NOMBRE DE VENTES  
PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> (HORS PARKING) EN LIBRE EN COLLECTIF****NOMBRE DE VENTES  
PRIX UNITAIRE MOYEN EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPÉ**

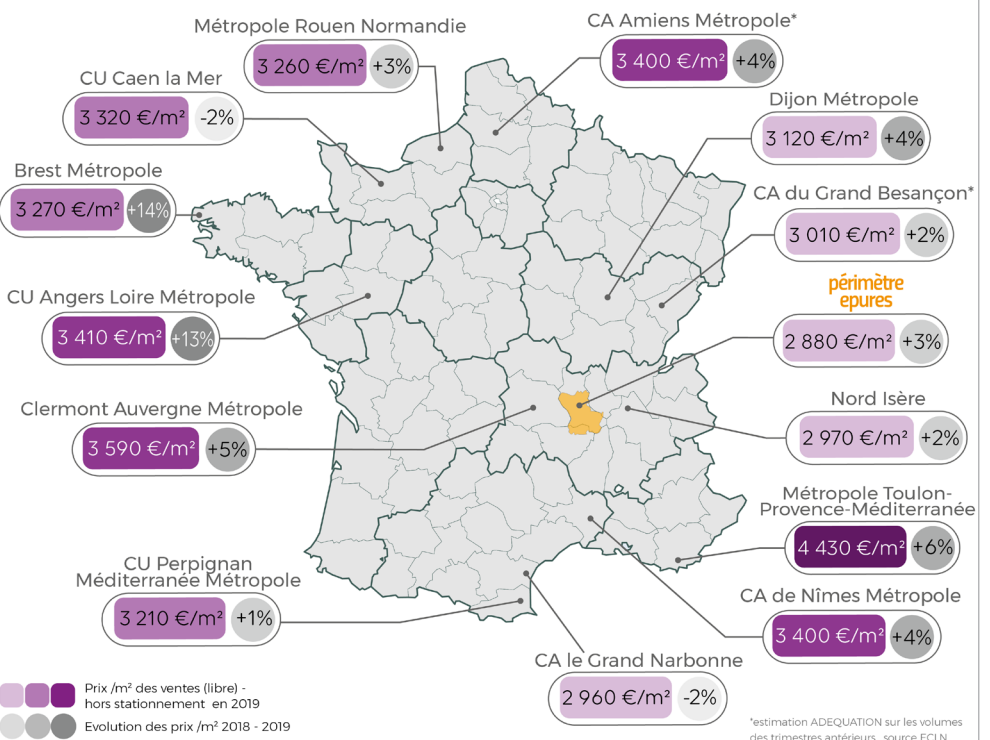
DONNÉES 2019

# POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ

## DONNÉES COMPARÉES SUR LES VOLUMES DE VENTES



## DONNÉES COMPARÉES SUR LES PRIX DE VENTES



## SOURCE

Enquête trimestrielle réalisée par Adéquation, pour le compte d'epures,  
l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

## MÉTHODOLOGIE

Cette note de conjoncture présente les statistiques détaillées de la commercialisation des logements neufs dans les programmes de promotion immobilière de 5 logements et plus, en cours de commercialisation sur le secteur du Sud Loire (périmètre Scot Sud Loire) et proche Haute-Loire.

Sont pris en compte dans cette note :

- Les logements proposés à la vente à des propriétaires occupants ou investisseurs, en résidence principale ou secondaire  
Seuls les logements en résidence avec des services (étudiants, seniors, EHPAD, affaire, tourisme) en sont exclus.

Les enquêteurs d'Adéquation contactent chaque trimestre l'ensemble des opérateurs pour transmission des grilles de prix. Les informations sont saisies en banque de données au programme et au lot par lot.

La base de données est représentative du marché de la promotion à 98%.

**Les ventes :** les ventes nettes correspondent aux réservations, nettes de désistements. Les ventes négatives signifient que lors du trimestre il y a eu plus de désistements que de ventes. Il y a désistement lorsqu'un logement réservé lors d'une période est à nouveau mis à la vente. Les retraits correspondent au nombre de logements retirés de la commercialisation lors du trimestre.

**Les programmes en commercialisation :** s'il mixe 2 formes (collectif et individuel groupé), le programme en commercialisation ne sera comptabilisé qu'une fois. En revanche, dans le détail du nombre de programmes par forme urbaine, il sera comptabilisé 2 fois (1 programme en collectif et 1 programme en individuel groupé).

**L'offre commerciale :** les logements font le plus souvent l'objet de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Ils sont proposés à la réservation avant même la mise en chantier du programme et jusqu'à la livraison. L'offre disponible à la vente peut donc se composer de logements sur plan, en chantier ou livrés.

**Le taux d'écoulement (Te) :** représente le pourcentage du stock initial qui se vend mensuellement (ventes/mois divisées par le stock initial). L'inverse de Te ( $1/Te$ ) donne en mois la durée prévisionnelle de commercialisation du programme.

**L'activité en secteur aménagé :** programmes réalisés en ZAC, en PAE, en PUP.

**Les prix :** le prix au m<sup>2</sup> de l'offre (en libre) disponible est la moyenne des prix des logements disponibles (hors stationnement) en fin de trimestre dans les programmes en cours de commercialisation.

Le prix au m<sup>2</sup> des ventes est la moyenne des prix des logements vendus (hors stationnement) au cours du trimestre.

Le prix du marché est la moyenne des prix des logements disponibles (hors stationnement) dans les programmes dont les rythmes de vente sont supérieurs à la moyenne du marché. Il constitue un indicateur représentatif de l'offre qui anime principalement le marché.

**Statistiques par secteurs :** le prix au m<sup>2</sup> des ventes correspond aux ventes réalisées durant le trimestre sur le marché du libre (TVA pleine), sans stationnement.



## PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Le Sud Loire (42) et la proche Haute-Loire (43),  
soit 6 EPCI : Saint-Étienne Métropole, Loire Forez agglomération, Cc de Forez-Est, Cc des Monts du Pilat, Cc Loire Semène et Cc des Marches du Velay Rochebaron.