

AU SOMMAIRE

CONJONCTURE 2023	2
BILAN DES VENTES	4
SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE / SAINT-ÉTIENNE	5
LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION	6
FOREZ-EST / MONTS DU PILAT ET PROCHE HAUTE-LOIRE	7

TABLEAU DE BORD ANNUEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

bilan 2023

-15% MISES EN VENTE / 2022

529 mises en vente en 2023

-28% VENTES / 2022

342 ventes en 2023

32% à investisseurs (110)

+8% PRIX DE VENTE / 2022

3 247€/m² prix moyen de vente
en 2023 (collectif libre, hors
parking)

3 244€/m² prix moyen de l'offre
à fin 2023 (collectif libre, hors
parking)

5,9% taux d'écoulement moyen
en 2023 (pour les opérations en
collectif libre)

+26% OFFRE COMMERCIALE / 2022

661 logements disponibles
à la fin de l'année 2023



LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE ET PROCHE HAUTE-LOIRE

- ➔ **L'année 2023 affiche un recul de l'activité**, avec une alimentation du marché en baisse.
- ➔ **Le ralentissement des ventes** est confirmé, aussi bien au niveau local que national.
- ➔ **Le volume de ventes auprès d'investisseurs se maintient** au même niveau qu'en 2022. Leur poids parmi l'ensemble des acheteurs augmente.
- ➔ **Le prix moyen des ventes est toujours en hausse.**
- ➔ **L'offre commerciale progresse**, en lien avec le ralentissement des ventes.
- ➔ **Une année en recul mais résiliente**, loin des statistiques d'autres territoires français où, par exemple, les volumes de ventes ont pu chuter de plus de 50% (Clermont-Ferrand, Toulouse, Bordeaux, Nantes, ...).

ANNÉE 2023 CONJONCTURE

A l'échelle nationale, une année historique par l'ampleur de la crise.
Au niveau local, un marché néanmoins plus résilient.

En France, en 2023, les volumes n'ont pas excédé les 60 000 réservations nettes aux particuliers, le chiffre le plus faible depuis plus de 30 ans. Et les ventes en blocs, aux bailleurs et institutionnels privés, ont « limité la casse » (entre 40 et 50 000 logements selon les sources, soit +8 à +9%), mais n'ont pas été suffisantes pour échapper à une nouvelle année de baisse générale. Les ventes à occupants sont toujours majoritaires, 56% contre 44% à destination des investisseurs (hors ventes en bloc).

En promotion, les volumes des ventes au détail ont été divisés par deux entre 2021 et 2023. Sur la même période, les volumes de nouveaux logements mis en vente ont chuté de près d'un tiers. La hausse de l'offre de logements disponibles à la vente a été très modérée, passant de 95 000 logements disponibles en août 2022 à un peu plus de 102 000 logements à fin décembre 2023. L'explication est liée aux retraits et abandons d'opérations : parfois cédées en bloc, mises « en retrait » en attendant un contexte meilleur, reconfigurées (sous forme de résidences gérées dans une certaine proportion), ou plus simplement abandonnées. En 2023, ce sont ainsi au minimum entre 10 et 15 000 logements qui ont été retirés de la vente, après avoir été lancés commercialement durant les mois précédents.

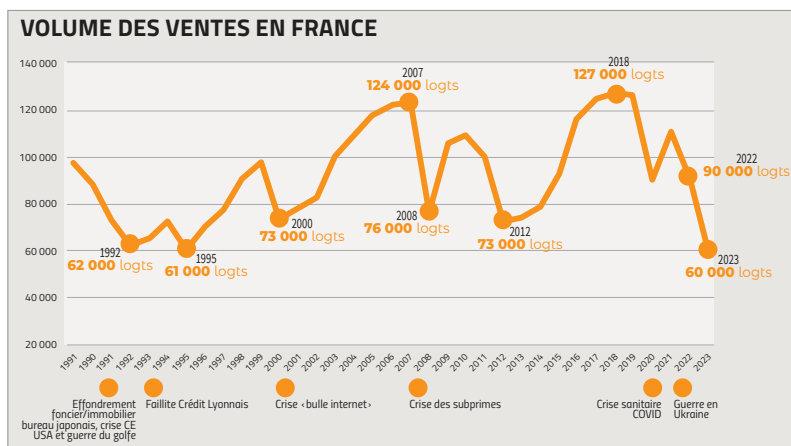
Comme pour l'année 2022, ce sont les investisseurs (particuliers) qui ont manqué le plus au marché sur les 12 derniers mois, moins de 22 000 logements ont été commercialisés sur ce segment, contre 41 000 en 2022, ou 52 000 en 2021. De quoi accentuer les tensions locatives sur les marchés français, aussi bien sur les grandes Métropoles que sur les villes moyennes.

Côté prix, quelques baisses ont été observées mais elles demeurent minoritaires et les prix moyens à l'échelle nationale sont quasi stables, autour de 5 350 €/m² (stationnement compris, en TVA pleine).

A l'échelle du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, les difficultés semblent moins importantes qu'au niveau national. En 2023, tous financements confondus, on enregistre de l'ordre de 350 ventes (soit -25% vs 2022), et une baisse moins importante lorsqu'on regarde seulement les ventes en libre (hors dispositifs d'accession aidée), 310 ventes (-7% vs 2022). 2023 enregistre une régression du volume de mises en ventes passant ainsi à près de 500 lots (-22% par rapport à 2022). En parallèle, le stock se renforce avec une progression atteignant les 614 lots (+17% par rapport à 2022) et mécaniquement un écoulement qui ralentit (21 mois vs 13 en 2022).

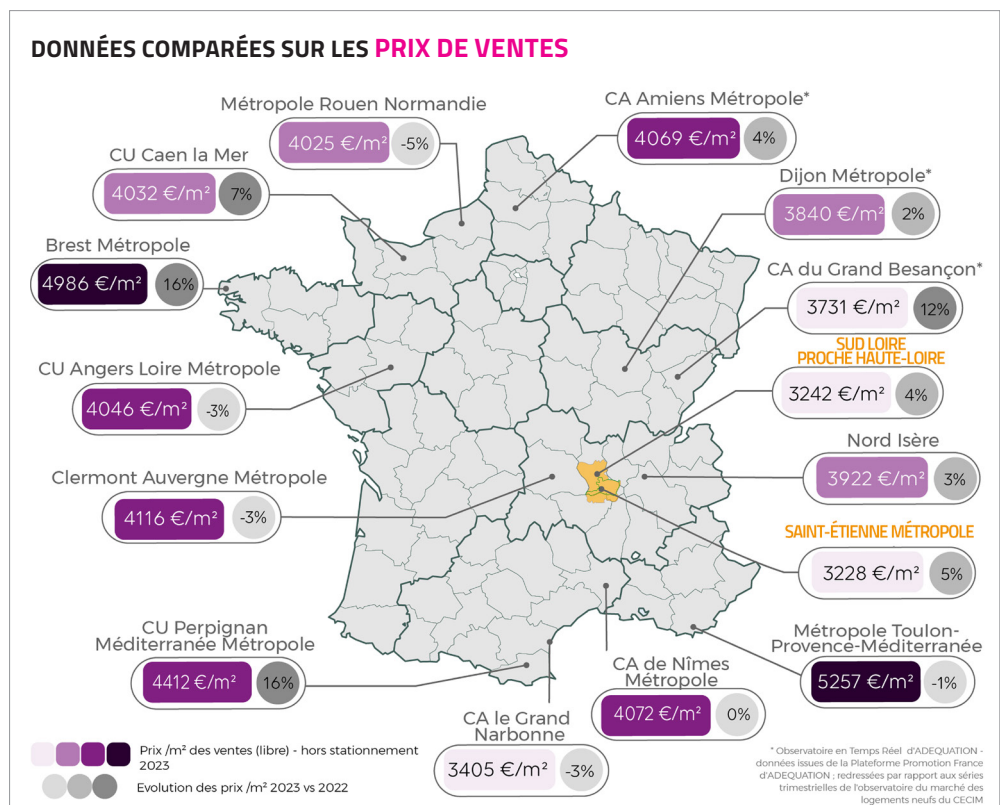
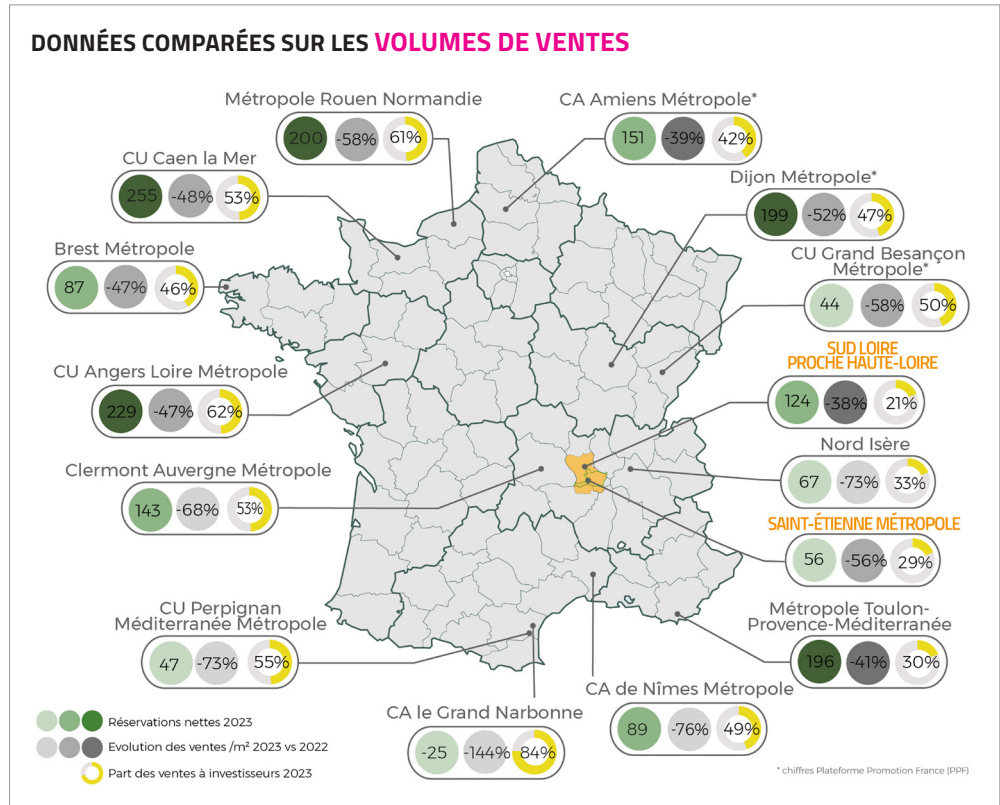
En 2023, les ventes en accession aidée ont représenté seulement 10% des ventes soit 35 ventes (contre 129 ventes en 2022).

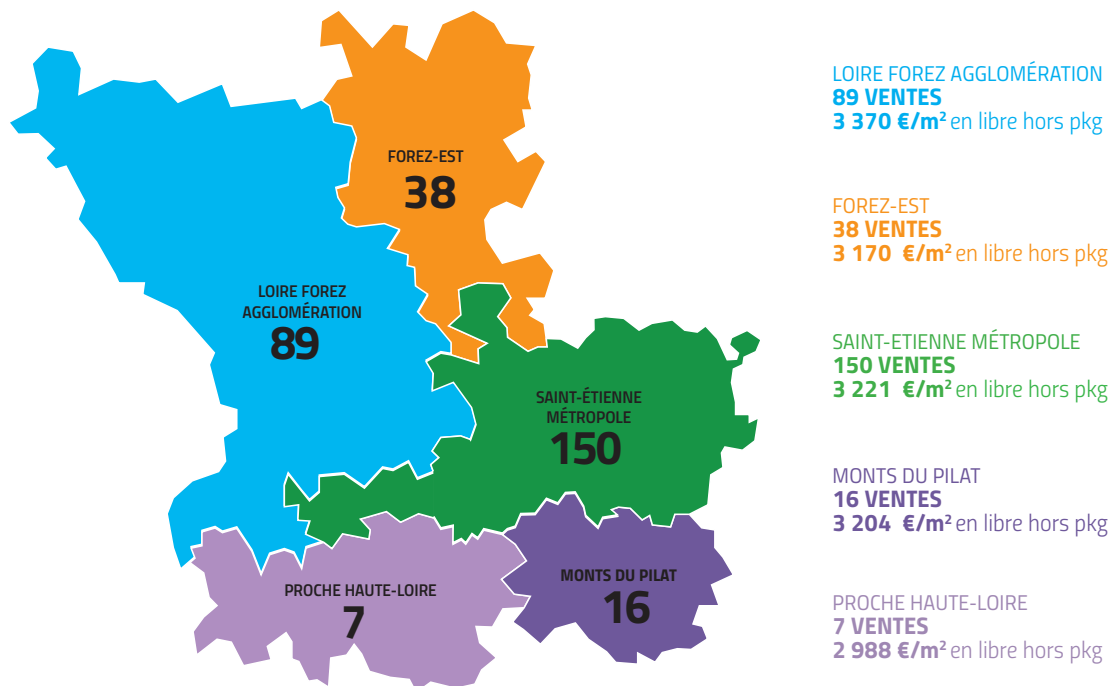
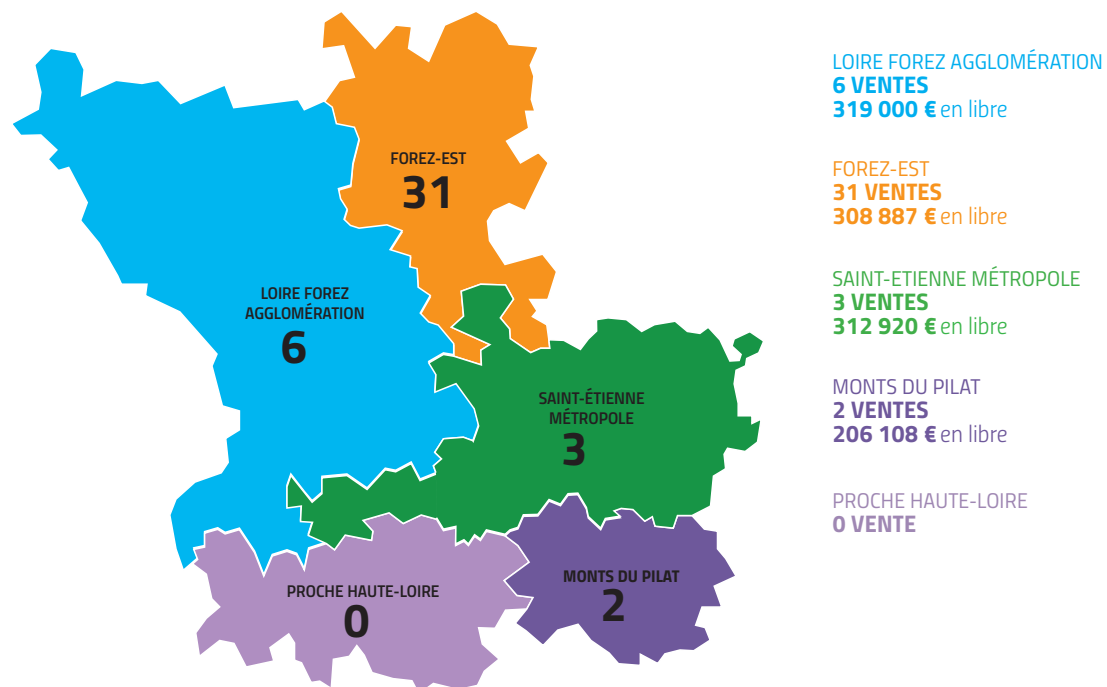
Spécifiquement sur la ville de Saint-Etienne, le marché est plus impacté et marque un coup d'arrêt notable des mises en vente. L'année 2023 n'enregistre aucune mise en vente et des volumes de ventes toujours bas avec seulement 37 ventes, le niveau le plus bas depuis 10 ans. Le stock recule péniblement avec 110 lots. 32 lots ont été retirés du marché.



ANNÉE 2023

POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ



ANNÉE 2023
BILAN DES VENTES**NOMBRE DE VENTES
PRIX MOYEN AU M² (HORS PARKING) EN LIBRE EN COLLECTIF****NOMBRE DE VENTES
PRIX UNITAIRE MOYEN EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPÉ**

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE

287 nouvelles mises en vente 2023



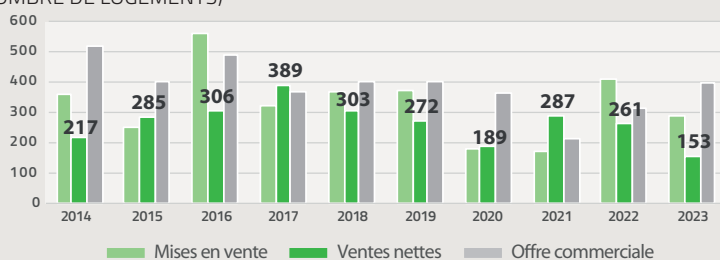
153 ventes nettes 2023



395 logements en stock à la fin 2023



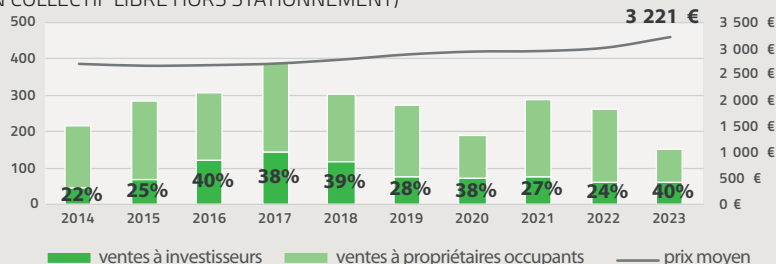
LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE
(NOMBRE DE LOGEMENTS)



EVOLUTIONS 2022-2023

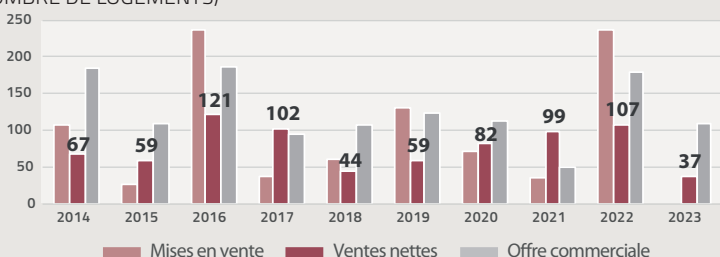
- +30% de mises en vente, -123 logements
- 41% de ventes, -108 logements
- 3% d'investisseurs, -2 logements
- +27% de stock, +83 logements
- +7% hausse du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

VOLUME ET PRIX MOYEN DES VENTES
(EN COLLECTIF LIBRE HORS STATIONNEMENT)



SAINT-ÉTIENNE DANS LA MÉTROPOLE

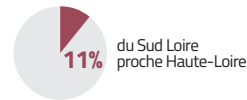
LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE
(NOMBRE DE LOGEMENTS)



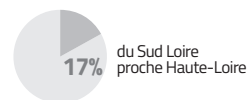
0 nouvelle mise en vente 2023



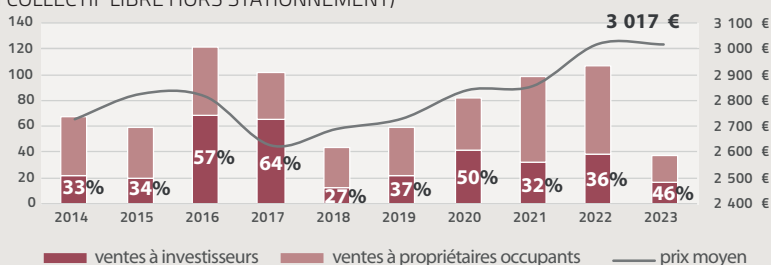
37 ventes nettes 2023



110 logements en stock à la fin 2023



VOLUME ET PRIX MOYEN DES VENTES
(EN COLLECTIF LIBRE HORS STATIONNEMENT)



EVOLUTIONS 2022-2023

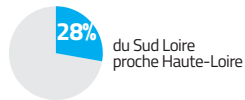
- 100% de mises en vente, -237 logements
- 65% de ventes, -70 logements
- 55% d'investisseurs, -21 logements
- 39% de stock, -69 logements
- 0,1% stabilité du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

109 nouvelles mises
en vente 2023



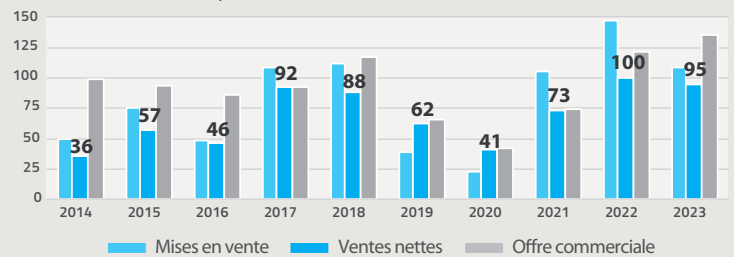
95 ventes nettes 2023



135 logements en
stock à la fin 2023



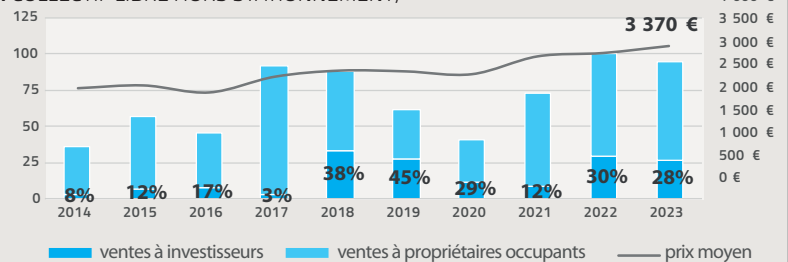
LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE (NOMBRE DE LOGEMENTS)



EVOLUTIONS 2022-2023

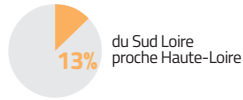
- 28% de mises en vente, -38 logements
- 5% de ventes, -5 logements
- 10% d'investisseurs, -3 logements
- +12% de stock, +14 logements
- +5% hausse du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

VOLUME ET PRIX MOYEN DES VENTES (EN COLLECTIF LIBRE HORS STATIONNEMENT)



CC FOREZ-EST

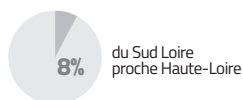
68 nouvelles mises en vente 2023



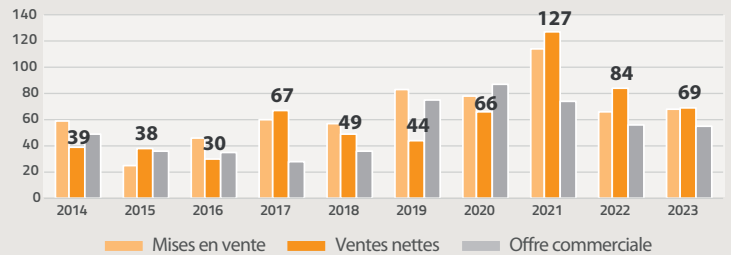
69 ventes nettes 2023



65 logements en stock à la fin 2023



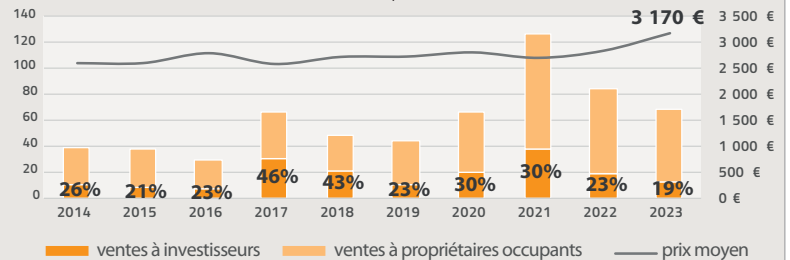
LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE (NOMBRE DE LOGEMENTS)



EVOLUTIONS 2022-2023

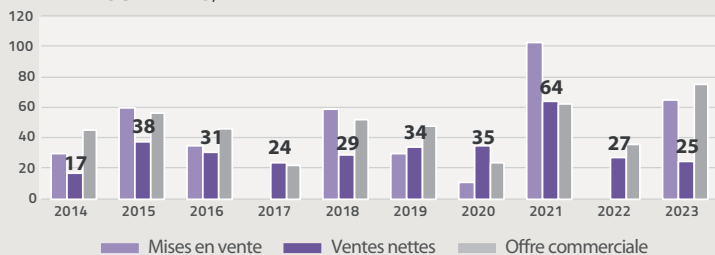
- +3% de mises en vente, +2 logements
- 18% de ventes, -15 logements
- 32% d'investisseurs, -6 logements
- 2% de stock, -1 logement
- +12% hausse du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

VOLUME ET PRIX MOYEN DES VENTES (EN COLLECTIF LIBRE HORS STATIONNEMENT)

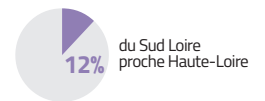


CC MONTS DU PILAT ET PROCHE HAUTE-LOIRE

LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE (NOMBRE DE LOGEMENTS)



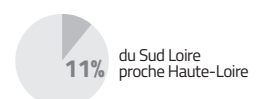
65 nouvelles mises en vente 2023



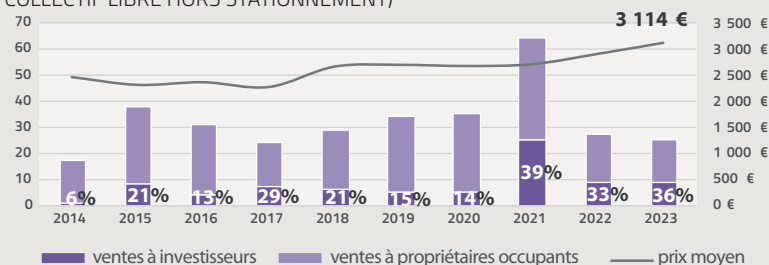
25 ventes nettes 2023



73 logements en stock à la fin 2023



VOLUME ET PRIX MOYEN DES VENTES (EN COLLECTIF LIBRE HORS STATIONNEMENT)



EVOLUTIONS 2022-2023

- Aucune mises en vente 1 an avant
- 7% de ventes, -2 logements
- Stabilité de ventes à investisseurs
- +111% de stock, -40 logements
- +7% hausse du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

SOURCE

Enquête trimestrielle réalisée par Adéquation, pour le compte d'epures,

l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise. Cette enquête est réalisée auprès des promoteurs immobiliers ayant une activité dans le Sud Loire et de la proche Haute-Loire et rapporte l'état de la commercialisation des programmes immobiliers d'au moins 5 logements. La base de données ainsi constituée par Adequation est représentative du marché de la promotion à 98%.

Pour cette note, les données détaillées sont issues du bilan chiffré arrêté à fin février 2024.

NB : les données sont actualisées chaque trimestre sur une année glissante. D'une note de conjoncture à l'autre, des ajustements de données peuvent être observés.



MÉTHODOLOGIE ET DÉFINITIONS

Cette note de conjoncture présente les statistiques principales de la commercialisation des logements neufs dans les programmes de promotion immobilière de 5 logements et plus.

Sont pris en compte les logements proposés à la vente à des propriétaires particuliers, occupants ou investisseurs, en résidence principale ou secondaire. Les logements en résidence avec des services (étudiants, seniors, EHPAD, affaire, tourisme) sont exclus. Les ventes en bloc ne sont également pas prises en compte dans les statistiques présentées.

Les mises en vente : les nouveaux logements proposés à la commercialisation durant la période observée et qui complètent l'offre commerciale déjà en stock.

Les ventes : les ventes nettes correspondent aux réservations, nettes de désistements.

Le stock : le nombre de logements proposés à la vente à la fin de la période observée.

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 la durée en mois prévisionnelle de commercialisation du programme.

Les prix : Le prix au m² des ventes est la moyenne des prix des logements vendus en libre sur la période observée. Le prix au m² de l'offre (en libre) disponible est la moyenne des prix des logements disponibles en fin de période dans les programmes en cours de commercialisation.



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.