

AU SOMMAIRE

CONJONCTURE 2022	2
SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE	3
SAINT-ÉTIENNE	4
LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION	5
FOREZ-EST	6
PILAT RHODANIEN	7
MONTS DU PILAT	8
ROANNAIS AGGLOMÉRATION	9
CHARLIEU-BELMONT	10
COPLER	11
PROCHE HAUTE-LOIRE	12
COMPARAISONS DES PRIX	13
DYNAMIQUE DU MARCHÉ	14

TABLEAU DE BORD ANNUEL LES DYNAMIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER

bilan 2022

1 254 €/m² HT

Prix médian d'un
appartement ancien

+3% / 2021 (€ constant)

4 648 transactions

92% des transactions d'un
appartement

72 m² surface moyenne

200 000 € HT

Prix médian d'une
maison ancienne

+4% / 2021 (€ constant)

5 116 transactions

96% des transactions d'une maison

114 m² surface moyenne

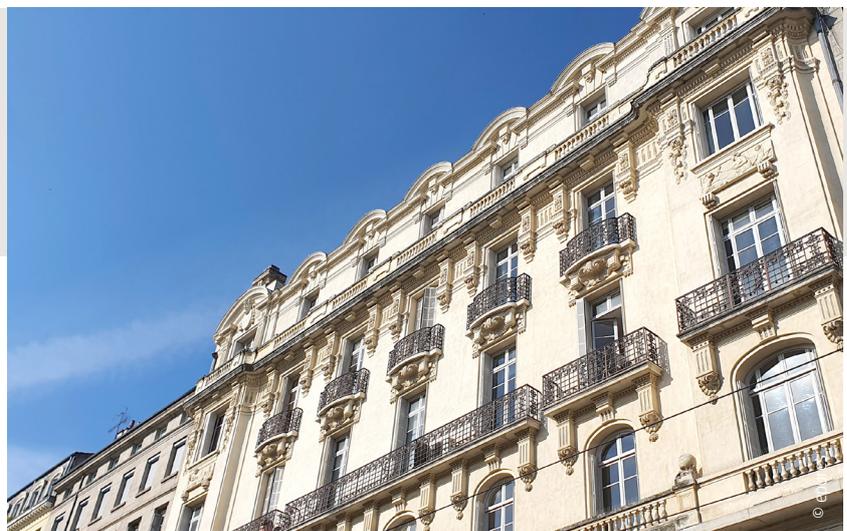
93 €/m² HT

Prix médian d'un
terrain à bâtir à usage
d'habitation

+19% / 2021 (€ constant)

964 transactions

894 m² surface moyenne



LES TENDANCES DANS LE DÉPARTEMENT DE LA LOIRE

➔ Un marché auprès des particuliers porté par le logement individuel : 45% des transactions concernent des maisons de seconde main (47% y compris maisons récentes et les VEFA) et 8% des terrains à bâtir.

➔ Une hausse du prix médian des maisons anciennes depuis 2018/2019, de 171 000€ à 200 000€ l'acte en € constant (corrige de l'inflation), soit +18% en 3 ans. En plus de la hausse récente, les niveaux de prix des 3 dernières années sont les plus hauts observés en 10 ans (2013-2022).

➔ Une forte hausse du prix médian de vente des appartements anciens depuis 2018, +22% en 4 ans, après une baisse entre 2013 et 2018 (de près de 1 300 €/m² à 1 000 €/m² sur cette dernière période, € constant).

➔ Également une hausse importante du prix des terrains à bâtir à usage d'habitation, +29% depuis 2020 (de 72 à 93 €/m², € constant). Des surfaces plutôt en baisse.

ANNÉE 2022 CONJONCTURE

2022, un tournant pour le marché de l'immobilier ?

Au niveau national, l'année 2022 est une **bonne année en termes de volumes de ventes, avec près de 1,1 million de transactions immobilières dans l'ancien**. C'est la 2^e meilleure année après 2021 qui comptait 1,2 million de ventes.

En 2022, le marché reste dynamique et les prix continuent d'augmenter avec une hausse sur l'année constatée de l'ordre de 4% pour les appartements anciens et de 8% pour les maisons anciennes.

Cependant le volume de transactions est orienté à la baisse depuis la fin de l'année 2022.

Effectivement, en parallèle, l'année 2022 voit augmenter le taux d'emprunt, jusqu'ici historiquement bas. La capacité d'emprunt des ménages baisse.

Cette tendance s'observe au niveau ligérien, avec une hausse des prix depuis 2020.

Comparativement à d'autres grandes villes, Saint-Étienne enregistre une hausse des prix importante, supérieure à Paris, Lyon, Toulouse ou encore Bordeaux. C'est tout de même encore la ville dont les prix restent en deçà des 2 000€ le m² pour un appartement ancien.

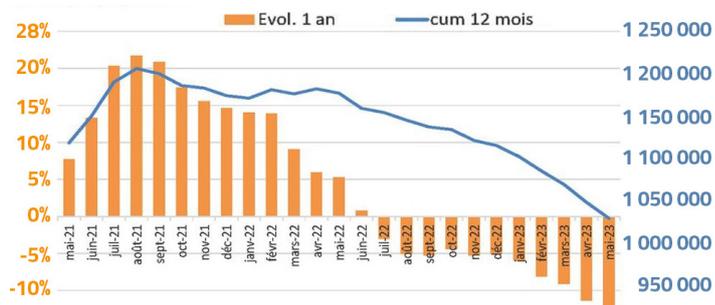
Quelles perspectives ?

Le durcissement des prêts bancaires et le calendrier d'interdiction de louer des logements « passoires thermiques », sont des éléments de contexte qui laissent penser que le marché immobilier perdra sa dynamique. L'accession à la propriété devient compliquée pour les primo-accédants.

La Chambre Nationale des Notaires note une année 2023 en repli, même si des disparités sont observées. Les villes de province s'en tirent mieux.

« D'après les projections issues des avant-contrats à fin juillet 2023, les prix des logements anciens en France métropolitaine semblent entrer dans une phase de baisse : après la décélération progressive de la hausse des prix constatée depuis septembre 2022, les prix diminueraient de 1 % sur un an. La baisse enregistrée sur le marché du collectif (-1,4 % sur un an) serait plus forte que celle enregistrée sur celui de l'individuel (-0,7 %). » (juillet 2023).

VOLUME DES TRANSACTIONS EN FRANCE (HORS MAYOTTE) À FIN MAI 2023 ET ÉVOLUTION ANNUELLE



source : IGEDD d'après DGFiP (Médoc) et bases notariales

VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	-0,2 %	2,7 %	-0,1 %	2,1 %	-0,2 %	3,1 %
Île-de-France	-1,1 %	-0,6 %	-1,1 %	-1,2 %	-1 %	0,9 %
Province	0,1 %	-3,9 %	0,6 %	4,7 %	-0,1 %	3,5 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 4^e trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2023
Variation sur 1 an : évolution entre le 1^{er} trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2023

source : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS

Pour les mois à venir et en 2024, on peut s'attendre à une baisse des prix mais également une baisse des demandes, trop contraintes.

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE

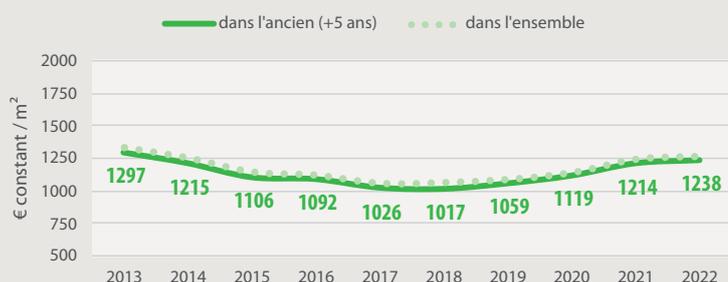


3 609 appartements anciens
 vendus en 2022
 94% de l'ensemble des transactions

72 m² de surface en moyenne

1 238 €/m² prix médian
 +2% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT



1 733 maisons anciennes
 vendues en 2022
 97% de l'ensemble des transactions

115 m² de surface en moyenne

235 000 € prix médian
 +2% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UNE MAISON

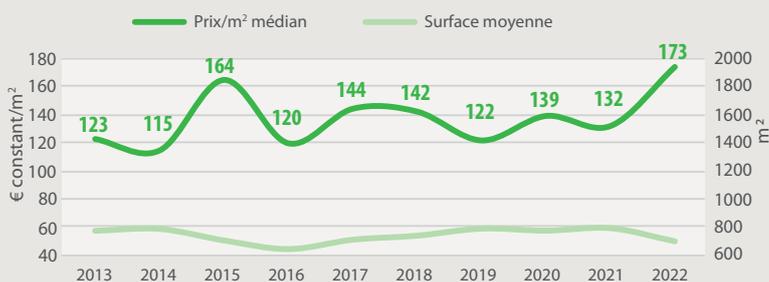


322 terrains à bâtir
 vendus en 2022
 94% de l'ensemble des transactions

704 m² de surface en moyenne

173 €/m² prix médian
 +31% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN ET DE LA SURFACE MOYENNE D'UN TERRAIN À BÂTIR À USAGE D'HABITATION



SAINT-ÉTIENNE



2 574 appartements anciens
vendus en 2022

70 m² de surface en moyenne

1 195 €/m² prix médian
+1% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT

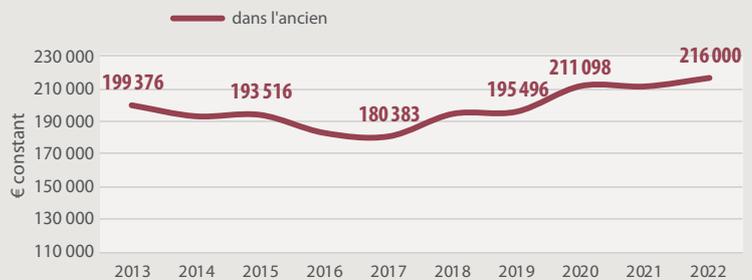


315 maisons anciennes
vendues en 2022

114 m² de surface en moyenne

216 000 € prix médian
+2% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UNE MAISON



21 terrains à bâtir
vendus en 2022

94% de l'ensemble des transactions

676 m² de surface en moyenne

76 €/m² prix médian
+22% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN ET DE LA SURFACE MOYENNE D'UN TERRAIN À BÂTIR À USAGE D'HABITATION



LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

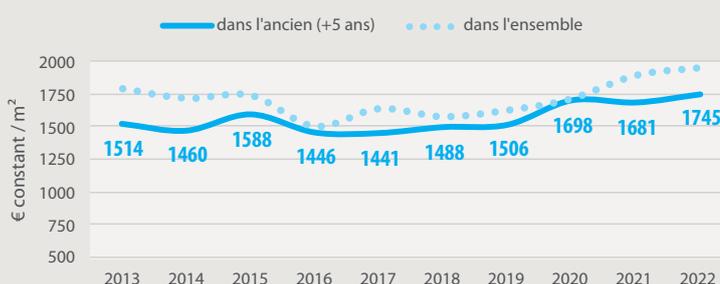


194 appartements anciens
 vendus en 2022
 76% de l'ensemble des transactions

76 m² de surface en moyenne

1 745 €/m² prix médian
 +4% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT

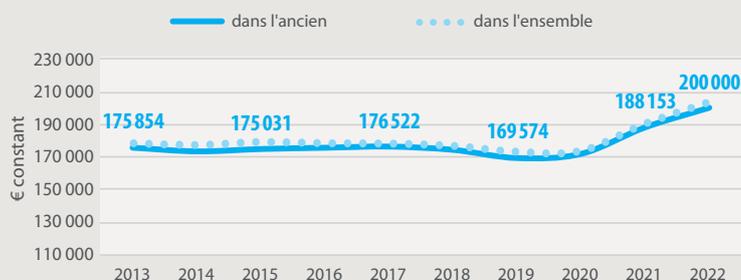


1 100 maisons anciennes
 vendues en 2022
 96% de l'ensemble des transactions

112 m² de surface en moyenne

200 000 € prix médian
 +6% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UNE MAISON



229 terrains à bâtir
 vendus en 2022

1 033 m² de surface en moyenne

99 €/m² prix médian
 +11% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN ET DE LA SURFACE MOYENNE D'UN TERRAIN À BÂTIR À USAGE D'HABITATION



CC FOREZ-EST



101 appartements anciens

vendus en 2022

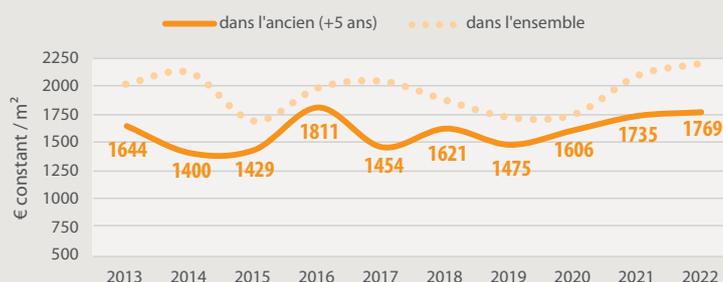
53% de l'ensemble des transactions

74 m² de surface en moyenne

1 769 €/m² prix médian

+2% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT



587 maisons anciennes

vendues en 2022

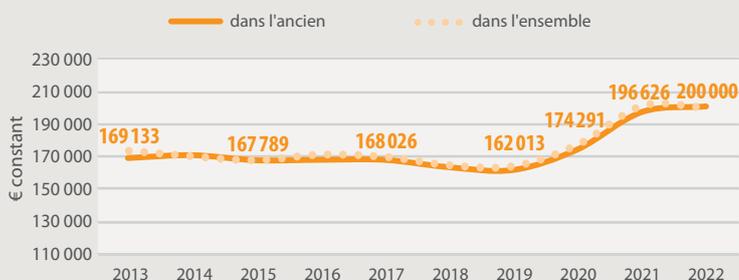
93% de l'ensemble des transactions

113 m² de surface en moyenne

200 000 € prix médian

+2% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UNE MAISON



189 terrains à bâtir

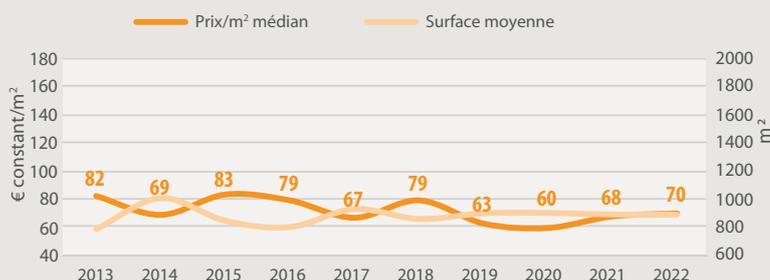
vendus en 2022

895 m² de surface en moyenne

70 €/m² prix médian

+6% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN ET DE LA SURFACE MOYENNE D'UN TERRAIN À BÂTIR À USAGE D'HABITATION



CC DU PILAT RHODANIEN

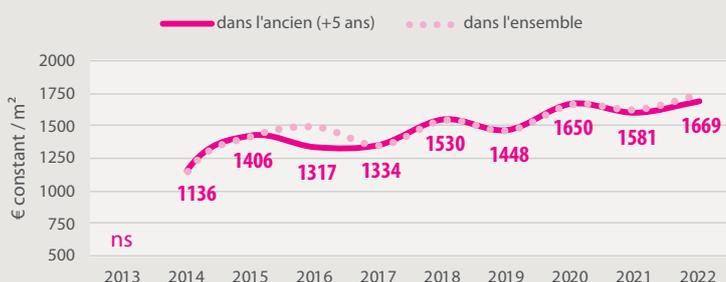


23 appartements anciens
 vendus en 2022
 77% de l'ensemble des transactions

76 m² de surface en moyenne

1 669 €/m² prix médian
 +6% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT



168 maisons anciennes
 vendues en 2022
 99% de l'ensemble des transactions

106 m² de surface en moyenne

220 000 € prix médian
 +3% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UNE MAISON

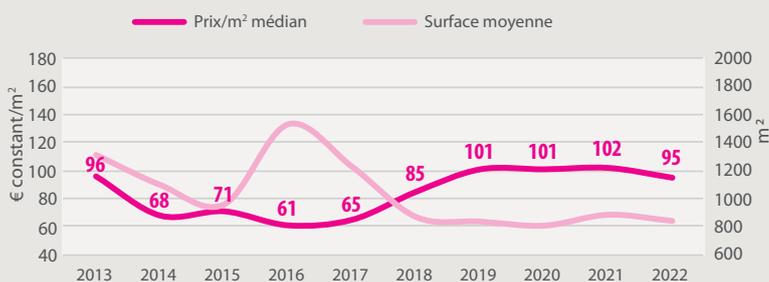


25 terrains à bâtir
 vendus en 2022

842 m² de surface en moyenne

95 €/m² prix médian
 -7% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN ET DE LA SURFACE MOYENNE D'UN TERRAIN À BÂTIR À USAGE D'HABITATION



CC DES MONTS DU PILAT



21 appartements anciens

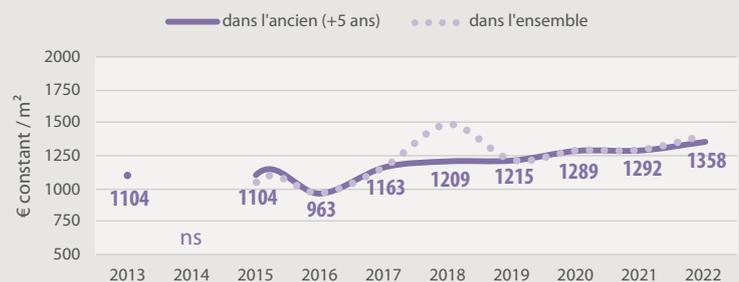
vendus en 2022

70% de l'ensemble des transactions

83 m² de surface en moyenne

1 358 €/m² prix médian
+3% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT



129 maisons anciennes

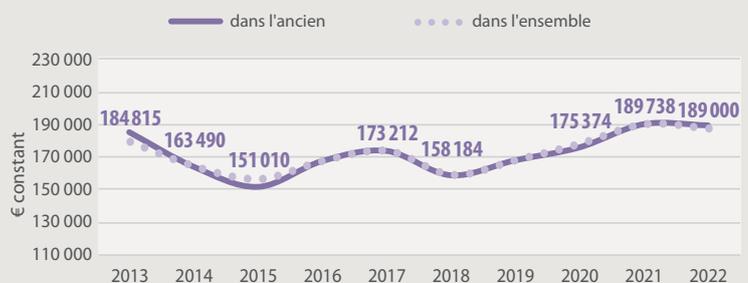
vendues en 2022

99% de l'ensemble des transactions

112 m² de surface en moyenne

189 000 € prix médian
-0,4% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UNE MAISON



23 terrains à bâtir

vendus en 2022

897 m² de surface en moyenne

71 €/m² prix médian
+20% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN ET DE LA SURFACE MOYENNE D'UN TERRAIN À BÂTIR À USAGE D'HABITATION



ROANNAIS AGGLOMÉRATION

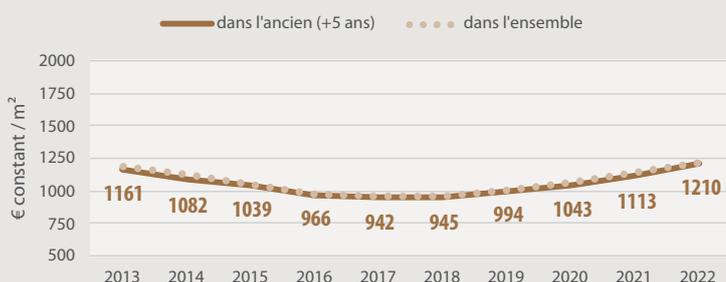


661 appartements anciens
 vendus en 2022
 98% de l'ensemble des transactions

71 m² de surface en moyenne

1 210 €/m² prix médian
 +9% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT



828 maisons anciennes
 vendues en 2022
 96% de l'ensemble des transactions

115 m² de surface en moyenne

170 000 € prix médian
 +1% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UNE MAISON

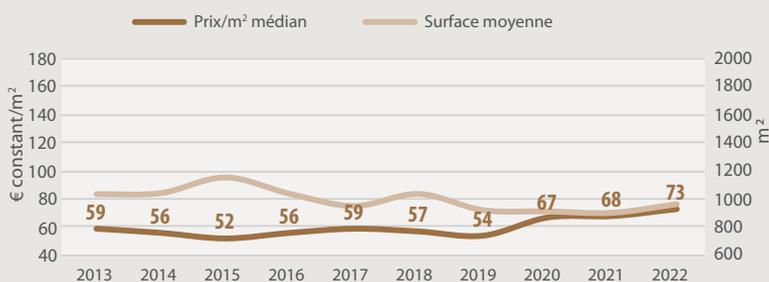


103 terrains à bâtir
 vendus en 2022

964 m² de surface en moyenne

76 €/m² prix médian
 +7% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN ET DE LA SURFACE MOYENNE D'UN TERRAIN À BÂTIR À USAGE D'HABITATION



CC DE CHARLIEU-BELMONT



21 appartements anciens

vendus en 2022

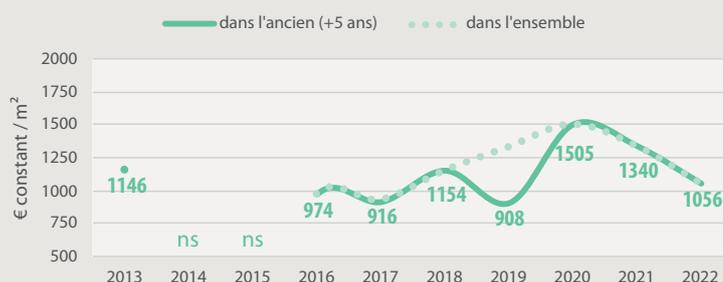
100% de l'ensemble des transactions

71 m² de surface en moyenne

1 056 €/m² prix médian

-21% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT



263 maisons anciennes

vendues en 2022

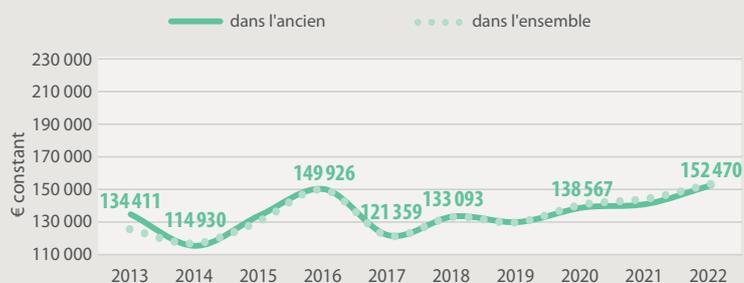
97% de l'ensemble des transactions

122 m² de surface en moyenne

152 470 € prix médian

+8% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UNE MAISON



15 terrains à bâtir

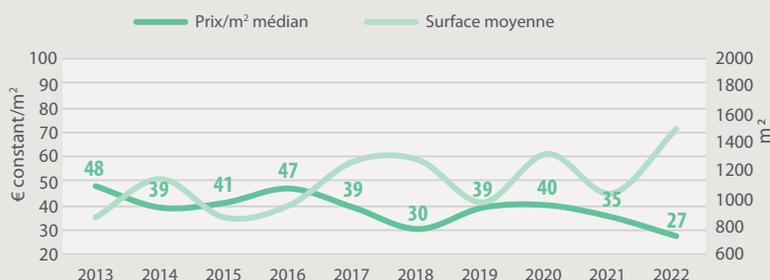
vendus en 2022

1 493 m² de surface en moyenne

27 €/m² prix médian

-23% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN ET DE LA SURFACE MOYENNE D'UN TERRAIN À BÂTIR À USAGE D'HABITATION



CC ENTRE LOIRE ET RHONE (COPLER)



9 appartements anciens
 vendus en 2022
 100% de l'ensemble des transactions

88 m² de surface en moyenne

827 €/m² prix médian
 +6% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT



156 maisons anciennes
 vendues en 2022
 95% de l'ensemble des transactions

117 m² de surface en moyenne

149 000 € prix médian
 +12% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UNE MAISON

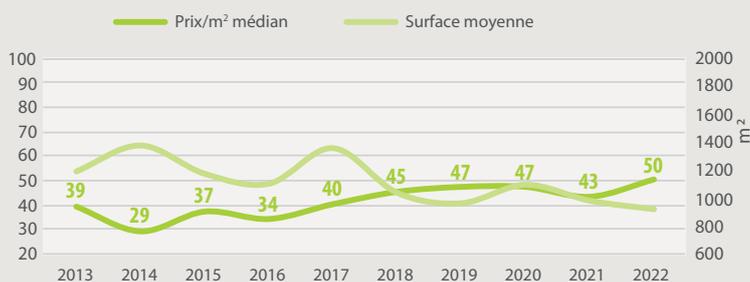


31 terrains à bâtir
 vendus en 2022

926 m² de surface en moyenne

50 €/m² prix médian
 +16% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN ET DE LA SURFACE MOYENNE D'UN TERRAIN À BÂTIR À USAGE D'HABITATION



PROCHE HAUTE-LOIRE* (43)

* Proche Haute-Loire : Cc des Marches de Velay Rochebaron et Cc Loire et Semène



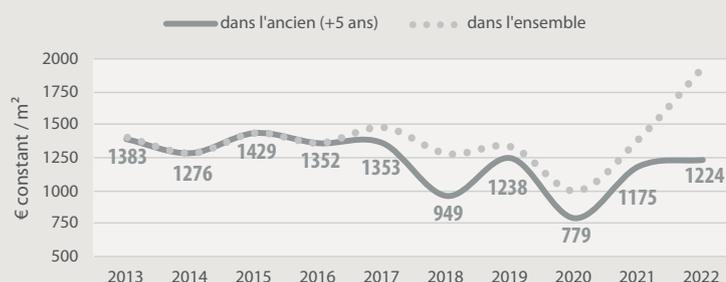
76 appartements anciens vendus en 2022

57% de l'ensemble des transactions

76 m² de surface en moyenne

1 224 €/m² prix médian
+4% / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT



471 maisons anciennes vendues en 2022

97% de l'ensemble des transactions

114 m² de surface en moyenne

185 000 € prix médian
idem / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UNE MAISON



138 terrains à bâtir vendus en 2022

1 217 m² de surface en moyenne

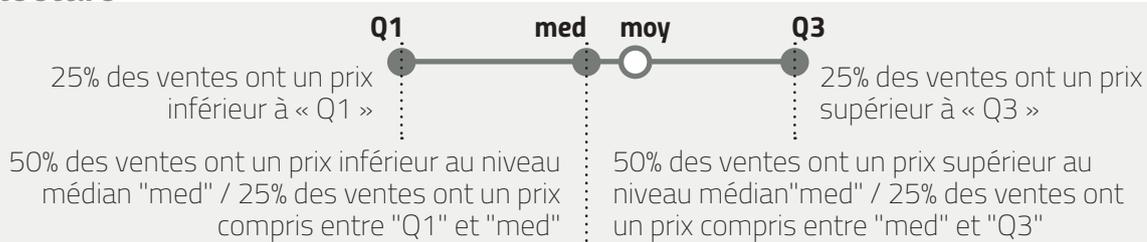
65 €/m² prix médian
idem / 2021

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN ET DE LA SURFACE MOYENNE D'UN TERRAIN À BÂTIR À USAGE D'HABITATION



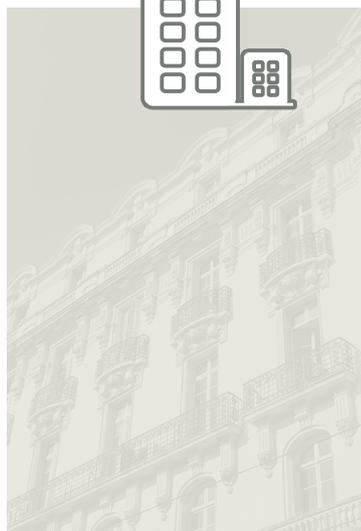
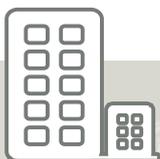
COMPARAISON TERRITORIALE DES GAMMES DE PRIX DE VENTES DE SECONDE MAIN, EN 2022

Clé de lecture

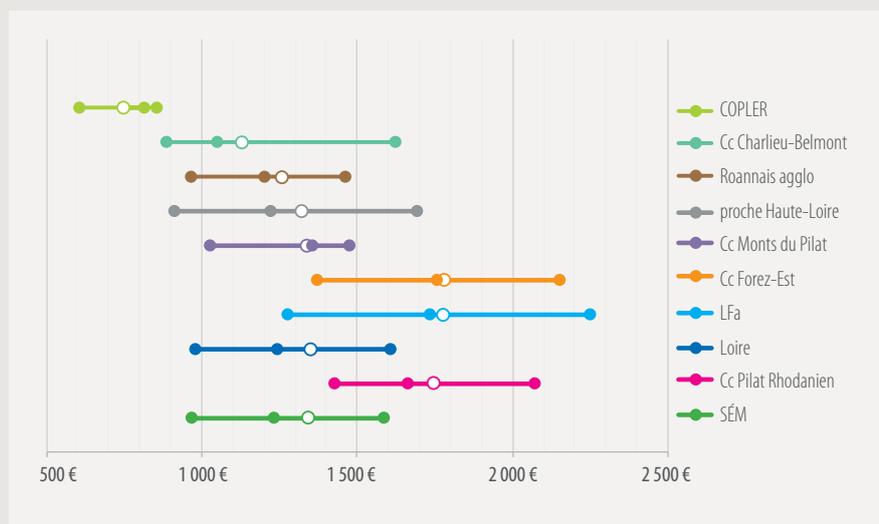


Q1 = quartile 1, med = médiane, moy = moyenne, Q3 = quartile 3

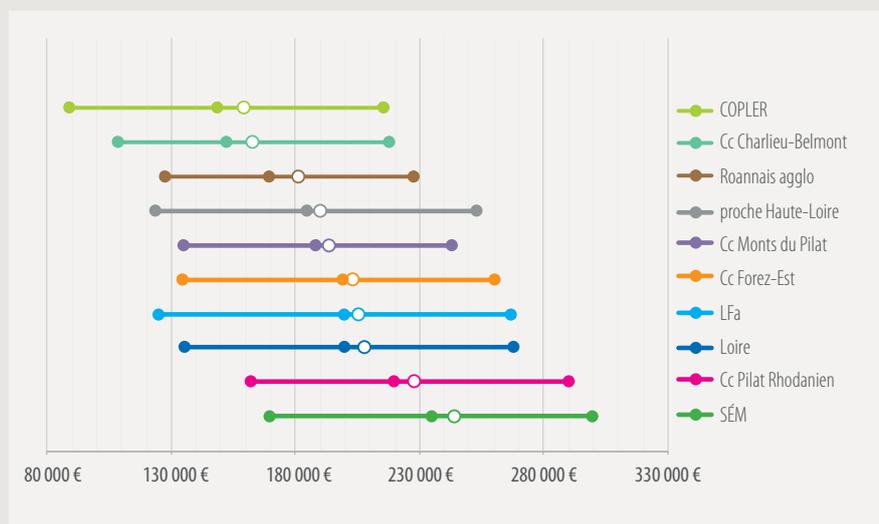
Un quartile est chacune des trois valeurs qui divisent les données triées en quatre parts égales, de sorte que chaque partie représente 1/4 des données.



GAMMES DE PRIX D'UN APPARTEMENT EN 2022, COMPARÉS ENTRE EPCI



GAMMES DE PRIX D'UNE MAISON EN 2022, COMPARÉS ENTRE EPCI



DYNAMIQUE DU MARCHÉ DE SECONDE MAIN DANS LA LOIRE VIA LES DONNÉES DV3F

DV3F : Demandes en valeur foncière, enrichies des données issues des Fichiers Fonciers.

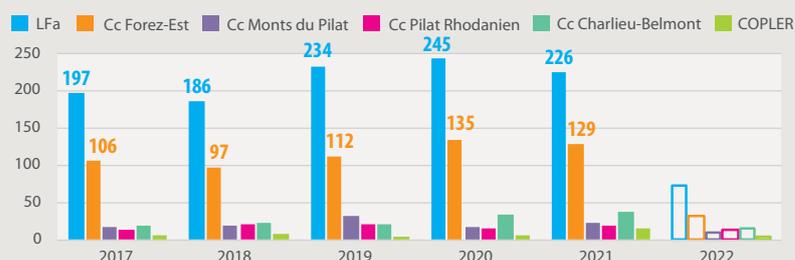
C'est une base exhaustive, qui, contrairement à la base Perval (cf. sources p.15), permet d'analyser les dynamiques du marché en termes de volume de ventes. Cependant, la donnée est disponible avec 2 années de retard. L'année 2022 n'est pas encore complète.



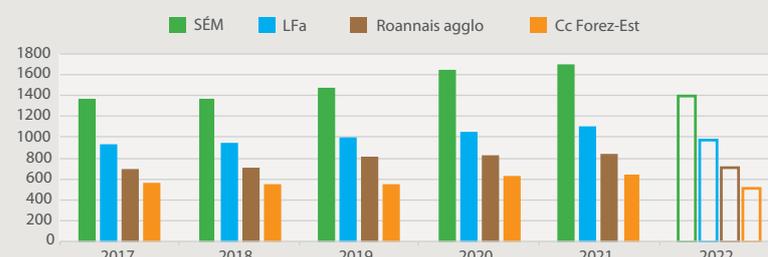
EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS D'APPARTEMENT DE SECONDE MAIN



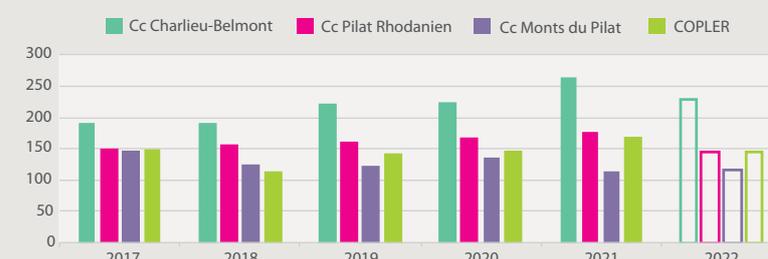
EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS D'APPARTEMENT DE SECONDE MAIN



EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE MAISON DE SECONDE MAIN



EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE MAISON DE SECONDE MAIN



Source PERVAL

Le fichier Perval, transmis par la société Adnov, renseigne les marchés des ventes immobilières et des terrains à bâtir. Ce fichier est alimenté à partir des extraits d'actes de mutation et d'informations complémentaires fournis par les études notariales.

Dans cette publication seules les mutations dont l'acquéreur est un particulier sont prises en compte.

Cette base de données n'est pas exhaustive mais tend à s'améliorer. Les volumes de transactions sont donnés à titre indicatif.

Taux de couverture de la base dans la Loire (source Adnov) :

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
56%	55%	52%	47%	56%	56%	55%	55%	73%	95 à 99%

Source DV3F

Fichier « Demande de Valeurs Foncières », émis par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), qui recense l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux publiées par les services de la publicité foncière. Pour être exploitables, ces données sont enrichies des Fichiers fonciers, d'où le terme DV3F (DVF enrichie des Fichiers fonciers). Cette base est considérée comme exhaustive mais disponible avec un décalage de 2 ans.

Pour accéder à plus de données sur vos territoire, epures a développé une application en ligne consultable par tous. Des données sur les volumes de mutations et les prix de vente y sont accessibles, de l'échelle départementale à l'échelle communale, en accès libre, et des quartiers pour les adhérents de l'Agence d'urbanisme.



Définitions

Transactions de seconde main : transactions de logements construits depuis plus de 5 ans, soit l'ensemble des transactions hors logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et hors logements dits récents (construits depuis moins de 5 ans).

Ensemble des transactions : toutes les transactions de logements construits depuis plus de 5 ans, moins de 5 ans ou vendus en VEFA. A noter que certains biens ne sont pas qualifiés dans la base et pris en compte dans cet ensemble.

Terrain à bâtir à usage d'habitation : terrains viabilisés ou viabilisables à destination de l'habitat.

Quartile 1 : niveau de prix en dessous duquel se situent 25% des transactions (75% au-dessus).

Quartile 3 : niveau de prix en dessous duquel se situent 75% des transactions (25% au-dessus).

Médiane : niveau de prix en dessous duquel se situent 50% des transactions (50% au-dessus).

Prix en euro constant : l'ensemble des prix affichés dans cette publication sont en euro constant, corrigé de l'inflation (prise en compte du taux 2022). Ces prix de vente sont exprimés hors taxes (HT) et hors droits.

Secret statistique

En dessous de 6 transactions, les données ne sont pas publiées.

Périmètre d'étude

Les EPCI des départements de la Loire (42) et de la proche Haute-Loire (Cc des Marches de Velay Rochebaron et Cc Loire et Semène, 43)

bilan
2022

TABLEAU DE BORD ANNUEL
LES DYNAMIQUES
DU MARCHÉ IMMOBILIER



46 rue de la télématique
CS 40801
42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00
fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com
web : www.epures.com