

AU SOMMAIRE

CONJONCTURE 2023	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 2023

1 257 €/m² HT

Prix médian d'un
appartement ancien

-3% / 2022 (€ constant)

3 845 transactions

-17% / 2022

89% des transactions d'un
appartement

71 m² surface moyenne

200 000 € HT

Prix médian d'une
maison ancienne

-3% / 2022 (€ constant)

4 083 transactions

-20% / 2022

98% des transactions d'une maison

112 m² surface moyenne

92 €/m² HT

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

-4% / 2022 (€ constant)

964 transactions

-41% / 2022

834 m² surface moyenne



LES TENDANCES DANS LE DÉPARTEMENT DE LA LOIRE

➔ Une légère baisse des prix de ventes en 2023, aussi bien des biens anciens (appartements et maisons) que des terrains à bâtir à usage d'habitation.

➔ Plus que la baisse des prix, c'est le ralentissement du volume des transactions qui est le plus marquant entre 2022 et 2023. Aussi bien des appartements que des maisons, et davantage de terrains à bâtir.

➔ La baisse des transactions s'observe dans l'ensemble des EPCI du département (à quelques exceptions près pour le marché des appartements mais sur de petits volumes).

➔ Les maisons représentent 52% des transactions de biens anciens, les appartements 48%.

➔ Le marché de la revente d'appartements reste très localisé, 77% des ventes se situent dans la Métropole stéphanoise en 2023. 54% se situent plus particulièrement dans la ville de Saint-Etienne.

ANNÉE 2023 CONJONCTURE NATIONALE

Un marché immobilier en perte de vitesse

Au niveau national, la baisse du marché qui commençait à s'observer fin 2022 est confirmée. Le marché immobilier connaît une baisse importante en 2023, de -21% sur une année glissante à fin novembre 2023 et de -23% à fin février 2024 (source : Notaires de France).

L'année 2023 enregistre autour de 900 000 transactions immobilières en France, contre un peu plus de 1,1 million en 2022.

Les prix de ventes sont également en baisse mais moins significativement que les volumes de ventes. Fin 2023, la baisse des prix dans l'ancien est de -3,9% (-3,8% pour les maisons et -4,1% pour les appartements).

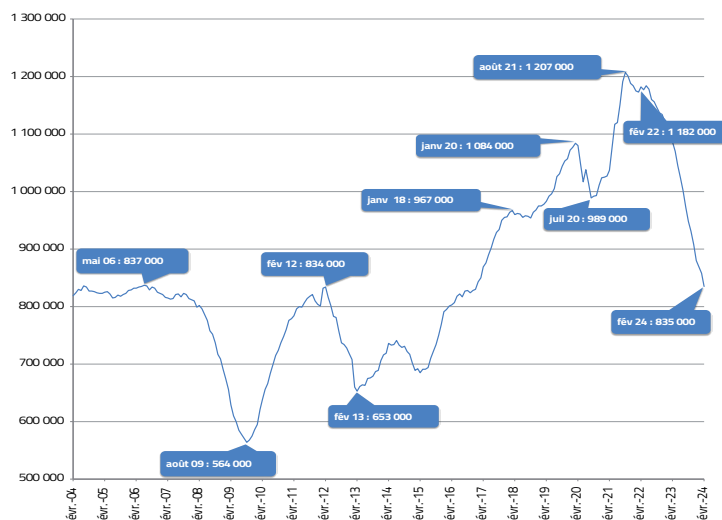
Le département de la Loire n'échappe pas à ce bilan général.

En 2023, le pouvoir d'achat immobilier en France métropolitaine a diminué de 25 m² par rapport à 1999, passant, via des périodes baissières et haussières successives, de 99 m² en 1999 à 74 m² en 2023.

2021-2023 est une période de baisse, avec un pouvoir d'achat immobilier passant de 84 m² à 74 m², soit une baisse de 10%. La diminution est plus importante en 2023 avec une perte de 6 m² en un an.

La baisse des prix de l'immobilier n'a pas compensé la diminution de la capacité d'emprunt des ménages, liée plus particulièrement à la hausse des taux d'intérêt (en moyenne annuelle, de 1,1% en 2021 à 3% en 2023, et de 1,5% à 3% entre 2022 et 2023).

VOLUMES DE VENTES DES LOGEMENTS ANCIENS POUR LA PÉRIODE 2004/2024



source : IGEDD d'après DGFIIP (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	-1,8 %	-3,9 %	-1,8 %	-4,1 %	-1,8 %	-3,8 %
Île-de-France	-1,7 %	-6,9 %	-1,9 %	-6,9 %	-1,2 %	-6,8 %
Province	-1,9 %	-2,9 %	-1,8 %	-2 %	-1,9 %	-3,3 %

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

Source : Notaires de France, note de conjoncture avril/mai 2024

Quelles perspectives pour 2024 ?

D'après la Chambre des notaires de France, « l'année 2024 pourrait connaître un parallélisme inversé avec l'année 2022 qui avait évolué en deux temps : un premier semestre encore dynamique masquant le début de la baisse au second semestre ; le second semestre 2024 et plus encore le dernier trimestre pourraient marquer le début d'une reprise. Il existe des signaux encourageants vers une situation plus porteuse, alors que la baisse des prix de l'immobilier n'a pas encore compensé la diminution de la capacité d'emprunt des ménages.»

Source : Notaires de France, note de conjoncture avril/mai 2024.

Le pouvoir d'achat immobilier est calculé en divisant la capacité d'emprunt des ménages par le prix moyen au m² des logements anciens vendus.

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE

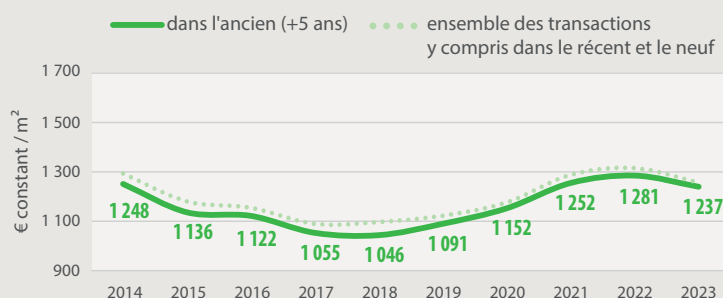


2 953 appartements anciens
 vendus en 2023
 -18% / 2022
 92% de l'ensemble des transactions

71 m² de surface en moyenne

1 237 €/m² prix médian
 -3% / 2022

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT

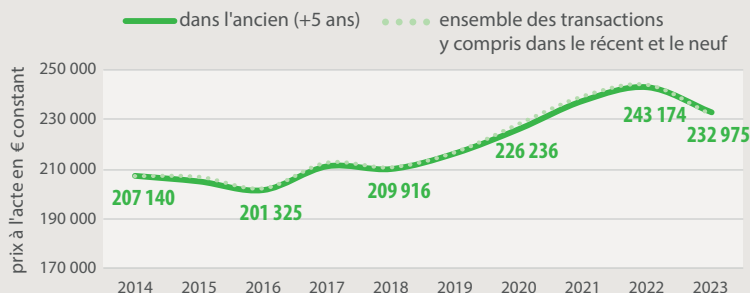


1 279 maisons anciennes
 vendues en 2023
 -24% / 2022
 99% de l'ensemble des transactions

114 m² de surface en moyenne

232 975 € prix médian
 -4% / 2022

EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN D'UNE MAISON

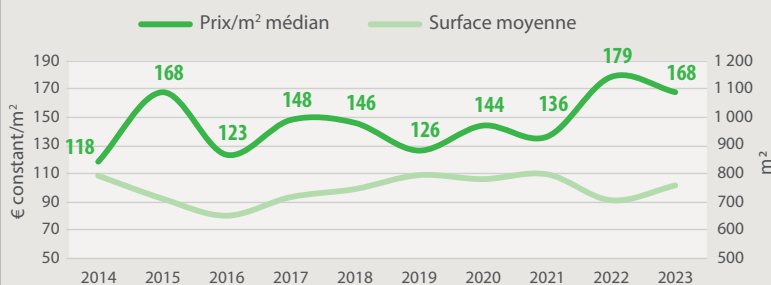


163 terrains à bâtir
 vendus en 2023
 -49% / 2022

756 m² de surface en moyenne

168 €/m² prix médian
 -6% / 2022

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



SAINT-ÉTIENNE



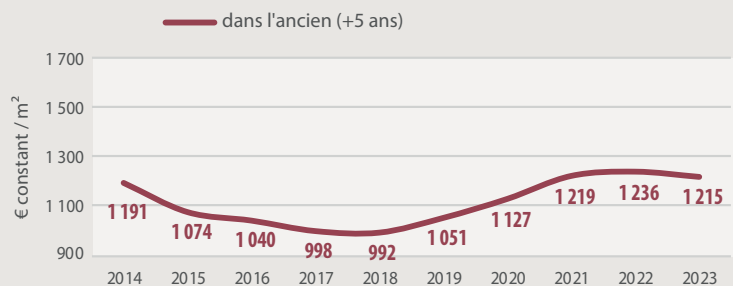
2 087 appartements anciens

vendus en 2023
-19% / 2022

69 m² de surface en moyenne

1 215 €/m² prix médian
-2% / 2022

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT



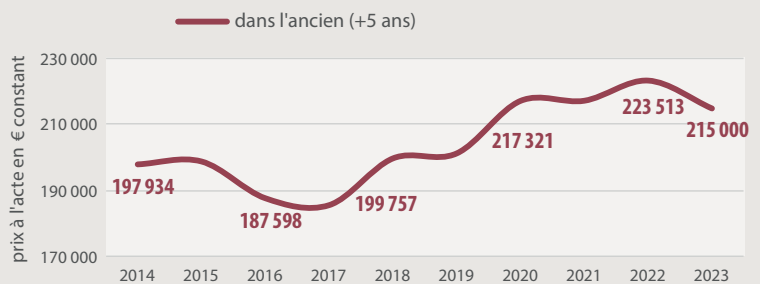
215 maisons anciennes

vendues en 2023
-35% / 2022

114 m² de surface en moyenne

215 000 € prix médian
-4% / 2022

EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN D'UNE MAISON



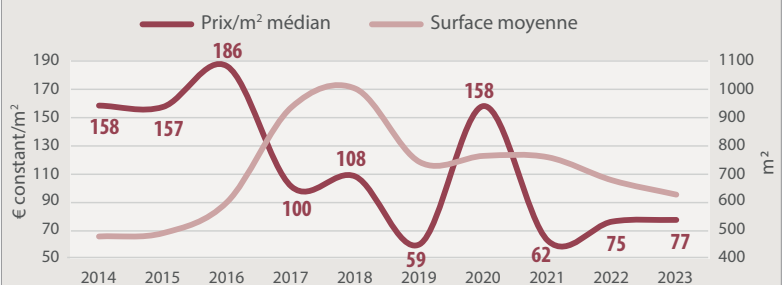
20 terrains à bâtir

vendus en 2023
-5% / 2022

625 m² de surface en moyenne

77 €/m² prix médian
+2% / 2022

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



LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

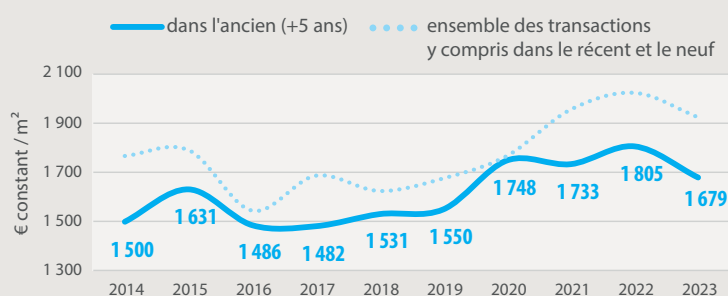


189 appartements anciens
 vendus en 2023
 -3% / 2022
 69% de l'ensemble des transactions

71 m² de surface en moyenne

1 679 €/m² prix médian
 -7% / 2022

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT

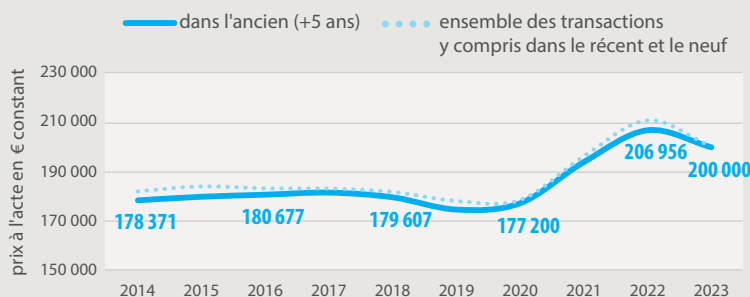


895 maisons anciennes
 vendues en 2023
 -19% / 2022
 99% de l'ensemble des transactions

108 m² de surface en moyenne

200 000 € prix médian
 -3% / 2022

EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN D'UNE MAISON

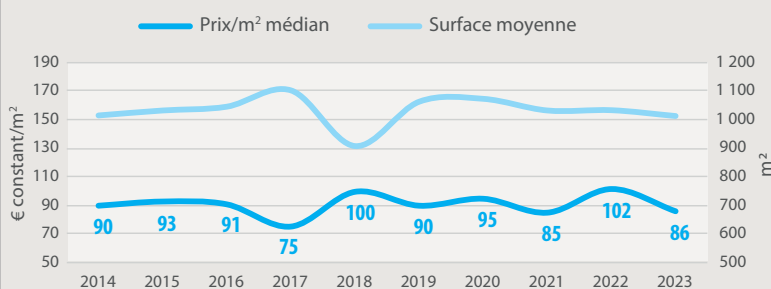


139 terrains à bâtir
 vendus en 2023
 -39% / 2022

1 013 m² de surface en moyenne

86 €/m² prix médian
 -16% / 2022

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



CC FOREZ-EST



87 appartements anciens

vendus en 2023

-14% / 2022

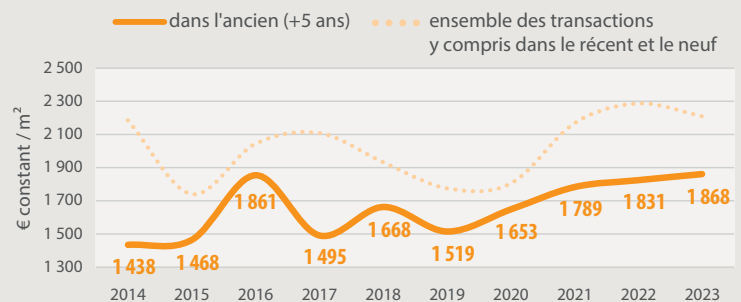
53% de l'ensemble des transactions

68 m² de surface en moyenne

1 868 €/m² prix médian

+2% / 2022

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT



471 maisons anciennes

vendues en 2023

-20% / 2022

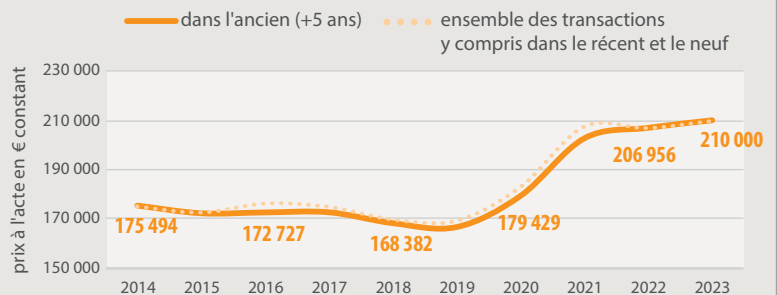
95% de l'ensemble des transactions

115 m² de surface en moyenne

210 000 € prix médian

+1% / 2022

EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN D'UNE MAISON



110 terrains à bâtir

vendus en 2023

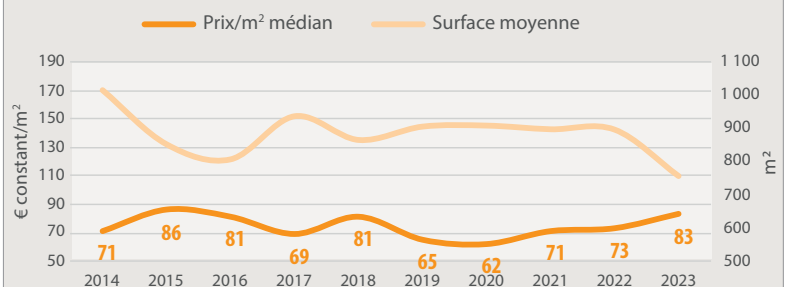
-42% / 2022

756 m² de surface en moyenne

83 €/m² prix médian

+14% / 2022

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



CC DU PILAT RHODANIEN



15 appartements anciens

vendus en 2023

-35% / 2022

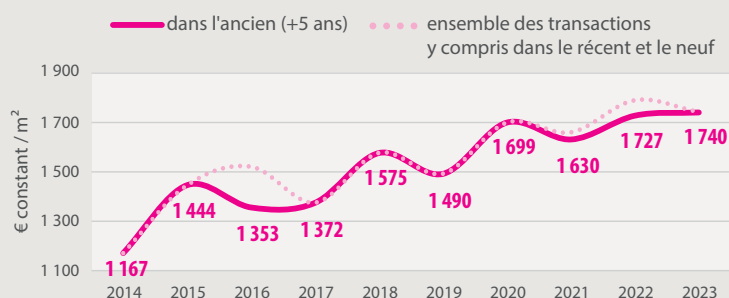
94% de l'ensemble des transactions

64 m² de surface en moyenne

1 740 €/m² prix médian

+1% / 2022

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT



127 maisons anciennes

vendues en 2023

-24% / 2022

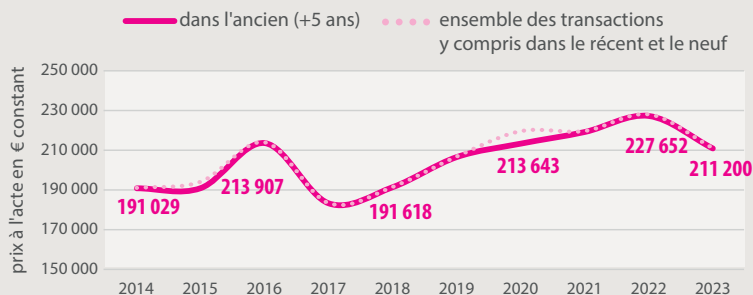
96% de l'ensemble des transactions

109 m² de surface en moyenne

211 200 € prix médian

-7% / 2022

EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN D'UNE MAISON



22 terrains à bâtir

vendus en 2023

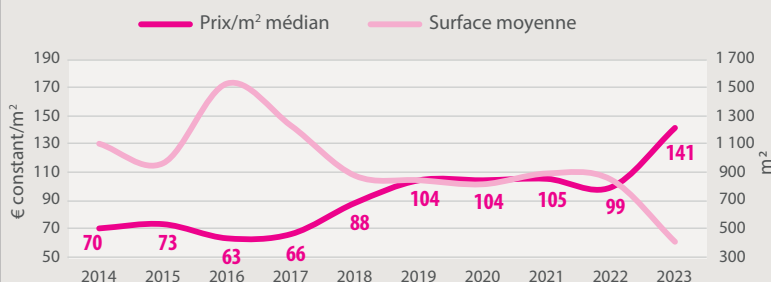
-12% / 2022

399 m² de surface en moyenne

141 €/m² prix médian

+42% / 2022

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



28 appartements anciens

vendus en 2023

+33% / 2022

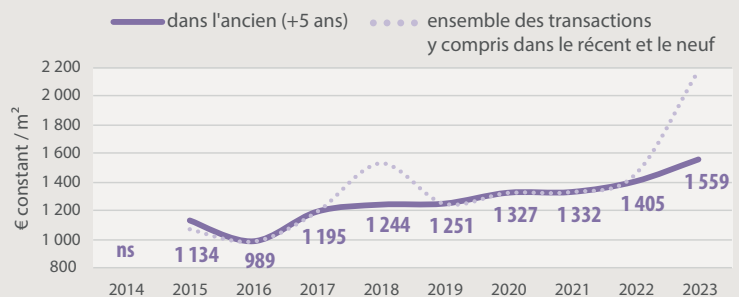
48% de l'ensemble des transactions

84 m² de surface en moyenne

1 559 €/m² prix médian

+11% / 2022

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT



111 maisons anciennes

vendues en 2023

14% / 2022

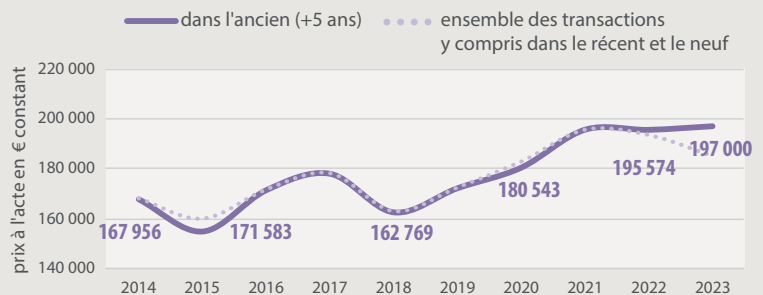
94% de l'ensemble des transactions

118 m² de surface en moyenne

197 000 € prix médian

+1% / 2022

EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN D'UNE MAISON



30 terrains à bâtir

vendus en 2023

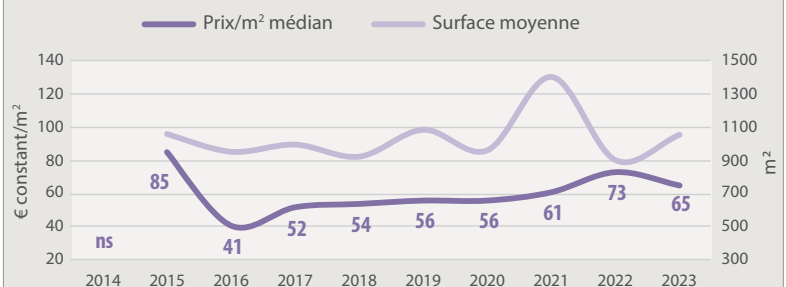
+30% / 2022

1 054 m² de surface en moyenne

65 €/m² prix médian

-11% / 2022

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



ROANNAIS AGGLOMÉRATION

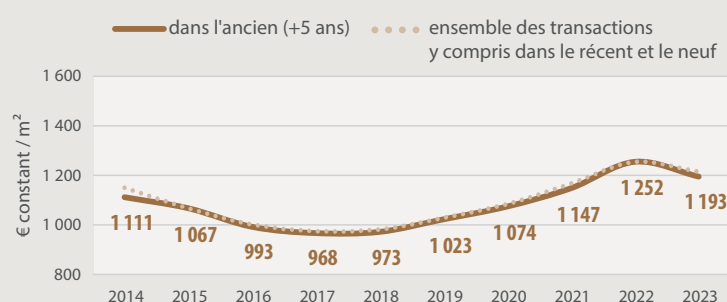


537 appartements anciens
 vendus en 2023
 -19% / 2022
 93% de l'ensemble des transactions

69 m² de surface en moyenne

1 193 €/m² prix médian
 -5% / 2022

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT

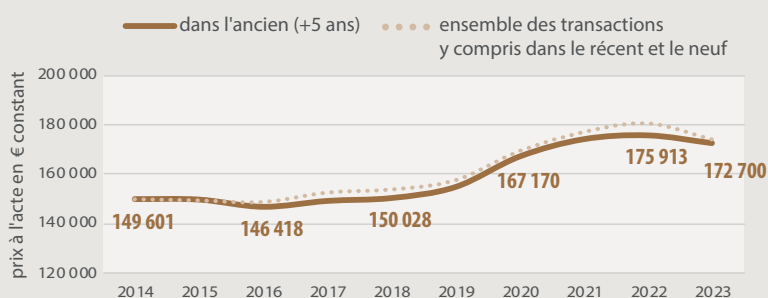


745 maisons anciennes
 vendues en 2023
 -10% / 2022
 98% de l'ensemble des transactions

112 m² de surface en moyenne

172 700 € prix médian
 -2% / 2022

EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN D'UNE MAISON

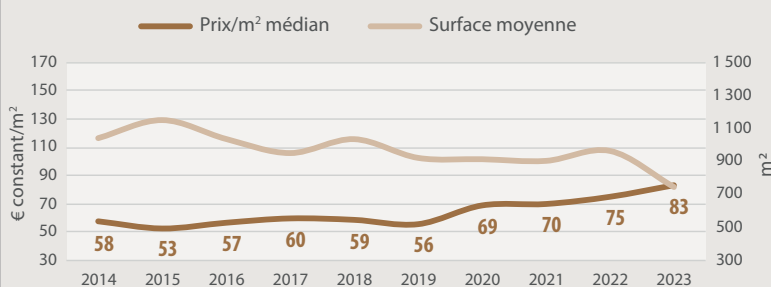


70 terrains à bâtir
 vendus en 2023
 -32% / 2022

746 m² de surface en moyenne

83 €/m² prix médian
 +11% / 2022

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



CC DE CHARLIEU-BELMONT



26 appartements anciens

vendus en 2023

+24% / 2022

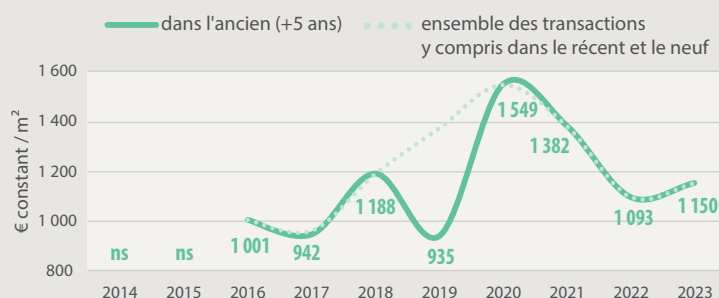
87% de l'ensemble des transactions

72 m² de surface en moyenne

1 150 €/m² prix médian

+5% / 2022

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT



195 maisons anciennes

vendues en 2023

-26% / 2022

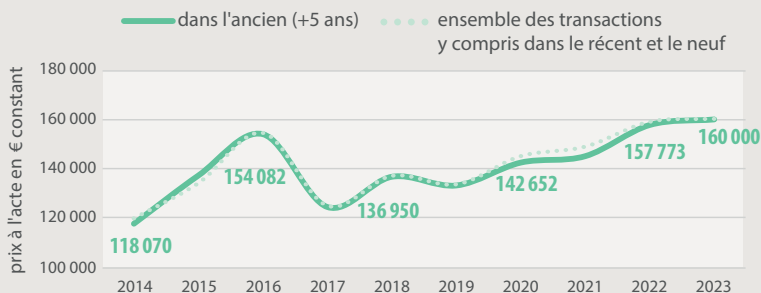
98% de l'ensemble des transactions

116 m² de surface en moyenne

160 000 € prix médian

+1% / 2022

EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN D'UNE MAISON



9 terrains à bâtir

vendus en 2023

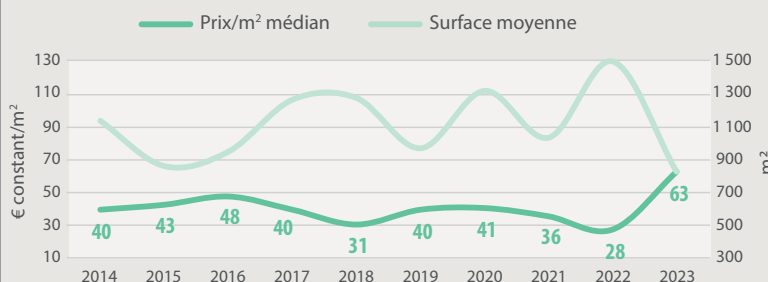
-40% / 2022

825 m² de surface en moyenne

63 €/m² prix médian

+125% / 2022

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)



7 appartements anciens

vendus en 2023

-22% / 2022

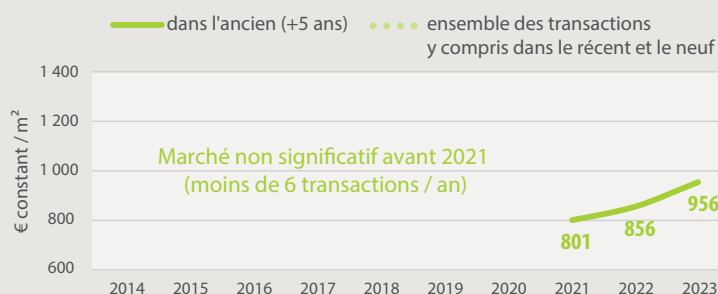
100% de l'ensemble des transactions

79 m² de surface en moyenne

956 €/m² prix médian

+12% / 2022

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT



113 maisons anciennes

vendues en 2023

-28% / 2022

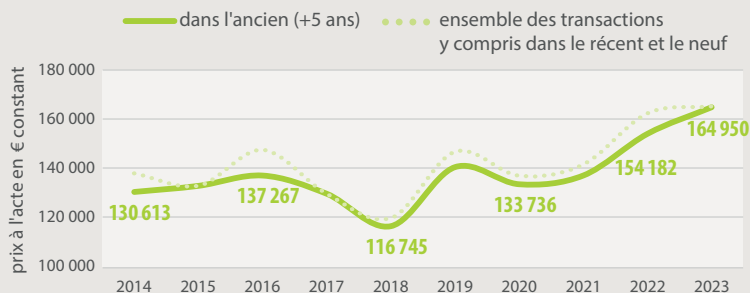
97% de l'ensemble des transactions

119 m² de surface en moyenne

164 950 € prix médian

+7% / 2022

EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN D'UNE MAISON



13 terrains à bâtir

vendus en 2023

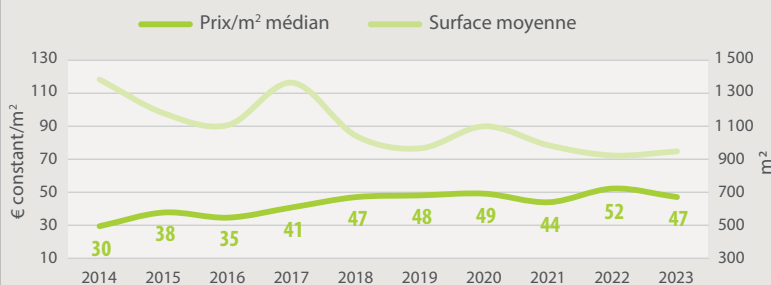
-58% / 2022

951 m² de surface en moyenne

47 €/m² prix médian

-10% / 2022

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

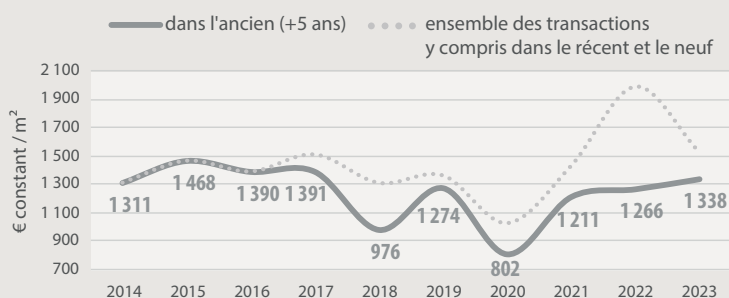


87 appartements anciens vendus en 2023
+14% / 2022
80% de l'ensemble des transactions

75 m² de surface en moyenne

1 338 €/m² prix médian
-3% / 2022

EVOLUTION DU PRIX AU M² MÉDIAN D'UN APPARTEMENT

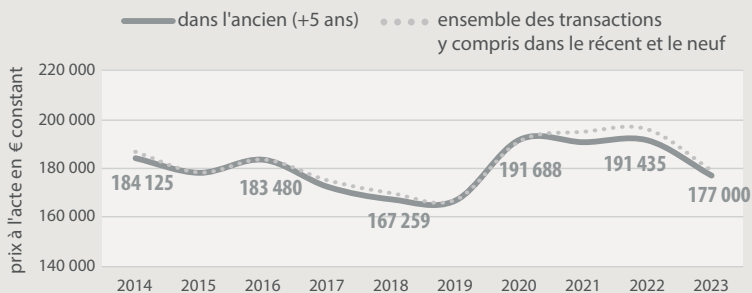


410 maisons anciennes vendues en 2023
-13% / 2022
98% de l'ensemble des transactions

106 m² de surface en moyenne

177 000 € prix médian
-8% / 2022

EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN D'UNE MAISON

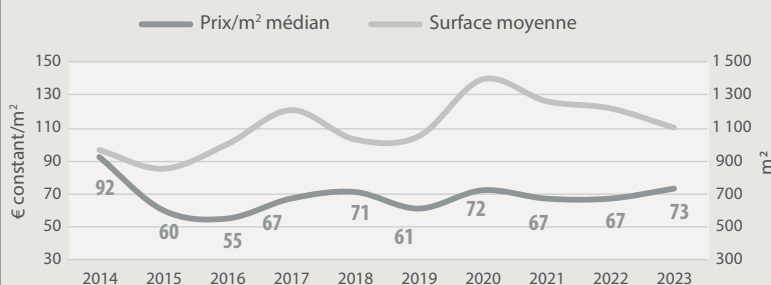


87 terrains à bâtir vendus en 2023
-37% / 2022

1 100 m² de surface en moyenne

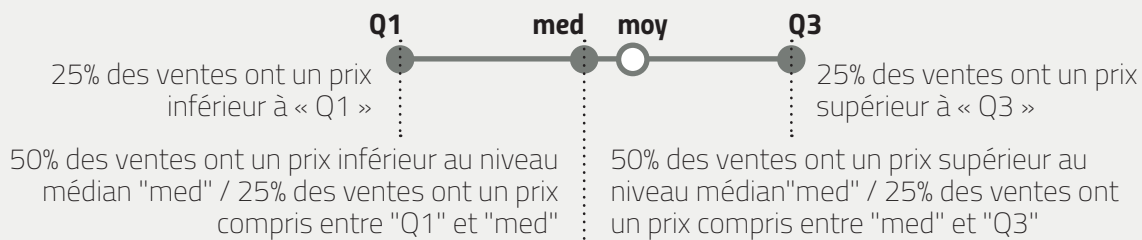
73 €/m² prix médian
+9% / 2022

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



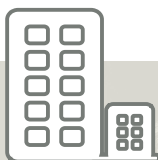
COMPARAISON TERRITORIALE DES GAMMES DE PRIX DE VENTES DE SECONDE MAIN, EN 2023

Clé de lecture

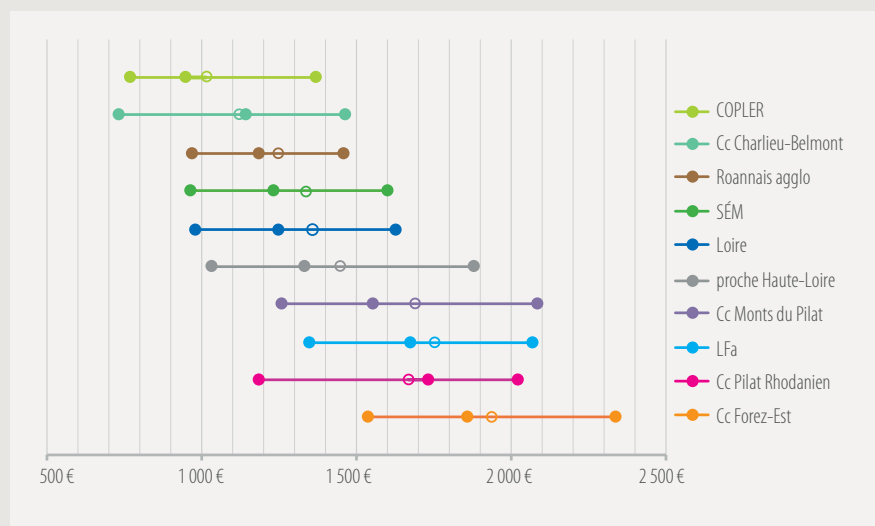


Q1 = quartile 1, med = médiane, moy = moyenne, Q3 = quartile 3

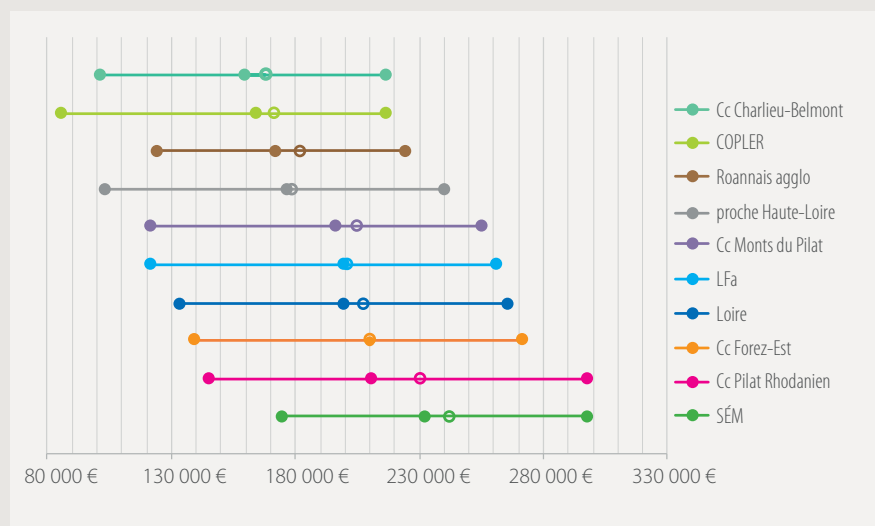
Un quartile est chacune des trois valeurs qui divisent les données triées en quatre parts égales, de sorte que chaque partie représente 1/4 des données.



GAMMES DE PRIX D'UN APPARTEMENT EN 2023, COMPARÉS ENTRE EPCI



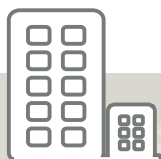
GAMMES DE PRIX D'UNE MAISON EN 2023, COMPARÉS ENTRE EPCI



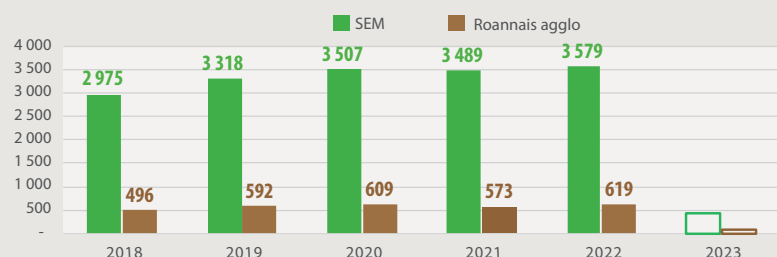
DYNAMIQUE DU MARCHÉ DE SECONDE MAIN DANS LA LOIRE VIA LES DONNÉES DV3F

DV3F : Demandes en Valeur Foncière, enrichies des données issues des Fichiers Fonciers.

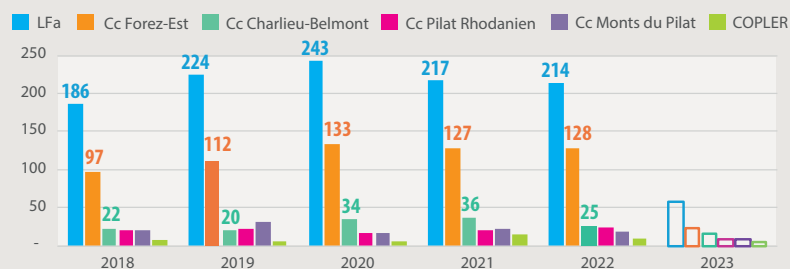
C'est une base exhaustive, qui, contrairement à la base Perval (cf. sources p.10), permet d'analyser rétrospectivement les dynamiques du marché en termes de volume de ventes. Cependant, la donnée est disponible avec 2 années de décalage. De fait, l'année 2023 n'est pas complète.



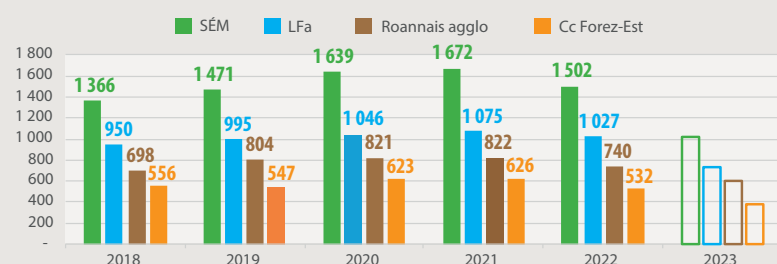
EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS D'APPARTEMENT DE SECONDE MAIN



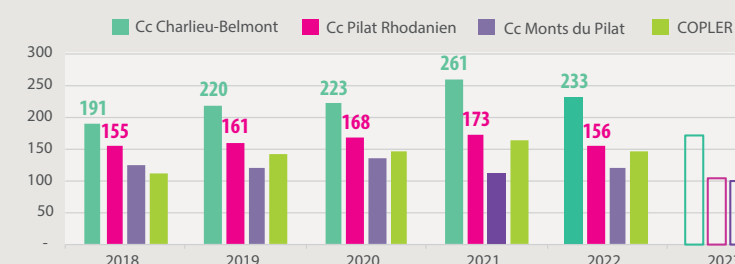
EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS D'APPARTEMENT DE SECONDE MAIN



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) :

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
55%	52%	47%	56%	56%	55%	55%	73%	95 à 99%	considérée exhaustive

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 2023).

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
2023

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