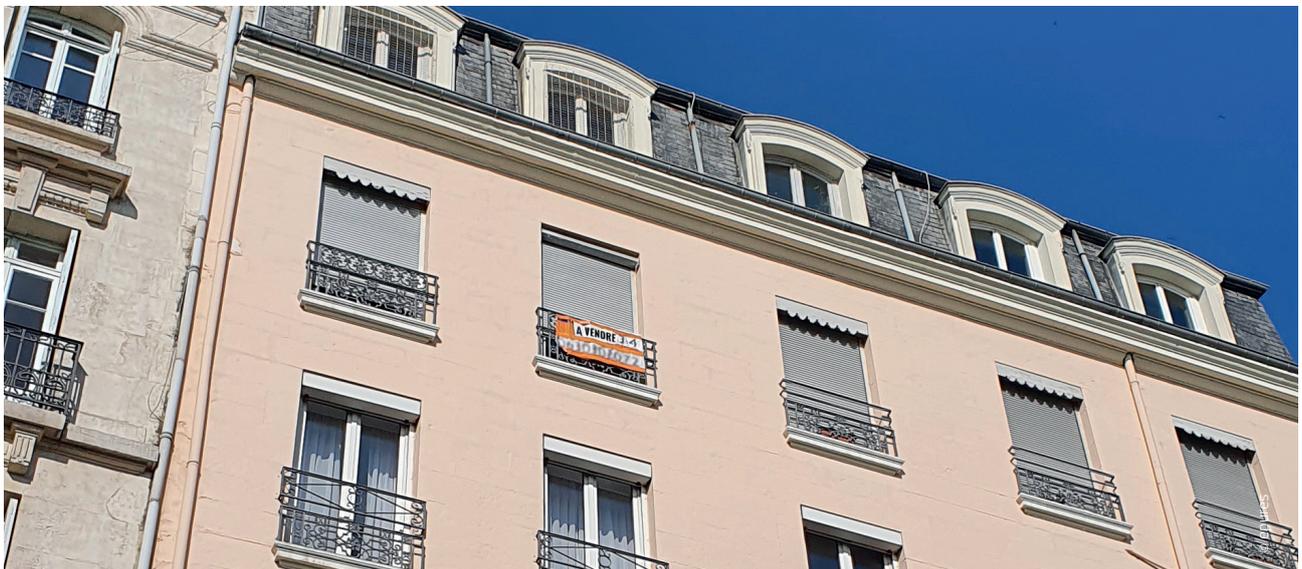


## AU SOMMAIRE

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE SECONDE MAIN	4
LES TERRAINS À BÂTIR	11
PROFIL DES ACQUÉREURS	14
ANNEXES	17

# LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES 2021, DES PRIX DE VENTE QUI CONTINUENT D'AUGMENTER



Epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise, anime pour le compte de ses partenaires un observatoire de l'habitat. Tous les ans, l'Agence recueille, traite et analyse les bases statistiques de l'habitat les plus récentes.

Cet observatoire a pour objectifs, depuis 20 ans, d'éclairer la situation sur les différents segments du marché du logement, de montrer les évolutions et d'alimenter les réflexions menées par les acteurs locaux de l'habitat.

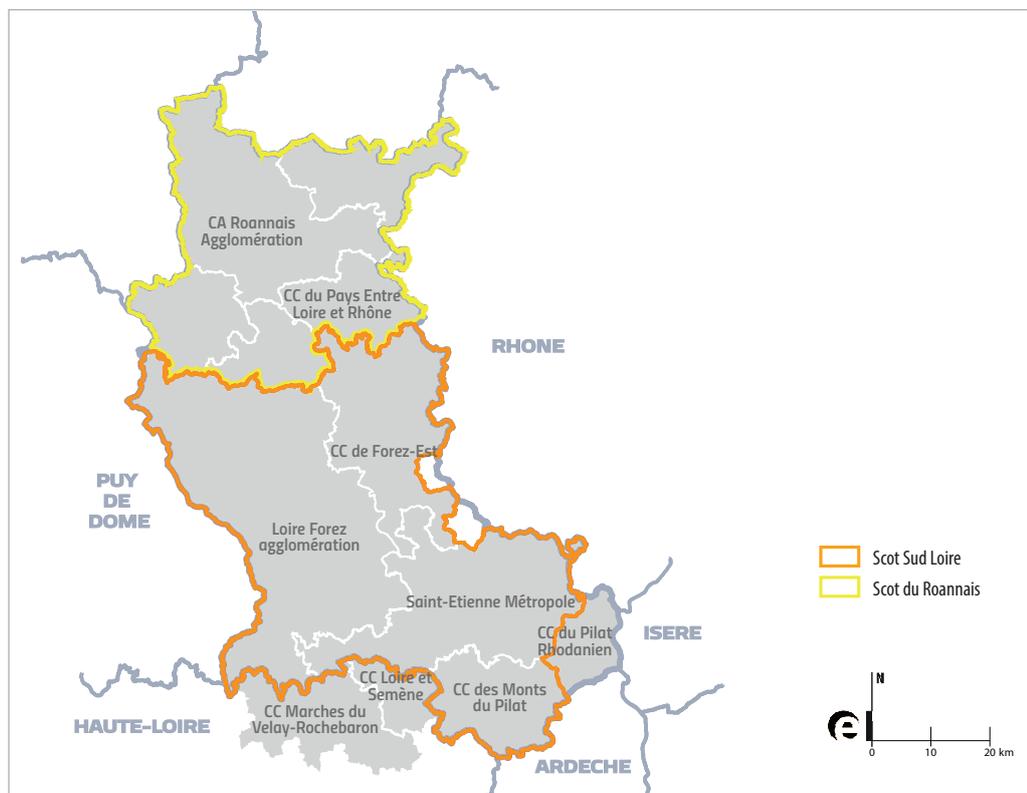
Le Sud Loire, entendu dans la publication comme le Scot Sud Loire, comprend quatre EPCI, Saint-Étienne Métropole (SÉM), Loire Forez agglomération (LFa), la Communauté de communes de Forez-Est et la Communauté de communes des Monts du Pilat. A ce périmètre d'observation historique s'ajoute depuis 2020 le Scot du Roannais, comprenant Roannais Agglomération et les Communautés de communes de Charlieu-Belmont, du Pays d'Urfé, du Pays entre Loire et Rhône (COPLER) et des Vals d'Aix et Isable. Enfin est analysé la Communauté de communes du Pilat Rhodanien.

L'ensemble de ce périmètre ligérien observé compte 317 communes.

Autant que possible, selon la disponibilité des données, l'observation s'étend à la proche Haute-Loire sur les deux Communautés de communes de Marches du Velay Rochebaron et Loire Semène. L'observation est également resituée dans la dynamique ligérienne globale.

Les bases de données ont été travaillées de façon à réaliser une rétrospective sur ces périmètres.

## LES INTERCOMMUNALITÉS ET PÉRIMÈTRES DE SCOT DANS LA LOIRE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2021



### SOURCE DE DONNÉES

Le **fichier PERVAL**, transmis par la société Adnov, renseigne les marchés de la revente immobilière 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.

Le marché des terrains à bâtir concerne les terrains viabilisés et viabilisables à destination de l'habitat et dont l'acquéreur est un particulier.

Pour le marché immobilier de seconde main, sont prises en compte toutes les transactions, hors VEFA et hors logements récents (construits depuis moins de 5 ans) et dont l'acquéreur est un particulier.

Tous les prix correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. Ils sont présentés en euro constant<sup>1</sup>.

La donnée n'est calculée que si elle repose sur un minimum de 5 transactions.

Concernant les caractéristiques des acheteurs, si plusieurs personnes sont acquéreurs du même bien, ce sont les caractéristiques de la personne la plus âgée qui sont prises en compte. Dans le cas d'un couple marié, concernant la catégorie socio-professionnelle, c'est celle de l'acquéreur masculin qui est reportée.

L'exhaustivité de cette base de données est variable selon les territoires : tous les notaires ne participent pas au dispositif et toutes les ventes ne sont pas toujours intégrées par un notaire. De ce fait, la note présente, à titre indicatif, les volumes annuels de transactions renseignés mais ne présente pas leurs évolutions sur la période analysée.

ESTIMATION DU TAUX DE COUVERTURE DE LA BASE DE DONNÉES PERVAL DANS LA LOIRE (SOURCE ADNOV)

2013	2014	2015
56%	55%	52%
2016	2017	2018
47%	56%	56%
2019	2020	2021
55%	55%	73%

A noter qu'en plus de cette couverture non exhaustive du territoire, des champs concernant le profil des acquéreurs (professions et âges notamment) font l'objet de manque de renseignements. En moyenne 6% de non renseignement sur la période 2020-2021 dans le Sud Loire et le roannais pour les 2 champs mentionnés ci-avant.

## LES CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ IMMOBILIER DES LOGEMENTS ANCIENS ET DES TERRAINS À BÂTIR EN 2021

L'analyse de ces marchés s'appuie sur les données issues de la base immobilière notariale Perval (cf. source p.2).

### LES APPARTEMENTS ANCIENS



#### Scot Sud Loire

3 429 transactions  
renseignées

**1 154 €/m<sup>2</sup>**  
prix médian

↗ 7% par rapport à 2020

#### Scot Roannais

603 transactions  
renseignées

**1 037 €/m<sup>2</sup>**  
prix médian

↗ 7% par rapport à 2020

#### Loire

4 048 transactions  
renseignées

**1 133 €/m<sup>2</sup>**  
prix médian

↗ 7% par rapport à 2020

### LES MAISONS ANCIENNES



#### Scot Sud Loire

3 120 transactions  
renseignées

**200 000 €**  
prix médian

↗ 8% par rapport à 2020

#### Scot Roannais

1 312 transactions  
renseignées

**143 000 €**  
prix médian

↗ 3% par rapport à 2020

#### Loire

4 616 transactions  
renseignées

**180 000 €**  
prix médian

↗ 5% par rapport à 2020

### LES TERRAINS À BÂTIR À USAGE D'HABITATION



#### Scot Sud Loire

519 transactions  
renseignées

**88€/m<sup>2</sup>**  
prix médian

↘ 6% par rapport à 2020

**913 m<sup>2</sup>** surface moyenne  
+0,1% par rapport à 2020

#### Scot Roannais

162 transactions  
renseignées

**46€/m<sup>2</sup>**  
prix médian

↘ 4% par rapport à 2020

**1 063 m<sup>2</sup>** surface moyenne  
-2% par rapport à 2020

#### Loire

723 transactions  
renseignées

**78€/m<sup>2</sup>**  
prix médian

↗ 7% par rapport à 2020

**946 m<sup>2</sup>** surface moyenne  
+0,1% par rapport à 2020

<sup>1</sup> Prise en compte de l'indice des prix à la consommation de décembre à décembre, source INSEE, Base 2015 - Ensemble des ménages - France - Ensemble hors tabac

# LE MARCHÉ IMMOBILIER DE SECONDE MAIN : LES PRIX CONTINUENT DE GRIMPER

## LES APPARTEMENTS : UN MARCHÉ PORTÉ PAR LA MÉTROPOLÉ STÉPHANOISE

En 2021, **4 048 ventes d'appartements anciens** (construits depuis plus de 5 ans) ont été enregistrées dans la base Perval dans la Loire (+1 377 par rapport à 2020, soit +52%). Nous ne pouvons pas affirmer que cette augmentation est seulement due à une dynamique de marché du fait des caractéristiques de la base de données Perval (non exhaustive, cf. source p. 2). A noter cependant qu'une autre source de données, DV3F (cf. pages 9 et 10), montre une hausse des mutations sur la période récente.

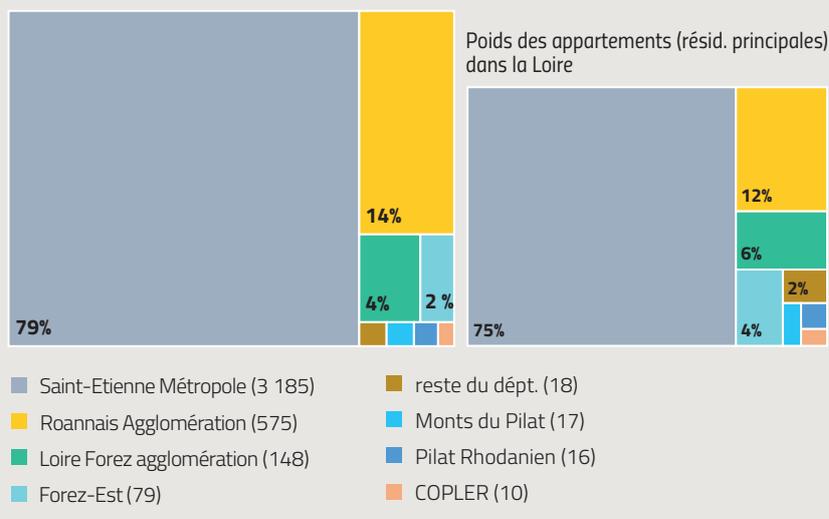
Dans le département, **près de 8 appartements renseignés sur 10 l'ont été dans Saint-Etienne Métropole** (93% des appartements vendus dans le Sud Loire). C'est plus particulièrement la ville de **Saint-Etienne**, où l'offre en appartements est la plus importante<sup>2</sup>, qui compte le plus de ventes d'appartements anciens : **2 278 transactions renseignées, soit 72% des ventes d'appartements de la Métropole, 66% du Sud Loire et 56% de la Loire.**

De manière générale en France, le marché des appartements est plus présent, dans les territoires les plus urbains, du fait de la typologie des constructions.

### 72m<sup>2</sup>, surface habitable moyenne d'un appartement vendu en 2021 dans la Loire

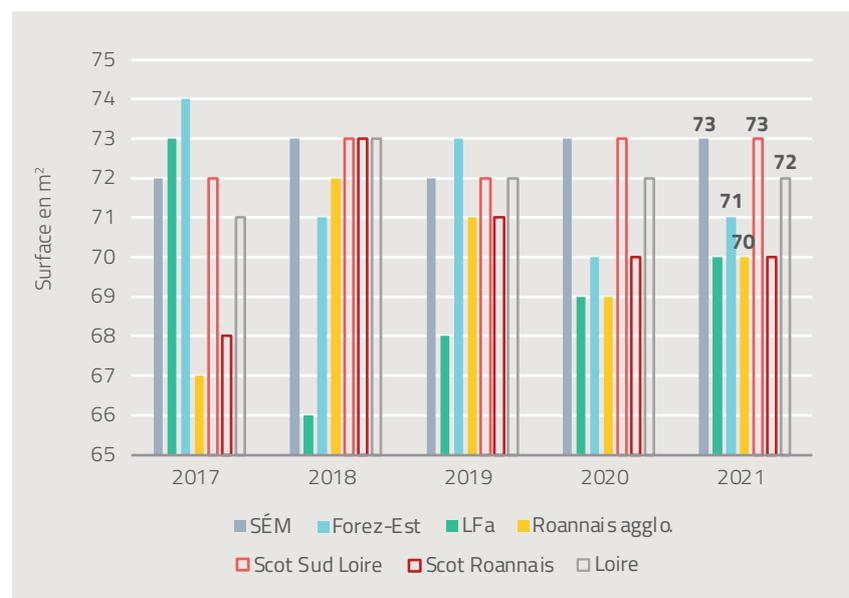
Depuis 2013, la surface moyenne des appartements vendus dans la Loire est contenue entre 70 et 73m<sup>2</sup>,

Transactions des appartements anciens renseignées dans Perval en 2021, par EPCI de la Loire



Source : Perval, Insee 2019, traitement epures, observatoire de l'habitat

SURFACES HABITABLES MOYENNES DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN ENTRE 2017 ET 2021



Source : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

<sup>2</sup> 85% des résidences principales dans Saint-Etienne sont des appartements (source : INSEE RP 2019)

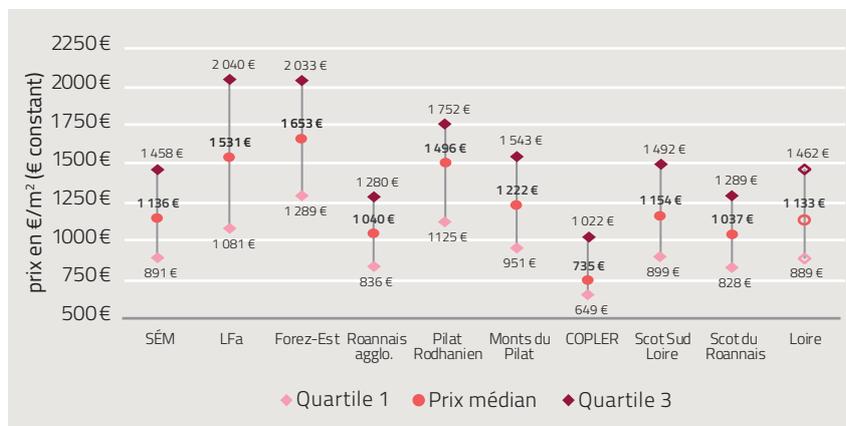
comme dans le Sud Loire et plus particulièrement dans la Métropole. Dans le Roannais, ainsi que dans Loire Forez et Forez-Est, les surfaces moyennes sont plus fluctuantes mais toujours comprises entre 65 et 75 m<sup>2</sup>. A noter que les appartements sont légèrement plus grands dans le Sud Loire (73m<sup>2</sup> en moyenne en 2021) que dans le Roannais (70 m<sup>2</sup> en moyenne en 2021).

Ailleurs, dans les territoires plus ruraux, les surfaces sont beaucoup plus variables, portant sur des volumes de mutation beaucoup moins importants. A titre indicatif, dans la COPLER la surface moyenne en 2021 est de 76m<sup>2</sup>, dans les Monts du Pilat de 80m<sup>2</sup> et dans le Pilat Rhodanien de 72m<sup>2</sup>.

**1 133€/m<sup>2</sup>, prix médian de vente d'un appartement dans la Loire, +7% par rapport à 2020**

En 2021, le prix de vente médian d'un appartement dans la Loire est de 1 133€/m<sup>2</sup>. Il est de **1 037€ dans le Scot du Roannais (-8%/Loire) et de 1 154€/m<sup>2</sup> dans le Scot Sud Loire (+1,8%/Loire)**. Le prix médian de vente dans la Métropole est proche du prix médian ligérien, 1 136€/m<sup>2</sup>, tandis qu'au nord du département, dans l'agglomération de Roanne il est plus faible, 1 040€. Les prix sont plus élevés dans les intercommunalités de Loire Forez et de Forez-Est, respectivement 1 531€ (+35%/Loire) et 1 653€/m<sup>2</sup>(+46%/Loire), ainsi que dans le Pilat Rhodanien, 1 496€/m<sup>2</sup> (+32%/Loire, 16 ventes) et dans une moindre mesure dans les Monts du Pilat, 1 222€/m<sup>2</sup> (+8%/Loire, 17 ventes). Au sein de la COPLER, les appartements dans l'ancien sont beaucoup plus accessibles, avec un prix médian de vente de 735€/m<sup>2</sup> (10 ventes en 2021).

**PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN EN 2021**



Source : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat  
Aide à la lecture : dans l'agglomération de Loire Forez, 25% des appartements anciens se sont vendus à plus de 2 040€/m<sup>2</sup>, 25% à moins de 1 081€/m<sup>2</sup>. Autrement dit, 50% des transactions sont comprises entre 1 081€/m<sup>2</sup> et 2 040€/m<sup>2</sup>.

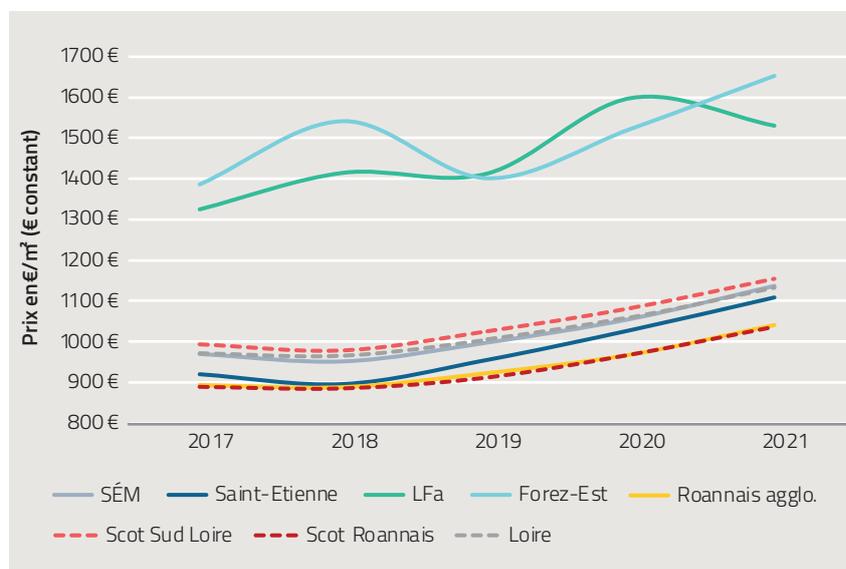
**Depuis 2019, les prix de vente augmentent dans le territoire ligérien.**

Seule l'agglomération de Loire Forez n'observe pas une augmentation du prix de vente médian entre 2020 et 2021. Il baisse même de -4%. Dans la Métropole de Saint-Etienne, le prix médian de vente augmente de 8%, comme à Saint-Etienne. Dans la Communauté de communes de Forez-Est, il augmente de 9%. Plus globalement, il est observé

**une hausse des prix de 7% dans le Sud Loire, le Roannais, ainsi qu'au niveau départemental.**

A noter que depuis 2020, le prix médian d'un appartement dans l'ancien est au-dessus de la barre des 1 000€/m<sup>2</sup> dans Saint-Etienne, et atteint les 1 100€/m<sup>2</sup> en 2021 (+80€/m<sup>2</sup> en 1 an). Dans l'agglomération de Roanne, le prix médian d'un appartement dépasse les 1 000€/m<sup>2</sup> en 2021.

**PRIX DE VENTE MÉDIAN AU M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN ENTRE 2017 ET 2021**



Source : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat



### Concernant le marché de l'immobilier dans la Loire, où en sommes-nous ?

Nous avons retrouvé le niveau de prix de 2013, c'est-à-dire que pour Saint-Etienne, intra-muros par exemple, nous sommes à 1 300 euros du m<sup>2</sup> en moyenne dans l'ancien. Dans la Loire, nous avons aussi découvert un phénomène inédit avec des écarts de prix énormes et des ventes à plus de 500 000 ou 600 000 euros. Ce qui n'existait quasiment pas auparavant. On voit que des quartiers tels que Villeboeuf ou Bel-Air sont recherchés, mais aussi dans les zones périphériques. On voit des Lyonnais investir dans la Loire, dans des communes qui tirent bien leur épingle du jeu, comme Saint-Paul-en-Jarez, Genilac ou Saint-Martin-la-Plaine. Cela dit, on pensait que ce phénomène se produirait pour Roanne, et pour le moment ce n'est pas le cas. Le prix du m<sup>2</sup> y reste plus bas qu'à Saint-Etienne. A noter que dans le roannais, de manière générale, les prix ont cependant remonté, même si on plafonne un peu. Dans la Plaine du Forez enfin, les prix ont aussi grimpé.

### Est-ce que ce phénomène d'augmentation des prix va se poursuivre ?

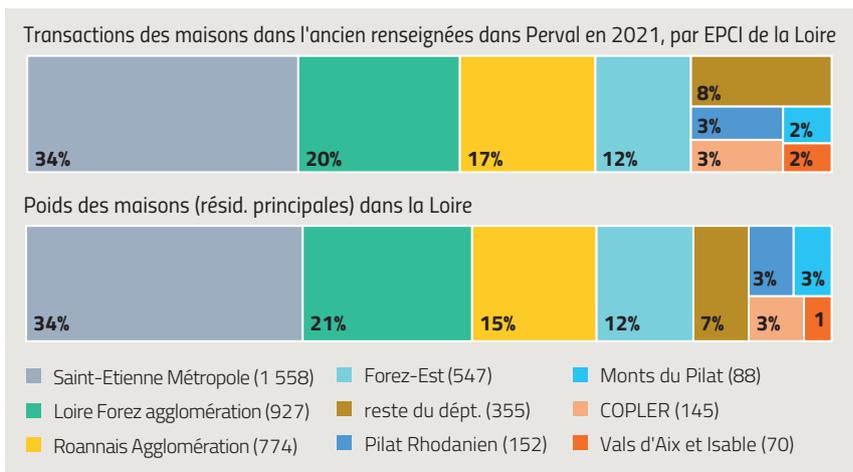
Cela fait deux ans que cela dure. Mais on voit des signaux clairs tels que le changement d'attitude des banques qui se sont mises à demander de plus grands apports personnels, avec des refus de prêt qui refont surface, mais aussi l'augmentation du taux des prêts, même si on reste au-dessous de 2%. Avec l'augmentation du coût des transports et du carburant, la guerre en Ukraine, ce ne sont pas des éléments de nature à doper le moral des Français. Le Conseil national supérieur du notariat nous annonce des perspectives plutôt délicates pour le second semestre, nous verrons bien... Mais du côté de Saint-Etienne, il faut enfin signaler que le prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien reste un attrait assez fort, contrairement à beaucoup d'autres villes en France, avec un taux de rentabilité parmi les plus intéressants de l'Hexagone. On continue à avoir un volume de ventes conséquent avec l'objectif de l'investissement locatif.

Source : if-saint-etienne.fr, article du 5 juillet 2022, extrait d'un entretien avec Me Gérard de Zan, président de la Chambre des notaires de la Loire

## UN MARCHÉ DES MAISONS PLUS DISPERSÉ SUR LE TERRITOIRE

En 2021, **4 616 ventes de maisons** ont été enregistrées dans la Loire (+1 319 par rapport à 2020, soit +40%). Comme pour les appartements, nous ne pouvons pas affirmer que l'augmentation du volume de transactions est seulement due à une dynamique de marché (base Perval non exhaustive, cf. source p.2).

Même si les transactions de maisons dans l'ancien sont plus dispersées au sein du département, à contrario des appartements, **la Métropole** reste le territoire qui concentre le plus de ventes en individuel, 1 558 ventes, **1/3 des transactions renseignées**. 16% de ces ventes se situent dans la ville de Saint-Etienne (257 transactions). Les intercommunalités de Loire Forez (927 transactions), Forez-Est (547 transactions) et Roanne (774 transactions) se répartissent près de la moitié des transactions 2021 de maisons.



Source : Perval, Insee 2019, traitement epures, observatoire de l'habitat

A l'échelle des Scot, **68% des ventes de maisons sont localisées dans le Sud Loire (3 120 transactions renseignées), et 28% dans le Roannais (1 312 transactions).**

A noter que 348 transactions de maisons dans l'ancien sont enregistrées dans la proche Haute-Loire en 2021, soit +69% par rapport à 2020.

**116 m<sup>2</sup>, surface moyenne d'une maison dans l'ancien vendue en 2021 dans le Sud Loire et le Roannais**

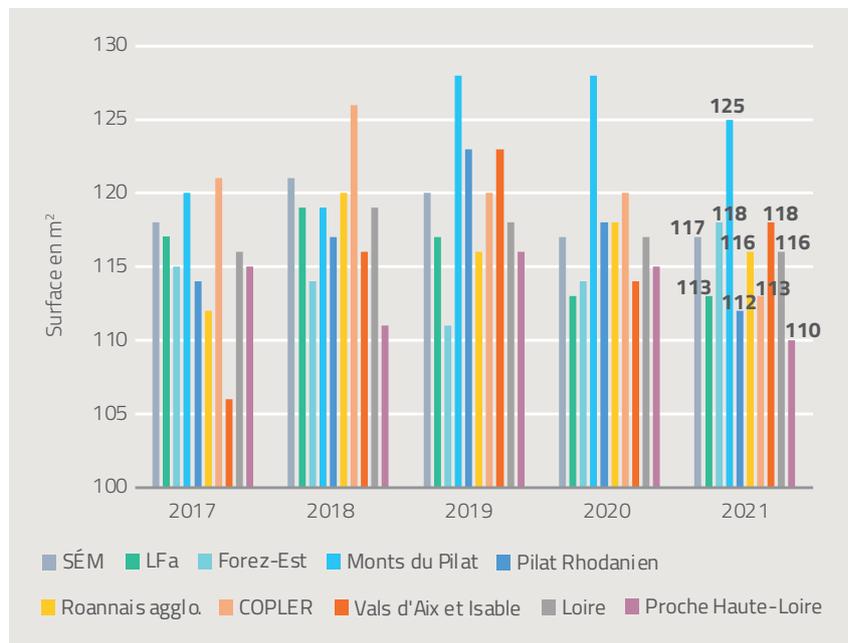
Depuis 2019, les surfaces moyennes des maisons vendues tendent à se resserrer autour de **la moyenne ligérienne, 116m<sup>2</sup> en 2021**. Les territoires ruraux, comme la COPLER, les Vals d'Aix et Isable, les Monts du Pilat etc...observent de plus grandes variations de surface, traduisant la variété de l'offre sur ces territoires en termes de forme bâtie (maisons de bourg, maisons de hameaux, pavillons, ...) et le plus faible volume de transactions.

En 2021, les surfaces moyennes les plus importantes s'observent dans les Monts du Pilat (125 m<sup>2</sup>), les Vals d'Aix et Isable et Forez-Est (118 m<sup>2</sup>), ainsi que dans la Métropole stéphanoise (117 m<sup>2</sup>). Elles sont plus basses dans la proche Haute-Loire (110 m<sup>2</sup>), le Pilat Rhodanien (112 m<sup>2</sup>), et dans Loire Forez agglomération et la COPLER (113 m<sup>2</sup>). La surface moyenne habitable dans l'agglomération de Roanne est de 116 m<sup>2</sup> en 2021.

**200 000 € et 143 000 € prix médians d'une maison dans l'ancien vendue respectivement dans le Sud Loire et dans le Roannais en 2021, +8% et +3% par rapport à 2020**

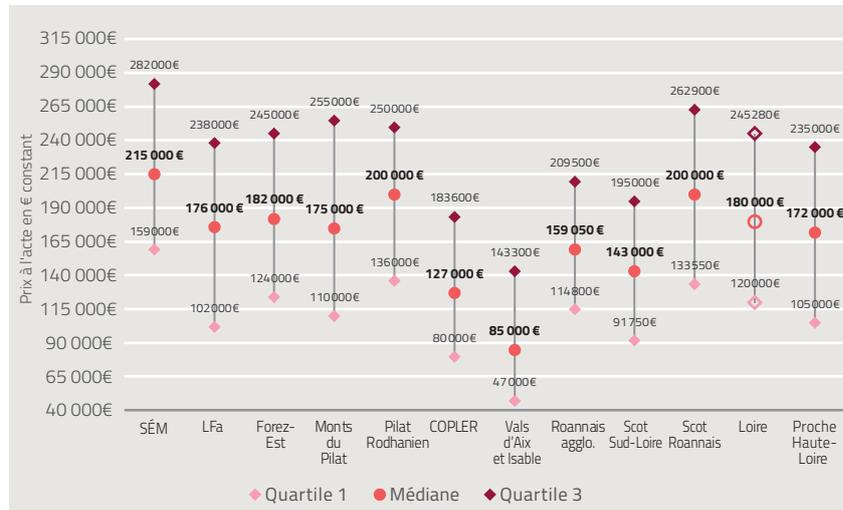
En 2021, le **prix médian d'une maison dans l'ancien** est de **180 000€ dans la Loire**. Il est globalement plus élevé dans le sud du département, 215 000€ dans la Métropole (+15%/Loire), 200 000€ dans le Pilat Rhodanien (+11%/Loire), 182 000€ dans Forez-Est (+1%/Loire), 176 000€ et 175 000€ respectivement dans Loire Forez agglomération (-2%/Loire) et dans les Monts du Pilat (-3%/Loire). Dans le nord, dans le Roannais, les prix médians sont inférieurs à 160 000€ l'acte, 159 000€ dans l'agglomération de Roanne (-12%/Loire), 127 000€ dans la COPLER (-29%/Loire) et 85 000€ dans les Vals d'Aix et Isable (-53%/Loire). Dans la proche Haute-Loire, limitrophe à la Métropole stéphanoise, le prix médian d'une maison dans l'ancien est de 172 000€ en 2021, niveau similaire au prix observé dans les Monts du Pilat à proximité.

**SURFACES HABITABLES MOYENNES DES MAISONS DANS L'ANCIEN ENTRE 2017 ET 2021**



Source : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

**PRIX DE VENTE À L'ACTE DES MAISONS DANS L'ANCIEN EN 2021**



Source : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat. Aide à la lecture : dans Saint-Etienne Métropole, en 2021, 25% des maisons anciennes se sont vendues à plus de 282 000€, 25% à moins de 159 000€. Le prix médian est de 215 000€, 50% des transactions sont supérieures, 50% sont inférieures.

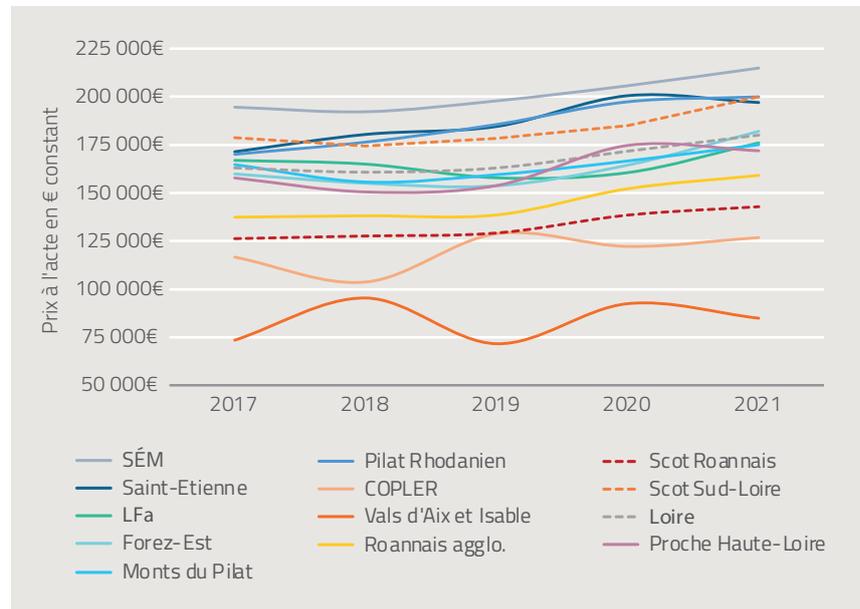
A noter la grande dispersion des prix dans certains territoires, Loire Forez, Monts du Pilat, SÉM, Forez-Est et la proche Haute-Loire, avec une différence de plus de 120 000€ entre les prix du 1er et 3e quartiles (les 25%

des transactions les plus basses et les plus hautes). Cela peut traduire une variété de typologie, qualité des maisons ou de territoires (communes rurales, de montagne, plus urbaines).

Globalement, les **prix de vente ont tendance à augmenter depuis 2020**.

Entre 2020 et 2021, la hausse du prix médian est de **+5% dans le département**, +8% dans le Sud Loire et +3% dans le roannais. Elle est plus prononcée dans **l'agglomération de Loire Forez, +10%**, et dans la **Communauté de communes de Forez-Est, +11%**. Dans les territoires plus ruraux, cette dynamique est variable, +5% dans les Monts du Pilat, +4% dans la COPLER, +1% dans le Pilat Rhodanien et -8% dans les Vals d'Aix et Isable. Comme ce dernier, la proche Haute-Loire présente une baisse de -2% du prix médian de vente d'une maison dans l'ancien. Quant aux territoires plus urbains, **Saint-Etienne Métropole et Roannais agglomération, le prix médian d'une maison dans l'ancien augmente respectivement de +4% et +5%** en 2021 par rapport à l'année 2020. A noter que dans la ville de Saint-Etienne, c'est une légère baisse qui est observée, -2%.

PRIX DE VENTE MÉDIAN À L'ACTE DES MAISONS DANS L'ANCIEN ENTRE 2017 ET 2021



Source : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat



## Ce qui change pour les maisons et immeubles en monopropriété proposés à la vente

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 prévoit l'obligation d'audit énergétique sur les maisons individuelles ou les immeubles non soumis au statut de la copropriété, de classe D, E, F ou G, lorsqu'ils sont proposés à la vente. Cette obligation devait s'appliquer selon un calendrier initial échelonné, débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Toutefois, dans un communiqué du 3 août 2022, le ministère en charge du logement a annoncé que l'audit énergétique réglementaire entrerait en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2023, après un premier report qui été prévu au 1<sup>er</sup> septembre 2022, pour les logements F ou G proposés à la vente. Cet aménagement du calendrier est confirmé par le décret du 4 mai 2022. Le contenu de cet audit énergétique est précisé par l'arrêté du 4 mai 2022. Il doit proposer aux moins deux parcours de travaux :

- par étape, l'étape finale étant l'atteinte au moins du niveau de performance de la classe B
- en une seule étape, une rénovation globale et performante pour atteindre au minimum le niveau de la classe B

Cela s'ajoute à l'application de la nouvelle méthode du diagnostic énergétique (depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021) et aux mesures interdisant progressivement la location des logements dits passoires thermiques (classes E, F et G), à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les logements classés G, 1<sup>er</sup> janvier 2028 pour les logements classés F et 1<sup>er</sup> janvier 2034 pour les logements classés E.

## UNE CONJONCTURE QUI INTERROGE LES POTENTIELLES CONSÉQUENCES À TERME SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

L'augmentation observée des prix de l'immobilier, couplée au resserrement des conditions d'emprunt, questionnent les conséquences que cela pourra avoir dans la Loire, dont une force est jusqu'à présent d'être un territoire potentiellement accessible. La hausse des prix de vente et le relèvement des taux bancaires créent une incertitude sur le devenir de projets d'achats pour des ménages aux revenus intermédiaires.

Plusieurs conséquences possibles se dessinent, à court, moyen ou long terme pour les acquéreurs :

- A budget constant, une baisse des surfaces achetées,
- Abandon de projet d'achat par les ménages de classe moyenne, les primo-accédants,...
- Possible report sur des logements énergivores moins chers qui, avec le coût de l'énergie et les pénuries de matériaux, risquent de rester en l'état et se dégrader davantage par manque de capacité financière des ménages acquéreurs pour réaliser des travaux,

Comme pour les investisseurs :

- A long terme, une baisse de la rentabilité si les loyers n'augmentent pas,
- A court terme : la difficile prise de décision à l'échelle des copropriétés.

Ces conséquences ne sont pas propres aux territoires ligériens mais elles interrogent au regard des caractéristiques de ce territoire : une offre immobilière attractive financièrement mais également une population locale dont les revenus sont plus modestes.

### Pour en savoir plus

sur l'évolution des taux : <https://www.anil.org/documentation-experte/indicateur-des-taux/>



En fin d'année dernière, Saint-Étienne offrait aux acheteurs 150 m<sup>2</sup> habitables pour un prix au mètre carré de 1 492 euros. En à peine six mois, la surface passe à 136 m<sup>2</sup>, soit la baisse record du classement. Un déclin qui s'explique par le cumul de deux facteurs : la hausse du prix au mètre carré qui passe à 1 539 euros en six mois, associé à la hausse des taux.

« Il est très clair que ce sont les villes secondaires qui sont les plus pénalisées par la hausse des taux d'intérêt cumulée à la hausse des prix au mètre carré, indique Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux. Aujourd'hui, il y a plusieurs marchés immobiliers. Dans les villes secondaires, les biens avec extérieurs sont pris d'assaut soumis à une demande déjà présente en local et augmentée des nouveaux citadins. Qui plus est, ces différentes villes affichaient des prix très bas et c'est donc un rattrapage normal auquel nous assistons ». Lyon ne perd que 2 m<sup>2</sup> et offre ainsi 38 m<sup>2</sup> finançables pour 1 000 euros de crédit mensuel.

Source : if-saint-etienne.fr, article du 16 août 2022, source : Meilleurtaux

## REGARD SUR UNE AUTRE SOURCE DE DONNÉES : DV3F

### Qu'est-ce que la base DV3F ?

Le fichier "Demande de Valeurs Foncières" (DVF), émis par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), recense l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux publiées dans les services de la publicité foncière. Cette donnée est riche et précise mais néanmoins difficilement exploitable. C'est pourquoi le Ministère du Logement a demandé au Cerema de travailler à une structuration de la donnée DVF en y associant des données foncières

complémentaires permettant des analyses plus fines. Ces travaux ont conduit à la constitution de la base de données DV3F (DVF enrichie des fichiers foncières).

**Principal intérêt** : base exhaustive, contrairement à la base Perval (cf. source p.2)

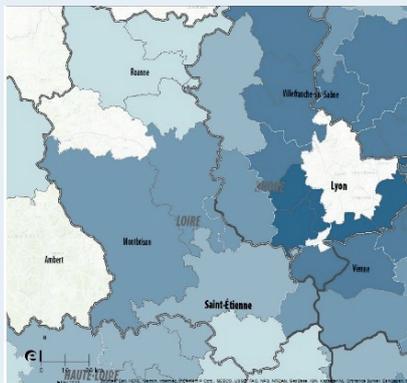
**Principale limite** : observation avec 2 ans de retard. Lors de l'année n la base n-1 est diffusée mais elle est largement incomplète. Par ailleurs, contrairement à Perval, cette base ne donne pas d'information sur le profil socio-professionnel des vendeurs et acquéreurs.



C'est pourquoi dans le cadre de cette note de conjoncture, sur les marchés de la revente, nous privilégions l'analyse de la base Perval. Néanmoins, ePures exploite la base DV3F et a développé une **application e'observ en ligne**, consultable par tous. Des données sur les volumes de mutations et les prix de ventes y sont accessibles, de l'échelle départementale à l'échelle communale, pour tous, et des quartiers pour les adhérents de l'Agence.

**Les mutations d'appartements**

EPCI - MUTATION APPARTEMENT  
(prix moyen au m<sup>2</sup> depuis 2020)



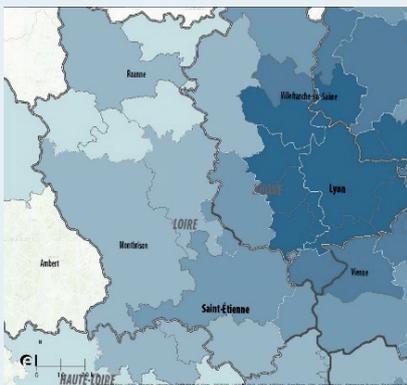
- 551,98 € - 1 065,27 €
- 1 065,28 € - 1 435,53 €
- 1 435,50 € - 1 831,84 €
- 1 831,85 € - 2 713,28 €
- 2 713,29 € - 3 910,65 €

NOMBRE DE MUTATION D'APPARTEMENT EN 10 ANS



**Les mutations de maisons**

EPCI - MUTATION MAISON  
(prix moyen au m<sup>2</sup> depuis 2020)



- 74 000 € - 134 500 €
- 134 500 € - 187 000 €
- 187 000 € - 240 675 €
- 240 675 € - 319 272 €
- 319 272 € - 529 850 €

NOMBRE DE MUTATION DE MAISON EN 10 ANS



Source : DV3F, mutations pouvant comprendre plusieurs logements, hors VEFA, traitements epures, observatoire de l'habitat

# LES TERRAINS À BÂTIR : DES DISPARITÉS TERRITORIALES

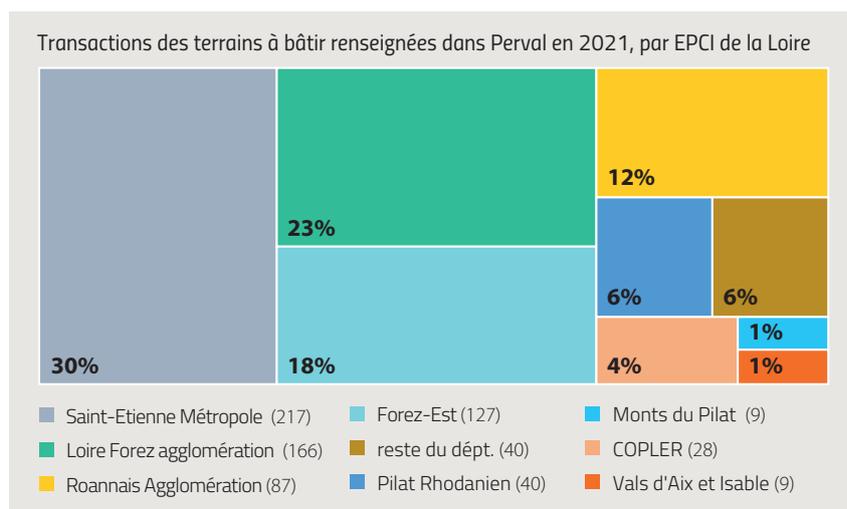
En 2021, 723 mutations de terrain ont été enregistrées dans le département, soit +294 transactions ou +69% par rapport à 2020. Ces mutations sont plus importantes dans le Sud Loire, un peu plus de 7 mutations enregistrées dans la Loire sur 10 (72%, +228 transactions par rapport à 2020). Le Scot du Roannais compte 22% des mutations, 162 transactions de terrain à bâtir, soit +57 par rapport à 2020.

Dans la proche Haute-Loire, 90 transactions de terrain à bâtir sont renseignées en 2021, soit +51 transactions par rapport à 2020.

A noter qu'une baisse, voire une stabilité, des transactions renseignées est enregistrée sur les territoires de la COPLER et des Vals d'Aix et Isable, respectivement 28 mutations en 2021 (-5 par rapport à 2020) et 9 transactions (-1 par rapport à 2020). Cela porte sur de faibles volumes.

## DES SURFACES PLUS IMPORTANTES DANS LE NORD DU DÉPARTEMENT

Des disparités s'observent entre le nord et le sud du département, et entre les territoires ruraux et les territoires plus urbains.



Source : Perval, Insee 2019, traitement epures, observatoire de l'habitat

## SURFACES MOYENNES DES TERRAINS À BATIR VENDUS ENTRE 2013 ET 2021



Source : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

Dans la Loire, la surface moyenne d'un terrain à bâtir est de 946 m<sup>2</sup> en 2021, stable depuis 2019. Cette stabilité s'observe également dans le Sud Loire avec une surface moyenne de 913 m<sup>2</sup> en 2021. Le roannais

enregistre des surfaces moyennes supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, parfois supérieures à 1 100 m<sup>2</sup> selon les années observées. Sur la période récente 2019-2021, la surface moyenne d'un terrain à bâtir est de 1 060 m<sup>2</sup>.

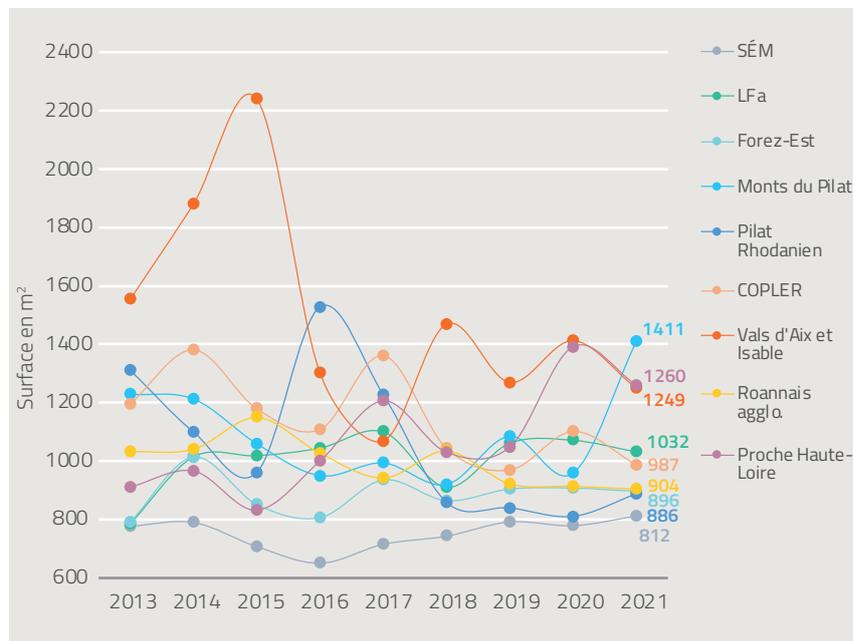
**Saint-Etienne Métropole se distingue des autres territoires par une surface moyenne faible, inférieure ou autour des 800 m<sup>2</sup>,** ainsi que des variations moindres au cours de la période observée.

**Dans les autres intercommunalités, et plus particulièrement les plus rurales, la surface moyenne des terrains à bâtir peut varier fortement d'une année sur l'autre. Toutefois il est observé une tendance à la baisse de ces surfaces.** Dans la COPLER, on passe d'une surface moyenne de 1 245 m<sup>2</sup> sur la période 2013-2017 à 1 025 m<sup>2</sup> entre 2018 et 2021. Même constat dans les Vals d'Aix et Isable, de 1 640m<sup>2</sup> à 1 350m<sup>2</sup> entre ces deux périodes et dans le Pilat Rhodanien, de 1 220 m<sup>2</sup> à 850 m<sup>2</sup>. Dans les Monts du Pilat, le même constat est observé, excepté 2021 qui montre une surface moyenne exceptionnellement haute, de 1 411m<sup>2</sup> (9 transactions), +453m<sup>2</sup> par rapport à 2020. A noter que les observations dans ces territoires portent souvent sur de faibles volumes.

Dans l'agglomération de Loire Forez, de Roanne ainsi que dans Forez-Est la tendance est à une relative stabilité des surfaces moyennes vendues sur la période récente 2019-2021, respectivement 1 050 m<sup>2</sup>, 910 et 900 m<sup>2</sup>.

A noter que dans la proche Haute-Loire, la tendance inverse s'observe. La surface moyenne d'un terrain à bâtir tend à augmenter, de 930 m<sup>2</sup> sur la période 2013-2016 à 1 190 m<sup>2</sup> sur la période 2017-2021.

SURFACES MOYENNES DES TERRAINS À BATIR VENDUS ENTRE 2013 ET 2021



Source : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat



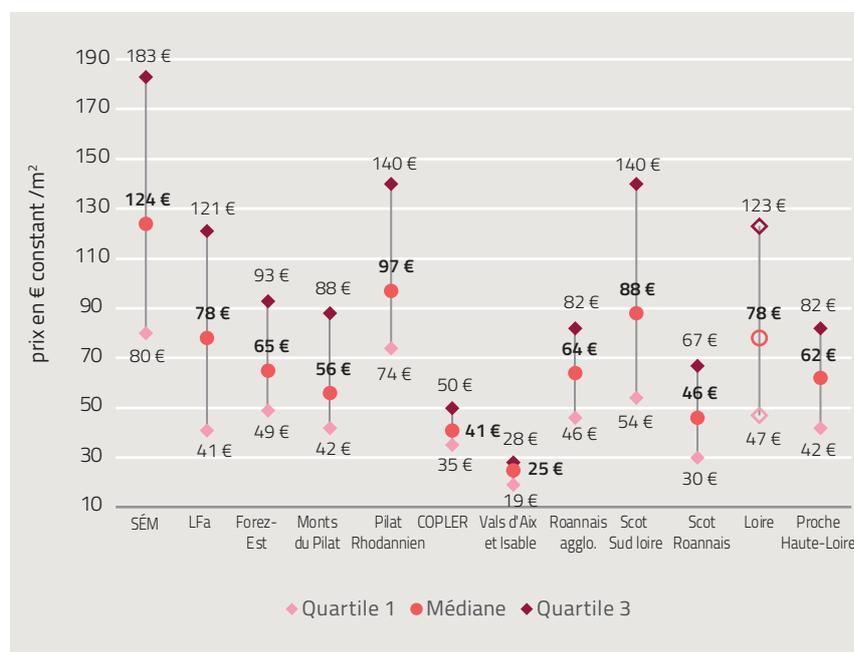
**46 €/M<sup>2</sup> DANS LE ROANNAIS  
ET 88€/M<sup>2</sup> DANS LE SUD  
LOIRE, -4% ET -6% PAR  
RAPPORT À 2020**

Les prix de vente de terrain à bâtir restent plus élevés dans le sud du département, près de 2 fois plus élevés que dans le nord.

**Le prix médian de vente dans la Loire est de 78€/m<sup>2</sup> en 2021. La Métropole stéphanoise se démarque toujours avec un prix médian plus élevé, 124€/m<sup>2</sup> et un quart des terrains qui se vendent à plus de 183€/m<sup>2</sup>.** Le Pilat Rhodanien se distingue également avec un prix médian de 97€/m<sup>2</sup>. Dans la COPLER et dans les Vals d'Aix et Isable, les prix médians de vente des terrains à bâtir sont les plus bas, 41€/m<sup>2</sup> et 25 €/m<sup>2</sup> en 2021. Loire Forez agglomération enregistre un prix médian de 78€/m<sup>2</sup>, comme au niveau départemental et les intercommunalités de Forez-Est et de Roanne enregistrent des prix médians de 65 et 64 € le m<sup>2</sup>, proche du prix médian observé dans la proche Haute-Loire, 62 €/m<sup>2</sup>.

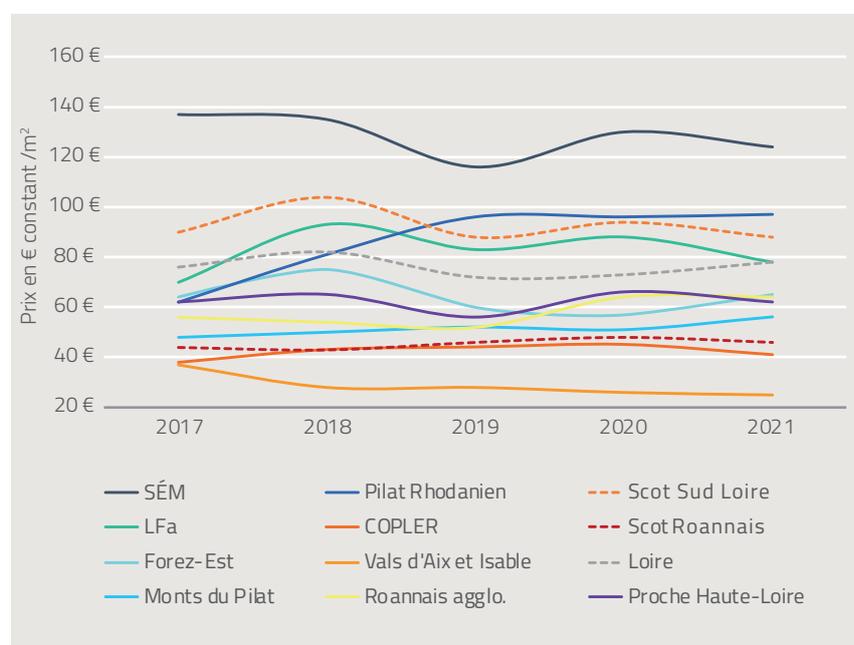
Au niveau départemental, le prix médian du terrain à bâtir augmente entre 2020 et 2021 de 7% (de 73 à 78 € le m<sup>2</sup>), porté par l'augmentation observée dans la Communauté de communes de Forez-Est, +14% (de 57 à 65 €/m<sup>2</sup>). Une augmentation de +10% est également observée dans les Monts du Pilat (de 51 à 56 €/m<sup>2</sup>). Ailleurs, une baisse est plutôt remarquée, -5% dans la Métropole, -11% à Loire Forez agglomération, -9% dans la COPLER et -4% dans les Vals d'Aix et Isable. Dans l'agglomération de Roanne et dans le Pilat Rhodanien, entre 2020 et 2021, le prix médian d'un terrain à bâtir reste stable.

PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> DES TERRAINS À BATIR VENDUS EN 2021



Source : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat  
Aide à la lecture : dans Saint-Etienne Métropole, 25% des terrains à bâtir se sont vendus à plus de 183€/m<sup>2</sup>, 25% à moins de 80€/m<sup>2</sup>.

PRIX DE VENTE MÉDIAN AU M<sup>2</sup> DES TERRAINS À BÂTIR ENTRE 2017 ET 2021



Source : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

# I PROFIL DES ACQUÉREURS : LES TENDANCES RÉCENTES

## ACQUÉREUR D'UN APPARTEMENT DANS L'ANCIEN



Une attractivité endogène aux territoires mais **une part des acquéreurs non ligériens qui tend à augmenter.**

### Scot Sud Loire

21% (2013-2021) > 25% (2020-2021)

### Scot Roannais

17% (2013-2021) > 21% (2020-2021)

Porté par les acquéreurs rhodaniens, +5 points dans Forez-Est +3 points dans SÉM et Roanne agglo.

Et plus spécifiquement par les acquéreurs venant de la Métropole lyonnaise, +2 points dans SÉM



Une part des **acquéreurs de -30 ans qui tend à augmenter.**

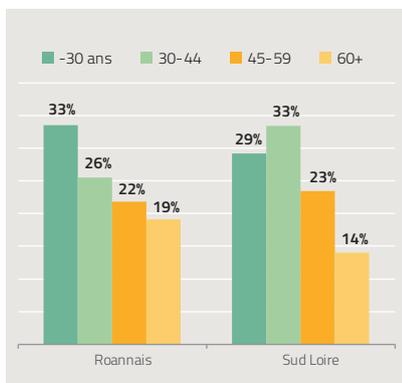
### Scot Sud Loire

25% (2013-2021) > 27% (2020-2021)

### Scot Roannais

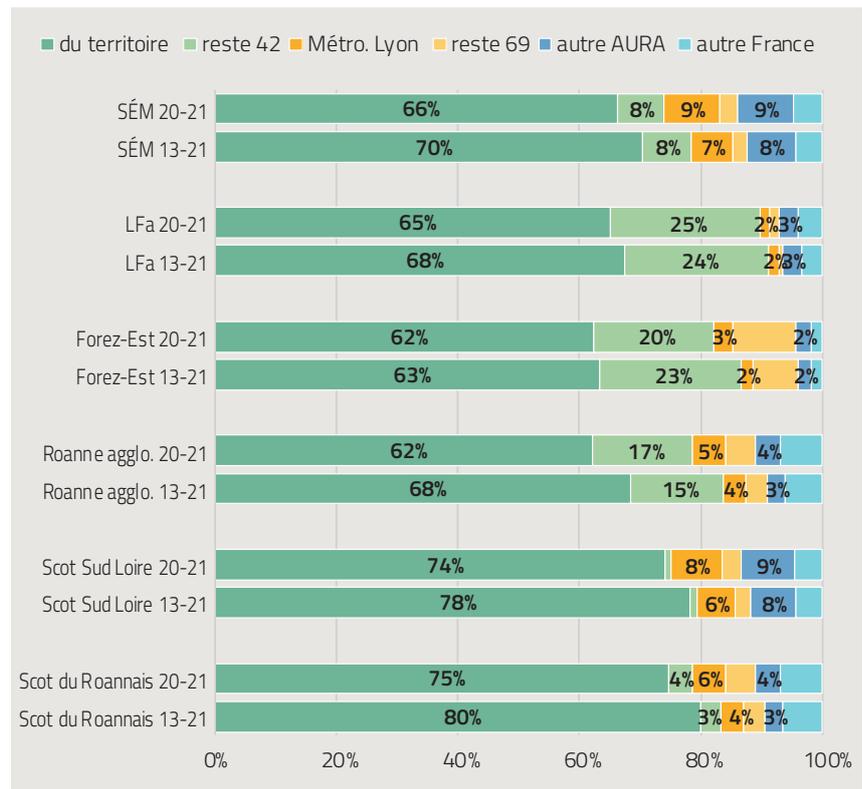
31% (2013-2021) > 33% (2020-2021)

## CLASSE D'ÂGE DES ACQUÉREURS EN 2020-2021



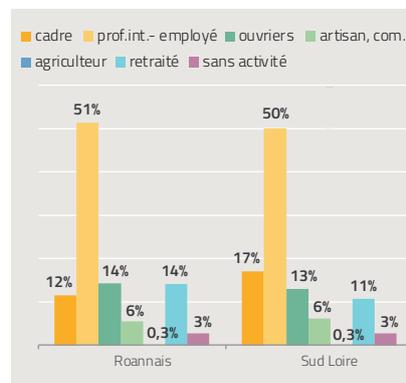
Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

## ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS D'UN APPARTEMENT



Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

## CATÉGORIE PROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS EN 2020-2021



Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat



Une part des acquéreurs de **profession supérieure ou intermédiaire qui tend à augmenter.**

### Scot Sud Loire

65% (2013-2021) > 67% (2020-2021)

### Scot Roannais

58% (2013-2021) > 63% (2020-2021)

La part de cadres augmente plus dans SÉM et Forez-Est, + 2 points.

*En annexe, plus de détails et évolutions entre 2013-2021 et 2020-2021.*

## ACQUÉREURS D'UNE MAISON DANS L'ANCIEN



**Des territoires ruraux qui attirent davantage des ménages qui n'y habitent pas déjà.**

La part des acquéreurs non ligériens tend néanmoins à augmenter partout (sauf dans l'agglomération de Roanne).

### Scot Sud Loire

15% (2013-2021) ▶ 18% (2020-2021)

### Scot Roannais

21% (2013-2021) ▶ 26% (2020-2021)

A noter que dans le Sud Loire hors SÉM, les Stéphanois représentent entre 20% (Forez-Est) et 56% (Monts du Pilat) des acquéreurs sur la période 2013-2021. Dans la proche Haute-Loire, ils représentent 36%.



Le poids de chacune des classes d'âge ne varie que très peu, +/- 1 point entre 2013-2021

et 2020-2021. Contrairement aux appartements, la part des **-30 ans tend à légèrement diminuer.**

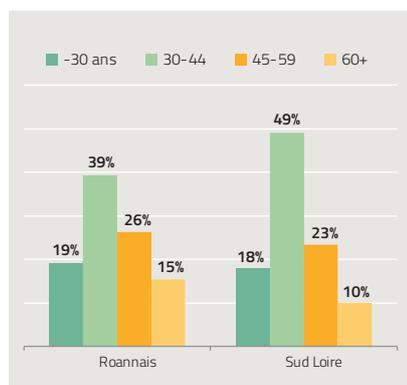
### Scot Sud Loire

19% (2013-2021) ▶ 18% (2020-2021)

### Scot Roannais

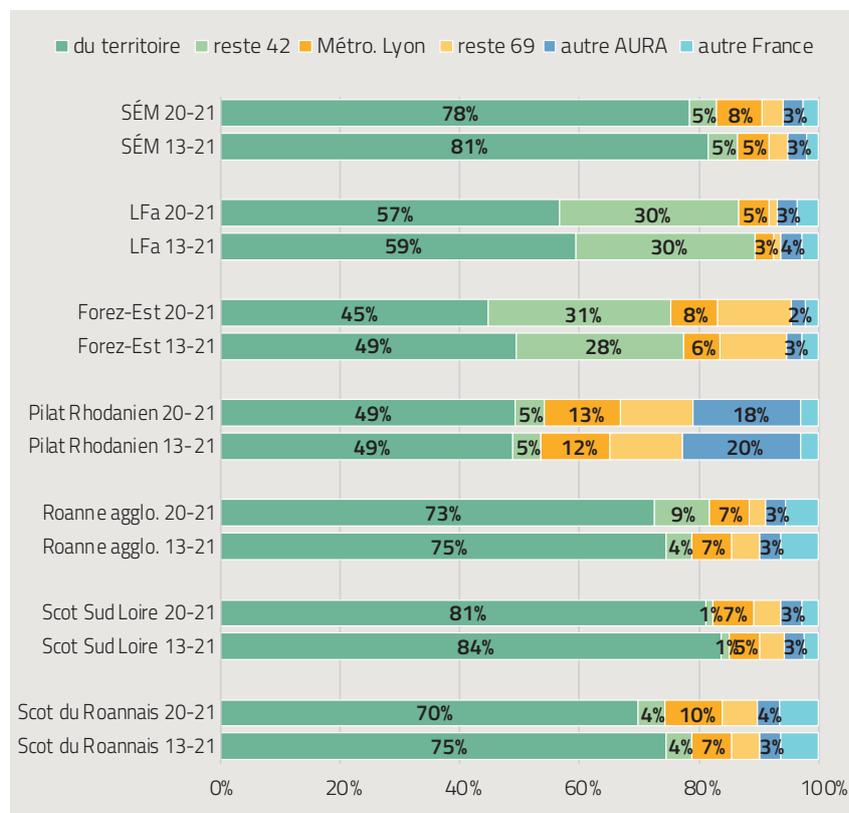
20% (2013-2021) ▶ 19% (2020-2021)

## CLASSE D'ÂGE DES ACQUÉREURS EN 2020-2021



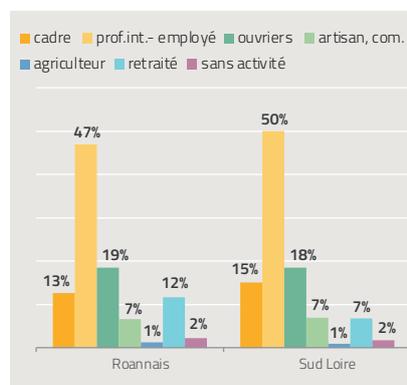
Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

## ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS D'UNE MAISON



Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

## CATÉGORIE PROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS EN 2020-2021



Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat



**Une part des ouvriers qui tend à diminuer.**

### Scot Sud Loire

20% (2013-2021) ▶ 18% (2020-2021)

### Scot Roannais

21% (2013-2021) ▶ 19% (2020-2021)

La part de cadres reste relativement stable dans l'ensemble des territoires, elle augmente dans SÉM + 1 point, et en proche Haute-Loire, +3 points.

*En annexe, plus de détails et évolutions entre 2013-2021 et 2020-2021.*

## ACQUÉREURS D'UN TERRAIN À USAGE D'HABITATION



Des profils de territoires similaires à ce qui est observé au sein du marché des maisons.

Une attractivité exogène plus forte des territoires ruraux, néanmoins les acquéreurs non ligériens augmentent dans quasiment tous les EPCI (stabilité dans LFa, 4%)

### Scot Sud Loire

8% (2013-2021) ▶ 10% (2020-2021)

### Scot Roannais

11% (2013-2021) ▶ 15% (2020-2021)

Alors que la part des ménages habitant déjà le territoire est en retrait dans l'ensemble des territoire, elle progresse dans l'agglomération de Loire Forez (retrait des autres ligériens).



Les jeunes acquéreurs tendent à être moins représentés, les **+45 ans**

progressent, sauf dans le roannais qui reste stable pour toutes les classes d'âge.

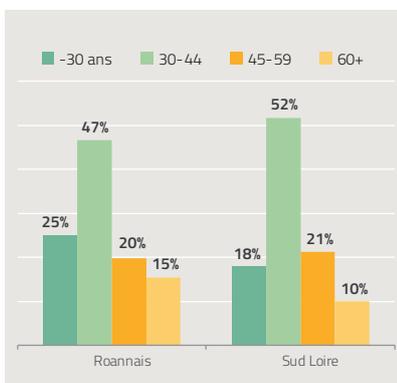
### Scot Sud Loire

26% (2013-2021) ▶ 31% (2020-2021)

### Scot Roannais

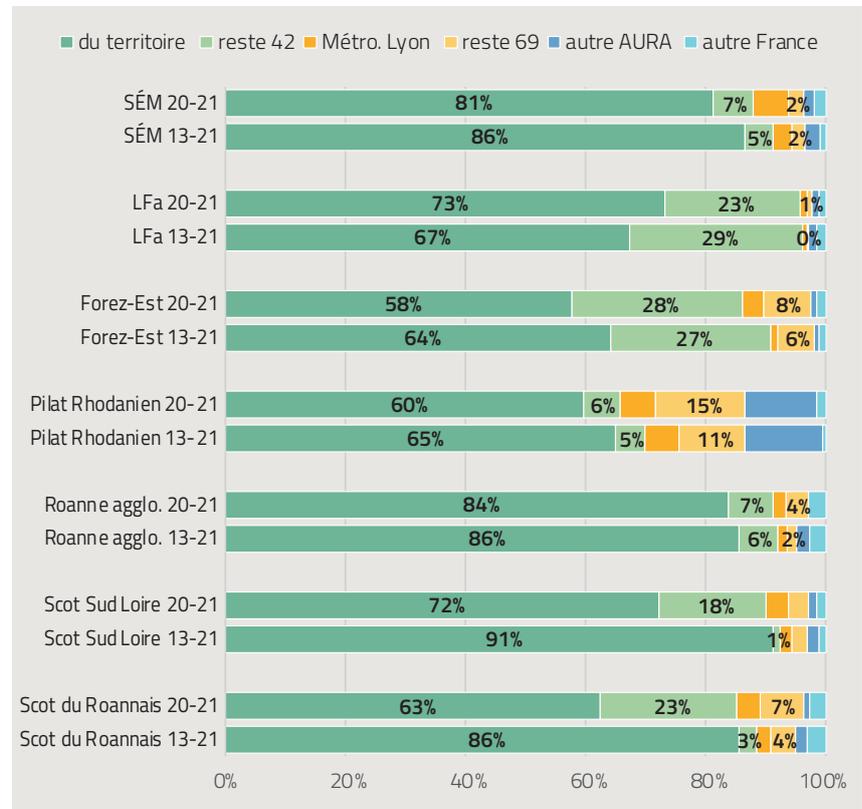
29% de +45 ans

## CLASSE D'ÂGE DES ACQUÉREURS EN 2020-2021



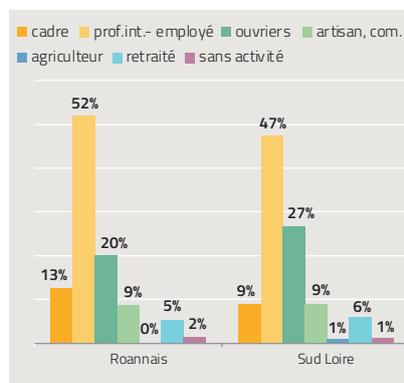
Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

## ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS D'UN TERRAIN



Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

## CATÉGORIE PROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS EN 2020-2021



Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat



Les ménages de **professions supérieures ou intermédiaires** tendent à augmenter dans le roannais. L'inverse est observé dans le Sud Loire (la part des ouvriers progresse sur la période récente).

### Scot Sud Loire

59% (2013-2021) ▶ 56% (2020-2021)

### Scot Roannais

60% (2013-2021) ▶ 64% (2020-2021)

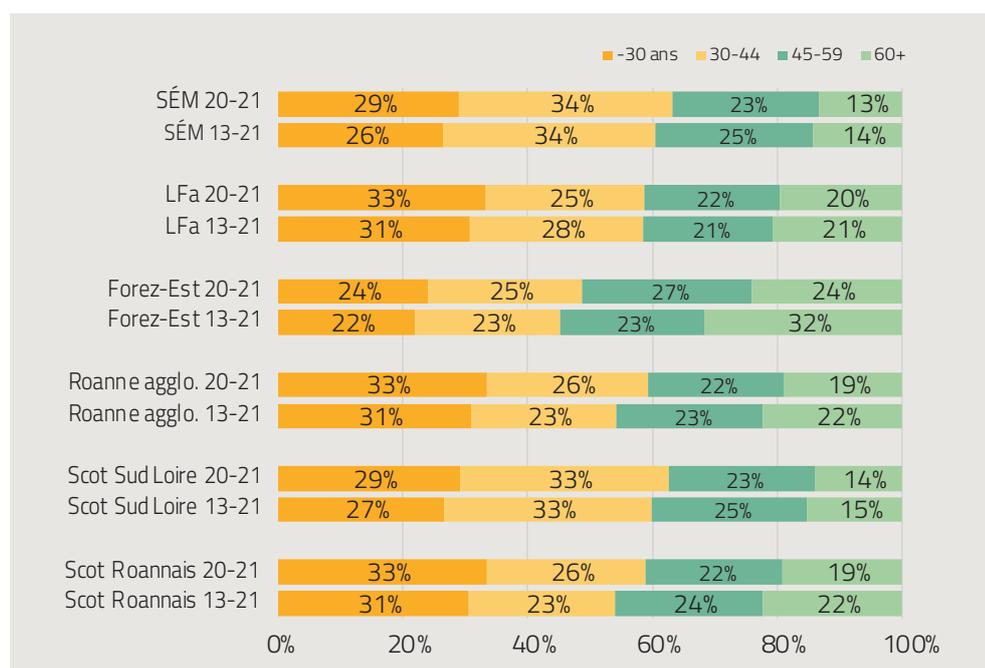
En annexe, plus de détails et évolutions entre 2013-2021 et 2020-2021.

# ANNEXES

## PROFILS DES ACQUÉREURS ET ÉVOLUTIONS ENTRE 2013-2021 ET 2020-2021

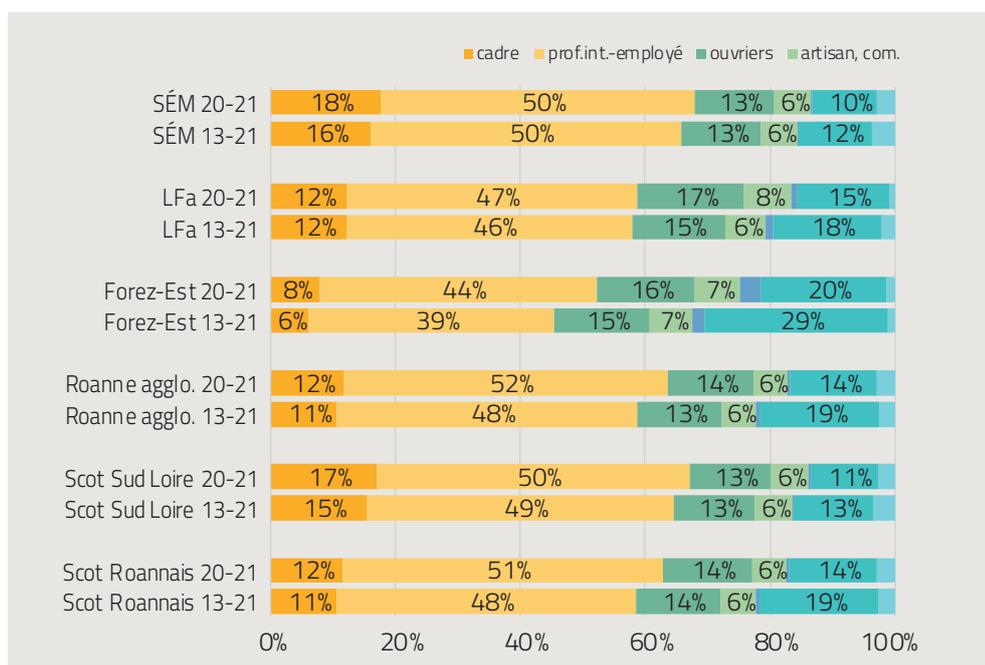
### Appartements

#### CLASSE D'ÂGE DES ACQUÉREURS



Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

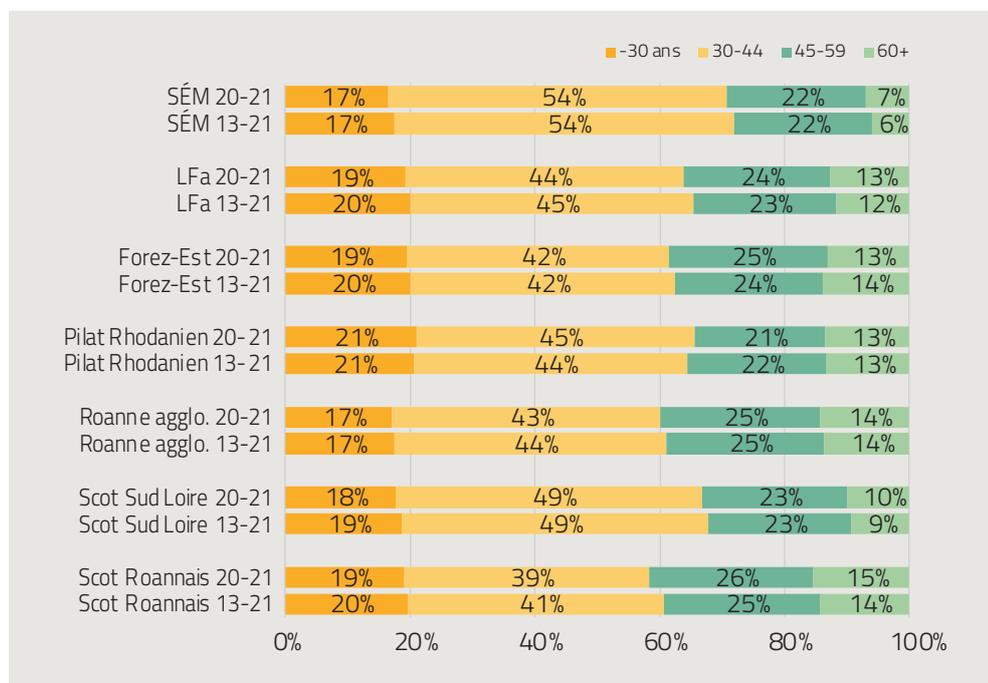
#### CATÉGORIE PROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS



Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

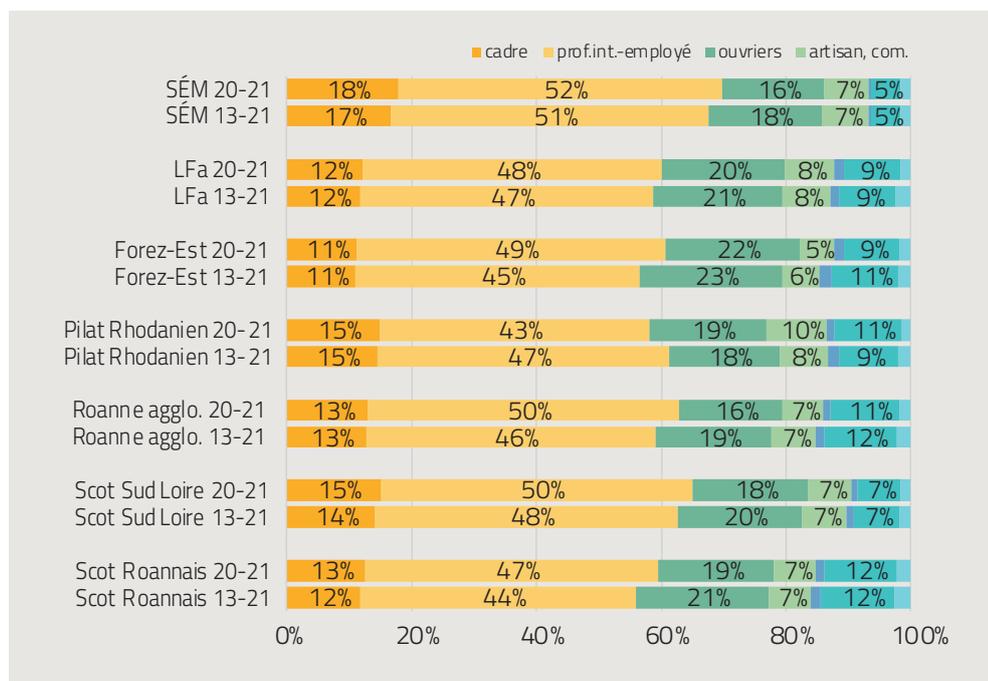
## Maisons

### CLASSE D'ÂGE DES ACQUÉREURS



Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

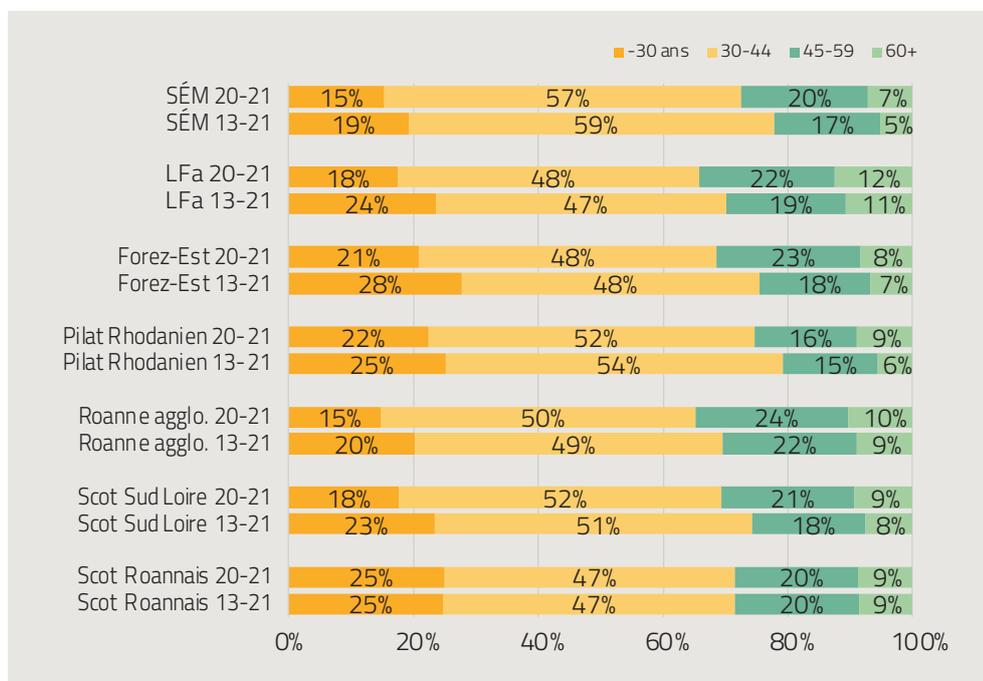
### CATÉGORIE PROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS



Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

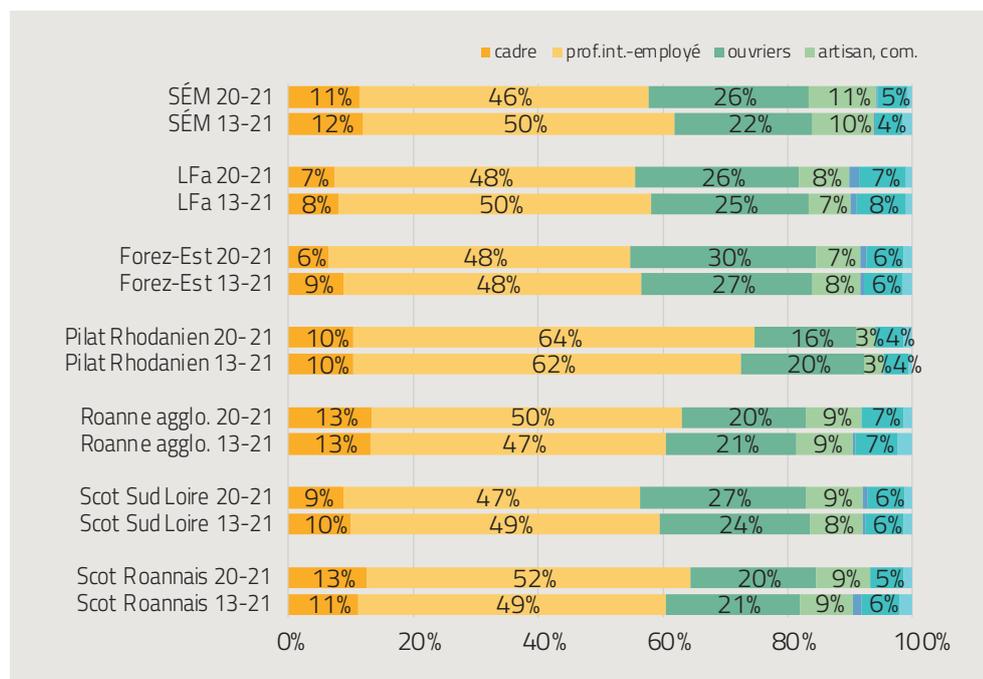
## Terrains

### CLASSE D'ÂGE DES ACQUÉREURS



Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

### CATÉGORIE PROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS



Source : Perval, traitements epures, observatoire de l'habitat

# LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES 2021, DES PRIX DE VENTE QUI CONTINUENT D'AUGMENTER

## A RETENIR

Une année 2021 qui confirme les tendances observées en 2020, c'est-à-dire une augmentation des prix de vente du marché de seconde main. Le marché des appartements dans l'ancien reste dynamique et est porté principalement par le territoire de la Métropole stéphanoise. Le marché des maisons, ainsi que des terrains à bâtir, est plus présent sur l'ensemble du territoire ligérien. Quel que soit le type de bien vendu, le roannais se distingue du Sud Loire par des prix et des volumes plus faibles. Les dynamiques observées restent toutefois similaires.

On note par ailleurs une tendance à la hausse du volume de mutations des maisons et des appartements depuis 2016, via l'analyse des données DV3F.

On retiendra également un léger changement du profil des acquéreurs sur la période récente, qui devra être confirmé les prochaines années. La représentativité des ménages, qui n'habitent pas encore le département, tend à augmenter, les jeunes acquéreurs (-30 ans) sont également en hausse au sein du marché des appartements à l'inverse de celui des maisons et des terrains. Les jeunes ménages se reportent peut-être sur le marché des appartements car ces derniers restent plus accessibles que les maisons, malgré une hausse généralisée des prix.