

AU SOMMAIRE

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE ET SAINT-ÉTIENNE	2
LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION	3
FOREZ-EST, MONTS DU PILAT ET PROCHE HAUTE-LOIRE	4
CONJONCTURE 2022	5
BILAN DES VENTES 2022	6
POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ	7

TABLEAU DE BORD ANNUEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

bilan 2022

**+2% MISE EN VENTES
/ 2021**

505 mises en vente
en 2022

-19% VENTE / 2021

453 ventes
23% à investisseurs (103)

**+2% PRIX DE VENTE
/ 2021**

2 956€/m² prix moyen de
vente en 2022

(collectif libre, hors parking)

3 044€/m² prix moyen
de l'offre à fin 2022

(collectif libre, hors parking)

6% taux d'écoulement moyen en
2022 (pour les opérations en collectif
libre)

**+1% OFFRE
COMMERCIALE / 2021**

437 logements disponibles
au 4^e trimestre 2022



LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

- ➔ L'année 2022 confirme la reprise du marché immobilier du neuf sur le territoire, avec une alimentation du marché en hausse.
- ➔ Un ralentissement des ventes est néanmoins observé, phénomène qui s'inscrit dans un contexte économique qui s'est durci.
- ➔ La part des investisseurs est en baisse de 5 points par rapport à 2021.
- ➔ Le prix moyen des ventes est toujours en hausse.
- ➔ A la fin de l'année 2022, l'offre commerciale est comparable au niveau de fin 2021.

ANNÉE 2022
CONJONCTURE

Une année 2022 qui signe un ralentissement des réservations, malgré une certaine alimentation du marché et dans un contexte de hausse des prix

Au niveau national, en 2022, 90 000 ventes nettes ont été enregistrées, soit -15% par rapport à 2021. Le 1^{er} semestre a été nettement plus dynamique que le 2nd semestre 2022 (+/- 50 000 ventes au détail contre +/- 40 000) en lien avec un **contexte économique qui s'est durci mi-2022** : inflation, remontée des taux d'intérêt, entraînant une désolvabilisation des ménages. Si la commercialisation diminue (-5%), la baisse des ventes est nettement plus marquée. Le marché national se repositionne sur les niveaux observés en 2020 en termes de ventes, et pour la 1^{ère} fois depuis 2019 l'offre commerciale tend à se consolider (+5%), 86 900 lots soit 11,6 mois découlement théorique.

Les ventes à occupants sont toujours majoritaires, 56% contre 44% à destinations des investisseurs (hors ventes en bloc).

En 2022 le prix moyen est de 4 900 €/m² hors parking en TVA pleine en collectif, soit +6,5% par rapport à 2021 (4 600€/m²). Un prix moyen qui masque des disparités territoriales de plus en plus fortes. Des métropoles enregistrent des prix de marché nettement supérieurs à Saint-Étienne Métropole : autour de 4 000€/m² dans la Métropole de Brest, 3 600-3 800€/m² dans la Métropole de Dijon, l'agglomération de Perpignan, le Nord-Isère. **Saint-Étienne Métropole affiche un prix moyen inférieur à 3 000€/m², comparable au Grand Besançon et au Grand Narbonne.** Cf. p. 3

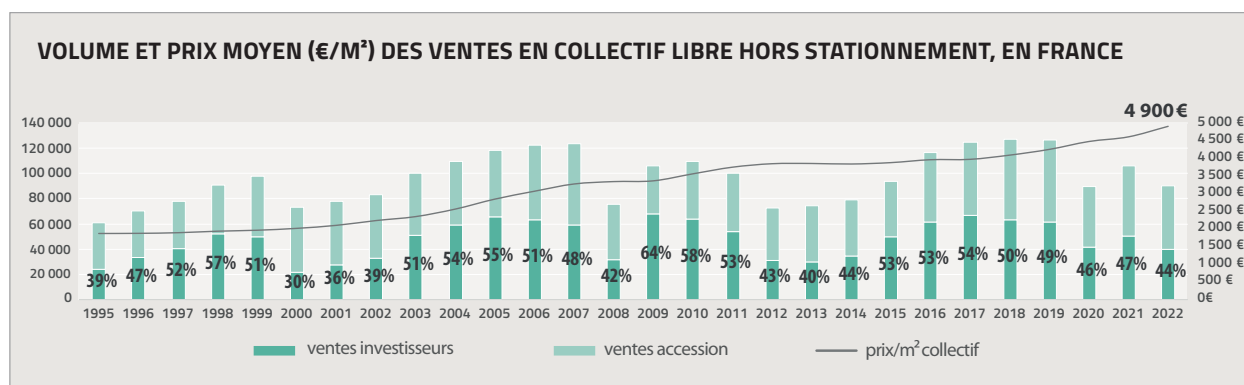
Le marché de la promotion dans le Sud Loire proche Haute-Loire s'inscrit dans la **tendance nationale** : ventes nettes en baisse (-19%), surtout au 2nd semestre (-37%), légère hausse des nouvelles commercialisations (+2%) et une offre relativement stable (+1%). Le prix moyen de vente en collectif libre continue une hausse progressive (+1,7% par rapport à 2021).

Quant au marché stéphanois, en 2022 celui-ci montre un **pic d'alimentation (+431%)** pour des réservations qui restent dynamiques mais en baisse (-15%) comme à l'échelle nationale.

Mécaniquement l'offre augmente et représente 22 mois d'écoulement théorique. Le ralentissement des ventes n'a pas pu contribuer à la résorption du volume d'alimentation qui marque un pic majeur de la dernière décennie (235 lots en 2012 et 2016, plutôt 30 à 160 lots sur le reste de la période).

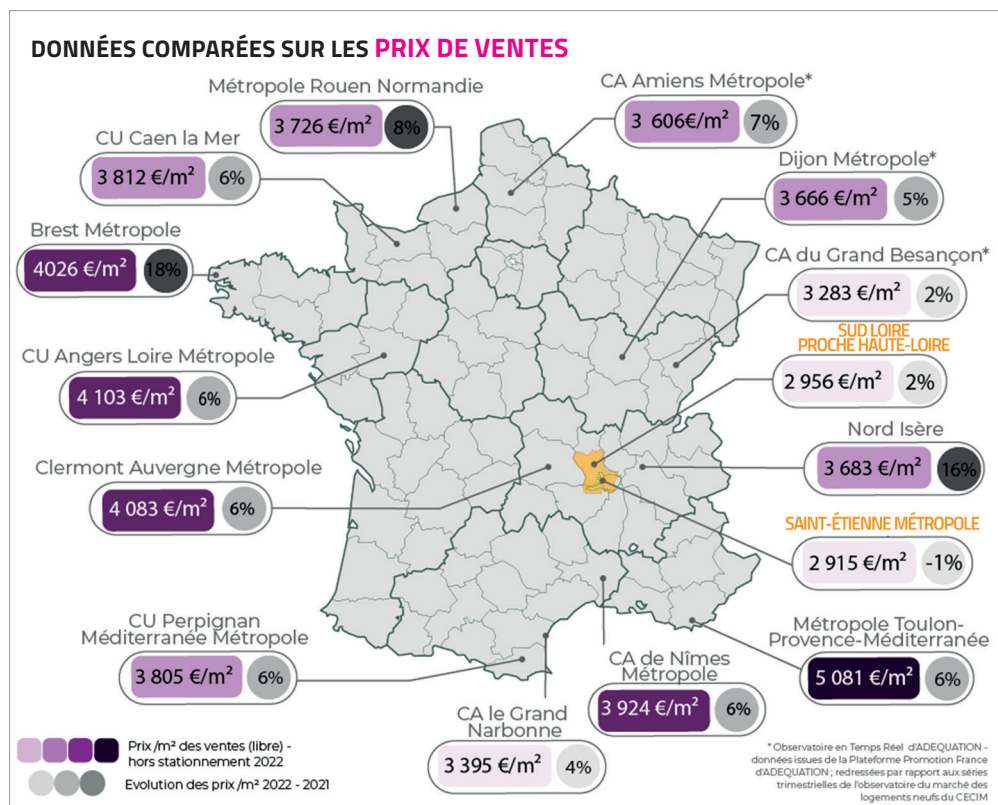
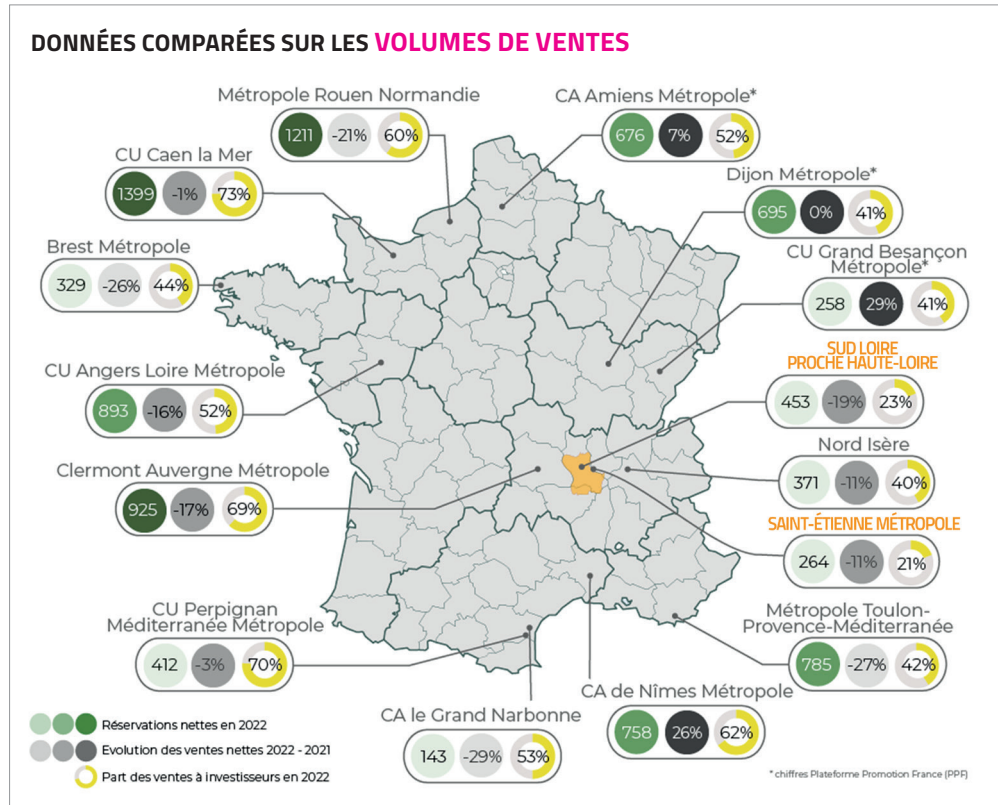
69% des ventes l'ont été à des occupants, dont 35% en accession libre et 34% en accession aidée (TVA réduite), et 31% à des investisseurs (-2 points par rapport à 2021).

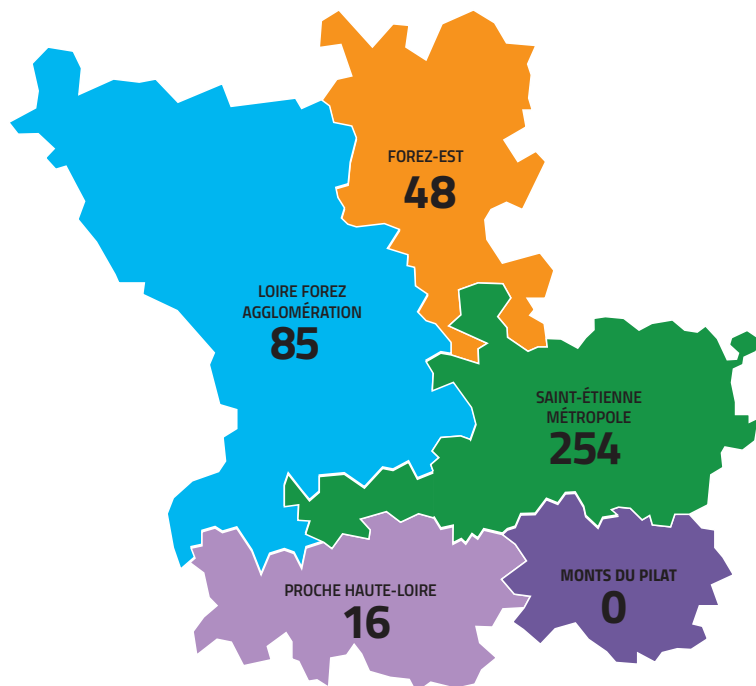
Le prix moyen des ventes en collectif libre reste stable autour de 2 910€/m² hors stationnement, et autour de 2 670€/m² hors stationnement en libre plus aidé.



ANNÉE 2022

POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ



ANNÉE 2022
BILAN DES VENTES**NOMBRE DE VENTES
PRIX MOYEN AU M² (HORS PARKING) EN LIBRE EN COLLECTIF**

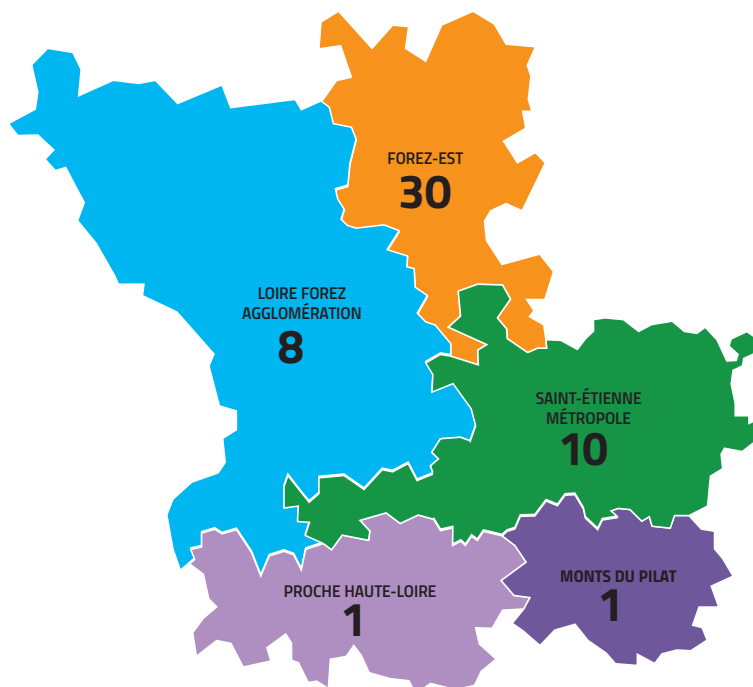
LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
85 VENTES
3 190 €/m² en libre hors pkg
3 380 €/m² en libre avec pkg

FOREZ-EST
48 VENTES
2 844 €/m² en libre hors pkg
3 032 €/m² en libre avec pkg

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
254 VENTES
2 915 €/m² en libre hors pkg
3 140 €/m² en libre avec pkg

MONTS DU PILAT
0 VENTE

PROCHE HAUTE-LOIRE
16 VENTES
2 803 €/m² en libre hors pkg
3 070 €/m² en libre avec pkg

**NOMBRE DE VENTES
PRIX UNITAIRE MOYEN EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPÉ**

LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
8 VENTES
prix non renseigné

FOREZ-EST
30 VENTES
213 640 € en libre

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
10 VENTES
301 000 € en libre

MONTS DU PILAT
1 VENTE
198 892 € en libre

PROCHE HAUTE-LOIRE
1 VENTE
242 000 € en libre

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE

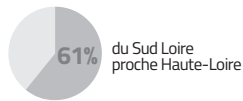
359 nouvelles mises en vente 2022



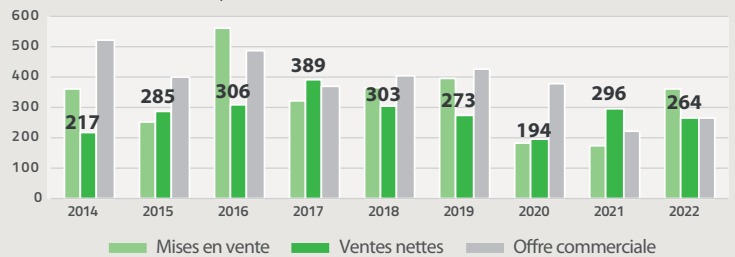
264 ventes nettes 2022



266 logements en stock à la fin 2022



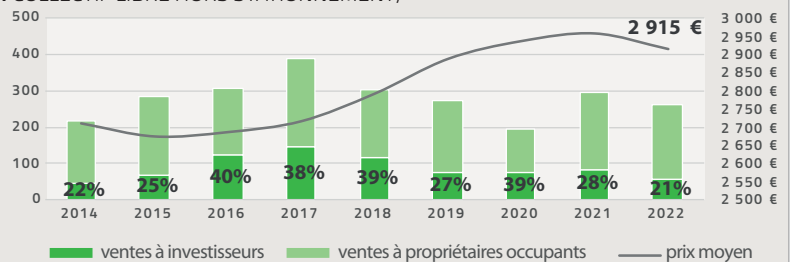
LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE
(NOMBRE DE LOGEMENTS)



EVOLUTIONS 2021-2022

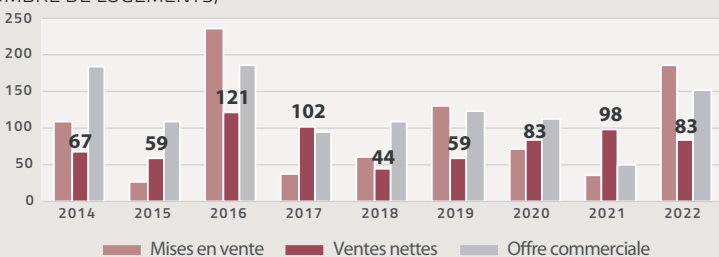
- +109% de mises en vente, +187 logements
- 11% de ventes, -32 logements
- 33% d'investisseurs, -28 logements
- +21% de stock, +46 logements
- 1,5% baisse du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

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)



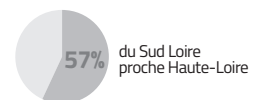
186 nouvelles mises en vente 2022



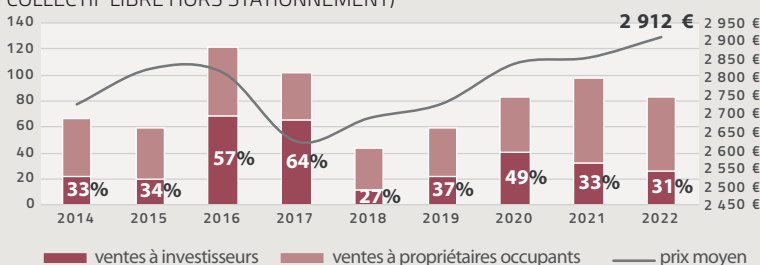
83 ventes nettes 2022



152 logements en stock à la fin 2022



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



EVOLUTIONS 2021-2022

- +431% de mises en vente, +151 logements
- 15% de ventes, -15 logements
- 19% d'investisseurs, -6 logements
- +210% de stock, +103 logements
- +2% hausse du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

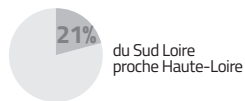
111 nouvelles mises
en vente 2022



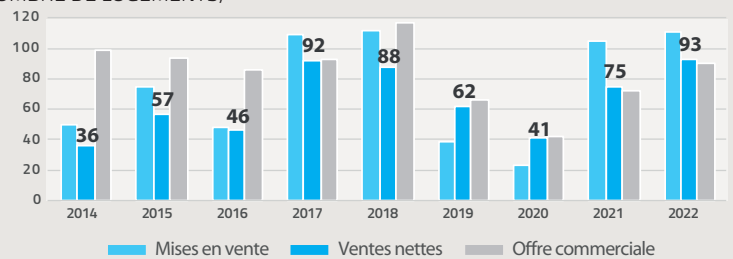
93 ventes nettes 2022



90 logements en stock
à la fin 2022



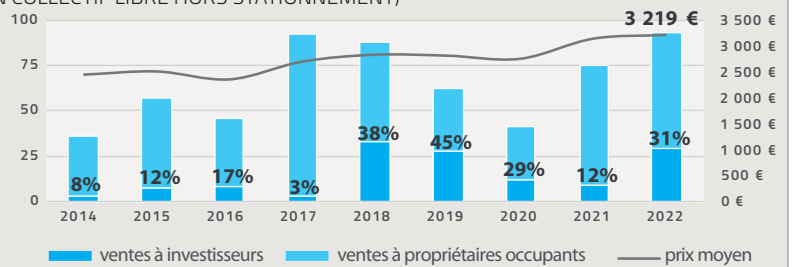
LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE (NOMBRE DE LOGEMENTS)



EVOLUTIONS 2021-2022

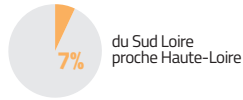
- +6% de mises en vente, +6 logements
- +24% de ventes, +18 logements
- +222% d'investisseurs, +20 logements
- +25% de stock, +18 logements
- +2,3% baisse du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

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

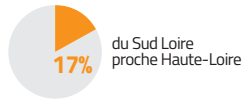


CC FOREZ-EST

35 nouvelles mises en vente 2022



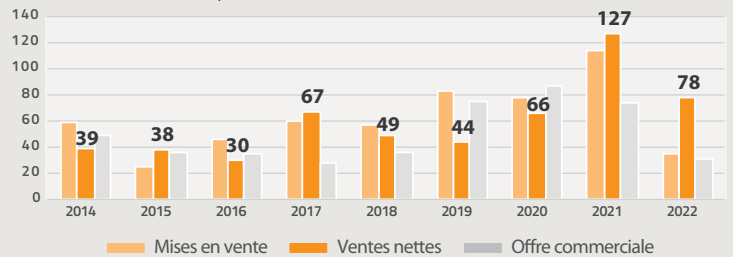
78 ventes nettes 2022



31 logements en stock à la fin 2022



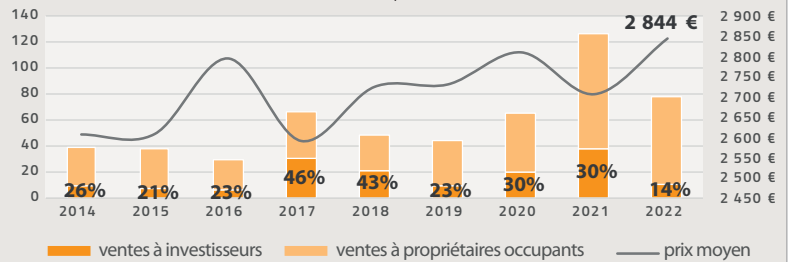
LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE (NOMBRE DE LOGEMENTS)



EVOLUTIONS 2021-2022

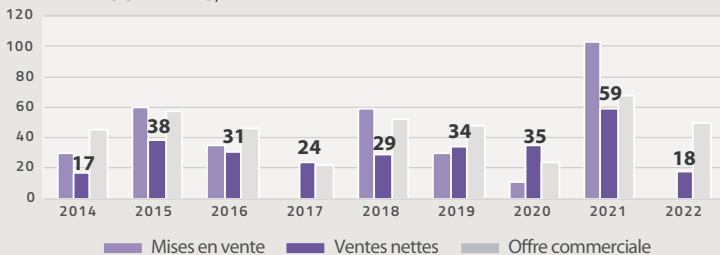
- 69% de mises en vente, -79 logements
- 39% de ventes, -49 logements
- 33% d'investisseurs, -28 logements
- 71% de stock, -27 logements
- +5,1% hausse du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

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)



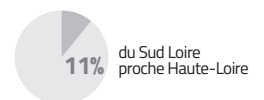
0 nouvelles mises en vente 2022



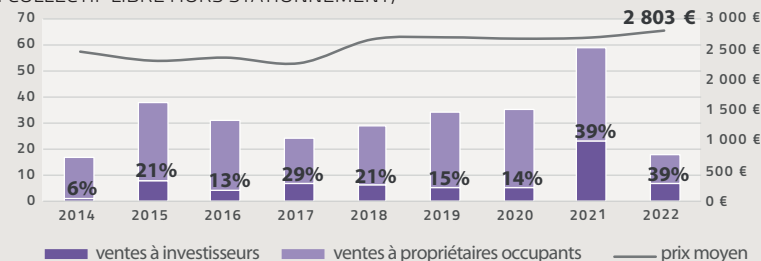
18 ventes nettes 2022



50 logements en stock à la fin 2022



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



EVOLUTIONS 2021-2022

- 100% de mises en vente, -103 logements
- 69% de ventes, -41 logements
- 70% d'investisseurs, -16 logements
- 26% de stock, -18 logements
- +5,1% 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%.



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 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.

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.

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 m^2 des ventes est la moyenne des prix des logements vendus en libre sur la période observée. Le prix au m^2 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.