

## AU SOMMAIRE

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

# TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

n° 10  
2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2021

### +24 % VENTES

/ au 2<sup>e</sup> trimestre 2020

103 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2021

27 % à investisseurs

17 % en secteur aménagé

3,8 % taux d'écoulement

moyen au 2<sup>e</sup> trimestre 2021

(pour les opérations en collectif libre)

### -27 % MISES EN VENTE

/ au 2<sup>e</sup> trimestre 2020

91 mises en vente

au 2<sup>e</sup> trimestre 2021

### -30 % OFFRE COMMERCIALE

/ au 2<sup>e</sup> trimestre 2020

470 logements disponibles

au 2<sup>e</sup> trimestre 2021

### +4 % PRIX DE VENTE

/ au 2<sup>e</sup> trimestre 2020

2 994 €/m<sup>2</sup> prix moyen de

vente au 2<sup>e</sup> trimestre 2021

(collectif libre, hors parking)

2 902 €/m<sup>2</sup> prix moyen de

l'offre au 2<sup>e</sup> trimestre 2021

(collectif libre, hors parking)



© epures

## LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE :

- ➔ Le 2<sup>e</sup> trimestre 2021 garde une certaine dynamique dans la continuité du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, en comparaison du 2<sup>e</sup> trimestre 2020
- ➔ 103 ventes sont enregistrées. C'est le 2<sup>e</sup> trimestre consécutif enregistrant un volume de ventes nettes au-dessus des 100 lots depuis la crise sanitaire.
- ➔ La demande des propriétaires occupants reste importante, un peu plus de 7 acquéreurs sur 10.
- ➔ L'offre commerciale poursuit sa baisse et passe sous la barre des 500 logements.
- ➔ Les prix de vente poursuivent une tendance à la hausse engagée depuis quelques mois pour atteindre une moyenne de 2 994€/m<sup>2</sup> en libre hors stationnement dans le Sud Loire proche Haute-Loire.

# MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

## EVOLUTION

### 2T 2020 – 2T 2021

Ventes : + 15 log. (+ 33 %)

Ventes à investisseurs : - 2 log. (- 11 %)

Mises en vente : - 57 log. (- 66 %)

Offre commerciale : - 154 log. (- 35 %)

Prix moyen de vente : + 3 %

## DESTINATION DES VENTES

	2T 20	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21
<b>Ventes à investisseurs</b>	<b>19</b>	<b>11</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>17</b>
	<b>41%</b>	<b>29%</b>	<b>38%</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>
<i>dont Collectif**</i>	19	11	20	21	17
<i>dont Individuel groupé</i>			1		
<b>Ventes à occupants</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>34</b>	<b>54</b>	<b>44</b>
	<b>59%</b>	<b>71%</b>	<b>62%</b>	<b>72%</b>	<b>72%</b>
<i>dont Collectif**</i>	22	24	32	40	41
<i>dont Individuel groupé</i>	5	3	2	14	3

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 20	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	2 866 €	2 881 €	2 860 €	2 860 €	<b>2 931 €</b>
prix/m <sup>2</sup> des ventes	2 931 €	2 945 €	2 984 €	2 913 €	<b>3 014 €</b>

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **2 946 €**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **2 042 €**

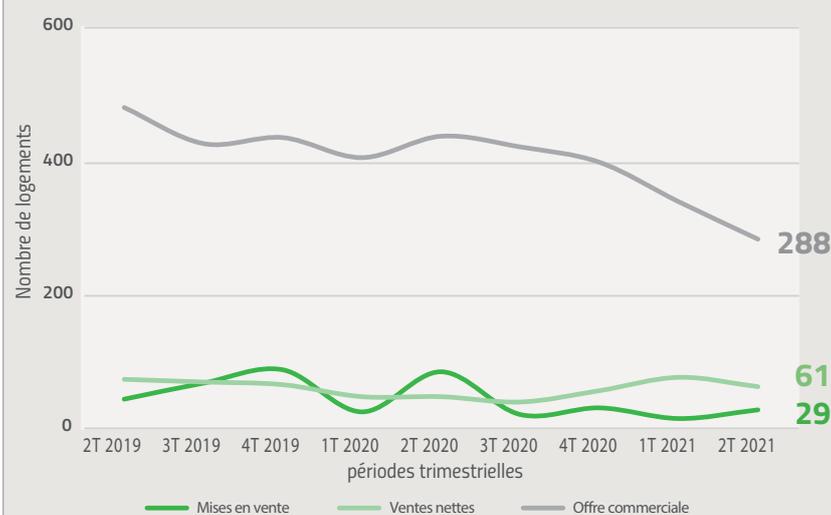
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **3 748 €**

## TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	2T 20	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21
<b>Te</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,9%</b>

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 : **26 mois**

## LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ



## ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	2T 20	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21	Cumul*
<b>Programmes en com.****</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>33</b>	-
<i>dont Collectif**</i>	36	37	33	33	31	-
<i>dont Individuel groupé</i>	3	4	4	4	2	-
<b>Mises en vente</b>	<b>86</b>	<b>22</b>	<b>32</b>	<b>16</b>	<b>29</b>	<b>99</b>
<i>dont Collectif**</i>	74	21	32	16	19	88
<i>dont Individuel groupé</i>	12	1	0	0	10	11
<b>Ventes nettes</b>	<b>46</b>	<b>38</b>	<b>55</b>	<b>75</b>	<b>61</b>	<b>229</b>
<i>dont Collectif**</i>	41	35	52	61	58	206
<i>dont Individuel groupé</i>	5	3	3	14	3	23
<b>Retraits***</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<i>dont Collectif**</i>	0	0	0	0	24	24
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	0	0
<b>Offre commerciale</b>	<b>442</b>	<b>426</b>	<b>403</b>	<b>344</b>	<b>288</b>	<b>288</b>
<i>dont Collectif**</i>	422	408	388	343	280	280
<i>dont Individuel groupé</i>	20	18	15	1	8	8

\* Cumulé mobile des 4 derniers trimestres

\*\* Collectif + habitat intermédiaire

\*\*\* Nombre de logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou arrêtée définitivement

\*\*\*\* Pour des raisons techniques, le total du nombre de programmes en cours de commercialisation indiqué peut différer de la somme des deux natures de programmes

# MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE VILLE DE SAINT-ÉTIENNE

## EVOLUTION

### 2T 2020 – 2T 2021

Ventes : + 4 log. (+ 20 %)

Ventes à investisseurs : + 1 log. (+ 11 %)

Mises en vente : - 70 log. (aucune 2T 2020)

Offre commerciale : - 63 log. (- 40 %)

Prix moyen de vente : + 4 %

## DESTINATION DES VENTES

	2T 20	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21
<b>Ventes à investisseurs</b>	9	8	12	8	10
	45%	47%	71%	35%	42%
<i>dont Collectif**</i>	9	8	12	8	10
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	11	9	5	15	14
	55%	53%	29%	65%	58%
<i>dont Collectif**</i>	8	7	3	10	13
<i>dont Individuel groupé</i>	3	2	2	5	1

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 20	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	2 884 €	2 874 €	2 857 €	2 872 €	2 880 €
prix/m <sup>2</sup> des ventes	2 756 €	2 906 €	2 858 €	2 867 €	2 858 €

## 24 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2021

42 % à des investisseurs (10 ventes)

96 % en collectif (23 ventes)

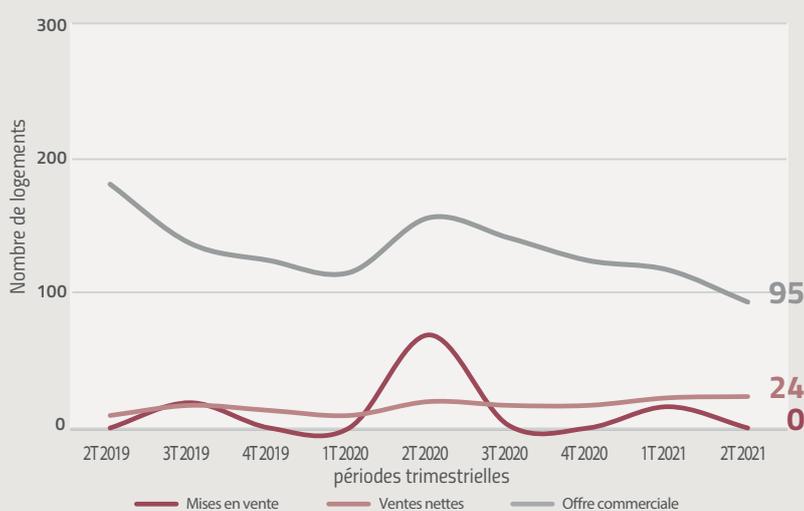
29 % en secteur aménagé (7 ventes)

25 % en périmètre RU (6 ventes)

## 2,5 % de taux d'écoulement au 2<sup>e</sup> trimestre 2021

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme : **40 mois**

## LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LA VILLE DE SAINT-ÉTIENNE



# MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

## EVOLUTION

### 2T 2020 – 2T 2021

Ventes : + 1 log. (+ 7 %)

Ventes à investisseurs : - 3 log. (- 75 %)

Mises en vente : - 1 log. (- 33 %)

Offre commerciale : - 20 log. (- 35 %)

Prix moyen de vente : + 14 %

## DESTINATION DES VENTES

	2T 20	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21
<b>Ventes à investisseurs</b>	3	3	2	1	2
	20%	50%	50%	8%	13%
<i>dont Collectif***</i>	3	3	2	1	2
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	12	3	2	12	14
	80%	50%	50%	92%	88%
<i>dont Collectif***</i>	5	4	3	6	12
<i>dont Individuel groupé</i>	7	-1*	-1*	6	2

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 20	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	2 983 €	3 006 €	3 022 €	3 062 €	3 029 €
prix/m <sup>2</sup> des ventes	2 775 €	2 815 €	2 849 €	2 906 €	3 155 €

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **2 948 €**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **2 520 €**

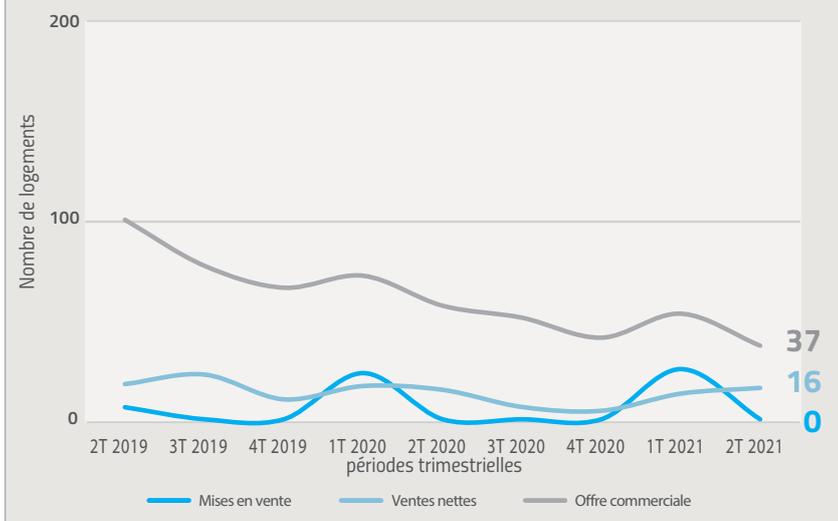
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **3 924 €**

## TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	2T 20	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21
Te	3,9%	3,4%	3,2%	3,8%	3,0%

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 : **33 mois**

## LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION



## ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20	1T 21	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	9	8	7	8	7	-
<i>dont Collectif**</i>	7	6	5	6	6	-
<i>dont Individuel groupé</i>	2	2	2	2	1	-
<b>Mises en vente</b>	0	0	0	25	0	25
<i>dont Collectif***</i>	0	0	0	19	0	19
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	6	0	6
<b>Ventes nettes</b>	15	6	4	13	16	39
<i>dont Collectif***</i>	8	7	5	7	14	33
<i>dont Individuel groupé</i>	7	-1*	-1*	6	2	11
<b>Retraits****</b>	0	0	6	0	0	6
<i>dont Collectif***</i>	0	0	0	0	0	0
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	6	0	0	6
<b>Offre commerciale</b>	57	51	41	53	37	37
<i>dont Collectif***</i>	49	42	37	49	35	35
<i>dont Individuel groupé</i>	8	9	4	4	2	2

\* Un nombre négatif signifie qu'il s'agit de désistement

\*\*Cumulé mobile des 4 derniers trimestres

\*\*\* Collectif + habitat intermédiaire

\*\*\*\* Nombre de logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou arrêtée définitivement

\*\*\*\*\* Pour des raisons techniques, le total du nombre de programmes en cours de commercialisation indiqué peut différer de la somme des deux natures de programmes

## MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE CC FOREZ-EST

### EVOLUTION

#### 2T 2020 – 2T 2021

Ventes : + 2 log. (+ 13 %)

Ventes à investisseurs : + 3 log. (+ 60 %)

Mises en vente : - 5 log. (- 13 %)

Offre commerciale : - 21 log. (- 16 %)

Prix moyen de vente : - 1 %

**2 839 €/m<sup>2</sup>** prix de vente moyen au 2<sup>e</sup> trim. 2021

**17 ventes** au 2<sup>e</sup> trim. 2021

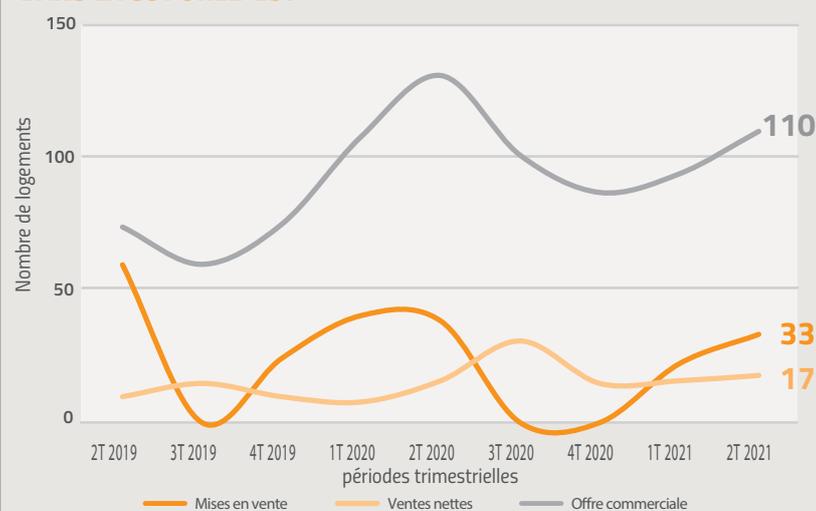
47 % à des investisseurs (1 vente)

76 % en collectif (10 ventes)

**3,1 %** de taux d'écoulement au 2<sup>e</sup> trim. 2021

Durée théorique moyenne de commercialisation  
d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 : **32 mois**

### LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LA CC FOREZ-EST



## MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE CC MONTS DU PILAT ET PROCHE HAUTE-LOIRE

### EVOLUTION

#### 2T 2020 – 2T 2021

Ventes : + 2 log. (+ 13 %)

Ventes à investisseurs : aucune (idem 2T 2020)

Mises en vente : + 29 log. (aucune 2T 2020)

Offre commerciale : - 6 log. (- 15 %)

Prix moyen de vente : - 2 %

**2 665 €/m<sup>2</sup>** prix de vente moyen au 1<sup>er</sup> trim. 2021

**9 ventes** au 2<sup>e</sup> trim. 2021

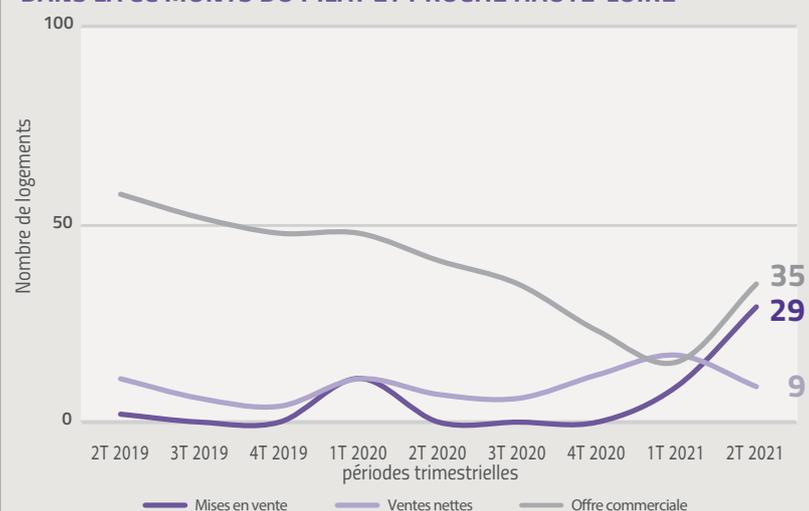
11 % à des investisseurs (1 logement)

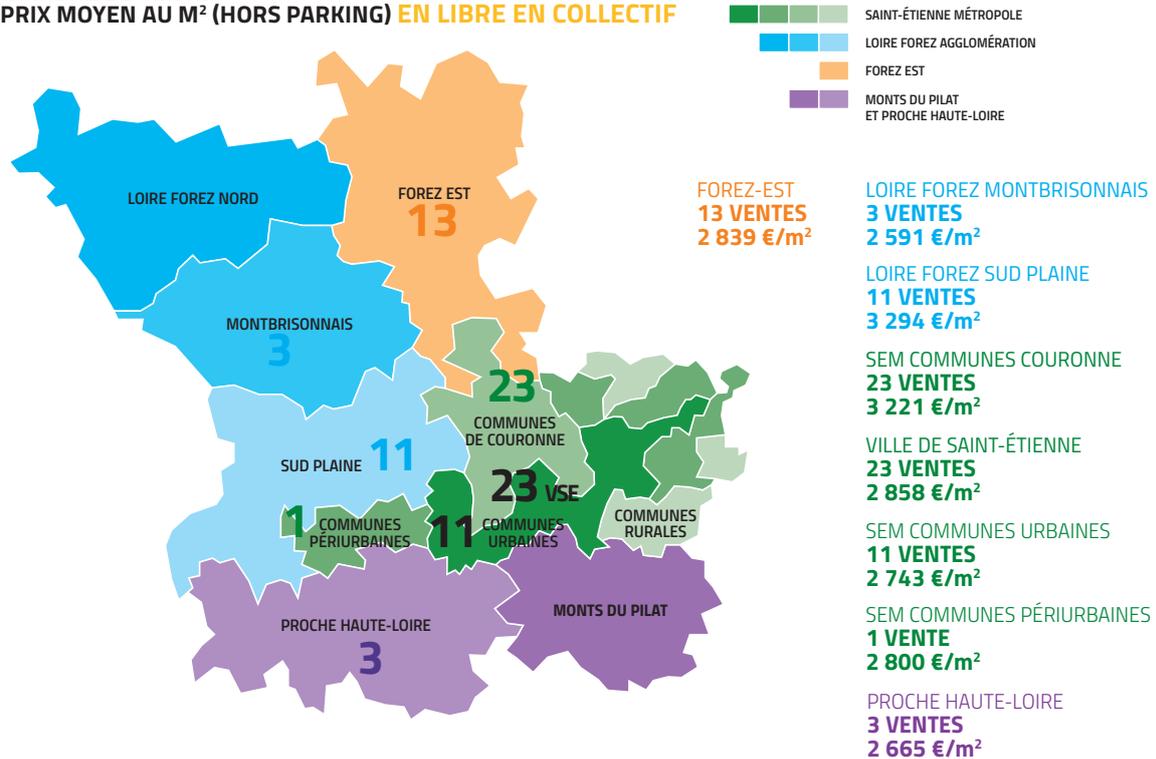
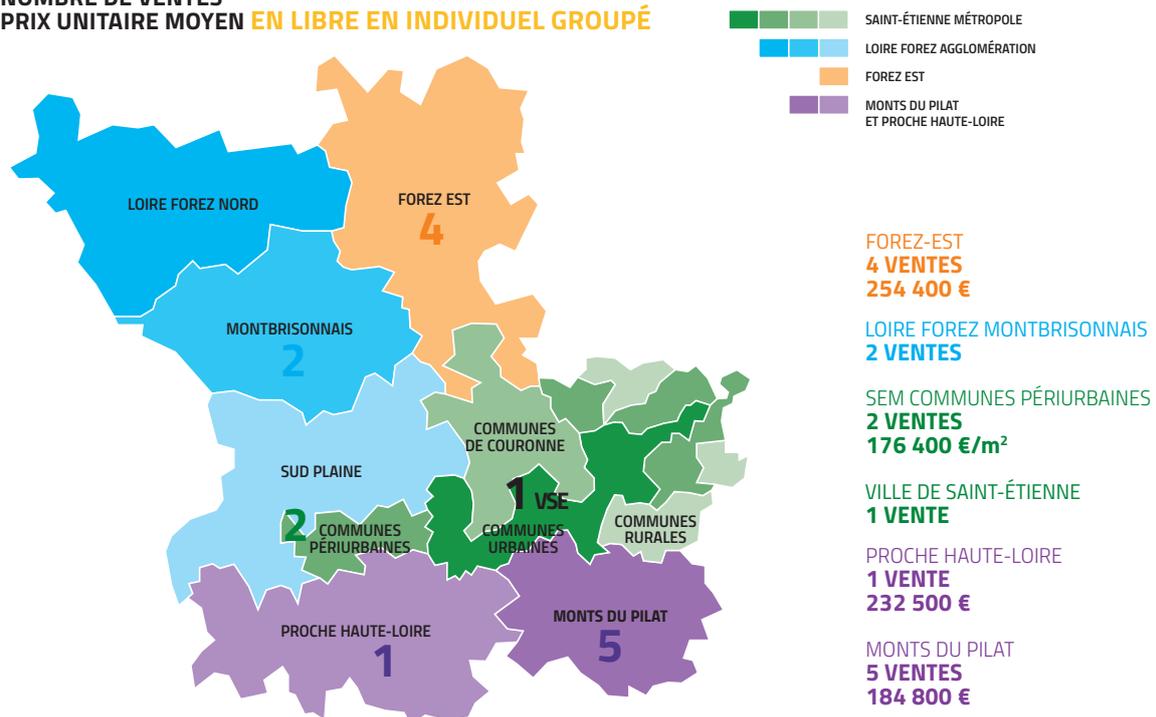
92 % en collectif (3 logements)

**6,1 %** de taux d'écoulement au 2<sup>e</sup> trim. 2021

Durée théorique moyenne de commercialisation  
d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 : **16 mois**

### LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LA CC MONTS DU PILAT ET PROCHE HAUTE-LOIRE



2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2021**BILAN DES VENTES****NOMBRE DE VENTES  
PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> (HORS PARKING) EN LIBRE EN COLLECTIF****NOMBRE DE VENTES  
PRIX UNITAIRE MOYEN EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPÉ**

## SOURCE

Enquête trimestrielle réalisée par Adéquation, pour le compte d'epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

ADEQUATION

## MÉTHODOLOGIE

Cette note de conjoncture présente les statistiques détaillées de la commercialisation des logements neufs dans les programmes de promotion immobilière de 5 logements et plus, en cours de commercialisation sur le secteur du Sud Loire (périmètre Scot Sud Loire) et proche Haute-Loire.

Sont pris en compte dans cette note :

- Les logements proposés à la vente à des propriétaires occupants ou investisseurs, en résidence principale ou secondaire

Seuls les logements en résidence avec des services (étudiants, seniors, EHPAD, affaire, tourisme) en sont exclus.

Les enquêteurs d'Adéquation contactent chaque trimestre l'ensemble des opérateurs pour transmission des grilles de prix. Les informations sont saisies en banque de données au programme et au lot par lot.

La base de données est représentative du marché de la promotion à 98%.

**Les ventes :** les ventes nettes correspondent aux réservations, nettes de désistements. Les ventes négatives signifient que lors du trimestre il y a eu plus de désistements que de ventes. Il y a désistement lorsqu'un logement réservé lors d'une période est à nouveau mis à la vente. Les retraits correspondent au nombre de logements retirés de la commercialisation lors du trimestre.

**Les programmes en commercialisation :** s'il mixe 2 formes (collectif et individuel groupé), le programme en commercialisation ne sera comptabilisé qu'une fois. En revanche, dans le détail du nombre de programmes par forme urbaine, il sera comptabilisé 2 fois (1 programme en collectif et 1 programme en individuel groupé).

**L'offre commerciale :** les logements font le plus souvent l'objet de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Ils sont proposés à la réservation avant même la mise en chantier du programme et jusqu'à la livraison. L'offre disponible à la vente peut donc se composer de logements sur plan, en chantier ou livrés.

**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 en mois la durée prévisionnelle de commercialisation du programme.

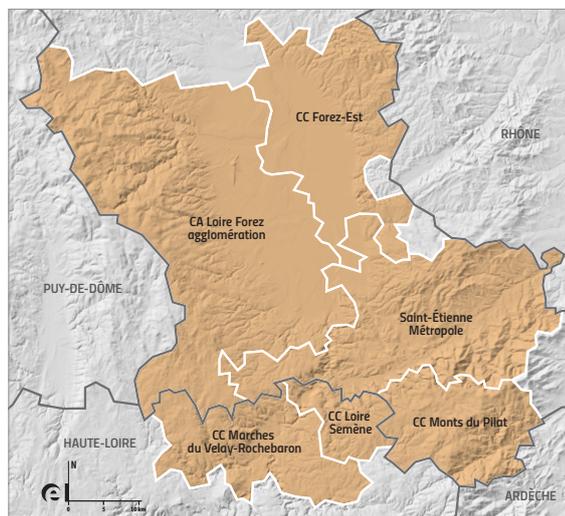
**L'activité en secteur aménagé :** programmes réalisés en ZAC, en PAE, en PUP.

**Les prix :** le prix au m<sup>2</sup> de l'offre (en libre) disponible est la moyenne des prix des logements disponibles (hors stationnement) en fin de trimestre dans les programmes en cours de commercialisation.

Le prix au m<sup>2</sup> des ventes est la moyenne des prix des logements vendus (hors stationnement) au cours du trimestre.

Le prix du marché est la moyenne des prix des logements disponibles (hors stationnement) dans les programmes dont les rythmes de vente sont supérieurs à la moyenne du marché. Il constitue un indicateur représentatif de l'offre qui anime principalement le marché.

**Statistiques par secteurs :** le prix au m<sup>2</sup> des ventes correspond aux ventes réalisées durant le trimestre sur le marché du libre (TVA pleine), sans stationnement.



### 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.

n°10  
2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2021

**TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL  
DE LA PROMOTION  
IMMOBILIÈRE**



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](mailto:epures@epures.com)  
web : [www.epures.com](http://www.epures.com)