

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° 11

3^E TRIMESTRE 2021

+45 % VENTES

/ au 3^e trimestre 2020

116 ventes au 3^e trimestre 2021

17 % à investisseurs

11 % en secteur aménagé

4,2 % taux d'écoulement

moyen au 3^e trimestre 2021
(pour les opérations en collectif libre)

x5 MISES EN VENTE

/ au 3^e trimestre 2020

115 mises en vente

au 3^e trimestre 2021

-4 % OFFRE COMMERCIALE

/ au 3^e trimestre 2020

588 logements disponibles

au 2^e trimestre 2021

+0,7 % PRIX DE VENTE

/ au 3^e trimestre 2020

2 889 €/m² prix moyen de

vente au 3^e trimestre 2021

(collectif libre, hors parking)

2 915 €/m² prix moyen de

l'offre au 3^e trimestre 2021

(collectif libre, hors parking)



© epures

LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE :

- ➔ Un marché qui se maintient depuis la crise sanitaire, avec un 3^e trimestre 2021 consécutif qui enregistre plus de 100 logements vendus
- ➔ La demande des propriétaires occupants reste très majoritaire, près de 8 acquéreurs sur 10
- ➔ L'offre commerciale se maintient autour de 580 logements et représente près de 14 mois d'écoulement théorique
- ➔ Les prix de vente amorcent une baisse par rapport au trimestre précédent et atteignent une moyenne de 2 889€/m² en libre hors stationnement dans le Sud Loire proche Haute-Loire. Cette baisse de -3% peut être en lien avec la baisse des investisseurs (25% lors du 2nd trimestre 2021 contre 17% au 3^e trimestre 2021)

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

EVOLUTION

3T 2020 – 3T 2021

Ventes : + 26 log. (+ 68 %)

Ventes à investisseurs : - 1 log. (- 9 %)

Mises en vente : + 6 log. (+ 27 %)

Offre commerciale : - 130 log. (- 31 %)

Prix moyen de vente : + 1 %

DESTINATION DES VENTES

	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21
Ventes à investisseurs	11	23	22	17	10
	29%	40%	29%	27%	16%
<i>dont Collectif**</i>	11	22	22	17	10
<i>dont Individuel groupé</i>		1			
Ventes à occupants	27	35	55	45	54
	71%	60%	71%	43%	84%
<i>dont Collectif**</i>	24	32	41	44	43
<i>dont Individuel groupé</i>	3	2	14	3	11

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21
prix/m ² de l'offre	2 881 €	2 863 €	2 862 €	2 948 €	2 945 €
prix/m ² des ventes	2 945 €	2 980 €	2 912 €	3 009 €	2 918 €

Prix au m² du marché : **2 986 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 042 €**

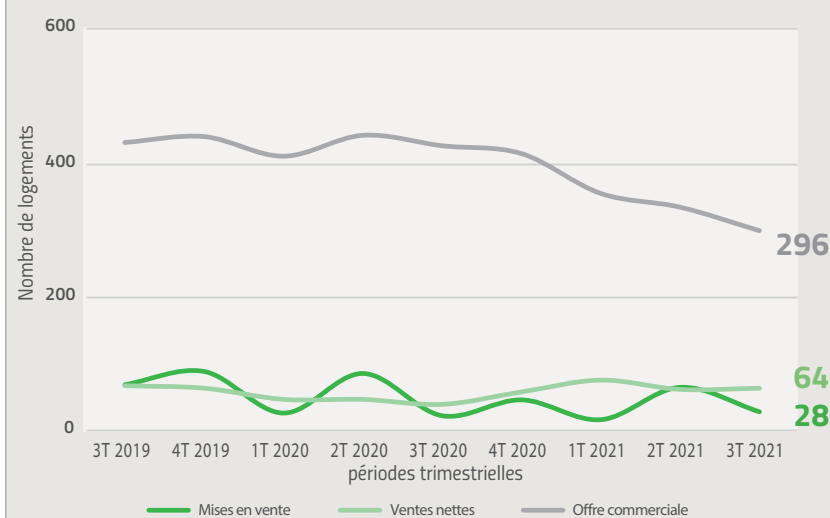
Prix au m² du logement le plus cher : **3 748 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21
Te	3,2%	3,5%	3,3%	3,8%	3,4%

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 3^e trimestre 2021 : **29 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21	Cumul*
Programmes en com.****	40	38	38	37	38	-
<i>dont Collectif**</i>	37	34	34	34	36	-
<i>dont Individuel groupé</i>	4	4	4	3	3	-
Mises en vente	22	46	16	65	28	155
<i>dont Collectif**</i>	21	46	16	51	18	131
<i>dont Individuel groupé</i>	1	0	0	14	10	24
Ventes nettes	38	58	77	62	64	261
<i>dont Collectif**</i>	35	55	63	61	63	232
<i>dont Individuel groupé</i>	3	3	14	1	11	29
Retraits***	0	0	0	24	0	24
<i>dont Collectif**</i>	0	0	0	24	0	24
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	0	0
Offre commerciale	426	414	353	332	296	296
<i>dont Collectif**</i>	408	399	352	318	283	283
<i>dont Individuel groupé</i>	18	15	1	14	13	13

* 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

3T 2020 – 3T 2021

Ventes : - 4 log. (- 24 %)

Ventes à investisseurs : - 6 log. (- 75 %)

Mises en vente : - 2 log. (aucune 3T 2021)

Offre commerciale : - 61 log. (- 43 %)

Prix moyen de vente : - 2 %

DESTINATION DES VENTES

	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21
Ventes à investisseurs	8	12	8	10	2
	47%	71%	35%	42%	15%
<i>dont Collectif**</i>	8	12	8	10	2
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	9	5	15	14	11
	53%	29%	65%	58%	85%
<i>dont Collectif**</i>	7	3	10	13	11
<i>dont Individuel groupé</i>	2	2	5	1	

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21
prix/m ² de l'offre	2 874 €	2 857 €	2 872 €	2 880 €	2 884 €
prix/m ² des ventes	2 906 €	2 858 €	2 867 €	2 858 €	2 859 €

13 ventes au 3^e trimestre 2021

15 % à des investisseurs (2 ventes)

100 % en collectif (13 ventes)

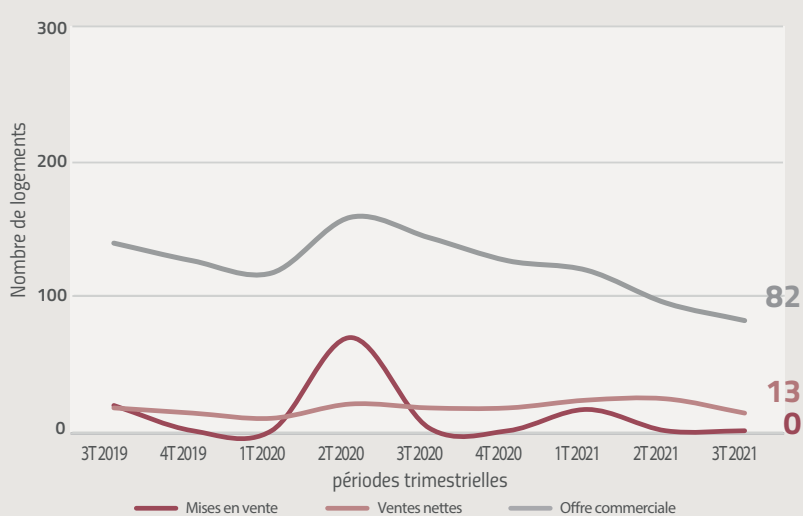
23 % en secteur aménagé (3 ventes)

54 % en périmètre RU (7 ventes)

2,5 % de taux d'écoulement au 3^e 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

3T 2020 – 3T 2021

Ventes : + 11 log. (x 2,8)

Ventes à investisseurs : - 2 log. (- 67 %)

Mises en vente : + 45 log. (aucune 3T 2021)

Offre commerciale : + 39 log. (+ 76 %)

Prix moyen de vente : + 18 %

DESTINATION DES VENTES

	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21
Ventes à investisseurs	3	2	1	3	1
	50%	50%	8%	13%	6%
<i>dont Collectif***</i>	3	2	1	3	1
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	3	2	12	22	16
	50%	50%	92%	88%	94%
<i>dont Collectif***</i>	4	3	6	20	11
<i>dont Individuel groupé</i>	-1*	-1*	6	2	5

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21
prix/m ² de l'offre	3 006 €	3 022 €	3 061 €	3 022 €	3 095 €
prix/m ² des ventes	2 815 €	2 849 €	2 906 €	3 170 €	3 314 €

Prix au m² du marché : **3 150 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 520 €**

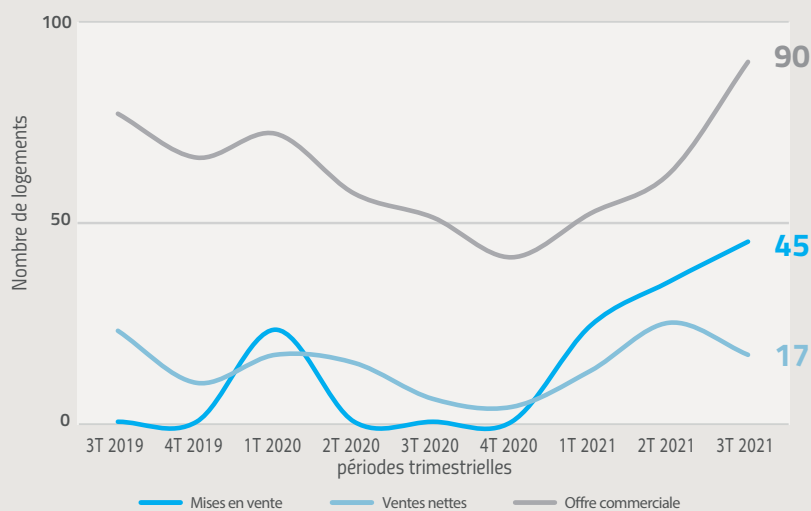
Prix au m² du logement le plus cher : **3 924 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21
Te	3,4%	3,2%	3,9%	4,4%	7,4%

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 3^e trimestre 2021 : **13,5 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21	Cumul**
Programmes en com.*****	8	7	8	8	8	-
<i>dont Collectif**</i>	6	5	6	7	7	-
<i>dont Individuel groupé</i>	2	2	2	2	3	-
Mises en vente	0	0	24	35	45	104
<i>dont Collectif***</i>	0	0	18	19	41	78
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	6	16	4	26
Ventes nettes	6	4	13	25	17	59
<i>dont Collectif***</i>	7	5	7	23	12	47
<i>dont Individuel groupé</i>	-1*	-1*	6	2	5	12
Retraits****	0	6	0	0	0	6
<i>dont Collectif***</i>	0	0	0	0	0	0
<i>dont Individuel groupé</i>	0	6	0	0	0	6
Offre commerciale	51	41	52	62	90	90
<i>dont Collectif***</i>	42	37	48	44	73	73
<i>dont Individuel groupé</i>	9	4	4	18	17	17

* 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

3T 2020 – 3T 2021

Ventes : - 7 log. (- 23 %)

Ventes à investisseurs : - 4 log. (- 50 %)

Mises en vente : + 18 log. (aucune 3T 2020)

Offre commerciale : + 17 log. (+ 17 %)

Prix moyen de vente : - 9 %

2 560 €/m² prix de vente moyen au 3^e trim. 2021

23 ventes au 3^e trim. 2021

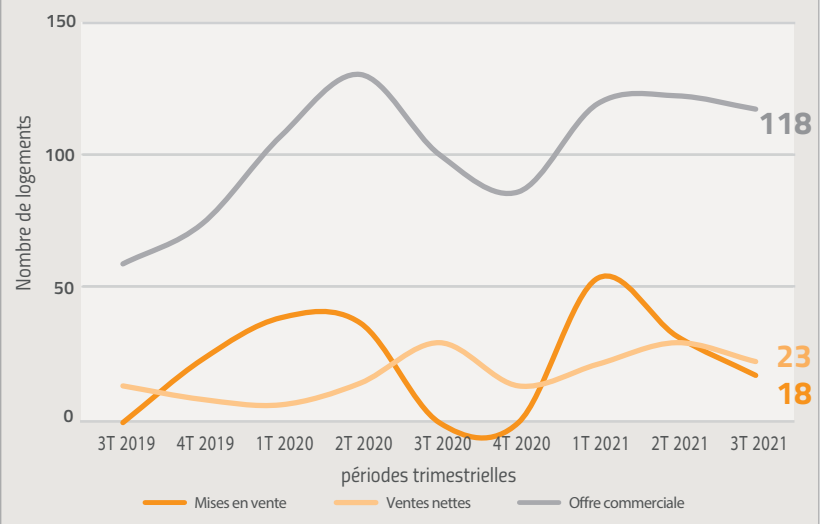
17 % à des investisseurs (4 ventes)

65 % en collectif (15 ventes)

4,5 % de taux d'écoulement au 3^e trim. 2021

Durée théorique moyenne de commercialisation
d'un programme au 3^e trimestre 2021 : **22 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

3T 2020 – 3T 2021

Ventes : + 6 log. (x 2)

Ventes à investisseurs : + 4 log. (x 4)

Mises en vente : + 24 log. (aucune 3T 2020)

Offre commerciale : + 49 log. (x 2,4)

Prix moyen de vente : - 9 %

2 677 €/m² prix de vente moyen au 3^e trim. 2021

12 ventes au 3^e trim. 2021

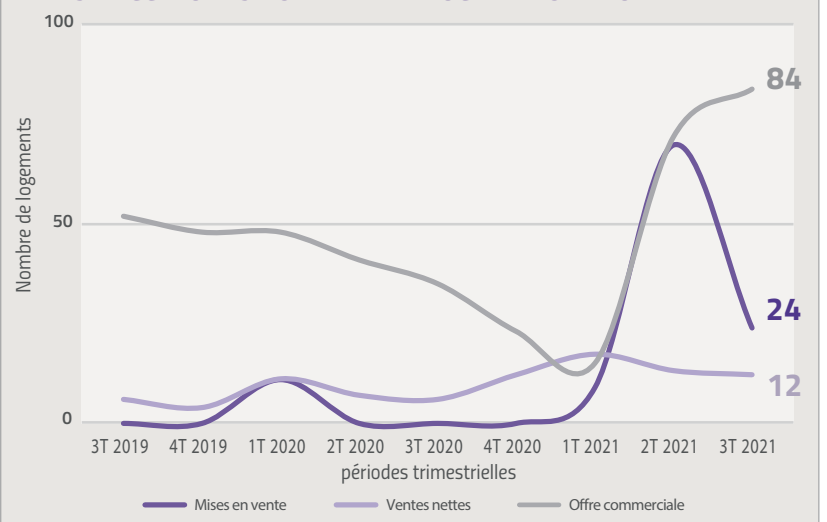
42 % à des investisseurs (5 logements)

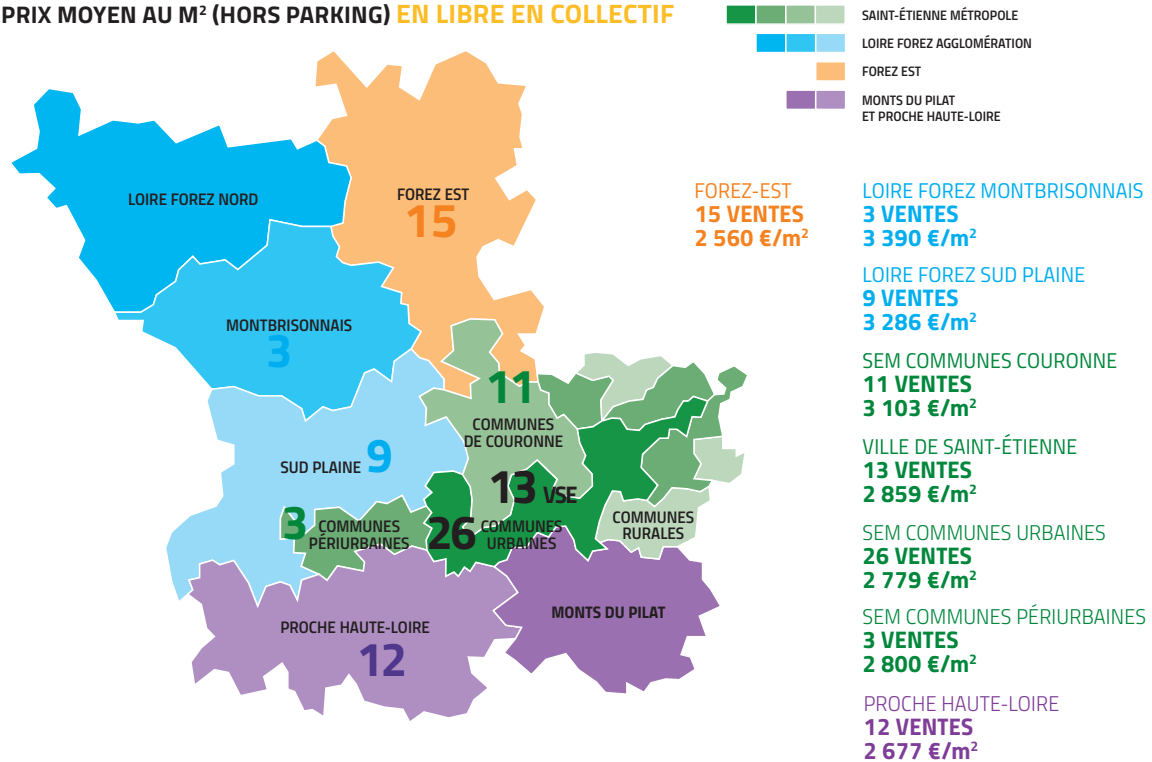
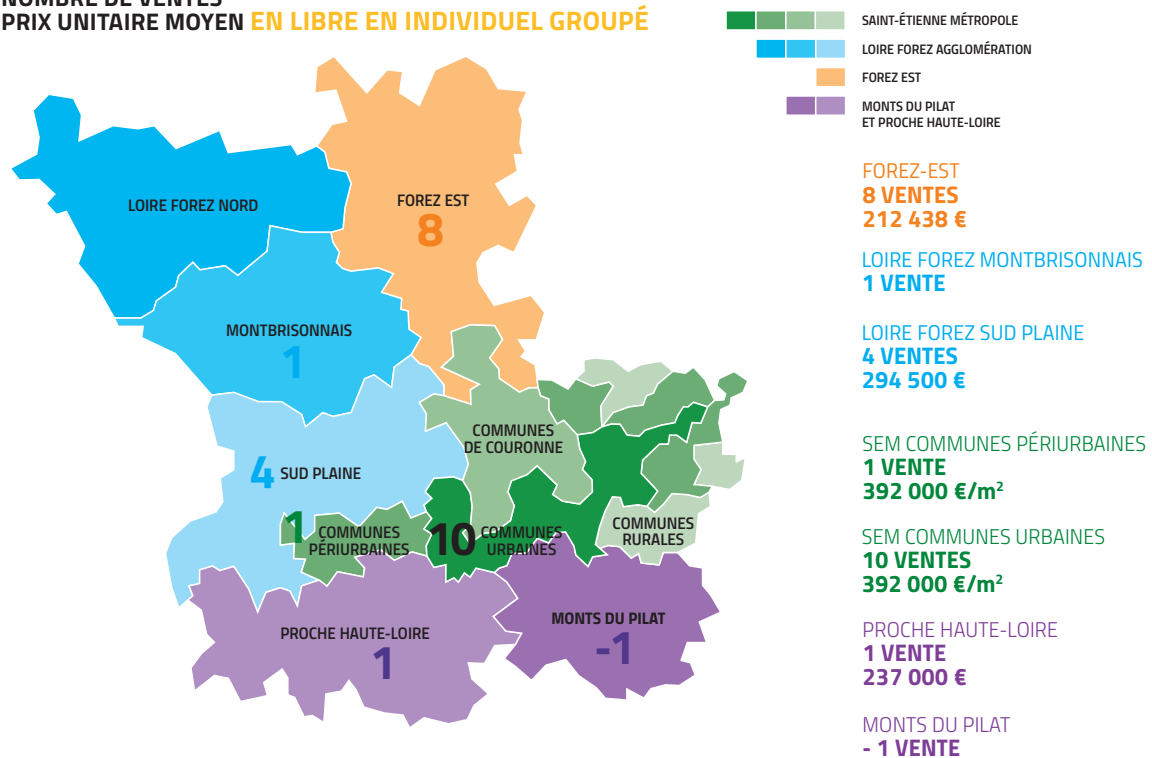
100 % en collectif (12 logements)

5,2 % de taux d'écoulement au 3^e trim. 2021

Durée théorique moyenne de commercialisation
d'un programme au 3^e trimestre 2021 : **19 mois**

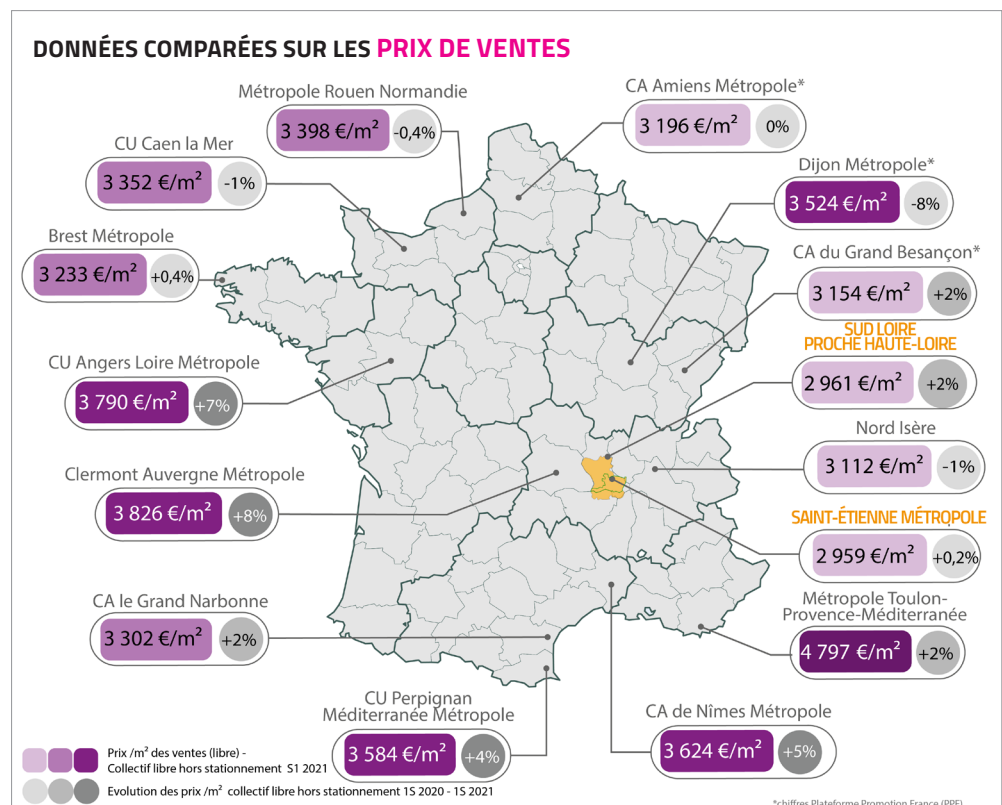
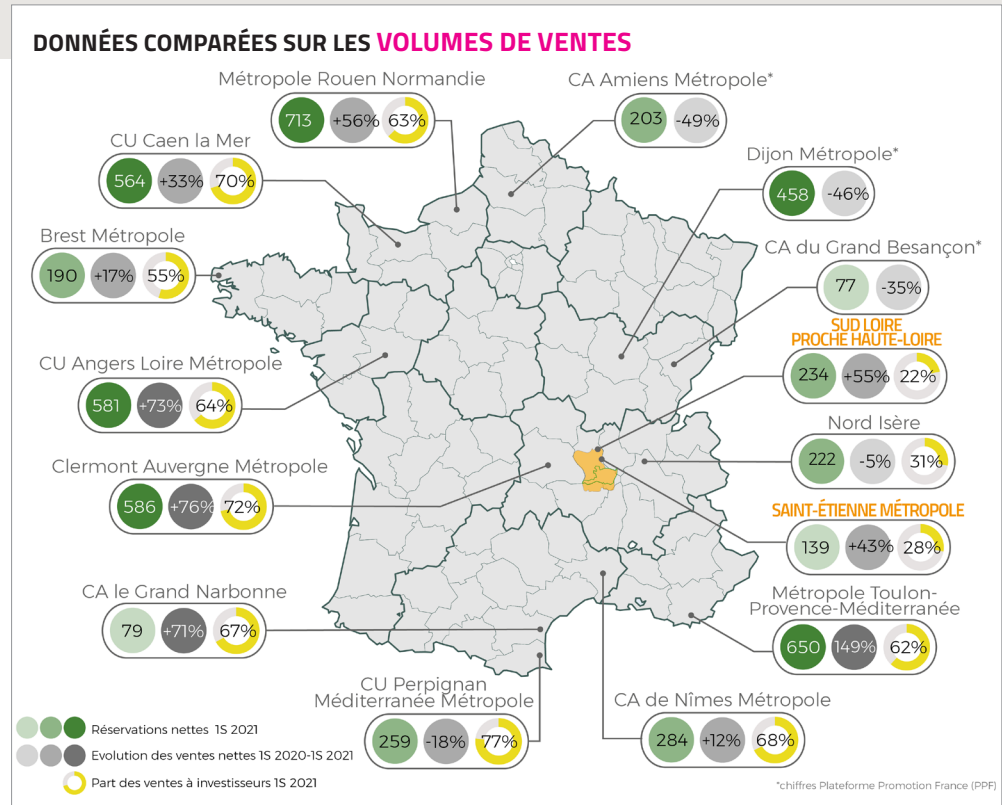
LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LA CC MONTS DU PILAT ET PROCHE HAUTE-LOIRE



3^E TRIMESTRE 2021**BILAN DES VENTES****NOMBRE DE VENTES
PRIX MOYEN AU M² (HORS PARKING) EN LIBRE EN COLLECTIF****NOMBRE DE VENTES
PRIX UNITAIRE MOYEN EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPÉ**

1^{ER} SEMESTRE 2021

POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ



SOURCE

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

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 m² 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 m² 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 m² 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.