



## 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° 14

## 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2022

### -29% VENTES

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

98 ventes au 2<sup>e</sup> trim. 2022

13% à investisseurs

6% en secteur aménagé

4,6% taux d'écoulement

moyen au 2<sup>e</sup> trimestre 2022  
(pour les opérations en collectif libre)

### -12% MISES EN VENTE

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

180 mises en vente

au 2<sup>e</sup> trimestre 2022

### -21% OFFRE COMMERCIALE

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

451 logements disponibles

au 2<sup>e</sup> trimestre 2022

### -0,2% PRIX DE VENTE

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

2 901€/m<sup>2</sup> prix moyen de

vente au 2<sup>e</sup> trimestre 2022

(collectif libre, hors parking)

3 007€/m<sup>2</sup> prix moyen

de l'offre au 2<sup>e</sup> trimestre 2022

(collectif libre, hors parking)



© epures

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

➔ Comme le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, le 2<sup>nd</sup> s'inscrit sur une dynamique inférieure au début de l'année 2021 en termes de commercialisation (-12% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2021). Néanmoins, avec 180 mises en vente, il réalimente le marché qui était devenu peu offreur (+134% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2022).

➔ Les réservations diminuent, après une moyenne de 140 ventes/trimestre depuis 2021. Le marché est toujours porté par les propriétaires occupants, plus de 9 acquéreurs sur 10 au 2<sup>e</sup> trimestre 2022. A noter que 42% des ventes sont des ventes aidées via un financement PSLA (prêt social location-accession).

➔ L'offre commerciale augmente par rapport au début de l'année, et représente 13,8 mois d'écoulement théorique à la fin du trimestre.

➔ Le prix moyen des ventes se maintient, autour de 2 900 €/m<sup>2</sup> (collectif libre, hors stationnement).

# MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

## EVOLUTION

### 2T 2021 - 2T 2022

Ventes nettes : **-8 log. (-12%)**

Ventes à investisseurs : **-12 log. (-75%)**

Mises en vente : **+59 log. (+91%)**

Offre commerciale : **-21 log. (-7%)**

Prix de vente moyen : **-3%**

## DESTINATION DES VENTES

	2T 21	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22
<b>Ventes à investisseurs</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>30</b>	<b>19</b>	<b>4</b>
	<b>24%</b>	<b>19%</b>	<b>37%</b>	<b>29%</b>	<b>7%</b>
<i>dont Collectif**</i>	16	14	30	19	4
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	<b>51</b>	<b>58</b>	<b>52</b>	<b>47</b>	<b>55</b>
	<b>76%</b>	<b>81%</b>	<b>63%</b>	<b>71%</b>	<b>93%</b>
<i>dont Collectif**</i>	50	47	50	45	46
<i>dont Individuel groupé</i>	1	11	2	2	9

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 21	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	2 988 €	2 992 €	2 996 €	3 014 €	<b>3 075 €</b>
prix/m <sup>2</sup> des ventes	2 979 €	2 908 €	3 014 €	2 870 €	<b>2 903 €</b>

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **3 081€**

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

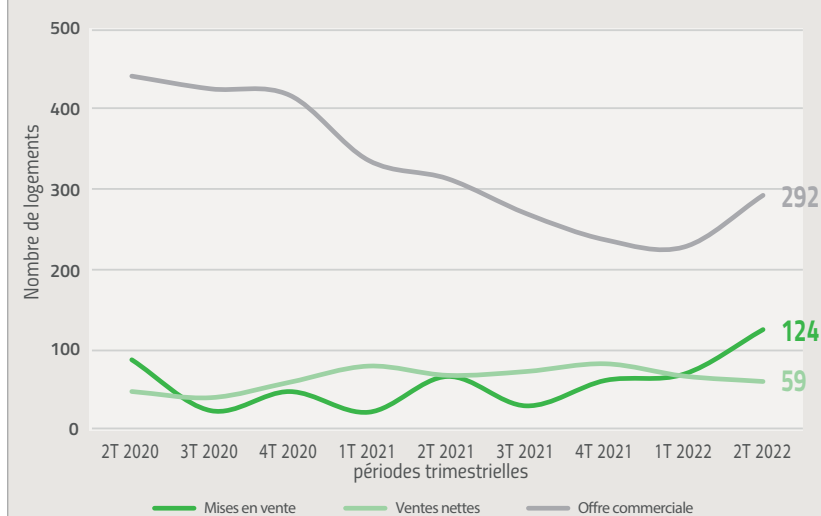
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **4 843€**

## TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	2T 21	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22
<b>Te</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,7%</b>

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2022 : **27 mois**

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



## ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	2T 21	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>38</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	-
<i>dont Collectif***</i>	34	36	35	30	29	-
<i>dont Individuel groupé</i>	3	3	3	3	5	-
<b>Mises en vente</b>	<b>65</b>	<b>28</b>	<b>60</b>	<b>68</b>	<b>124</b>	<b>280</b>
<i>dont Collectif***</i>	51	18	60	62	111	251
<i>dont Individuel groupé</i>	14	10	0	6	13	29
<b>Ventes nettes</b>	<b>67</b>	<b>72</b>	<b>82</b>	<b>66</b>	<b>59</b>	<b>279</b>
<i>dont Collectif***</i>	66	61	80	64	50	255
<i>dont Individuel groupé</i>	1	11	2	2	9	24
<b>Retraits****</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
<i>dont Collectif***</i>	24	0	11	11	0	22
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	0	0
<b>Offre commerciale</b>	<b>313</b>	<b>269</b>	<b>236</b>	<b>227</b>	<b>292</b>	<b>292</b>
<i>dont Collectif***</i>	299	256	225	212	273	273
<i>dont Individuel groupé</i>	14	13	11	15	19	19

\* 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 VILLE DE SAINT-ÉTIENNE

## EVOLUTION

### 2T 2021 - 2T 2022

Ventes : **-19 log. (-66%)**

Ventes à investisseurs : **-8 log. (-80%)**

Mises en vente : **+89 log. (aucune au 1T21)**

Offre commerciale : **+67 log. (+91%)**

Prix moyen de vente : **+7%**

## DESTINATION DES VENTES

	2T 21	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22
<b>Ventes à investisseurs</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>2</b>
	<b>34%</b>	<b>25%</b>	<b>33%</b>	<b>61%</b>	<b>20%</b>
<i>dont Collectif**</i>	10	5	7	11	2
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
	<b>66%</b>	<b>75%</b>	<b>67%</b>	<b>39%</b>	<b>80%</b>
<i>dont Collectif**</i>	18	15	14	7	8
<i>dont Individuel groupé</i>	1				

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 21	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	2 918 €	2 938 €	2 929 €	3 051 €	<b>3 158 €</b>
prix/m <sup>2</sup> des ventes	2 857 €	2 858 €	2 778 €	2 975 €	<b>3 043 €</b>

## 10 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2022

20% à des investisseurs (2 ventes)

100% en collectif (10 ventes)

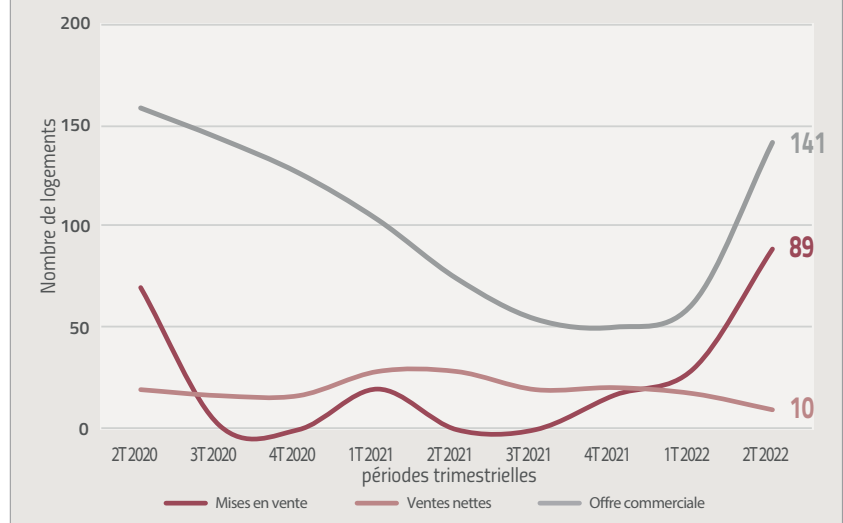
20% en secteur aménagé (2 ventes)

40% en périmètre RU (4 ventes)

## 3,0% de taux d'écoulement au 2<sup>e</sup> trimestre 2022

Durée moyenne de commercialisation d'un programme : **33 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 2021 - 2T 2022

Ventes : **-1 log. (-4%)**

Ventes à investisseurs : **+1 log. (+33%)**

Mises en vente : **-15 log. (-42%)**

Offre commerciale : **-12 log. (-19%)**

Prix de vente moyen : **-3%**

## DESTINATION DES VENTES

	2T 21	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22
<b>Ventes à investisseurs</b>	3	2	3	6	4
	12%	12%	16%	22%	17%
<i>dont Collectif**</i>	3	2	3	6	4
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	22	15	16	21	20
	88%	88%	84%	78%	83%
<i>dont Collectif**</i>	20	10	12	19	14
<i>dont Individuel groupé</i>	2	4	4	2	6

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 21	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	3 038 €	3 131 €	3 120 €	3 144 €	2 961 €
prix/m <sup>2</sup> des ventes	3 115 €	3 314 €	3 157 €	3 093 €	3 029 €

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **2 960 €**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **2 418 €**

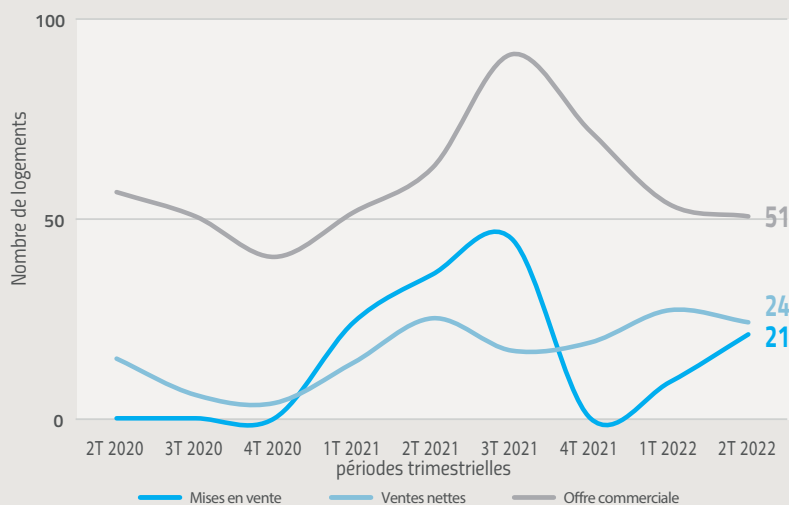
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **3 353 €**

## TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	2T 21	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22
<b>Te</b>	4,4%	7,5%	4,8%	8,1%	5,9%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2022 : **17 mois**

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



## ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	2T 21	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	9	10	10	8	10	-
<i>dont Collectif***</i>	7	7	7	7	8	-
<i>dont Individuel groupé</i>	2	3	3	1	2	-
<b>Mises en vente</b>	36	45	0	9	21	75
<i>dont Collectif***</i>	20	41	0	9	19	69
<i>dont Individuel groupé</i>	16	4	0	0	2	6
<b>Ventes nettes</b>	25	17	19	27	24	87
<i>dont Collectif***</i>	23	12	15	25	18	70
<i>dont Individuel groupé</i>	2	5	4	2	6	17
<b>Retraits****</b>	0	0	0	0	0	0
<i>dont Collectif***</i>	0	0	0	0	0	0
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	0	0
<b>Offre commerciale</b>	63	91	72	54	51	51
<i>dont Collectif***</i>	45	74	59	43	44	44
<i>dont Individuel groupé</i>	18	17	13	11	7	7

\* 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 2021 - 2T 2022

Ventes : **-19 log. (-56%)**  
Ventes à investisseurs : **-5 log. (-50%)**  
Mises en vente : **+2 log. (+6%)**  
Offre commerciale : **-66 log. (-55%)**  
Prix moyen de vente : **-4,7%**

**2 651€/m<sup>2</sup>** prix de vente moyen au 2<sup>e</sup> trim. 2022

**15 ventes** au 2<sup>e</sup> trimestre 2022

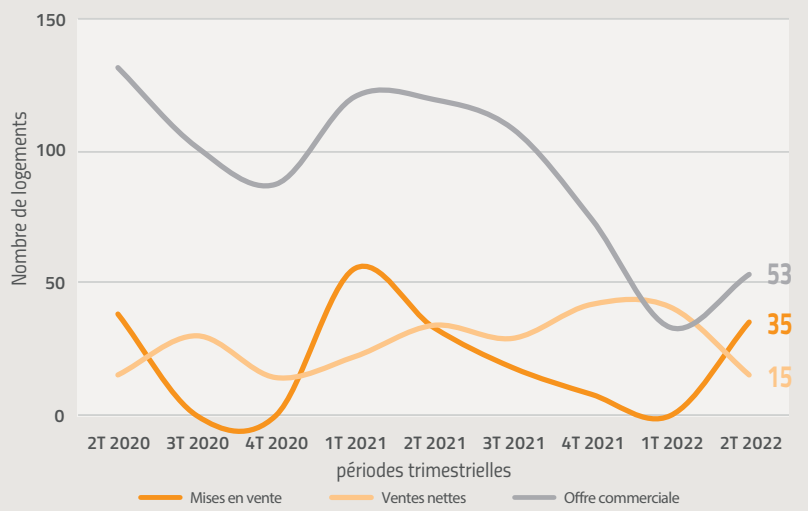
**33%** à des investisseurs (5 ventes)

**53%** en collectif (8 ventes)

**6,6 %** de taux d'écoulement au 2<sup>e</sup> trim. 2022

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2022 : **15 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 2021 - 2T 2022

Ventes : **-13 log. (-100%)**  
Ventes à investisseurs : **-4 log. (-100%)**  
Mises en vente : **+2 log. (+6%)**  
Offre commerciale : **-66 log. (-55%)**  
Prix moyen de vente : **pas de ventes au 2T 2022**

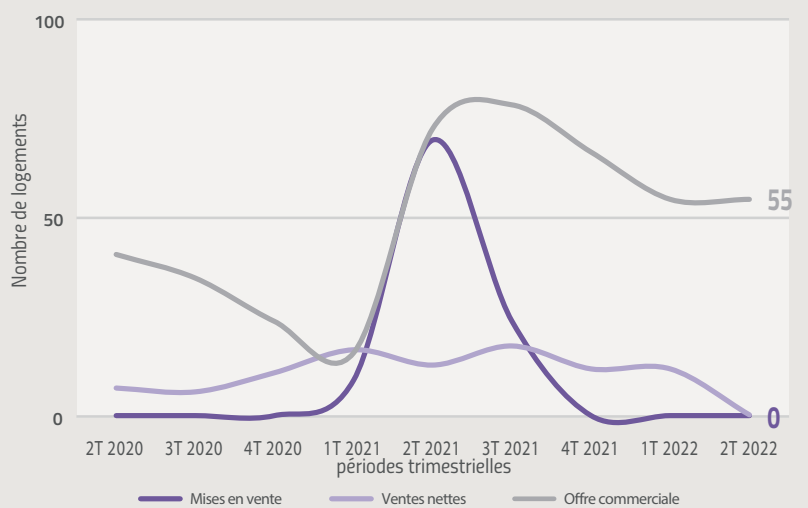
**2 813 €/m<sup>2</sup>** prix de l'offre moyen au 2<sup>e</sup> trim. 2022

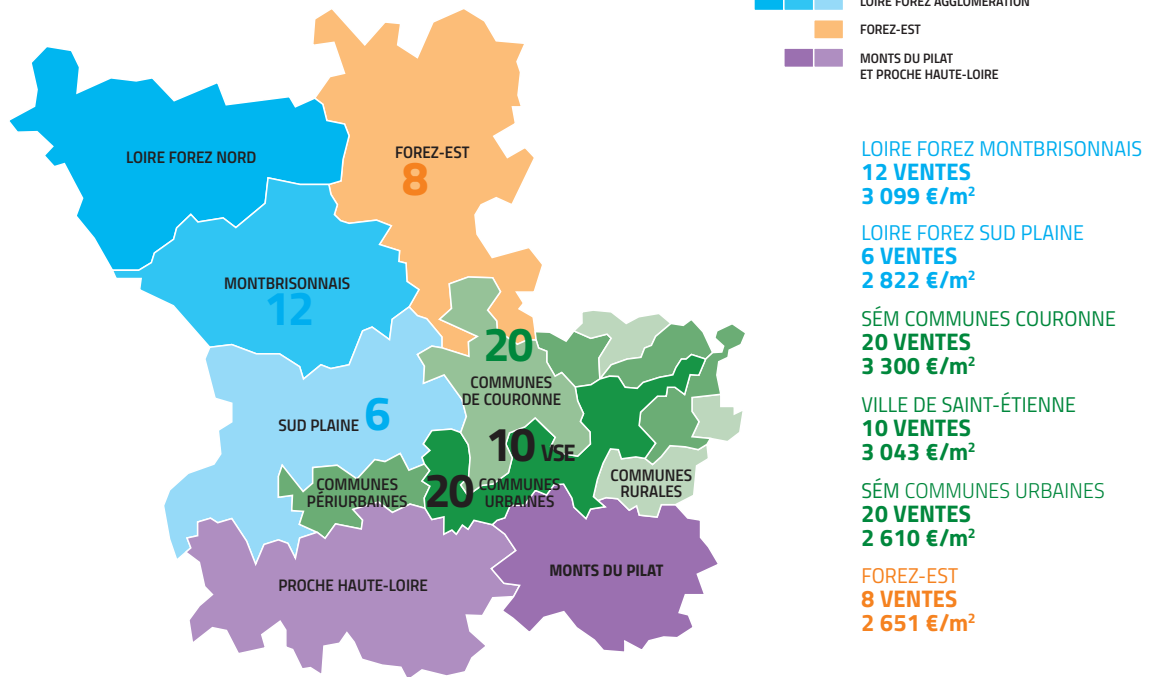
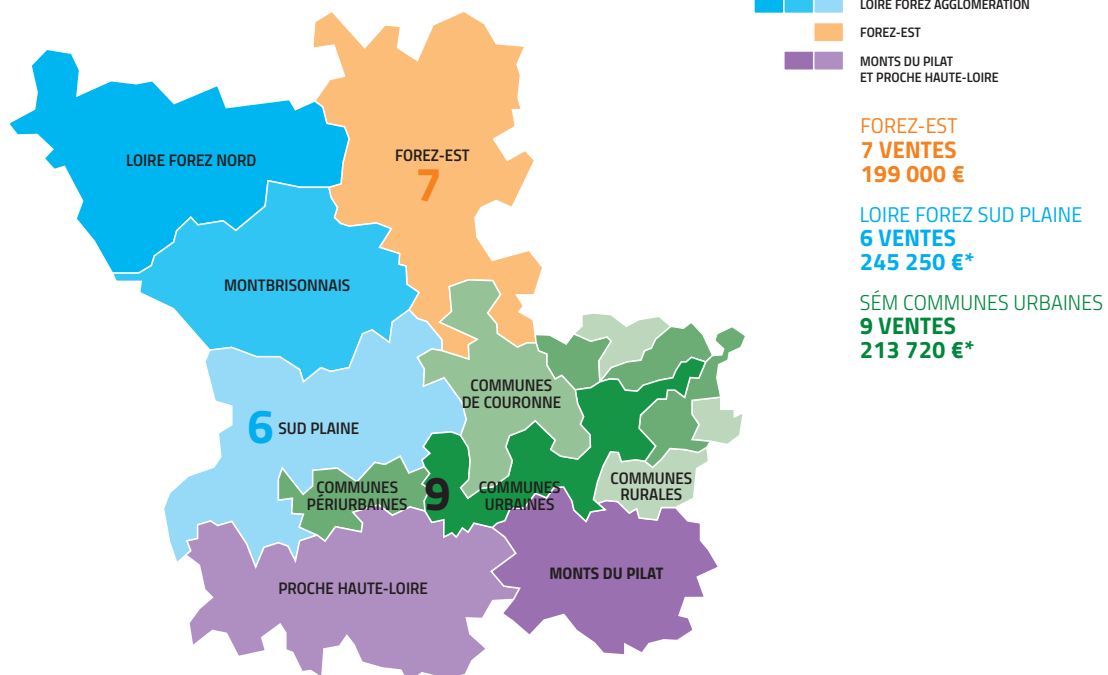
**Aucune vente** au 1<sup>er</sup> trim. 2022

**5,5 %** de taux d'écoulement au 2<sup>e</sup> trim. 2022

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2022 : **18 mois**

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

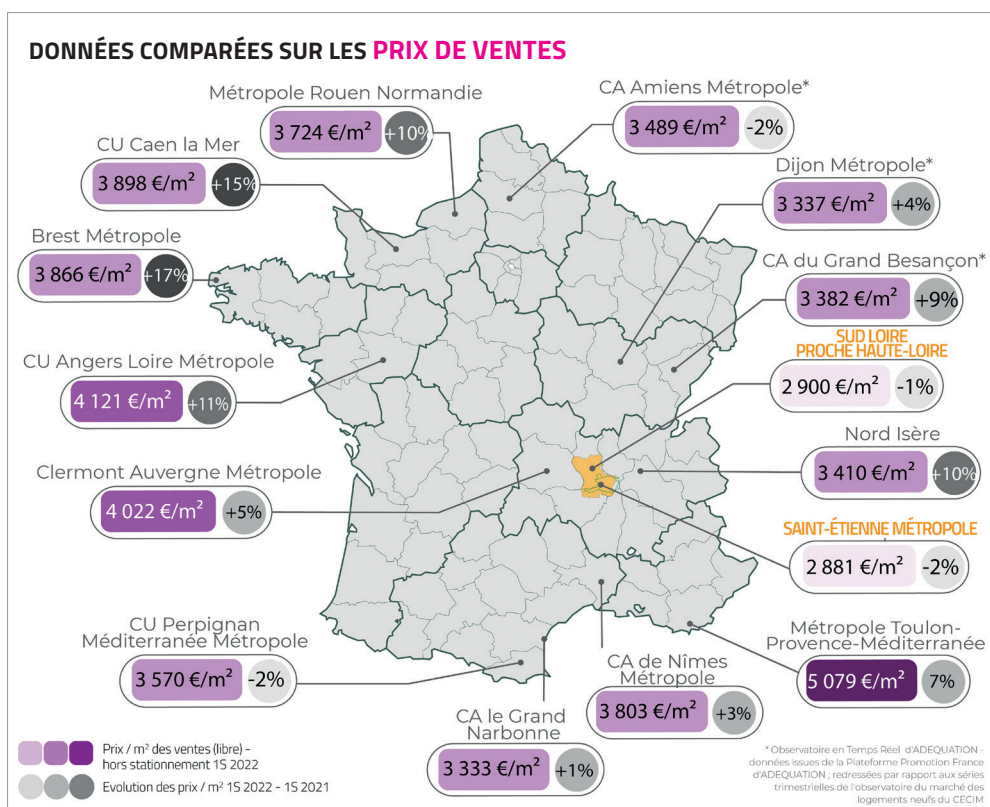
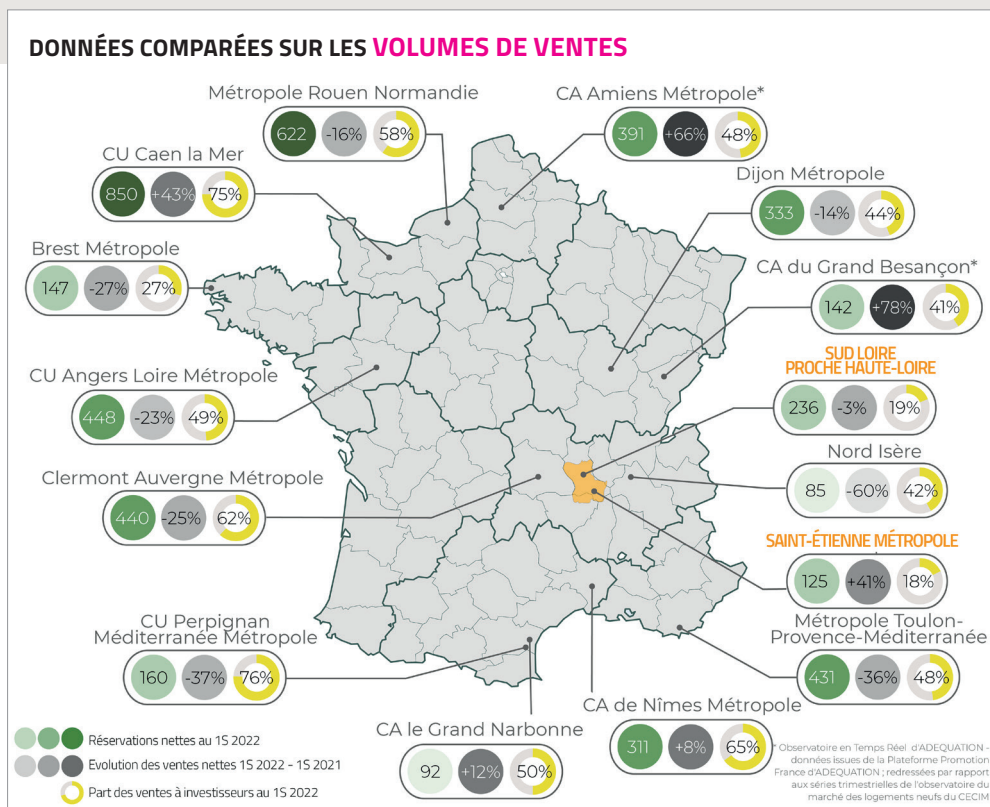


2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2022**BILAN DES VENTES****NOMBRE DE VENTES  
PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> (HORS PARKING) EN LIBRE EN COLLECTIF****NOMBRE DE VENTES  
PRIX UNITAIRE MOYEN EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPÉ**

\*Logements aidés

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

# 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 ventes en bloc ne sont également pas prises en compte dans ces statistiques.

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%.

NB : les données trimestrielles sont actualisées chaque trimestre sur une année glissante. D'un tableau de bord à l'autre, des ajustements de données peuvent être observés.

**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.



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



## 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.