



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°15
3^E TRIMESTRE 2022

-28% VENTES

/ au 3^e trimestre 2021

101 ventes au 3^e trim. 2022

27% à investisseurs

3% en secteur aménagé

4,8% taux d'écoulement

moyen au 3^e trimestre 2022
(pour les opérations en collectif libre)

-65% MISES EN VENTE

/ au 3^e trimestre 2021

40 mises en vente

au 3^e trimestre 2022

-25% OFFRE COMMERCIALE

/ au 3^e trimestre 2021

423 logements disponibles

au 3^e trimestre 2022

+5% PRIX DE VENTE

/ au 3^e trimestre 2021

3 092€/m² prix moyen de
vente au 3^e trimestre 2022

(collectif libre, hors parking)

3 047€/m² prix moyen

de l'offre au 3^e trimestre 2022

(collectif libre, hors parking)



© epures

LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

➔ **Malgré une nouvelle baisse de l'alimentation** (40 mises en vente, -65% par rapport au 3^e trimestre 2021 et -85,5% par rapport au 2^e trimestre 2022), **le marché enregistre une centaine de ventes au 3^e trimestre 2022.**

➔ Ce volume de vente, même plus faible qu'auparavant (-28% par rapport au 3^e trimestre 2021 et -25% par rapport au 2^e trimestre 2022), permet à **l'offre commerciale de ne représenter qu'un an d'écoulement théorique à fin septembre 2022.**

➔ **Les investisseurs représentent 27% des acquéreurs**, proche des tendances observées fin 2021/début 2022. A noter que seulement 7 ventes à propriétaires occupants sont en accession aidée.

➔ **Le prix moyen des ventes est en hausse, +4,5% par rapport au 2^e trimestre 2022.** Cela témoigne de la hausse des prix des programmes rentrés récemment en commercialisation, notamment à Saint-Etienne et dans les communes au nord de la Métropole.

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

EVOLUTION

3T 2021 - 3T 2022

Ventes nettes : -7 log. (-9%)

Ventes à investisseurs : -4 log. (-21%)

Mises en vente : -28 log. (-100%)

Offre commerciale : -32 log. (-11%)

Prix de vente moyen : +1%

DESTINATION DES VENTES

	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22
Ventes à investisseurs	19	32	21	14	15
	25%	37%	30%	15%	21%
dont Collectif***	19	32	21	14	15
dont Individuel groupé					
Ventes à occupants	58	55	49	79	55
	75%	63%	70%	85%	79%
dont Collectif***	47	53	47	70	55
dont Individuel groupé	11	2	2	9	

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22
prix/m² de l'offre	3 073 €	3 074 €	3 071 €	3 058 €	3 097 €
prix/m² des ventes	3 043 €	3 079 €	3 978 €	2 966 €	3 078 €

Prix au m² du marché : **3 019€**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 257€**

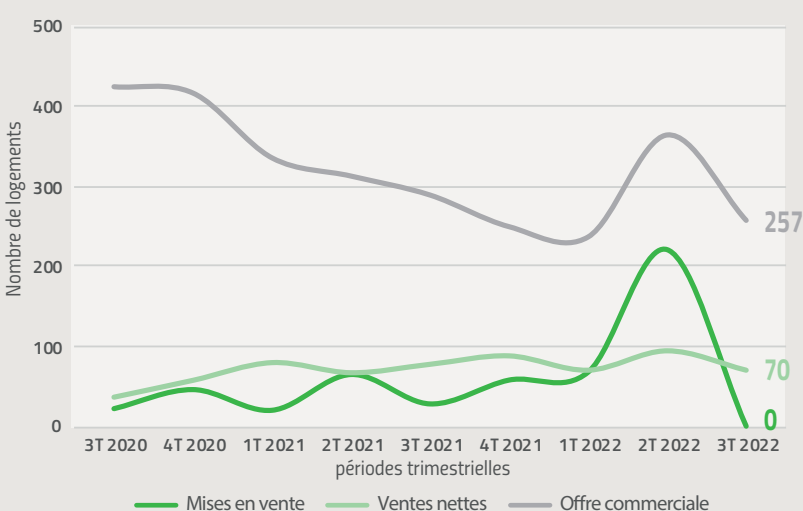
Prix au m² du logement le plus cher : **5 414€**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22
Te	3,6%	4,3%	4,2%	3,7%	3,8%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 3^e trimestre 2022 : **26 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22	Cumul**
Programmes en com.*****	39	38	33	36	31	-
dont Collectif***	36	35	30	31	27	-
dont Individuel groupé	3	3	3	5	4	-
Mises en vente	28	58	68	222	0	348
dont Collectif***	18	58	62	209	0	329
dont Individuel groupé	10	0	6	13	0	19
Ventes nettes	77	87	70	93	70	320
dont Collectif***	66	85	68	84	70	307
dont Individuel groupé	11	2	2	9	0	13
Retraits****	0	11	11	0	38	60
dont Collectif***	0	11	11	0	32	54
dont Individuel groupé	0	0	0	0	6	6
Offre commerciale	289	249	236	365	257	257
dont Collectif***	276	238	221	346	244	244
dont Individuel groupé	13	11	15	19	13	13

* 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

3T 2021 - 3T 2022

Ventes : -3 log. (-15%)

Ventes à investisseurs : +1 log. (+20%)

Mises en vente : aucune (idem au 3T 2021)

Offre commerciale : +113 log. (+209%)

Prix moyen de vente : -1%

DESTINATION DES VENTES

	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22
Ventes à investisseurs	5	6	10	7	6
	25%	30%	59%	21%	35%
dont Collectif***	5	6	10	7	6
dont Individuel groupé					
Ventes à occupants	15	14	7	27	11
	75%	70%	41%	79%	65%
dont Collectif***	15	14	7	27	11
dont Individuel groupé					

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22
prix/m ² de l'offre	2 873 €	2 887 €	2 932 €	2 911 €	2 943 €
prix/m ² des ventes	2 858 €	2 776 €	2 993 €	2 844 €	2 836 €

17 ventes au 3^e trimestre 2022

35% à des investisseurs (6 ventes)

100% en collectif (10 ventes)

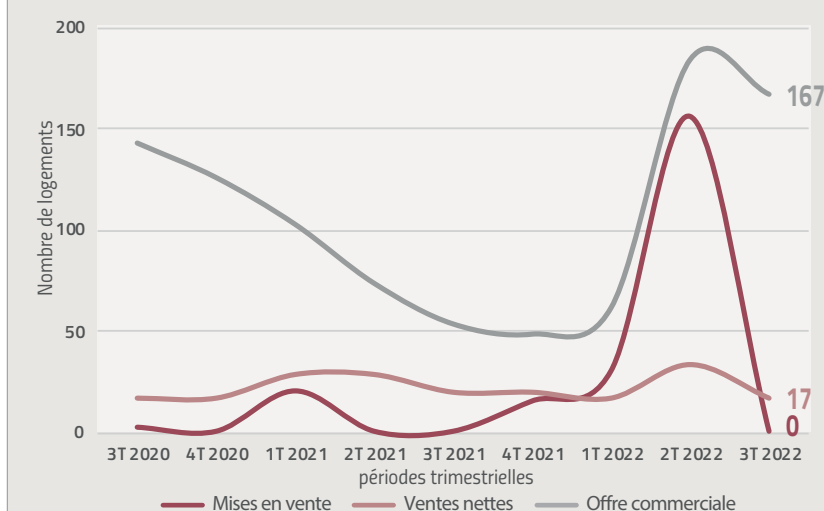
6% en secteur aménagé (1 vente)

36% en périmètre RU (3 ventes)

2,7% de taux d'écoulement au 3^e trimestre 2022

Durée moyenne de commercialisation d'un programme : 37 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 2021 - 3T 2022

Ventes : -5 log. (-29%)

Ventes à investisseurs : +7 log. (+350%)

Mises en vente : -5 log. (-11%)

Offre commerciale : -13 log. (-14%)

Prix de vente moyen : +3%

DESTINATION DES VENTES

	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22
Ventes à investisseurs	2	3	6	4	9
	12%	16%	22%	16%	75%
dont Collectif***	2	3	6	4	9
dont Individuel groupé					
Ventes à occupants	15	16	21	21	3
	88%	84%	78%	84%	25%
dont Collectif***	10	12	19	15	3
dont Individuel groupé	5	4	2	6	

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22
prix/m² de l'offre	3 074 €	3 048 €	3 059 €	2 931 €	3 205 €
prix/m² des ventes	3 314 €	3 157 €	3 082 €	3 034 €	3 418 €

Prix au m² du marché : **3 221€**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 486€**

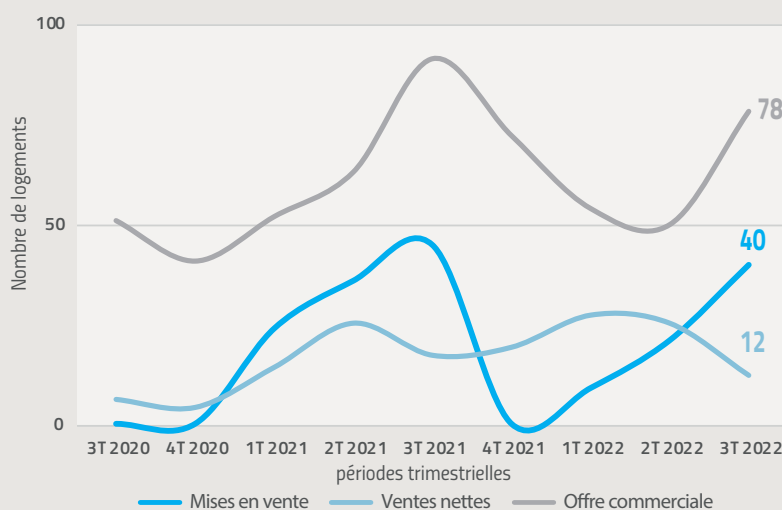
Prix au m² du logement le plus cher : **3 970€**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22
Te	7,5%	4,8%	8,1%	5,9%	7,9%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 3^e trimestre 2022 : **12,7 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	3T 21	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22	Cumul**
Programmes en com.*****	10	10	8	10	10	-
dont Collectif***	7	7	7	8	7	-
dont Individuel groupé	3	3	1	2	3	-
Mises en vente	45	0	9	21	40	70
dont Collectif***	41	0	9	19	36	64
dont Individuel groupé	4	0	0	2	4	6
Ventes nettes	17	19	27	25	12	83
dont Collectif***	12	15	25	19	12	71
dont Individuel groupé	5	4	2	6	0	12
Retraits****	0	0	0	0	0	0
dont Collectif***	0	0	0	0	0	0
dont Individuel groupé	0	0	0	0	0	0
Offre commerciale	91	72	54	50	78	78
dont Collectif***	74	59	43	43	67	67
dont Individuel groupé	17	13	11	7	11	11

* 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 2021 - 3T 2022

Ventes : -17 log. (-59%)
Ventes à investisseurs : -10 log. (-100%)
Mises en vente : aucune (-100%)
Offre commerciale : -70 log. (-65%)
Prix moyen de vente : +19%

3 067€/m² prix de vente moyen au 3^e trim. 2022

12 ventes au 3^e trimestre 2022

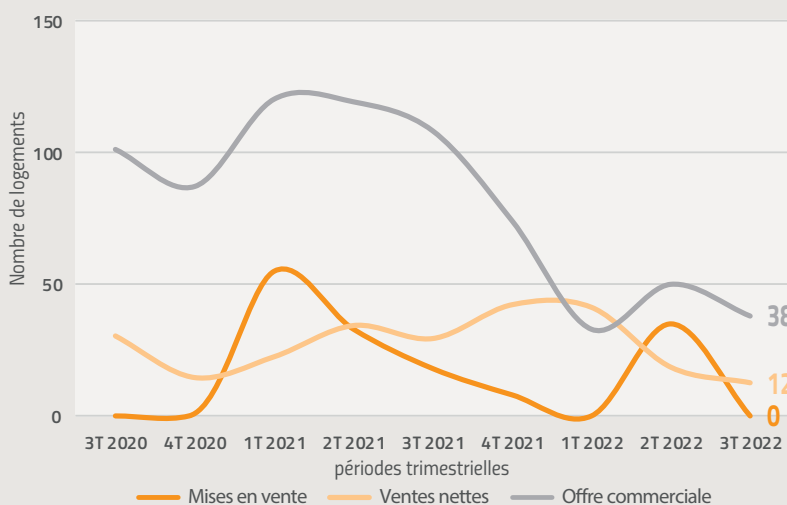
Aucune à investisseur

67% en collectif

5,8% de taux d'écoulement au 3^e trim. 2022

Durée moyenne de commercialisation d'un programme
au 3^e trimestre 2022 : **17 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 2021 - 3T 2022

Ventes : -11 log. (-61%)
Ventes à investisseurs : -8 log. (-73%)
Mises en vente : aucune (-100%)
Offre commerciale : -28 logements (-36%)
Prix moyen de vente : +3%

2 809€/m² prix de vente moyen au 3^e trim. 2022

7 ventes au 3^e trimestre 2022

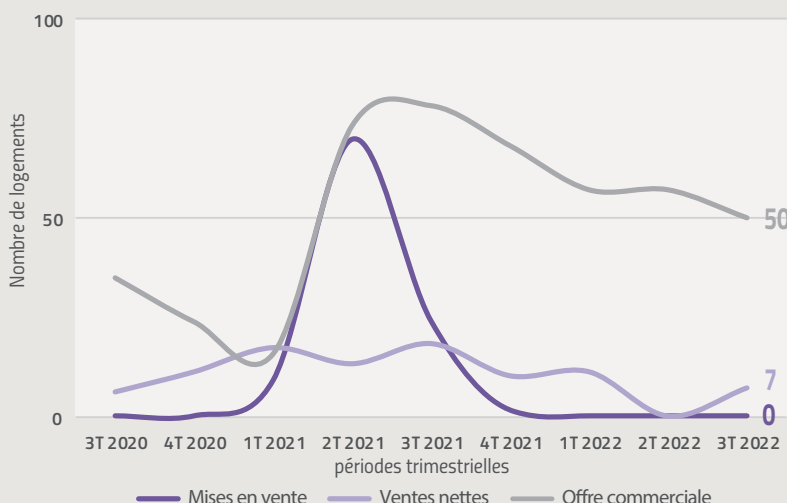
43% à investisseurs (3 ventes)

100% en collectif

5,5 % de taux d'écoulement au 3^e trim. 2022

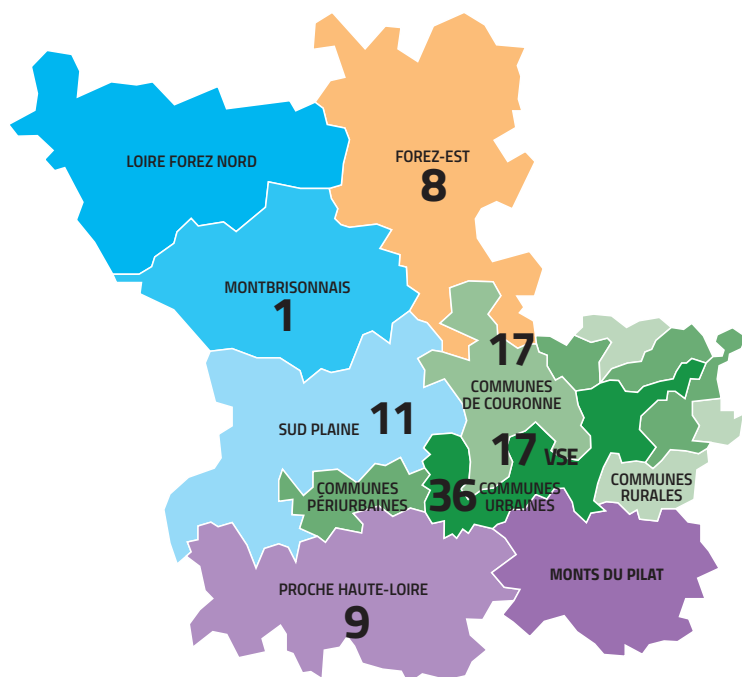
Durée moyenne de commercialisation d'un
programme au 3^e trimestre 2022 : **18 mois**

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



3^E TRIMESTRE 2022

BILAN DES VENTES

NOMBRE DE VENTES
PRIX MOYEN AU M² (HORS PARKING) EN LIBRE EN COLLECTIF

LOIRE FOREZ MONTBRISONNAIS

1 VENTE
2 930 €/m²

LOIRE FOREZ SUD PLAINE

11 VENTES
3 669 €/m²

SÉM COMMUNES COURONNE

17 VENTES
3 527 €/m²

VILLE DE SAINT-ÉTIENNE

17 VENTES
2 836 €/m²

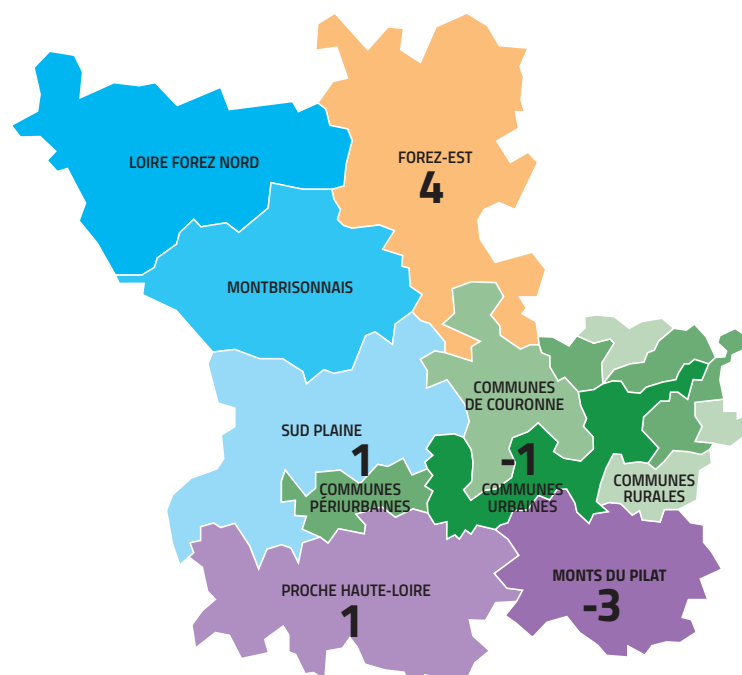
SÉM COMMUNES URBAINES

36 VENTES
2 953 €/m²

FOREZ-EST

8 VENTES
3 067 €/m²

PROCHE HAUTE-LOIRE

9 VENTES
2 809 €/m²NOMBRE DE VENTES
PRIX UNITAIRE MOYEN EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPE

FOREZ-EST

4 VENTES
212 750 €

SÉM COMMUNES URBAINES

-1 VENTE

SÉM COMMUNES PÉRIURBAINES

1 VENTE
329 000 €

PROCHE HAUTE-LOIRE

1 VENTE
242 000 €

MONT DU PILAT

-3 VENTES

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 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 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.



Observatoire
de la **promotion**
immobilière

JANV. 2023

n°15
3^E TRIMESTRE 2022

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
web : www.epures.com