



## 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
POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ	7

# TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

## n° 16 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2022

### -43% VENTES

/ au 4<sup>e</sup> trimestre 2021

86 ventes au 4<sup>e</sup> trim. 2022

30% à investisseurs

10% en secteur aménagé

6,6% taux d'écoulement

moyen au 4<sup>e</sup> trimestre 2022  
(pour les opérations en collectif libre)

### +67% MISES EN VENTE

/ au 4<sup>e</sup> trimestre 2021

110 mises en vente

au 4<sup>e</sup> trimestre 2022

### +1% OFFRE COMMERCIALE

/ au 4<sup>e</sup> trimestre 2021

437 logements disponibles

au 4<sup>e</sup> trimestre 2022

### +5% PRIX DE VENTE

/ au 4<sup>e</sup> trimestre 2021

3 078€/m<sup>2</sup> prix moyen de

vente au 4<sup>e</sup> trimestre 2022

(collectif libre, hors parking)

3 044€/m<sup>2</sup> prix moyen

de l'offre au 4<sup>e</sup> trimestre 2022

(collectif libre, hors parking)



© epures

## 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 (+2,2% nouvelles mises en vente par rapport à 2021).

➔ Un ralentissement des ventes est néanmoins observé dès le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 (-19% en un an), un phénomène qui s'inscrit dans un contexte économique qui s'est durci.

➔ Les investisseurs représentent 23% des acquéreurs en 2022.

➔ Le prix moyen des ventes est toujours en hausse, 2 956€/m<sup>2</sup> en 2022, soit +1,7% par rapport à 2021.

➔ A la fin de l'année 2022, l'offre commerciale s'élève à 437 lots, comparable au niveau de fin 2021. Parmi l'offre disponible, au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, 267 lots sont en chantier, soit une hausse de 37% par rapport à fin 2021.

# MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

## EVOLUTION

### 4T 2021 - 4T 2022

Ventes nettes : **-32 log. (-40%)**  
Ventes à investisseurs : **-13 log. (-45%)**  
Mises en vente : **+11 log. (+19%)**  
Offre commerciale : **+46 log. (+21%)**  
Prix de vente moyen : **-0,2%**

## DESTINATION DES VENTES

	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22	4T 22
<b>Ventes à investisseurs</b>	29	18	11	11	16
	36%	28%	13%	17%	33%
<i>dont Collectif**</i>	29	18	11	11	16
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	52	46	76	53	33
	64%	72%	87%	83%	67%
<i>dont Collectif**</i>	50	44	67	53	34
<i>dont Individuel groupé</i>	2	2	9		-1

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22	4T 22
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	2 911 €	2 941 €	2 999 €	3 042 €	3 043 €
prix/m <sup>2</sup> des ventes	3 009 €	2 859 €	2 806 €	2 972 €	3 004 €

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **3 048€**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **2 154€**

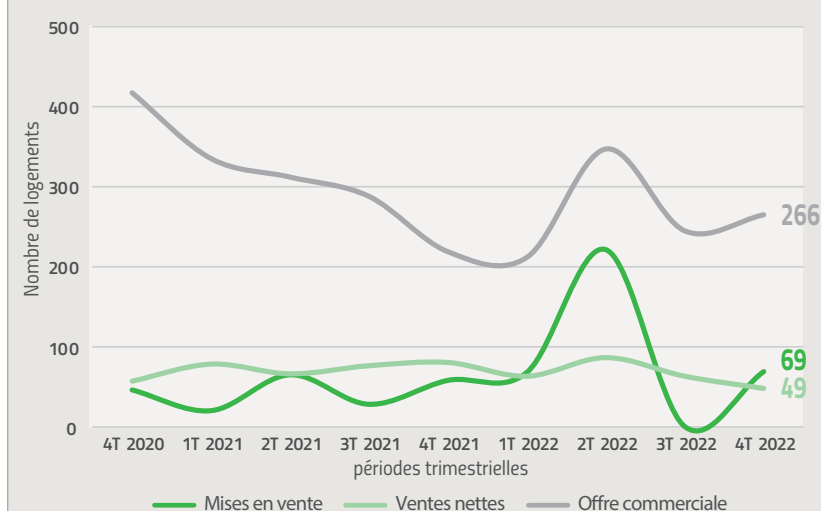
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **4 843€**

## TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22	4T 22
Te	4,6%	4,6%	6,1%	5,6%	6,9%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 : **14 mois**

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



## ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22	4T 22	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	39	35	36	33	27	-
<i>dont Collectif***</i>	36	31	31	27	24	-
<i>dont Individuel groupé</i>	3	4	5	6	3	-
<b>Mises en vente</b>	58	68	222	0	69	359
<i>dont Collectif***</i>	58	62	209	0	69	340
<i>dont Individuel groupé</i>	0	6	13	0	0	19
<b>Ventes nettes</b>	81	64	87	64	49	264
<i>dont Collectif***</i>	79	62	78	64	50	254
<i>dont Individuel groupé</i>	2	2	9	0	-1	10
<b>Retraits****</b>	11	11	0	38	0	49
<i>dont Collectif***</i>	11	11	0	32	0	43
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	6	0	6
<b>Offre commerciale</b>	220	213	348	246	266	266
<i>dont Collectif***</i>	209	198	329	233	252	252
<i>dont Individuel groupé</i>	11	15	19	13	14	14

\* 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

### 4T 2021 - 4T 2022

Ventes : **-5 log.** (-25%)

Ventes à investisseurs : **-3 log.** (-50%)

Mises en vente : **aucune** (-100%)

Offre commerciale : **+103 log.** (+210%)

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

## DESTINATION DES VENTES

	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22	4T 22
<b>Ventes à investisseurs</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>3</b>
	<b>30%</b>	<b>59%</b>	<b>21%</b>	<b>35%</b>	<b>20%</b>
<i>dont Collectif**</i>	6	10	7	6	3
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>27</b>	<b>11</b>	<b>12</b>
	<b>70%</b>	<b>41%</b>	<b>79%</b>	<b>65%</b>	<b>80%</b>
<i>dont Collectif**</i>	14	7	27	11	12
<i>dont Individuel groupé</i>					

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22	4T 22
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	2 887 €	2 932 €	2 936 €	2 972 €	<b>2 984 €</b>
prix/m <sup>2</sup> des ventes	2 776 €	2 993 €	2 844 €	2 836 €	<b>2 973 €</b>

## 15 ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2022

20% à des investisseurs (3 ventes)

100% en collectif (15 ventes)

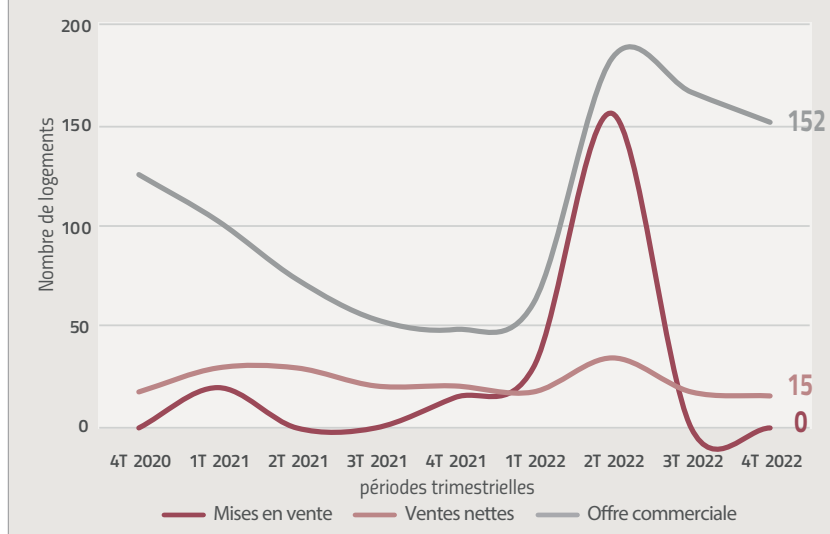
53% en secteur aménagé (8 ventes)

Aucune en périmètre RU

## 4,5% de taux d'écoulement au 4<sup>e</sup> trimestre 2022

Durée moyenne de commercialisation d'un programme : **22 mois**

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



# MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

## EVOLUTION

### 4T 2021 - 4T 2022

Ventes : **+11 log. (+58%)**

Ventes à investisseurs : **+7 log. (+233%)**

Mises en vente : **+41 log. (aucune 1 an avant)**

Offre commerciale : **+18 log. (+25%)**

Prix de vente moyen : **+4%**

## DESTINATION DES VENTES

	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22	4T 22
<b>Ventes à investisseurs</b>	3	6	4	9	10
	16%	22%	16%	75%	33%
<i>dont Collectif**</i>	3	6	4	9	10
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	16	21	20	3	20
	84%	78%	83%	25%	67%
<i>dont Collectif**</i>	12	19	14	3	20
<i>dont Individuel groupé</i>	4	2	6		

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22	4T 22
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	3 044 €	3 053 €	2 923 €	3 201 €	3 305 €
prix/m <sup>2</sup> des ventes	3 157 €	3 082 €	3 034 €	3 442 €	3 289 €

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **3 297€**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **2 486€**

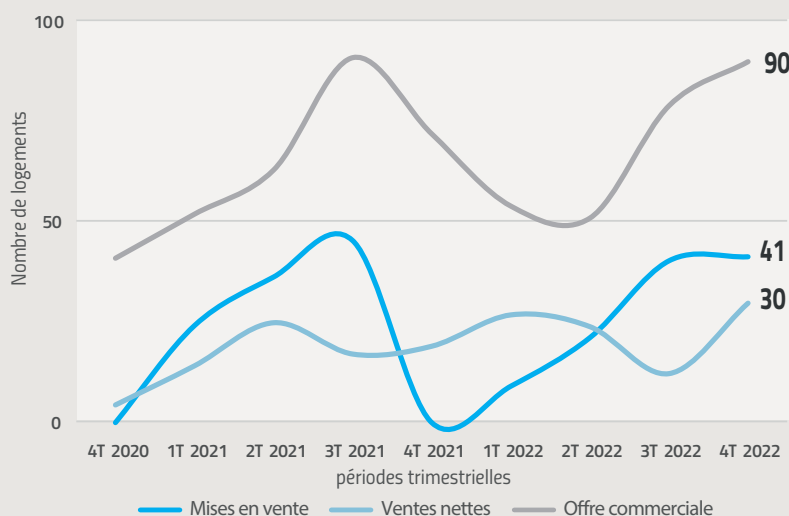
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **3 970€**

## TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22	4T 22
Te	5,1%	8,6%	5,9%	7,7%	7,8%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 : **13 mois**

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



## ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	4T 21	1T 22	2T 22	3T 22	4T 22	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	10	8	10	11	13	-
<i>dont Collectif***</i>	7	7	8	8	10	-
<i>dont Individuel groupé</i>	3	1	2	3	3	-
<b>Mises en vente</b>	0	9	21	40	41	111
<i>dont Collectif***</i>	0	9	19	36	41	105
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	2	4	-	6
<b>Ventes nettes</b>	19	27	24	12	30	93
<i>dont Collectif***</i>	15	25	18	12	30	85
<i>dont Individuel groupé</i>	4	2	6	0	0	8
<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>	72	54	51	79	90	90
<i>dont Collectif***</i>	59	43	44	68	79	79
<i>dont Individuel groupé</i>	13	11	7	11	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

#### 4T 2021 - 4T 2022

Ventes : **-35 log. (-83%)**  
 Ventes à investisseurs : **-17 log.**  
 Mises en vente : **-8 log. (aucune mev)**  
 Offre commerciale : **-43 log. (-58%)**  
 Prix moyen de vente : **+11%**

**3 024€/m<sup>2</sup>** prix de vente moyen au 4<sup>e</sup> trim. 2022

**7 ventes** au 4<sup>e</sup> trimestre 2022

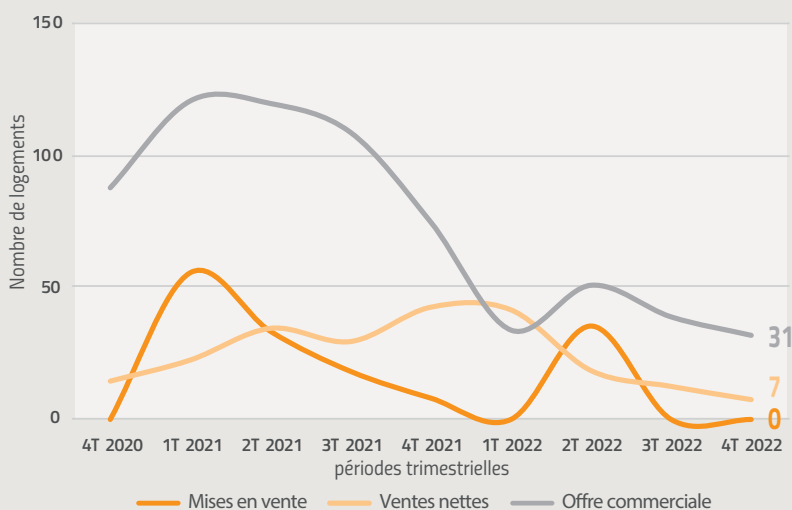
Aucune à investisseur

**100%** en collectif

**2,9 %** de taux d'écoulement au 4<sup>e</sup> trim. 2022

Durée moyenne de commercialisation d'un programme  
 au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 : **34 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

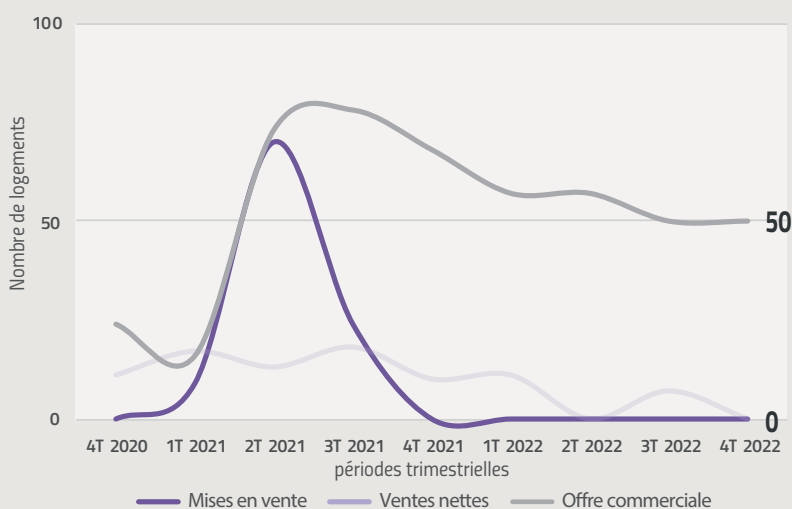
### EVOLUTION

#### 4T 2021 - 4T 2022

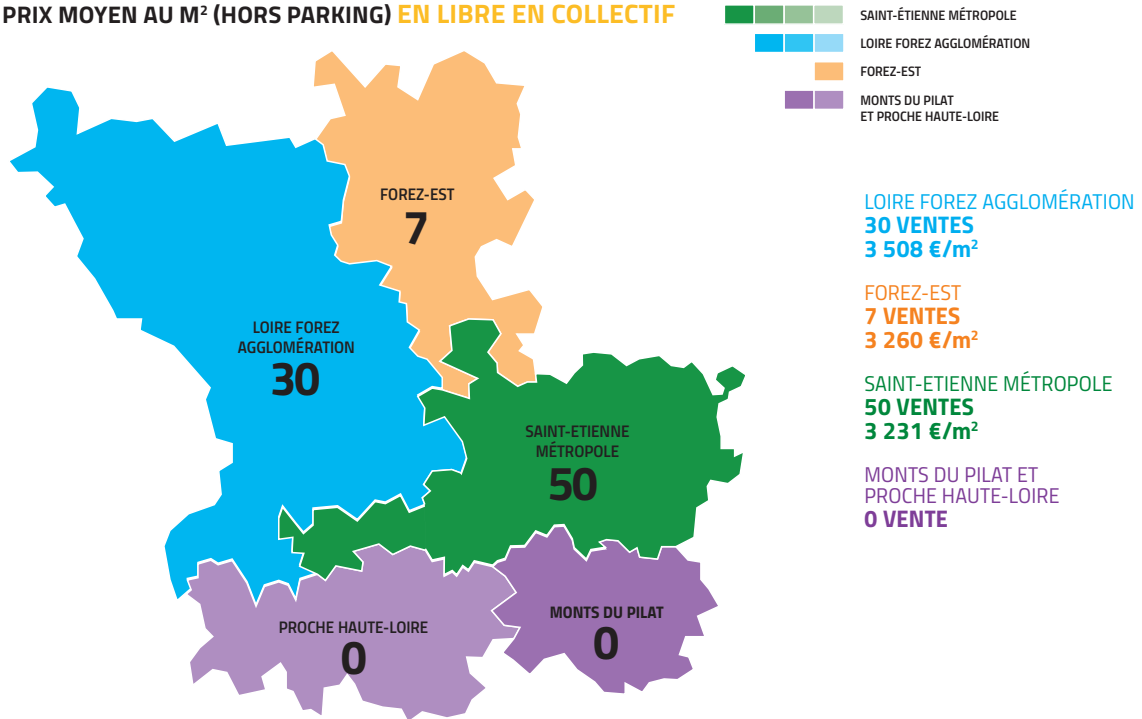
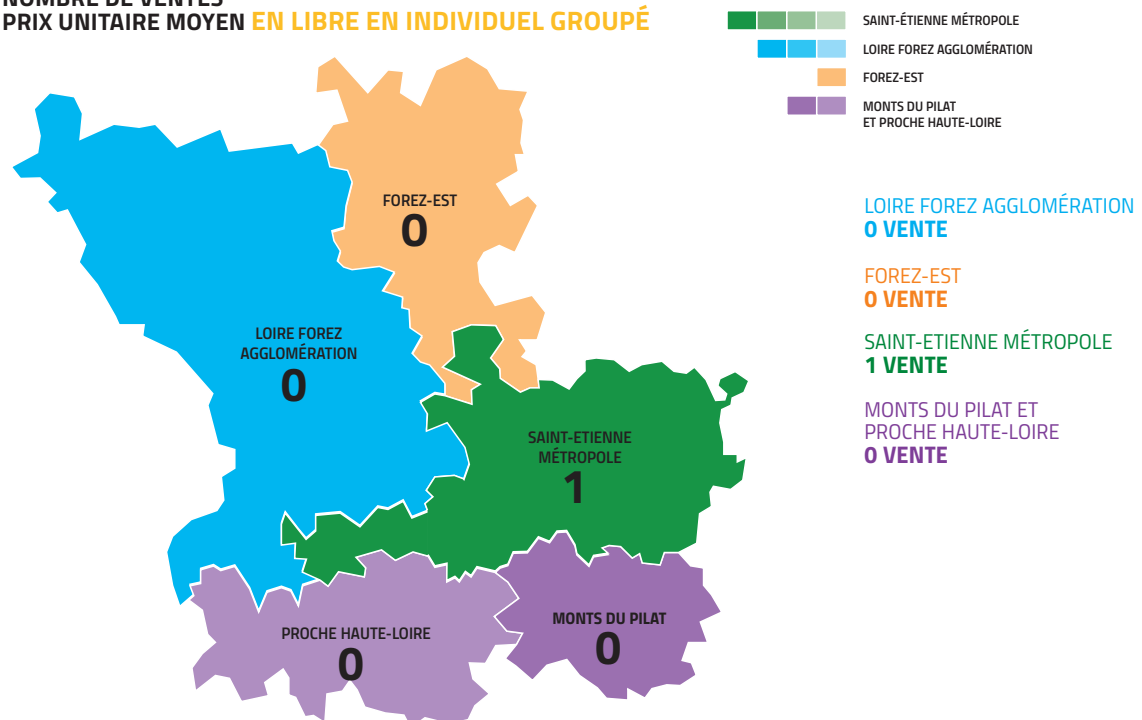
Ventes : **-10 log. (-100%)**  
 Ventes à investisseurs : **-2 log. (-100%)**  
 Mises en vente : **aucune (aucune 1 an avant)**  
 Offre commerciale : **-18 log. (-26%)**  
 Prix moyen de vente : **-**

**Aucun vente** au 4<sup>e</sup> trimestre 2022

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



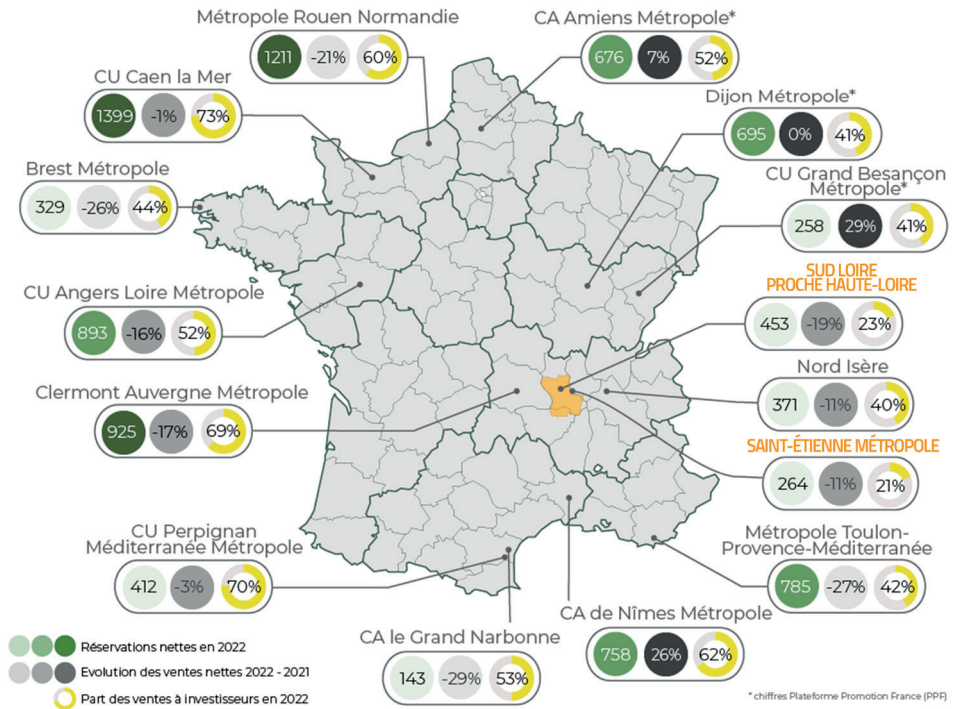


**NOMBRE DE VENTES  
PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> (HORS PARKING) EN LIBRE EN COLLECTIF****NOMBRE DE VENTES  
PRIX UNITAIRE MOYEN EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPÉ**

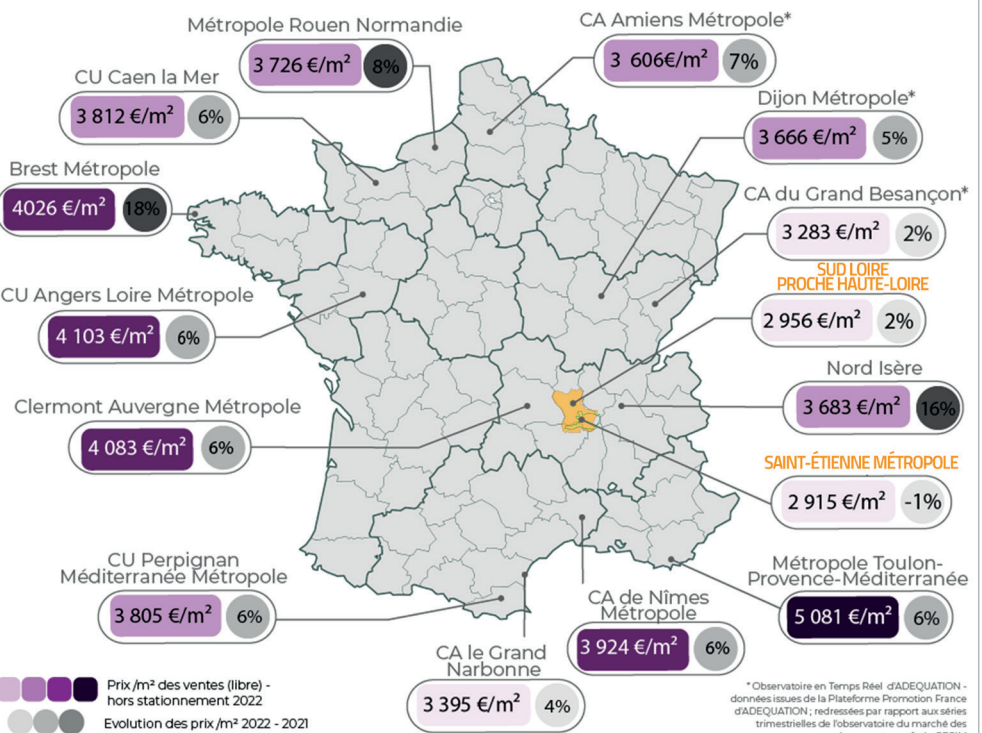
ANNÉE 2022

# POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ

## DONNÉES COMPARÉES SUR LES VOLUMES DE VENTES



## DONNÉES COMPARÉES SUR LES PRIX DE VENTES





## 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, séniors, 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.