



## AU SOMMAIRE

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

# TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

n°17  
1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2023

**-46% VENTES**  
/ au 1<sup>er</sup> trimestre 2022  
77 ventes au 1<sup>er</sup> trim. 2023  
40% à investisseurs  
10% en secteur aménagé

**6% taux d'écoulement  
moyen** au 1<sup>er</sup> trimestre 2023  
(pour les opérations en collectif libre)

**+56% MISES EN VENTE**  
/ au 1<sup>er</sup> trimestre 2022  
120 mises en vente  
au 1<sup>er</sup> trimestre 2023

**+44% OFFRE  
COMMERCIALE**  
/ au 1<sup>er</sup> trimestre 2022  
513 logements disponibles  
au 1<sup>er</sup> trimestre 2023

**+7,7% PRIX DE VENTE**  
/ au 1<sup>er</sup> trimestre 2022  
3 104€/m<sup>2</sup> prix moyen de  
vente au 1<sup>er</sup> trimestre 2023  
(collectif libre, hors parking)

**3 139€/m<sup>2</sup> prix moyen  
de l'offre** au 1<sup>er</sup> trimestre 2023  
(collectif libre, hors parking)



© epures

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

➔ Le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 est marqué par une alimentation du marché en hausse par rapport à la même période 1 an plus tôt.

➔ A l'inverse, la dynamique des ventes est en baisse, et donc l'offre commerciale tend à se consolider.

➔ 4 ventes sur 10 sont réalisées par des investisseurs, soit +16,5 points par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et +11 points par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2022.

➔ Seulement 8% des ventes ont été enregistrées en accession aidée, soit -8 points par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2022

➔ Le prix moyen des ventes est toujours en hausse.

➔ Le début de l'année 2023 dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire s'inscrit dans la tendance nationale et régionale, d'un ralentissement général du marché de la promotion sous l'effet de la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation.

# MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

## EVOLUTION 1T 2022 - 1T 2023

Ventes nettes : **-35 log. (-55%)**  
Ventes à investisseurs : **+1 log. (+1%)**  
Mises en vente : **-39 log. (-57%)**  
Offre commerciale : **+51 log. (+24%)**  
Prix de vente moyen : **+6,3%**

### DESTINATION DES VENTES

|                               | 1T 21 | 1T 22      | 2T 22      | 3T 22      | 4T 22      | 1T 23      |
|-------------------------------|-------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Ventes à investisseurs</b> |       | <b>18</b>  | <b>11</b>  | <b>11</b>  | <b>16</b>  | <b>19</b>  |
|                               |       | <b>28%</b> | <b>13%</b> | <b>17%</b> | <b>31%</b> | <b>66%</b> |
| <i>dont Collectif**</i>       |       | 18         | 11         | 11         | 16         | 19         |
| <i>dont Individuel groupé</i> |       |            |            |            |            |            |
| <b>Ventes à occupants</b>     |       | <b>46</b>  | <b>76</b>  | <b>53</b>  | <b>35</b>  | <b>10</b>  |
|                               |       | <b>72%</b> | <b>87%</b> | <b>83%</b> | <b>69%</b> | <b>34%</b> |
| <i>dont Collectif**</i>       |       | 44         | 67         | 53         | 36         | 11         |
| <i>dont Individuel groupé</i> |       | 2          | 9          |            | -1         | -1         |

### PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

|                                | 1T 22   | 2T 22   | 3T 22   | 4T 22   | 1T 23          |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| prix/m <sup>2</sup> de l'offre | 2 940 € | 2 998 € | 3 039 € | 3 044 € | <b>3 102 €</b> |
| prix/m <sup>2</sup> des ventes | 2 859 € | 2 808 € | 2 972 € | 3 004 € | <b>3 039 €</b> |

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **3 194€**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **2 271€**

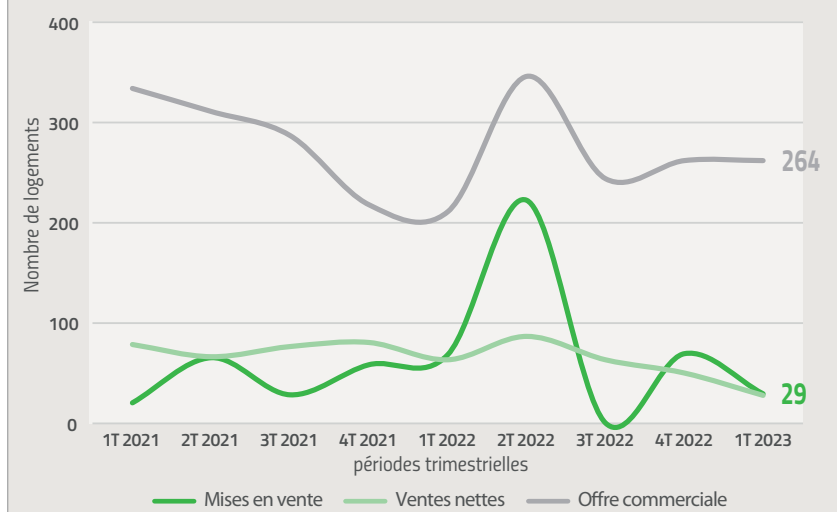
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **4 843€**

### TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

|           | 1T 22 | 2T 22 | 3T 22 | 4T 22 | 1T 23       |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------------|
| <b>Te</b> | 4,9%  | 6,5%  | 5,2%  | 6,9%  | <b>5,8%</b> |

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 : **17 mois**

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



### ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

|                                | 1T 22      | 2T 22      | 3T 22      | 4T 22      | 1T 23 | Cumul**    |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------|------------|
| <b>Programmes en com.*****</b> | <b>35</b>  | <b>36</b>  | <b>33</b>  | <b>27</b>  |       | -          |
| <i>dont Collectif***</i>       | 31         | 31         | 27         | 24         |       | -          |
| <i>dont Individuel groupé</i>  | 4          | 5          | 6          | 3          |       | -          |
| <b>Mises en vente</b>          | <b>68</b>  | <b>222</b> | <b>0</b>   | <b>69</b>  |       | <b>359</b> |
| <i>dont Collectif***</i>       | 62         | 209        | 0          | 69         |       | 340        |
| <i>dont Individuel groupé</i>  | 6          | 13         | 0          | 0          |       | 19         |
| <b>Ventes nettes</b>           | <b>64</b>  | <b>87</b>  | <b>64</b>  | <b>49</b>  |       | <b>264</b> |
| <i>dont Collectif***</i>       | 62         | 78         | 64         | 50         |       | 254        |
| <i>dont Individuel groupé</i>  | 2          | 9          | 0          | -1         |       | 10         |
| <b>Retraits****</b>            | <b>11</b>  | <b>0</b>   | <b>38</b>  | <b>0</b>   |       | <b>49</b>  |
| <i>dont Collectif***</i>       | 11         | 0          | 32         | 0          |       | 43         |
| <i>dont Individuel groupé</i>  | 0          | 0          | 6          | 0          |       | 6          |
| <b>Offre commerciale</b>       | <b>213</b> | <b>348</b> | <b>246</b> | <b>266</b> |       | <b>266</b> |
| <i>dont Collectif***</i>       | 198        | 329        | 233        | 252        |       | 252        |
| <i>dont Individuel groupé</i>  | 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

### 1T 2022 - 1T 2023

Ventes : **-5 log.** (-29%)

Ventes à investisseurs : **-3 log.** (-30%)

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

Offre commerciale : **+77 log.** (+124%)

Prix moyen de vente : **-3,2%**

## DESTINATION DES VENTES

|                               | 1T 22      | 2T 22      | 3T 22      | 4T 22      | 1T 23      |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Ventes à investisseurs</b> | <b>10</b>  | <b>7</b>   | <b>6</b>   | <b>3</b>   | <b>7</b>   |
|                               | <b>59%</b> | <b>21%</b> | <b>35%</b> | <b>19%</b> | <b>58%</b> |
| <i>dont Collectif**</i>       | 10         | 7          | 6          | 3          | 7          |
| <i>dont Individuel groupé</i> |            |            |            |            |            |
| <b>Ventes à occupants</b>     | <b>7</b>   | <b>27</b>  | <b>11</b>  | <b>13</b>  | <b>5</b>   |
|                               | <b>41%</b> | <b>79%</b> | <b>65%</b> | <b>81%</b> | <b>42%</b> |
| <i>dont Collectif**</i>       | 7          | 27         | 11         | 13         | 5          |
| <i>dont Individuel groupé</i> |            |            |            |            |            |

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

|                                | 1T 22   | 2T 22   | 3T 22   | 4T 22   | 1T 23          |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| prix/m <sup>2</sup> de l'offre | 2 932 € | 2 933 € | 2 966 € | 2 983 € | <b>3 010 €</b> |
| prix/m <sup>2</sup> des ventes | 2 993 € | 2 847 € | 2 836 € | 2 973 € | <b>2 897 €</b> |

## 12 ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2023

58% à des investisseurs (7 ventes)

100% en collectif (12 ventes)

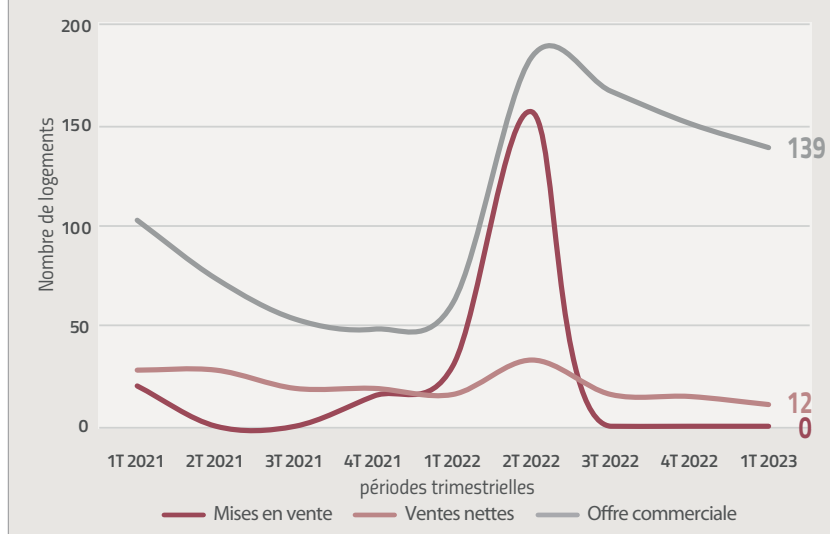
67% en secteur aménagé (8 ventes)

Aucune en périmètre RU

## 4,6% de taux d'écoulement au 1<sup>er</sup> trimestre 2023

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

### 1T 2022 - 1T 2023

Ventes : **+5 log. (+19%)**

Ventes à investisseurs : **+4 log. (+67%)**

Mises en vente : **+42 log. (+467%)**

Offre commerciale : **+65 log. (+120%)**

Prix de vente moyen : **+6,1%**

## DESTINATION DES VENTES

|                               | 1T 22 | 2T 22 | 3T 22 | 4T 22 | 1T 23 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Ventes à investisseurs</b> | 6     | 4     | 9     | 11    | 10    |
|                               | 22%   | 17%   | 75%   | 31%   | 31%   |
| <i>dont Collectif**</i>       | 6     | 4     | 9     | 11    | 10    |
| <i>dont Individuel groupé</i> |       |       |       |       |       |
| <b>Ventes à occupants</b>     | 21    | 20    | 3     | 24    | 22    |
|                               | 78%   | 83%   | 25%   | 69%   | 69%   |
| <i>dont Collectif**</i>       | 19    | 14    | 3     | 21    | 18    |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 2     | 6     |       | 3     | 4     |

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

|                                | 1T 22   | 2T 22   | 3T 22   | 4T 22   | 1T 23   |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| prix/m <sup>2</sup> de l'offre | 3 042 € | 2 914 € | 3 195 € | 3 264 € | 3 293 € |
| prix/m <sup>2</sup> des ventes | 3 082 € | 3 034 € | 3 442 € | 3 255 € | 3 271 € |

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **3 292€**

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

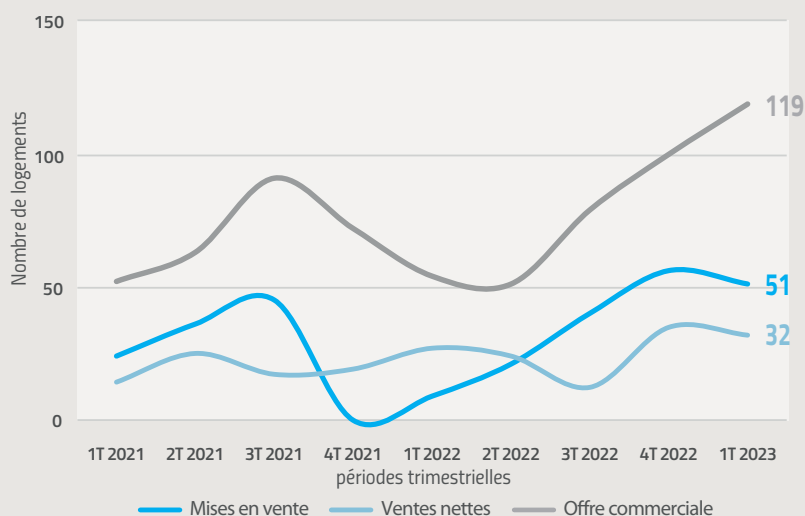
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **3 926€**

## TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

|    | 1T 22 | 2T 22 | 3T 22 | 4T 22 | 1T 23 |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|
| Te | 8,6%  | 5,9%  | 7,7%  | 8,5%  | 8,5%  |

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 : **12 mois**

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



## ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

|                                | 1T 22 | 2T 22 | 3T 22 | 4T 22 | 1T 23 | Cumul** |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| <b>Programmes en com.*****</b> | 7     | 9     | 10    | 13    | 15    | -       |
| <i>dont Collectif***</i>       | 7     | 8     | 8     | 11    | 13    | -       |
| <i>dont Individuel groupé</i>  | 1     | 2     | 3     | 4     | 4     | -       |
| <b>Mises en vente</b>          | 9     | 21    | 40    | 56    | 51    | 168     |
| <i>dont Collectif***</i>       | 9     | 19    | 36    | 52    | 45    | 152     |
| <i>dont Individuel groupé</i>  | 0     | 2     | 4     | 4     | 6     | 6       |
| <b>Ventes nettes</b>           | 27    | 24    | 12    | 35    | 32    | 103     |
| <i>dont Collectif***</i>       | 25    | 18    | 12    | 32    | 28    | 90      |
| <i>dont Individuel groupé</i>  | 2     | 6     | 0     | 3     | 4     | 13      |
| <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>       | 54    | 51    | 79    | 100   | 119   | 119     |
| <i>dont Collectif***</i>       | 43    | 44    | 68    | 88    | 105   | 105     |
| <i>dont Individuel groupé</i>  | 11    | 7     | 11    | 12    | 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 **CC FOREZ-EST**

### EVOLUTION

#### 1T 2022 - 1T 2023

Ventes : **-27 log. (-66%)**  
 Ventes à investisseurs : **+2 log. (aucune 1 an avant)**  
 Mises en vente : **+20 log. (aucune 1 an avant)**  
 Offre commerciale : **+29 log. (+88%)**  
 Prix moyen de vente : **-2,5%**

**2 699€/m<sup>2</sup>** prix de vente moyen au 1<sup>er</sup> trim. 2023

**14 ventes** au 1<sup>er</sup> trimestre 2023

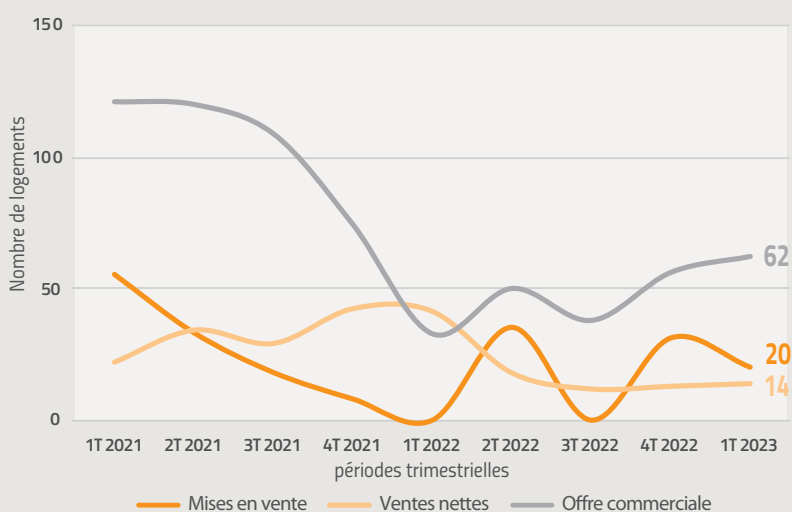
**14%** à investisseur

**50%** en collectif

**3,3 %** de taux d'écoulement au 1<sup>er</sup> trim. 2023

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 : **30 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

#### 1T 2022 - 1T 2023

Ventes : **-9 log. (-82%)**  
 Ventes à investisseurs : **-4 log. (-100%)**  
 Mises en vente : **+20 log. (aucune 1 an avant)**  
 Offre commerciale : **+11 log. (+19%)**  
 Prix moyen de vente : aucune vente en collectif

**206 108 €** prix de vente moyen au 1<sup>er</sup> trim. 2023

**2 ventes** au 1<sup>er</sup> trimestre 2023

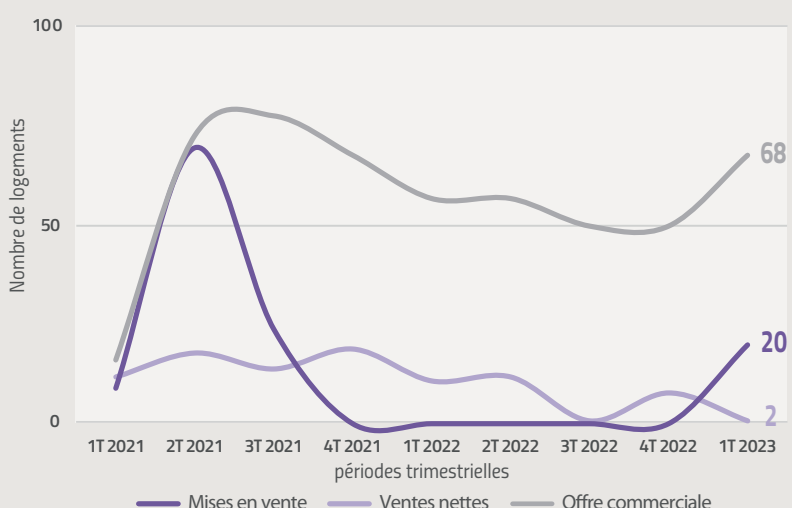
Aucune à investisseur

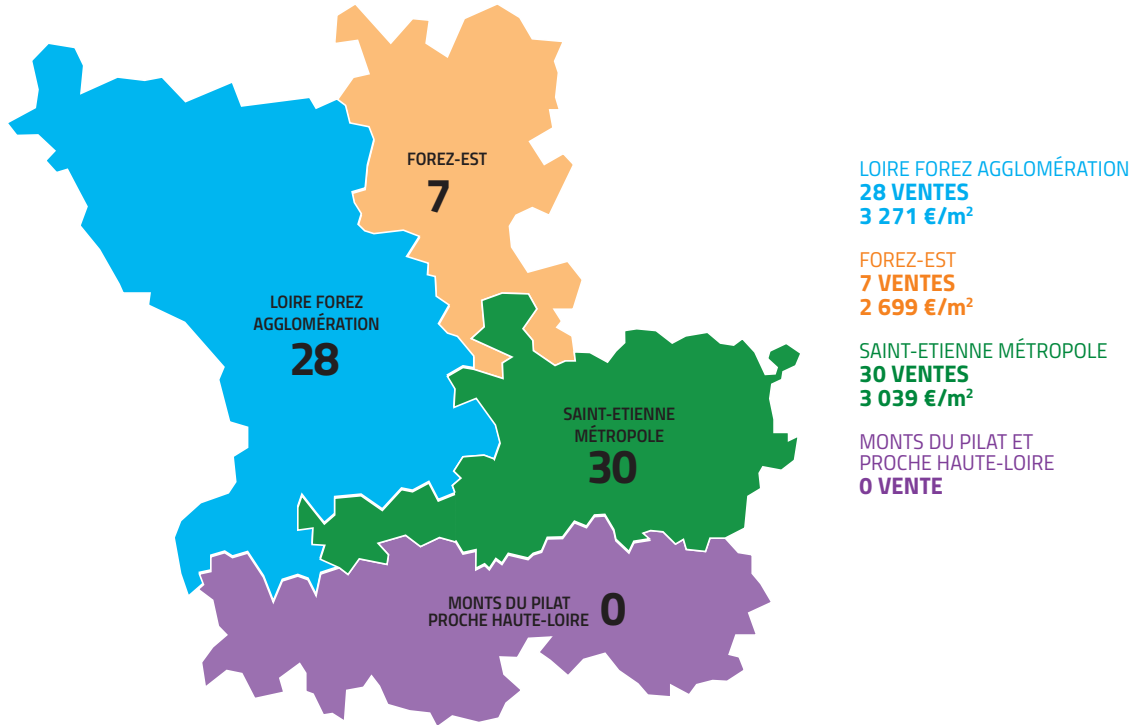
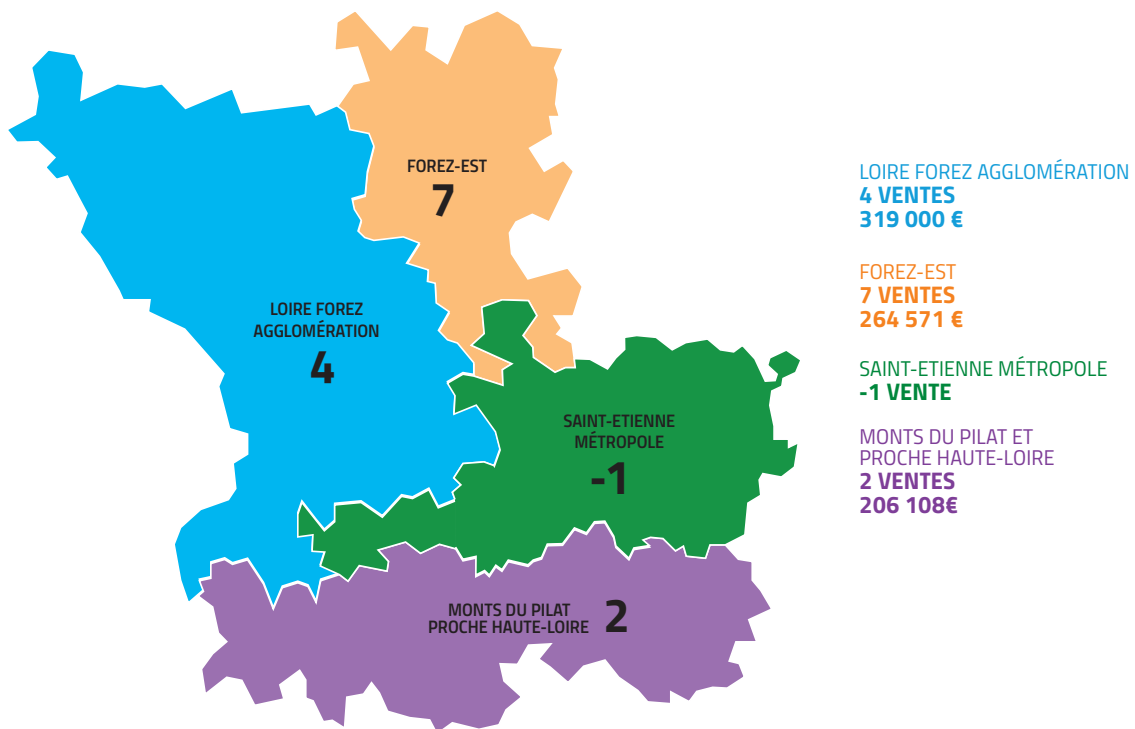
**100%** en individuel groupé

**4,2 %** de taux d'écoulement au 1<sup>er</sup> trim. 2023

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 : **24 mois**

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



1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2023**BILAN DES VENTES****NOMBRE DE VENTES EN LIBRE EN COLLECTIF**  
**PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> (HORS PARKING)****NOMBRE DE VENTES EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPE**  
**PRIX UNITAIRE MOYEN (HORS PARKING)**

## 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 m<sup>2</sup> de l'offre (en libre) disponible est la moyenne des prix des logements collectifs 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 collectifs vendus (hors stationnement) au cours du trimestre.

Le prix du marché est la moyenne des prix des logements collectifs 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.



Observatoire  
de la **promotion**  
**immobilière**

JUILLET 2023

n°17  
1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2023

## 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)

