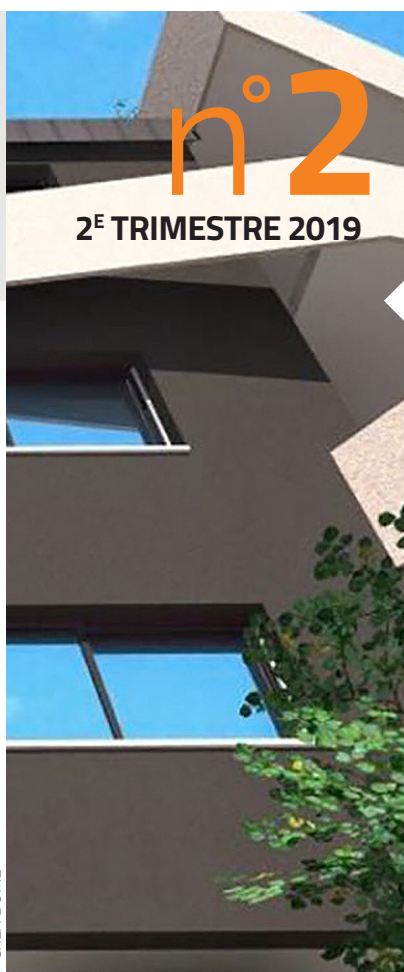


**AU SOMMAIRE**

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE	2
VILLE DE SAINT-ÉTIENNE	3
LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION	4
FOREZ EST	5
BILAN DES VENTES	6
POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ	7

# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



© CREA DOME

## TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

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

- ⊙ Une poursuite de la tendance à la hausse de l'année 2018 et du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, avec une légère augmentation des ventes par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2018. Cela s'explique notamment par une hausse des ventes à investisseurs, et dans une moindre mesure des ventes à occupants, par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2018.
- ⊙ Une baisse des mises en vente par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2018
- ⊙ Un marché toujours en légère situation de sur-offre mais qui s'assèche légèrement par rapport à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

A la fin du 2<sup>e</sup> trimestre 2019, l'offre commerciale représente près de 16 mois de ventes théoriques sur la base des rythmes observés sur une année glissante (4 derniers trimestres consécutifs).

**+14 % VENTES**/ au 2<sup>e</sup> trimestre 2018107 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

30 % à investisseurs

19 % en secteur aménagé

3,8 % taux d'écoulement

moyen au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

(pour les opérations en collectif)

**-0,6 % OFFRE****COMMERCIALE**/ au 2<sup>e</sup> trimestre 2018

653 logements disponibles

au 2<sup>e</sup> trimestre 2019**+34 % MISES EN VENTE**/ au 2<sup>e</sup> trimestre 2018

79 mises en vente

au 2<sup>e</sup> trimestre 2019**-1,3 % PRIX DE VENTE**/ au 2<sup>e</sup> trimestre 20182 880 €/m<sup>2</sup> prix moyen devente au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

(logement collectif libre, hors parking)

2 875 €/m<sup>2</sup> prix moyen del'offre au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

(collectif libre, hors parking)

# MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

## EVOLUTION

### 2T 2018 – 2T 2019

Ventes : + 5 log. (+ 7 %)

Ventes à investisseurs : - 5 log. (- 23 %)

Mises en vente : - 79 log. (- 64 %)

Offre commerciale : - 7 log. (- 1 %)

Prix moyen de vente : + 5 %

## DESTINATION DES VENTES

	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19
<b>Ventes à investisseurs</b>	22	34	38	30	30
	31%	36%	42%	34%	34%
<i>dont Collectif**</i>	22	34	38	30	17
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	49	60	52	57	59
	69%	64%	58%	66%	78%
<i>dont Collectif**</i>	39	53	46	53	65
<i>dont Individuel groupé</i>	10	7	6	4	- 6

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	2 787 €	2 824 €	2 813 €	2 883 €	2 892 €
prix/m <sup>2</sup> des ventes	2 802 €	2 806 €	2 808 €	2 757 €	2 934 €

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **3 017 €**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **1 871 €**

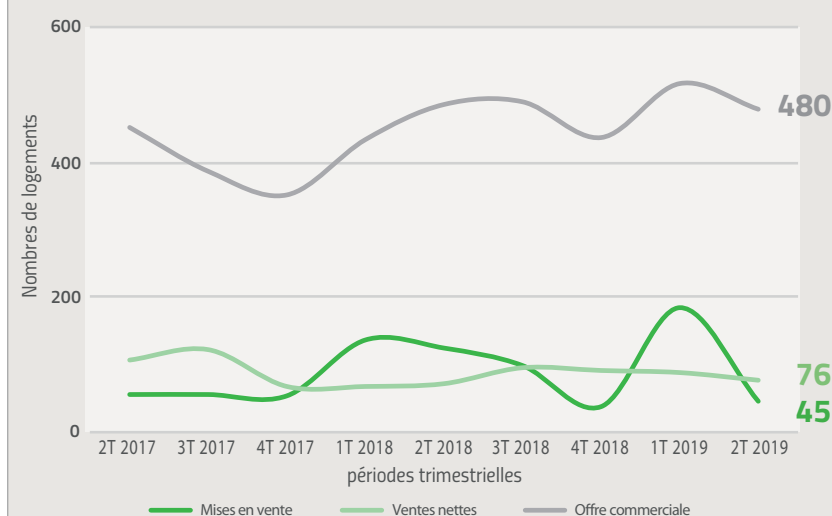
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **4 048 €**

## TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19
Te	3,9%	4,3%	4,6%	3,8%	3,5%

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 : **29 mois**

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



## ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19	Cumul*
<b>Programmes en com.****</b>	55	58	56	58	55	-
<i>dont Collectif**</i>	50	53	52	55	52	-
<i>dont Individuel groupé</i>	7	8	7	5	4	-
<b>Mises en vente</b>	124	98	37	184	45	364
<i>dont Collectif**</i>	105	96	37	184	45	362
<i>dont Individuel groupé</i>	19	2				2
<b>Ventes nettes</b>	71	94	90	87	76	347
<i>dont Collectif**</i>	61	87	84	83	82	336
<i>dont Individuel groupé</i>	10	7	6	4	- 6	11
<b>Retraits***</b>				17	7	24
<i>dont Collectif**</i>				9	3	12
<i>dont Individuel groupé</i>				8	4	12
<b>Offre commerciale</b>	487	491	438	518	480	480
<i>dont Collectif**</i>	447	456	409	501	461	461
<i>dont Individuel groupé</i>	40	35	29	17	19	19

\*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 2018 – 2T 2019

Ventes : - 11 log. (- 55 %)

Ventes à investisseurs : - 6 log. (- 7 %)

Mises en vente : - 11 log. (- 100 %)

Offre commerciale : + 65 log. (+ 55 %)

Prix moyen de vente : + 2 %

## DESTINATION DES VENTES

	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19
<b>Ventes à investisseurs</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>2</b>
	<b>40%</b>	<b>13%</b>	<b>50%</b>	<b>44%</b>	<b>22%</b>
<i>dont Collectif**</i>	8	1	3	8	2
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>7</b>
	<b>60%</b>	<b>88%</b>	<b>50%</b>	<b>56%</b>	<b>78%</b>
<i>dont Collectif**</i>	6	4	1	9	7
<i>dont Individuel groupé</i>	6	3	2	1	

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	2 665 €	2 690 €	2 661 €	2 804 €	<b>2 813 €</b>
prix/m <sup>2</sup> des ventes	2 687 €	2 666 €	2 692 €	2 569 €	<b>2 738 €</b>

## 9 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

22 % à des investisseurs

100 % en collectif

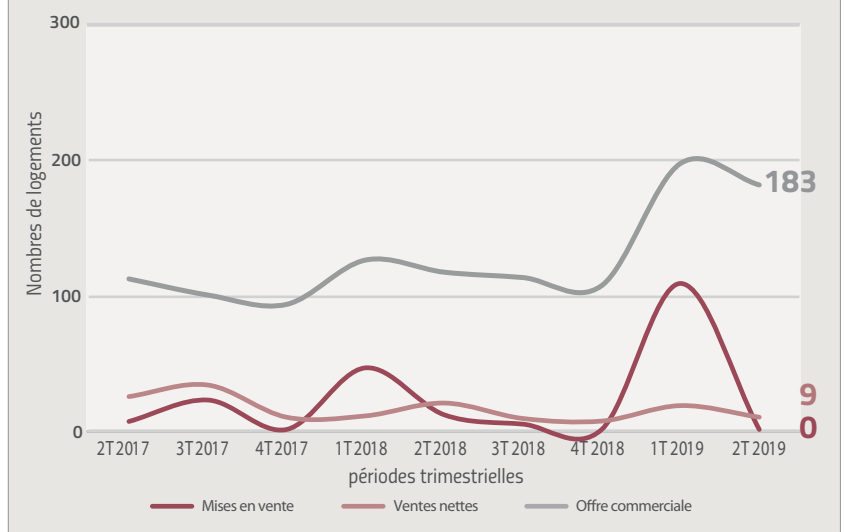
0 % en secteur aménagé

0 % en périmètre RU

## 3,1 % de taux d'écoulement au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme : **32 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 2018 – 2T 2019

Ventes : + 3 log. (+ 20 %)

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

Mises en vente : - 30 log. (- 83 %)

Offre commerciale : + 1 log. (+ 1 %)

Prix moyen de vente : - 6 %

## DESTINATION DES VENTES

	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19
<b>Ventes à investisseurs</b>	2	7	16	13	9
	13%	25%	52%	100%	50%
<i>dont Collectif***</i>	2	7	16	13	9
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	13	21	15	-4*	9
	87%	75%	48%		50%
<i>dont Collectif***</i>	12	20	14	-4*	5
<i>dont Individuel groupé</i>	1	1	1		4

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	3 082 €	3 016 €	2 926 €	2 912 €	2 939 €
prix/m <sup>2</sup> des ventes	2 941 €	2 816 €	2 806 €	2 727 €	2 760 €

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **2 615 €**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **1 982 €**

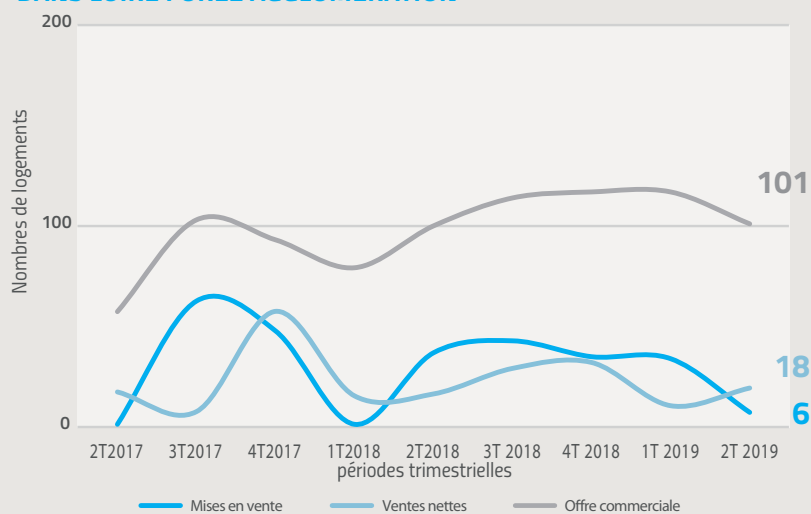
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **3 465 €**

## TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19
Te	5,4%	5,9%	6,0%	5,7%	5,2%

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 : **17 mois**

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



## ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	9	10	10	11	11	-
<i>dont Collectif**</i>	6	8	8	9	8	-
<i>dont Individuel groupé</i>	3	2	2	2	3	-
<b>Mises en vente</b>	36	42	34	33	6	115
<i>dont Collectif***</i>	36	42	34	8	6	84
<i>dont Individuel groupé</i>				25	6	31
<b>Ventes nettes</b>	15	28	31	9	18	86
<i>dont Collectif***</i>	14	27	30	9	14	80
<i>dont Individuel groupé</i>	1	1	1		4	6
<b>Retraits****</b>				24	4	28
<i>dont Collectif***</i>				24		24
<i>dont Individuel groupé</i>					4	4
<b>Offre commerciale</b>	100	114	117	117	101	101
<i>dont Collectif***</i>	97	112	116	91	77	77
<i>dont Individuel groupé</i>	3	2	1	26	24	24

\* Un chiffre 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 2018 – 2T 2019

Ventes : + 2 log. (+ 50 %)

Ventes à investisseurs : + 2 log. (+ 100 %)

Mises en vente : + 26 log. (- %)

Offre commerciale : + 18 log. (+ 90 %)

Prix moyen de vente : + 0,6 %

2 673 €/m<sup>2</sup> prix de vente moyen au 2<sup>e</sup> trim. 2019

6 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

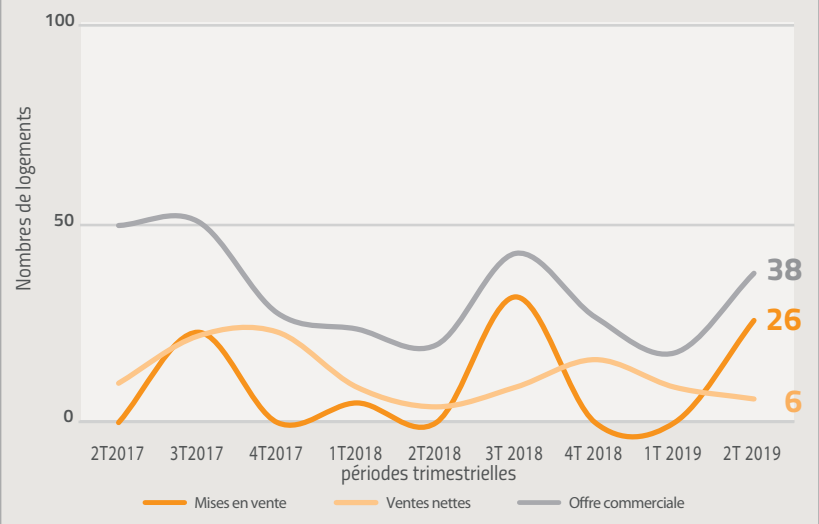
33 % à des investisseurs

0 % en individuel groupé

6,5 % de taux d'écoulement au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

Durée théorique moyenne de commercialisation  
d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 : 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 2018 – 2T 2019

Ventes : + 3 log. (+ 75 %)

Ventes à investisseurs : + 3 log. (+ 300 %)

Mises en vente : - 23 log. (- 92 %)

Offre commerciale : - 16 log. (+ 32 %)

Prix moyen de vente : + 0,1 %

2 715 €/m<sup>2</sup> prix de vente moyen au 2<sup>e</sup> trim. 2019

7 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

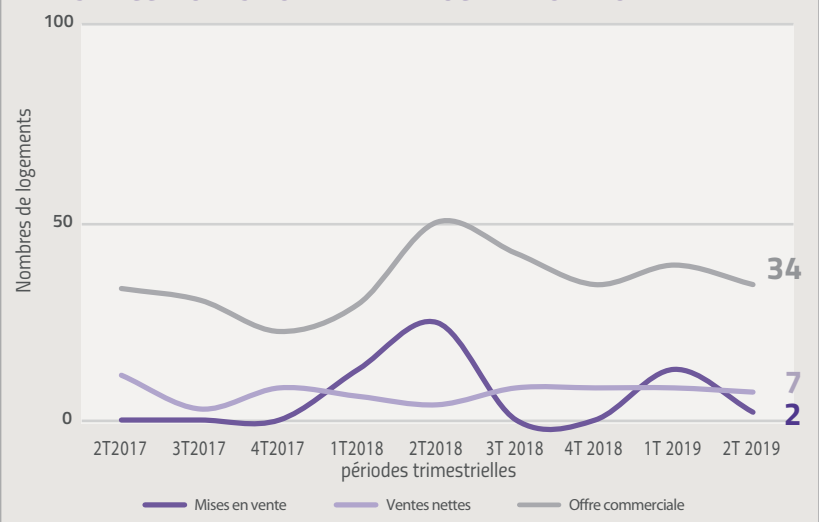
57 % à des investisseurs

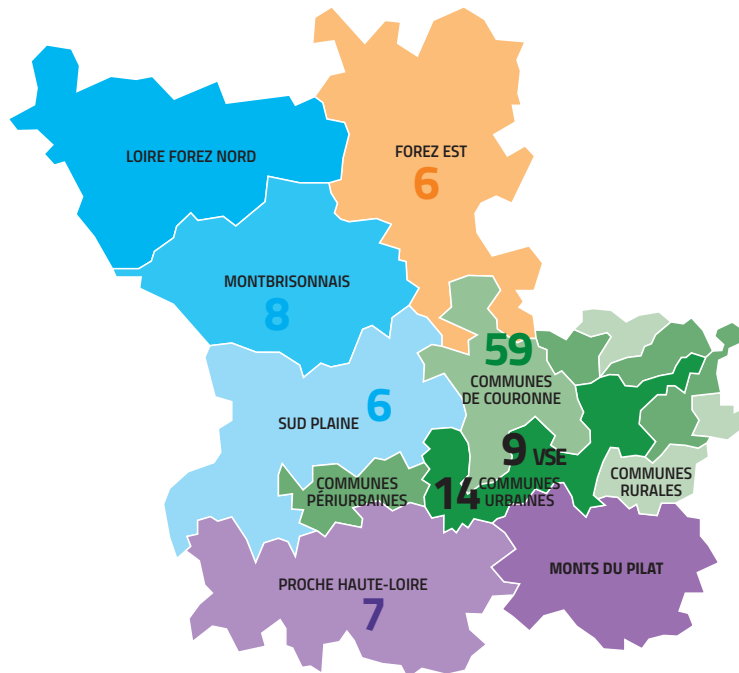
0 % en individuel groupé

3,5 % de taux d'écoulement au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

Durée théorique moyenne de commercialisation  
d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 : 39 mois

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



1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019**BILAN DES VENTES****NOMBRE DE VENTES  
PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> (HORS PARKING) EN LIBRE EN COLLECTIF**

FOREZ EST  
**6 VENTES**  
2 673 €/m<sup>2</sup>

LOIRE FOREZ MONTBRISONNAIS  
**8 VENTES**  
2 733 €/m<sup>2</sup>

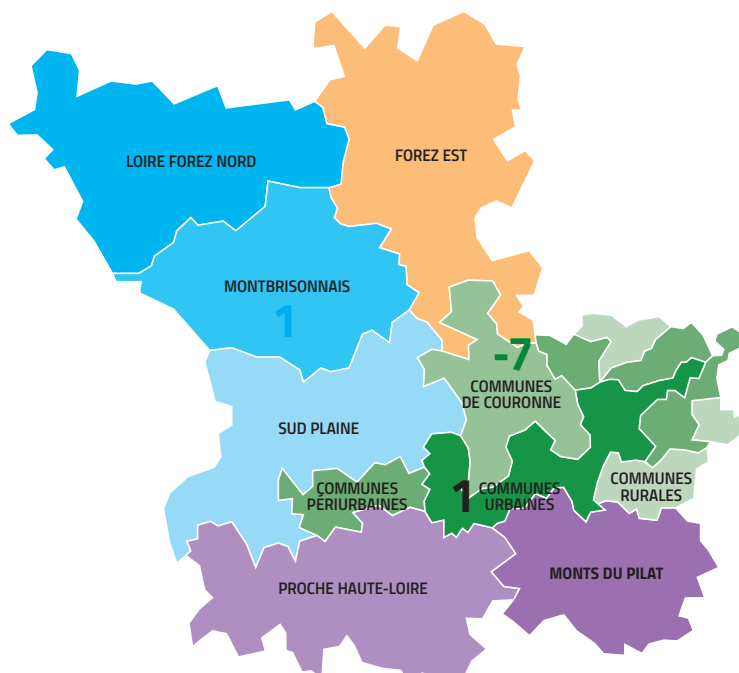
LOIRE FOREZ SUD PLAINE  
**6 VENTES**  
2 802 €/m<sup>2</sup>

SEM COMMUNES COURONNE  
**59 VENTES**  
3 092 €/m<sup>2</sup>

VILLE DE SAINT-ÉTIENNE  
**9 VENTES**  
2 738 €/m<sup>2</sup>

SEM COMMUNES URBAINES  
**14 VENTES**  
2 406 €/m<sup>2</sup>

PROCHE HAUTE-LOIRE  
**7 VENTES**  
2 715 €/m<sup>2</sup>

**NOMBRE DE VENTES  
PRIX UNITAIRE MOYEN EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPE**

LOIRE FOREZ MONTBRISONNAIS  
**1 VENTE**  
203 000 €

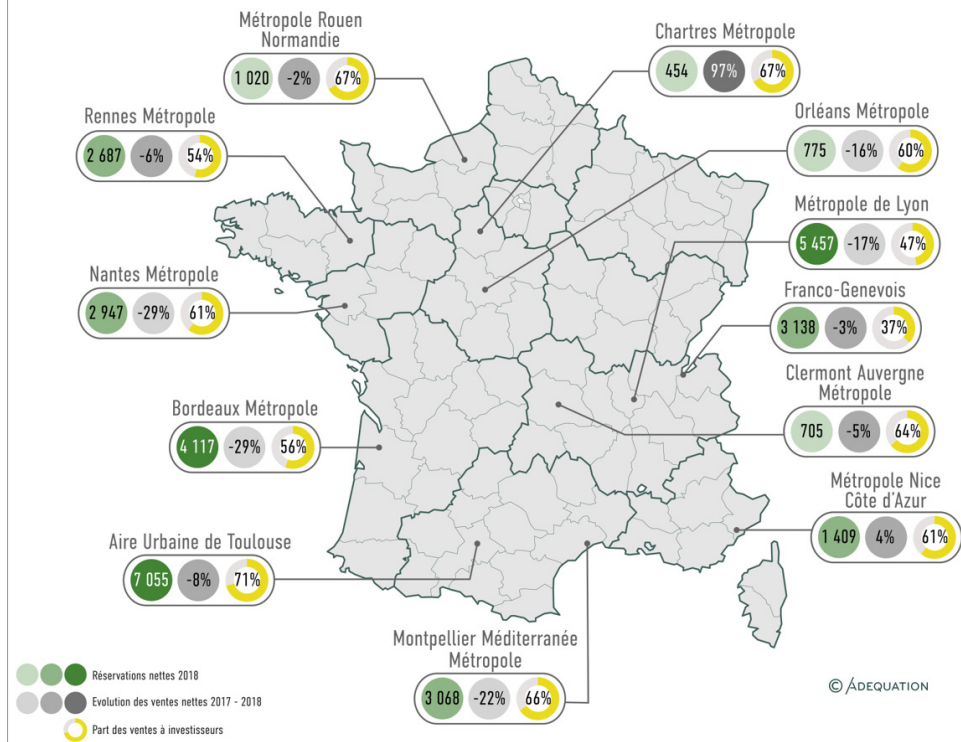
SEM COMMUNES COURONNE  
**-7 VENTES**

SEM COMMUNES URBAINES  
**1 VENTE**  
158 440 €

DONNÉES 2018

# POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ

## DONNÉES COMPARÉES SUR LES VOLUMES DE VENTES



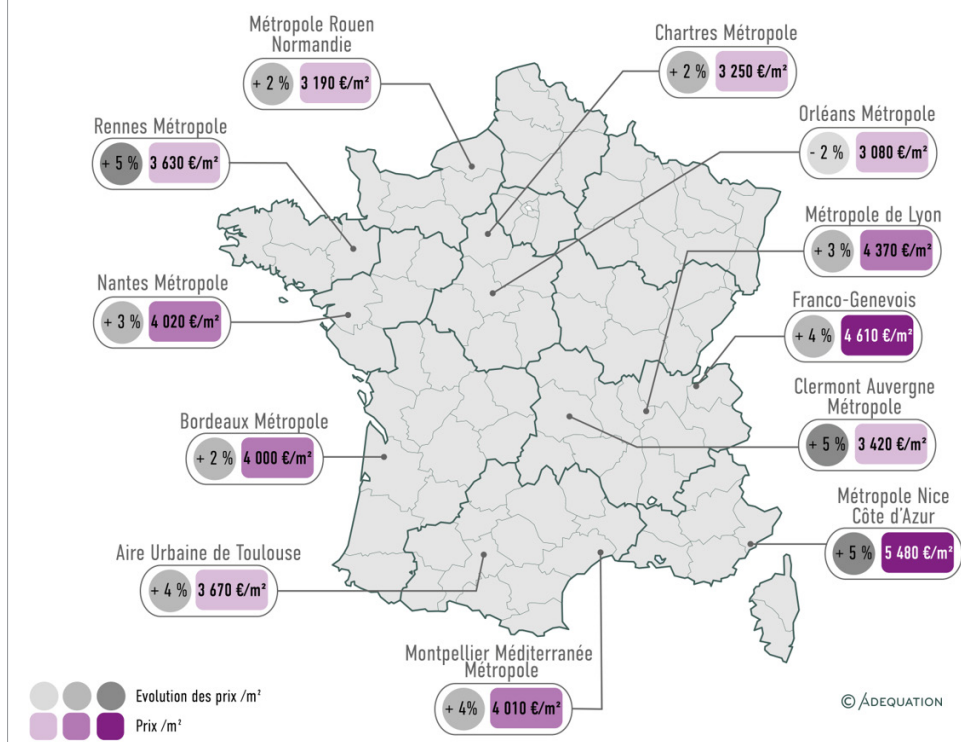
SUD LOIRE  
PROCHE HAUTE-LOIRE



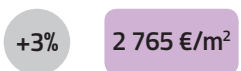
SAINT-ÉTIENNE  
MÉTROPOLE



## DONNÉES COMPARÉES SUR LES PRIX DE VENTES



SUD LOIRE  
PROCHE HAUTE-LOIRE



SAINT-ÉTIENNE  
MÉTROPOLE



## SOURCE

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

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 :

- Les logements proposés à la vente à des propriétaires occupants ou investisseurs, en résidence principale ou secondaire
- Les ventes en bloc, intervenant en logement libre (à promoteurs, à bailleurs institutionnels privés) ou locatif social (à bailleurs sociaux ou à l'Association Foncière Logement)

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 divisé 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 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), avec et 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 et Semène et Cc des Marches du Velay-Rochebaron