



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 ET PRIX	6
POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ	7

TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

n° 20
4^E TRIMESTRE 2023

-63% VENTES
/ au 4^e trimestre 2022

39 ventes au 4^e trim. 2023
38% à investisseurs
3% en secteur aménagé

5,1% taux d'écoulement
moyen au 4^e trimestre 2023
(pour les opérations en collectif libre)

-45% MISES EN VENTE
/ au 4^e trimestre 2022

98 mises en vente
au 4^e trimestre 2023

**+26% OFFRE
COMMERCIALE**
/ au 4^e trimestre 2022

661 logements disponibles
au 4^e trimestre 2023

+0,7% PRIX DE VENTE
/ au 4^e trimestre 2022

3 153€/m² prix moyen de
vente au 4^e trimestre 2023
(collectif libre, hors parking)

3 244€/m² prix moyen
de l'offre au 4^e trimestre 2023
(collectif libre, hors parking)



© freepik

LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

➔ Un 4^e trimestre, reflet d'une année 2023 morose, moins de mises en vente et moins de ventes.

➔ L'année 2023 affiche un recul de 22% des mises en ventes par rapport à 2022 (529 lots contre 623 lots en 2022).

➔ En matière de **vente**, le recul par rapport à 2022 est de **-25%**, avec 342 ventes. Un recul important mais pas catastrophique au regard des années précédentes (297 ventes en 2020, 379 en 2019).

➔ L'**offre commerciale** continue de progresser sur le 4^e trimestre et donc sur l'année 2023 atteignant ainsi 661 lots soit **20% de plus que fin 2022**. Un stock qui se durcit avec un écoulement qui s'allonge à plus de 22 mois théoriques contre 14 en 2022.

➔ Un **prix moyen** qui stagne sur le dernier trimestre, néanmoins qui progresse de plus de **7%** en 2023 par rapport à 2022.

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

EVOLUTION 4T 2022 - 4T 2023

Ventes nettes : **-37 log.** (-66%)
Ventes à investisseurs : **-16 log.** (-80%)
Mises en vente : **-19 log.** (-28%)
Offre commerciale : **+83 log.** (+27%)
Prix de vente moyen : **+6%**

DESTINATION DES VENTES

	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23
Ventes à investisseurs	20	25	20	12	4
	36%	58%	36%	30%	29%
<i>dont Collectif**</i>	20	25	20	12	4
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	35	18	36	28	10
	64%	42%	64%	70%	71%
<i>dont Collectif**</i>	36	17	33	24	15
<i>dont Individuel groupé</i>	-1	1	3	4	-5

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23
prix/m ² de l'offre	3 087 €	3 150 €	3 250 €	3 320 €	3 295 €
prix/m ² des ventes	3 086 €	3 134 €	3 288 €	3 209 €	3 264 €

Prix au m² du marché : **3 298 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 371 €**

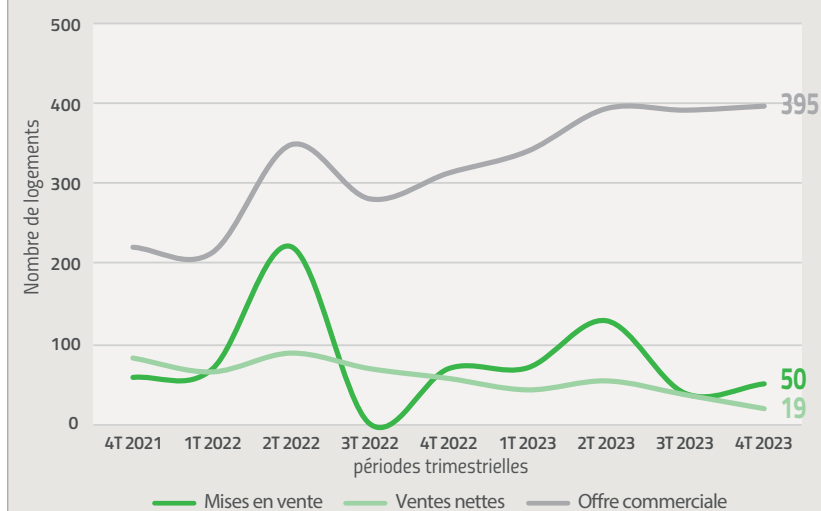
Prix au m² du logement le plus cher : **4 204 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23
Te	6,8%	6,3%	6,3%	5,1%	4,2%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 4^e trimestre 2023 : **24 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	Cumul**
Programmes en com.*****	24	28	31	30	31	-
<i>dont Collectif***</i>	26	27	29	27	28	-
<i>dont Individuel groupé</i>	3	5	8	7	7	-
Mises en vente	69	70	129	38	50	287
<i>dont Collectif***</i>	69	56	107	38	50	251
<i>dont Individuel groupé</i>	0	14	22	0	0	36
Ventes nettes	55	43	56	40	14	153
<i>dont Collectif***</i>	56	42	53	36	19	150
<i>dont Individuel groupé</i>	-1	-1	3	4	-5	3
Retraits****	0	0	20	0	31	51
<i>dont Collectif***</i>	0	0	20	0	12	32
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	19	19
Offre commerciale	312	339	392	390	395	395
<i>dont Collectif***</i>	298	312	346	348	367	367
<i>dont Individuel groupé</i>	14	27	46	42	28	28

* 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 2022 - 4T 2023

Ventes : **-20 log.** (-87%)

Ventes à investisseurs : **-7 log.** (-20%)

Mises en vente : **aucune depuis le 3^e trim. 2022**

Offre commerciale : **-69 log.** (-39%)

Prix moyen de vente : **+2%**

DESTINATION DES VENTES

	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23
Ventes à investisseurs	7	11	3	3	0
dont Collectif**	7	11	3	3	
dont Individuel groupé					
Ventes à occupants	16	8	4	5	3
dont Collectif**	16	8	4	5	3
dont Individuel groupé					

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23
prix/m ² de l'offre	3 093 €	3 117 €	3 156 €	3 158 €	3 172 €
prix/m ² des ventes	3 076 €	2 982 €	2 996 €	3 140 €	3 130 €

3 ventes au 4^e trimestre 2023

Aucune à des investisseurs

100% en collectif (3 ventes)

33% en secteur aménagé (1 vente)

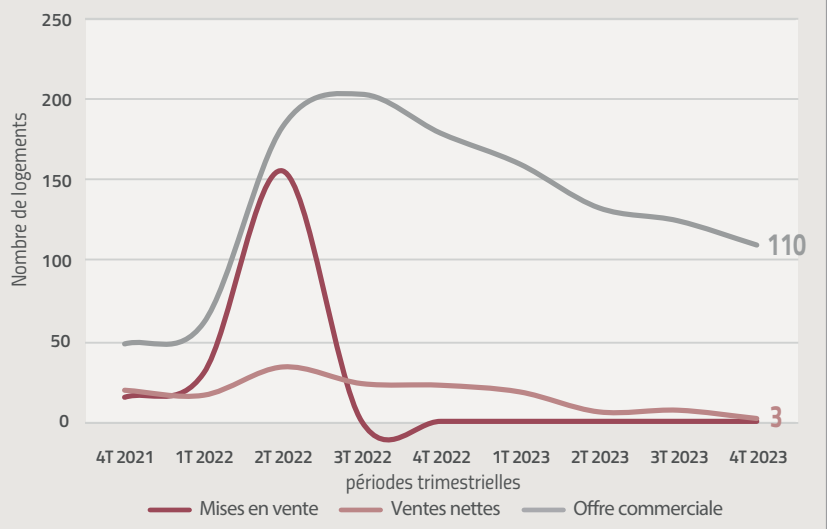
Aucune en périmètre RU

4,4% de taux d'écoulement

au 4^e trimestre 2023

Durée moyenne de commercialisation d'un programme : **23 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 2022 - 4T 2023

Ventes : **-26 log.** (-74%)

Ventes à investisseurs : **-10 log.** (-91%)

Mises en vente : **-65 log.** (-84%)

Offre commerciale : **+14 log.** (+12%)

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

DESTINATION DES VENTES

	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23
Ventes à investisseurs	11	10	14	2	1
	31%	30%	40%	11%	11%
<i>dont Collectif**</i>	11	10	14	2	1
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	24	23	21	16	8
	69%	70%	60%	89%	89%
<i>dont Collectif**</i>	21	19	19	16	8
<i>dont Individuel groupé</i>	3	4	2		

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23
prix/m ² de l'offre	3 246 €	3 269 €	3 263 €	3 233 €	3 272 €
prix/m ² des ventes	3 255 €	3 261 €	3 459 €	3 443 €	3 116 €

Prix au m² du marché : **3 342 €**

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

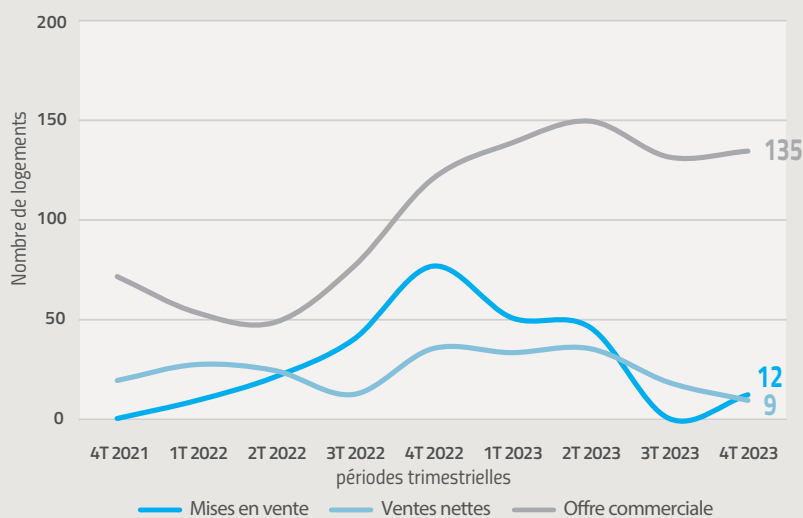
Prix au m² du logement le plus cher : **3 926 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

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

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 4^e trimestre 2023 : **14 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	Cumul**
Programmes en com.*****	14	16	18	16	17	-
<i>dont Collectif***</i>	12	14	16	14	15	-
<i>dont Individuel groupé</i>	4	4	3	3	3	-
Mises en vente	77	51	46	0	12	109
<i>dont Collectif***</i>	73	45	46	0	12	103
<i>dont Individuel groupé</i>	4	6	0	0	0	6
Ventes nettes	35	33	35	18	9	95
<i>dont Collectif***</i>	32	29	33	18	9	89
<i>dont Individuel groupé</i>	3	4	2	1	0	6
Retraits****	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
Offre commerciale	121	139	150	132	135	135
<i>dont Collectif***</i>	109	125	138	120	123	123
<i>dont Individuel groupé</i>	12	14	12	12	12	12

* 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 2022 - 4T 2023

Ventes : **+3 log.** (+23%)
Ventes à investisseurs : **+1 log.** (+50%)
Mises en vente : **-16 log.** (-52%)
Offre commerciale : **-1 log.** (-2%)
Prix moyen de vente : **+1%**

3 060€/m² prix de vente moyen au 4^e trim. 2023

16 ventes au 4^e trimestre 2023

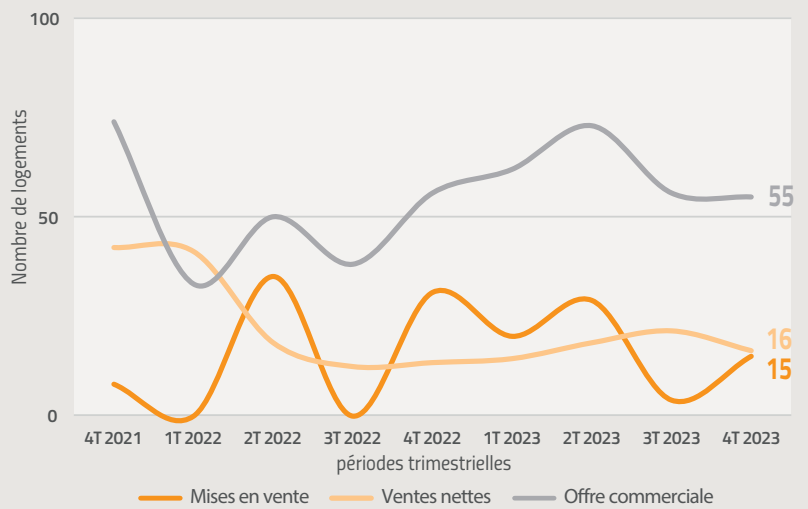
19% à investisseurs (3 ventes)

100% en collectif

6,6% de taux d'écoulement au 4^e trim. 2023

Durée moyenne de commercialisation d'un programme
au 4^e trimestre 2023 : **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

4T 2022 - 4T 2023

Ventes : **-2 log.** (-100%)
Ventes à investisseurs : **aucune** (aucune 1 an avant)
Mises en vente : **+21 log.** (aucune 1 an avant)
Offre commerciale : **-1 log.** (-2%)
Prix moyen de vente : **-4%**

2 978€/m² prix de vente moyen au 4^e trim. 2023

Aucune vente au 4^e trimestre 2023

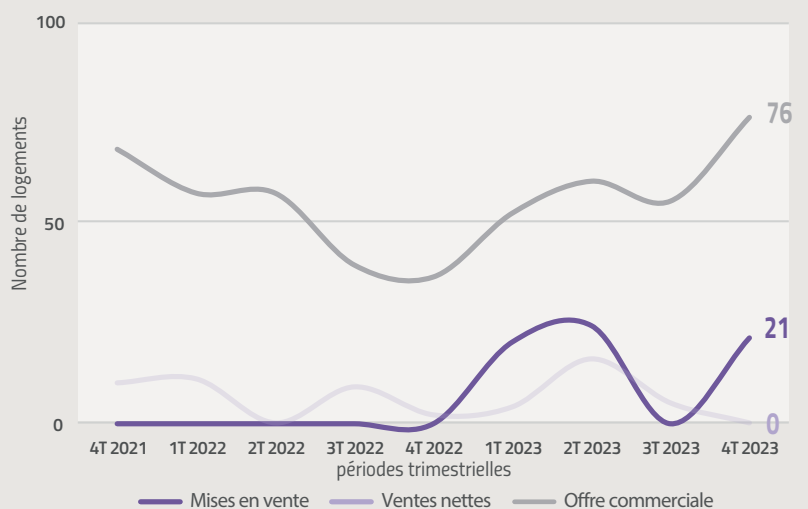
- investisseur

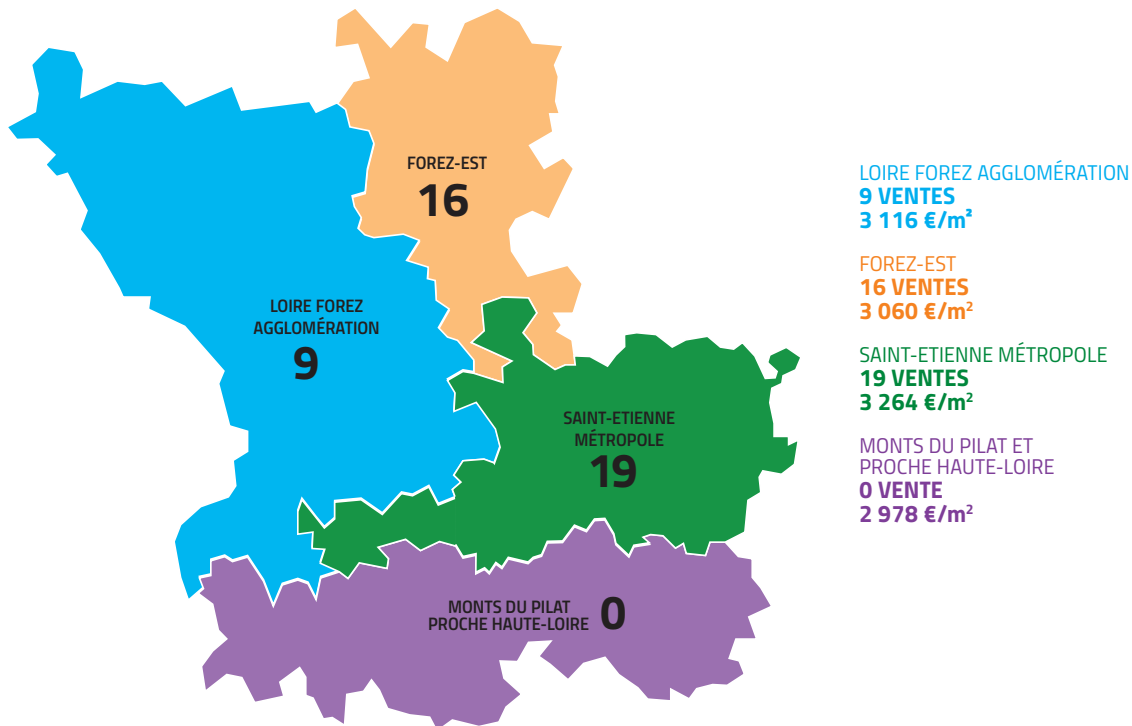
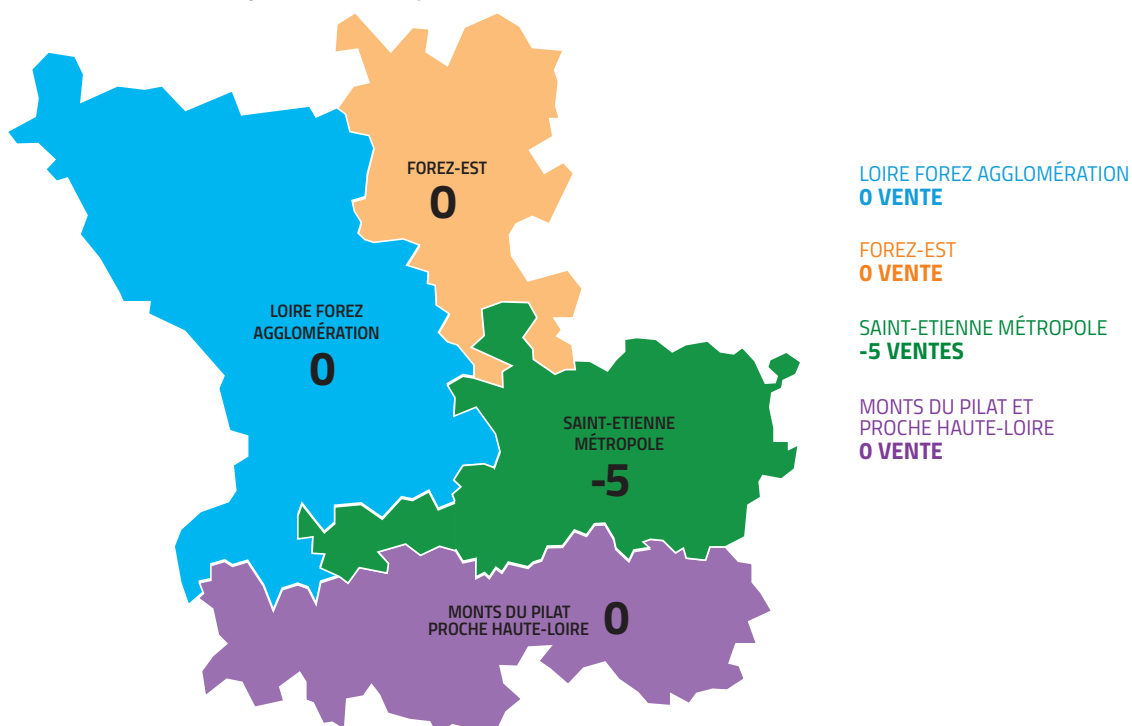
- en collectif

4,0% de taux d'écoulement au 4^e trim. 2023

Durée moyenne de commercialisation d'un programme
au 4^e trimestre 2023 : **25 mois**

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



4^E TRIMESTRE 2023**BILAN DES VENTES ET PRIX****NOMBRE DE VENTES EN LIBRE EN COLLECTIF**
PRIX MOYEN AU M² (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 m² 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 m² 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 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

MARS 2024

n° 20
4^E 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
web : www.epures.com

