



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

TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

n°21

1^{ER} TRIMESTRE 2024

-61% VENTES

/ au 1^{er} trimestre 2023

37 ventes au 1^{er} trimestre 2024

14% à investisseurs

Aucune en secteur aménagé

4,6% taux d'écoulement

moyen au 1^{er} trimestre 2024
(pour les opérations en collectif libre)

-37% MISES EN VENTE

/ au 1^{er} trimestre 2023

105 mises en vente

au 1^{er} trimestre 2024

+25% OFFRE COMMERCIALE

/ au 1^{er} trimestre 2023

744 logements disponibles

au 1^{er} trimestre 2024

+3,7% PRIX DE VENTE

/ au 1^{er} trimestre 2023

3 259€/m² prix moyen de

vente au 1^{er} trimestre 2024

(collectif libre, hors parking)

3 240€/m² prix moyen

de l'offre au 1^{er} trimestre 2024

(collectif libre, hors parking)



© freepik

LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

- ➔ Un ralentissement continu du marché de la promotion immobilière depuis fin 2023, inscrit dans une tendance nationale et régionale.
- ➔ Des volumes de ventes et de commercialisations en forte diminution en un an, à des niveaux similaires par rapport au 4^e trimestre 2023.
- ➔ Un prix moyen qui reste élevé et en légère hausse.
- ➔ Malgré des retraits (41 au cours du 1^{er} trimestre 2024) et une baisse de commercialisation, l'offre commerciale progresse.
- ➔ Le marché est en situation de **sur offre** sur la base d'un rythme de vente de 12,3 ventes par mois en début d'année.
- ➔ 16% des ventes ont été enregistrées en aidée sur le trimestre, soit +8 points par rapport au 1^{er} trimestre 2023.

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

EVOLUTION

1T 2023 - 1T 2024

Ventes nettes : **-20 log.** (-45%)
Ventes à investisseurs : **-24 log.** (-96%)
Mises en vente : **-1 log.** (-1%)
Offre commerciale : **+87 log.** (+26%)
Prix de vente moyen : **+6%**

DESTINATION DES VENTES

	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24
Ventes à investisseurs	25	21	11	1	1
	57%	35%	28%	7%	0%
<i>dont Collectif**</i>	25	21	11	1	1
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	19	39	29	14	24
	43%	65%	73%	93%	100%
<i>dont Collectif**</i>	18	36	25	19	23
<i>dont Individuel groupé</i>	1	3	4	-5	1

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24
prix/m ² de l'offre	3 149 €	3 241 €	3 302 €	3 274 €	3 274 €
prix/m ² des ventes	3 137 €	3 288 €	3 251 €	3 430 €	3 331 €

Prix au m² du marché : **3 286 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 154 €**

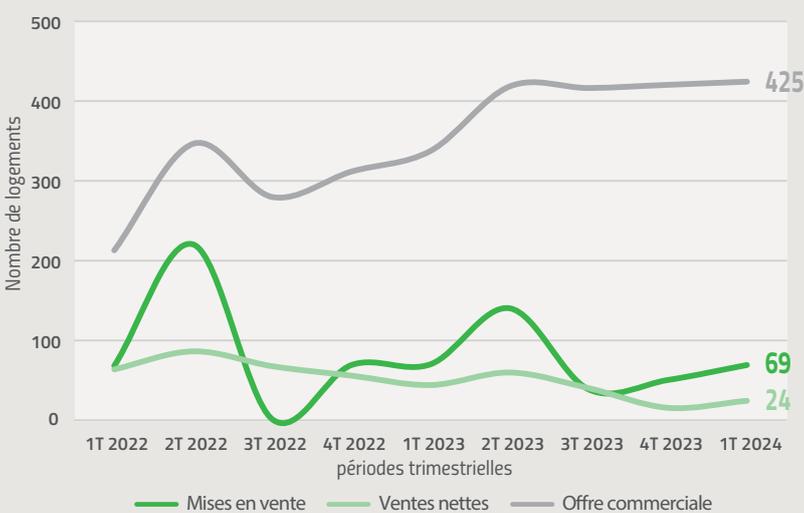
Prix au m² du logement le plus cher : **4 934 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24
Te	6,3%	6,5%	5,2%	4,2%	4,4%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 1^{er} trimestre 2024 : **23 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24	Cumul**
Programmes en com.*****	29	33	31	32	34	-
<i>dont Collectif***</i>	29	32	29	30	33	-
<i>dont Individuel groupé</i>	5	7	7	7	8	-
Mises en vente	70	141	38	50	69	298
<i>dont Collectif***</i>	56	119	38	50	69	276
<i>dont Individuel groupé</i>	14	22	0	0	0	22
Ventes nettes	44	60	40	15	24	139
<i>dont Collectif***</i>	43	57	36	20	23	136
<i>dont Individuel groupé</i>	1	3	4	-5	1	3
Retraits****	0	0	0	31	41	72
<i>dont Collectif***</i>	0	0	0	12	38	50
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	19	3	22
Offre commerciale	338	419	417	421	425	425
<i>dont Collectif***</i>	311	373	375	393	401	401
<i>dont Individuel groupé</i>	27	46	42	28	24	24

* 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 2023 - 1T 2024

Ventes : **-32 log.** (-160%)

Ventes à investisseurs : **-13 log.** (-118%)

Mises en vente : **+33 log.** (aucune 1 an avant)

Offre commerciale : **-9 log.** (-6%)

Prix moyen de vente : -

DESTINATION DES VENTES

	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24
Ventes à investisseurs	11	4	3	0	-2
dont Collectif**	11	4	3	0	-2
dont Individuel groupé					
Ventes à occupants	9	7	5	3	-10
dont Collectif**	9	7	5	3	-10
dont Individuel groupé					

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24
prix/m ² de l'offre	3 110 €	3 135 €	3 135 €	3 147 €	3 114 €
prix/m ² des ventes	2 988 €	2 996 €	3 140 €	3 130 €	-

-12 ventes au 1^{er} trimestre 2024

16% à des investisseurs (-2 ventes)

100% en collectif (-12 ventes)

67% en secteur aménagé (-8 ventes)

Aucune en périmètre RU

3,5% de taux d'écoulement

au 1^{er} trimestre 2024

Durée moyenne de commercialisation d'un programme : **28 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 2023 - 1T 2024

Ventes : **-29 log.** (-88%)

Ventes à investisseurs : **-7 log.** (-70%)

Mises en vente : **-20 log.** (-36%)

Offre commerciale : **+31 log.** (+21%)

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

DESTINATION DES VENTES

	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24
Ventes à investisseurs	10	14	2	3	3
	30%	42%	13%	30%	75%
<i>dont Collectif**</i>	10	14	2	3	3
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	23	19	14	7	1
	70%	58%	88%	70%	25%
<i>dont Collectif**</i>	19	17	14	7	2
<i>dont Individuel groupé</i>	4	2			-1

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24
prix/m ² de l'offre	3 276 €	3 273 €	3 246 €	3 277 €	3 288 €
prix/m ² des ventes	3 261 €	3 457 €	3 472 €	3 275 €	3 296 €

Prix au m² du marché : **3 324 €**

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

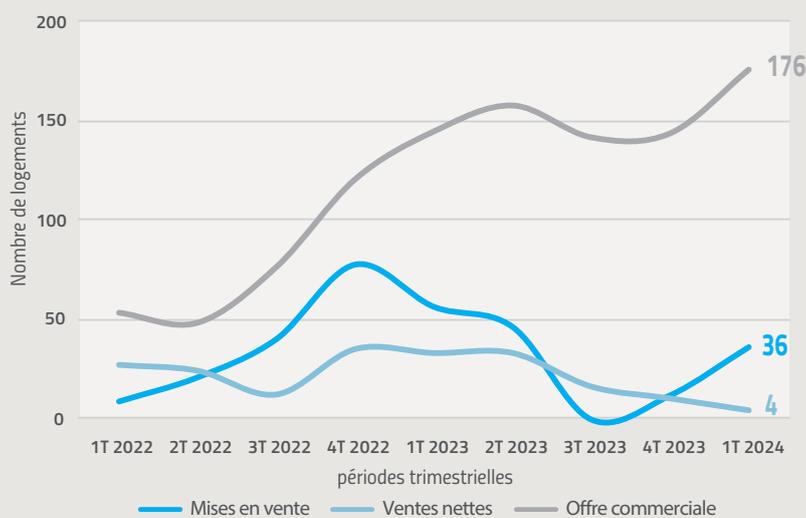
Prix au m² du logement le plus cher : **3 920 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24
Te	7,5%	8,2%	6,9%	6,4%	5,6%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 1^{er} trimestre 2024 : **18 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24	Cumul**
Programmes en com.*****	16	18	16	17	20	-
<i>dont Collectif***</i>	14	16	14	15	15	17
<i>dont Individuel groupé</i>	4	3	3	3	3	4
Mises en vente	56	46	0	12	36	94
<i>dont Collectif***</i>	50	46	0	12	26	84
<i>dont Individuel groupé</i>	6	0	0	0	10	10
Ventes nettes	33	33	16	10	4	63
<i>dont Collectif***</i>	29	31	16	10	5	62
<i>dont Individuel groupé</i>	4	2	1	0	-1	1
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	145	158	142	144	176	176
<i>dont Collectif***</i>	131	146	130	132	153	153
<i>dont Individuel groupé</i>	14	12	12	12	23	23

* 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 2023 - 1T 2024

Ventes : **-9 log.** (-64%)

Ventes à investisseurs : **-2 log.** (-67%)

Mises en vente : **-20 log.** (aucune au 1^{er} T24)

Offre commerciale : **62 log.** (autant qu'1 an avant)

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

2 780€/m² prix de vente moyen au 1^{er} trim. 2024

5 ventes au 1^{er} trimestre 2024

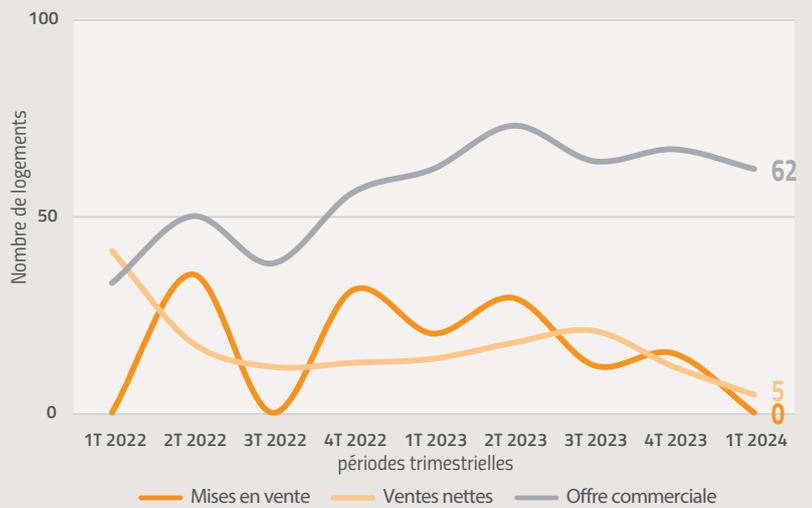
20% à investisseurs (1 vente)

80% en collectif (4 ventes)

4,3% de taux d'écoulement au 1^{er} trim. 2024

Durée moyenne de commercialisation d'un programme
au 1^{er} trimestre 2024 : **23 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 2023 - 1T 2024

Ventes : **4 log.** (autant qu'1 an avant)

Ventes à investisseurs : **1 log.** (autant)

Mises en vente : **-20 log.** (-100%)

Offre commerciale : **-29 log.** (-56%)

Prix moyen de vente : **+17%**

3 229€/m² prix de vente moyen au 1^{er} trim. 2024

4 ventes au 1^{er} trimestre 2024

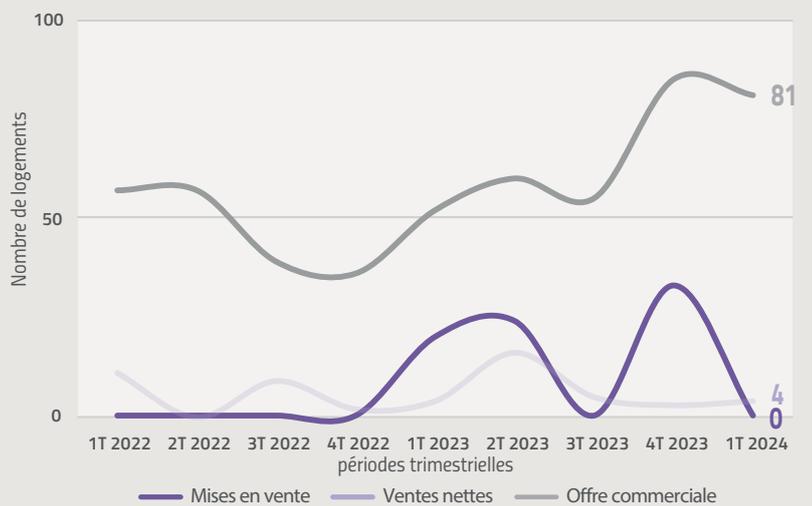
25% à investisseur (1 vente)

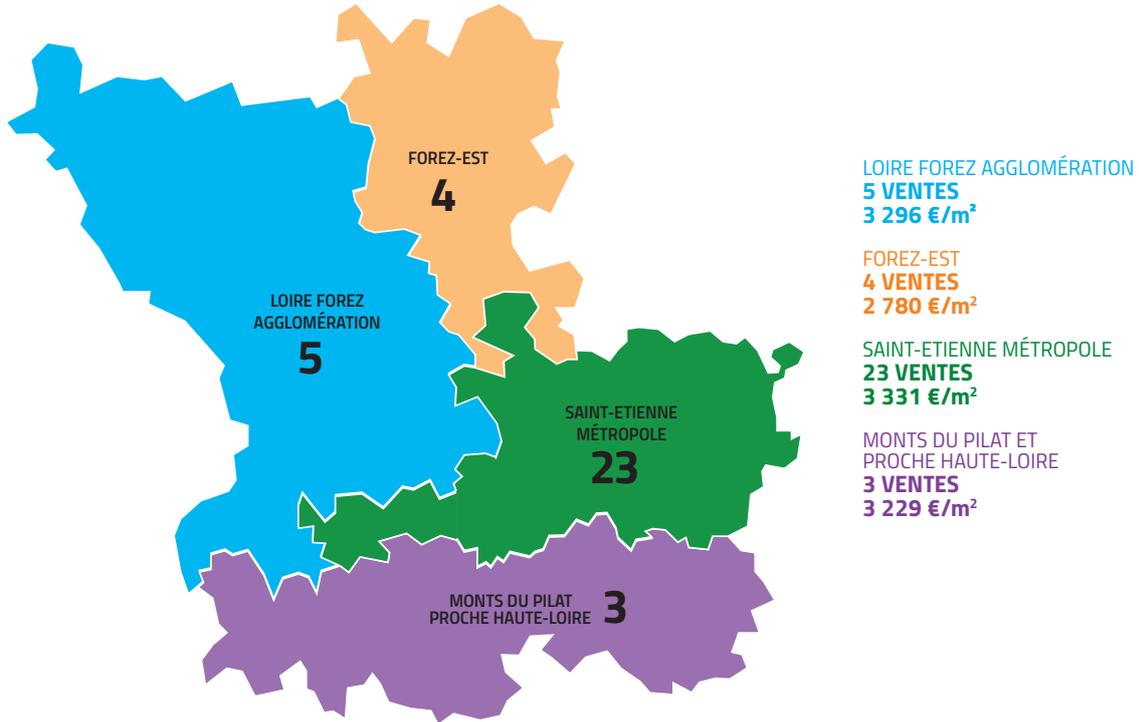
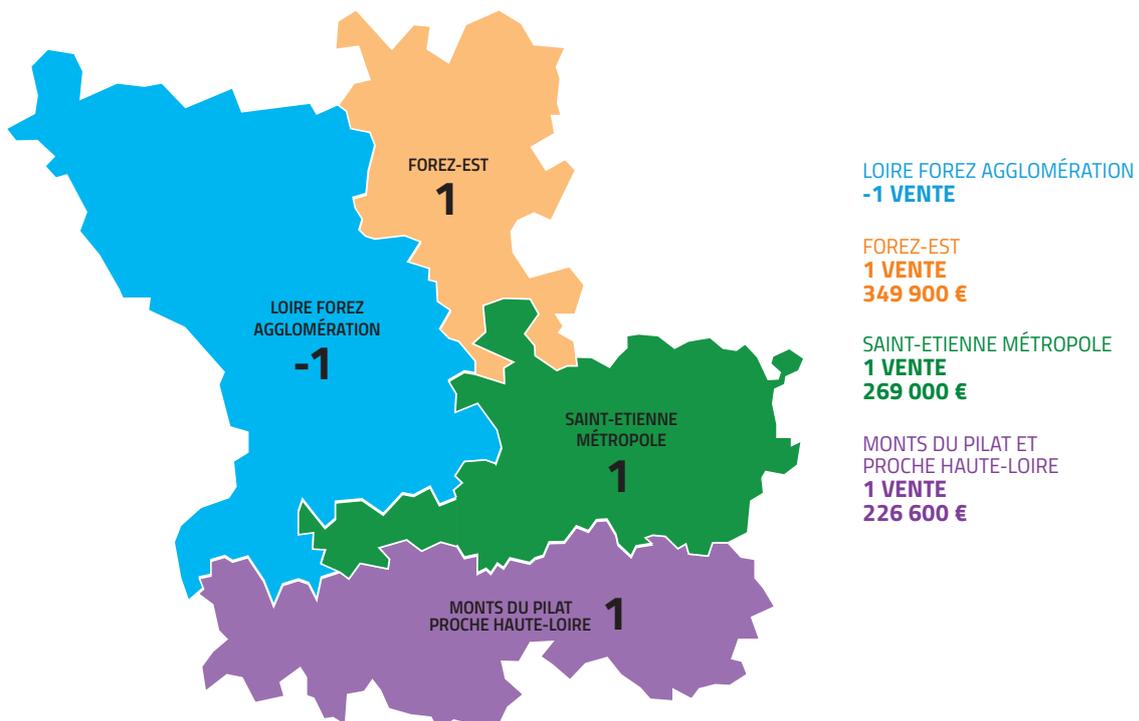
-75% en collectif (3 ventes)

2,9% de taux d'écoulement au 1^{er} trim. 2024

Durée moyenne de commercialisation d'un programme
au 1^{er} trimestre 2024 : **34 mois**

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



1^{ER} TRIMESTRE 2024**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 des territoires ligériens

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.

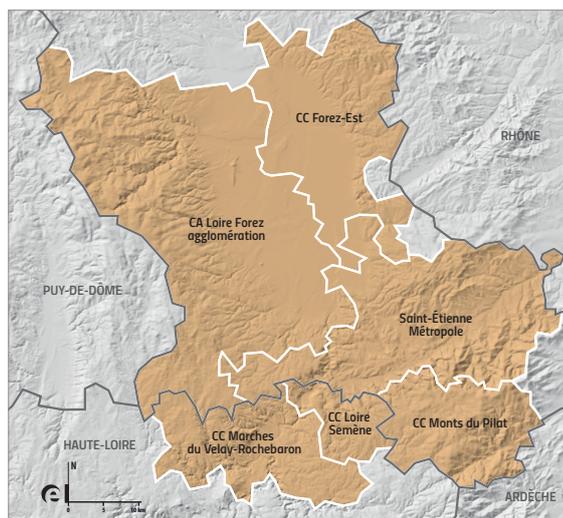
L'activité en secteur aménagé : programmes réalisés en ZAC, en PAE, en PUP.

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

JUILLET 2024

n°21
1^{ER} TRIMESTRE 2024

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

