



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° 22

2^E TRIMESTRE 2024



© freepik

-50% VENTES

/ au 2^e trimestre 2023

67 ventes au 2^e trimestre 2024

18% à investisseurs

1% en secteur aménagé

4,2% taux d'écoulement

moyen au 2^e trimestre 2024
(pour les opérations en collectif libre)

-55% MISES EN VENTE

/ au 2^e trimestre 2023

109 mises en vente

au 2^e trimestre 2024

+10% OFFRE COMMERCIALE

/ au 2^e trimestre 2023

816 logements disponibles

au 2^e trimestre 2024

PRIX DE VENTE STABLE

/ au 2^e trimestre 2023

3 321€/m² prix moyen de

vente au 2^e trimestre 2024

(collectif libre, hors parking)

3 249€/m² prix moyen

de l'offre au 2^e trimestre 2024

(collectif libre, hors parking)

LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

➡ Un volume de ventes faible qui se stabilise autour de 60 ventes / trimestre depuis le début de l'année.

➡ Mais une offre disponible qui croît et qui correspond à l'activité d'une année avant la crise. Au rythme du 2^e trimestre 2024, l'offre correspond à 36 mois d'écoulement théorique.

➡ Le stock « dur » (c'est-à-dire l'offre livrée) qui s'était limité en-dessous de 10%, se situe à présent à 11% de l'offre commerciale.

➡ Des prix qui se maintiennent autour de 3 500€/m², parking inclus.

➡ La baisse des ventes à investisseurs se confirme, plus que 18% des ventes.

➡ Au-delà des niveaux de prix atteints, c'est sans doute les logiques attentistes des ménages et les difficultés d'accès au crédit, dans un contexte d'incertitudes et inflationniste, qui expliquent le manque de dynamisme du marché.

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

EVOLUTION

2T 2023 - 2T 2024

Ventes nettes : **-124 log.** (-21%)

Ventes à investisseurs : **-12 log.** (-50%)

Mises en vente : **-120 log.** (-85%)

Offre commerciale : **-8 log.** (-2%)

Prix de vente moyen : **+3%**

DESTINATION DES VENTES

	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24
Ventes à investisseurs	24	13	4	7	12
	36%	30%	18%	16%	23%
<i>dont Collectif***</i>	24	13	4	7	12
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	42	30	18	38	40
	64%	70%	82%	84%	77%
<i>dont Collectif***</i>	39	26	23	37	35
<i>dont Individuel groupé</i>	3	4	-5	1	5

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24
prix/m ² de l'offre	3 243 €	3 310 €	3 280 €	3 321 €	3 311 €
prix/m ² des ventes	3 275 €	3 269 €	3 441 €	3 396 €	3 377 €

Prix au m² du marché : **3 316 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 380 €**

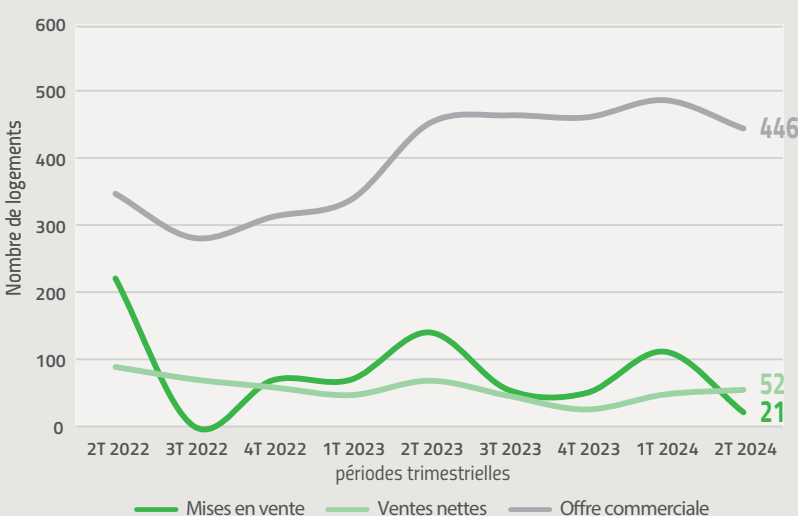
Prix au m² du logement le plus cher : **4 989 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24
Te	6,4%	5,0%	4,2%	5,0%	4,5%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 2^e trimestre 2024 : **22 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24	Cumul**
Programmes en com.*****	35	32	33	36	34	-
<i>dont Collectif***</i>	35	32	33	38	34	-
<i>dont Individuel groupé</i>	7	7	7	8	5	-
Mises en vente	141	55	50	112	21	238
<i>dont Collectif***</i>	119	55	50	112	21	238
<i>dont Individuel groupé</i>	22	0	0	0	0	0
Ventes nettes	66	43	22	45	52	162
<i>dont Collectif***</i>	63	39	27	44	47	157
<i>dont Individuel groupé</i>	3	4	-5	1	5	5
Retraits****	0	0	31	41	12	84
<i>dont Collectif***</i>	0	0	12	38	12	62
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	19	3	0	22
Offre commerciale	454	466	463	489	446	446
<i>dont Collectif***</i>	408	424	435	465	427	427
<i>dont Individuel groupé</i>	46	42	28	24	19	19

* 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 2T 2023 - 2T 2024

Ventes : **-12 log.** (-75%)

Ventes à investisseurs : **-10 log.** (-143%)

Mises en vente : aucune comme 1 an avant

Offre commerciale : **-42 log.** (-25%)

Prix moyen de vente : **+12,5%**

DESTINATION DES VENTES

	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24
Ventes à investisseurs	7	5	3	1	-3
	44%	45%	33%	33%	0%
<i>dont Collectif</i>	7	5	3	1	-3
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	9	6	6	2	7
	56%	55%	67%	67%	100%
<i>dont Collectif</i>	9	6	6	2	7
<i>dont Individuel groupé</i>					

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24
prix/m ² de l'offre	3 143 €	3 169 €	3 174 €	3 146 €	3 119 €
prix/m ² des ventes	3 008 €	3 243 €	3 343 €	4 019 €	3 385 €

4 ventes au 2^e trimestre 2024

Aucune à investisseur (-7 ventes)

100% en collectif (-12 ventes)

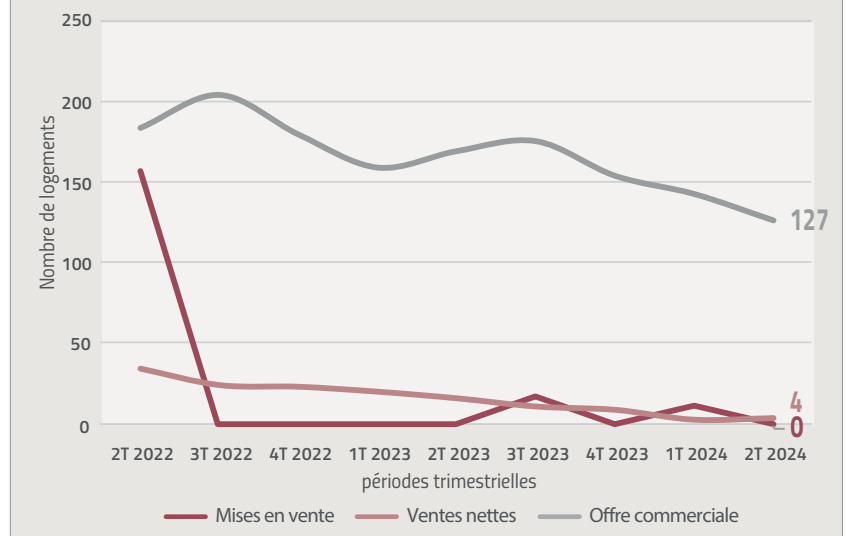
Aucune en secteur aménagé (-3 ventes)

3 ventes en périmètre RU

3,7% de taux d'écoulement au 2^e trimestre 2024

Durée moyenne de commercialisation d'un programme : **27 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 2023 - 2T 2024

Ventes : **-24 log.** (-73%)

Ventes à investisseurs : **-14 log.** (-100%)

Mises en vente : **-40 log.** (-87%)

Offre commerciale : **-7 log.** (-4%)

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

DESTINATION DES VENTES

	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24
Ventes à investisseurs	14	2	3	3	0
	42%	13%	30%	75%	0%
<i>dont Collectif***</i>	14	2	3	3	0
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	19	14	7	1	9
	58%	88%	70%	25%	100%
<i>dont Collectif***</i>	17	14	7	2	7
<i>dont Individuel groupé</i>	2	-	-	-1	2

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24
prix/m ² de l'offre	3 272 €	3 246 €	3 277 €	3 288 €	3 290 €
prix/m ² des ventes	3 457 €	3 472 €	3 275 €	3 292 €	3 209 €

Prix au m² du marché : **3 347 €**

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

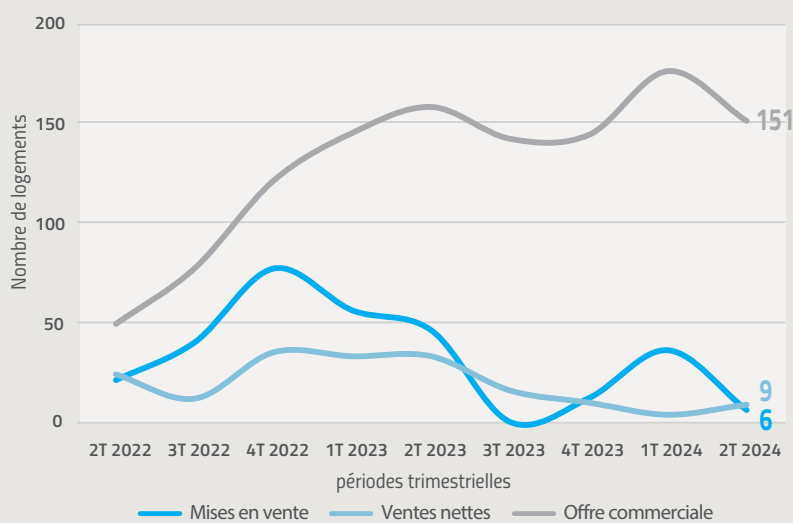
Prix au m² du logement le plus cher : **3 920 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

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

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 2^e trimestre 2024 : **19 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	2T 23	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24	Cumul**
Programmes en com.*****	18	16	17	20	22	-
<i>dont Collectif***</i>	16	14	15	17	17	-
<i>dont Individuel groupé</i>	3	3	3	4	6	-
Mises en vente	46	0	12	36	6	54
<i>dont Collectif***</i>	46	0	12	26	0	38
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	10	6	16
Ventes nettes	33	16	10	4	9	39
<i>dont Collectif***</i>	31	16	10	5	7	38
<i>dont Individuel groupé</i>	2	0	0	-1	2	1
Retraits****	0	0	0	0	22	22
<i>dont Collectif***</i>	0	0	0	0	22	22
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	0	0
Offre commerciale	158	142	144	176	151	151
<i>dont Collectif***</i>	146	130	132	153	124	124
<i>dont Individuel groupé</i>	12	12	12	23	27	27

* 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

2T 2023- 2T 2024

Ventes : **-7 log.** (-70%)
Ventes à investisseurs : **-6 log.** (-100%)
Mises en vente : **+53 log.** (+183%)
Offre commerciale : **+68 log.** (+93%)
Prix moyen de vente : **-18%**

2 775€/m² prix de vente moyen au 2^e trim. 2024

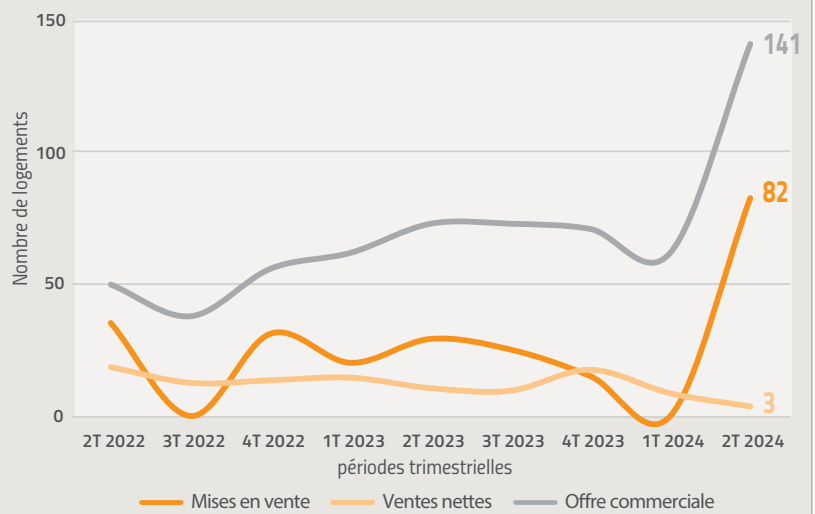
3 ventes au 2^e trimestre 2024

Aucune à investisseurs
100% en collectif (3 ventes)

2,9% de taux d'écoulement au 2^e trim. 2024

Durée moyenne de commercialisation d'un programme
au 2^e trimestre 2024 : **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

2T 2023 - 2T 2024

Ventes : **-13 log.** (-81%)
Ventes à investisseurs : **-6 log.** (-86%)
Mises en vente : **-24 log.** (-100%)
Offre commerciale : **+18 log.** (+30%)
Prix moyen de vente : non significatif (1 seule
vente en collectif en 2024, en accession aidée)

2 984€/m² prix du marché au 2^e trim. 2024

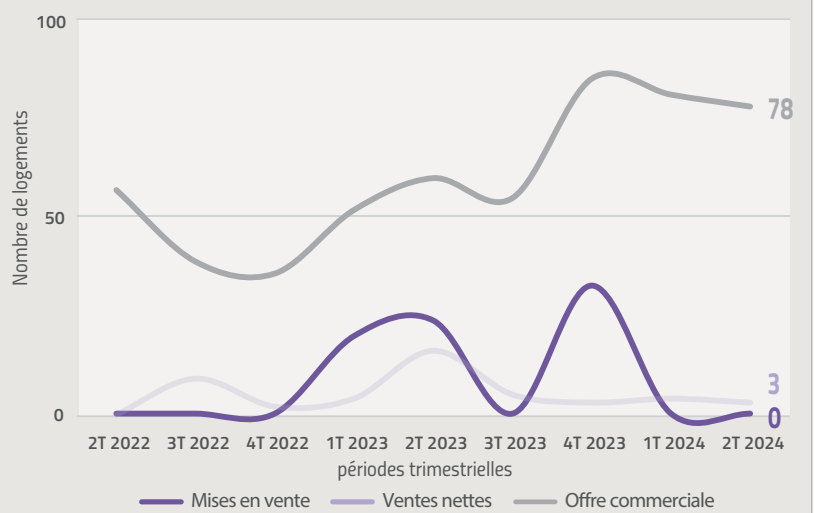
3 ventes au 2^e trimestre 2024

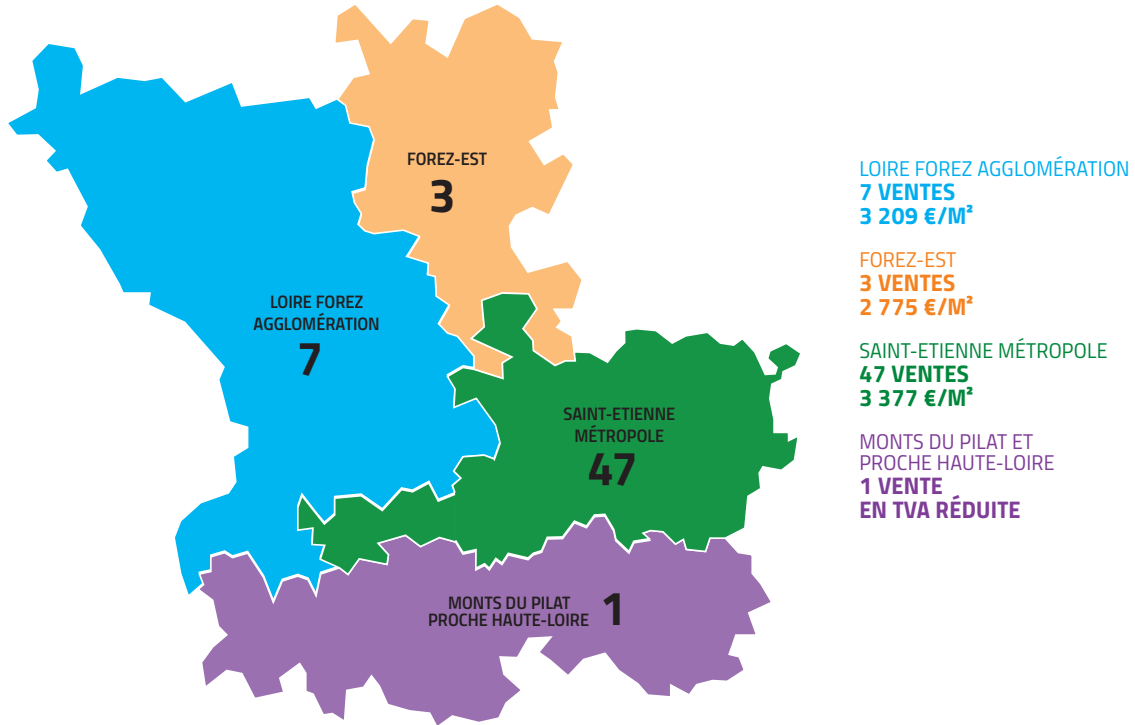
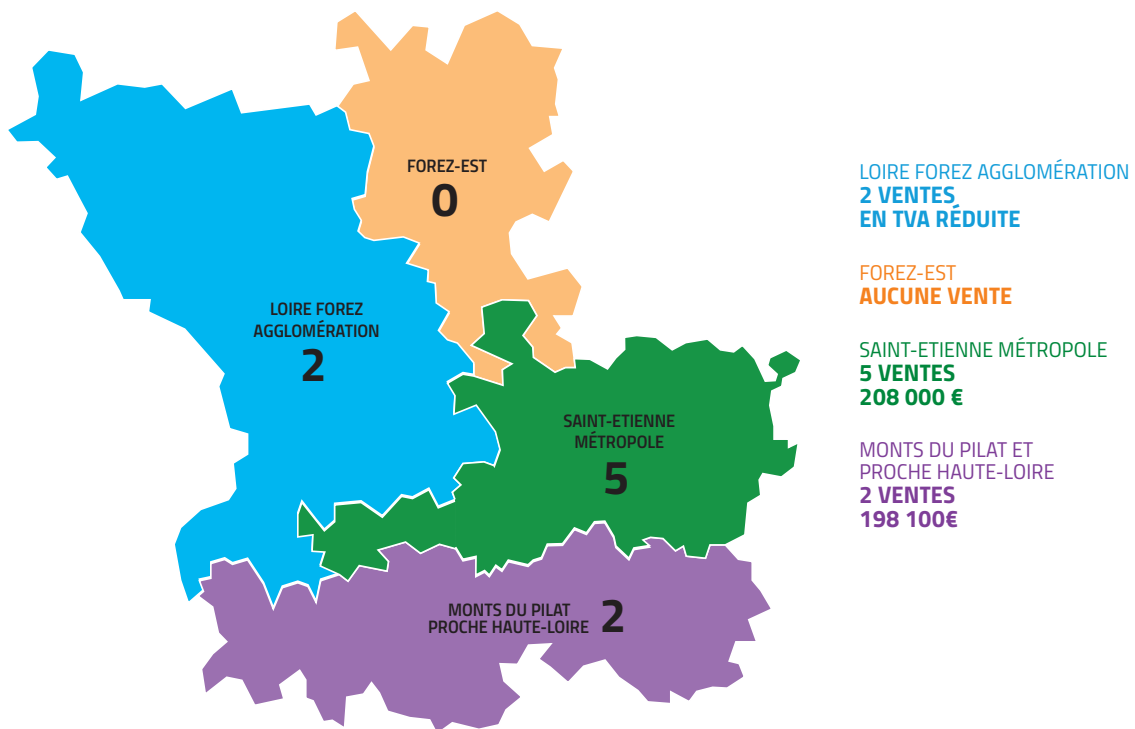
33% à investisseurs (1 vente)
33% en collectif (1 vente)

2,7% de taux d'écoulement au 2^e trim. 2024

Durée moyenne de commercialisation d'un programme
au 2^e trimestre 2024 : **37 mois**

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



2^E 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

OCTOBRE 2024

n°22
2^E 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

