

-48% ventes

/ au 3^e trimestre 2023

46 ventes au 3^e trimestre 2024

37% à investisseurs
aucune en secteur aménagé

4,4% taux d'écoulement

moyen au 3^e trimestre 2024
(pour les opérations en collectif libre)

-51% mises en vente

/ au 3^e trimestre 2023

51 mises en vente

au 3^e trimestre 2024

+2% offre commerciale

/ au 3^e trimestre 2023

757 logements disponibles

au 3^e trimestre 2024

-0,2% prix de vente

/ au 3^e trimestre 2023

3 290€/m² prix moyen de

vente au 3^e trimestre 2024

(collectif libre, hors parking)

3 292€/m² prix moyen

de l'offre au 3^e trimestre 2024

(collectif libre, hors parking)

tableau de bord trimestriel de la promotion immobilière

Les tendances dans le Sud Loire proche Haute-Loire

➔ Un volume de ventes brutes relativement stable depuis 5 trimestres, autour de 80 logements, mais **des désistements de réservataires en forte progression au 3^e trimestre 2024** (45 désistements VS 11/trim. en moyenne les 4 trimestres précédents).

➔ Un volume de ventes nettes qui baisse au 3^e trimestre 2024, 46 ventes VS 70/trim. en moyenne les 4 trimestres précédents.

➔ Un volume de mises en vente en très net recul. Alors qu'il progressait régulièrement, atteignant 140 MEV/trim. en moyenne au 1^{er} semestre 2024, il chute ce trimestre à **39 nouveaux logements commercialisés**.

➔ La baisse des mises en vente et un retrait de commercialisation de 74 logements au 3^e trimestre (retraits en hausse) entraîne une baisse de l'offre qui repasse en dessous de la barre des **800 logements**. Elle reste néanmoins importante au regard des rythmes de ventes.

➔ La vente à investisseurs se maintient en volume de logements (16 ventes/trim. en moyenne sur une année glissante) mais augmente en poids, 37% des ventes au 3^e trimestre VS autour de 20% les trimestres précédents).



marché de la promotion immobilière Saint-Étienne Métropole

Evolution 3T 2023 - 3T 2024

Ventes nettes : **-30 log.** (-70%)
Ventes à investisseurs : **-17 log.** (-131%)
Mises en vente : **-16 log.** (-29%)
Offre commerciale : **-61 log.** (-13%)
Prix de vente moyen : **-0,8%**

DESTINATION DES VENTES

	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24
Ventes à investisseurs	13	4	7	12	-4
<i>dont Collectif***</i>	13	4	7	12	-4
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	30	18	38	40	17
<i>dont Collectif***</i>	26	23	37	35	17
<i>dont Individuel groupé</i>	4	-5	1	5	

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24
prix/m ² de l'offre	3 309 €	3 279 €	3 321 €	3 310 €	3 362 €
prix/m ² des ventes	3 269 €	3 441 €	3 396 €	3 377 €	3 243 €

Prix au m² du marché : **3 370 €**

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

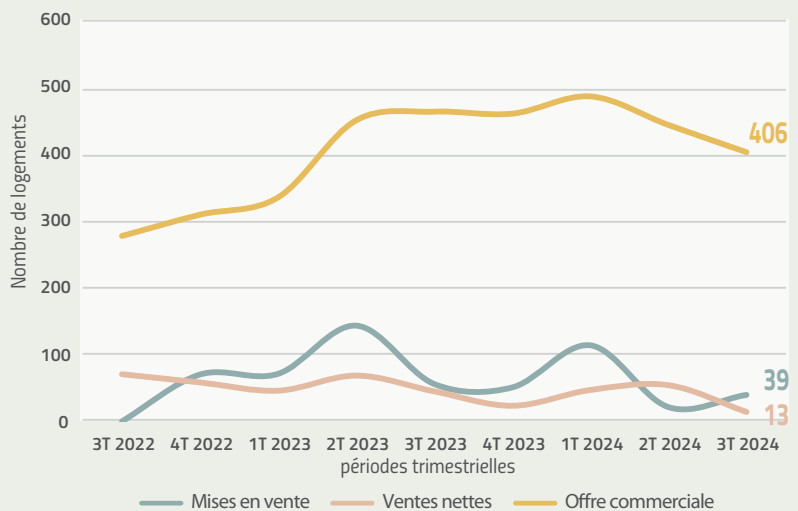
Prix au m² du logement le plus cher : **4 770 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

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

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 3^e trimestre 2024 : **22 mois**

LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS Saint-Étienne Métropole



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	Cumul**
Programmes en com.*****	32	33	36	34	32	-
<i>dont Collectif***</i>	32	33	38	34	34	-
<i>dont Individuel groupé</i>	7	7	8	5	4	-
Mises en vente	55	50	112	21	39	222
<i>dont Collectif***</i>	55	50	112	21	39	222
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	0	0
Ventes nettes	43	22	45	52	13	132
<i>dont Collectif***</i>	39	27	44	47	13	70
<i>dont Individuel groupé</i>	4	-5	1	5	0	5
Retraits****	0	31	41	12	67	151
<i>dont Collectif***</i>	0	12	38	12	67	129
<i>dont Individuel groupé</i>	0	19	3	0	0	22
Offre commerciale	467	464	490	447	406	406
<i>dont Collectif***</i>	425	436	466	428	387	387
<i>dont Individuel groupé</i>	42	28	24	19	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 3T 2023 - 3T 2024

Ventes : **-25 log.** (-227%)

Ventes à investisseurs : **-10 log.** (-200%)

Mises en vente : **-17 log.** (-100%)

Offre commerciale : **-101 log.** (-57%)

Prix moyen de vente : **+3,0%**

DESTINATION DES VENTES

	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24
Ventes à investisseurs	5	3	1	-3	-5
	45%	33%	33%	0%	36%
<i>dont Collectif</i>	5	3	1	-3	-5
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	6	6	2	7	-9
	55%	67%	67%	100%	64%
<i>dont Collectif</i>	6	6	2	7	-9
<i>dont Individuel groupé</i>					

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24
prix/m ² de l'offre	3 169 €	3 174 €	3 146 €	3 119 €	3 324 €
prix/m ² des ventes	3 243 €	3 343 €	4 019 €	3 385 €	3 340 €

-14 ventes* au 3^e trimestre 2024

Aucune à investisseur (-5 ventes)

100% en collectif (-14 ventes)

Aucune en secteur aménagé (-27 ventes)

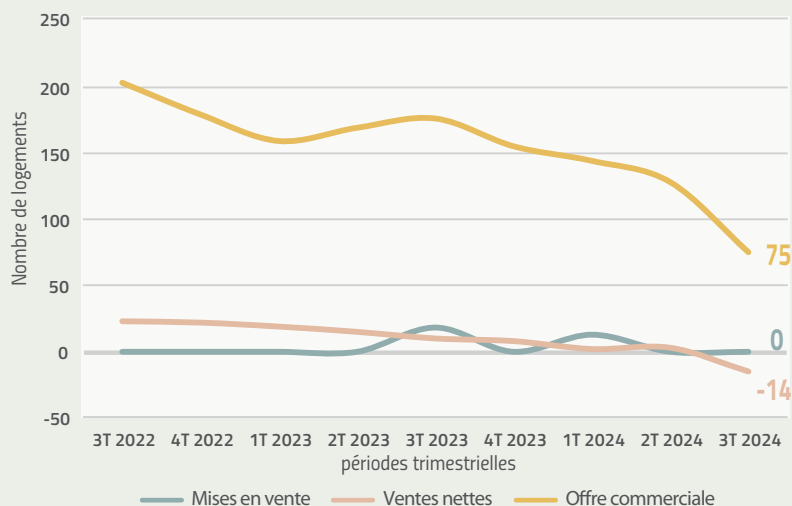
Aucune en périmètre RU (-18 ventes)

6,0% de taux d'écoulement au 3^e trimestre 2024

Durée moyenne de commercialisation d'un programme : **17 mois**

* 22 ventes brutes et 36 désistements de réservataires

LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS la ville de Saint-Étienne





marché de la promotion immobilière

Loire Forez agglomération

Evolution 3T 2023 - 3T 2024

Ventes : **+5 log.** (+31%)

Ventes à investisseurs : **+13 log.** (+650%)

Mises en vente : aucune (aucune 1 an avant)

Offre commerciale : **+11 log.** (+8%)

Prix de vente moyen : **-1,0%**

DESTINATION DES VENTES

	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24
Ventes à investisseurs	2	3	3	1	15
	13%	33%	60%	10%	71%
<i>dont Collectif***</i>	2	3	3	1	15
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	14	6	2	9	6
	88%	67%	40%	90%	29%
<i>dont Collectif***</i>	14	7	2	7	5
<i>dont Individuel groupé</i>		-1		2	1

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24
prix/m ² de l'offre	3 250 €	3 281 €	3 333 €	3 346 €	3 334 €
prix/m ² des ventes	3 472 €	3 275 €	3 292 €	3 236 €	3 439 €

Prix au m² du marché : **3 402 €**

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

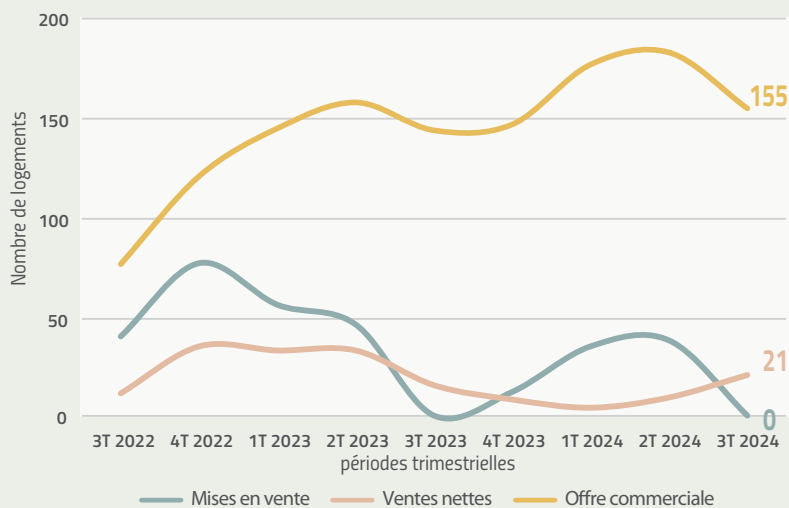
Prix au m² du logement le plus cher : **3 985 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24
Te	6,4%	6,0%	5,3%	4,7%	5,6%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 2^e trimestre 2024 : **18 mois**

LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS Loire Forez agglomération



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	3T 23	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	Cumul**
Programmes en com.*****	16	17	20	23	21	-
<i>dont Collectif***</i>	14	15	17	18	17	-
<i>dont Individuel groupé</i>	3	13	4	6	7	-
Mises en vente	0	12	35	38	0	85
<i>dont Collectif***</i>	0	12	25	32	0	69
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	10	6	0	16
Ventes nettes	16	9	5	10	21	45
<i>dont Collectif***</i>	16	10	5	8	20	43
<i>dont Individuel groupé</i>	0	-1	0	2	1	2
Retraits****	0	0	0	22	7	29
<i>dont Collectif***</i>	0	0	0	22	4	26
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	3	3
Offre commerciale	144	147	177	183	155	155
<i>dont Collectif***</i>	132	134	154	156	132	132
<i>dont Individuel groupé</i>	12	13	23	27	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 3T 2023 - 3T 2024

Ventes : **-18 log.** (-72%)
 Ventes à investisseurs : **+1 log.** (+50%)
 Mises en vente : **-25 log.** (-100%)
 Offre commerciale : **+58 log.** (+79%)
 Prix moyen de vente : **-1,9%**

3 154€/m² prix de vente moyen au 3^e trim. 2024

7 ventes au 3^e trimestre 2024

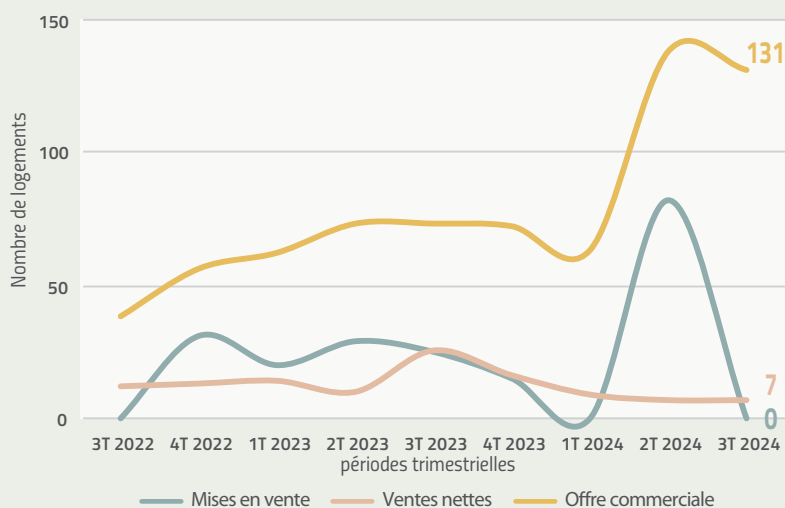
43% à investisseurs (3 ventes)

100% en collectif (7 ventes)

2,9% de taux d'écoulement au 3^e trim. 2024

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 3^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 & proche Haute-Loire

Evolution 3T 2023 - 3T 2024

Ventes : autant qu'1 an avant (5 ventes)
 Ventes à investisseurs : **+1 log.** (+50%)
 Mises en vente : aucune (aucune 1 an avant)
 Offre commerciale : **+10 log.** (+18%)
 Prix moyen de vente : **-3,4%**

2 986€/m² prix de vente moyen au 3^e trim. 2024

5 ventes au 3^e trimestre 2024

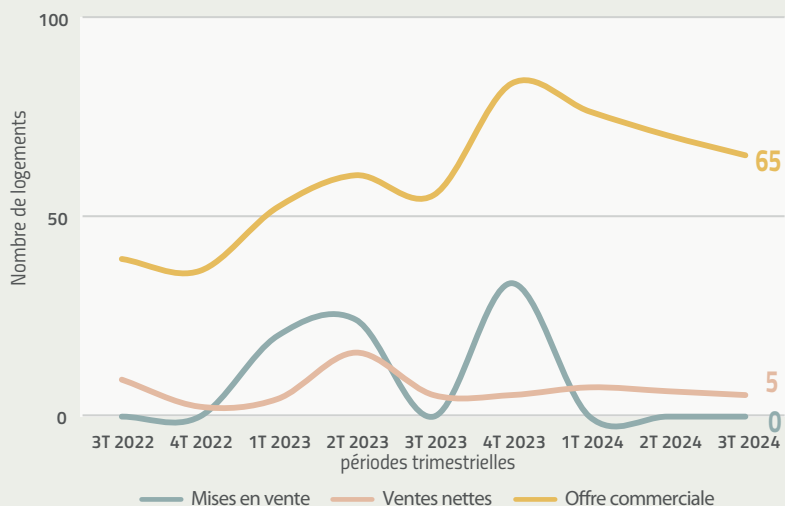
60% à investisseurs (3 ventes)

100% en collectif (5 ventes)

3,6% de taux d'écoulement au 3^e trim. 2024

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 3^e trimestre 2024 : **28 mois**

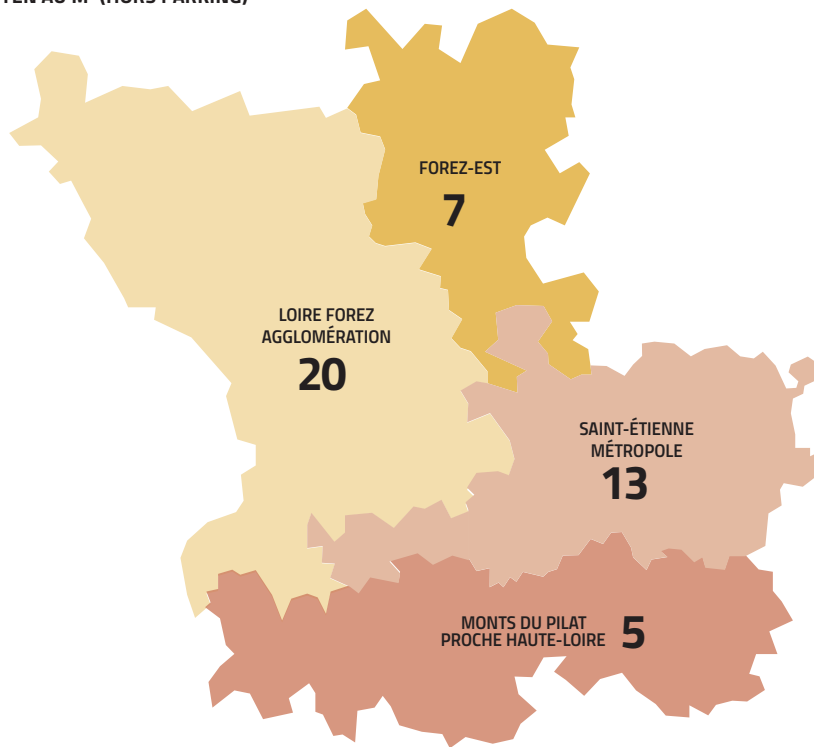
LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS la CC Monts du Pilat & proche Haute-Loire



3^e trimestre 2024

bilan des ventes et des prix

NOMBRE DE VENTES **EN LIBRE EN COLLECTIF**
PRIX MOYEN AU M² (HORS PARKING)



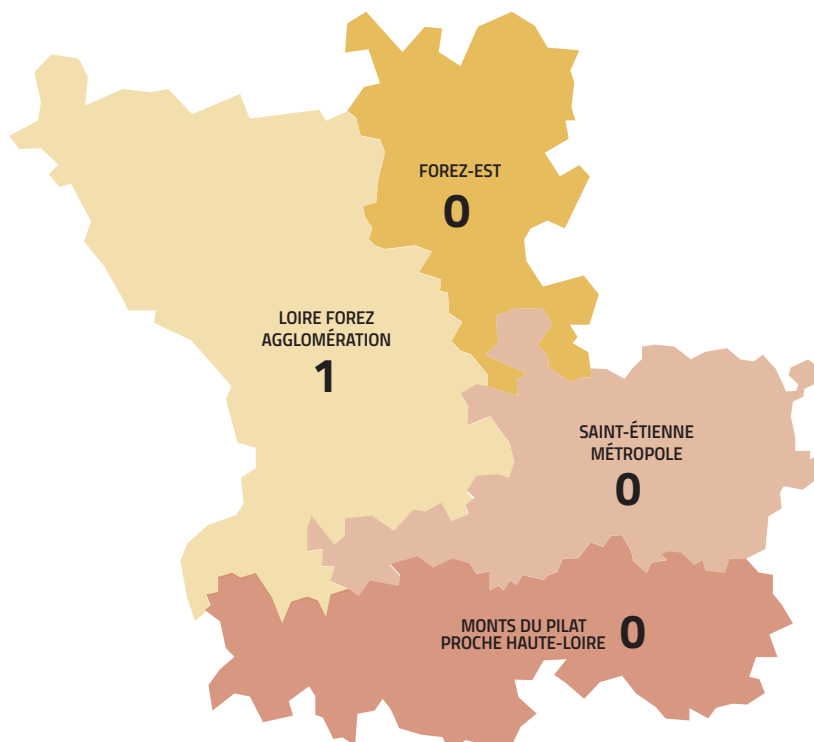
LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
20 ventes
3 439 €/m²

FOREZ-EST
7 ventes
3 154 €/m²

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
13 ventes
3 243 €/m²

MONTS DU PILAT
ET PROCHE HAUTE-LOIRE
5 ventes
2 986 €/m²

NOMBRE DE VENTES **EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPÉ**
PRIX UNITAIRE MOYEN (HORS PARKING)



LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
1 vente
265 000 €

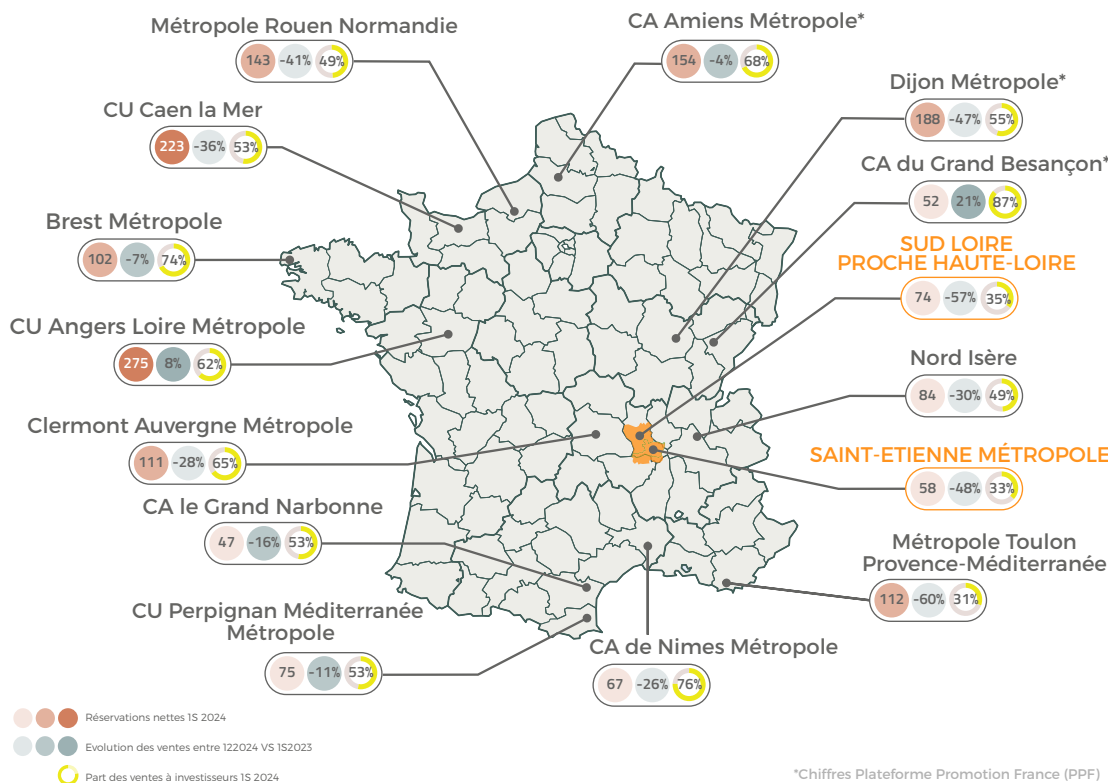
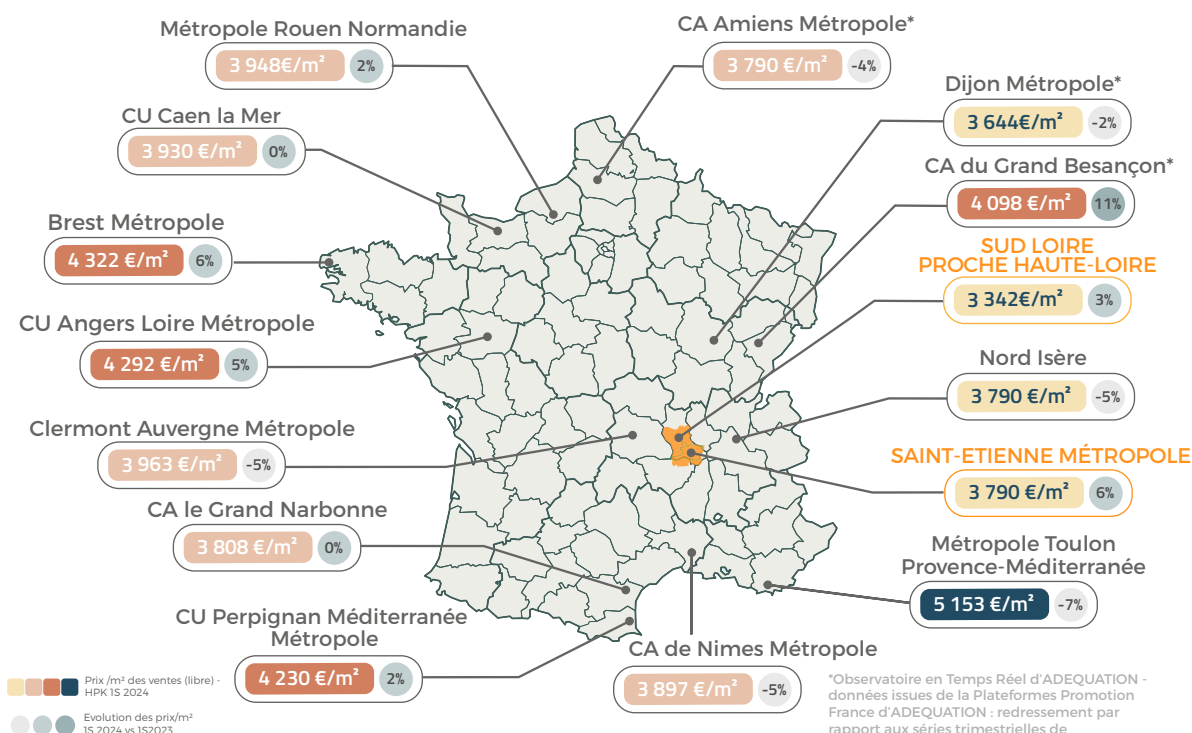
FOREZ-EST
0 vente

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
0 vente

MONTS DU PILAT
ET PROCHE HAUTE-LOIRE
0 vente

1^{er} semestre 2024

point de conjoncture comparé

DONNÉES COMPARÉES SUR LES **VOLUMES DE VENTES EN LIBRE**DONNÉES COMPARÉES SUR LES **PRIX DE VENTES EN LIBRE**

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.



epures
l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens

46 rue de la télématique
CS 40801
42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00
mail : epures@epures.com
web : www.epures.com