

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

n°3
3^E TRIMESTRE 2019

TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE :

- ➔ Une poursuite de la tendance baissière en matière d'alimentation observée depuis le début de l'année (70 mises en vente, -38% et -70% par rapport au 2^e et 1^{er} trimestres 2019).
- ➔ Des volumes de ventes relativement stables sur les 3 trimestres 2019, stabilité qui concerne notamment les ventes à propriétaires occupants, socle de la demande sur le territoire (60 à 70% des ventes chaque année)
- ➔ Une baisse des mises en vente corrélée au maintien des ventes et à 55 logements retirés contribue à atténuer l'offre commerciale, avec 602 logements disponibles à la fin du trimestre. Cette offre correspond à 15 mois d'écoulement sur une année glissante, témoignant d'un marché assaini mais toujours en légère situation de sur-offre.
- ➔ Une tendance sur les 3 premiers trimestres qui laisse présager d'une baisse globale d'activité sur l'année 2019 par rapport à 2018.

-28% VENTES
/ au 3^e trimestre 2018
102 ventes au 3^e trimestre 2019
29 % à investisseurs
11 % en secteur aménagé

4,1 % taux d'écoulement moyen au 3^e trimestre 2019 (pour les opérations en collectif libre)

-14 % OFFRE COMMERCIALE
/ au 3^e trimestre 2018
602 logements disponibles au 3^e trimestre 2019

-59 % MISES EN VENTE
/ au 3^e trimestre 2018
70 mises en vente au 3^e trimestre 2019

+8,5 % PRIX DE VENTE
/ au 3^e trimestre 2018

3 023 €/m² prix moyen de vente au 3^e trimestre 2019 (collectif libre, hors parking)

2 889 €/m² prix moyen de l'offre au 3^e trimestre 2019 (collectif libre, hors parking)

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

EVOLUTION

3T 2018 – 3T 2019

Ventes : - 30 log. (- 32 %)

Ventes à investisseurs : - 17 log. (- 50 %)

Mises en vente : - 28 log. (- 29 %)

Offre commerciale : - 60 log. (- 12 %)

Prix moyen de vente : + 11 %

DESTINATION DES VENTES

	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19	3T 19
Ventes à investisseurs	34	38	30	18	17
	36%	42%	34%	24%	27%
<i>dont Collectif**</i>	34	38	30	18	17
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	60	52	57	58	47
	64%	58%	66%	76%	73%
<i>dont Collectif**</i>	53	46	53	65	41
<i>dont Individuel groupé</i>	7	6	4	-6	6

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19	3T 19
prix/m ² de l'offre	2 821 €	2 810 €	2 881 €	2 892 €	2 914 €
prix/m ² des ventes	2 806 €	2 808 €	2 757 €	2 935 €	3 110 €

Prix au m² du marché : **2 985 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **1 871 €**

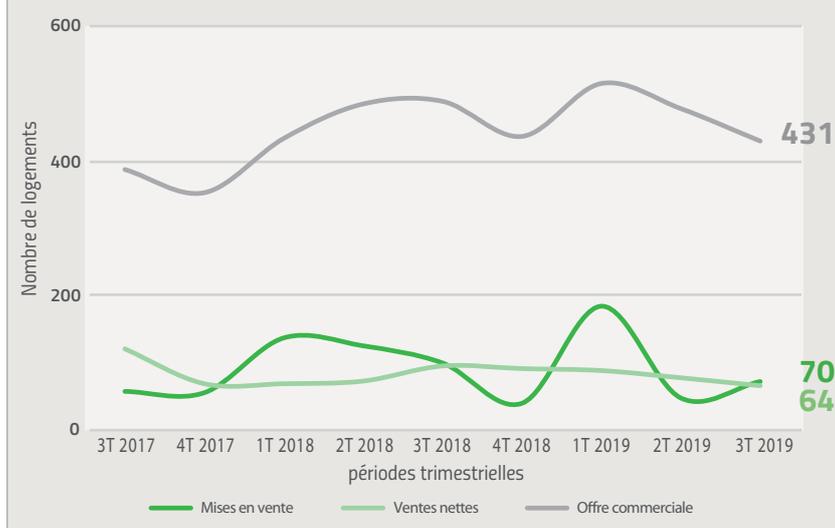
Prix au m² du logement le plus cher : **4 688 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

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

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 2^e trimestre 2019 : **24 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19	3T 19	Cumul*
Programmes en com.****	58	56	58	55	54	-
<i>dont Collectif**</i>	53	52	55	52	51	-
<i>dont Individuel groupé</i>	9	8	6	5	5	-
Mises en vente	98	37	184	45	70	336
<i>dont Collectif**</i>	94	37	184	45	70	336
<i>dont Individuel groupé</i>	4					
Ventes nettes	94	90	87	76	64	317
<i>dont Collectif**</i>	87	84	83	82	58	307
<i>dont Individuel groupé</i>	7	6	4	-6	6	10
Retraits***			17	7	55	79
<i>dont Collectif**</i>			9	3	55	67
<i>dont Individuel groupé</i>			8	4		12
Offre commerciale	491	438	518	470	431	431
<i>dont Collectif**</i>	454	407	499	459	416	416
<i>dont Individuel groupé</i>	37	31	19	21	15	15

*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 2018 – 3T 2019

Ventes : + 8 log. (+ 100 %)

Ventes à investisseurs : + 6 log. (+ 600 %)

Mises en vente : + 16 log. (+ 400 %)

Offre commerciale : + 27 log. (+ 24 %)

Prix moyen de vente : + 3 %

DESTINATION DES VENTES

	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19	3T 19
Ventes à investisseurs	1 13%	3 50%	8 44%	3 33%	7 44%
<i>dont Collectif**</i>	1	3	8	3	7
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	7 88%	3 50%	10 56%	6 67%	9 56%
<i>dont Collectif**</i>	4	1	9	6	5
<i>dont Individuel groupé</i>	3	2	1		4

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19	3T 19
prix/m ² de l'offre	2 690 €	2 661 €	2 804 €	2 813 €	2 875 €
prix/m ² des ventes	2 666 €	2 692 €	2 569 €	2 738 €	2 737 €

16 ventes au 3^e trimestre 2019

44 % à des investisseurs

100 % en collectif

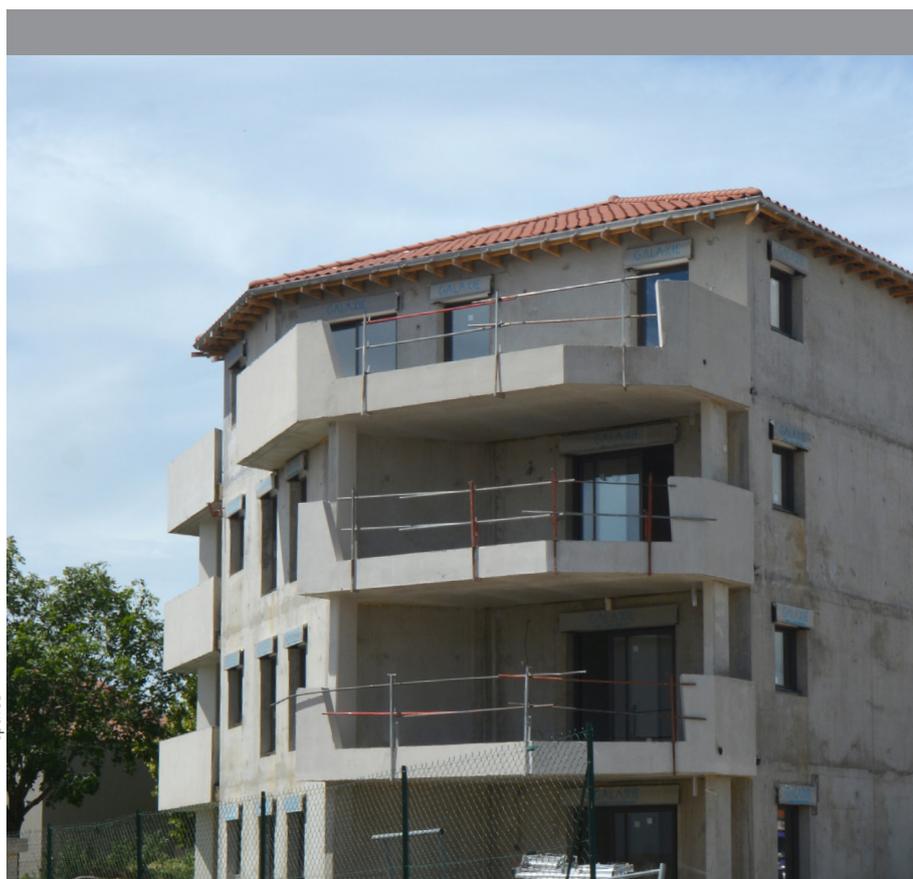
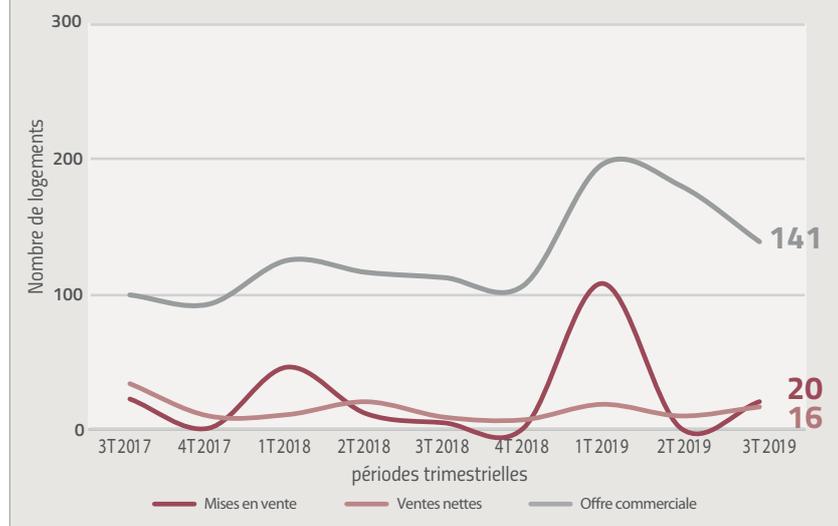
13 % en secteur aménagé

25 % en périmètre RU

3,1 % de taux d'écoulement au 3^e 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

3T 2018 – 3T 2019

Ventes : - 7 log. (- 25 %)

Ventes à investisseurs : + 3 log. (+ 43 %)

Mises en vente : - 42 log. (- 100 %)

Offre commerciale : - 34 log. (- 30 %)

Prix moyen de vente : + 7 %

DESTINATION DES VENTES

	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19	3T 19
Ventes à investisseurs	7	16	13	9	10
	25%	52%	100%	50%	48%
<i>dont Collectif***</i>	7	16	13	9	10
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	21	15	-4*	9	11
	75%	48%		50%	52%
<i>dont Collectif***</i>	20	14	-4*	5	8
<i>dont Individuel groupé</i>	1	1		4	3

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19	3T 19
prix/m ² de l'offre	3 016 €	2 926 €	2 912 €	2 939 €	2 916 €
prix/m ² des ventes	2 816 €	2 806 €	2 727 €	2 760 €	3 017 €

Prix au m² du marché : **2 598 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **1 982 €**

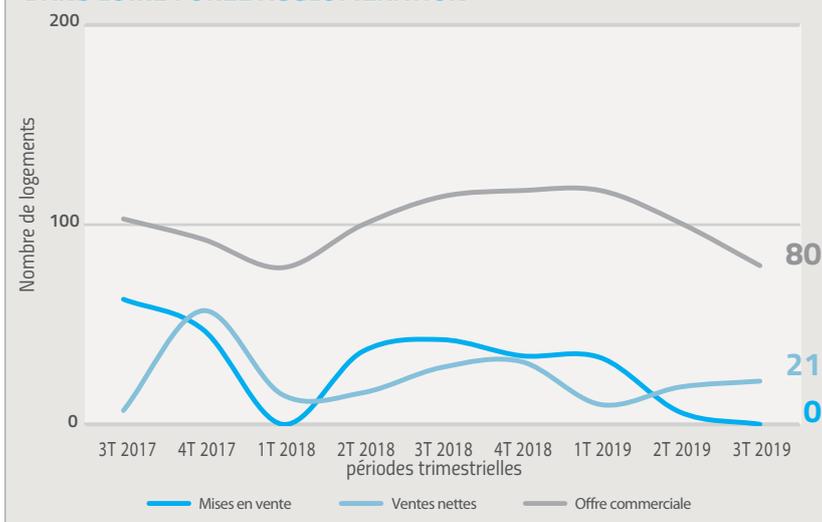
Prix au m² du logement le plus cher : **3 465 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

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

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 3^e trimestre 2019 : **24 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19	3T 19	Cumul**
Programmes en com.*****	10	10	11	11	10	-
<i>dont Collectif**</i>	8	8	9	8	7	-
<i>dont Individuel groupé</i>	2	2	2	3	3	-
Mises en vente	42	34	33	6		73
<i>dont Collectif***</i>	42	34	8			42
<i>dont Individuel groupé</i>			25	6		31
Ventes nettes	28	31	9	18	21	79
<i>dont Collectif***</i>	27	30	9	14	18	71
<i>dont Individuel groupé</i>	1	1		4	3	8
Retraits****				24	4	28
<i>dont Collectif***</i>				24		24
<i>dont Individuel groupé</i>					4	4
Offre commerciale	114	117	101	101	80	80
<i>dont Collectif***</i>	112	116	91	77	59	59
<i>dont Individuel groupé</i>	2	1	1	24	21	21

* 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

3T 2018 – 3T 2019

Ventes : + 2 log. (+ 17 %)

Ventes à investisseurs : - 4 log. (- 67 %)

Mises en vente : - 32 log. (- 100 %)

Offre commerciale : + 6 log. (+ 11 %)

Prix moyen de vente : - 2 %

2 679 €/m² prix de vente moyen au 3^e trim. 2019

14 ventes au 3^e trimestre 2019

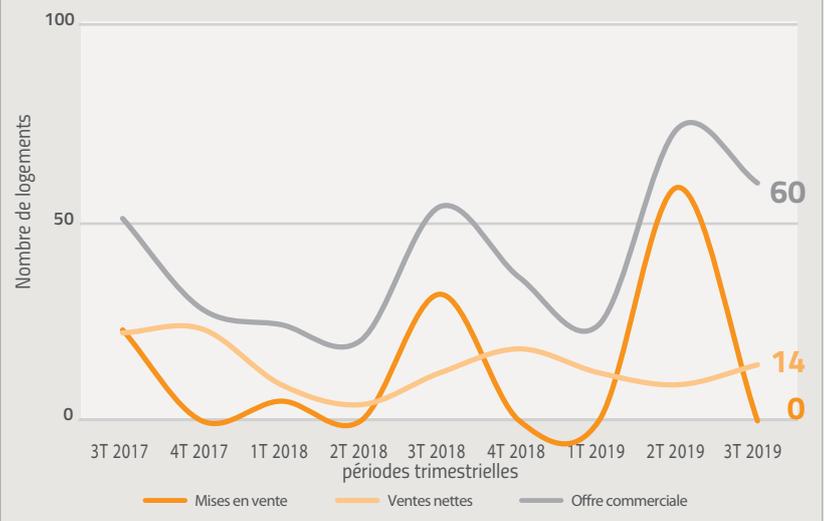
14 % à des investisseurs

100 % en collectif

4 % de taux d'écoulement au 3^e trimestre 2019

Durée théorique moyenne de commercialisation
d'un programme au 3^e trimestre 2019 : 25 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

3T 2018 – 3T 2019

Ventes : - 5 log. (- 62 %)

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

Mises en vente : aucune

Offre commerciale : - 11 log. (- 26 %)

Prix moyen de vente : + 4 %

2 637 €/m² prix de vente moyen au 2^e trim. 2019

3 ventes au 3^e trimestre 2019

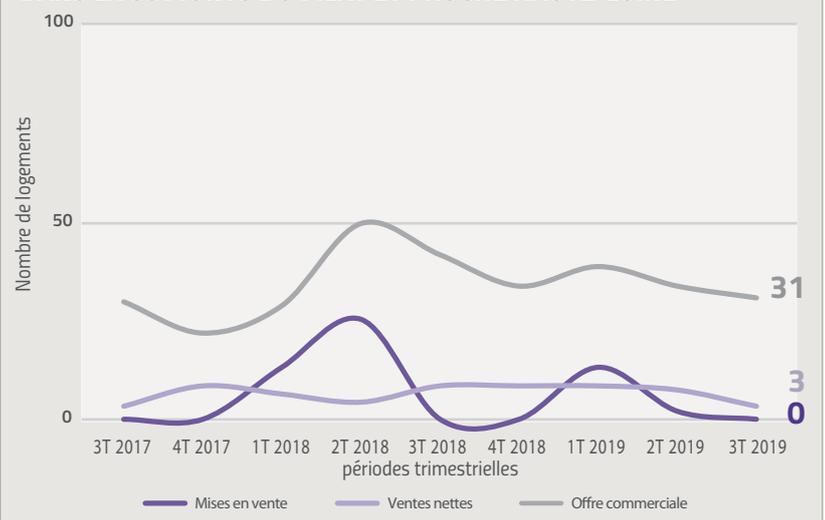
33 % à des investisseurs

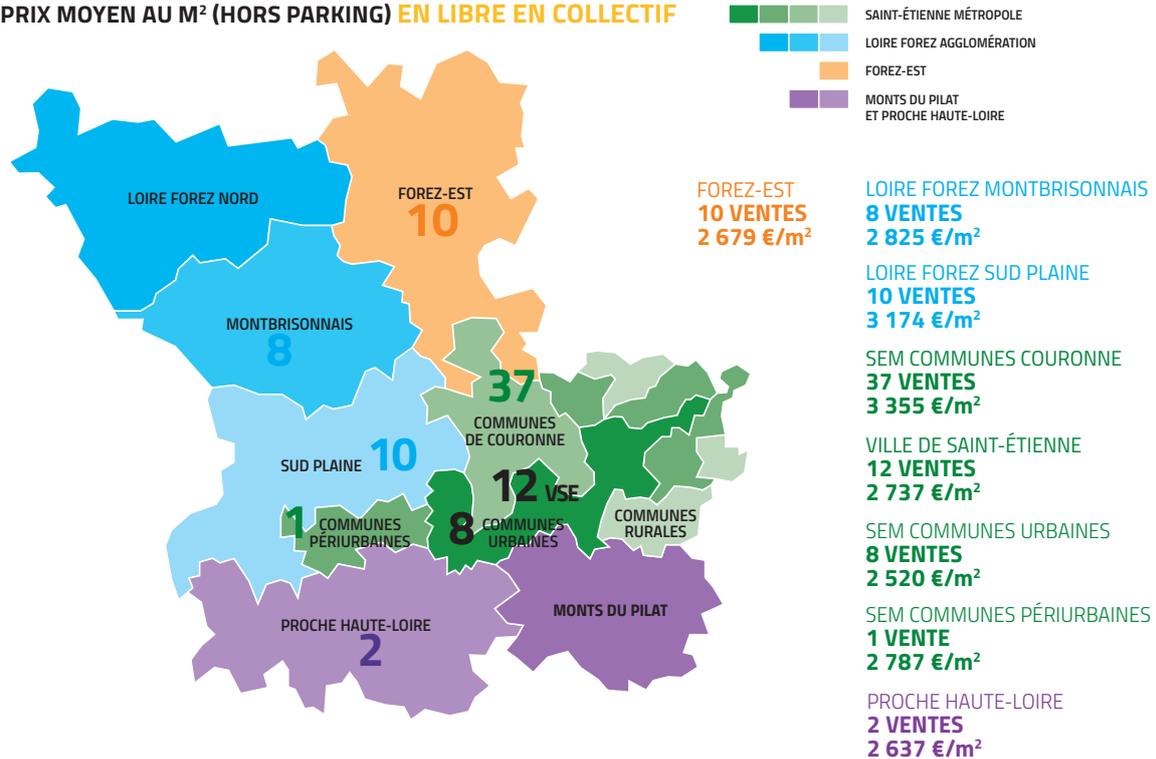
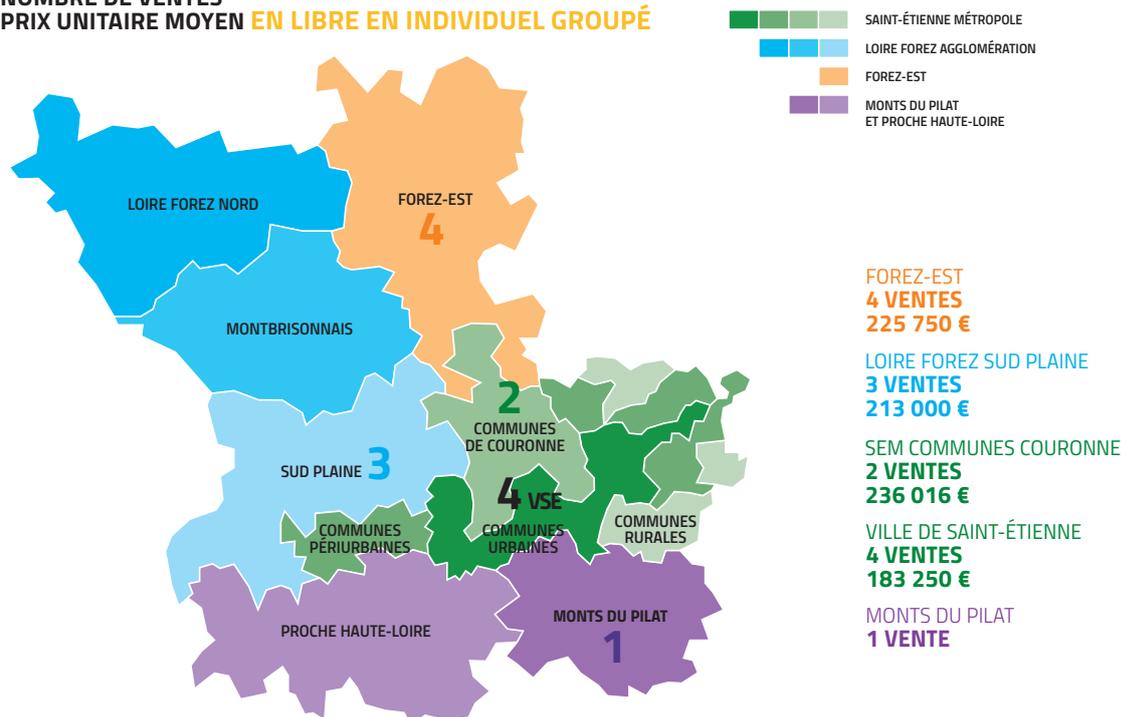
100 % en collectif

3,4 % de taux d'écoulement au 3^e trimestre 2019

Durée théorique moyenne de commercialisation
d'un programme au 3^e trimestre 2019 : 29 mois

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

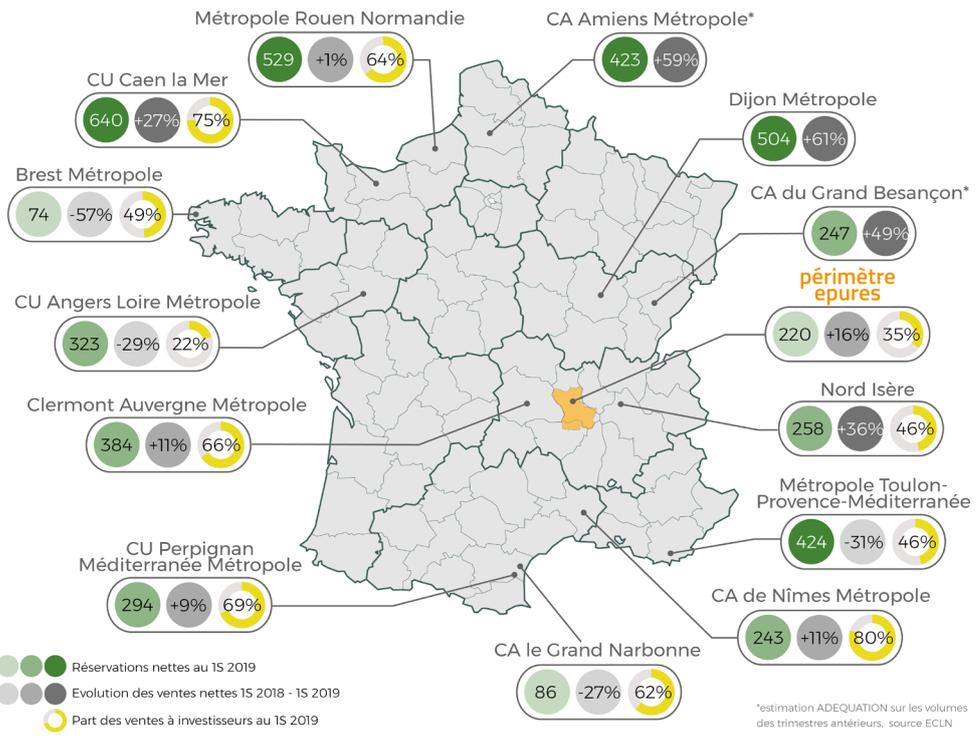


3^E TRIMESTRE 2019**BILAN DES VENTES****NOMBRE DE VENTES
PRIX MOYEN AU M² (HORS PARKING) EN LIBRE EN COLLECTIF****NOMBRE DE VENTES
PRIX UNITAIRE MOYEN EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPÉ**

DONNÉES 1^{ER} SEMESTRE 2019

POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ

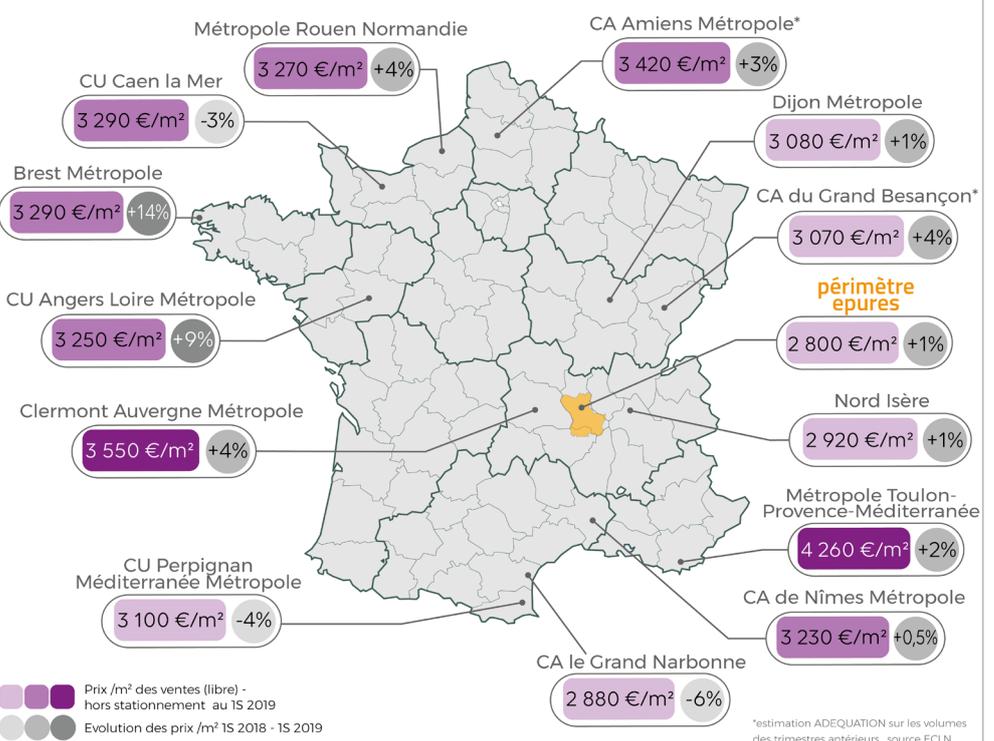
DONNÉES COMPARÉES SUR LES VOLUMES DE VENTES



SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE



DONNÉES COMPARÉES SUR LES PRIX DE VENTES



SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE



SOURCE

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



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 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 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 disponibles (hors stationnement) en fin de trimestre dans les programmes en cours de commercialisation.

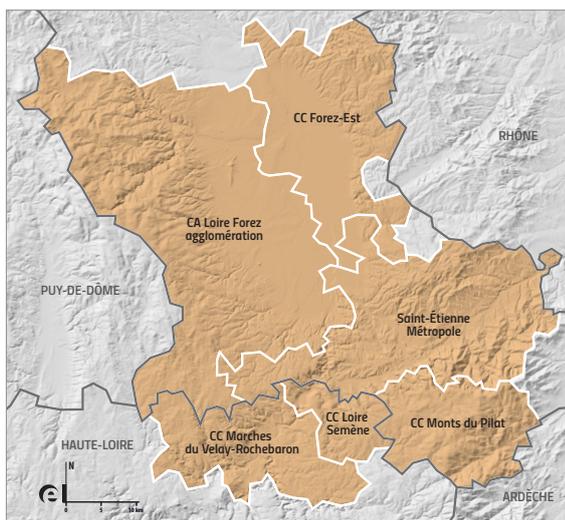
Le prix au m² des ventes est la moyenne des prix des logements vendus (hors stationnement) au cours du trimestre.

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 m² des ventes correspond aux ventes réalisées durant le trimestre sur le marché du libre (TVA pleine), 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 Semène et Cc des Marches du Velay Rochebaron.