

## AU SOMMAIRE

|  |   |
|--|---|
| SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE                            | 2 |
| VILLE DE SAINT-ÉTIENNE                             | 3 |
| LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION                          | 4 |
| FOREZ-EST, MONTS DU PILAT<br>ET PROCHE HAUTE-LOIRE | 5 |
| BILAN DES VENTES                                   | 6 |

# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

n°4  
4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2019

## TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

### LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE :

⊕ Le dernier trimestre 2019 confirme le **retrait des ventes en 2019 depuis 2 années consécutives** (-13% par rapport à 2018 et -26% par rapport à 2017).

⊕ **Les ventes à investisseurs sont en net recul**, 18% des ventes du 4<sup>e</sup> trimestre 2019, niveau trimestriel le plus bas depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

⊕ Malgré des ventes en diminution, **la baisse des mises en vente** (509 en 2019, -18% par rapport à 2018) et le **nombre élevé de retraits** (133) enregistrés en 2019 contribuent **à assécher l'offre commerciale** (591 logements à fin 2019), qui reste quand même en situation de sur-offre. Elle correspond à 17 mois d'écoulement théorique.

⊕ **Le prix moyen des ventes** enregistré au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 se maintient au dessus de 2 800€/m<sup>2</sup> pour le 3<sup>e</sup> trimestre consécutif, poursuivant la **tendance à la hausse depuis 2018**.

**-24 % VENTES**  
/ au 4<sup>e</sup> trimestre 2018  
83 ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2019  
18 % à investisseurs  
Aucune en secteur aménagé

**4,1 % taux d'écoulement  
moyen** au 4<sup>e</sup> trimestre 2019  
(pour les opérations en collectif libre)

**-8 % OFFRE  
COMMERCIALE**  
/ au 4<sup>e</sup> trimestre 2018  
591 logements disponibles  
au 4<sup>e</sup> trimestre 2019

**-13 % MISES EN VENTE**  
/ au 4<sup>e</sup> trimestre 2018  
80 mises en vente  
au 4<sup>e</sup> trimestre 2019

**+3,5 % PRIX DE VENTE**  
/ au 4<sup>e</sup> trimestre 2018

2 888 €/m<sup>2</sup> prix moyen de  
vente au 4<sup>e</sup> trimestre 2019  
(collectif libre, hors parking)

2 852 €/m<sup>2</sup> prix moyen de  
l'offre au 4<sup>e</sup> trimestre 2019  
(collectif libre, hors parking)

# MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

## EVOLUTION

### 4T 2018 - 4T 2019

Ventes : - 28 log. (- 31 %)

Ventes à investisseurs : - 33 log. (- 73 %)

Mises en vente : + 43 log. (+ 116 %)

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

Prix moyen de vente : + 3 %

## DESTINATION DES VENTES

|                               | 4T 18 | 1T 19 | 2T 19 | 3T 19 | 4T 19 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Ventes à investisseurs</b> | 45    | 37    | 15    | 17    | 12    |
|                               | 49%   | 43%   | 21%   | 25%   | 19%   |
| <i>dont Collectif**</i>       | 45    | 36    | 16    | 17    | 12    |
| <i>dont Individuel groupé</i> |       | 1     | -1    |       |       |
| <b>Ventes à occupants</b>     | 46    | 50    | 57    | 51    | 51    |
|                               | 51%   | 57%   | 79%   | 75%   | 81%   |
| <i>dont Collectif**</i>       | 39    | 47    | 62    | 44    | 50    |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 7     | 3     | -5    | 7     | 1     |

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

|                                | 4T 18   | 1T 19   | 2T 19   | 3T 19   | 4T 19   |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| prix/m <sup>2</sup> de l'offre | 2 811 € | 2 882 € | 2 893 € | 2 920 € | 2 870 € |
| prix/m <sup>2</sup> des ventes | 2 808 € | 2 757 € | 2 935 € | 3 073 € | 2 898 € |

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **2 888 €**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **2 042 €**

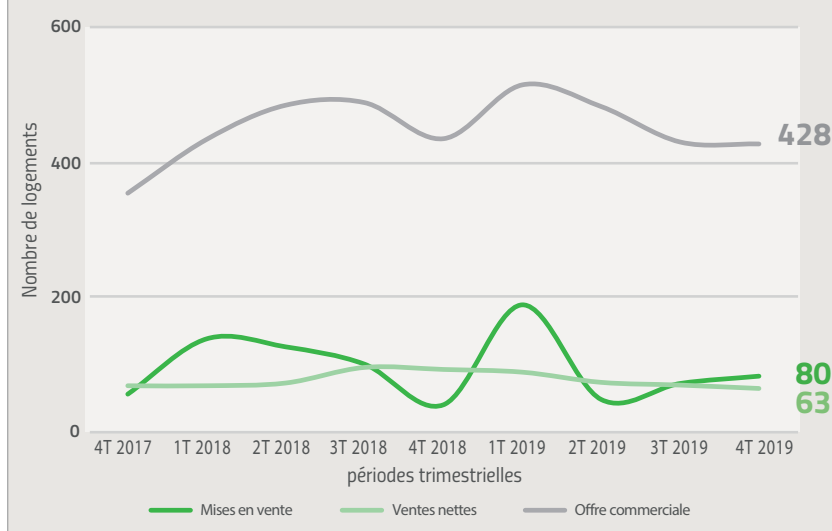
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **4 688 €**

## TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

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

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 : **24 mois**

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



## ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

|                               | 4T 18 | 1T 19 | 2T 19 | 3T 19 | 4T 19 | Cumul* |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| <b>Programmes en com.****</b> | 56    | 56    | 58    | 55    | 54    | -      |
| <i>dont Collectif**</i>       | 52    | 52    | 55    | 52    | 51    | -      |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 8     | 8     | 6     | 5     | 5     | -      |
| <b>Mises en vente</b>         | 37    | 187   | 45    | 69    | 80    | 381    |
| <i>dont Collectif**</i>       | 37    | 187   | 45    | 69    | 80    | 381    |
| <i>dont Individuel groupé</i> |       |       |       |       |       |        |
| <b>Ventes nettes</b>          | 91    | 87    | 72    | 68    | 63    | 290    |
| <i>dont Collectif**</i>       | 84    | 83    | 78    | 61    | 62    | 284    |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 7     | 4     | -6    | 7     | 1     | 6      |
| <b>Retraits***</b>            |       | 17    | 7     | 55    | 20    | 99     |
| <i>dont Collectif**</i>       |       | 9     | 3     | 55    | 20    | 87     |
| <i>dont Individuel groupé</i> |       | 8     | 4     |       |       | 12     |
| <b>Offre commerciale</b>      | 436   | 519   | 485   | 431   | 428   | 428    |
| <i>dont Collectif**</i>       | 406   | 501   | 465   | 418   | 416   | 416    |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 30    | 18    | 20    | 13    | 12    | 12     |

\*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 2018 – 4T 2019

Ventes : + 7 log. (+ 117 %)

Ventes à investisseurs : - 2 log. (- 40 %)

Mises en vente : 0

Offre commerciale : + 14 log. (+ 13 %)

Prix moyen de vente : + 10 %

## DESTINATION DES VENTES

|                               | 4T 18 | 1T 19 | 2T 19 | 3T 19 | 4T 19 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Ventes à investisseurs</b> | 5     | 10    | 1     | 5     | 3     |
|                               | 83%   | 56%   | 11%   | 29%   | 23%   |
| <i>dont Collectif**</i>       | 5     | 10    | 1     | 5     | 3     |
| <i>dont Individuel groupé</i> |       |       |       |       |       |
| <b>Ventes à occupants</b>     | 1     | 8     | 8     | 12    | 10    |
|                               | 17%   | 44%   | 89%   | 71%   | 77%   |
| <i>dont Collectif**</i>       | -1    | 7     | 8     | 8     | 10    |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 2     | 1     |       | 4     |       |

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

|                                | 4T 18   | 1T 19   | 2T 19   | 3T 19   | 4T 19   |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| prix/m <sup>2</sup> de l'offre | 2 661 € | 2 804 € | 2 813 € | 2 875 € | 2 863 € |
| prix/m <sup>2</sup> des ventes | 2 692 € | 2 569 € | 2 739 € | 2 759 € | 2 973 € |

## 13 ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2019

23 % à des investisseurs

100 % en collectif

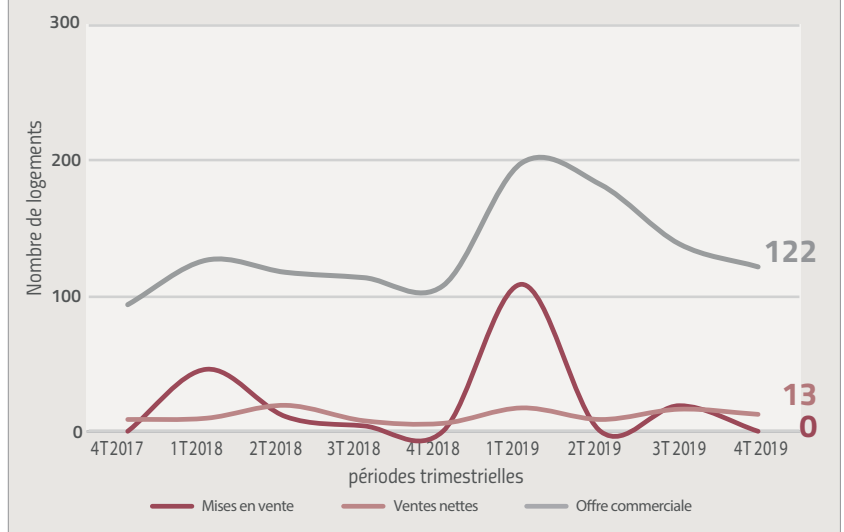
8 % en secteur aménagé (1 vente)

15 % en périmètre RU (2 ventes)

## 3,8 % de taux d'écoulement au 4<sup>e</sup> trimestre 2019

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme : **26 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 2018 – 4T 2019

Ventes : - 21 log. (- 68 %)

Ventes à investisseurs : - 13 log. (- 87 %)

Mises en vente : 0

Offre commerciale : - 56 log. (- 48 %)

Prix moyen de vente : + 1 %

## DESTINATION DES VENTES

|                               | 4T 18     | 1T 19      | 2T 19     | 3T 19     | 4T 19    |
|-------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|----------|
| <b>Ventes à investisseurs</b> | 15<br>48% | 13<br>100% | 7<br>39%  | 6<br>26%  | 2<br>20% |
| <i>dont Collectif***</i>      | 15        | 13         | 7         | 6         | 2        |
| <i>dont Individuel groupé</i> |           |            |           |           |          |
| <b>Ventes à occupants</b>     | 16<br>52% | -3*<br>-3% | 11<br>61% | 17<br>74% | 8<br>80% |
| <i>dont Collectif***</i>      | 15        | 3          | 7         | 14        | 4        |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 1         |            | 4         | 3         | 4        |

## PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

|                                | 4T 18   | 1T 19   | 2T 19   | 3T 19   | 4T 19   |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| prix/m <sup>2</sup> de l'offre | 2 926 € | 2 915 € | 2 944 € | 2 927 € | 2 928 € |
| prix/m <sup>2</sup> des ventes | 2 806 € | 2 723 € | 2 760 € | 2 990 € | 2 777 € |

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **2 560 €**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **1 982 €**

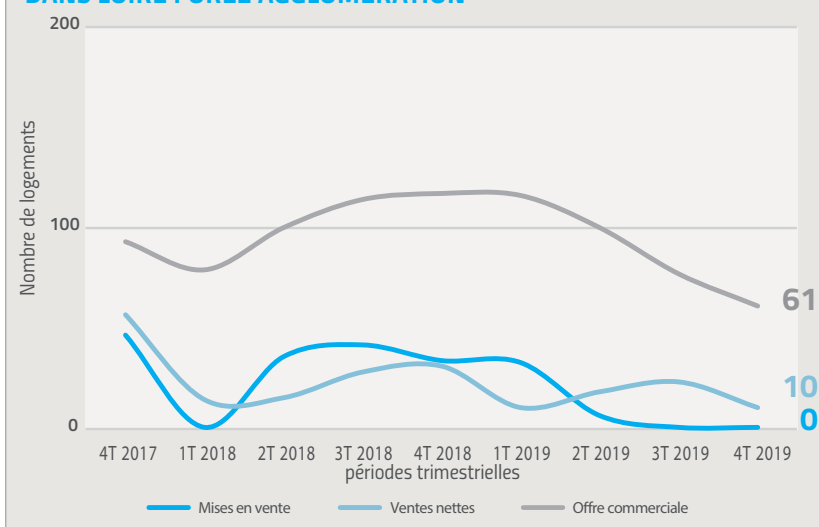
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **3 465 €**

## TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

|    | 4T 18 | 1T 19 | 2T 19 | 3T 19 | 4T 19 |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|
| Te | 6,0%  | 5,8%  | 5,2%  | 4,3%  | 4,0%  |

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 : **25 mois**

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



## ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

|                                | 4T 18 | 1T 19 | 2T 19 | 3T 19 | 4T 19 | Cumul** |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| <b>Programmes en com.*****</b> | 10    | 11    | 11    | 10    | 9     | -       |
| <i>dont Collectif**</i>        | 8     | 9     | 8     | 7     | 7     | -       |
| <i>dont Individuel groupé</i>  | 2     | 2     | 3     | 3     | 2     | -       |
| <b>Mises en vente</b>          | 34    | 33    | 6     |       |       | 39      |
| <i>dont Collectif***</i>       | 34    | 8     |       |       |       | 8       |
| <i>dont Individuel groupé</i>  |       | 25    | 6     |       |       | 31      |
| <b>Ventes nettes</b>           | 31    | 10    | 18    | 23    | 10    | 61      |
| <i>dont Collectif***</i>       | 30    | 10    | 14    | 20    | 6     | 50      |
| <i>dont Individuel groupé</i>  | 1     |       | 4     | 3     | 4     | 11      |
| <b>Retraits****</b>            |       | 24    | 4     |       | 6     | 34      |
| <i>dont Collectif***</i>       |       | 24    |       |       |       | 24      |
| <i>dont Individuel groupé</i>  |       |       | 4     |       | 6     | 10      |
| <b>Offre commerciale</b>       | 117   | 116   | 100   | 77    | 61    | 61      |
| <i>dont Collectif***</i>       | 116   | 90    | 76    | 56    | 50    | 50      |
| <i>dont Individuel groupé</i>  | 1     | 26    | 24    | 21    | 11    | 11      |

\* 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 2018 – 4T 2019

Ventes : - 12 log. (- 67 %)

Ventes à investisseurs : - 6 log. (- 86 %)

Mises en vente : 0

Offre commerciale : + 18 log. (+ 50 %)

Prix moyen de vente : + 8 %

**2 965 €/m<sup>2</sup>** prix de vente moyen au 4<sup>e</sup> trim. 2019

**6 ventes** au 4<sup>e</sup> trimestre 2019

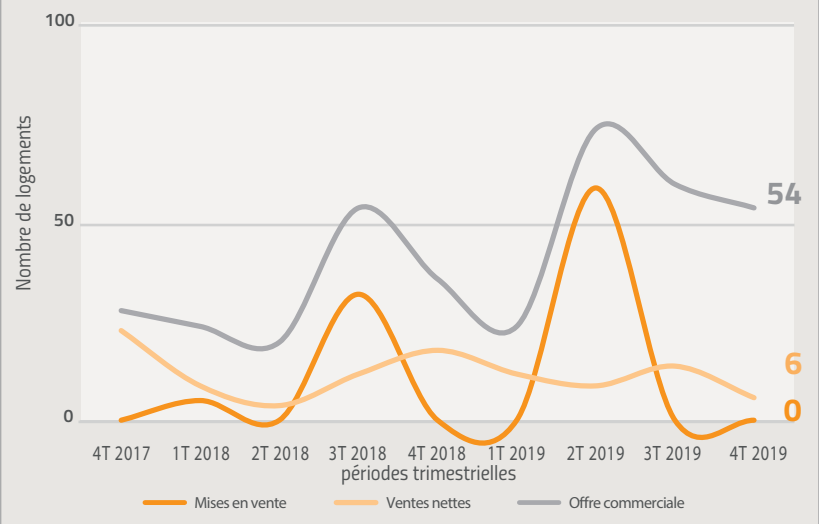
17 % à des investisseurs (1 vente)

83 % en collectif (5 ventes)

**4,3 %** de taux d'écoulement au 4<sup>e</sup> trimestre 2019

Durée théorique moyenne de commercialisation  
d'un programme au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 : **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

#### 4T 2018 – 4T 2019

Ventes : - 7 log. (- 64 %)

Ventes à investisseurs : - 2 log. (- 100%)

Mises en vente : 0

Offre commerciale : - 4 log. (- 8 %)

Prix moyen de vente : + 3 %

**2 772 €/m<sup>2</sup>** prix de vente moyen au 4<sup>e</sup> trim. 2019

**4 ventes** au 4<sup>e</sup> trimestre 2019

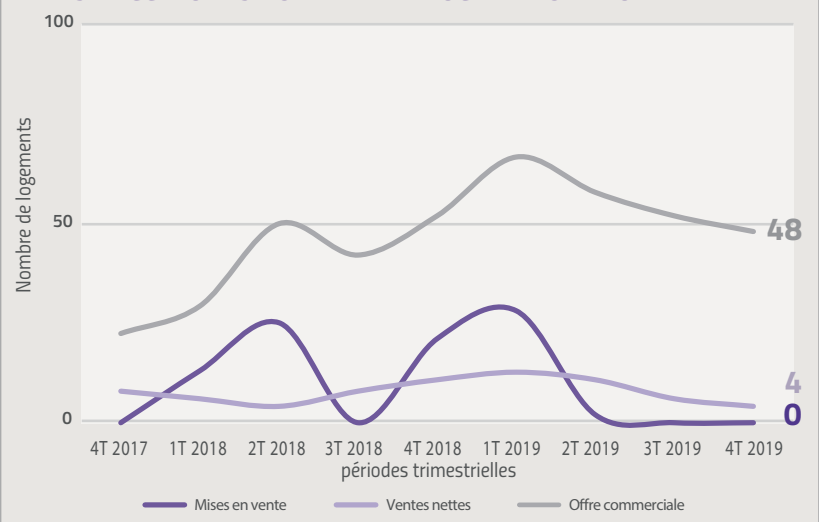
Aucune à des investisseurs

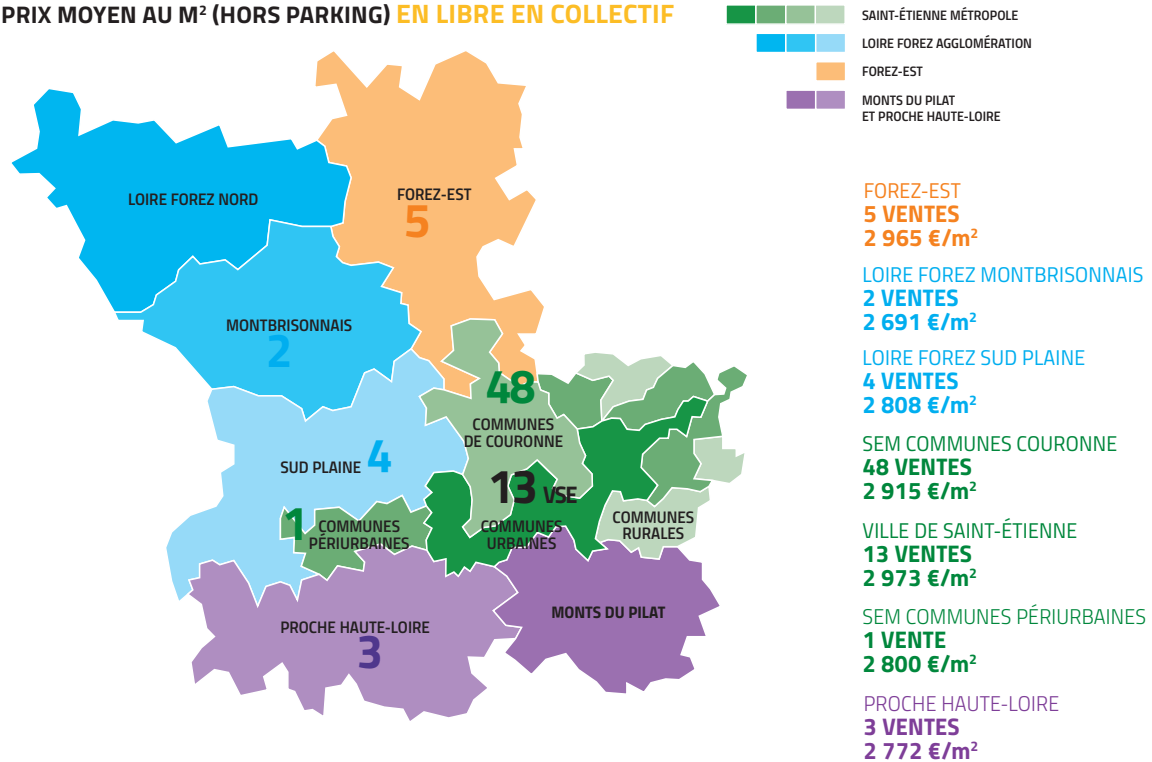
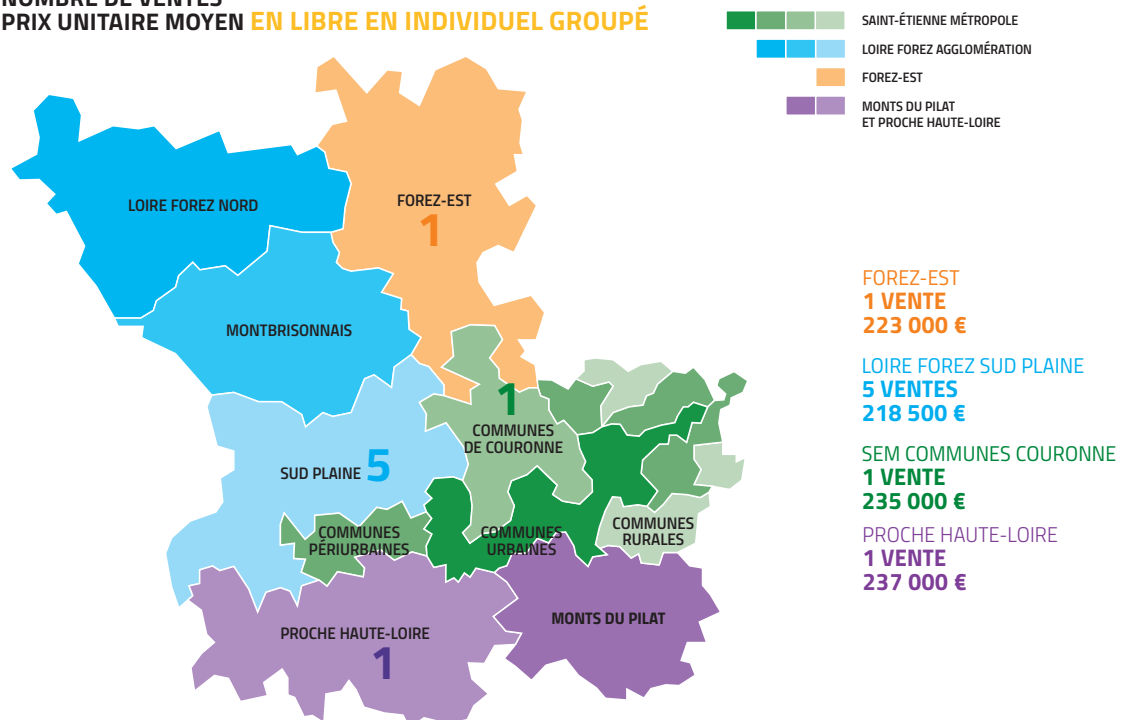
75 % en collectif (3 ventes)

**3,7 %** de taux d'écoulement au 4<sup>e</sup> trimestre 2019

Durée théorique moyenne de commercialisation  
d'un programme au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 : **27 mois**

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



4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2019**BILAN DES VENTES****NOMBRE DE VENTES  
PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> (HORS PARKING) EN LIBRE EN COLLECTIF****NOMBRE DE VENTES  
PRIX UNITAIRE MOYEN EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPÉ**

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 L'HABITAT

n°4  
4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2019

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](mailto:epures@epures.com)  
web : [www.epures.com](http://www.epures.com)