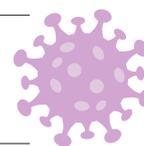


Impact Covid-19

Malgré la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19 et la période de confinement de mi-mars à mi-mai, le 2^e trimestre 2020 enregistre une activité comparable au 1^{er} trimestre de la même année.

**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	6

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

n°6
2^{EME} TRIMESTRE 2020

TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE :

- ➔ Le 2^e trimestre 2020 enregistre une activité sensiblement similaire à l'activité du 1^{er} trimestre : 95 mises en vente contre 100, 60 ventes contre 66
- ➔ L'activité du 1^{er} semestre 2020 est cependant en baisse par rapport au 1^{er} semestre 2019, de l'ordre de -45 % aussi bien pour les ventes que pour les mises en vente
- ➔ La baisse des ventes s'observe à la fois auprès des investisseurs et des propriétaires occupants
- ➔ L'offre commerciale réamorçonne une nouvelle hausse liée à des ventes qui n'atteignent pas les mises en vente. Elle représente près de 24 mois d'écoulement théorique soit une nette situation de sur-offre
- ➔ Le prix moyen des ventes diminue pour le 3^e trimestre consécutif, passant sous la barre des 2 800€/m² hors stationnement en libre et aidé

-45 % VENTES/ au 2^e trimestre 201960 ventes au 2^e trimestre 2020

32 % à investisseurs

12 % en secteur aménagé

3,4 % taux d'écoulementmoyen au 2^e trimestre 2020

(pour les opérations en collectif libre)

**-11 % OFFRE
COMMERCIALE**/ au 2^e trimestre 2019

640 logements disponibles

au 2^e trimestre 2020**-15 % MISES EN VENTE**/ au 2^e trimestre 2019

95 mises en vente

au 2^e trimestre 2020**-0,3 % PRIX DE VENTE**/ au 2^e trimestre 20192 861 €/m² prix moyen de
vente au 2^e trimestre 2020

(collectif libre, hors parking)

2 846 €/m² prix moyen de
l'offre au 2^e trimestre 2020

(collectif libre, hors parking)

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

EVOLUTION

2T 2019 – 2T 2020

Ventes : - 38 log. (- 53 %)

Ventes à investisseurs : - 1 log. (- 7 %)

Mises en vente : + 40 log. (+ 89 %)

Offre commerciale : - 52 log. (- 11 %)

Prix moyen de vente : - 1 %

DESTINATION DES VENTES

	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	2T 20
Ventes à investisseurs	15	17	13	14	14
	21%	25%	20%	45%	41%
<i>dont Collectif***</i>	16	17	13	14	14
<i>dont Individuel groupé</i>	-1*				
Ventes à occupants	57	51	51	17	20
	79%	75%	80%	55%	59%
<i>dont Collectif***</i>	62	44	50	13	18
<i>dont Individuel groupé</i>	-5*	7	1	4	2

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	2T 20
prix/m ² de l'offre	2 893 €	2 920 €	2 867 €	2 851 €	2 871 €
prix/m ² des ventes	2 935 €	3 073 €	2 897 €	2 989 €	2 895 €

Prix au m² du marché : **2 823 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 042 €**

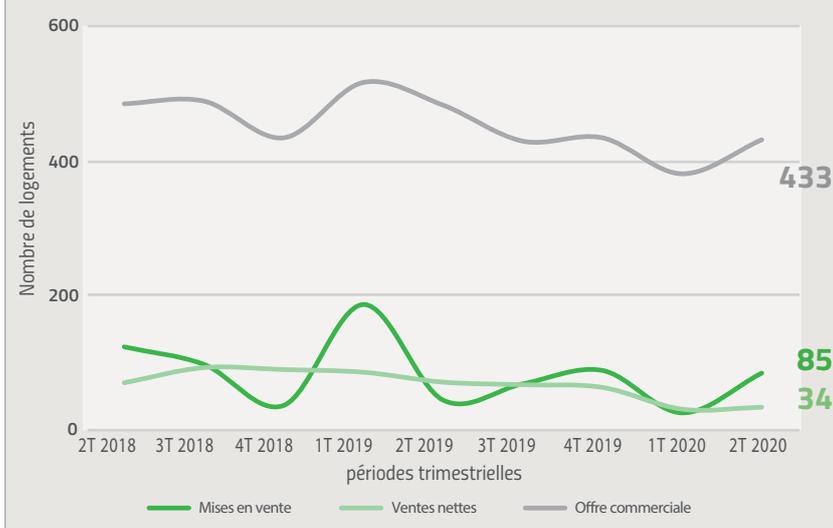
Prix au m² du logement le plus cher : **4 688 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	2T 20
Te	3,5%	4,1%	4,2%	3,7%	3,2%

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 2^e trimestre 2020 : **31 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	2T 20	Cumul**
Programmes en com.*****	55	51	48	41	38	-
<i>dont Collectif***</i>	52	48	45	38	35	-
<i>dont Individuel groupé</i>	5	5	4	4	3	-
Mises en vente	45	69	89	26	85	269
<i>dont Collectif***</i>	45	69	89	21	73	252
<i>dont Individuel groupé</i>				5	12	17
Ventes nettes	72	68	64	31	34	197
<i>dont Collectif***</i>	78	61	63	27	32	183
<i>dont Individuel groupé</i>	-6*	7	1	4	2	14
Retraits****	7	55	20	49		124
<i>dont Collectif***</i>	3	55	20	49		124
<i>dont Individuel groupé</i>	4					4
Offre commerciale	485	431	436	382	433	433
<i>dont Collectif***</i>	465	418	424	369	410	410
<i>dont Individuel groupé</i>	20	13	12	13	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 VILLE DE SAINT-ÉTIENNE

EVOLUTION

2T 2019 – 2T 2020

Ventes : + 1 log. (+ 11 %)

Ventes à investisseurs : + 4 log. (+ 400 %)

Mises en vente : + 70 (0 au 2^e trim. 2019)

Offre commerciale : - 10 log. (- 5 %)

Prix moyen de vente : - 4 %

DESTINATION DES VENTES

	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	2T 20
Ventes à investisseurs	1	5	3	5	5
	11%	29%	23%	56%	50%
<i>dont Collectif***</i>	1	5	3	5	5
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	8	12	10	4	5
	89%	71%	77%	44%	50%
<i>dont Collectif***</i>	8	8	10	3	5
<i>dont Individuel groupé</i>		4		1	

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	2T 20
prix/m ² de l'offre	2 813 €	2 875 €	2 863 €	2 857 €	2 889 €
prix/m ² des ventes	2 739 €	2 759 €	2 973 €	2 808 €	2 630 €

10 ventes au 2^e trimestre 2020

50 % à des investisseurs (5 ventes)

100 % en collectif (10 ventes)

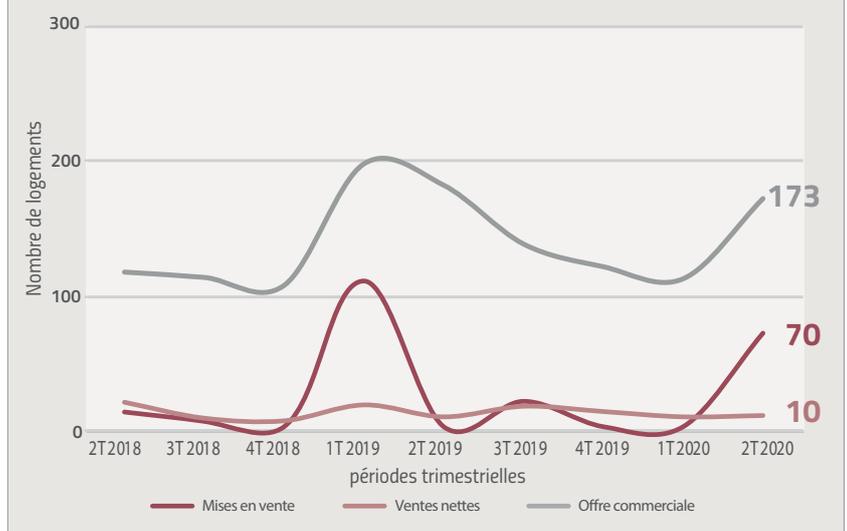
30 % en secteur aménagé (3 ventes)

10 % en périmètre RU (1 vente)

2,8 % de taux d'écoulement au 2^e trimestre 2020

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme : **36 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 2019 – 2T 2020

Ventes : - 8 log. (- 44 %)

Ventes à investisseurs : - 4 log. (- 57 %)

Mises en vente : - 4 log. (- 30 %)

Offre commerciale : - 6 log. (- 100 %)

Prix moyen de vente : + 1 %

DESTINATION DES VENTES

	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	2T 20
Ventes à investisseurs	7	6	2	4	3
	39%	26%	20%	24%	30%
<i>dont Collectif**</i>	7	6	2	4	3
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	11	17	8	13	7
	61%	74%	80%	76%	70%
<i>dont Collectif**</i>	7	14	4	12	5
<i>dont Individuel groupé</i>	4	3	4	1	2

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	2T 20
prix/m ² de l'offre	2 944 €	2 927 €	2 928 €	2 918 €	2 938 €
prix/m ² des ventes	2 760 €	2 990 €	2 777 €	2 736 €	2 775 €

Prix au m² du marché : **2 739 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 483€**

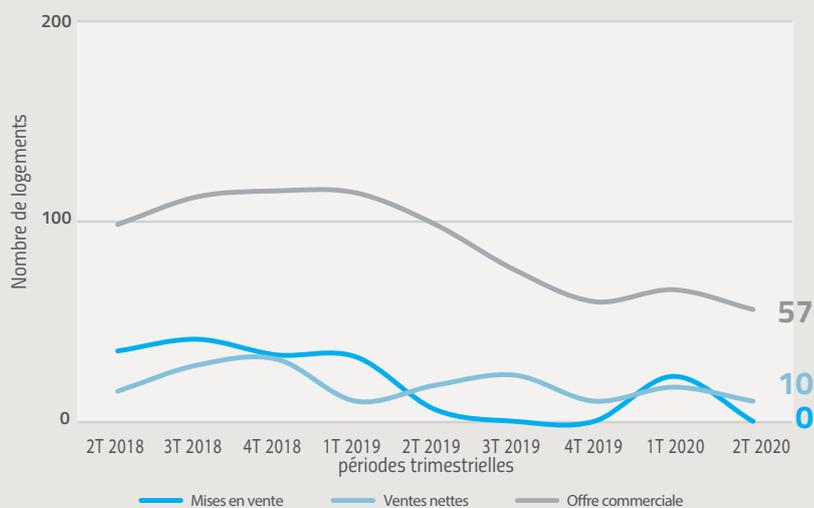
Prix au m² du logement le plus cher : **3 465 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	2T 20
Te	5,2%	4,3%	4,0%	4,8%	3,9%

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 2^e trimestre 2020 : **26 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	2T 19	3T 19	4T 19	1T 20	2T 20	Cumul*
Programmes en com.****	11	10	9	8	8	-
<i>dont Collectif**</i>	8	7	7	7	7	-
<i>dont Individuel groupé</i>	3	3	2	1	1	-
Mises en vente	6			23	0	23
<i>dont Collectif**</i>				23		23
<i>dont Individuel groupé</i>	6					
Ventes nettes	18	23	10	17	10	60
<i>dont Collectif**</i>	14	20	6	16	8	50
<i>dont Individuel groupé</i>	4	3	4	1	2	10
Retraits***	4		6			6
<i>dont Collectif**</i>						
<i>dont Individuel groupé</i>	4		6			6
Offre commerciale	100	77	61	67	57	57
<i>dont Collectif**</i>	76	56	50	57	49	49
<i>dont Individuel groupé</i>	24	21	11	10	8	8

*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 2019 – 2T 2020

Ventes : + 1 log. (+ 11 %)

Ventes à investisseurs : - 1 log. (- 50 %)

Mises en vente : - 49 log. (- 83 %)

Offre commerciale : + 34 log. (+ 46 %)

Prix moyen de vente : + 12 %

2 917 €/m² prix de vente moyen au 2^e trim. 2020

10 ventes au 2^e trim. 2020

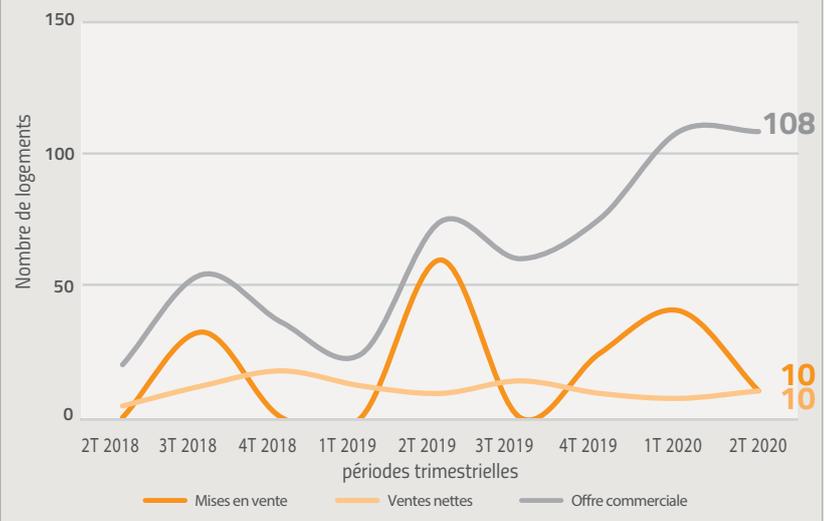
10 % à des investisseurs (1 vente)

70 % en collectif (7 ventes)

4,7 % de taux d'écoulement au 2^e trim. 2020

Durée théorique moyenne de commercialisation
d'un programme au 2^e trimestre 2020 : 21 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 2019 – 2T 2020

Ventes : - 5 log. (- 45 %)

Ventes à investisseurs : + 1 log.

Mises en vente : - 2 log. (- 100 %)

Offre commerciale : - 16 log. (- 28 %)

Prix moyen de vente : - 4 %

2 658 €/m² prix de vente moyen au 2^e trim. 2020

6 ventes au 2^e trim. 2020

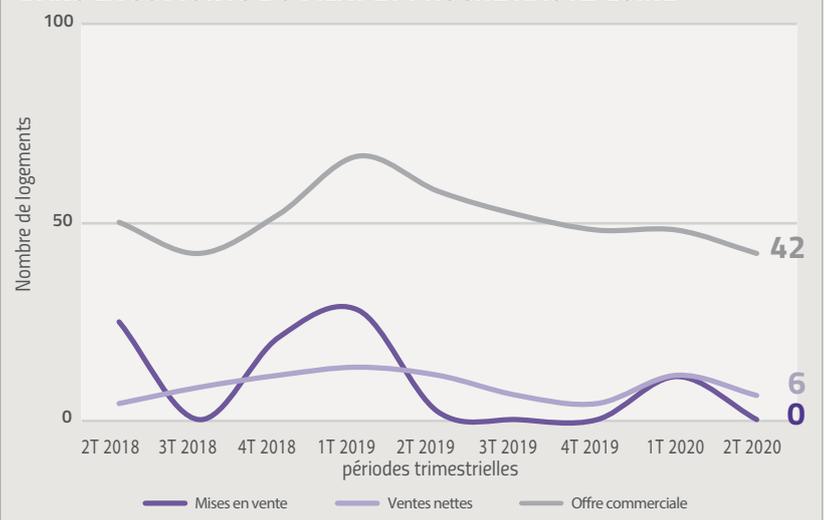
7 % à des investisseurs (1 vente)

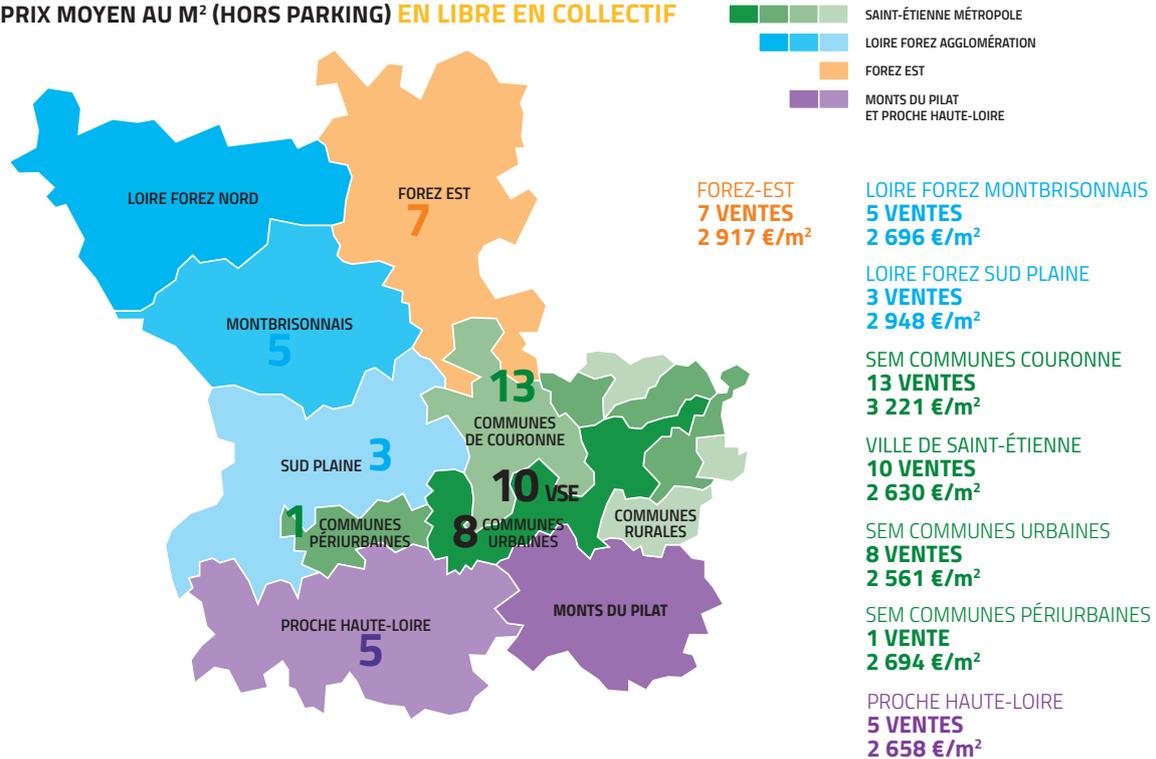
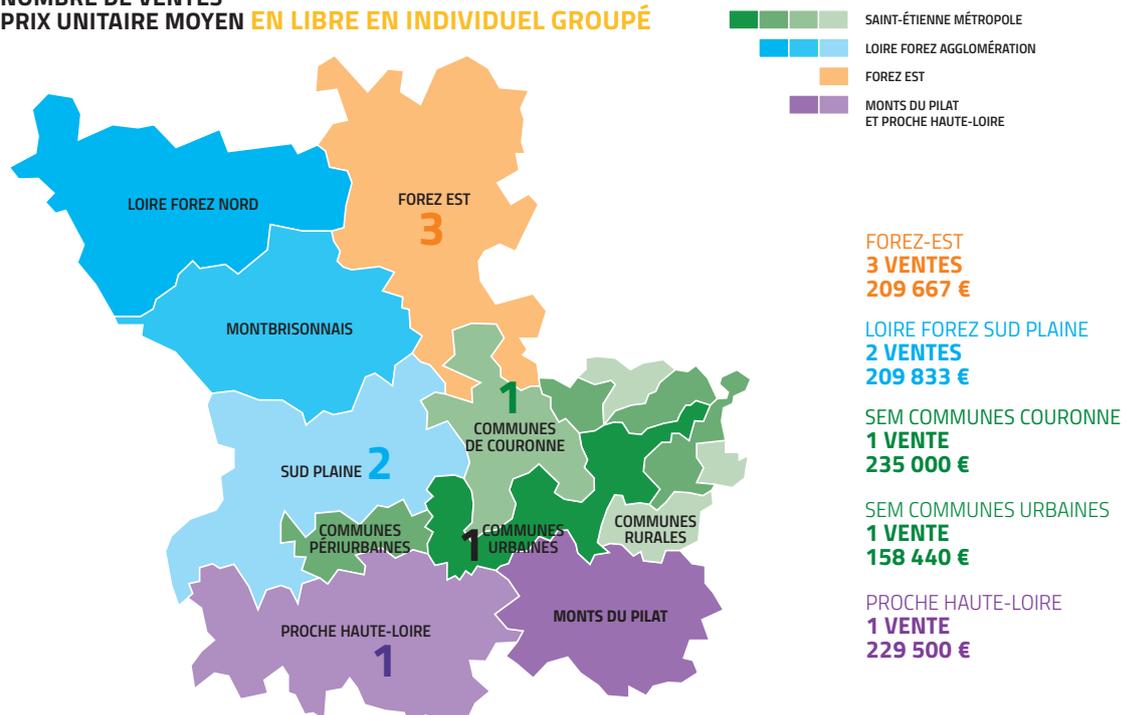
83 % en collectif (5 ventes)

3,0 % de taux d'écoulement au 2^e trim. 2020

Durée théorique moyenne de commercialisation
d'un programme au 2^e trimestre 2020 : 33 mois

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



2^E TRIMESTRE 2020**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**

SOURCE

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

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 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.

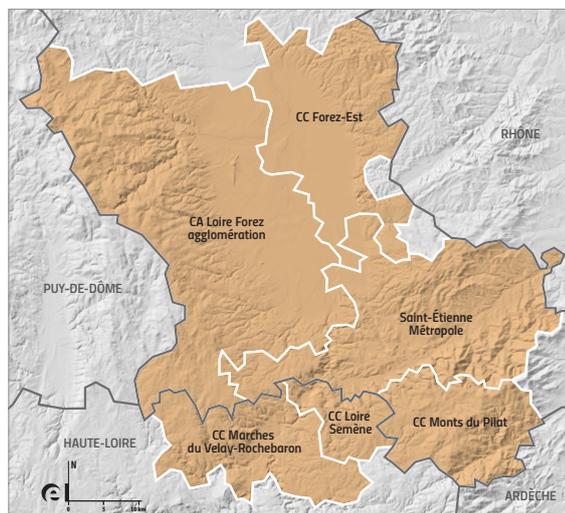
L'activité en secteur aménagé : programmes réalisés en ZAC, en PAE, en PUP.

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.



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°6
2^E TRIMESTRE 2020

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