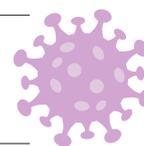


Impact Covid-19

Reprise de l'activité depuis fin 2020 après une chute de l'alimentation du marché de la promotion immobilière au 2nd trimestre 2020



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



© epures

TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE :

- ➔ **Le 1^{er} trimestre 2021 affiche une alimentation en progression** par rapport au 4^e trimestre 2020. Il se place tout de même comme un trimestre faible en matière d'alimentation du marché par rapport aux dernières années.
- ➔ **La demande progresse** et enregistre le meilleur volume de ventes depuis le 3^e trimestre 2019. Elle reste cependant inférieure aux moyennes trimestrielles habituelles (entre 100 et 150 ventes depuis 2015)
- ➔ **La demande des propriétaires occupants reste stable**, près de 2/3 des acquéreurs
- ➔ **L'offre commerciale poursuit sa baisse** mais reste à un volume conséquent représentant 16,5 mois de ventes théoriques.
- ➔ **Les prix moyens de vente poursuivent une tendance à la hausse** engagée depuis quelques mois pour atteindre un prix moyen de 2 871€/m² hors stationnement dans le Sud Loire proche Haute-Loire.

+32 % VENTES

/ au 1^{er} trimestre 2020
107 ventes au 1^{er} trimestre 2021
21 % à investisseurs
17 % en secteur aménagé

3,6 % taux d'écoulement moyen au 1^{er} trimestre 2021 (pour les opérations en collectif libre)

-28 % MISES EN VENTE

/ au 1^{er} trimestre 2020
72 mises en vente au 1^{er} trimestre 2021

-15 % OFFRE COMMERCIALE

/ au 1^{er} trimestre 2020
544 logements disponibles au 1^{er} trimestre 2021

-0,5 % PRIX DE VENTE

/ au 1^{er} trimestre 2020
2 865 €/m² prix moyen de vente au 1^{er} trimestre 2021 (collectif libre, hors parking)

2 869 €/m² prix moyen de l'offre au 1^{er} trimestre 2021 (collectif libre, hors parking)

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

EVOLUTION

1T 2020 – 1T 2021

Ventes : + 21 log. (+ 46 %)

Ventes à investisseurs : - 1 log. (- 6 %)

Mises en vente : - 10 log. (- 38 %)

Offre commerciale : - 33 log. (- 8 %)

Prix moyen de vente : - 2 %

DESTINATION DES VENTES

| | 1T 20 | 2T 20 | 3T 20 | 4T 20 | 1T 21 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ventes à investisseurs | 18 | 15 | 8 | 16 | 17 |
| | 39% | 38% | 24% | 33% | 25% |
| <i>dont Collectif**</i> | 18 | 15 | 8 | 15 | 17 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | | | | 1 | |
| Ventes à occupants | 28 | 24 | 25 | 33 | 50 |
| | 61% | 62% | 76% | 67% | 75% |
| <i>dont Collectif**</i> | 24 | 19 | 22 | 31 | 36 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 4 | 5 | 3 | 2 | 14 |

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

| | 1T 20 | 2T 20 | 3T 20 | 4T 20 | 1T 21 |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| prix/m ² de l'offre | 3 056 € | 3 072 € | 3 093 € | 3 082 € | 3 084 € |
| prix/m ² des ventes | 3 193 € | 3 121 € | 3 106 € | 3 146 € | 3 131 € |

Prix au m² du marché : **2 902€**

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

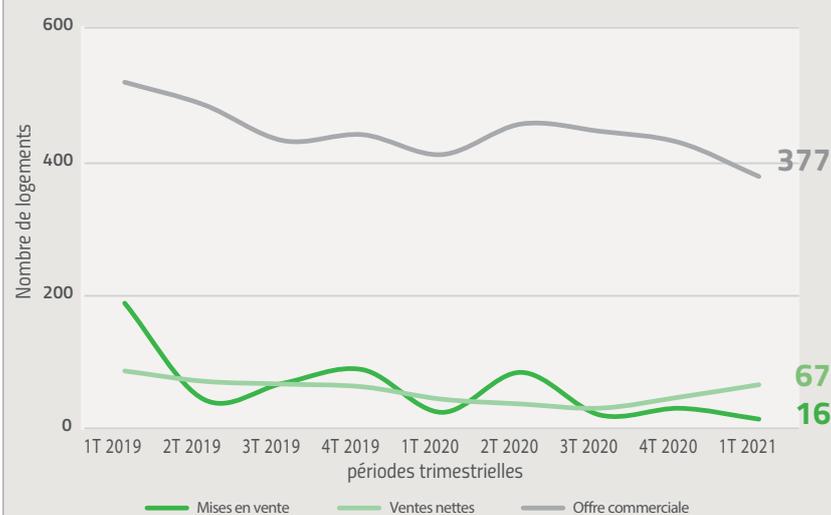
Prix au m² du logement le plus cher : **4 048 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

| | 1T 20 | 2T 20 | 3T 20 | 4T 20 | 1T 21 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------------|
| Te | 3,7% | 3,3% | 3,1% | 3,2% | 3,1% |

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 1^{er} trimestre 2021 : **32 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

| | 1T 20 | 2T 20 | 3T 20 | 4T 20 | 1T 21 | Cumul* |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Programmes en com.**** | 41 | 39 | 40 | 37 | 37 | - |
| <i>dont Collectif**</i> | 38 | 36 | 37 | 33 | 33 | - |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 4 | 3 | 4 | 4 | 4 | - |
| Mises en vente | 26 | 85 | 22 | 32 | 16 | 155 |
| <i>dont Collectif**</i> | 21 | 73 | 21 | 32 | 16 | 142 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 5 | 12 | 1 | | | 13 |
| Ventes nettes | 46 | 39 | 33 | 49 | 67 | 188 |
| <i>dont Collectif**</i> | 42 | 34 | 30 | 46 | 53 | 163 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 4 | 5 | 3 | 3 | 14 | 25 |
| Retraits*** | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>dont Collectif**</i> | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Offre commerciale | 410 | 456 | 445 | 428 | 377 | 377 |
| <i>dont Collectif**</i> | 397 | 436 | 427 | 413 | 376 | 376 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 13 | 20 | 18 | 15 | 1 | 1 |

* 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

1T 2020 – 1T 2021

Ventes : **+ 6 log. (+ 67 %)**

Ventes à investisseurs : **- 1 log. (- 20 %)**

Mises en vente : **+ 16 log. (aucun 1T 2020)**

Offre commerciale : **+ 37 log. (+ 32 %)**

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

DESTINATION DES VENTES

| | 1T 20 | 2T 20 | 3T 20 | 4T 20 | 1T 21 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ventes à investisseurs | 5 | 5 | 5 | 7 | 4 |
| | 56% | 38% | 42% | 64% | 27% |
| <i>dont Collectif**</i> | 5 | 5 | 5 | 7 | 4 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | | | | | |
| Ventes à occupants | 4 | 8 | 7 | 4 | 11 |
| | 44% | 62% | 58% | 36% | 73% |
| <i>dont Collectif**</i> | 3 | 5 | 5 | 2 | 6 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 1 | 3 | 2 | 2 | 5 |

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

| | 1T 20 | 2T 20 | 3T 20 | 4T 20 | 1T 21 |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| prix/m ² de l'offre | 2 847 € | 2 880 € | 2 879 € | 2 881 € | 2 901 € |
| prix/m ² des ventes | 2 808 € | 2 630 € | 2 808 € | 2 677 € | 2 723 € |

15 ventes au 1^{er} trimestre 2021

27 % à des investisseurs (4 ventes)

67 % en collectif (10 ventes)

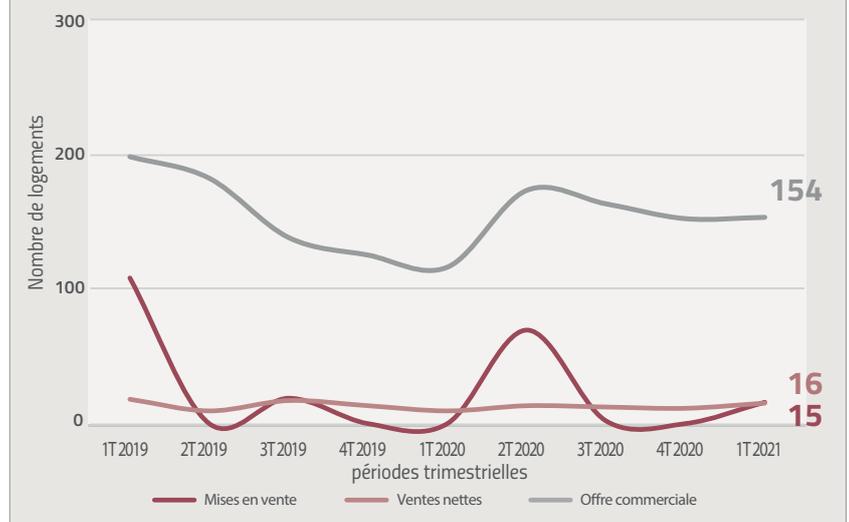
53 % en secteur aménagé (8 ventes)

27 % en périmètre RU (4 ventes)

2,0% de taux d'écoulement au 1^{er} trimestre 2021

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme : **50 mois**

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



MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

EVOLUTION

1T 2020 – 1T 2021

Ventes : - 4 log. (- 24 %)

Ventes à investisseurs : - 3 log. (- 75 %)

Mises en vente : + 2 log. (+ 9 %)

Offre commerciale : - 19 log. (- 26 %)

Prix moyen de vente : + 6 %

DESTINATION DES VENTES

| | 1T 20 | 2T 20 | 3T 20 | 4T 20 | 1T 21 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ventes à investisseurs | 4 | 3 | 3 | 2 | 1 |
| | 24% | 20% | 50% | 50% | 8% |
| <i>dont Collectif***</i> | 4 | 3 | 3 | 2 | 1 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | | | | | |
| Ventes à occupants | 13 | 12 | 3 | 2 | 12 |
| | 76% | 80% | 50% | 50% | 92% |
| <i>dont Collectif***</i> | 12 | 5 | 4 | 3 | 6 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 1 | 7 | -1* | -1* | 6 |

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

| | 1T 20 | 2T 20 | 3T 20 | 4T 20 | 1T 21 |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| prix/m ² de l'offre | 2 958 € | 2 983 € | 3 006 € | 3 022 € | 3 062 € |
| prix/m ² des ventes | 2 736 € | 2 775 € | 2 815 € | 2 849 € | 2 906 € |

Prix au m² du marché : **2 934 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 520 €**

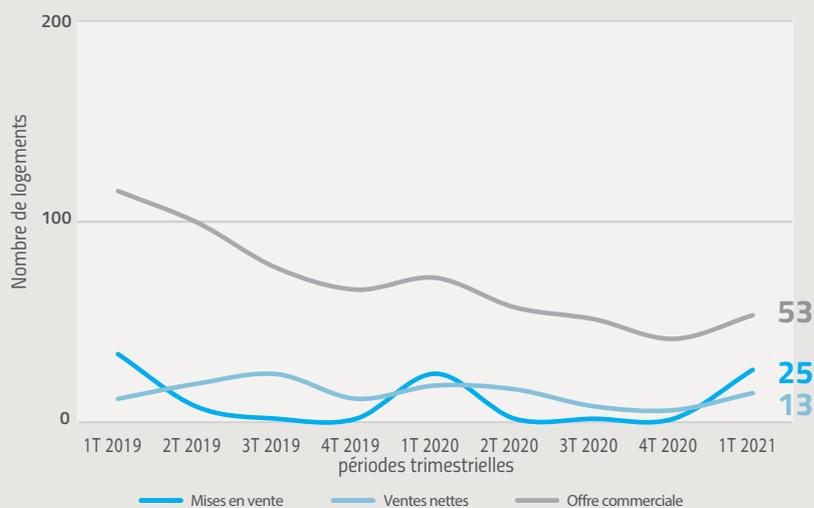
Prix au m² du logement le plus cher : **2 924 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

| | 1T 20 | 2T 20 | 3T 20 | 4T 20 | 1T 21 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Te | 4,8% | 3,9% | 3,4% | 3,2% | 3,8% |

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 1^{er} trimestre 2021 : **26 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

| | 1T 20 | 2T 20 | 3T 20 | 4T 20 | 1T 21 | Cumul** |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| Programmes en com.***** | 9 | 9 | 8 | 7 | 8 | - |
| <i>dont Collectif**</i> | 7 | 7 | 6 | 5 | 6 | - |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | - |
| Mises en vente | 23 | 0 | 0 | 0 | 25 | 25 |
| <i>dont Collectif***</i> | 23 | 0 | 0 | 0 | 19 | 19 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 6 |
| Ventes nettes | 17 | 15 | 6 | 4 | 13 | 38 |
| <i>dont Collectif***</i> | 16 | 8 | 7 | 5 | 7 | 27 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 1 | 7 | -1* | -1* | 6 | 11 |
| Retraits**** | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 6 |
| <i>dont Collectif***</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 6 |
| Offre commerciale | 72 | 57 | 51 | 41 | 53 | 53 |
| <i>dont Collectif***</i> | 57 | 49 | 42 | 37 | 49 | 49 |
| <i>dont Individuel groupé</i> | 15 | 8 | 9 | 4 | 4 | 4 |

* 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

1T 2020 – 1T 2021

Ventes : **+ 8 log.** (+ 114 %)
Ventes à investisseurs : **- 1 log.** (- 50 %)
Mises en vente : **- 18 log.** (- 45 %)
Offre commerciale : **- 14 log.** (- 13 %)
Prix moyen de vente : **+ 7 %**

2 841 €/m² prix de vente moyen au 1^{er} trim. 2021

15 ventes au 1^{er} trim. 2021

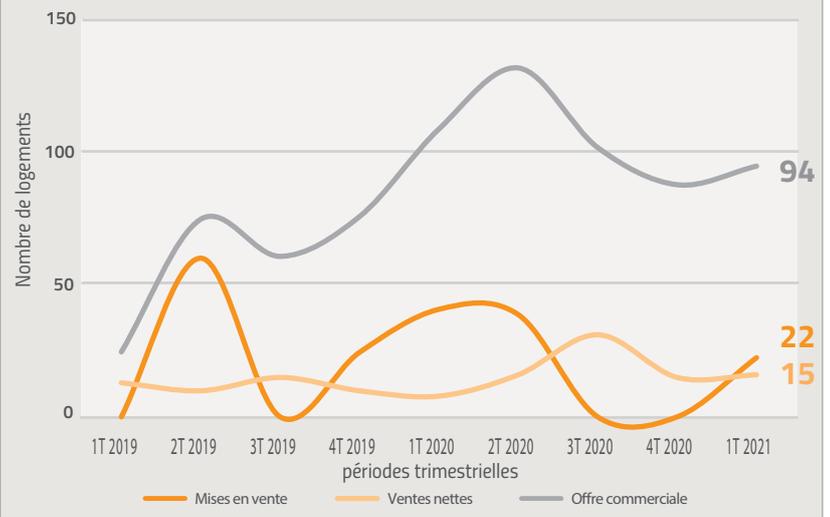
7 % à des investisseurs (1 vente)

67 % en collectif (10 ventes)

4,7 % de taux d'écoulement au 1^{er} trim. 2021

Durée théorique moyenne de commercialisation
d'un programme au 1^{er} trimestre 2021 : **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

1T 2020 – 1T 2021

Ventes : **+ 1 log.** (+ 9 %)
Ventes à investisseurs : **+ 2 log.** (+ 100 %)
Mises en vente : **- 2 log.** (- 18 %)
Offre commerciale : **- 28 log.** (- 58 %)
Prix moyen de vente : **- 0,2 %**

2 675 €/m² prix de vente moyen au 1^{er} trim. 2021

12 ventes au 1^{er} trim. 2021

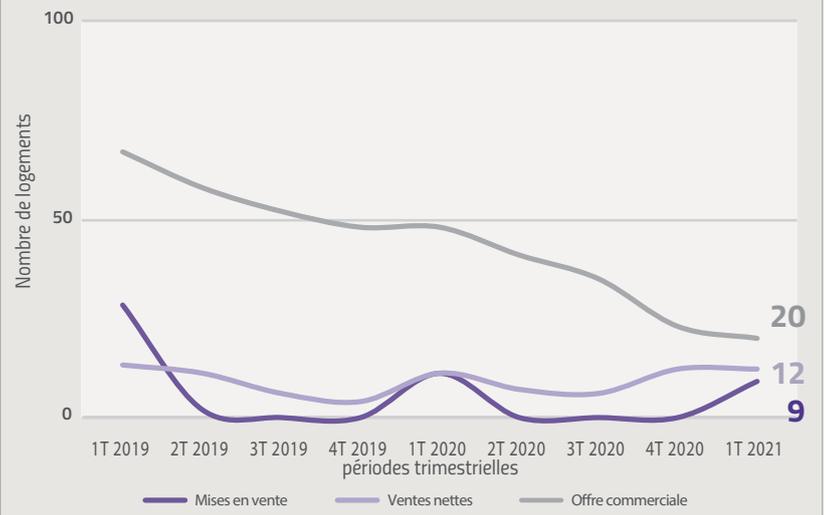
33 % à des investisseurs (4 ventes)

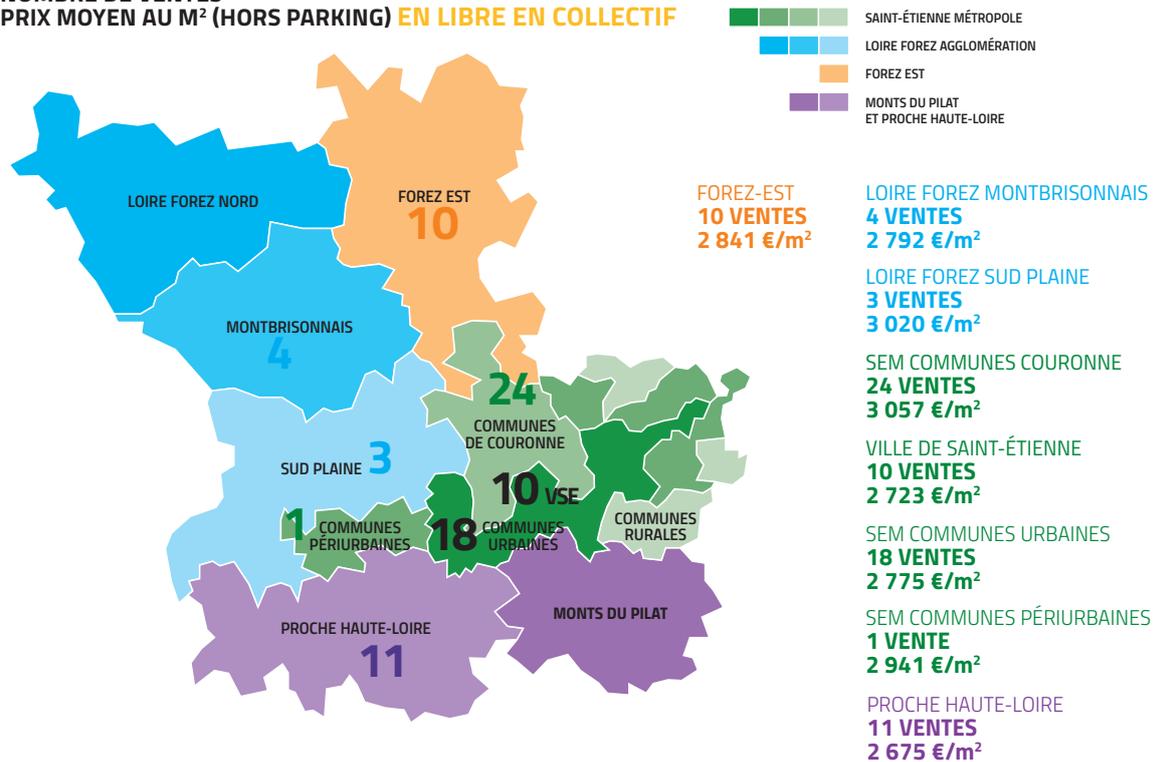
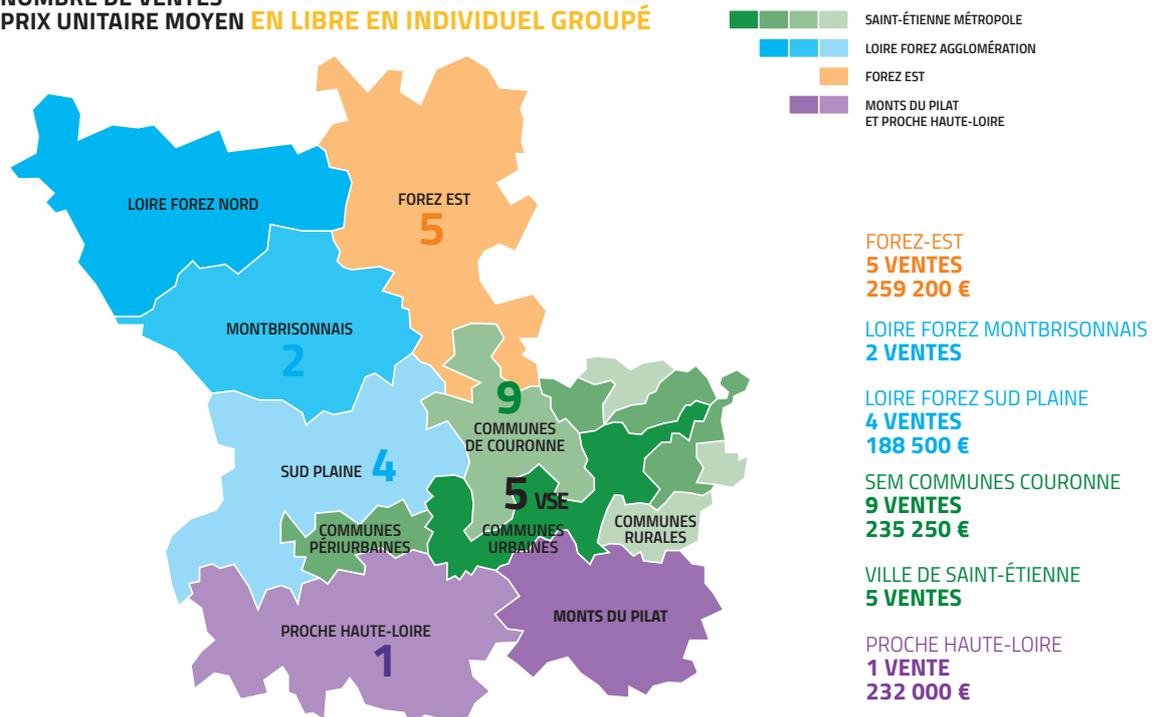
92 % en collectif (11 ventes)

6,1 % de taux d'écoulement au 1^{er} trim. 2021

Durée théorique moyenne de commercialisation
d'un programme au 1^{er} trimestre 2021 : **16 mois**

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



1^{ER} TRIMESTRE 2021**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.

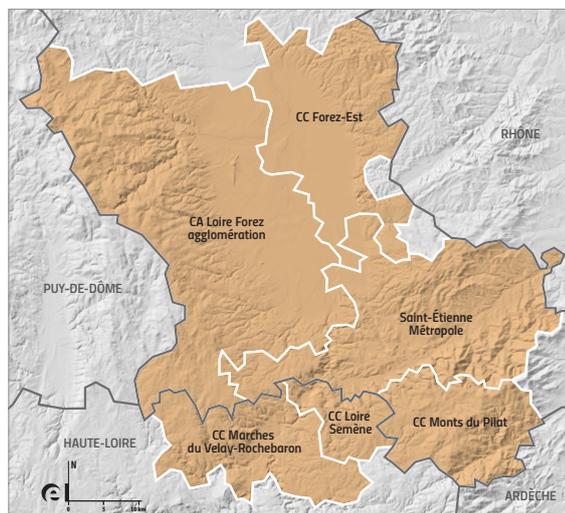
L'activité en secteur aménagé : programmes réalisés en ZAC, en PAE, en PUP.

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°9
1^{ER} TRIMESTRE 2021

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