

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

TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

n°12

4^E TRIMESTRE 2021

+32% VENTES

/ au 4^e trimestre 2020

115 ventes au 4^e trim. 2021

37% à investisseurs

10% en secteur aménagé

4% taux d'écoulement

moyen au 4^e trimestre 2021
(pour les opérations en collectif libre)

+48% MISES EN VENTE

/ au 4^e trimestre 2020

68 mises en vente

au 4^e trimestre 2021

-6% OFFRE COMMERCIALE

/ au 4^e trimestre 2020

534 logements disponibles

au 4^e trimestre 2021

+2,5% PRIX DE VENTE

/ au 4^e trimestre 2020

2 971 €/m² prix moyen de
vente au 4^e trimestre 2021
(collectif libre, hors parking)

2 920 €/m² prix moyen de
l'offre au 4^e trimestre 2021
(collectif libre, hors parking)



© epures

LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE :

➔ Une année 2021 qui apparaît comme une année de reprise du marché immobilier neuf. Le bilan 2021 est positif avec +68% de mises en vente et +47% de ventes par rapport à l'année 2020.

➔ Avec 42 ventes auprès d'investisseurs, ce sont près d'un quart des ventes de l'année qui ont été faites auprès de ce profil.

➔ L'offre commerciale représente près de 13 mois d'écoulement théorique, contre un peu plus de 20 mois à fin 2020.

➔ Au 4^e trimestre 2021, le prix moyen de vente en collectif, hors stationnement atteint **2 970€/m²** dans le Sud Loire proche Haute-Loire.

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

EVOLUTION

4T 2020 – 4T 2021

Ventes : + 8 log. (+ 18 %)

Ventes à investisseurs : + 3 log. (+ 14 %)

Mises en vente : + 14 log. (+ 30 %)

Offre commerciale : - 136 log. (- 33 %)

Prix moyen de vente : + 2 %

DESTINATION DES VENTES

	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21	4T 21
Ventes à investisseurs	11	22	21	17	10	25
	29%	38%	27%	27%	15%	38%
dont Collectif**	11	21	21	17	10	25
dont Individuel groupé		1				
Ventes à occupants	27	36	56	45	55	41
	71%	62%	73%	73%	85%	62%
dont Collectif**	24	34	42	44	44	39
dont Individuel groupé	3	2	14	1	11	2

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21	4T 21
prix/m² de l'offre	2 876 €	2 876 €	2 966 €	2 960 €	2 944 €
prix/m² des ventes	2 980 €	2 912 €	2 996 €	2 939 €	3 052 €

Prix au m² du marché : **2 921 €**

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

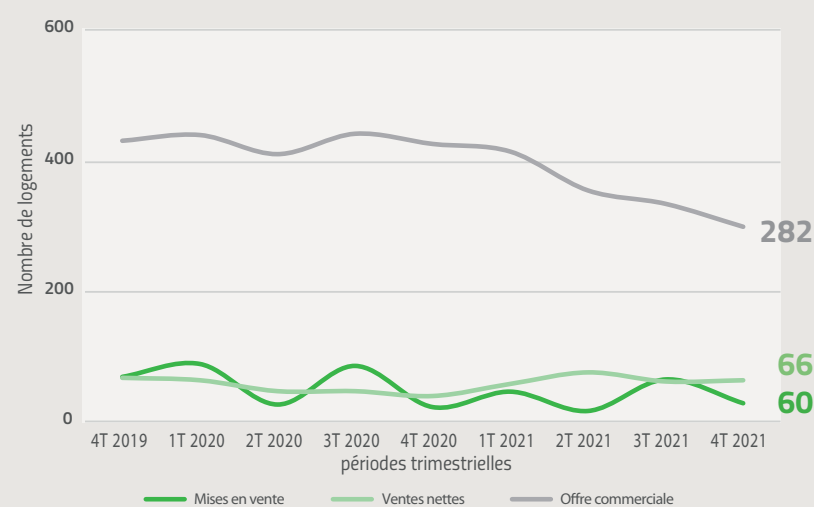
Prix au m² du logement le plus cher : **4 843 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

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

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 4^e trimestre 2021 : **26 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21	4T 21	Cumul**
Programmes en com.*****	38	38	37	38	36	-
dont Collectif***	34	34	34	36	34	-
dont Individuel groupé	4	4	3	3	3	-
Mises en vente	46	16	65	28	60	169
dont Collectif***	46	16	51	18	60	145
dont Individuel groupé	0	0	14	10	0	24
Ventes nettes	58	77	62	64	66	270
dont Collectif***	55	63	61	54	64	242
dont Individuel groupé	3	14	1	11	2	28
Retraits****	0	0	24	0	11	35
dont Collectif***	0	0	24	0	11	35
dont Individuel groupé	0	0	0	0	0	0
Offre commerciale	418	357	336	299	282	282
dont Collectif***	403	356	322	286	271	271
dont Individuel groupé	15	1	14	13	11	11

** 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 2020 – 4T 2021

Ventes : - 3 log. (- 18 %)

Ventes à investisseurs : - 8 log. (- 67 %)

Mises en vente : + 17 log. (aucune 4T 2021)

Offre commerciale : - 41 log. (- 33 %)

Prix moyen de vente : - 4 %

DESTINATION DES VENTES

	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21	4T 21
Ventes à investisseurs	8	12	8	10	2	4
	47%	71%	35%	42%	15%	29%
dont Collectif**	8	12	8	10	2	4
dont Individuel groupé						
Ventes à occupants	9	5	15	14	11	10
	53%	29%	65%	58%	85%	71%
dont Collectif**	7	3	10	13	11	10
dont Individuel groupé	2	2	5	1		

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21	4T 21
prix/m² de l'offre	2 857 €	2 871 €	2 878 €	2 882 €	2 871 €
prix/m² des ventes	2 858 €	2 867 €	2 858 €	2 859 €	2 740 €

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21	4T 21
Te	2,6%	2,5%	2,6%	2,6%	2,7%

14 ventes au 4^e trimestre 2021

29 % à des investisseurs (4 ventes)

100 % en collectif (14 ventes)

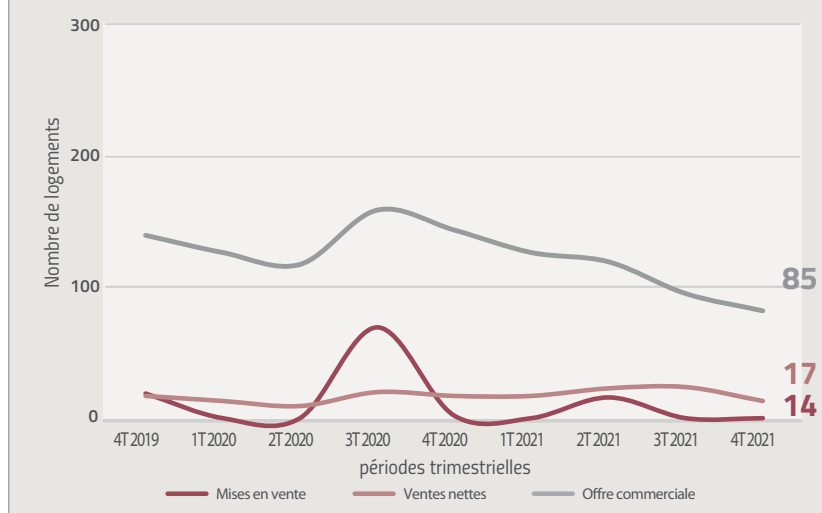
50 % en secteur aménagé (7 ventes)

14 % en périmètre RU (2 ventes)

2,7 % de taux d'écoulement au 4^e trimestre 2021

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme : 37 mois

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21	4T 21	Cumul**
Programmes en com.*****	11	12	10	9	9	-
dont Collectif***	9	10	9	9	9	-
dont Individuel groupé	2	2	1	0	0	-
Mises en vente	0	16	0	0	17	33
dont Collectif***	0	16	0	0	17	33
dont Individuel groupé	0	0	0	0	0	0
Ventes nettes	17	23	24	13	14	74
dont Collectif***	15	18	23	13	14	68
dont Individuel groupé	2	5	1	0	0	6
Retraits****	0	0	0	0	0	0
dont Collectif***	0	0	0	0	0	0
dont Individuel groupé	0	0	0	0	0	0
Offre commerciale	126	119	95	82	85	85
dont Collectif***	120	118	95	82	85	85
dont Individuel groupé	6	1	0	0	0	0

** 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 LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

EVOLUTION

4T 2020 – 4T 2021

Ventes : + 9 log. (x 3,25)

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

Mises en vente : aucune (aucune 4T 2021)

Offre commerciale : + 36 log. (+ 88 %)

Prix moyen de vente : + 12 %

DESTINATION DES VENTES

	3T 20	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21	4T 21
Ventes à investisseurs	3	2	1	3	2	1
	50%	50%	8%	12%	12%	8%
dont Collectif**	3	2	1	3	2	1
dont Individuel groupé						
Ventes à occupants	3	2	12	22	15	12
	50%	50%	92%	88%	88%	92%
dont Collectif**	4	3	6	20	10	9
dont Individuel groupé	-1*	-1*	6	2	5	3

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21	4T 21
prix/m² de l'offre	3 022 €	3 061 €	3 022 €	3 095 €	3 078 €
prix/m² des ventes	2 849 €	2 906 €	3 107 €	3 314 €	3 184 €

Prix au m² du marché : **3 166 €**

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

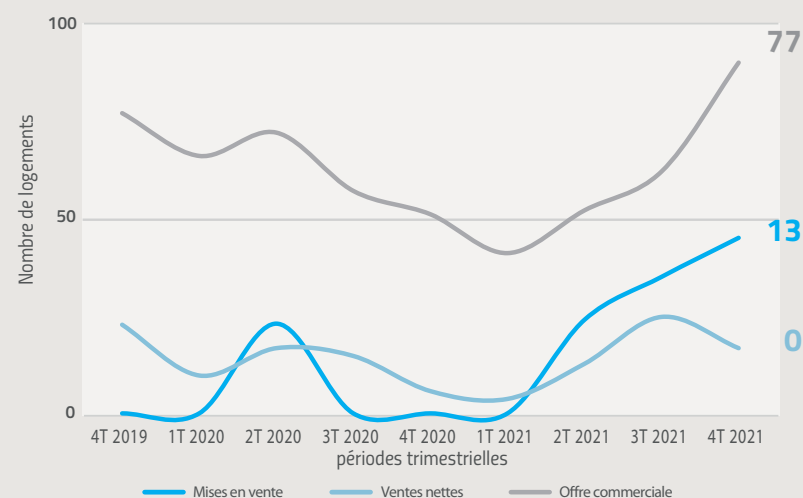
Prix au m² du logement le plus cher : **3 799 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21	4T 21
Te	3,2%	3,9%	4,4%	7,4%	4,4%

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 4^e trimestre 2021 : **23 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	4T 20	1T 21	2T 21	3T 21	4T 21	Cumul**
Programmes en com.*****	7	8	8	8	8	-
dont Collectif***	5	6	7	7	7	-
dont Individuel groupé	2	2	2	3	3	-
Mises en vente	0	24	35	45	0	104
dont Collectif***	0	18	19	41	0	78
dont Individuel groupé	0	6	16	4	0	26
Ventes nettes	4	13	25	17	13	68
dont Collectif***	5	7	23	12	10	52
dont Individuel groupé	-1*	6	2	5	3	16
Retraits****	6	0	0	0	0	0
dont Collectif***	0	0	0	0	0	0
dont Individuel groupé	6	0	0	0	0	0
Offre commerciale	41	52	62	90	77	77
dont Collectif***	37	48	44	73	63	63
dont Individuel groupé	4	4	18	17	14	14

* 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 2020 – 4T 2021

Ventes : + 17 log. (x 2,2)

Ventes à investisseurs : + 11 log. (x 2,2)

Mises en vente : + 8 log. (aucune 4T 2020)

Offre commerciale : + 8 log. (+ 9 %)

Prix moyen de vente : - 3 %

2 696 €/m² prix de vente moyen au 4^e trim. 2021

31 ventes au 4^e trim. 2021

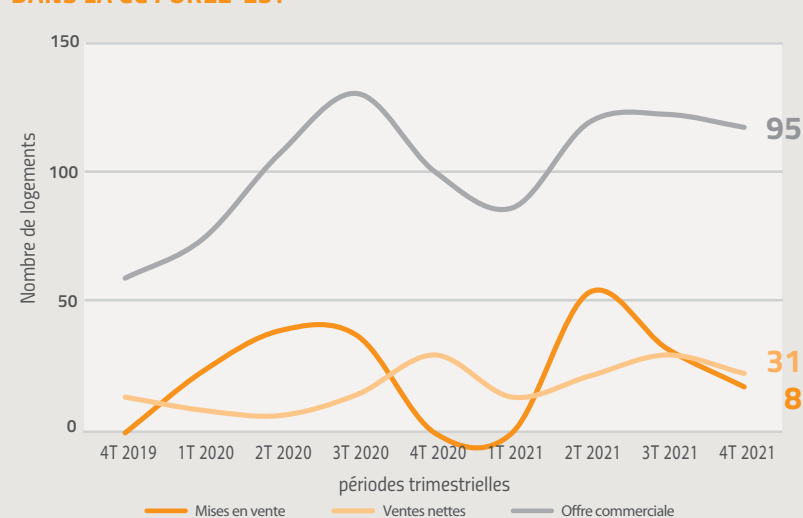
52 % à des investisseurs (16 ventes)

84 % en collectif (26 ventes)

4,2 % de taux d'écoulement au 4^e trim. 2021

Durée théorique moyenne de commercialisation
d'un programme au 4^e trimestre 2021 : **24 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 2020 – 4T 2021

Ventes : - 6 log. (- 55 %)

Ventes à investisseurs : - 1 log. (- 100 %)

Mises en vente : + 8 log. (aucune 4T 2020)

Offre commerciale : + 8 log. (+ 9 %)

Prix moyen de vente : + 2 %

2 742 €/m² prix de vente moyen au 4^e trim. 2021

5 ventes au 4^e trim. 2021

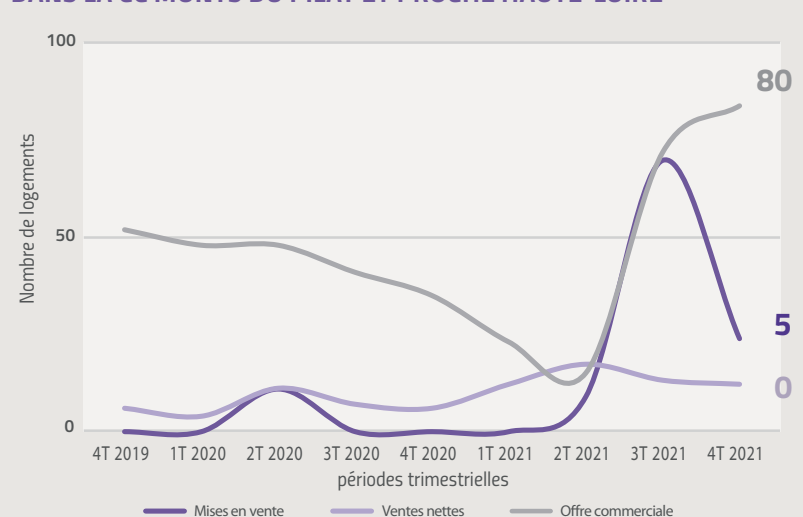
Aucune à des investisseurs

100 % en collectif (12 logements)

4,5 % de taux d'écoulement au 4^e trim. 2021

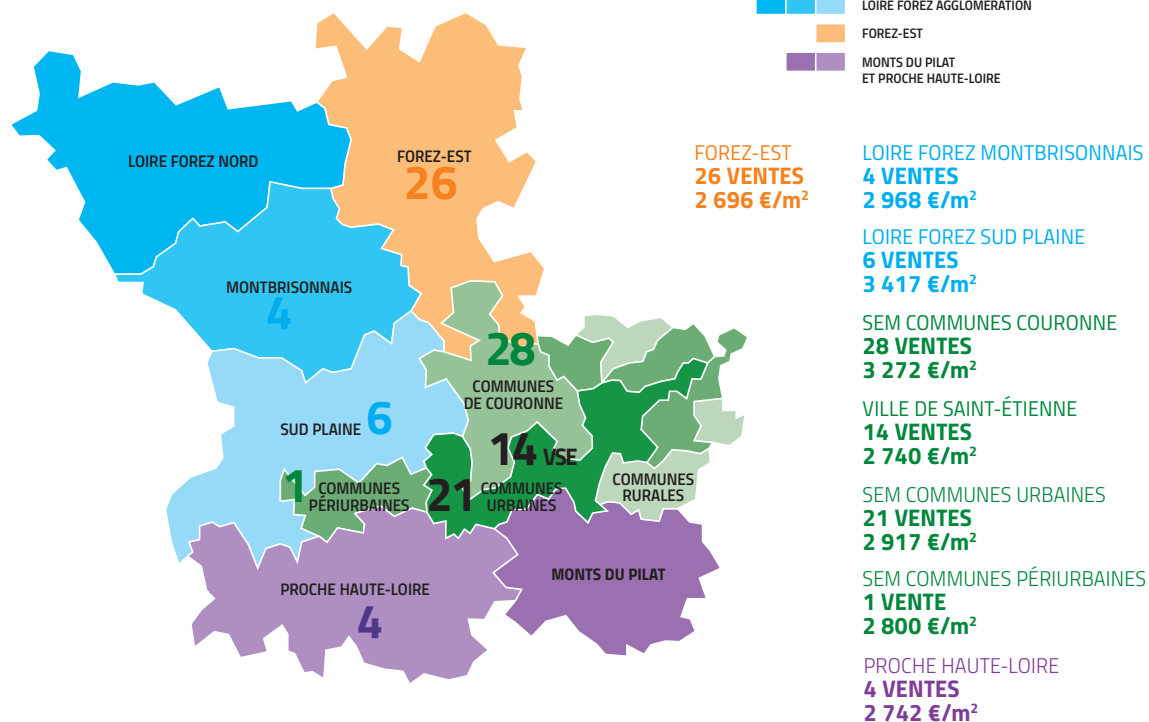
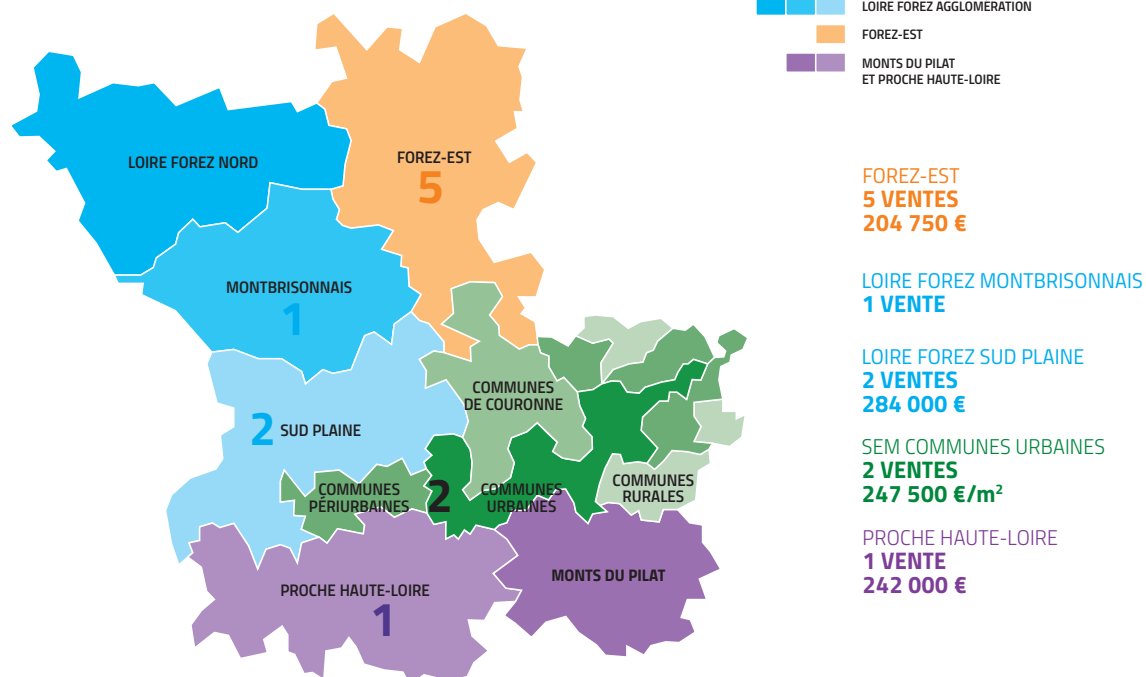
Durée théorique moyenne de commercialisation
d'un programme au 4^e trimestre 2021 : **22 mois**

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



4^E TRIMESTRE 2021

BILAN DES VENTES

NOMBRE DE VENTES
PRIX MOYEN AU M² (HORS PARKING) EN LIBRE EN COLLECTIFNOMBRE 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 ;
- Les ventes en bloc, intervenant en logement libre (à promoteurs, à bailleurs institutionnels privés) ou locatif social (à bailleurs sociaux ou à l'Association Foncière Logement).

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%.

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.

n°12
4E 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