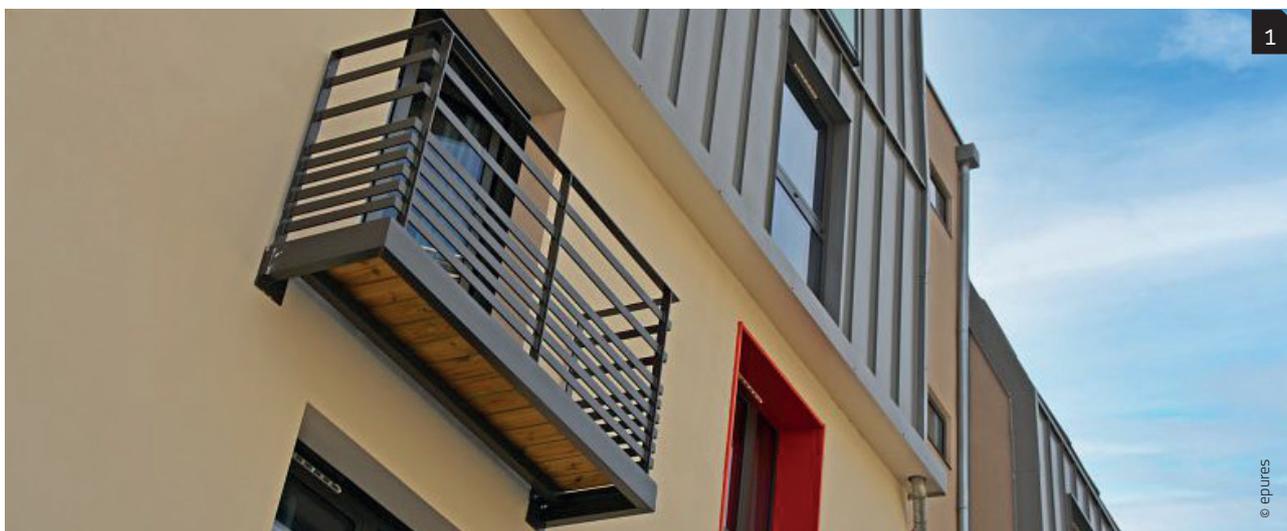


## AU SOMMAIRE

LA CONSTRUCTION NEUVE	4
LA PROMOTION IMMOBILIÈRE	10
ANNEXES	16
SOURCES	19

# LES LOGEMENTS NEUFS EN 2021, VERS UNE REPRISE DE L'ACTIVITÉ



Epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise, anime pour le compte de ses partenaires un observatoire des marchés de l'habitat. Tous les ans, l'Agence recueille, traite et analyse les bases statistiques de l'habitat les plus récentes.

Cet observatoire a pour objectifs, depuis 20 ans, d'éclairer la situation sur les différents segments du marché du logement, de montrer les évolutions et d'alimenter les réflexions menées par les acteurs locaux de l'habitat.

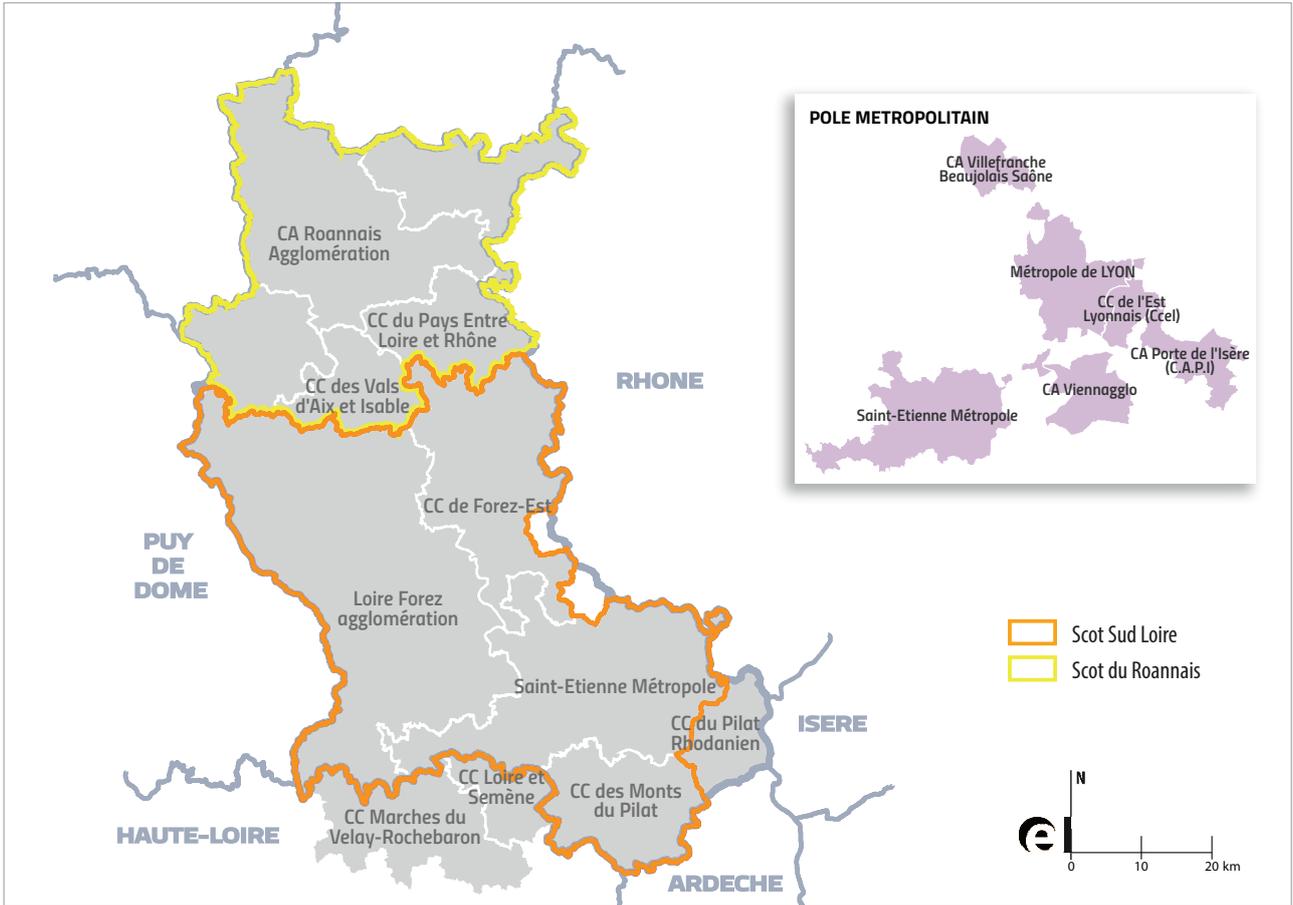
Le Sud Loire, entendu dans la note comme le Scot Sud Loire, comprend quatre EPCI, Saint-Étienne Métropole (SÉM), Loire Forez agglomération

(LFa), la Communauté de communes de Forez-Est et la Communauté de communes des Monts du Pilat. A ce périmètre d'observation historique s'ajoute depuis 2020 le Scot du Roannais, comprenant Roannais Agglomération, et les Communautés de communes de Charlieu-Belmont, du Pays d'Urfé, du Pays entre Loire et Rhône (COPLER) et des Vals d'Aix et Isable, ainsi que la Communauté de communes du Pilat Rhodanien. L'ensemble de ce périmètre ligérien observé compte 317 communes. Selon la disponibilité des données, l'observation s'étend à la proche Haute-Loire sur les deux Communautés de communes de Marches du Velay

Rochebaron et Loire Semène. Les bases de données ont été travaillées de façon à réaliser une rétrospective sur ces périmètres.

Autant que possible, l'observation est également resituée dans les dynamiques ligériennes et métropolitaines (au sens du Pôle métropolitain regroupant Saint-Etienne Métropole, la Métropole de Lyon, la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (C.A.P.I.), la Communauté d'agglomération Vienne Condrieu, la Communauté de communes de l'Est Lyonnais, la Communauté d'agglomération de Villefranche-Beaujolais-Saône).

LES INTERCOMMUNALITES DANS LA LOIRE AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2021

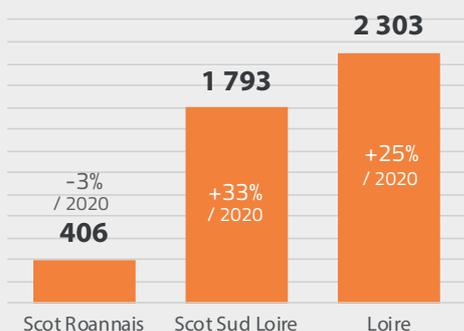


Logements, Saint-Etienne

## LES CHIFFRES CLES DU LOGEMENT NEUF ET DE LA COMMERCIALISATION EN 2021

### LES LOGEMENTS ORDINAIRES COMMENCES

Source : Sitadel2, traitement epures



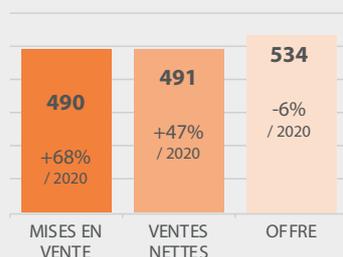
**58%** Scot Sud Loire  
**79%** Scot Roannais  
**62%** Loire



**42%** Scot Sud Loire  
**21%** Scot Roannais  
**38%** Loire

### LES VENTES EN PROMOTION IMMOBILIERE DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures



**373**  
ventes à des  
propriétaires  
occupants  
**+66%** / 2020



**118**  
ventes à des  
propriétaires  
investisseurs  
**+7%** / 2020

### LES PRIX DE VENTE DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures

**2 927€/m<sup>2</sup>** prix moyen de vente en collectif libre hors stationnement en 2021,  
+1,5% / 2020.

# LA CONSTRUCTION NEUVE : UNE REPRISE DES MISES EN CHANTIER EN 2021

L'analyse de la construction neuve, présentée ci-après, se base sur la source de données Sitadel2 (cf. Sources p.19).

## 2 847 LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2021 DANS LA LOIRE

Tout type de logements confondu (ordinaire ou en résidence<sup>1</sup>), c'est **+902 logements commencés en 2021 par rapport à 2020, soit +46%**.

**81%** de logements ordinaires  
**19%** de logements en résidence

544 logements soit **2 logements neufs sur 10 commencés en 2021 sont des logements en résidence.**

Cette part est particulièrement importante dans les Monts du Pilat (57%) et dans la Communauté de communes voisine, le Pilat Rhodanien (43%). Ils représentent 1/4 des logements commencés dans la Métropole ainsi que dans Forez-Est. Ce type de logements est en forte progression sur la décennie, avec en moyenne 135 logements en résidence commencés chaque année depuis 2012.

**2 262** logements mis en chantier  
**Scot Sud Loire en 2021**

79% de la construction neuve de la Loire

**407** logements mis en chantier  
**Scot du Roannais en 2021**

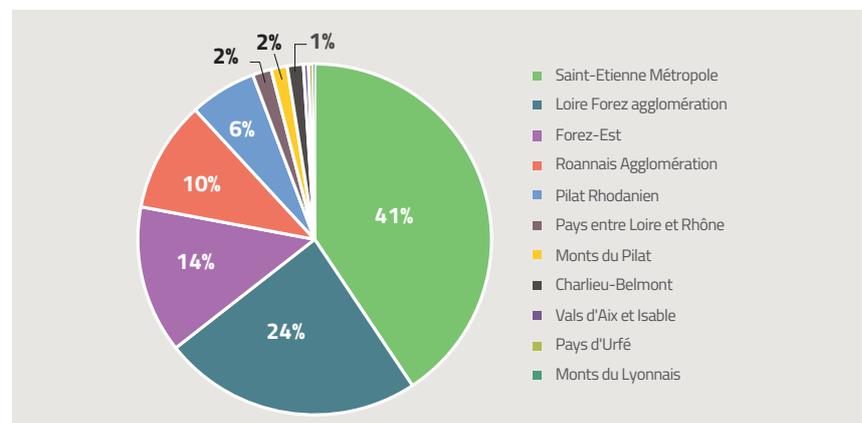
14% de la construction neuve de la Loire

## LES LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2021 DANS LA LOIRE



Source : Sit@del2, traitement epures

## LOGEMENTS COMMENCÉS (ORDINAIRES ET RÉSIDENCES) EN 2021 : POIDS DE CHAQUE INTERCOMMUNALITÉ DANS LA LOIRE



Source : Sit@del2, traitement epures

**Les nouvelles constructions se concentrent dans le territoire du Scot Sud Loire**, plus particulièrement dans la Métropole Stéphanoise (41%) et les deux EPCI limitrophes au nord, Loire Forez agglomération (24%) et la Communauté de communes de Forez-Est (14%). 14% des nouvelles constructions se situent dans le Scot Roannais, 10% dans l'agglomération de Roanne.

<sup>1</sup> Logements en résidence : habitation communautaire de type foyers, résidences seniors, cité universitaire, ...

<sup>2</sup> France hors Mayotte, source : Sitadel2, service de la donnée et des études statistiques (SDES), estimation en date réelle à fin avril 2022.

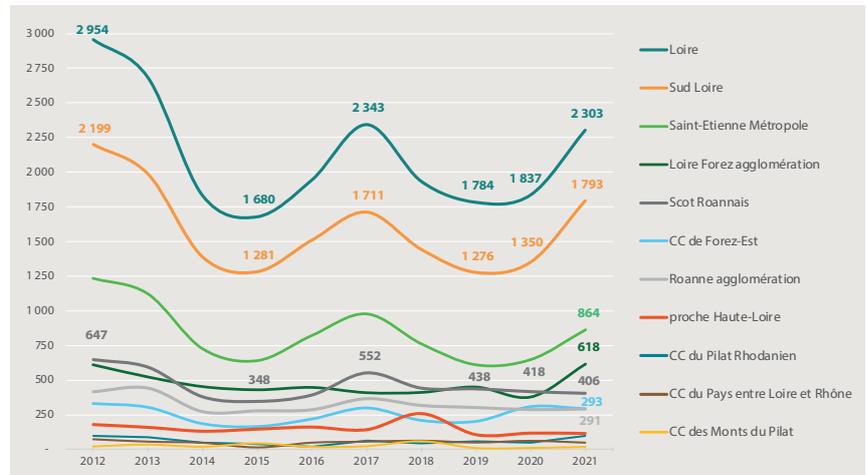
## UN RETOUR À UN NIVEAU HAUT DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ORDINAIRES

Après un repli en 2019 et une année incertaine en 2020 dû à la crise sanitaire, le nombre de logements ordinaires commencés fait un bond en 2021 dans la Loire (+25% par rapport à 2020) et plus particulièrement dans le Sud Loire (+33%). Cette hausse est portée par la Métropole stéphanoise (+33%) et par Loire Forez agglomération (+63%). Cette augmentation est également importante dans les Monts du Pilat mais à relativiser au regard du faible volume, 18 logements commencés en 2021 contre 11 en 2020, +64%. Forez-Est a la particularité d'observer une légère baisse en 2021 (-5%) après une année 2020 relativement exceptionnelle comparée aux situations observées ailleurs.

Dans le Scot Roannais c'est une légère baisse qui est observée entre 2020 et 2021, -3% de logements ordinaires commencés (+1% dans l'agglomération de Roanne, 291 logements commencés, -21% dans la COPLER, 49 logements commencés).

Limitrophe au Sud Loire, le Pilat Rhodanien observe un doublement de logements ordinaires mis en chantier en 2021 par rapport à 2020, 100 logements commencés, soit +52 logements. Par rapport au début de la période observée, la construction retrouve un niveau haut dans cet EPCI. La proche Haute-Loire enregistre également une légère diminution, 116 logements commencés en 2021 soit -2% par rapport à 2020.

### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ORDINAIRES COMMENCÉS ENTRE 2012 ET 2021



Source : Sit@del2, traitement epures

### NOMBRE DE LOGEMENTS ORDINAIRES COMMENCÉS POUR 1 000 HABITANTS



Source : Sit@del2, traitement epures

**La dynamique de construction est toujours plus faible dans le département de la Loire, notamment dans la Métropole.** A noter que cette dernière est portée par l'activité de la construction neuve hors Saint-Etienne.

La dynamique de construction est importante dans Loire Forez agglomération et Forez-Est, proche des niveaux observés au niveau régional, et dans une moindre mesure dans la COPLER avec un dynamisme supérieur au département. En 2021, le Pilat Rhodanien se démarque avec un indicateur exceptionnel, le plus haut dans le territoire ligérien.



© epures

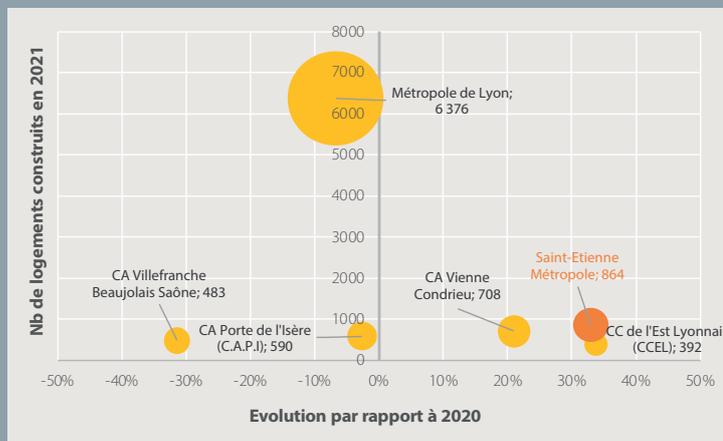


### Repères Métropolitains

L'ensemble du territoire du Pôle métropolitain enregistre une baisse entre 2020 et 2021, -3% de logements commencés (9 413 logements ordinaires en 2021), porté par la métropole lyonnaise qui concentre 68% des logements neufs mis en chantier et une baisse de -7% entre 2020 et 2021. Néanmoins, des disparités s'observent entre les différents EPCI du Pôle.

Aux niveaux régional et national<sup>2</sup>, l'année 2021 montre une reprise de la construction neuve, +11% en 2021.

### VOLUME DE CONSTRUCTIONS NEUVES EN 2021 ET ÉVOLUTION PAR RAPPORT À 2020, DANS LES EPCI DU PÔLE MÉTROPOLITAIN



Source : Sit@del2, traitement epures

### L'INDIVIDUEL TOUJOURS DOMINANT SUR LE TERRITOIRE MAIS DES LOGEMENTS COLLECTIFS EN PROGRESSION

Aussi bien les logements individuels que collectifs ont augmenté dans la Loire entre 2020 et 2021. Cependant, le collectif progresse plus (+36%) que l'individuel (+20%). Cette tendance conjoncturelle est portée par le Sud Loire, +37% de collectifs, +30% d'individuels, et s'observe dans la plupart de ses EPCI sauf Forez-Est (-43% de collectifs, +26% d'individuels) et les Monts du Pilat (aucun collectif commencés entre 2019 et 2021).

**42%** de logements collectifs en 2021, **Scot Sud Loire**

**21%** de logements collectifs en 2021, **Scot du Roannais**

**38%** de logements collectifs en 2021, **Loire**

**59%** de logements collectifs en 2021, **région AURA**

Dans le Pilat Rhodanien, les logements collectifs font un bon de +48 entre 2020 et 2021. Le collectif représente 48% des logements commencés en 2021 (21% en 2019, aucun en 2018 et 2020).

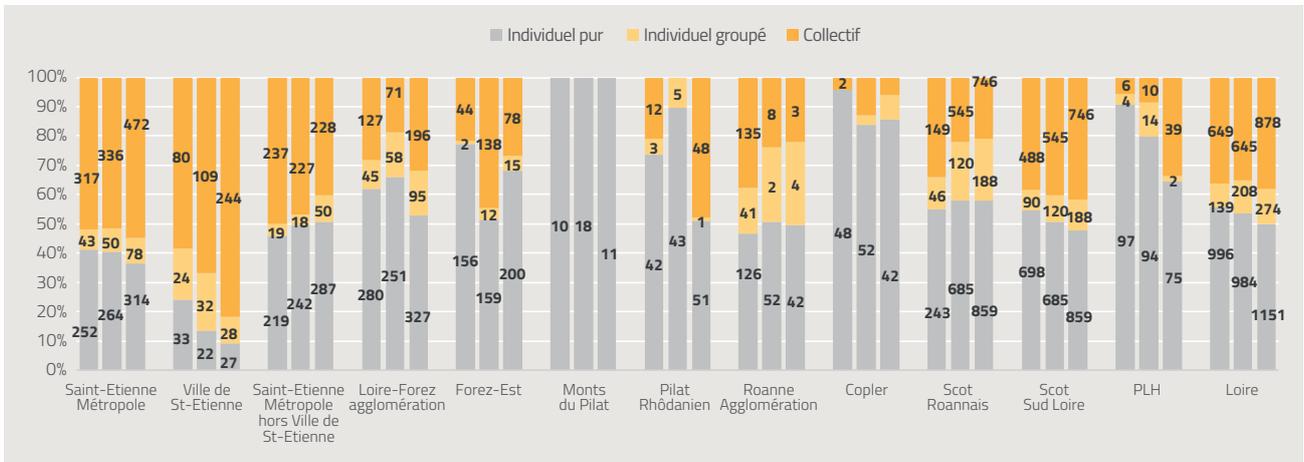
Cette progression du poids du collectif ne s'observe pas à l'échelle du Scot Roannais, -9% de collectifs et -1% d'individuels. Dans l'agglomération de Roanne, entre 2020 et 2021 l'individuel augmente (+5%) alors que le collectif diminue (-9%). Dans

la COPLER c'est- 63% de collectifs et -15% d'individuels, à relativiser au regard des faibles volumes.

A noter que dans la Métropole de Saint-Etienne, la part de collectifs en 2021 est de 55%, en augmentation de +3 points par rapport à 2020, portée par la ville centre, Saint-Etienne, où les logements collectifs sont largement majoritaires parmi les mises en chantier (82% des logements neufs) et en forte augmentation (+124% par rapport à 2020). Dans le reste du territoire de la Métropole, la part des logements collectifs diminue, pour un volume néanmoins identique à 2020.

*Cf. graphiques en annexe pour plus de détails par EPCI.*

VOLUME ET RATIO DES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS ORDINAIRES COMMENCÉS ENTRE 2019 ET 2021



Source : Sit@del2, traitement epures

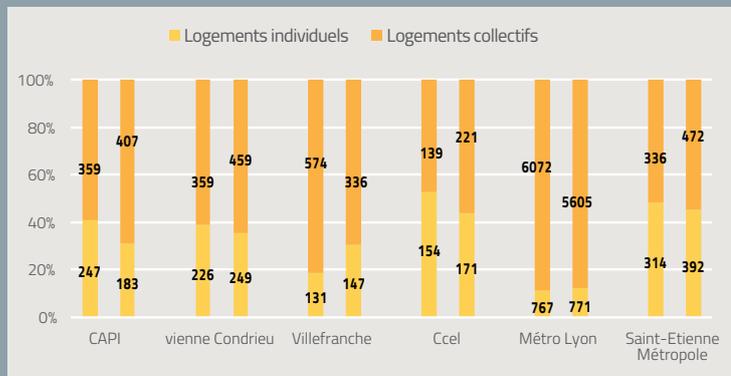


Repères Métropolitains

Le Pôle métropolitain compte toujours plus de logements collectifs parmi les logements mis en chantier chaque année. Le collectif représente 80% des logements ordinaires commencés (88% dans la Métropole de Lyon). Cependant cette typologie accuse une baisse de -4% entre 2020 et 2021, dû à une baisse dans la Métropole Lyonnaise (-8%) et dans l'agglomération de Villefranche/Saône (-41%). Dans les autres EPCI, à l'image de SÉM, le collectif augmente plus fortement que l'individuel.

Aux niveaux régional et national<sup>3</sup>, les logements collectifs représentent respectivement 59% et 54% des logements ordinaires commencés. En France, à l'inverse de ce qui est observé dans la Loire, l'individuel augmente plus que le collectif, respectivement +14% et +9% en 2021 par rapport à 2020.

POIDS ET VOLUME DES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS NEUFS DANS LE PÔLE MÉTROPOLITAIN



Source : Sit@del2, traitement epures

<sup>3</sup> France hors Mayotte, source : Sitadel2, service de la donnée et des études statistiques (SDES), estimation en date réelle à fin avril 2022.

## UNE PART GRANDISSANTE DE CONSTRUCTIONS SUR L'EXISTANT

Au regard de la loi Climat et Résilience et de l'objectif ZAN « zéro artificialisation nette », il est intéressant d'observer quelles sont les tendances de création de logements à partir de l'existant et les évolutions sur les dernières années.

Dans la base de données Sitadel, tout projet de construction associant la création d'une construction nouvelle et des travaux sur des bâtiments déjà existants est considéré comme un projet de travaux sur construction existante. Cela peut être un projet d'extension, de création de niveaux ou de changement de destination d'un bâtiment.

Sur un pas de temps de 10 ans, entre les périodes 2010-2014 et 2015-2019, aussi bien le nombre de constructions neuves que de constructions sur l'existant ont diminué. Néanmoins, ces dernières baissent moins. De fait, le poids de ce type de construction tend à augmenter parmi la création de nouveaux logements.

Cette tendance est vraie à une échelle macro, à nuancer par l'observation de disparités territoriales infra-ligériennes. Dans certains EPCI, comme Forez-Est, les Monts du Pilat et la COPLER, l'inverse s'observe sur les 10 dernières années analysées : une diminution plus forte des constructions sur l'existant.

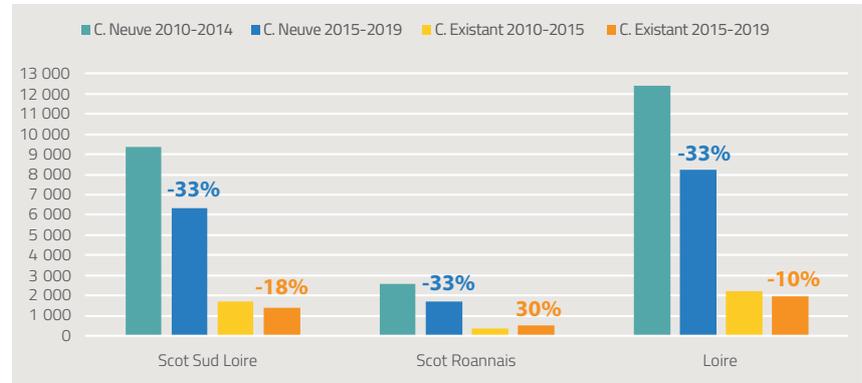
A noter que dans le Scot Roannais la construction sur l'existant augmente en volume de logements, passant de 340 sur la période 2010-2014 à 500 logements sur la période 2015-2019 (+30%).

*Cf. graphiques en annexe pour plus de détails par EPCI.*



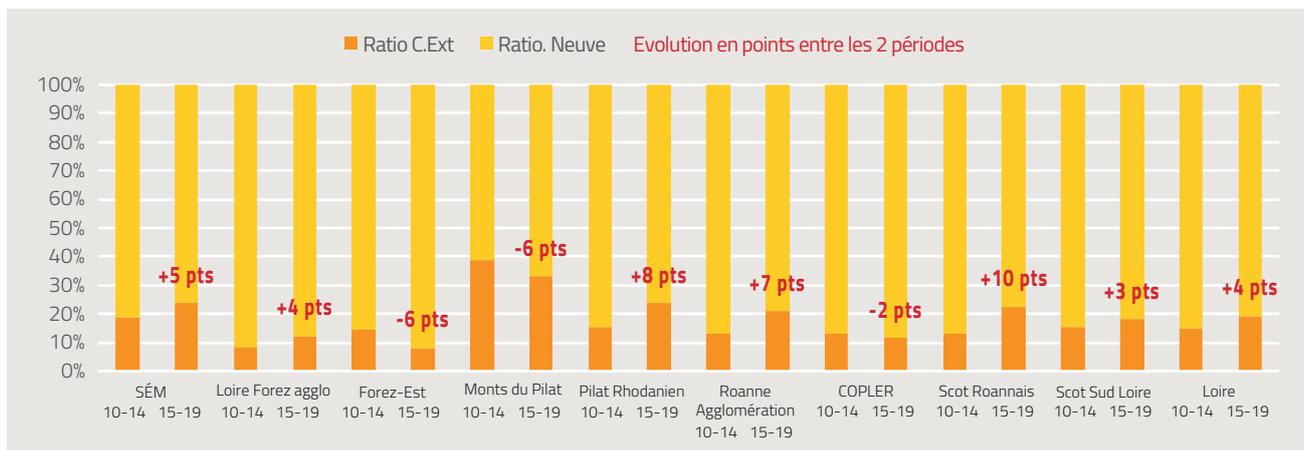
Dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat<sup>4</sup>, adossé au Plan Départemental de l'Habitat de la Loire 2021-2026, un indicateur composite essayant de rendre compte du renouvellement urbain dans les territoires ligériens est en cours de définition. Il a pour objectif d'apprécier les dynamiques du territoire au regard des enjeux de sobriété foncière et de redynamisation des centres-bourgs, à l'échelle des communes. L'évolution de la construction sur l'existant est une composante de cet indicateur.

## VOLUME ET ÉVOLUTION DES TYPES DE CRÉATION DE LOGEMENT ENTRE 2010-2014 ET 2015-2019



Source : Sit@del2, traitement epures

## POIDS DE LA CONSTRUCTION SUR EXISTANT ET ÉVOLUTION ENTRE 2010-2014 ET 2015-2019



Source : Sit@del2, traitement epures

**A RETENIR**

2021 est une année de reprise de l'activité de la construction après une période 2020 impactée par la crise sanitaire. L'activité montre globalement dans le sud du département, une dynamique supérieure aux années pré-covid (2018-2019). Même si la maison individuelle reste la forme architecturale dominante sur le territoire, le logement collectif progresse plus fortement en 2021. Il représente un peu plus de 4 logements neufs sur 10 dans le Sud Loire.

A noter qu'en 10 ans, la construction sur l'existant augmente. Dans le Sud Loire, c'est 18% des logements produits sur la période 2015-2019, contre 15% sur la période 2010-2014.



© epures

<sup>4</sup> <https://www.epures.com/index.php/publications/epures/habitat-logement/1246-plan-departemental-de-l-habitat-de-la-loire-observatoire-departemental-de-l-habitat-2020-2026>

# I LA PROMOTION IMMOBILIÈRE : UNE REPRISE DES VENTES, ET UNE OFFRE COMMERCIALE QUI DIMINUE

L'observatoire de l'Habitat valorise ici le partenariat avec Adéquation, dans le cadre du dispositif d'observation partenarial de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire (cf. Sources p.19).

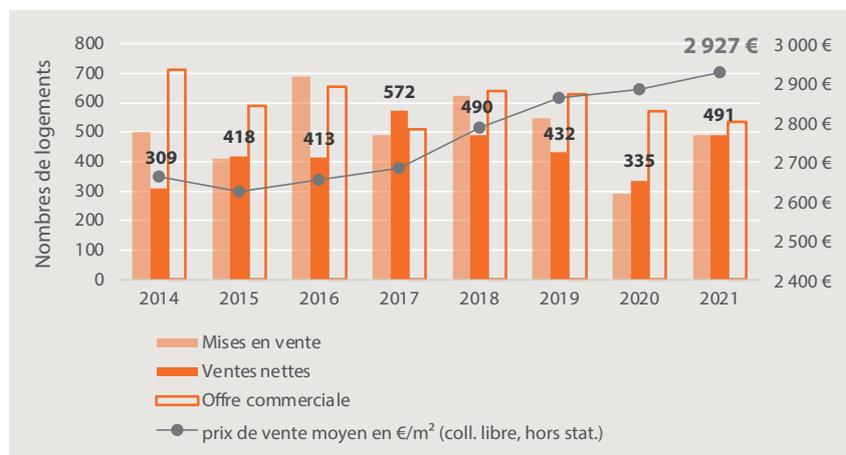
Pour rappel, l'Agence d'urbanisme produit depuis 2019 un tableau de bord trimestriel basé sur cette observation, présentant les principaux éléments conjoncturels de l'activité de la promotion immobilière (<https://www.epures.com>).

## UNE TENDANCE À LA REPRISE DE L'ACTIVITÉ, AUSSI BIEN AU NIVEAU LOCAL QU'AU NIVEAU NATIONAL

Le marché de la promotion à l'échelle du Sud Loire suit la tendance nationale avec une reprise des ventes et l'atteinte d'un niveau haut par rapport à 2019, avant la crise sanitaire. 491 logements ont été vendus en promotion immobilière en 2021, soit +47% par rapport à 2020 et +14% par rapport à 2019.

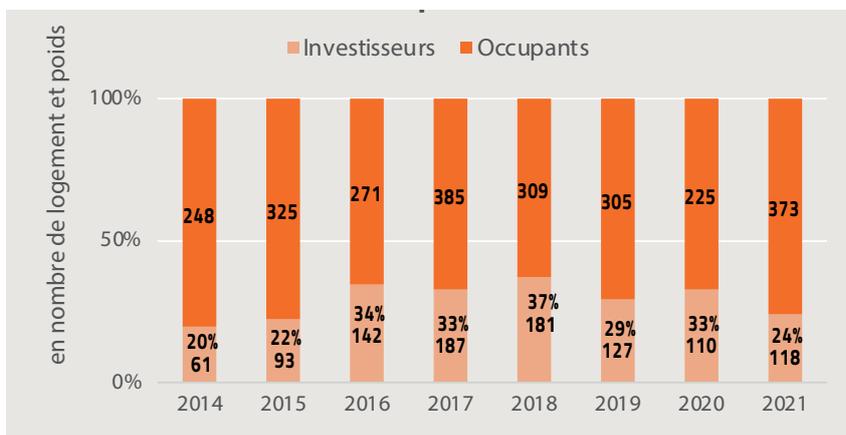
Les mises en vente 2021 sont également supérieures au niveau 2020, 490 nouveaux logements mis en commercialisation, +68% par rapport à 2020 qui enregistrait un niveau très bas. Cependant ces commercialisations sont insuffisantes pour réalimenter le marché. L'offre commerciale à la fin de l'année, - 534 logements soit -6% par rapport à fin 2020, représente un peu moins de 9 mois de ventes théoriques sur la base du rythme des ventes 2021. Le marché n'est plus en situation de sur-offre.

## LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LE SUD LOIRE ET LA PROCHE HAUTE-LOIRE



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures

## DESTINATION DES VENTES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE



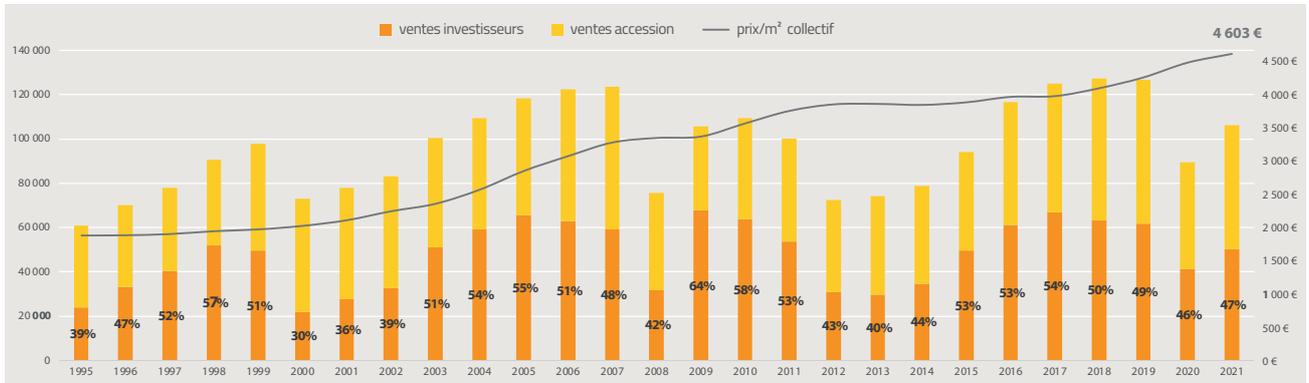
Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures

## En 2021, 24% des logements ont été vendus à des investisseurs.

C'est -9 points par rapport à 2020 (33% de ventes à investisseurs), et -5 points par rapport à 2019. Les propriétaires-occupants demeurent largement majoritaires dans le marché de la promotion du Sud Loire.

Le prix moyen des ventes en collectif libre, hors stationnement, continue d'augmenter progressivement depuis 2018 et atteint les 2 927€/m<sup>2</sup> en 2021 (+1,5% par rapport à 2020).

VOLUME ET PRIX MOYEN (€/m<sup>2</sup>) DES VENTES EN COLLECTIF LIBRE HORS STATIONNEMENT, EN FRANCE



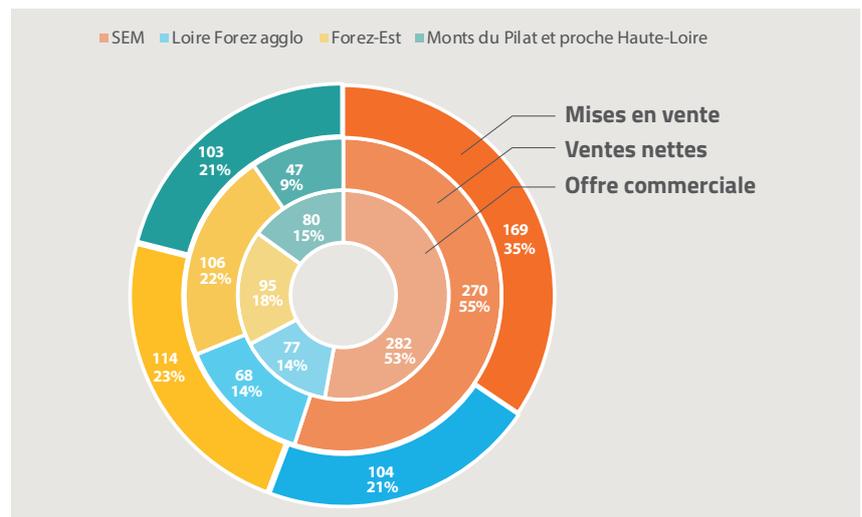
Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire et proche Haute-Loire, Adéquation

Au niveau national, les ventes ré-augmentent depuis 2020 mais sont en dessous du niveau 2019. Le volume de ventes s'élève à 106 157 logements, soit + 18,5% par rapport à 2020 mais -16,5% par rapport à 2019. La reprise est limitée avec une offre qui se raréfie, les mises en vente sont en baisse de près de -17% par rapport à 2019. L'offre commerciale diminue. A la fin de l'année 2021, elle représente 9,3 mois de vente théorique. Au niveau national, les ventes à propriétaires occupants sont également majoritaires, mais dans une moindre mesure par rapport au territoire Sud Loire. 47% des ventes au détail (hors ventes en bloc) se font auprès d'investisseurs.

**UN MARCHÉ TOUJOURS PORTÉ PAR LA MÉTROPOLÉ, MAIS EN FORTE PROGRESSION DANS LES TERRITOIRES LIMITOPHES**

4 logements sur 10 mis en commercialisation et un peu plus d'1 logement sur 2 vendus en 2021 se situent dans la Métropole. C'est plus particulièrement dans la périphérie de Saint-Etienne que l'activité de la promotion immobilière est la plus importante, 80% des commercialisations.

POIDS DE CHAQUE EPCI EN 2021



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures

En 2021, tous les EPCI enregistrent une augmentation des ventes nettes par rapport à 2020, ainsi que des mises en vente sauf Saint-Etienne Métropole. Dans cette dernière, les ventes progressent de +41% entre 2020 et 2021 alors que les mises en vente diminuent de -6%. Cette baisse s'explique par une chute de commercialisation dans la ville de Saint-Etienne (-54%). Le stock à la fin de l'année 2021 dans la Métropole est en baisse de -33% par rapport à 2020, et -36% par rapport à 2019.

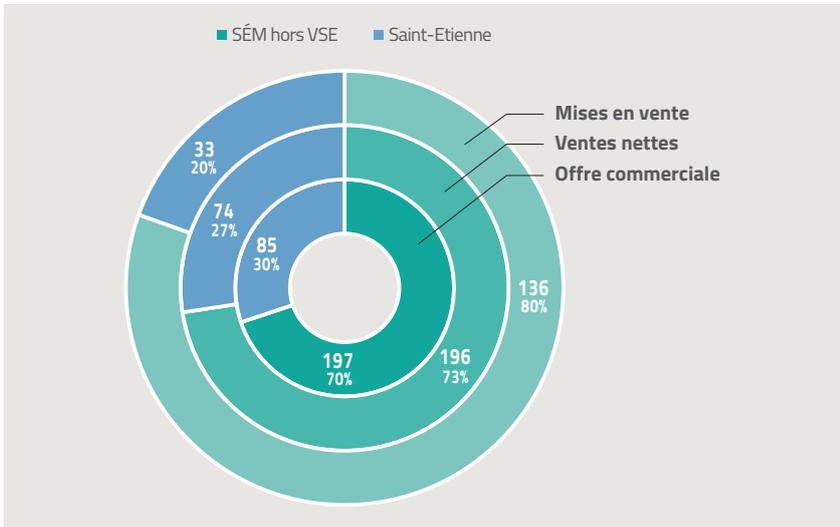
Le marché se retrouve dans une situation plus saine par rapport

aux années passées, avec un assèchement de l'offre. Il est même considéré en situation de sous-offre en 2021.

Ailleurs dans le Sud Loire, la commercialisation est particulièrement importante dans Loire Forez agglomération (x4), Forez-Est (+46%) et dans les Monts du Pilat et la proche Haute-Loire (x9, de 11 mises en vente 2020 à 103 en 2021).

Cf. graphiques en annexe pour plus de détails sur l'activité par EPCI entre 2017 et 2010.

## POIDS DE SAINT-ÉTIENNE DANS LA MÉTROPOLE EN 2021



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures

DES PROPRIÉTAIRES  
OCCUPANTS MAJORITAIRES

**Le marché de la promotion immobilière est porté par les propriétaires occupants, largement majoritaires.** Leurs poids parmi l'ensemble des ventes augmentent (SÉM et Loire Forez agglomération) ou se stabilisent (Forez-Est et Monts du Pilat proche Haute-Loire) entre 2020 et 2021.

Les investisseurs représentent 1/3 des ventes dans Saint-Etienne, 1/4 dans le reste de la Métropole, et près de 3 ventes sur 10 dans Forez-Est. Dans Loire Forez agglomération et les Monts du Pilat proche Haute-Loire, ils sont particulièrement faibles, respectivement 10 et 15% des ventes en 2021.

**270** ventes en 2021  
(+41% / 2020)

**Saint-Etienne Métropole**

**1 218** ventes en 2021  
(+74% / 2020)

**Clermont Auvergne Métropole**

**573** ventes en 2021  
(+67% / 2020)

**Brest Métropole**

**1 503** ventes en 2021  
(+36% / 2020)

**Métropole Rouen Normandie**

**426** ventes en 2020  
(+8% / 2020)

**Perpignan Méd. Métropole**

**27% d'investisseurs**

Saint-Etienne Métropole en 2021

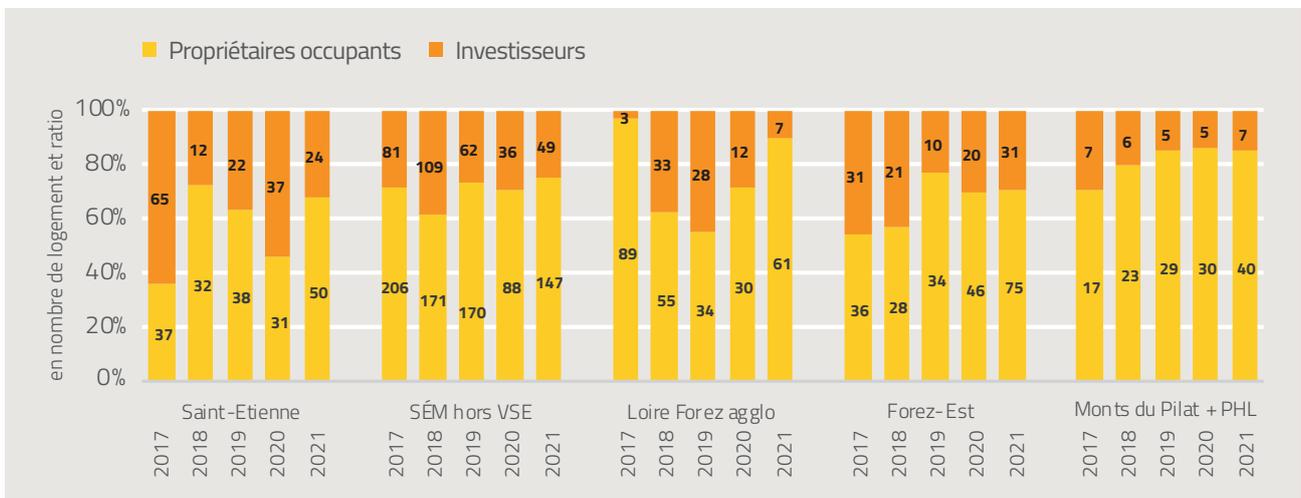
**73% d'investisseurs** Clermont  
Auvergne Métropole en 2021

**65% d'investisseurs**  
Brest Métropole en 2021

**60% d'investisseurs** Métropole  
Rouen Normandie en 2021

**77% d'investisseurs** Perpignan  
Méd. Métropole en 2021

## DESTINATION DES VENTES DANS LES TERRITOIRES DU SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures

### DES PRIX DE VENTE QUI TENDENT À AUGMENTER PROGRESSIVEMENT DANS LA MÉTROPOLE

Dans la Métropole stéphanoise, les prix moyens de vente tendent à augmenter progressivement ou se stabiliser à un niveau haut, -0,1% dans Saint-Etienne, et +0,3% dans le reste de la Métropole frôlant les 3 000€/m<sup>2</sup>.

Dans Loire Forez agglomération le prix de vente moyen, à l'évolution plus fluctuante selon les années, fait un bond en 2021 par rapport à 2020, +13%, et dépasse les 3 100€ du m<sup>2</sup>. A l'inverse dans Forez-Est, c'est une baisse qui est observée, -3%. Dans les Monts du Pilat proche Haute-Loire, il baisse également de -0.2% mais reste à un niveau stabilisé depuis 2018, entre 2 650 et 2 700€ le m<sup>2</sup>.

**2 976€/m<sup>2</sup>**

Saint-Etienne Métropole en 2021

**3 871€/m<sup>2</sup>**

Clermont Auvergne Métropole en 2021

**3 379€/m<sup>2</sup>**

Brest Métropole en 2021

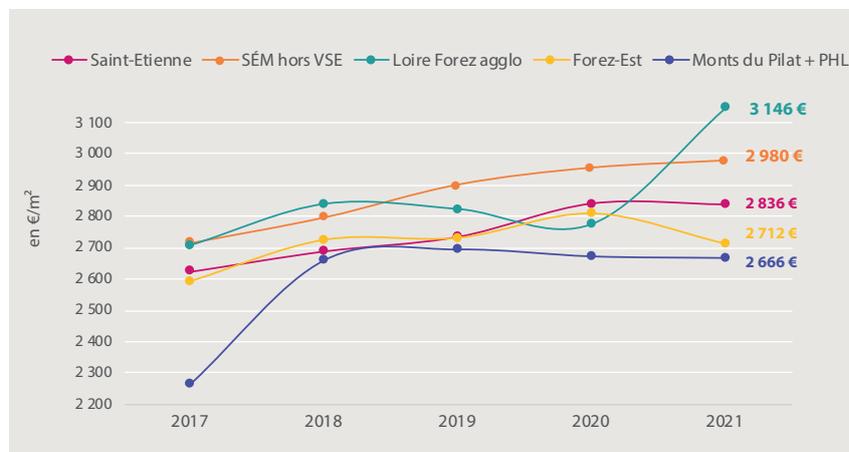
**3 460€/m<sup>2</sup>**

Métropole Rouen Normandie en 2021

**3 547€/m<sup>2</sup>**

Perpignan Méd. Métropole en 2021

### ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DE VENTE (COLLECTIF, LIBRE, HORS STATIONNEMENT) DANS LES TERRITOIRES DU SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire proche Haute-Loire, Adéquation, traitement epures

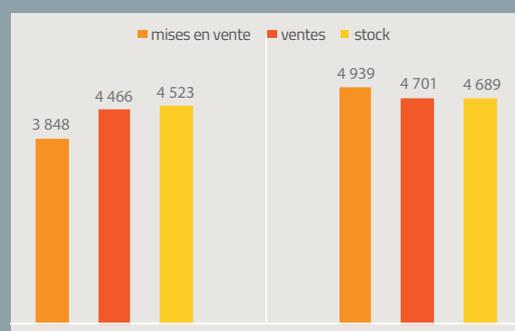


Lotissement rue des aubépines à saint-Jean-Bonnefonds



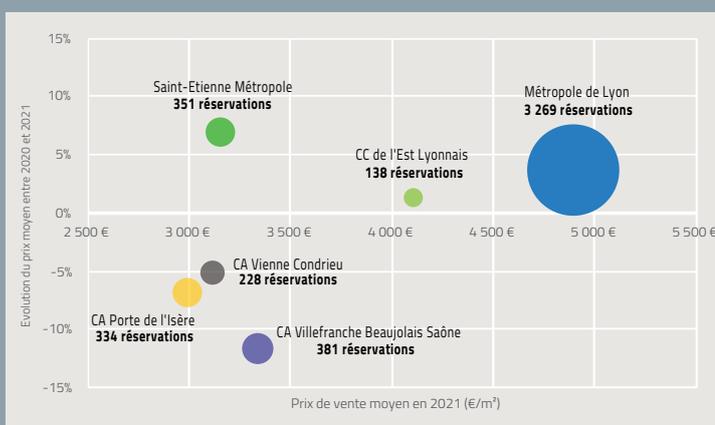
## Repères Métropolitains

Comme dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, le Pôle métropolitain observe une reprise de l'activité de la promotion immobilière entre 2020 et 2021, mais plus mesurée (+28% de mises en vente, +5% de ventes et +4% de stock). Le marché est porté par la Métropole de Lyon qui enregistre 70% des ventes immobilières en collectif à des particuliers (7% des ventes dans SÉM). En termes de prix, c'est également la Métropole de Lyon qui enregistre le prix moyen le plus élevé (4 890€/m<sup>2</sup>, prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers, +7% par rapport à 2020), près de 55% plus cher que le prix moyen observé dans la Métropole de Saint-Etienne.

ÉVOLUTION DE LA COMMERCIALISATION  
DES LOGEMENTS NEUFS COLLECTIFS  
ENTRE 2020 ET 2021, DANS LE PÔLE MÉTROPOLITAIN

Source : SDES-DREAL-ECLN (BD ECLN 2021), programmes immobiliers neufs collectifs de 5 logements ou plus destinés à la vente aux particuliers, traitement epures

## PRIX DE VENTE MOYEN EN 2021 ET ÉVOLUTION PAR RAPPORT À 2020



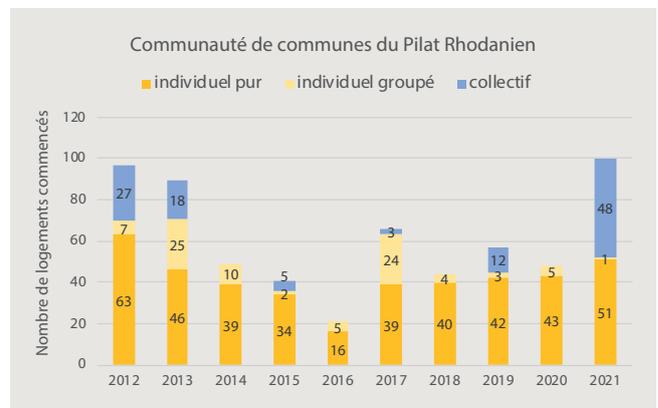
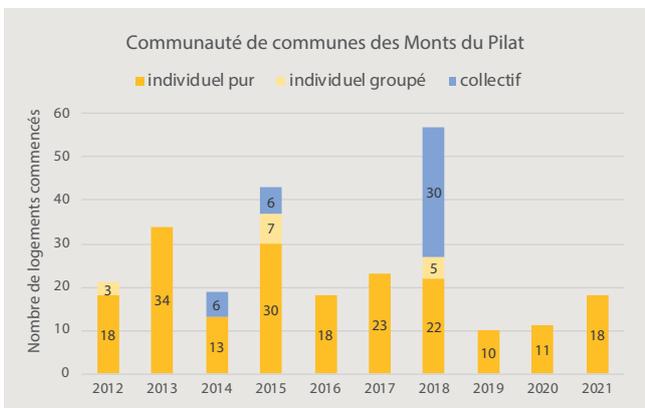
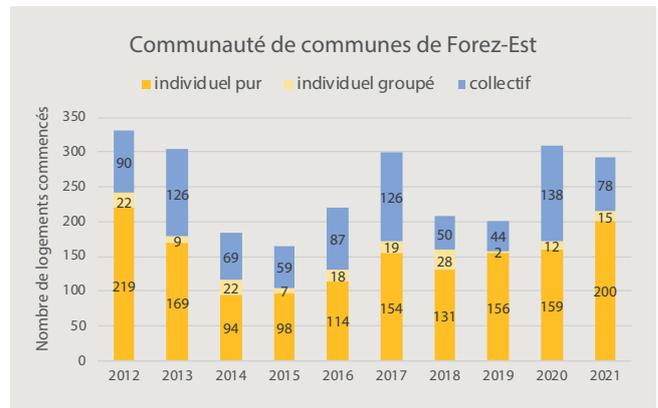
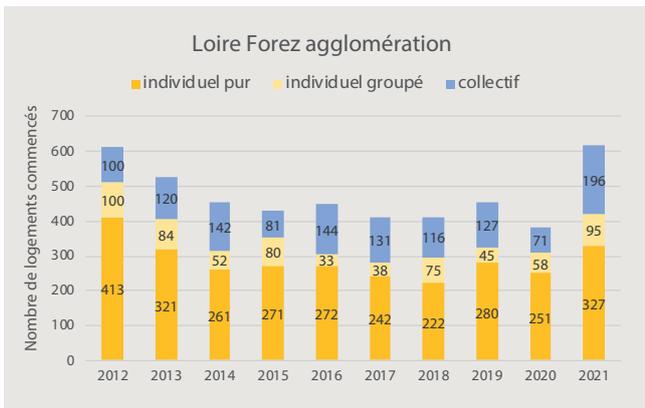
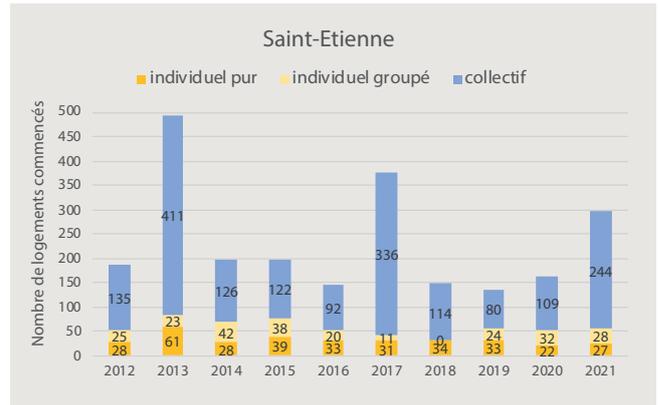
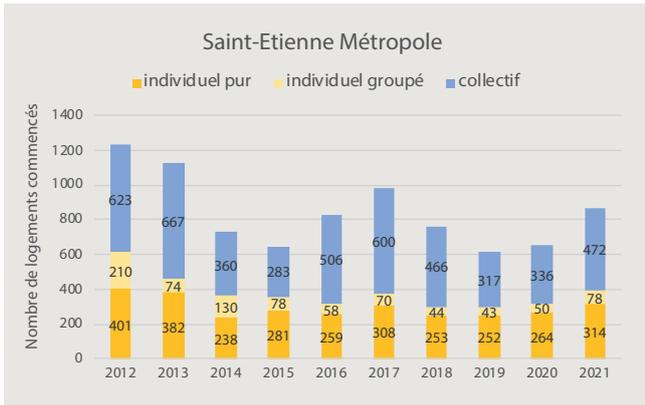
## A RETENIR

L'activité de la promotion immobilière dans le Sud Loire reprend en 2021 après une année impactée par la crise sanitaire. Le marché, qui avait tendance à être toujours en situation de sur-offre jusqu'à présent, se retrouve sous-offreur, plus particulièrement dans la Métropole stéphanoise. Dans les autres EPCI du Sud Loire, la commercialisation augmente.

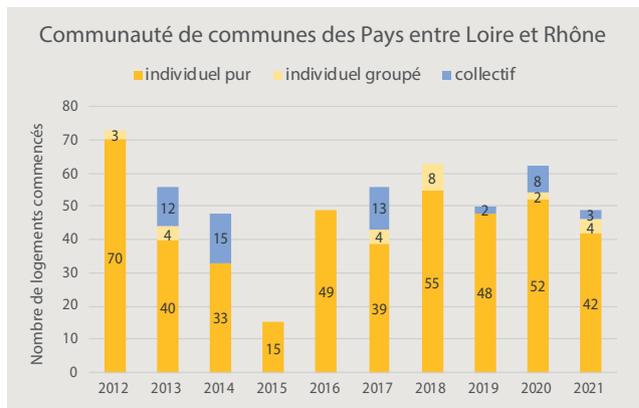
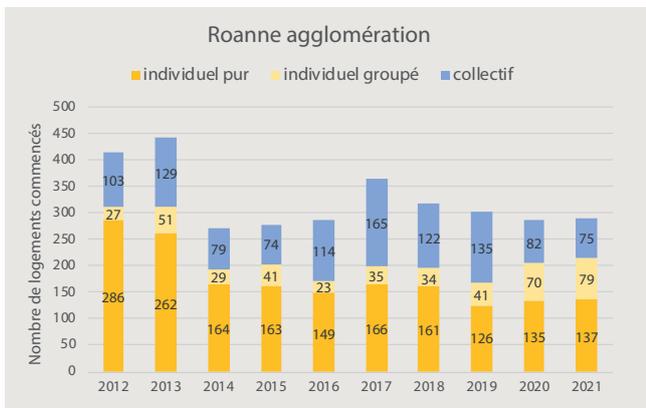
Le marché reste largement porté par les propriétaires-occupants qui s'étaient mis en retrait en 2020. Quant au prix moyen de vente, il tend à augmenter progressivement dans le Sud Loire proche Haute-Loire.

# ANNEXES

## LES LOGEMENTS NEUFS COMMENCÉS DANS LES EPCI DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



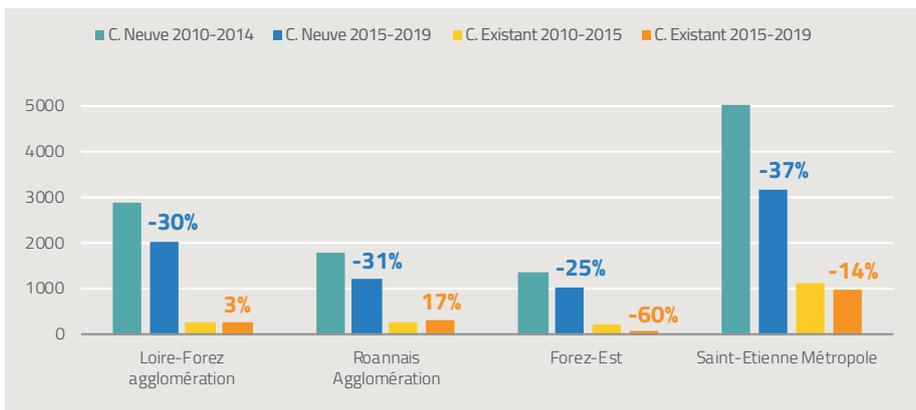
Source : SDES-DREAL Auvergne-Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures



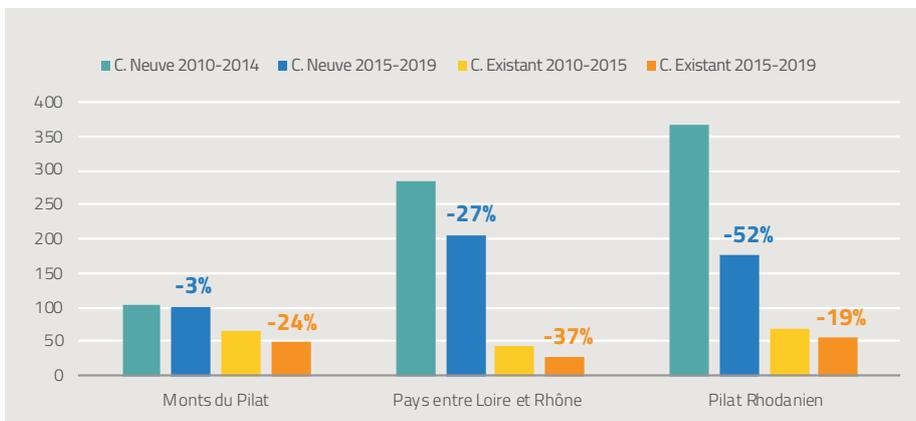
Source : SDES-DREAL Auvergne-Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures

### LA CONSTRUCTION SUR L'EXISTANT

#### VOLUME ET ÉVOLUTION DES TYPES DE CRÉATION DE LOGEMENT ENTRE 2010-2014 ET 2015-2019

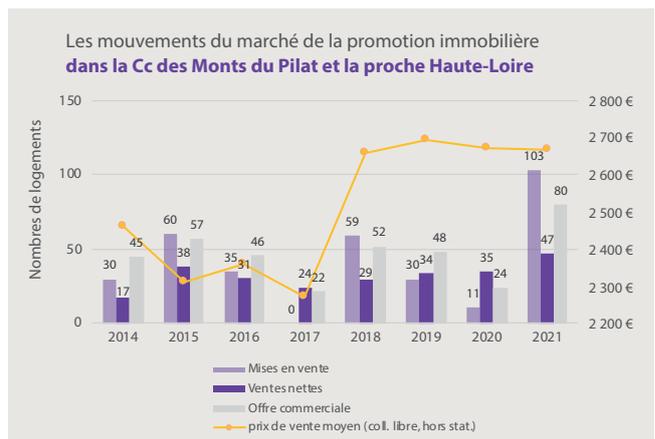
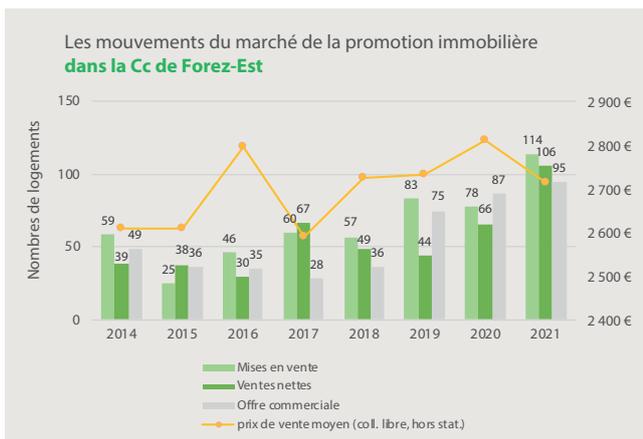
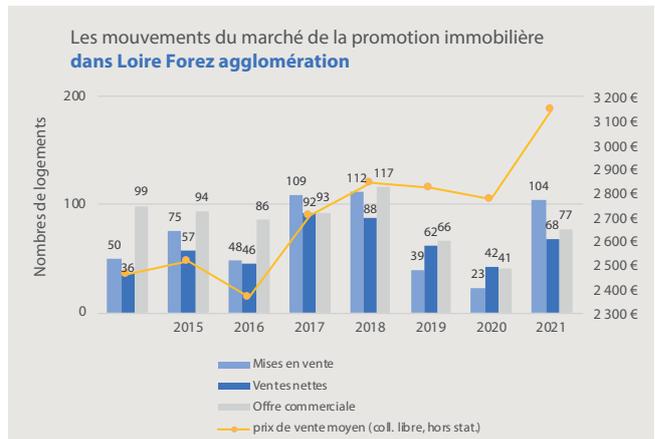
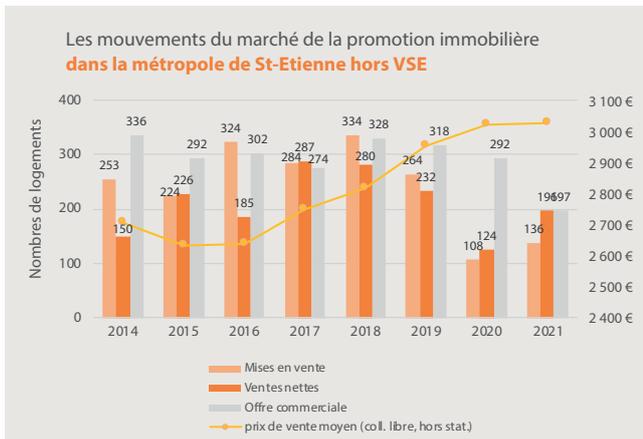
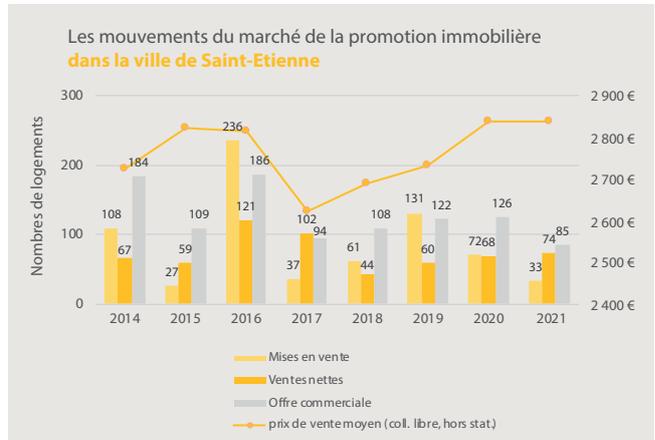
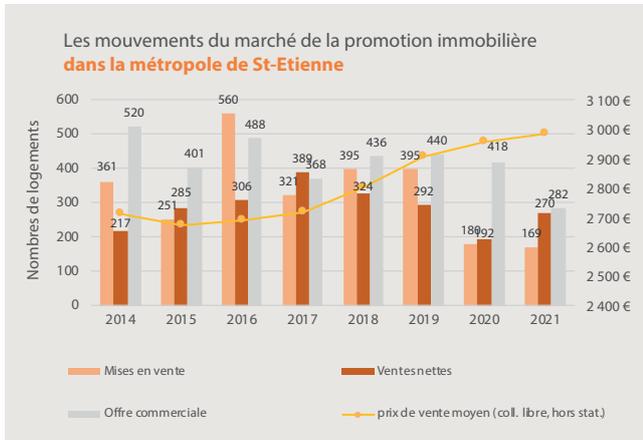


#### VOLUME ET ÉVOLUTION DES TYPES DE CRÉATION DE LOGEMENT ENTRE 2010-2014 ET 2015-2019



Source : SDES-DREAL Auvergne-Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures

**L'ACTIVITÉ EN PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LES EPCI DU SUD LOIRE ET PROCHE HAUTE-LOIRE**



Source : Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire proche Haute-Loire, Adequation-epures, traitement epures

## I SOURCES

**Sit@del2** (*Système d'information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux*)

Cette source est utilisée pour l'analyse de la construction neuve. Elle recense l'ensemble des opérations de constructions soumises à la procédure du permis de construire. L'information est collectée au niveau local (collectivités, DDT) puis transmise aux services statistiques de l'Etat.

Les analyses portent sur les logements commencés ordinaires, c'est-à-dire tous les logements sauf ceux en résidences (personnes âgées, étudiants, de tourisme et autres), et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire, suivi d'une déclaration d'ouverture de chantier.

Jusqu'à l'année n-2 (2019 dans le cas de cette note), ce sont les séries structurelles qui sont prises en compte. Les séries structurelles sont en date réelle. Elles reflètent la réalité de la construction dans le temps. Pour les 2 dernières années (2020 et 2021), les données en date réelle ne sont pas disponibles, ce sont les séries conjoncturelles qui sont prises en compte. Elles sont en date de prise en compte. Elles intègrent l'information la plus récente sur le dernier mois considéré. Exemples : Une mise en chantier commencée en novembre 2018 mais transmise en octobre 2019 est enregistrée dans les mises en chantier d'octobre 2019.

Sitadel2 distingue l'individuel pur, opération de construction d'une maison seule, de l'individuel groupé qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou alors un seul logement couplé avec un local ou des logements collectifs (permis mixte).

### **Observatoire de la promotion immobilière Sud Loire proche Haute-Loire**

Depuis 2009, un dispositif d'observation partenarial public/privé a été mis en place afin de suivre l'activité de la promotion immobilière dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire. Cet observatoire permet d'avoir une connaissance fine et un suivi régulier de l'activité, d'éclairer les stratégies publiques et privées mises en œuvre.

Jusqu'en 2018 ce dispositif d'observation faisait l'objet d'une convention avec le groupement CécimObs-Adéquation. Epures portait la convention pour le compte de ses partenaires. La convention a été renouvelée pour la période 2019-2021 puis 2022-2024. C'est Adéquation qui a été retenu par epures pour assurer le suivi de l'activité en réalisant une enquête trimestrielle auprès de tous les promoteurs du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, rapportant l'état de la commercialisation de leurs programmes immobiliers de plus de 5 logements.

### **ECLN** (*Enquête sur la commercialisation des logements neufs*)

ECLN est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers. Elle est menée au niveau national par le SDES (service des données et études statistiques du ministère de la Transition écologique).

L'enquête couvre les permis de 5 logements et plus destinés à la vente. Sont donc exclus :

- Le secteur locatif (permis de construire intégralement destinés à la location)
- Les constructions individuelles réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle
- Les logements construits par l'Etat, les collectivités locales et les sociétés nationalisées
- L'ensemble des logements de fonction



# LES LOGEMENTS NEUFS EN 2021, VERS UNE REPRISE DE L'ACTIVITÉ

## A RETENIR

Une reprise de l'activité de la construction en 2021, après une année 2020 difficile. Aussi bien les constructions en individuel, majoritaires dans le département, que les constructions en collectif ont progressé, ces dernières plus fortement entre 2020 et 2021.

Du côté de la commercialisation des logements neufs, le constat est le même. Le marché de la promotion immobilière dans le Sud Loire et proche Haute-Loire reprend en 2021 avec une hausse des ventes et une hausse des prix moyens de vente. Le marché s'assainit avec une offre commerciale en baisse. Il peut être considéré en situation de sous-offre dans la Métropole.