



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 ET PRIX	6
POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ	7

TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

n° 19

3^E TRIMESTRE 2023

-12% VENTES

/ au 3^e trimestre 2022

89 ventes au 3^e trim. 2023

19% à investisseurs

3% en secteur aménagé

6,0% taux d'écoulement

moyen au 3^e trimestre 2023
(pour les opérations en collectif libre)

+10% MISES EN VENTE

/ au 3^e trimestre 2022

44 mises en vente

au 3^e trimestre 2023

+35% OFFRE COMMERCIALE

/ au 3^e trimestre 2022

586 logements disponibles

au 3^e trimestre 2023

+5% PRIX DE VENTE

/ au 3^e trimestre 2022

3 246€/m² prix moyen de

vente au 3^e trimestre 2023

(collectif libre, hors parking)

3 233€/m² prix moyen

de l'offre au 3^e trimestre 2023

(collectif libre, hors parking)



© epures

LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

➔ Une forte chute des commercialisations par rapport au trimestre précédent, 44 logements soit -81%, mais un volume proche du 3^e trimestre 2022 (40 logements).

➔ Des ventes qui reculent par rapport au 2^e trimestre 2023, -26% mais reste sur un volume proche de celui du 3^e trimestre 2022 (101 ventes).

➔ 9% des ventes ont été enregistrées en accession aidée (TVA réduite).

➔ Un stock en léger recul par rapport au 2^e trimestre 2023 (-7%) mais sur une tendance haute depuis le début de l'année.

➔ Un prix de vente moyen qui tend à augmenter sur un an même s'il s'infléchit légèrement au 3^e trimestre par rapport au 2nd (-2%).

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

EVOLUTION 3T 2022 - 3T 2023

Ventes nettes : **-23 log.** (-34%)
Ventes à investisseurs : **-2 log.** (-18%)
Mises en vente : **+40 log.** (aucune 1 an avant)
Offre commerciale : **+85 log.** (+30%)
Prix de vente moyen : **+4%**

DESTINATION DES VENTES

	3T 22	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23
Ventes à investisseurs	14	20	26	20	12
	21%	35%	62%	37%	27%
<i>dont Collectif**</i>	14	20	26	20	12
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	54	37	16	34	33
	79%	65%	38%	63%	73%
<i>dont Collectif**</i>	54	38	17	32	25
<i>dont Individuel groupé</i>		-1	-1	2	8

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 22	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23
prix/m ² de l'offre	3 095 €	3 086 €	3 152 €	3 242 €	3 316 €
prix/m ² des ventes	3 050 €	3 047 €	3 144 €	3 278 €	3 181 €

Prix au m² du marché : **3 311 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 154 €**

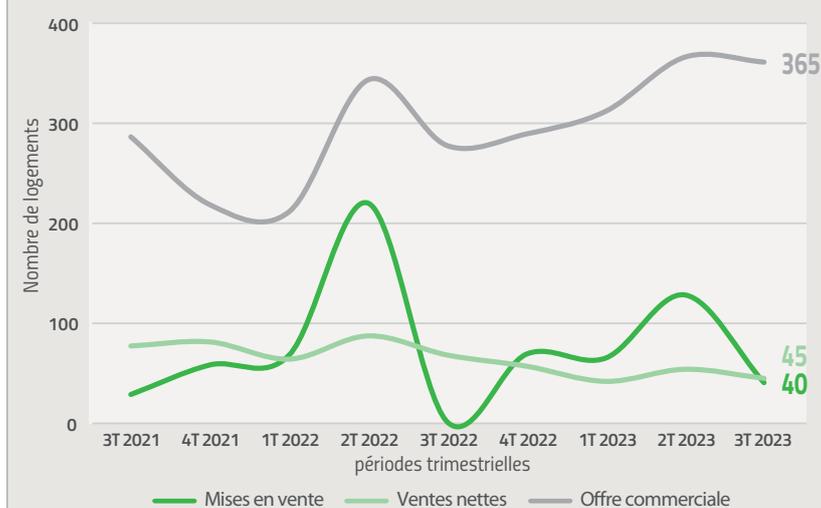
Prix au m² du logement le plus cher : **4 204 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	3T 22	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23
Te	5,4%	6,9%	6,5%	6,4%	5,2%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 3^e trimestre 2023 : **19 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	3T 22	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23	Cumul**
Programmes en com.*****	27	24	26	30	28	-
<i>dont Collectif***</i>	27	26	26	29	25	-
<i>dont Individuel groupé</i>	6	3	4	6	6	-
Mises en vente	0	69	65	129	40	303
<i>dont Collectif***</i>	0	69	56	110	34	269
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	9	19	6	34
Ventes nettes	68	57	42	54	45	198
<i>dont Collectif***</i>	68	58	43	52	37	190
<i>dont Individuel groupé</i>	0	-1	-1	2	8	8
Retraits****	38	0	0	20		20
<i>dont Collectif***</i>	32	0	0	20		20
<i>dont Individuel groupé</i>	6	0	0	0		0
Offre commerciale	280	292	315	370	365	365
<i>dont Collectif***</i>	267	278	291	329	326	326
<i>dont Individuel groupé</i>	13	14	24	41	39	39

* 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

3T 2022 - 3T 2023

Ventes : **-16 log.** (-67%)

Ventes à investisseurs : **-6 log.** (-67%)

Mises en vente : (aucune depuis le 3^e trim. 2022)

Offre commerciale : **-77 log.** (-38%)

Prix moyen de vente : **+5%**

DESTINATION DES VENTES

	3T 22	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23
Ventes à investisseurs	9	7	11	3	3
	38%	30%	58%	43%	38%
<i>dont Collectif**</i>	9	7	11	3	3
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	15	16	8	4	5
	63%	70%	42%	57%	63%
<i>dont Collectif**</i>	15	16	8	4	5
<i>dont Individuel groupé</i>					

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 22	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23
prix/m ² de l'offre	3 069 €	3 083 €	3 110 €	3 151 €	3 151 €
prix/m ² des ventes	2 986 €	3 076 €	2 982 €	2 996 €	3 140 €

8 ventes au 3^e trimestre 2023

38% à des investisseurs (3 ventes)

100% en collectif (8 ventes)

38% en secteur aménagé (3 ventes)

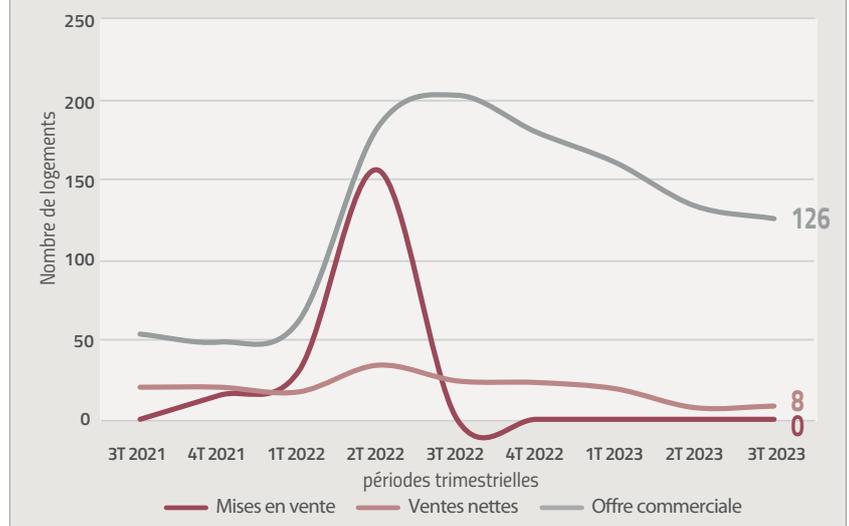
Aucune en périmètre RU

4,7% de taux d'écoulement

au 3^e trimestre 2023

Durée moyenne de commercialisation d'un programme : **21 mois**

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



MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

EVOLUTION

3T 2022 - 3T 2023

Ventes : **+6 log.** (+50%)
 Ventes à investisseurs : **-7 log.** (-78%)
 Mises en vente : **-40 log.** (-100%)
 Offre commerciale : **+33 log.** (+43%)
 Prix de vente moyen : **-2%**

DESTINATION DES VENTES

	3T 22	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23
Ventes à investisseurs	9	11	10	14	2
	75%	31%	31%	42%	11%
<i>dont Collectif**</i>	9	11	10	14	2
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	3	24	24	19	16
	25%	69%	71%	58%	89%
<i>dont Collectif**</i>	3	21	20	17	16
<i>dont Individuel groupé</i>		3	4	2	

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 22	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23
prix/m ² de l'offre	3 195 €	3 223 €	3 188 €	3 210 €	3 175 €
prix/m ² des ventes	3 442 €	3 248 €	3 222 €	3 416 €	3 381 €

Prix au m² du marché : **3 259 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 486 €**

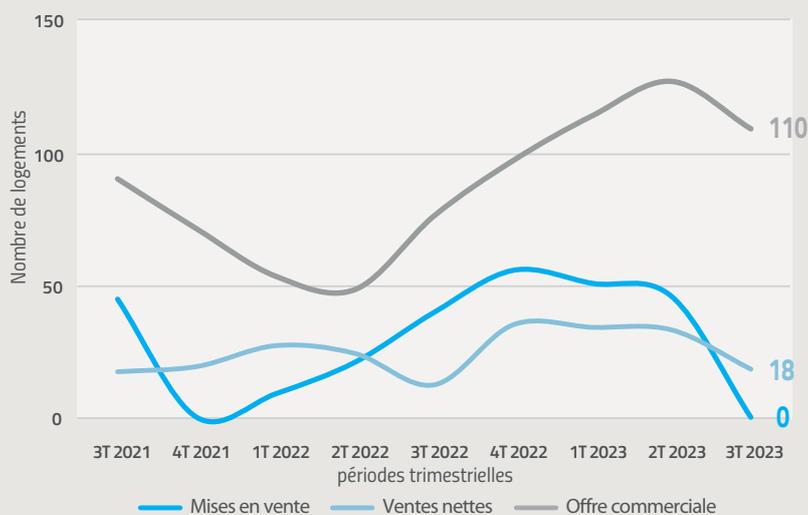
Prix au m² du logement le plus cher : **3 926 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	3T 22	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23
Te	7,7%	8,5%	8,5%	9,3%	8,6%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 3^e trimestre 2023 : **12 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	3T 22	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23	Cumul**
Programmes en com.*****	10	13	15	17	15	-
<i>dont Collectif***</i>	8	11	13	15	13	-
<i>dont Individuel groupé</i>	3	4	4	3	3	-
Mises en vente	40	56	51	46	0	153
<i>dont Collectif***</i>	36	52	45	46	0	143
<i>dont Individuel groupé</i>	4	4	6	0	0	10
Ventes nettes	12	35	24	33	18	120
<i>dont Collectif***</i>	12	32	30	31	18	111
<i>dont Individuel groupé</i>	0	3	4	2	0	9
Retraits****	0	0	0	0	0	0
<i>dont Collectif***</i>	0	0	0	0	0	0
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	0	0
Offre commerciale	77	98	115	128	110	110
<i>dont Collectif***</i>	66	86	101	116	98	98
<i>dont Individuel groupé</i>	11	12	14	12	12	12

* 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

3T 2022 - 3T 2023

Ventes : **+9 log.** (+75%)
Ventes à investisseurs : **+1 log.** (aucune 1 an avant)
Mises en vente : **+4 log.** (aucune 1 an avant)
Offre commerciale : **+17 log.** (+45%)
Prix moyen de vente : **+17%**

3 580 €/m² prix de vente moyen au 3^e trim. 2023

21 ventes au 3^e trimestre 2023

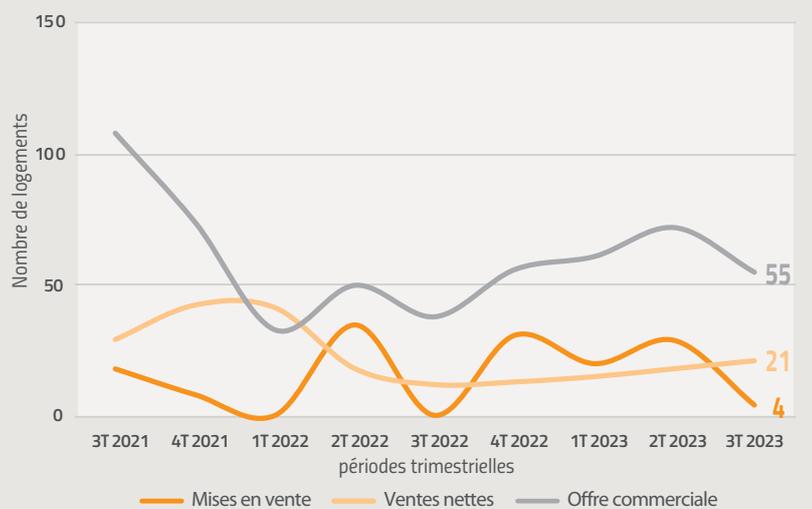
5% à investisseur

24% en collectif

4,7% de taux d'écoulement au 3^e trim. 2023

Durée moyenne de commercialisation d'un programme
au 3^e trimestre 2023 : **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

3T 2022 - 3T 2023

Ventes : **-4 log.** (-44%)
Ventes à investisseurs : **-2 log.** (-50%)
Mises en vente : aucune comme 1 an avant
Offre commerciale : **+17 log.** (+44%)
Prix moyen de vente : **+7%**

3 090 €/m² prix de vente moyen au 3^e trim. 2023

5 ventes au 3^e trimestre 2023

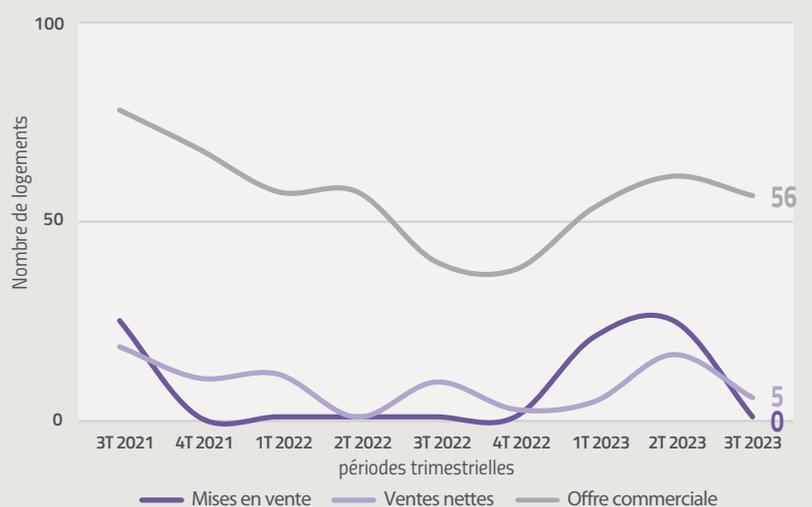
40% à investisseur

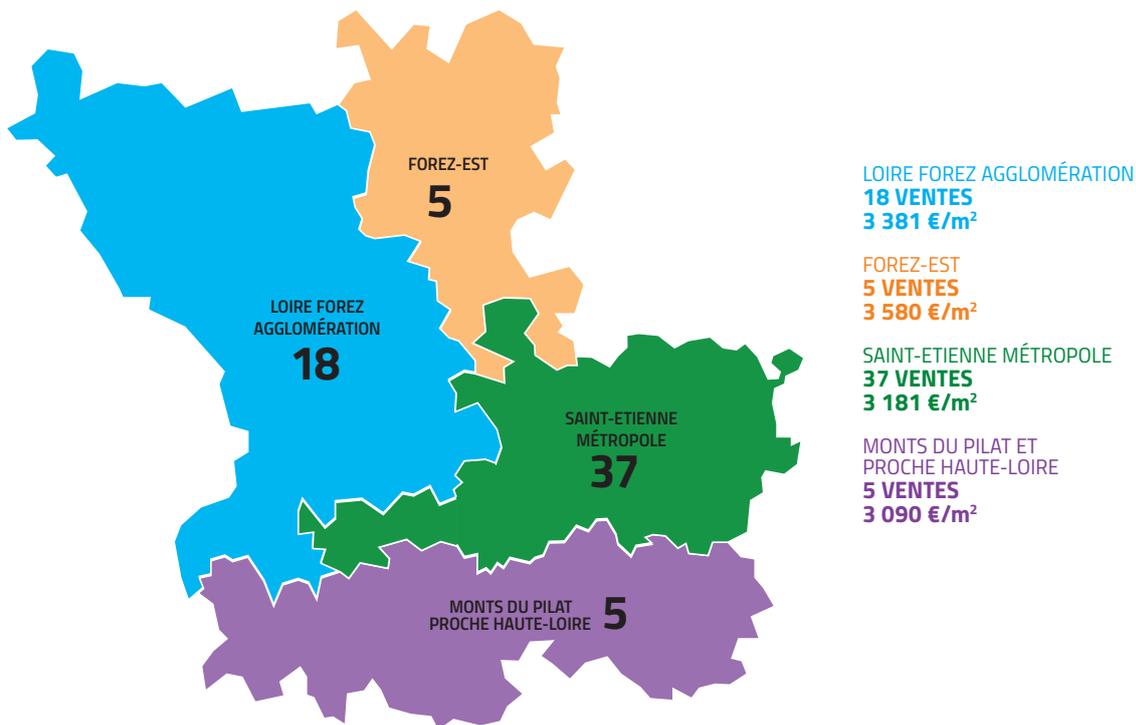
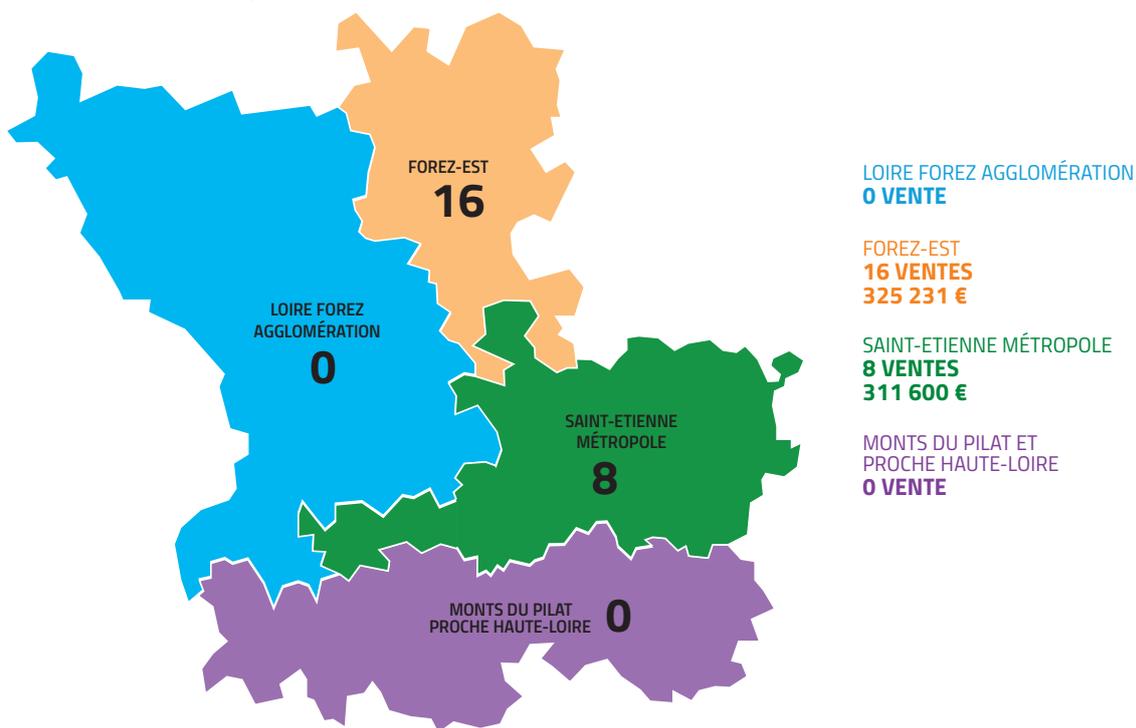
100% en collectif

6,4% de taux d'écoulement au 3^e trim. 2023

Durée moyenne de commercialisation d'un programme
au 3^e trimestre 2023 : **16 mois**

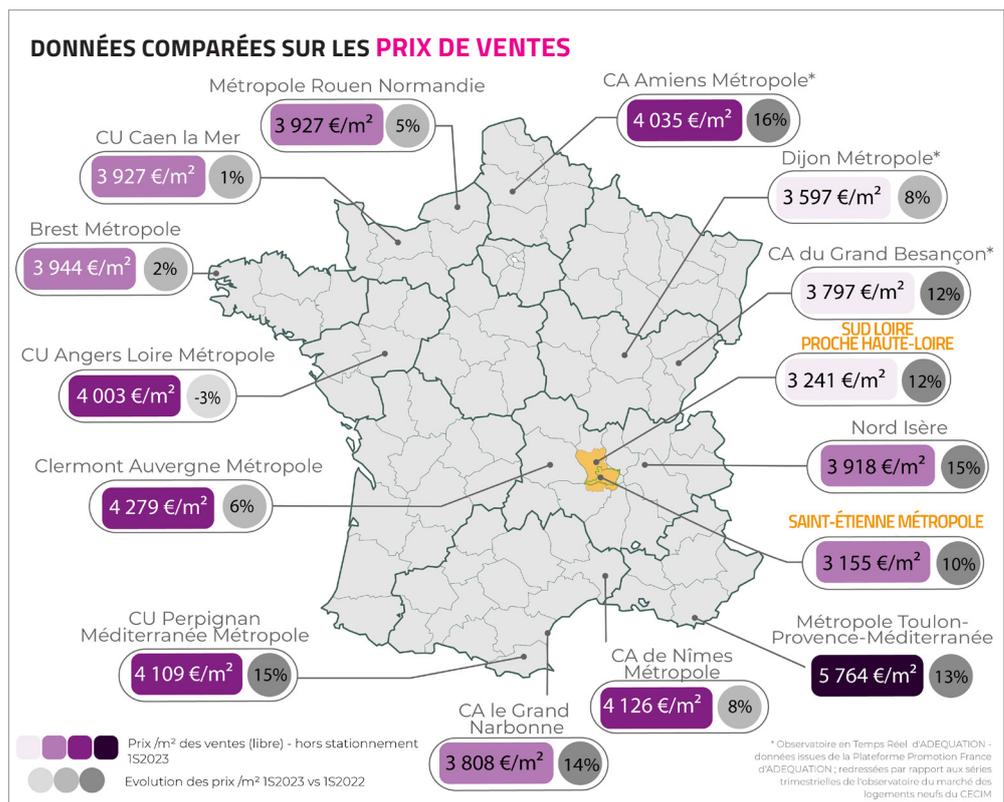
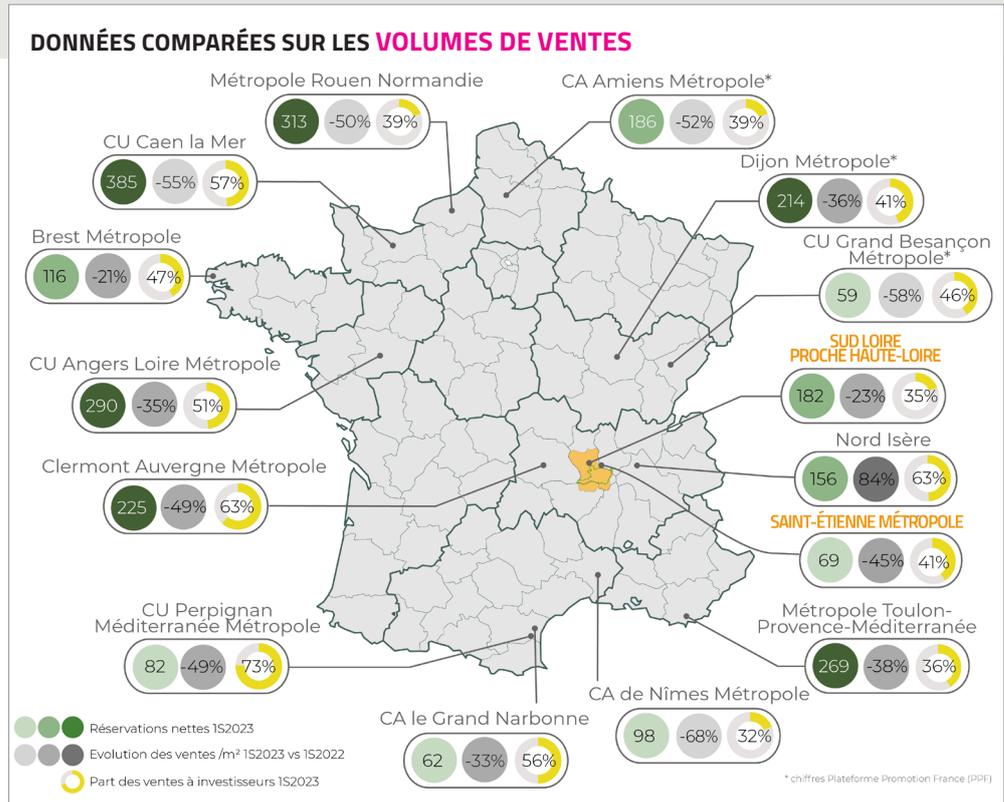
LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LA CC MONTS DU PILAT ET PROCHE HAUTE-LOIRE



2^E TRIMESTRE 2023**BILAN DES VENTES ET PRIX****NOMBRE DE VENTES EN LIBRE EN COLLECTIF**
PRIX MOYEN AU M² (HORS PARKING)**NOMBRE DE VENTES EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPE**
PRIX UNITAIRE MOYEN (HORS PARKING)

1^{ER} SEMESTRE 2023

POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ





SOURCE

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



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 ventes en bloc ne sont également pas prises en compte dans ces statistiques.

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%.

NB : les données trimestrielles sont actualisées chaque trimestre sur une année glissante. D'un tableau de bord à l'autre, des ajustements de données peuvent être observés.

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.

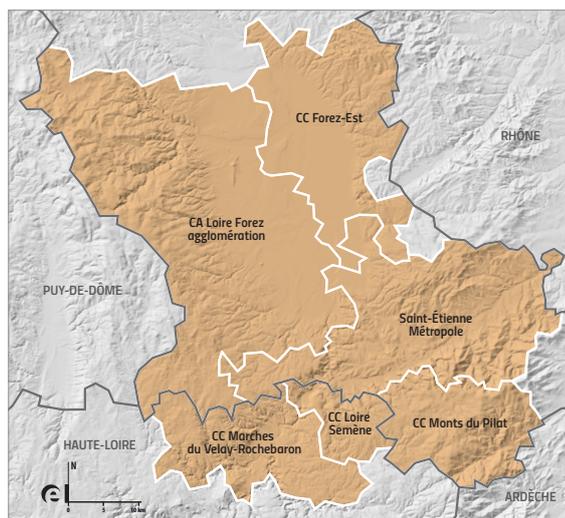
L'activité en secteur aménagé : programmes réalisés en ZAC, en PAE, en PUP.

Les prix : le prix au m² de l'offre (en libre) disponible est la moyenne des prix des logements collectifs 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 collectifs vendus (hors stationnement) au cours du trimestre.

Le prix du marché est la moyenne des prix des logements collectifs 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.