

AU SOMMAIRE

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE SECONDE MAIN	4
LES TERRAINS À BÂTIR	13
ANNEXES	18
SOURCES	19

LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES 2020

DES SIGNAUX POSITIFS POUR NOS TERRITOIRES



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.

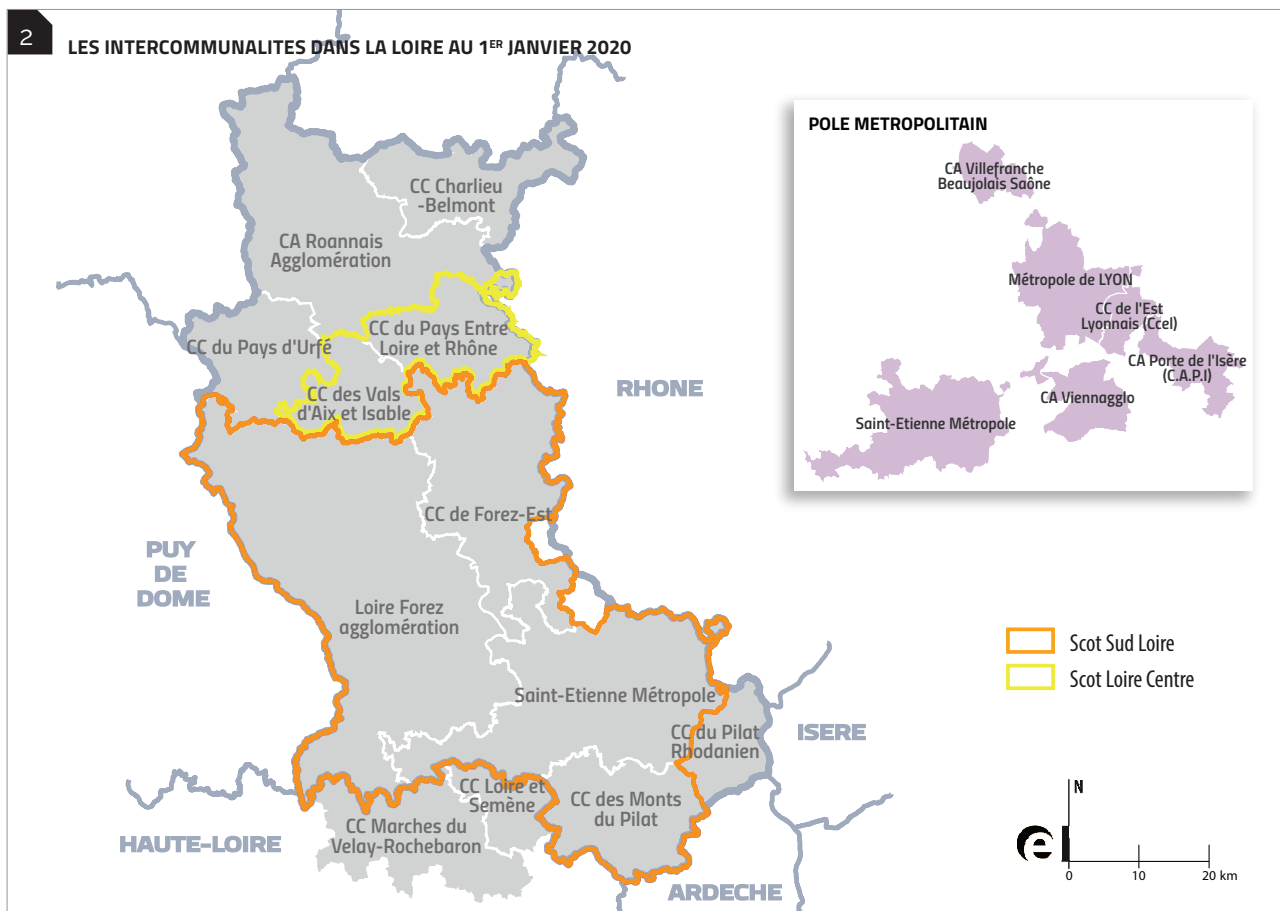
Cet observatoire a pour objectifs, depuis 20 ans, d'éclairer la situation sur les différents segments du marché du logement, de montrer les évolutions et d'alimenter les réflexions menées par les acteurs locaux de l'habitat.

Le Sud Loire, entendu dans la note comme le périmètre du Scot Sud

Loire, et le Centre Loire comprennent six EPCI, la Métropole de Saint-Etienne (SÉM), la Communauté d'agglomération de Loire Forez (LFa), la Communauté de communes de Forez-Est, la Communauté de communes des Monts du Pilat, la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône (COPLER) et la Communauté de communes des Vals d'Aix et Isable, soit 226 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 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 chiffres clés du **marché immobilier** des logements anciens et des terrains à bâtir en 2020 dans le Sud Loire et Loire Centre

L'analyse de ces marchés s'appuie sur les données issues de la base immobilière notariale Perval (cf. sources p.18). A noter que pour les appartements, le nombre de transactions enregistrées chaque année sur le secteur Loire Centre n'est pas assez significatif (moins de 5 transactions par an).

LES APPARTEMENTS ANCIENS



Sud Loire

2 247 transactions
renseignées

1 053 €/m²

prix médian

↗ 6% par rapport à 2019

Saint-Etienne Métropole

2 041 transactions
renseignées

1 026 €/m²

prix médian

↗ 6% par rapport à 2019

Loire

2 671 transactions
renseignées

1 031 €/m²

prix médian

↗ 5% par rapport à 2019

LES MAISONS ANCIENNES



Sud Loire

2 212 transactions
renseignées

180 000 €

prix médian

↗ 4% par rapport à 2019

Loire Centre

153 transactions
renseignées

112 300 €

prix médian

↗ 7% par rapport à 2019

Loire

3 297 transactions
renseignées

167 000 €

prix médian

↗ 5% par rapport à 2019

LES TERRAINS A BATIR A USAGE D'HABITATION



Sud Loire

291 transactions
renseignées

91€/m²

prix médian

↗ 7% par rapport à 2019

912 m² surface moyenne
+1% par rapport à 2019

Loire Centre

43 transactions
renseignées

38€/m²

prix médian

↗ 6% par rapport à 2019

1 173 m² surface moyenne
+10% par rapport à 2019

Loire

429 transactions
renseignées

71€/m²

prix médian

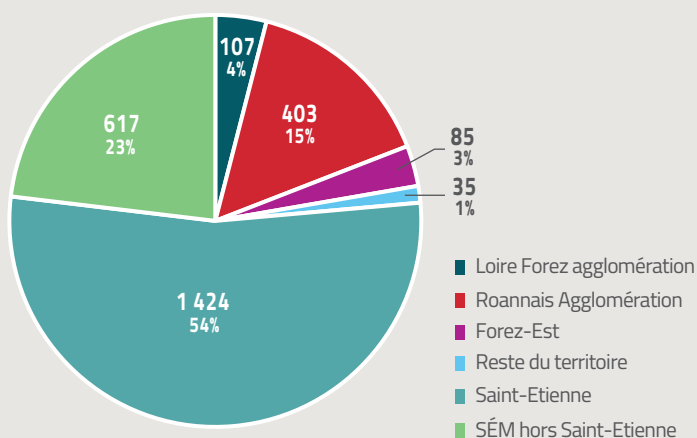
↗ 1% par rapport à 2019

945 m² surface moyenne
+2% par rapport à 2019

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE SECONDE MAIN :

des prix en hausse |

1 TRANSACTIONS RENSEIGNÉES (NOMBRE ET RATIO) PAR EPCI
DANS LE DÉPARTEMENT DE LA LOIRE EN 2020

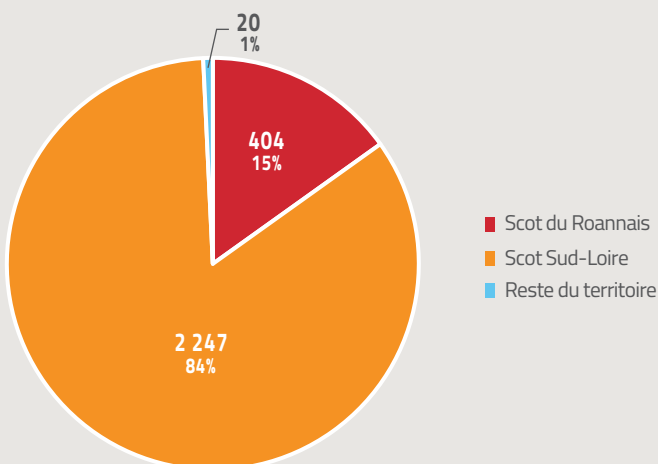


UN MARCHÉ DES APPARTEMENTS PORTÉ PAR LA MÉTROPOLE DE SAINT-ETIENNE

En 2020, 2 671 ventes d'appartements ont été enregistrées dans la Loire (+109 par rapport à 2019, soit +4%). Nous ne pouvons pas affirmer que l'augmentation du volume de transactions est seulement due à une dynamique de marché du fait de la structure de la donnée renseignée par les notaires et qui peut connaître des fluctuations.

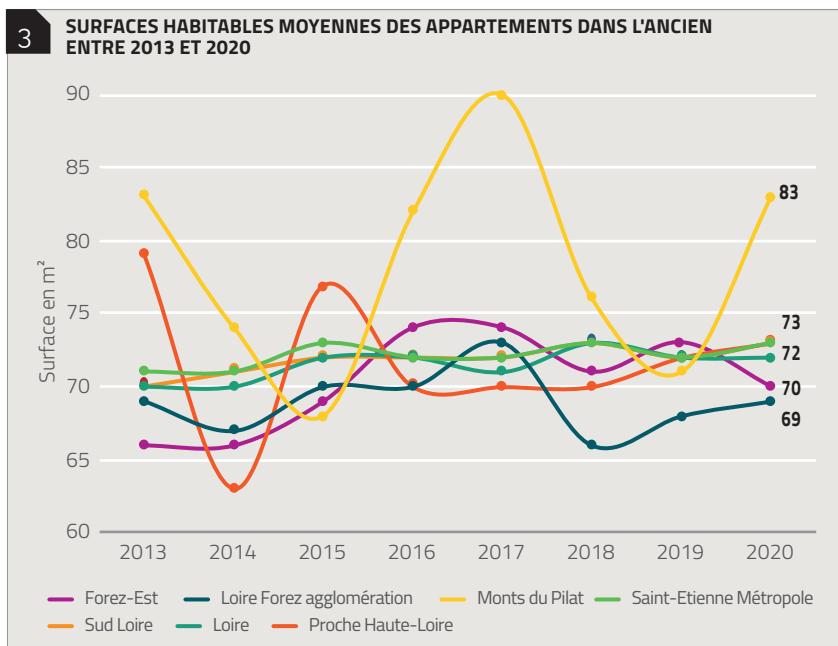
Dans le département, près de 8 appartements vendus sur 10 (77%) l'ont été sur le territoire de Saint-Etienne Métropole, territoire également moteur dans le Sud Loire (9 appartements vendus sur 10). C'est plus particulièrement la ville centre Saint-Etienne, où l'offre en appartements est la plus importante*, qui concentre le plus de ventes, 54% des ventes dans la Loire, 63% des ventes dans le Sud Loire et 70% des ventes dans la Métropole (illustration n° 1).

2 TRANSACTIONS RENSEIGNÉES (NOMBRE ET RATIO) PAR SCOT
DANS LE DÉPARTEMENT DE LA LOIRE EN 2020



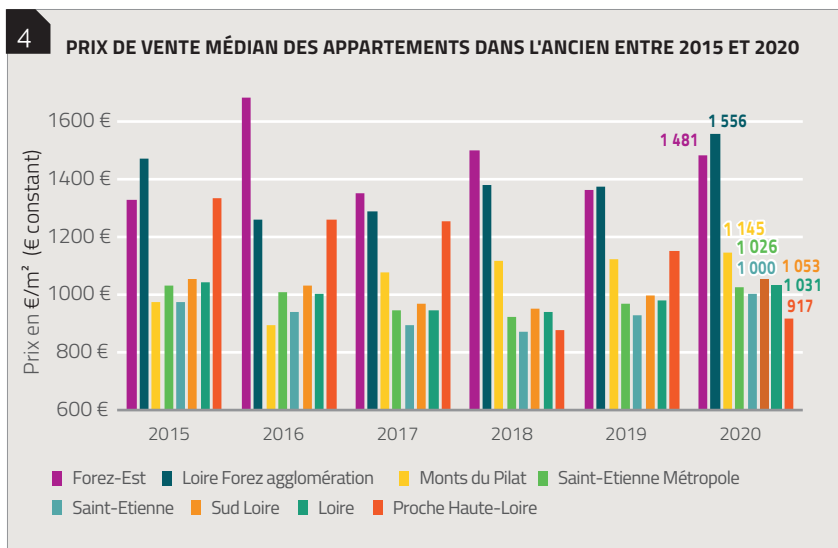
73m², surface habitable moyenne d'un appartement vendu en 2020 dans le Sud Loire

Depuis 2013, la surface moyenne des appartements vendus dans le Sud Loire reste stable, 73m² en 2020. Cette stabilité se retrouve également à l'échelle ligérienne (72m² en 2020), porté par Saint-Etienne Métropole (73m²). Dans les autres territoires, les moyennes des surfaces habitables vendues sont plus fluctuantes, surtout dans les territoires plus ruraux comme les Monts du Pilat, même si les écarts entre les niveaux de surfaces observés tendent à se resserrer vers la moyenne ligérienne (illustration n°3).



1 053€/m², prix de vente médian d'un appartement dans l'ancien dans le Sud Loire en 2020, +6% par rapport à 2019

De nouveau, depuis 2016, le prix médian de vente des appartements de seconde main dans le Sud Loire dépasse les 1 000€/m². Cela est également observé dans la Métropole de Saint-Etienne, 1 026€/m² en 2020 (+6% par rapport à 2019) et dans Saint-Etienne, qui atteint la barre symbolique des 1 000€/m² en 2020 pour la première fois depuis 2014 et observe une hausse de 8% par rapport à 2019.

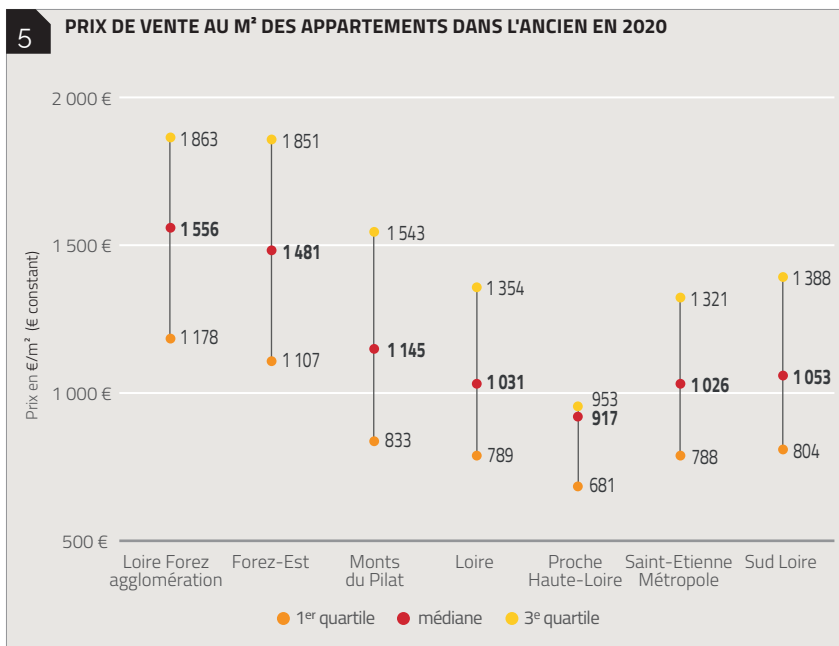


1. 2. 3. 4. graphiques : Sources : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures

* 88% des résidences principales dans Saint-Etienne sont des appartements (source : INSEE 2018)

L'ensemble des collectivités du Sud Loire observe une hausse des prix médians de vente entre 2019 et 2020, +13% dans l'agglomération de Loire Forez, +9% dans la Communauté de communes de Forez-Est et +2% dans la Communauté de communes des Monts du Pilat. Dans Loire Forez agglomération et Forez-Est, les prix au m² restent élevés par rapport aux autres territoires, respectivement 1 556€/m² et 1 481€/m² en 2020 (illustration n°5).

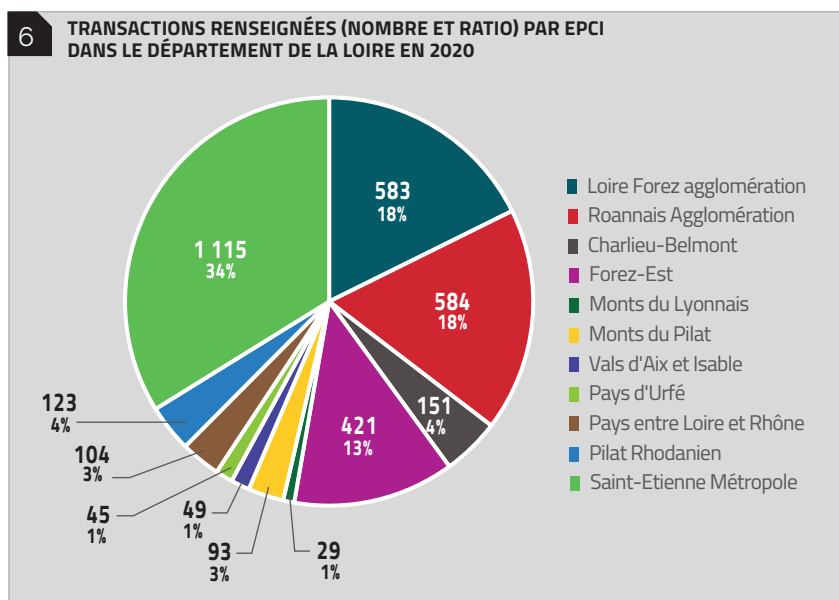
Hors du département, la proche Haute-Loire voit son prix médian fortement diminuer, -20% pour atteindre 917€/m² en 2020. A noter que le volume de mutations renseigné en 2020 est faible, 17 appartements**.



UN MARCHÉ DES MAISONS PLUS DISPERSÉ SUR LE TERRITOIRE

En 2020, 3 297 ventes de maison ont été enregistrées dans la Loire (+142 par rapport à 2019, soit +5%). Comme pour les appartements, nous ne pouvons pas affirmer que l'augmentation du volume de transactions est seulement due à une dynamique de marché.

La Métropole de Saint-Etienne reste le territoire qui concentre le plus de ventes, avec un tiers (34%) des transactions enregistrées en 2020. Seulement 197 ventes sont plus particulièrement localisées à Saint-Etienne (18% des mutations dans SÉM et 6% des mutations dans le département). Les agglomérations de Loire Forez et Roanne se répartissent à part égale un peu plus d'un tiers des ventes 2020 (36%, 18% chacune). La Communauté de communes de Forez-Est concentre 13% des ventes dans la Loire (illustration n°6).



5. graphique : Sources : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures

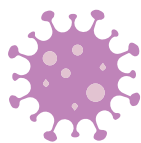
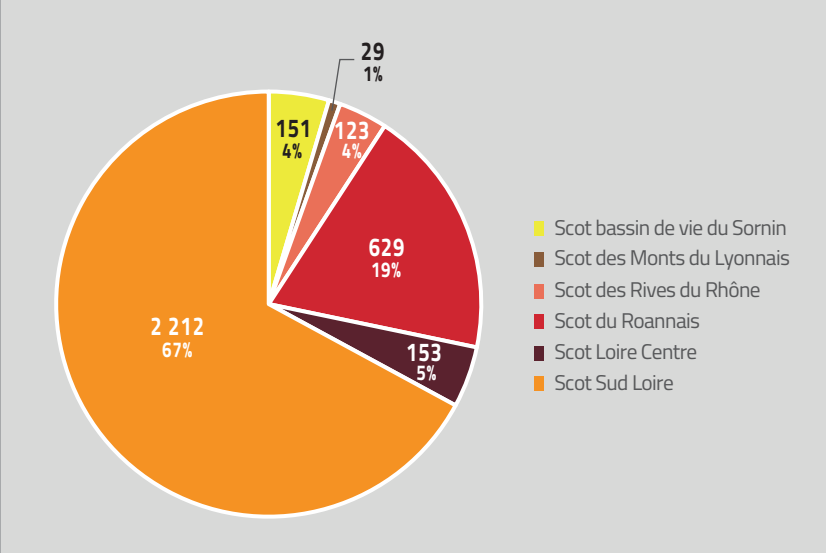
Aide à la lecture : dans l'agglomération de Loire Forez, 25% des appartements anciens se sont vendus à plus de 1 863€/m², 25% à moins de 1 178€/m² / **6. 7. graphiques :** Sources : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures / **8. photo :** Immeuble, Place du Peuple, Saint-Etienne - © epures

** Il suffit de peu de transactions exceptionnelles (prix très bas ou haut) pour avoir un impact sur la valeur médiane ou moyenne.

A l'échelle des Scot, 2 ventes sur 3 concernent des maisons localisées dans le Sud Loire. Le territoire Loire Centre enregistre 5% des ventes de maisons en 2020 (illustration n°7). Près de 7 ventes sur 10 s'effectuent dans la COPLER.



7 TRANSACTIONS RENSEIGNÉES (NOMBRE ET RATIO) PAR SCOT DANS LE DÉPARTEMENT DE LA LOIRE EN 2020



Au niveau national, les volumes de ventes depuis juillet 2020 progressent et atteignent depuis mars 2021 des niveaux records sur la période 2000-2021. Cela traduit un marché dynamique sur la période récente, malgré le report de ventes non réalisées lors du premier confinement. Par ailleurs, les notaires de France notent un changement de morphologie du marché immobilier. La tendance observée depuis 2020 semble confirmer que le nombre de transactions immobilières augmente au profit d'une nouvelle typologie de biens et vers des zones géographiques qui s'éloignent des centres-villes. Des relocalisations vers des petites villes et villes moyennes sont observées. Certains biens, plus particulièrement les maisons anciennes, semblent désormais répondre à la demande d'un profil d'acquéreurs plus diversifié. Par exemple, autour de la Métropole lyonnaise, dès le 2e semestre 2020, les Lyonnais ont davantage orienté leurs départs vers de petites villes dans les départements limitrophes de l'Ain, la Loire ou l'Isère, dans des secteurs plus verts (et accessibles financièrement). Ce phénomène tangible reste raisonnable.

Dans la Loire, la chambre des notaires observe également une envolée du marché immobilier depuis mai 2020. Ce marché reste majoritairement endogène, même si à Saint-Etienne, les notaires observent une hausse progressive des acquéreurs venant du Rhône, leur part passant de 7% en 2017 à 11% en 2020 (13% à juin 2021).

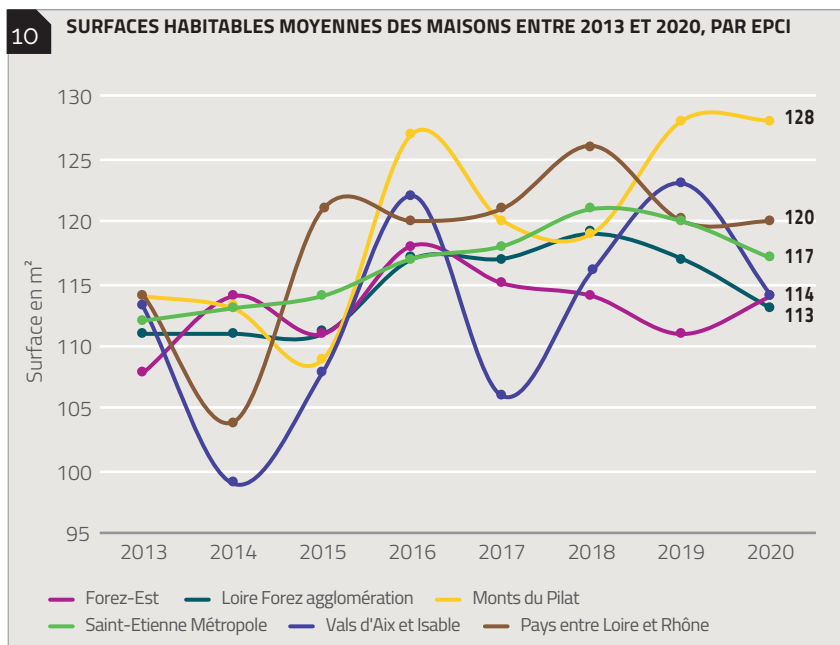
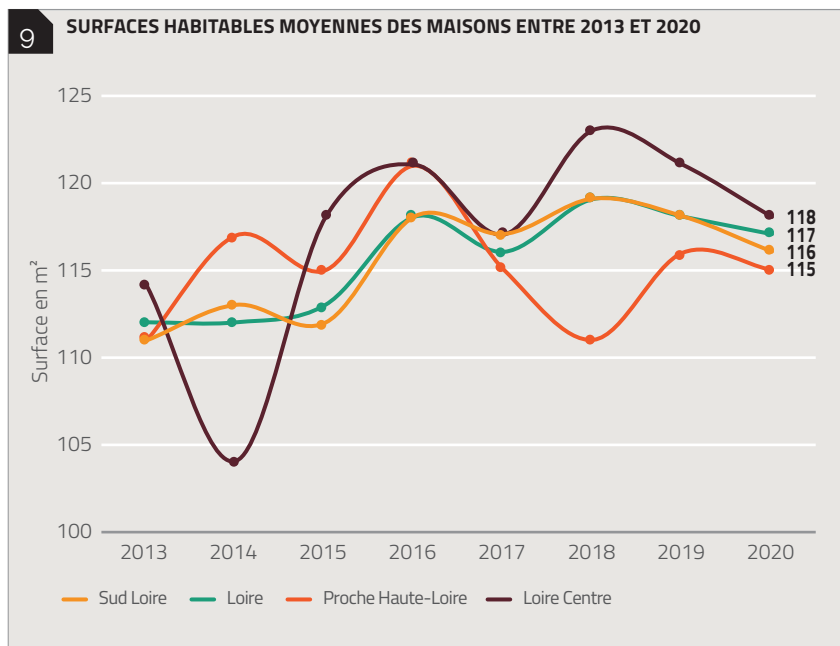
Source : note de conjoncture immobilière n°52- juillet 2021, Notaires de France, dossier de presse octobre 2021, Chambre des notaires de la Loire.

116 m² et 118 m², surfaces moyennes d'une maison vendue dans le Sud Loire et en Loire Centre en 2020

Depuis 2019, les surfaces moyennes des maisons vendues tendent à se resserrer autour de la moyenne ligérienne, 117m² en 2020. En 8 ans, on observe une tendance à la hausse des surfaces moyennes vendues, de 110-115m² en début de période à 115-120m² en fin de période, même si une baisse semble s'amorcer sur les trois dernières années (illustration n°9).

Le territoire de Loire Centre, ainsi que la proche Haute-Loire, territoires plus ruraux qui enregistrent moins de ventes, observent de grandes variations d'une année sur l'autre, qui traduisent la variété de l'offre sur ces territoires (maisons de bourgs, maisons de hameaux, pavillons ...). Cela s'observe également à l'échelle des EPCI. Les Monts du Pilat, les Vals d'Aix et Isable et la COPLER observent de grandes variations de surfaces, pouvant être importantes selon les années, 128m² en moyenne dans les Monts du Pilat en 2019 et 2020 (illustration n° 10).

Depuis 2017, dans Saint-Etienne Métropole, les surfaces moyennes vendues sont plus élevées que dans Loire Forez et Forez-Est. (illustration n° 10).



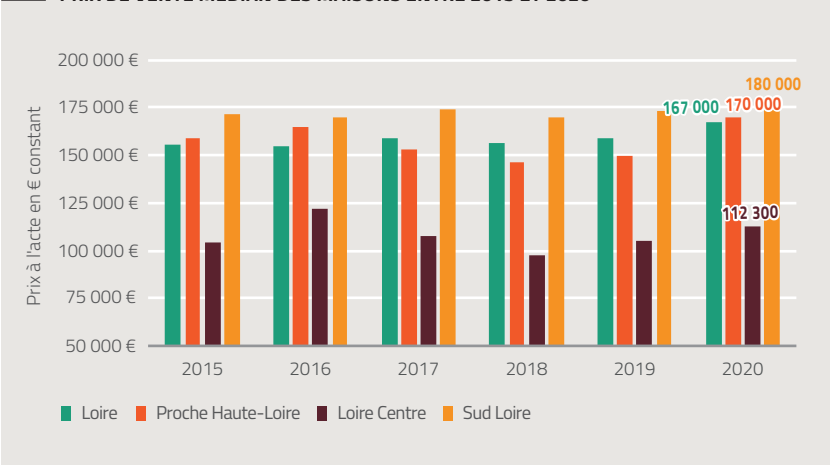
180 000€ et 112 300 € prix médian d'une maison vendue dans le Sud Loire et en Loire Centre en 2020, +4% et +7% par rapport à 2019

En 2020, la grande majorité des territoires de la Loire enregistre une hausse des prix de vente médian des maisons.

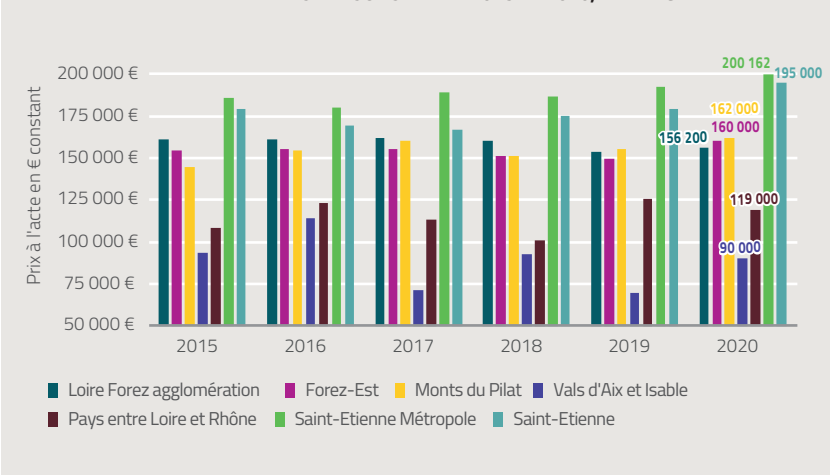
Au niveau départemental, la hausse enregistrée est de +5%, avec l'atteinte d'un prix médian de 167 000€ en 2020 (illustration n° 11).

Cette hausse est plus marquée en Loire Centre portée par une augmentation importante dans les Vals d'Aix et Isable, +29% (90 000€ prix médian en 2020) alors que la COPLER observe une baisse de -5% (119 000€ en 2020). Dans le Sud Loire, c'est le territoire de Forez-Est qui enregistre l'augmentation la plus importante, +7% (160 000€ en 2020). Loire Forez agglomération et les Monts du Pilat observent respectivement +2% et +4% entre 2019 et 2020 (156 200€ et 162 000€ en 2020). Quant à la Métropole stéphanoise, l'augmentation du prix médian est de +4% (200 162€ en 2020). A noter que la ville centre, Saint-Etienne enregistre une hausse de +9%, passant d'un prix médian de vente de 179 500€ en 2019 à 195 000€ en 2020 (illustration n° 12).

11 PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ENTRE 2015 ET 2020



12 PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ENTRE 2015 ET 2020, PAR EPCI



Limitrophe à la Métropole, la proche Haute-Loire observe également une forte augmentation du prix, +14% entre 2019 et 2020, passant de près de 150 000€ à 170 000€.

A noter que sur certains territoires, comme Loire Forez agglomération ou les Monts du Pilat, le prix médian de vente à l'échelle de l'EPCI masque des disparités locales. Sur ces deux territoires, la dispersion des prix est importante. Un quart des maisons anciennes se vend à plus de 225 250€ et 230 000€ quand un même volume de maisons se vend à moins de 97 000€ et 90 000€. Une analyse plus fine montrerait des disparités entre les communes urbaines, périphériques aux centres urbains et les communes plus rurales ou de montagne.

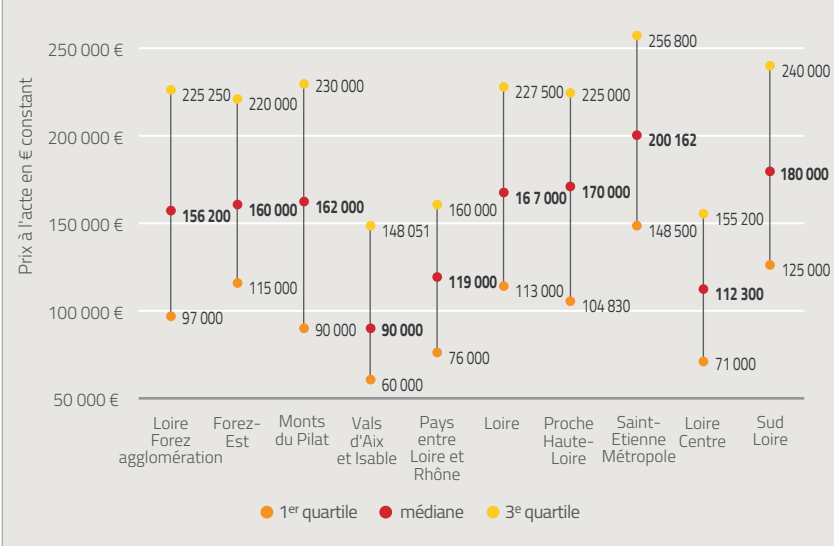


L'INFLUENCE DE L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE SUR LE PRIX DE VENTE

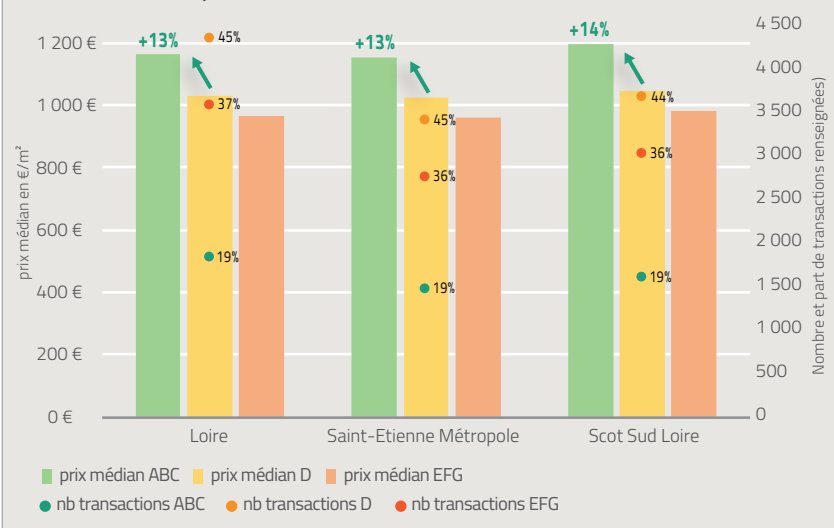
Aussi bien pour les appartements que pour les maisons, l'étiquette énergie est un déterminant du prix de vente du bien.

Dans la Loire, un appartement avec une étiquette énergie A, B ou C se vend à un prix médian 13% plus élevé qu'un appartement en étiquette énergie D (+21% entre un appartement A, B ou C et un appartement E, F ou G). Ce delta est de +14% pour les maisons (+41% entre une maison A, B ou C et une maison E, F ou G).

13 PRIX DE VENTE À L'ACTE DES MAISONS EN 2020



14 PRIX DE VENTE MÉDIAN D'UN APPARTEMENT DANS L'ANCIEN SELON SON ÉTIQUETTE ÉNERGIE (PÉRIODE 2013-2020)



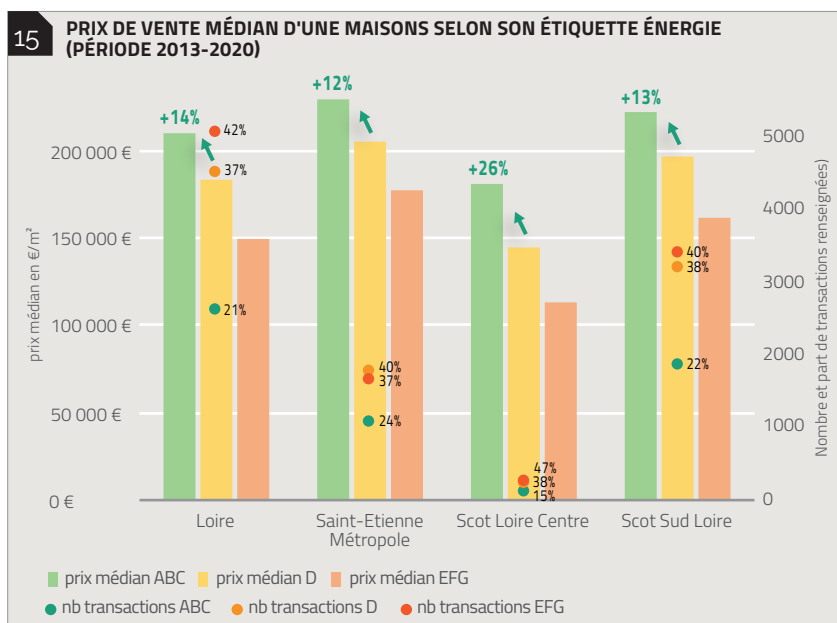
13. graphique : Sources : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures /

14. 15. graphiques : Sources : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures

Aide à la lecture : dans la Loire, le prix médian d'un appartement classé A, B ou C est 13% plus élevé que le prix médian d'un appartement classé D.

*** <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

A noter que l'étiquette énergie semble être plus significative, en matière d'impact sur le prix de vente, en Loire Centre, territoire plus rural, que dans le Sud Loire (cf. graphiques par EPCI en annexe). Cela peut s'expliquer par le faible dynamisme du marché et les prix bas. Les biens performants, plus qualitatifs, se vendent plus facilement tout en restant abordables par rapport à d'autres territoires. Cela est vrai plus généralement dans les territoires détendus.



Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) a fait l'objet d'une refonte dont le nouveau contenu et la méthode s'appliquent depuis le 1^{er} juillet 2021***.

Ce nouveau mode d'évaluation de la performance énergétique, davantage basé sur les caractéristiques intrinsèques du bâti, va entraîner le changement de classe énergétique de nombreux logements.

La nouvelle version du DPE inclura une série de recommandations de travaux à réaliser pour améliorer la performance du bâti, répondant à différentes ambitions, dont le changement d'étiquette. Ces travaux feront l'objet d'une estimation chiffrée. Par ailleurs, le DPE devient opposable et n'a plus uniquement une valeur informative, dans le cas de vente immobilière ou de location.

Le principal atout du nouveau DPE est qu'il peut permettre de mieux sensibiliser les propriétaires, bailleurs et autres copropriétaires sur la situation réelle de leur patrimoine. Les locataires, eux bénéficieront d'une information complète sur leur futur logement.

Après la promulgation de la loi Climat et résilience en août dernier, qui fixe le calendrier progressif d'interdiction de mise en location des logements classés F et G à horizon 2028 et, des logements E à partir de 2034, ce diagnostic sera au cœur de tous les enjeux.

Ces modifications questionneront dans le futur le marché de l'immobilier et de la rénovation thermique des logements :

- Ce nouveau DPE représente une transition, à la mesure du défi écologique et permettra de confirmer et peut-être d'accélérer la prise en compte de la « valeur verte » dans les processus d'achat et ainsi participer à l'effort nécessaire de rénovation énergétique du parc immobilier,
- outil d'évaluation de la performance énergétique de tous les logements, mais également de la qualité du confort dans l'habitat, le DPE deviendra-t-il pour les professionnels de l'immobilier et les propriétaires le support d'une rénovation énergétique pertinente ? Quelle production de chaleur privilégier ? Quelle isolation choisir ? Avec quels impacts sur la réfection de l'installation électrique ou autres ?
- au-delà des interdictions réglementaires prescrites par la loi, il existe bien un risque de dévalorisation du patrimoine pour les propriétaires qui ne voudraient, ou ne pourraient pas, rénover leurs biens pour leur permettre une meilleure classification énergétique.
- les politiques publiques d'incitation et d'accompagnement à la rénovation thermique doivent dès lors prendre un tour particulier dans un contexte de valorisation du patrimoine bâti existant quand on les couple aux orientations en matière de la sobriété foncière.

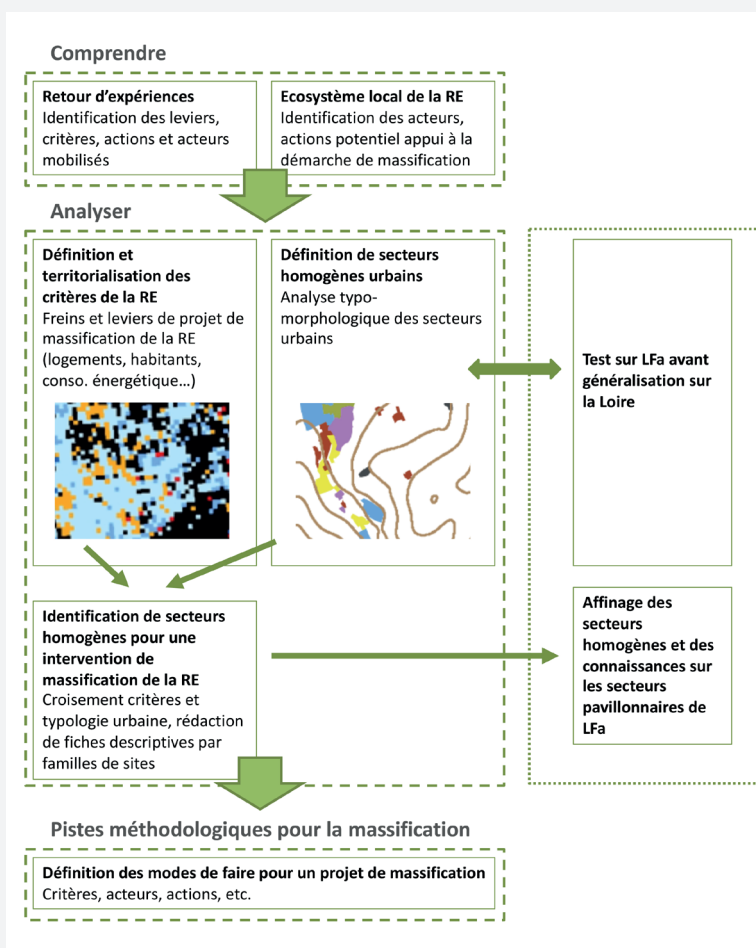
A noter que le Ministère de la Transition Énergétique a suspendu l'édition des nouveaux DPE pour les logements construits avant 1975. Des anomalies ont été détectées, la méthode est en cours de correction. La mise en œuvre des diagnostics devraient pouvoir reprendre à partir du 1^{er} novembre pour ces logements anciens.

Initiative méthodologique

La rénovation du parc de logement est un des enjeux clé de la transition énergétique, enjeu exprimé tant à l'échelle nationale que localement.

S'il existe aujourd'hui des moyens importants dédiés à la rénovation énergétique, l'approche reste le plus souvent peu pro-active. On s'inscrit essentiellement dans une logique individuelle, une logique de guichet où les propriétaires accèdent à des aides financières dans une démarche volontaire. Si cette logique fonctionne bien, elle ne permet cependant pas une intensification de la rénovation énergétique et ne touche qu'une partie du public visé.

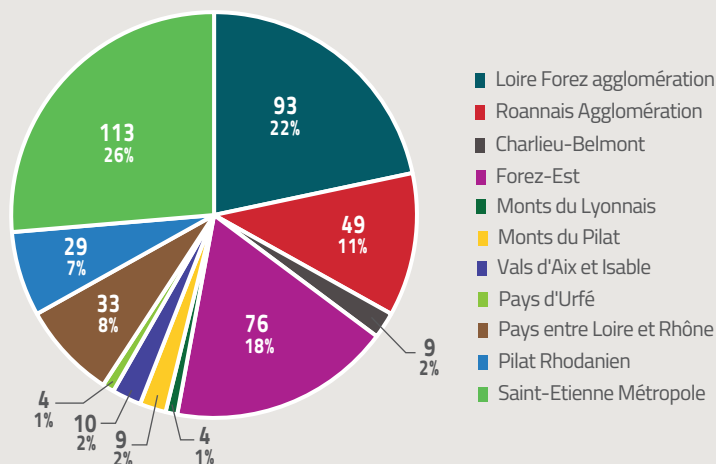
En partenariat avec la DDT et Loire Forez agglomération, epures mène une étude exploratoire sur les conditions permettant de mutualiser la rénovation énergétique par un ensemble de propriétaires. Il s'agit de mettre en avant les leviers et freins favorisant le passage à l'acte groupé et territorialisé. Dans ce cadre-là, le Département met à disposition d'épures l'outil Imope, plateforme numérique permettant de consulter les DPE et consommation énergétique des logements (outil de modélisation développé par la société URBS).



LES TERRAINS À BÂTIR

des disparités territoriales

1 TRANSACTIONS RENSEIGNÉES (NOMBRE ET RATIO)
DANS LE DÉPARTEMENT DE LA LOIRE EN 2020 PAR EPCI



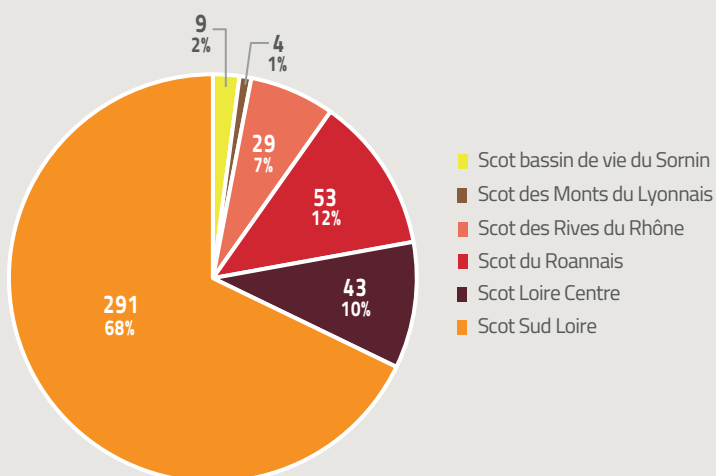
En 2020, 429 transactions de terrains à bâtir à vocation d'habitat ont été enregistrées dans la Loire, soit une diminution de -6% par rapport à 2019 (456 transactions). Le territoire du Sud Loire concentre plus des 2/3 de ces transactions, avec une répartition quasiment équilibrée entre Saint-Etienne Métropole (26%), Loire Forez agglomération (22%) et Forez-Est (18%) (cf. illustration n° 1 et 2).

En Loire Centre, 43 transactions de terrains à bâtir sont enregistrées, +54% par rapport au volume 2019 (28 transactions en 2019). 77% de ces transactions se situent dans la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône (COPLER), soit 33 transactions (19 transactions en 2019) (cf. illustration n° 1). Le marché des terrains à bâtir relativement volatile d'une année sur l'autre, pourrait s'expliquer par une tendance à la baisse des ventes au lot par lot et plus de ventes en lotissement ou secteur aménagé.

Le territoire du roannais enregistre 12% des mutations de terrains à bâtir en 2020, soit un volume de 53 mutations (49 dans l'agglomération de Roanne), équivalent au volume 2019.

A noter que 39 transactions de terrain à bâtir sont enregistrées en 2020 dans la proche Haute-Loire, contre 55 en 2019.

2 TRANSACTIONS RENSEIGNÉES (NOMBRE ET RATIO) PAR SCOT
DANS LE DÉPARTEMENT DE LA LOIRE EN 2020



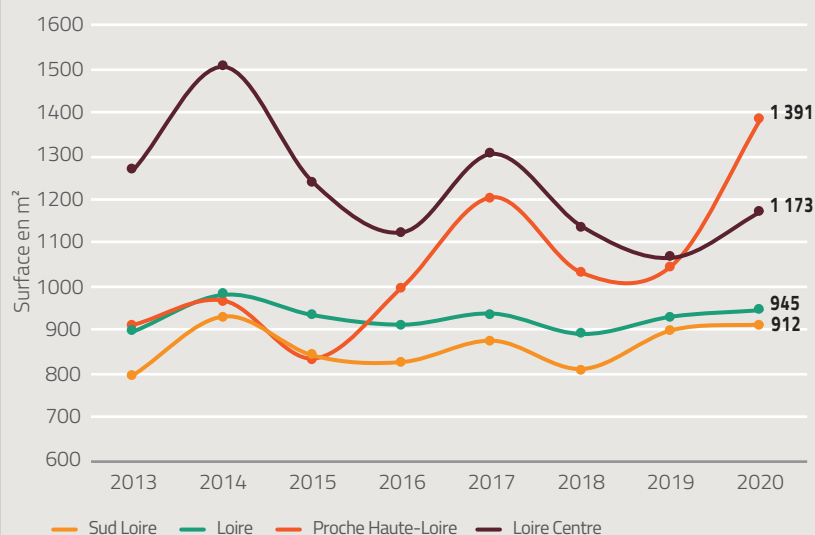
DES SURFACES PLUS FAIBLES DANS LE SUD DU DÉPARTEMENT

Des disparités s'observent entre le centre et le sud du département, et entre les territoires ruraux et les territoires plus urbains. La surface moyenne départementale d'un terrain à bâtir est de 945m² en 2020, +2% par rapport à 2019 (en moyenne 930 m²), entraînée par les niveaux de surfaces observées dans le sud du département, proche ou en dessous des 1 000m² en moyenne.

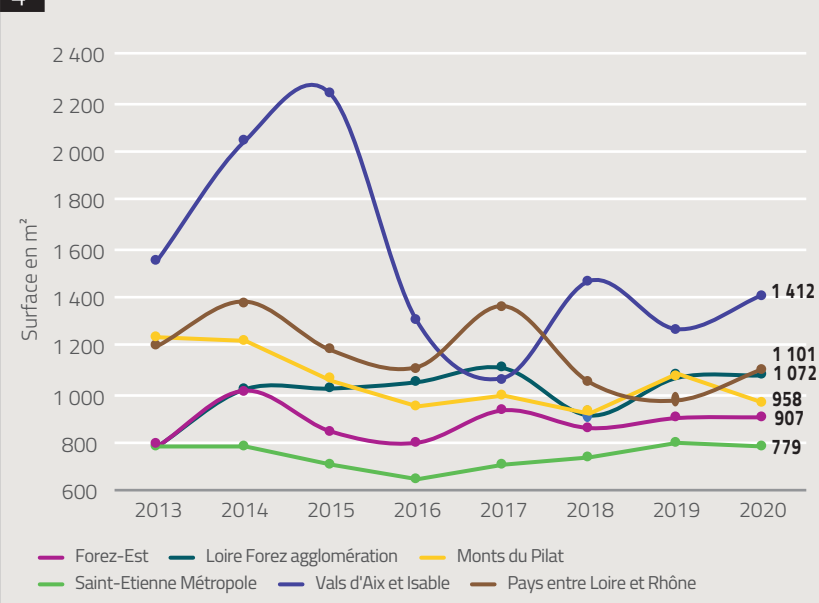
Après être passée sous les 900m² en 2018, la surface moyenne dans le Sud Loire augmente en 2019 et se stabilise en 2020 à 912m² (+1% par rapport à 2019) (cf. illustration n°3). Seul Loire Forez agglomération observe une surface moyenne légèrement supérieure à 1 000m², 1 072m² (+1% par rapport à 2019), quand dans Forez-Est la surface moyenne est de 907m² (+0,3% par rapport à 2019). Dans Saint-Etienne Métropole, la surface moyenne reste sensiblement faible, 779m² (-2% par rapport à 2019). Elle est également relativement faible dans les Monts du Pilat, 958m² (-12% par rapport à 2019), en comparaison à d'autres territoires ruraux, comme la proche Haute-Loire (cf. illustration n°4).

En Loire Centre, la surface moyenne est plus fluctuante. Elle est de 1 173m² en 2020, soit +10% par rapport à 2019 (1 066m² en 2019). Elle observe cependant une évolution à la baisse sur la période 2013-2020 (cf. illustration n°3). En 2020, les terrains à bâtir ont une surface moyenne particulièrement élevée dans les Vals d'Aix et Isable, 1 412m² en 2020 (+11% par rapport à 2019). Dans la COPLER, la surface moyenne est de 1 100m² en 2020 (cf. illustration n°4).

3 SURFACES MOYENNES DES TERRAINS À BÂTIR ENTRE 2013 ET 2020



4 SURFACES MOYENNES DES TERRAINS À BÂTIR ENTRE 2013 ET 2020, PAR EPCI



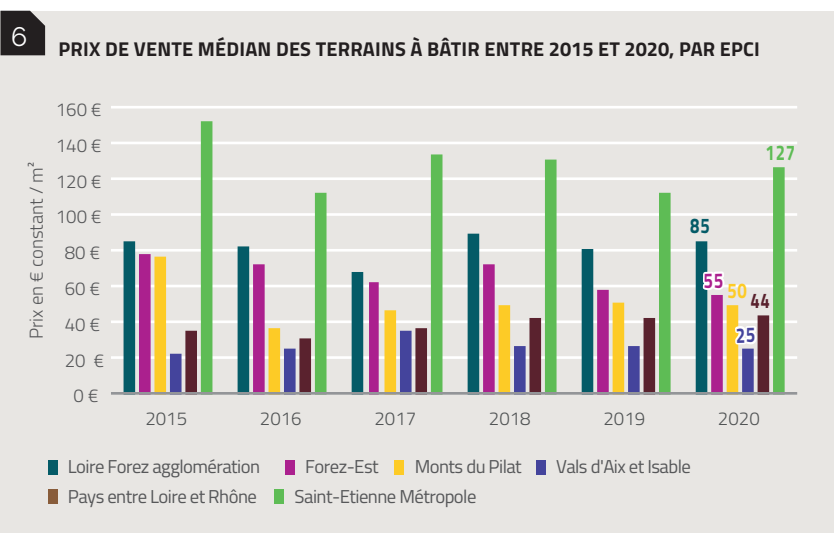
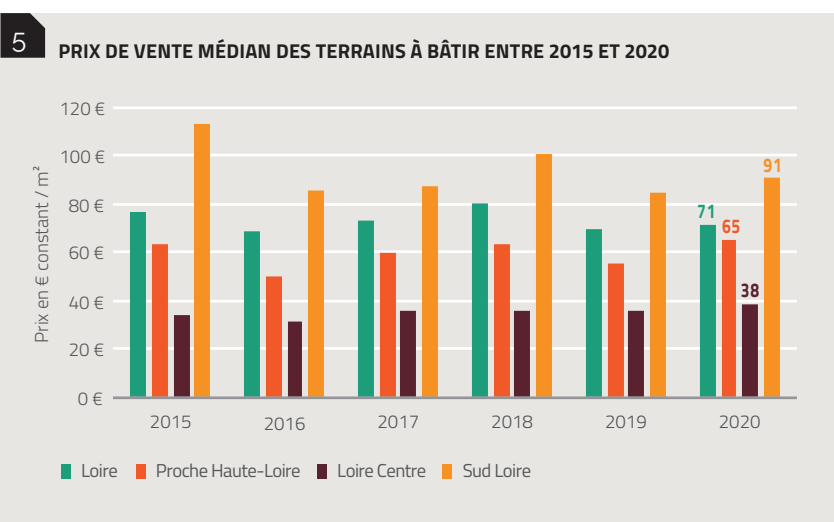
DES PRIX DE VENTE QUI AUGMENTENT DANS LE SUD LOIRE, INFLUENCÉ PAR SAINT-ETIENNE MÉTROPOLITE ET LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

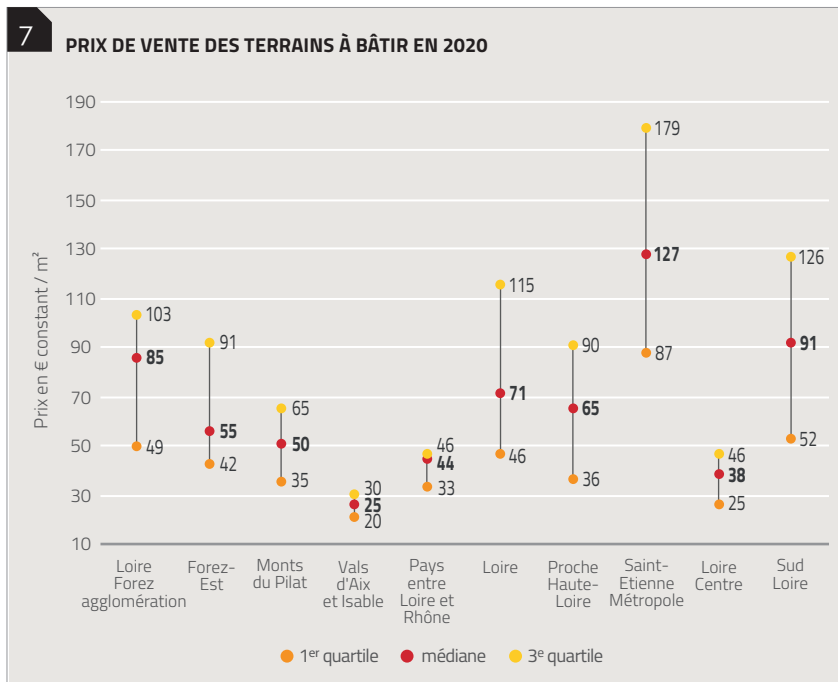
Les prix de vente d'un terrain à bâtir restent plus élevés dans le Sud Loire qu'en Loire Centre, respectivement 91€ et 38€ le m², soit un rapport de près de 2,5 (illustration n°5).

Dans le Sud Loire, Saint-Etienne Métropole enregistre un prix médian de vente relativement élevé dans le département, 127€/m², ainsi que l'augmentation la plus importante depuis 2019, +12%. Par ailleurs, la dispersion des prix, importante sur cet Epci, montre que 25% des terrains se vendent à plus de 179€/m² (illustration n°7).

L'écart entre les prix médians observés dans Loire Forez agglomération et dans Forez-Est tendent à s'accroître. Dans le premier, le prix médian s'élève à 85€/m² (+5% par rapport à 2019) quand dans le second, après une baisse importante en 2019 (de 78 à 58€/m²), il tombe à 55€/m² (-5% par rapport à 2019) (cf. illustration n°6). A voir si cette différence et ces niveaux de prix se confirment.

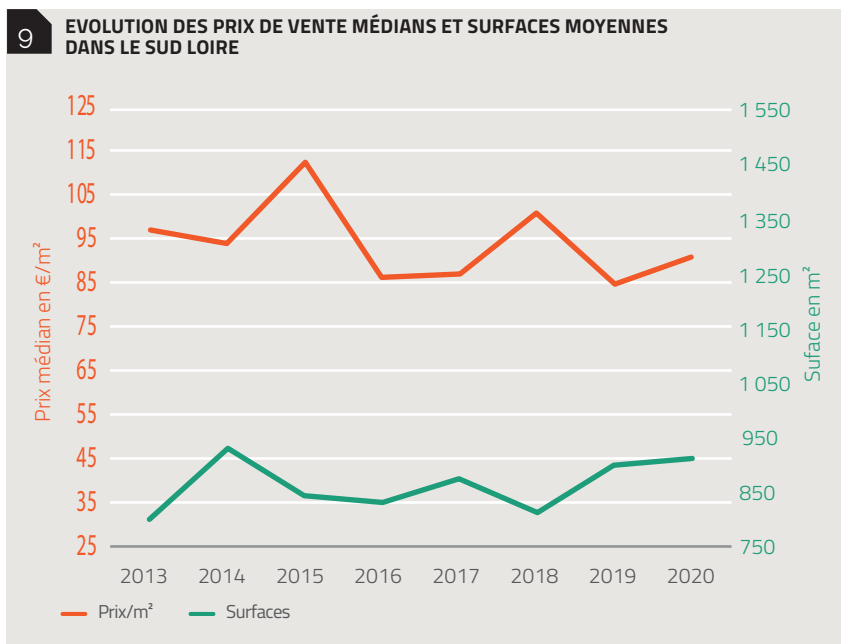
En Loire Centre, les prix de vente restent relativement stables et compacts sur la période récente, autour de 44€/m² dans la COPLER et de 25€/m² dans les Vals d'Aix et Isable, à des niveaux plus bas que dans les autres territoires ruraux observés dans le sud ou limitrophe à la Métropole, les Monts du Pilat (50€/m² en 2020) et la proche Haute-Loire (65€/m²) (cf. illustration n°5).





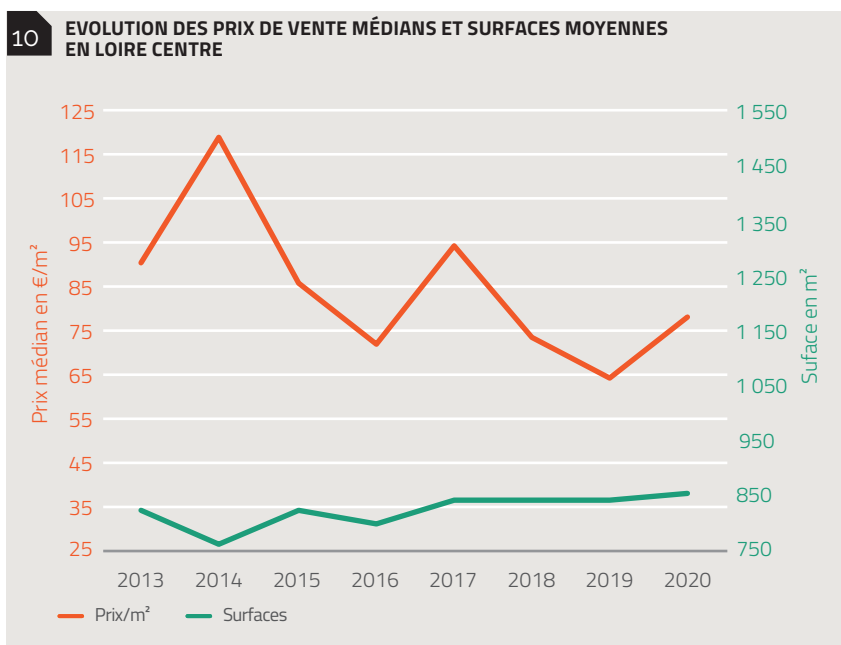
Aide à la lecture : dans l'agglomération de Loire Forez, 25% des terrains à bâtir se sont vendus à plus de 103€/m², 25% à moins de 49€/m².





A noter une certaine corrélation entre évolution de la surface moyenne et prix de vente, qui n'est pas toujours évidente selon les années (cf. illustration n°9 et 10).

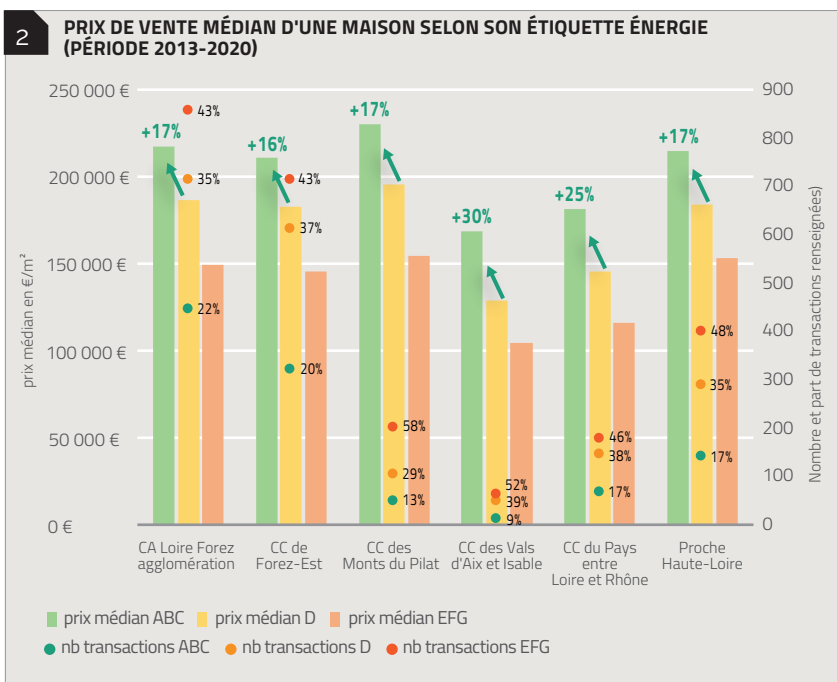
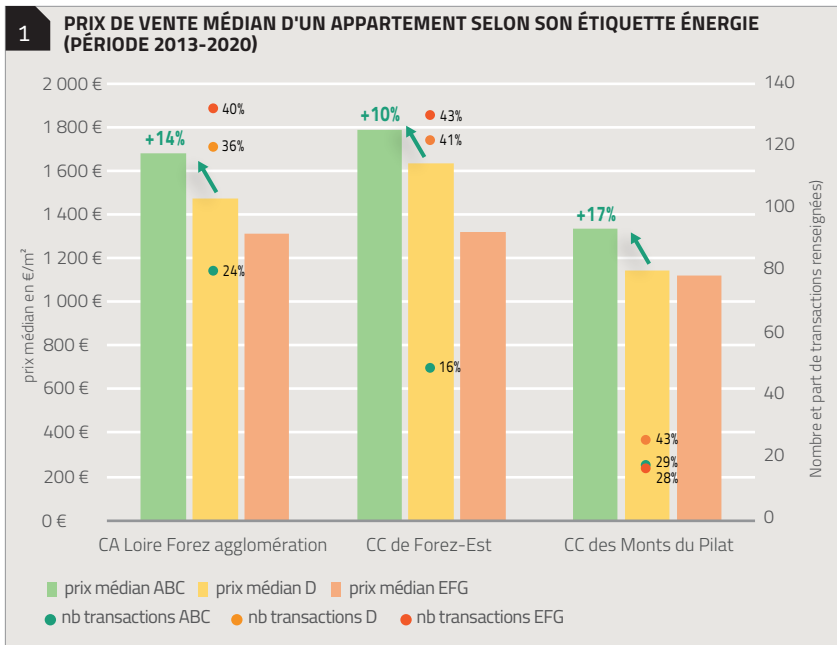
Sur l'ensemble de la période observée, bien que subissant des fluctuations, le prix médian est plutôt orienté à la baisse (-6% entre 2013 et 2020) et la surface moyenne à la hausse (+14%) dans le Sud Loire. La tendance inverse s'observe en Loire Centre. Le prix tend à augmenter (+12%) et la surface moyenne à diminuer (-8%).



7. 9. 10. graphiques : Sources : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures /

8. photo : Travaux lotissement la Borie L'Horme - © epures

LES ANNEXES



1. 2. graphiques : Sources : Base de données immobilières notariales Perval, traitements epures

Aide à la lecture : dans Loire Forez agglomération, le prix médian d'un appartement classé A, B ou C est 14% plus élevé que le prix médian d'un appartement classé D.

LES SOURCES

NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL

Le fichier PERVAL, de la société Adnov, renseigne les marchés de la revente immobilière et des terrains à bâtir. Ce fichier est alimenté à partir des extraits d'actes de mutation et d'informations complémentaires fournis par les études notariales. Le marché des terrains à bâtir concerne les terrains viabilisés à destination de l'habitat. Pour le marché de seconde main, sont prises en compte toutes les transactions hors VEFA et hors logements récents (construits depuis moins de 5 ans) et dont l'acquéreur est un particulier. Tous les prix correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. Ils sont présentés en euro constant. La donnée n'est calculée que si elle repose sur un minimum de 5 transactions.

Jusqu'en 2017, ce fichier était rempli sur la base du volontariat. Depuis 2018, les notaires ont l'obligation de l'alimenter et la hausse du nombre de transactions constatée depuis 2017 est en partie due à cette obligation. De ce fait, la note présente, à titre indicatif, les volumes annuels de transactions renseignés mais ne présente pas leurs évolutions sur la période analysée par précaution.

TAUX DE COUVERTURE DE LA BASE DE DONNÉES PERVAL

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020
Loire	56%	55%	52%	47%	56%	56%	55%	55%	55%

TAUX DE RENSEIGNEMENT SUR L'ÉTIQUETTE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (PÉRIODE 2013-2020)

	Transactions d'appartements	Transactions de maisons
Sud Loire	63%	64%
Loire Centre	59%	55%
SÉM	63%	69%
Loire Forez agglomération	54%	59%
Forez-Est	60%	60%
Monts du Pilat	55%	58%
COPLER	58%	60%
Vals d'Aix et Isable	67%	44%



1. photo : Place Dorian, Saint-Etienne - © epures

LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES 2020

DES SIGNAUX POSITIFS POUR NOS TERRITOIRES

ON RETIENDRA

Une année 2020 marquée par la crise sanitaire qui a impacté le marché de l'immobilier, que ce soit lors du 1^{er} confinement ou dans les rattrapages mécaniques du 2^e semestre 2020. Quel que soit le produit ayant fait l'objet d'une mutation, appartement, maison ou terrain à bâtir, les prix de ventes ont augmenté dans le Sud et Centre Loire, et de manière plus globale au niveau du département. Le réel impact de la crise sanitaire, conjoncturel ou de transformation du marché sur le long terme, ne pourra être mesuré que dans quelques années.

Le marché de seconde main reste dynamique et concurrentiel dans le territoire ligérien. Au sein de la métropole stéphanoise, le marché des maisons anciennes représente près de 95% des transactions de maisons, et celui des appartements anciens 98% des transactions d'appartements. Les appartements anciens se vendent en moyenne presque 3 fois moins chers que les appartements dans un programme immobilier neuf.