

AU SOMMAIRE

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE	2
VILLE DE SAINT-ÉTIENNE	3
LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION	4
FOREZ EST	5
BILAN DES VENTES	6
POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ	7

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE :

- ⊕ Une légère augmentation des ventes par rapport au 1^{er} trimestre 2018, mais un retrait par rapport aux 2 derniers trimestres 2018. Cela s'explique notamment par une baisse des ventes auprès des propriétaires occupants. Les ventes à investisseurs sont en progression en volume par rapport au 1^{er} trimestre 2018.
- ⊕ Une augmentation des mises en vente par rapport au 1^{er} trimestre 2018
- ⊕ Un marché toujours en légère situation de sur-offre

A la fin du 1^{er} trimestre 2019, l'offre commerciale représente 15 mois de ventes théoriques sur la base des rythmes observés sur une année glissante (4 derniers trimestres consécutifs). Cette offre s'accroît légèrement par rapport à la fin de l'année 2018, malgré une quarantaine de logements retirés du marché.

+10 % VENTES
/ au 1^{er} trimestre 2018
106 ventes au 1^{er} trimestre 2019
39 % à investisseurs
16 % en secteur aménagé

4,2 % taux d'écoulement
moyen au 1^{er} trimestre 2019
(pour les opérations en collectif)

**+16 % OFFRE
COMMERCIALE**
/ au 1^{er} trimestre 2018
659 logements disponibles
au 1^{er} trimestre 2019

+34 % MISES EN VENTE
/ au 1^{er} trimestre 2018
206 mises en vente
au 1^{er} trimestre 2019

-1,3 % PRIX DE VENTE
/ au 1^{er} trimestre 2018
2 717 €/m² prix moyen de
vente au 1^{er} trimestre 2019
(logement collectif libre, hors parking)

2 882 €/m² prix moyen de
l'offre au 1^{er} trimestre 2019
(collectif libre, hors parking)

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

EVOLUTION

1T 2018 – 1T 2019

Ventes : + 16 log. (+ 24 %)

Ventes à investisseurs : + 4 log. (+ 17 %)

Mises en vente : + 24 log. (+ 18 %)

Offre commerciale : + 54 log. (+ 12 %)

Prix moyen de vente : - 1 %

DESTINATION DES VENTES

	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19
Ventes à investisseurs	23	22	34	35	27
	34%	31%	36%	41%	33%
<i>dont Collectif**</i>	23	22	34	35	27
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	44	49	60	50	56
	66%	69%	64%	59%	67%
<i>dont Collectif**</i>	31	39	53	44	52
<i>dont Individuel groupé</i>	13	10	7	6	4

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19
prix/m ² de l'offre	2 797 €	2 786 €	2 825 €	2 809 €	2 906 €
prix/m ² des ventes	2 768 €	2 802 €	2 806 €	2 797 €	2 743 €

Prix au m² du marché : **2 931 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **1 871 €**

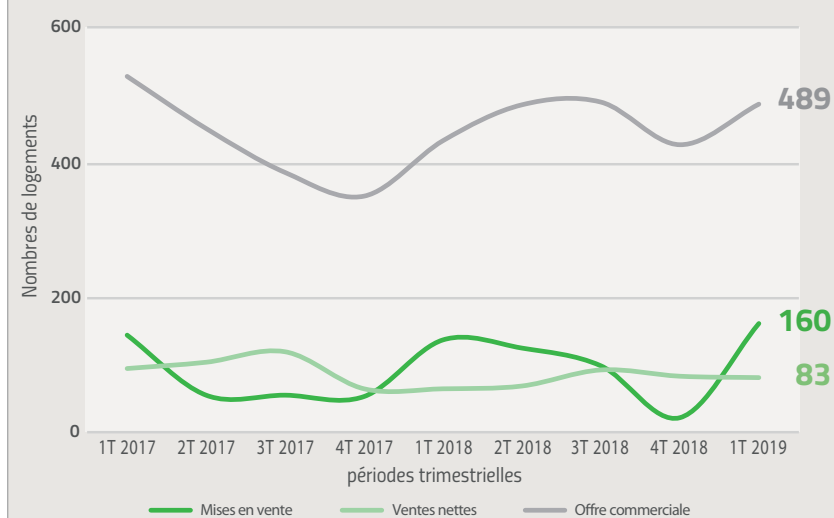
Prix au m² du logement le plus cher : **4 048 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19
Te	4,2%	3,9%	4,3%	4,2%	3,7%

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 1^{er} trimestre 2019 : **27 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	Cumul*
Programmes en com.****	50	55	58	55	57	-
<i>dont Collectif**</i>	45	50	53	51	54	-
<i>dont Individuel groupé</i>	6	7	8	7	5	-
Mises en vente	136	124	98	22	160	404
<i>dont Collectif**</i>	136	105	96	22	160	383
<i>dont Individuel groupé</i>		19	2			21
Ventes nettes	67	71	94	85	83	333
<i>dont Collectif**</i>	54	61	87	79	79	306
<i>dont Individuel groupé</i>	13	10	7	6	4	27
Retraits***	3				17	17
<i>dont Collectif**</i>	3				9	9
<i>dont Individuel groupé</i>					8	8
Offre commerciale	435	488	492	429	489	489
<i>dont Collectif**</i>	404	448	457	400	472	472
<i>dont Individuel groupé</i>	31	40	35	29	17	17

*Cumulé mobile des 4 derniers trimestres

**Collectif + habitat intermédiaire

***Nombre de logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou arrêtée définitivement

**** pour des raisons techniques, le total du nombre de programmes en cours de commercialisation indiqué peut différer de la somme des deux natures de programmes

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE VILLE DE SAINT-ÉTIENNE

EVOLUTION

1T 2018 – 1T 2019

Ventes : + 8 log. (+ 80 %)

Ventes à investisseurs : + 2 log. (+ 33 %)

Mises en vente : + 32 log. (+ 70 %)

Offre commerciale : + 41 log. (+ 32 %)

Prix moyen de vente : - 6 %

DESTINATION DES VENTES

	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19
Ventes à investisseurs	6	8	1	3	8
	60%	40%	13%	50%	44%
<i>dont Collectif**</i>	6	8	1	3	8
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	4	12	7	3	10
	40%	60%	88%	50%	56%
<i>dont Collectif**</i>	3	6	4	1	9
<i>dont Individuel groupé</i>	1	6	3	2	1

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19
prix/m ² de l'offre	2 665 €	2 665 €	2 690 €	2 659 €	2 825 €
prix/m ² des ventes	2 720 €	2 687 €	2 666 €	2 692 €	2 569 €

18 ventes au 1^{er} trimestre 2019

44 % à des investisseurs

5,5 % en individuel groupé

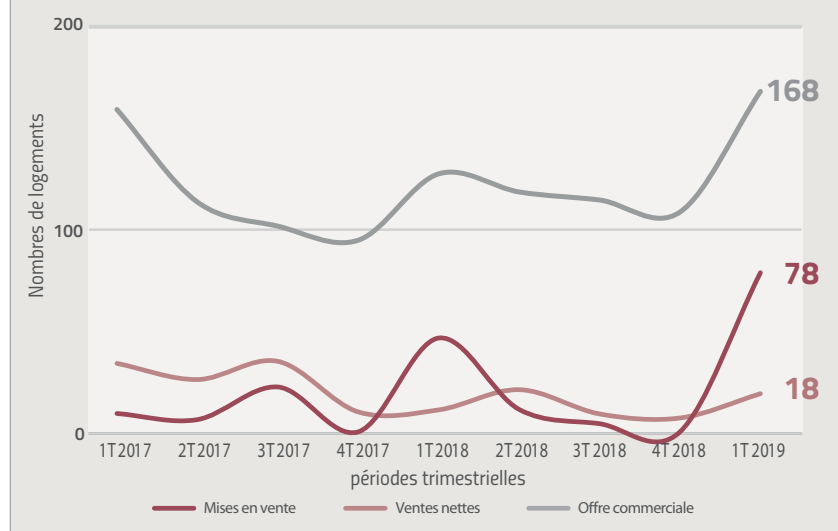
0 % en secteur aménagé

6 % en périmètre RU

3,5 % de taux d'écoulement au 1^{er} trimestre 2019

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme : **29 mois**

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



MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

EVOLUTION

1T 2018 – 1T 2019

Ventes : - 5 log. (- 36 %)

Ventes à investisseurs : + 11 log. (+ 550 %)

Mises en vente : + 33 log. (- %)

Offre commerciale : + 38 log. (+ 48 %)

Prix moyen de vente : - 4 %

DESTINATION DES VENTES

	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19
Ventes à investisseurs	2	2	7	16	13
	14%	13%	25%	52%	100%
<i>dont Collectif***</i>	2	2	7	16	13
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	12	13	21	15	-4*
	86%	87%	75%	48%	
<i>dont Collectif***</i>	6	12	21	14	-4*
<i>dont Individuel groupé</i>	6	1	1	1	

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19
prix/m ² de l'offre	3 121 €	3 084 €	3 031 €	2 939 €	2 929 €
prix/m ² des ventes	2 838 €	2 941 €	2 816 €	2 806 €	2 727 €

Prix au m² du marché : **2 633 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 281 €**

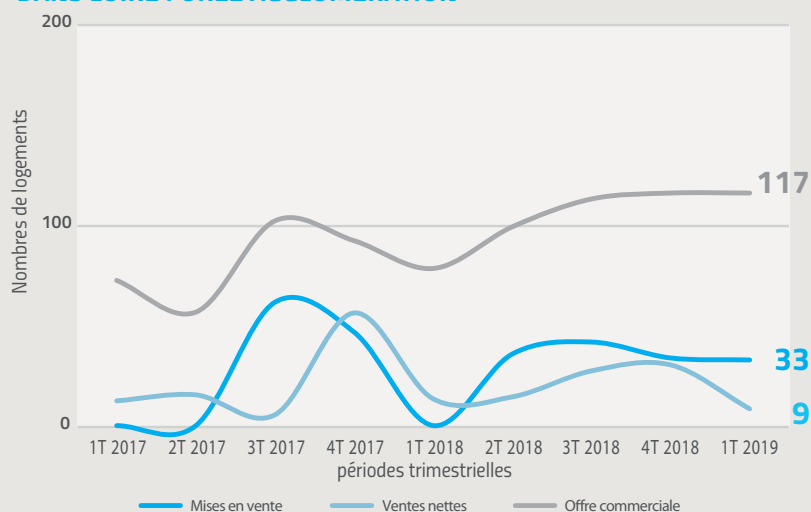
Prix au m² du logement le plus cher : **3 465 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19
Te	4,9%	5,4%	5,9%	6,0%	5,7%

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 1^{er} trimestre 2019 : **17 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	Cumul**
Programmes en com.*****	11	9	10	10	11	-
<i>dont Collectif**</i>	6	6	8	8	9	-
<i>dont Individuel groupé</i>	5	3	2	2	2	-
Mises en vente		36	98	22	33	145
<i>dont Collectif***</i>		36	96	22	8	120
<i>dont Individuel groupé</i>			2		25	25
Ventes nettes	14	15	94	85	9	83
<i>dont Collectif***</i>	8	14	87	79	9	80
<i>dont Individuel groupé</i>	6	1	7	6		3
Retraits****					24	24
<i>dont Collectif***</i>					24	24
<i>dont Individuel groupé</i>						
Offre commerciale	79	100	492	429	117	117
<i>dont Collectif***</i>	75	97	457	400	91	91
<i>dont Individuel groupé</i>	4	3	35	29	26	26

* Un chiffre négatif signifie qu'il s'agit de désistement

**Cumulé mobile des 4 derniers trimestres

***Collectif + habitat intermédiaire

****Nombre de logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou arrêtée définitivement

***** Pour des raisons techniques, le total du nombre de programmes en cours de commercialisation indiqué peut différer de la somme des deux natures de programmes

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE CC FOREZ EST

EVOLUTION

1T 2018 – 1T 2019

Ventes : - 3 log. (- 33 %)

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

Mises en vente : - 5 log. (- 100 %)

Offre commerciale : - 10 log. (- 10 %)

Prix moyen de vente : + 3 %

2 690 €/m² prix de vente moyen au 1^{er} trim. 2019

6 ventes au 1^{er} trimestre 2019

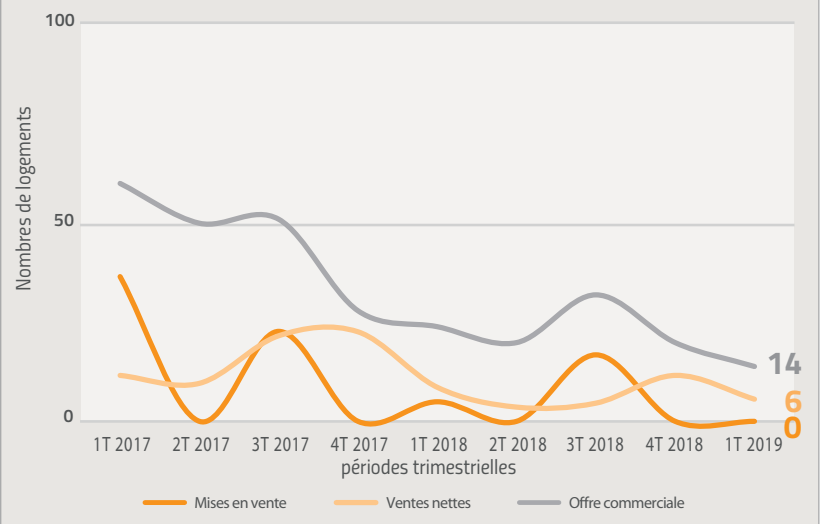
17 % à des investisseurs

0 % en individuel groupé

3,5 % de taux d'écoulement au 1^{er} trimestre 2019

Durée théorique moyenne de commercialisation
d'un programme au 1^{er} trimestre 2019 : **29 mois**

LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LA CC FOREZ EST



MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE CC MONTS DU PILAT ET PROCHE HAUTE LOIRE

EVOLUTION

1T 2018 – 1T 2019

Ventes : + 2 log. (+ 33 %)

Ventes à investisseurs : -

Mises en vente : + 0 %

Offre commerciale : + 10 log. (+ 34 %)

Prix moyen de vente : - 9 %

2 490 €/m² prix de vente moyen au 1^{er} trim. 2019

8 ventes au 1^{er} trimestre 2019

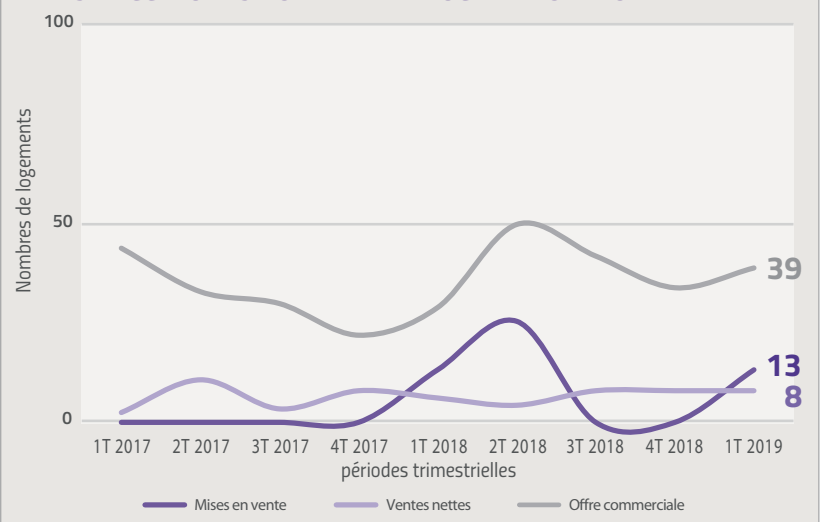
- % à des investisseurs

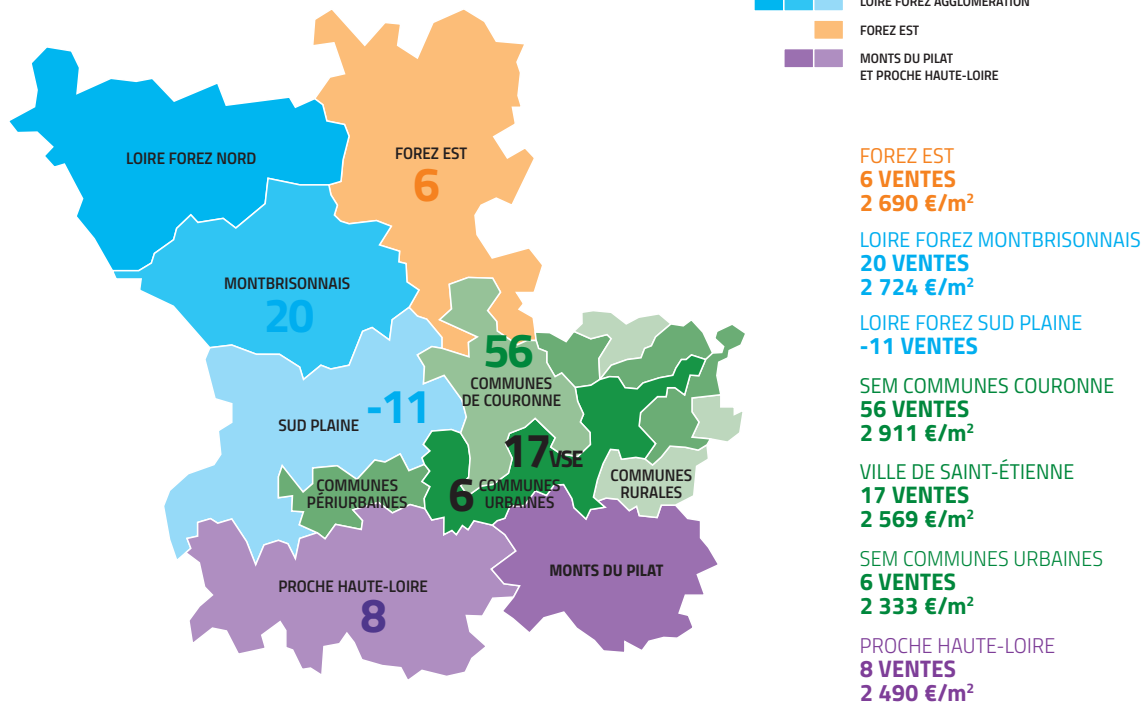
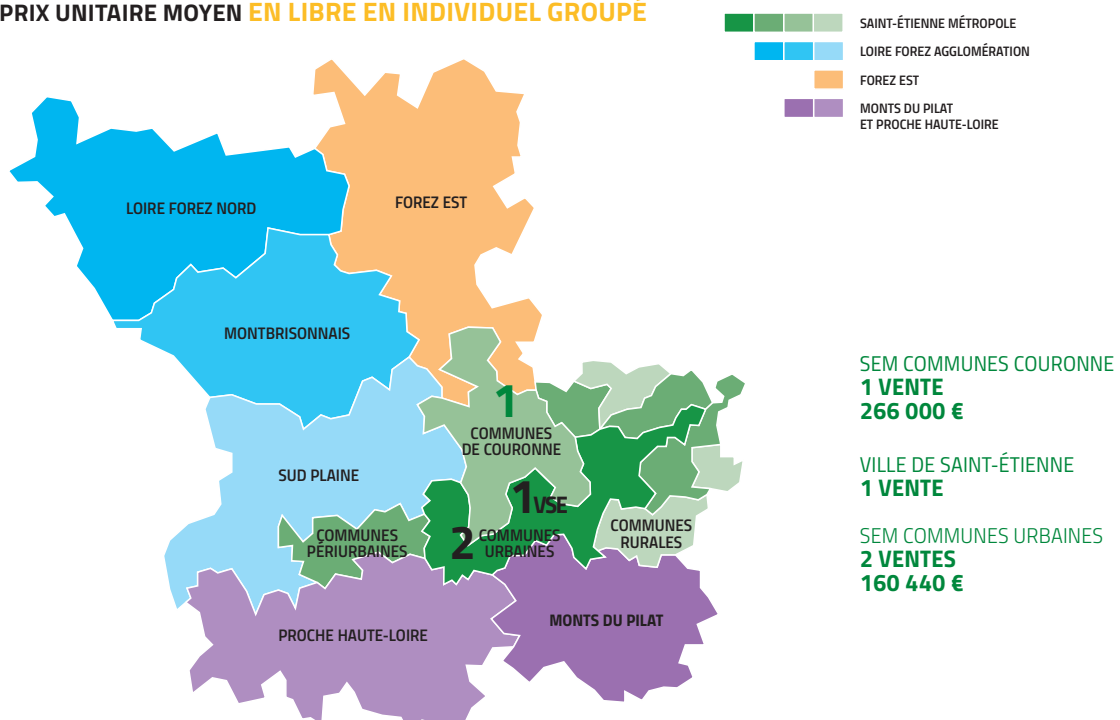
- % en individuel groupé

3,9 % de taux d'écoulement au 1^{er} trimestre 2019

Durée théorique moyenne de commercialisation
d'un programme au 1^{er} trimestre 2019 : **26 mois**

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

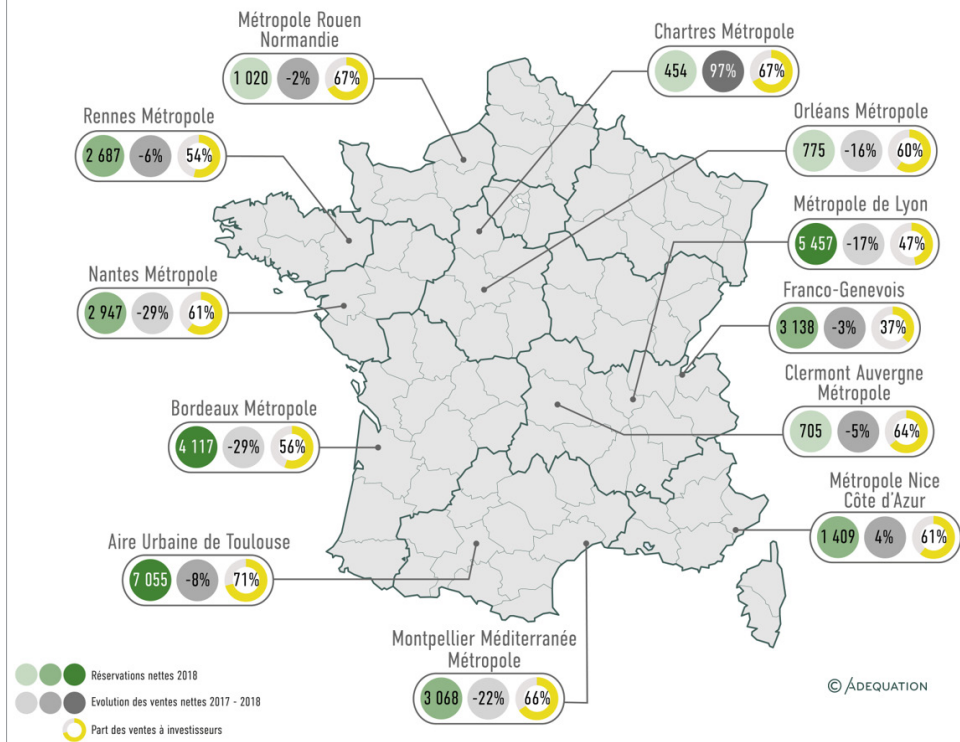


1^{ER} TRIMESTRE 2019**BILAN DES VENTES****NOMBRE DE VENTES**
PRIX MOYEN AU M² (HORS PARKING) EN LIBRE EN COLLECTIF**NOMBRE DE VENTES**
PRIX UNITAIRE MOYEN EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPE

DONNÉES 2018

POINT DE CONJONCTURE COMPARÉ

DONNÉES COMPARÉES SUR LES VOLUMES DE VENTES



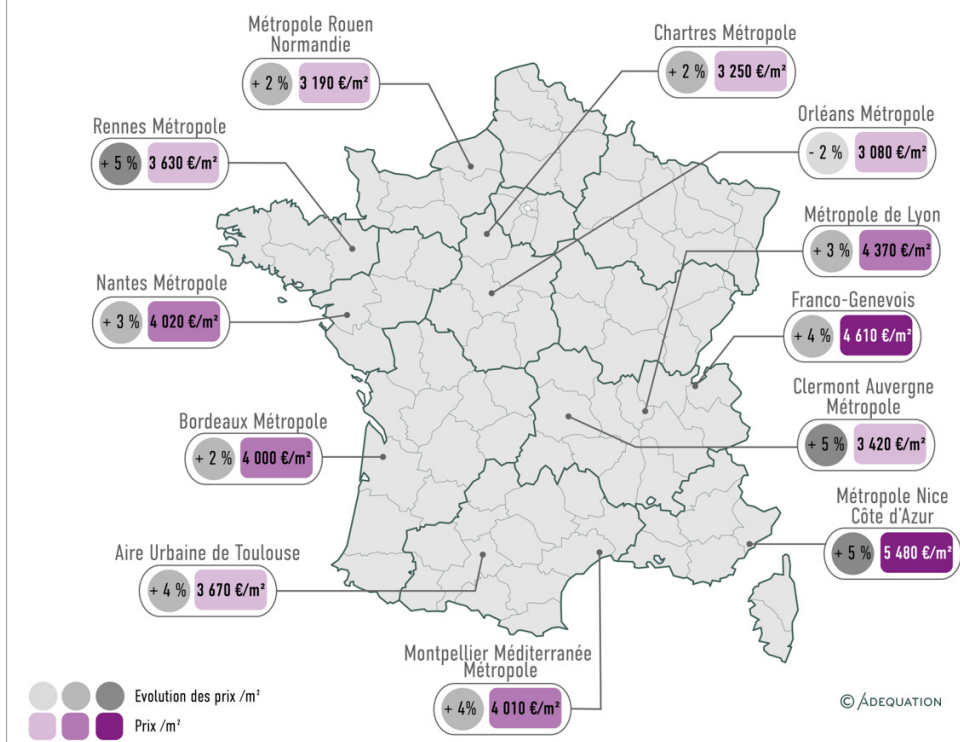
SUD LOIRE
PROCHE HAUTE-LOIRE



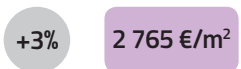
SAINT-ÉTIENNE
MÉTROPOLE



DONNÉES COMPARÉES SUR LES PRIX DE VENTES



SUD LOIRE
PROCHE HAUTE-LOIRE



SAINT-ÉTIENNE
MÉTROPOLE



SOURCE

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

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 :

- 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%.

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 divisé 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 disponible est la moyenne des prix des logements disponibles (hors stationnement) en fin de trimestre dans les programmes en cours de commercialisation.

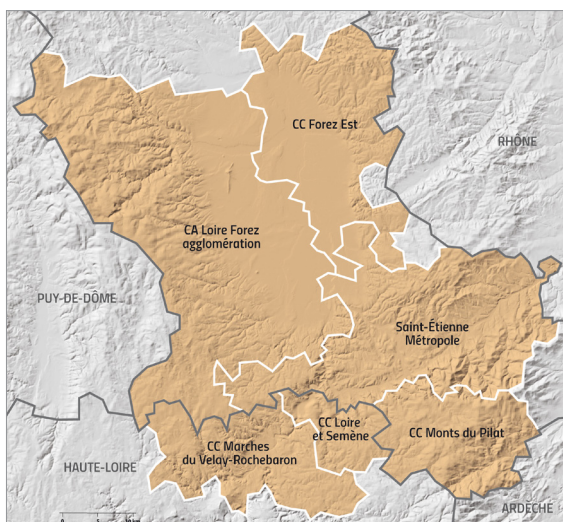
Le prix au m² des ventes est la moyenne des prix des logements vendus (hors stationnement) au cours du trimestre.

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), avec et sans stationnement.



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



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 et Semène et Cc des Marches du Velay Rochebaron