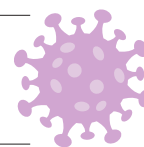


Impact Covid-19

L'alimentation du marché de la promotion immobilière continue de baisser, tendance observée depuis le début de l'année, en lien avec la crise sanitaire actuelle.

**AU SOMMAIRE**

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE	2
VILLE DE SAINT-ÉTIENNE	3
LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION	4
FOREZ-EST, MONTS DU PILAT ET PROCHE HAUTE-LOIRE	5
BILAN DES VENTES	6

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

n°8
4^{EME} TRIMESTRE 2020

TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

LES TENDANCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE :

⌚ Le 4^e trimestre 2020 est le trimestre le plus faible en matière d'alimentation du marché de la promotion immobilière depuis plus de 15 ans : 17 mises en vente

⌚ La demande se maintient depuis le début de l'année avec un niveau comparable aux 3 premiers trimestres, mais inférieure aux moyennes trimestrielles habituelles (entre 100 et 150 ventes depuis 2015)

⌚ La demande des propriétaires occupants reste stable, près de 2/3 des acquéreurs

⌚ Des ventes (285 en 2020) supérieures aux mises en vente (262 en 2020) et 55 retraits sur l'année permettent de réduire l'offre commerciale disponible à fin 2020. Le marché reste cependant toujours en situation de sur offre (24 mois d'écoulement théorique d'après le rythme des ventes 2020 et 15 mois théoriques sur la base d'un rythme plus classique).

⌚ Les prix de ventes au 4^e trimestre permettent à l'année 2020 de se maintenir à un prix moyen comparable à 2019 (2 729 €/m² contre 2 747 €/m², hors stationnement, en libre et aidé)

-33 % VENTES/ au 4^e trimestre 201969 ventes au 4^e trimestre 2020

32 % à investisseurs

30 % en secteur aménagé

3,4 % taux d'écoulementmoyen au 4^e trimestre 2020
(pour les opérations en collectif libre)**-3 % OFFRE
COMMERCIALE**/ au 4^e trimestre 2019

551 logements disponibles

au 4^e trimestre 2020**-85 % MISES EN VENTE
/ au 4^e trimestre 2019**

17 mises en vente

au 4^e trimestre 2020**-0,9 % PRIX DE VENTE
/ au 4^e trimestre 2019**2 857 €/m² prix moyen de
vente au 4^e trimestre 2020

(collectif libre, hors parking)

**2 854 €/m² prix moyen de
l'offre au 4^e trimestre 2020**

(collectif libre, hors parking)

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLÉ

EVOLUTION

4T 2019 – 4T 2020

Ventes : - 23 log. (- 40 %)

Ventes à investisseurs : + 1 log. (+ 8 %)

Mises en vente : - 72 log. (- 81 %)

Offre commerciale : - 42 log. (- 10 %)

Prix moyen de vente : - 6 %

DESTINATION DES VENTES

	4T 19	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20
Ventes à investisseurs	13	14	15	8	14
	20%	45%	38%	25%	34%
<i>dont Collectif**</i>	13	14	15	8	13
<i>dont Individuel groupé</i>					1
Ventes à occupants	51	17	24	24	27
	80%	55%	62%	75%	66%
<i>dont Collectif**</i>	50	13	19	21	25
<i>dont Individuel groupé</i>	1	4	5	3	2

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 19	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20
prix/m ² de l'offre	2 864 €	2 848 €	2 866 €	2 886 €	2 870 €
prix/m ² des ventes	2 897 €	2 989 €	2 930 €	2 899 €	2 942 €

Prix au m² du marché : **2 905€**

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

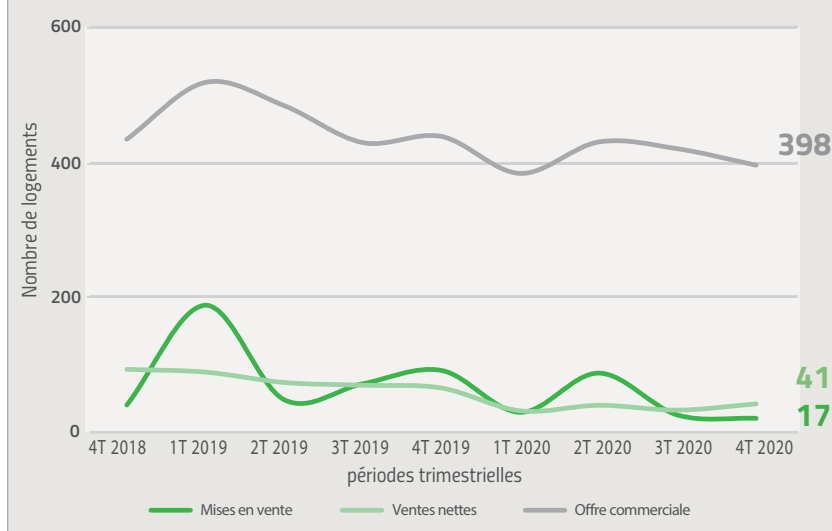
Prix au m² du logement le plus cher : **4 048 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	4T 19	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20
Te	4,2%	3,7%	3,2%	3,1%	3,0%

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 4^e trimestre 2020 : **33 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	4T 19	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20	Cumul*
Programmes en com.****	48	41	38	39	35	-
<i>dont Collectif**</i>	45	38	35	36	31	-
<i>dont Individuel groupé</i>	4	4	3	4	4	-
Mises en vente	89	26	85	22	17	150
<i>dont Collectif**</i>	89	21	73	21	17	132
<i>dont Individuel groupé</i>		5	12	1		18
Ventes nettes	64	31	39	32	41	143
<i>dont Collectif**</i>	63	27	34	29	38	128
<i>dont Individuel groupé</i>	1	4	5	3	3	15
Retraits***	20	49	0	0	0	49
<i>dont Collectif**</i>	20	49				49
<i>dont Individuel groupé</i>						
Offre commerciale	440	386	432	422	398	398
<i>dont Collectif**</i>	428	373	412	404	383	383
<i>dont Individuel groupé</i>	12	13	20	18	15	15

* Cumulé mobile des 4 derniers trimestres

** Collectif + habitat intermédiaire

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

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

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE VILLE DE SAINT-ÉTIENNE

EVOLUTION

4T 2019 – 4T 2020

Ventes : - 2 log. (- 15 %)

Ventes à investisseurs : + 4 log. (+ 133 %)

Mises en vente : aucune (idem 4T 2019)

Offre commerciale : + 27 log. (+ 21 %)

Prix moyen de vente : - 10 %

DESTINATION DES VENTES

	4T 19	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20
Ventes à investisseurs	3	5	5	5	7
	23%	56%	38%	42%	64%
<i>dont Collectif**</i>	3	5	5	5	7
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	10	4	8	7	4
	77%	44%	62%	58%	36%
<i>dont Collectif**</i>	10	3	5	5	2
<i>dont Individuel groupé</i>		1	3	2	2

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 19	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20
prix/m ² de l'offre	2 853 €	2 847 €	2 880 €	2 879 €	2 881 €
prix/m ² des ventes	2 973 €	2 808 €	2 630 €	2 808 €	2 677 €

11 ventes au 4^e trimestre 2020

64 % à des investisseurs (7 ventes)

82 % en collectif (9 ventes)

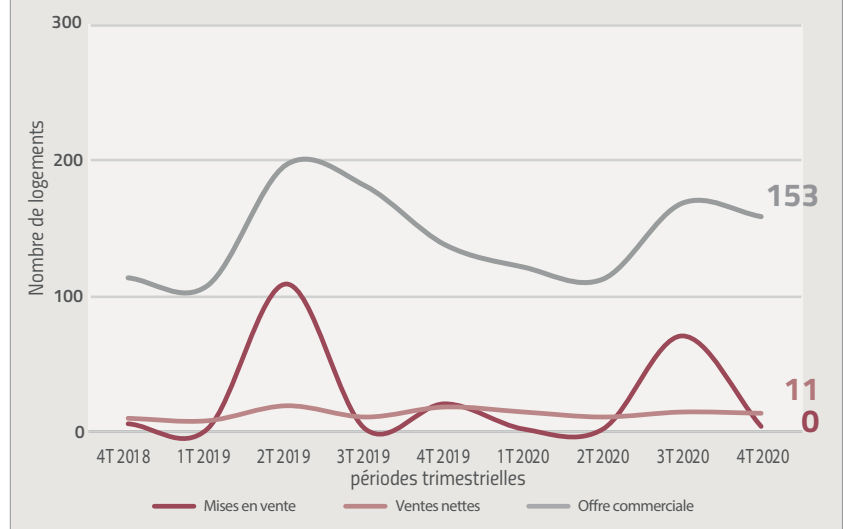
55 % en secteur aménagé (6 ventes)

27 % en périmètre RU (3 ventes)

2,2 % de taux d'écoulement au 4^e trimestre 2020

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme : **45 mois**

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



MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

EVOLUTION

4T 2019 – 4T 2020

Ventes : - 7 log. (- 64 %)

Ventes à investisseurs : **stable**

Mises en vente : **aucune** (idem 4T 2019)

Offre commerciale : - 25 log. (- 38 %)

Prix moyen de vente : + 3 %

DESTINATION DES VENTES

	4T 19	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20
Ventes à investisseurs	2	4	3	3	2
	20 %	24 %	20 %	50 %	50 %
<i>dont Collectif***</i>	2	4	3	3	2
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	9	13	12	3	2
	82 %	76 %	80 %	50 %	50 %
<i>dont Collectif***</i>	4	12	5	4	3
<i>dont Individuel groupé</i>	4	1	7	-1*	-1*

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 19	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20
prix/m ² de l'offre	2 928 €	2 918 €	2 938 €	2 955 €	2 966 €
prix/m ² des ventes	2 777 €	2 736 €	2 775 €	2 815 €	2 849 €

Prix au m² du marché : **2 755 €**

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

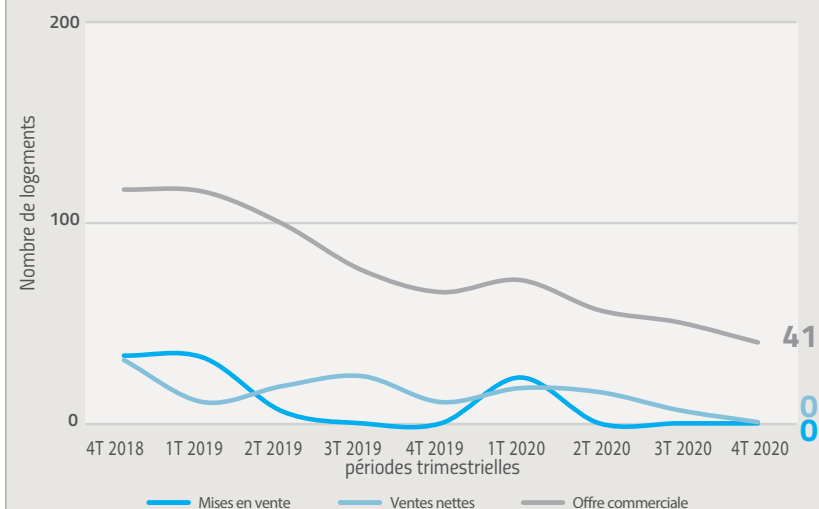
Prix au m² du logement le plus cher : **3 465 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	4T 19	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20
Te	4,0%	4,8%	3,9%	3,4%	3,2%

Durée théorique moyenne de commercialisation d'un programme au 4^e trimestre 2020 : **31 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	4T 19	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20	Cumul**
Programmes en com.*****	9	9	9	8	7	-
<i>dont Collectif**</i>	7	7	7	6	5	-
<i>dont Individuel groupé</i>	2	2	2	2	2	-
Mises en vente	0	23	0	0	0	23
<i>dont Collectif***</i>		23				23
<i>dont Individuel groupé</i>						
Ventes nettes	11	17	15	6	4	42
<i>dont Collectif***</i>	6	16	8	7	5	36
<i>dont Individuel groupé</i>	5	1	7	-1*	-1*	6
Retraits****	6	0	0	0	6	6
<i>dont Collectif***</i>						
<i>dont Individuel groupé</i>	6				6	6
Offre commerciale	66	72	57	51	41	41
<i>dont Collectif***</i>	50	57	49	42	37	37
<i>dont Individuel groupé</i>	16	15	8	9	4	4

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

**Cumulé mobile des 4 derniers trimestres

*** Collectif + habitat intermédiaire

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

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

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE CC FOREZ-EST

EVOLUTION

4T 2019 – 4T 2020

Ventes : + 5 log. (+ 56 %)

Ventes à investisseurs : + 4 log. (+ 400 %)

Mises en vente : - 24 log. (- 100 %)

Offre commerciale : + 12 log. (+ 16 %)

Prix moyen de vente : - 4 %

2 769 €/m² prix de vente moyen au 4^e trim. 2020

14 ventes au 4^e trim. 2020

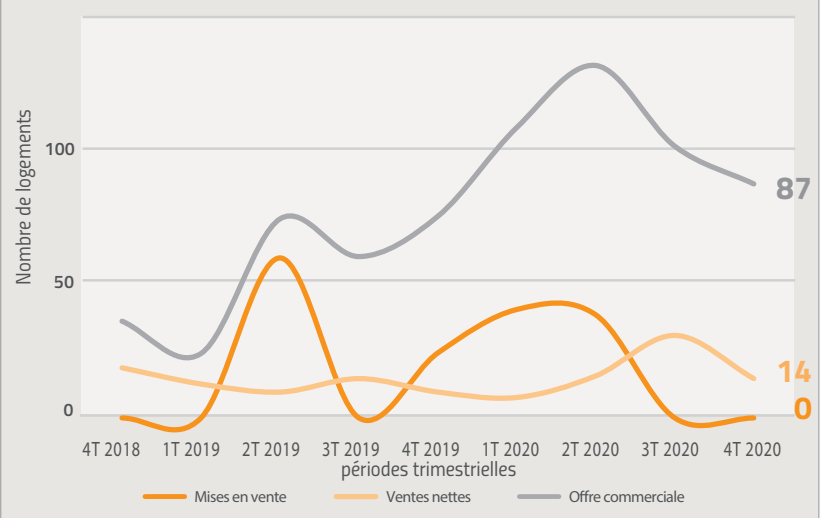
36 % à des investisseurs (5 ventes)

57 % en collectif (8 ventes)

5,3 % de taux d'écoulement au 4^e trim. 2020

Durée théorique moyenne de commercialisation
d'un programme au 4^e trimestre 2020 : **19 mois**

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



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

EVOLUTION

4T 2019 – 4T 2020

Ventes : + 6 log. (+ 150 %)

Ventes à investisseurs : + 1 log.

Mises en vente : aucune (idem 4T 2019)

Offre commerciale : - 23 log. (- 48 %)

Prix moyen de vente : - 10 %

2 486 €/m² prix de vente moyen au 4^e trim. 2020

10 ventes au 4^e trim. 2020

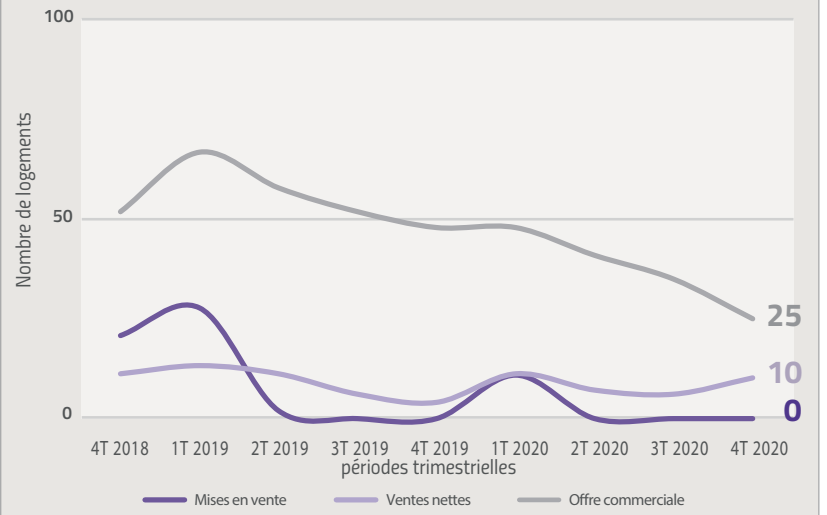
10 % à des investisseurs (1 vente)

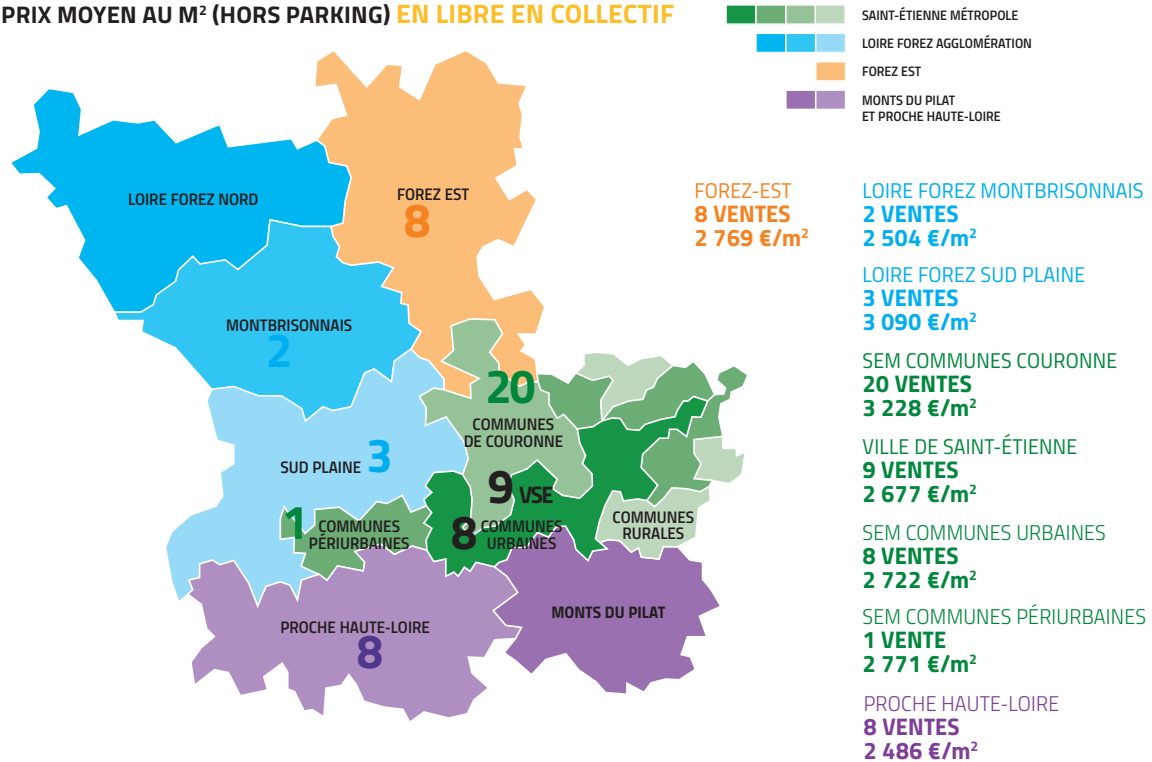
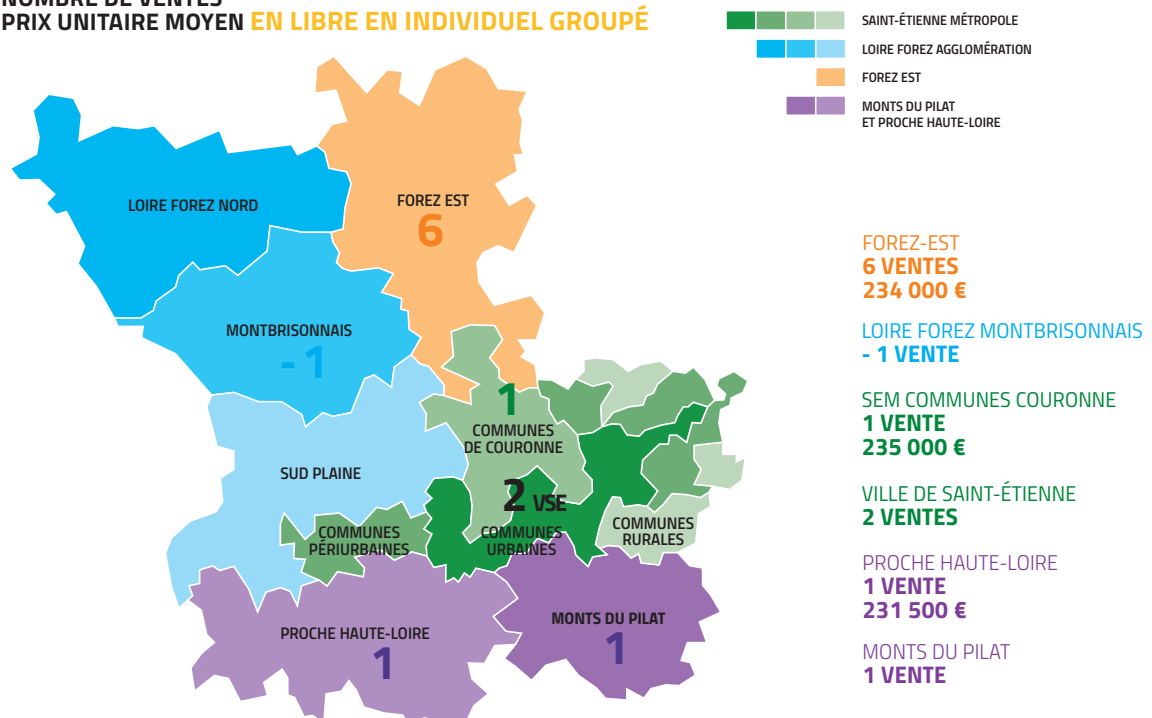
80 % en collectif (8 ventes)

4,3 % de taux d'écoulement au 4^e trim. 2020

Durée théorique moyenne de commercialisation
d'un programme au 4^e trimestre 2020 : **23 mois**

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



4^E TRIMESTRE 2020**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 GROUPÉ**

SOURCE

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

ADEQUATION

MÉTHODOLOGIE

Cette note de conjoncture présente les statistiques détaillées de la commercialisation des logements neufs dans les programmes de promotion immobilière de 5 logements et plus, en cours de commercialisation sur le secteur du Sud Loire (périmètre Scot Sud Loire) et proche Haute-Loire.

Sont pris en compte dans cette note :

- Les logements proposés à la vente à des propriétaires occupants ou investisseurs, en résidence principale ou secondaire

Seuls les logements en résidence avec des services (étudiants, seniors, EHPAD, affaire, tourisme) en sont exclus.

Les enquêteurs d'Adéquation contactent chaque trimestre l'ensemble des opérateurs pour transmission des grilles de prix. Les informations sont saisies en banque de données au programme et au lot par lot.

La base de données est représentative du marché de la promotion à 98%.

Les ventes : les ventes nettes correspondent aux réservations, nettes de désistements. Les ventes négatives signifient que lors du trimestre il y a eu plus de désistements que de ventes. Il y a désistement lorsqu'un logement réservé lors d'une période est à nouveau mis à la vente. Les retraits correspondent au nombre de logements retirés de la commercialisation lors du trimestre.

Les programmes en commercialisation : s'il mixe 2 formes (collectif et individuel groupé), le programme en commercialisation ne sera comptabilisé qu'une fois. En revanche, dans le détail du nombre de programmes par forme urbaine, il sera comptabilisé 2 fois (1 programme en collectif et 1 programme en individuel groupé).

L'offre commerciale : les logements font le plus souvent l'objet de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Ils sont proposés à la réservation avant même la mise en chantier du programme et jusqu'à la livraison. L'offre disponible à la vente peut donc se composer de logements sur plan, en chantier ou livrés.

Le taux d'écoulement (Te) : représente le pourcentage du stock initial qui se vend mensuellement (ventes/mois divisées par le stock initial). L'inverse de Te ($1/Te$) donne en mois la durée prévisionnelle de commercialisation du programme.

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

Les prix : le prix au m² de l'offre (en libre) disponible est la moyenne des prix des logements disponibles (hors stationnement) en fin de trimestre dans les programmes en cours de commercialisation.

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

Le prix du marché est la moyenne des prix des logements disponibles (hors stationnement) dans les programmes dont les rythmes de vente sont supérieurs à la moyenne du marché. Il constitue un indicateur représentatif de l'offre qui anime principalement le marché.

Statistiques par secteurs : le prix au m² des ventes correspond aux ventes réalisées durant le trimestre sur le marché du libre (TVA pleine), sans stationnement.



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Le Sud Loire (42) et la proche Haute-Loire (43), soit 6 EPCI : Saint-Étienne Métropole, Loire Forez agglomération, Cc de Forez-Est, Cc des Monts du Pilat, Cc Loire Semène et Cc des Marches du Velay Rochebaron.

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

n°8
4^E TRIMESTRE 2020

TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DE LA
**PROMOTION
IMMOBILIÈRE**



46 rue de la télématique
CS 40801
42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00
fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com
web : www.epures.com