

bilan 2024

+15% mises en vente / 2023

701 mises en vente
en 2024

-3% ventes / 2023

370 ventes en 2024
34% à investisseurs
(129 logts)

+2% prix de vente / 2023

3 262€/m² prix moyen
de vente en 2024
(collectif libre, hors parking)

3 343€/m² prix moyen
de l'offre en 2024
(collectif libre, hors parking)

4,6% taux d'écoulement
moyen en 2024 (pour les
opérations en collectif libre)

+14% offres commerciales / 2023

910 logements disponibles
à la fin de l'année 2024

tableau de bord annuel de la promotion immobilière

Les tendances dans le Sud Loire proche Haute-Loire

- ➔ Une année 2024 dans la lignée de l'année 2023 : un marché atone en termes de dynamique commerciale.
- ➔ Les ventes sont en stagnation malgré une alimentation substantielle du marché. Elles sont insuffisantes pour résorber un stock qui augmente et qui atteint l'équivalent de 2,5 années de commercialisation.
- ➔ Les ventes auprès d'investisseurs sont stables sur les 2 dernières années, représentant autour d'un tiers des réservations.
- ➔ Les ventes aidées sont en hausse à près de 25% des ventes à occupant, témoignant de la difficulté du marché « libre » à trouver preneur.
- ➔ Le prix moyen des ventes est toujours à un niveau haut, relativement stable depuis 2023.
- ➔ L'année 2024 a été marquée par un retrait de commercialisation important, 217 logements contre une trentaine en moyenne les années précédentes.



année 2024

Conjoncture

Une nouvelle année difficile pour l'activité de la promotion immobilière

Sur le plan national

Le deuxième semestre de l'année 2024 n'a pas permis de rattraper un premier semestre mal engagé. En effet, tous les indicateurs du logement et de la construction se sont maintenus en baisse. Ces statistiques négatives constituent les ingrédients de ce qui sera sans doute la plus grave crise du logement depuis l'après-guerre et ce, dans un contexte d'instabilité politique inédit.

Le nombre de permis de construire a chuté de 12,3% en 2024, avec un peu moins de 340 000 logements autorisés à la construction (source ministère de l'Écologie 31/12/2024), un niveau bas similaire à l'année 1954 quand la France comptait 20 millions d'habitants en moins.

Le nombre de mises en chantier a reculé de 11,1% en un an, autour de 263 000 logements.

51 400 logements ont été mis en vente en 2024, un volume divisé par 2 par rapport à 2021. Le 3^e trimestre 2024 enregistre le nombre de logements neufs commercialisés le plus bas observé depuis 2010.

En parallèle, 53 130 logements ont été vendus, en baisse de 8% en un an, pour un prix moyen de

5 350€/m² TTC, stationnement inclus, désormais stabilisé à un niveau élevé.

La part des investisseurs a également diminué pour représenter 34% du total des ventes au détail pour la dixième et dernière année du dispositif Pinel.

Quelques éléments plus positifs à noter tout de même du côté des taux d'intérêts, maintien d'un cap baissier par la BCE et des coûts techniques qui semblent se stabiliser dans un contexte de norme RE2020, plus exigeante en 2025, et qui peut impacter dans un premier temps les projets de construction résidentielle.

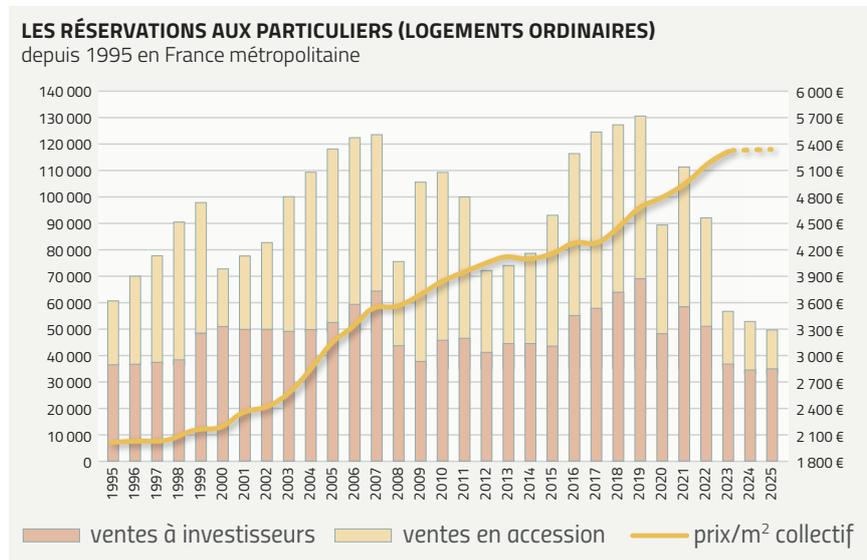
Sur le plan local

Le marché du Sud Loire proche Haute-Loire souffre également, avec cependant des nuances.

L'offre disponible a nettement augmenté sous le double effet d'une forte hausse des mises en vente en 2024 et de ventes insuffisantes pour les absorber. Les retraits d'opérations ont été très importants en 2024, montrant des difficultés de mise en chantier par les opérateurs.

Par ailleurs, du côté de la vente à investisseurs, on constate une légère augmentation de leur part à hauteur de 34% des ventes. Cette part reste relativement faible mais sa hausse est un point différenciant de ce qui est observé à l'échelle nationale. Effet ponctuel du fait du passage de quelques communes proches de Saint-Etienne au zonage B1 éligible au Pinel ?

Malgré une bonne alimentation du marché et une tenue des investisseurs, l'année 2025 s'annonce complexe, avec un stock disponible à la vente qui correspond à près de 2,5 années de commercialisation et qu'il faudra écouler. En se tournant vers le créneau de la vente en accession abordable ?

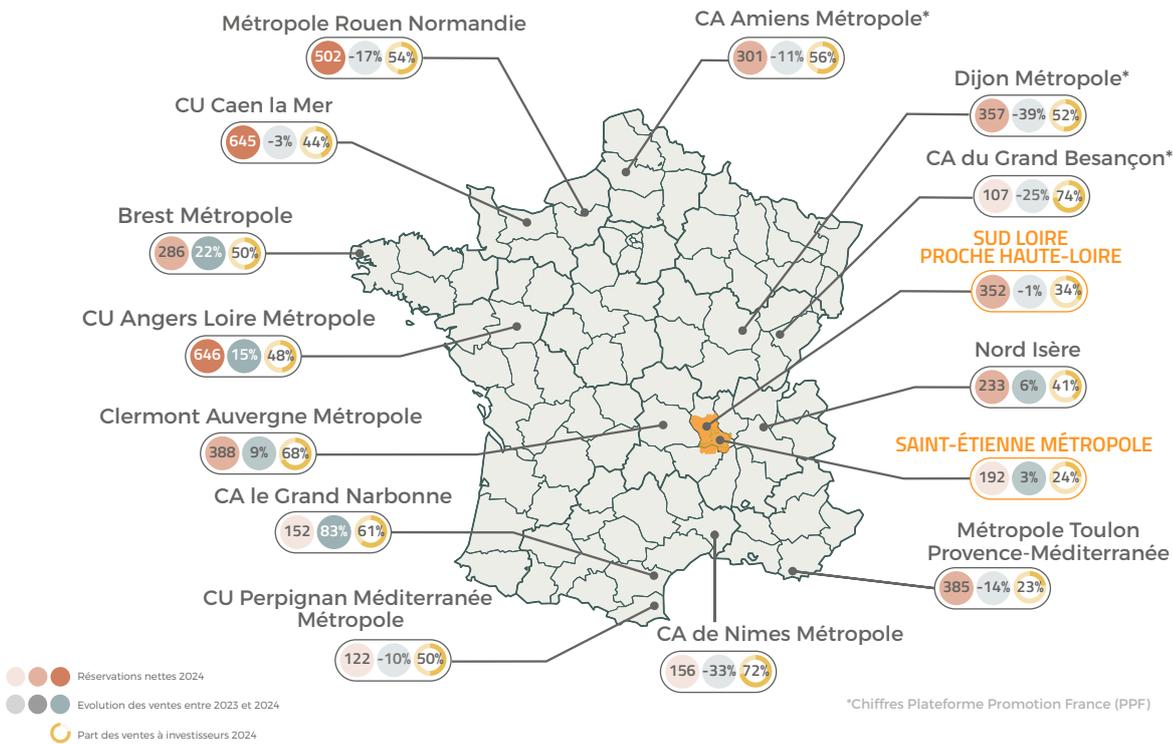


Sources : Adequation sur la base des données Adequation, FPI et ECLN

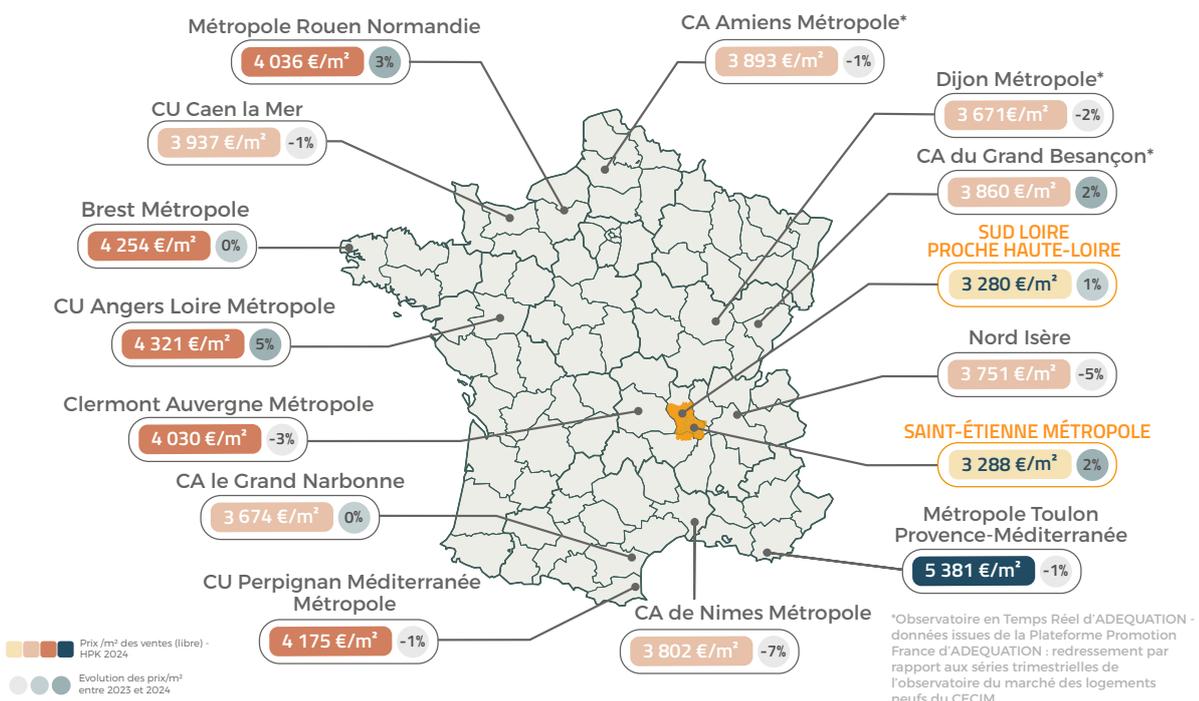
année 2024

Point de conjoncture comparé

DONNÉES COMPARÉES SUR LES VOLUMES DE VENTES



DONNÉES COMPARÉES SUR LES PRIX DE VENTES EN LIBRE

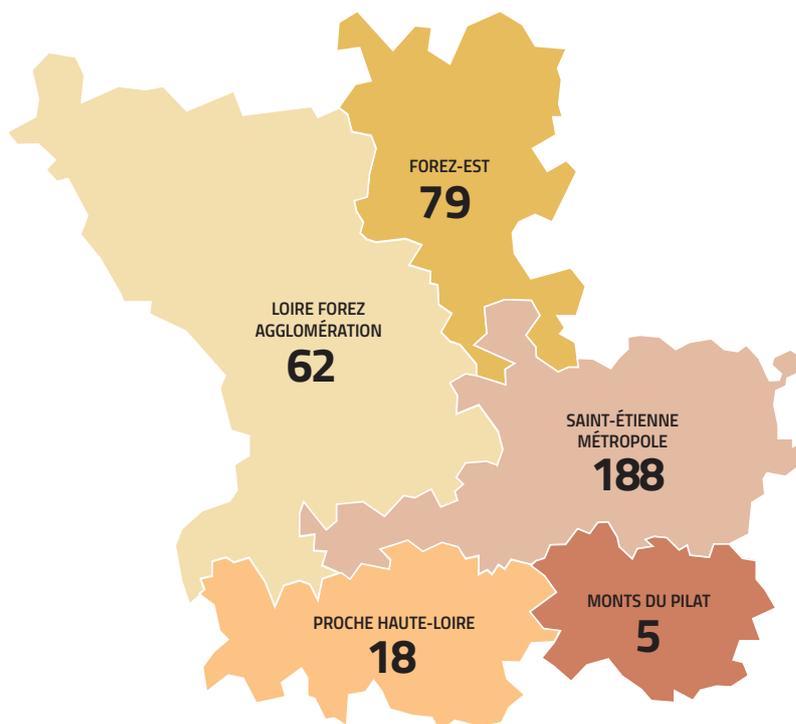




année 2024

bilan des ventes et des prix

NOMBRE DE VENTES **EN COLLECTIF**
PRIX MOYEN AU M² (HORS PARKING)



LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
62 ventes
3 344 €/m² en libre, hors parking

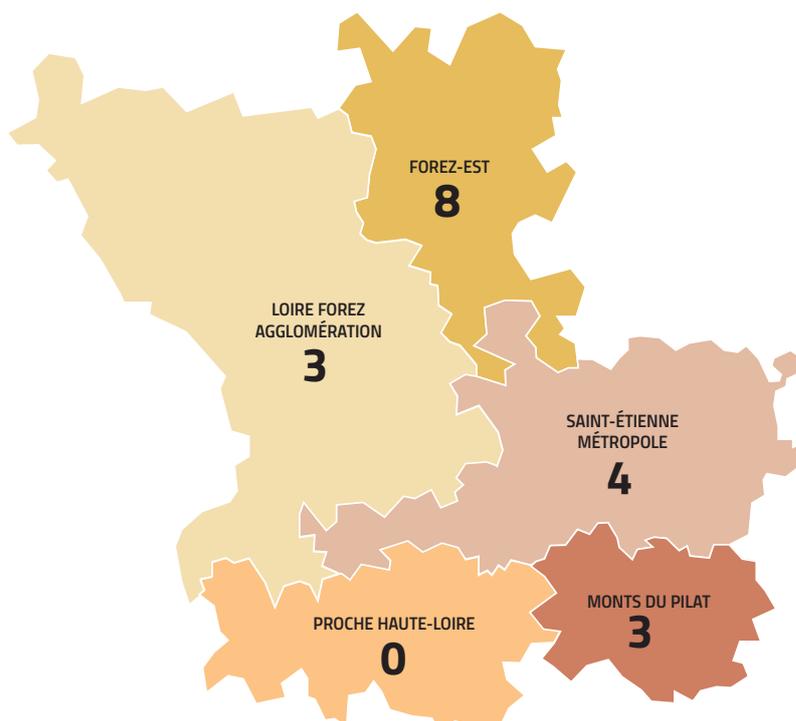
FOREZ-EST
79 ventes
3 203 €/m² en libre, hors parking

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
188 ventes
3 288 €/m² en libre, hors parking

MONTs DU PILAT
5 ventes
3 237 €/m² en libre, hors parking

PROCHE HAUTE-LOIRE
18 ventes
2 877 €/m² en libre, hors parking

NOMBRE DE VENTES **EN INDIVIDUEL GROUPÉ**
PRIX UNITAIRE MOYEN (HORS PARKING)



LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
3 ventes
265 000 € en libre

FOREZ-EST
8 ventes
326 088 € en libre

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
4 ventes
252 400 € en libre

MONTs DU PILAT
3 ventes
207 600 € en libre

PROCHE HAUTE-LOIRE
0 vente

marché de la promotion immobilière

Saint-Étienne Métropole

478 nouvelles mises
en vente 2024



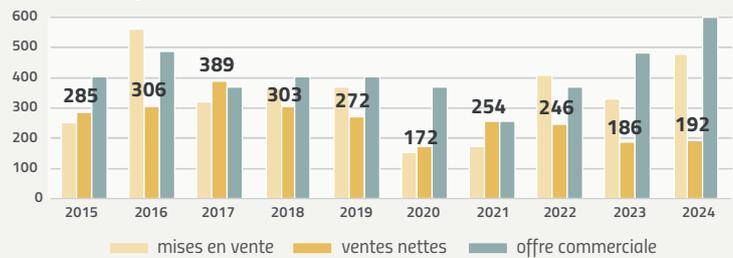
192 ventes
nettes 2024



601 logements en
stock à la fin 2024



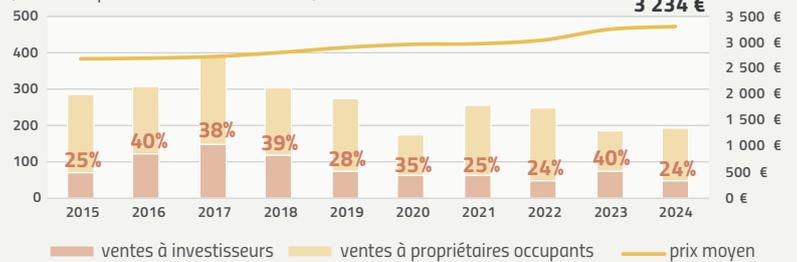
LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE
(nombre de logements)



Évolution 2023 - 2024

- +44% de mises en vente**, +147 logements
- +3% de ventes**, +6 logements
- 36% d'investisseurs**, -26 logements
- +24% de stock**, +118 logements
- +2% hausse du prix de vente moyen** en collectif, en libre et hors stationnement

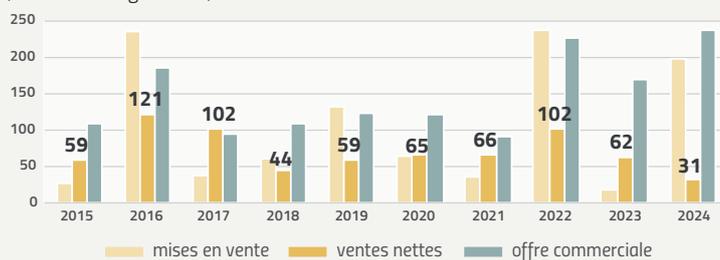
VOLUME ET PRIX MOYEN DES VENTES
(en collectif libre hors stationnement)



marché de la promotion immobilière

Saint-Étienne

LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE
(nombre de logements)



198 nouvelles mises
en vente 2024



31 ventes
nettes 2024



237 logements en
stock à la fin 2024



VOLUME ET PRIX MOYEN DES VENTES
(en collectif libre hors stationnement)



Évolution 2023 - 2024

- +1 065% de mises en vente**, +181 logements
- 50% de ventes**, -31 logements
- 53% d'investisseurs**, -17 logements
- +40% de stock**, +68 logements
- +5% hausse du prix de vente moyen** en collectif, en libre et hors stationnement



marché de la promotion immobilière Loire Forez agglomération

73 nouvelles mises en vente 2024



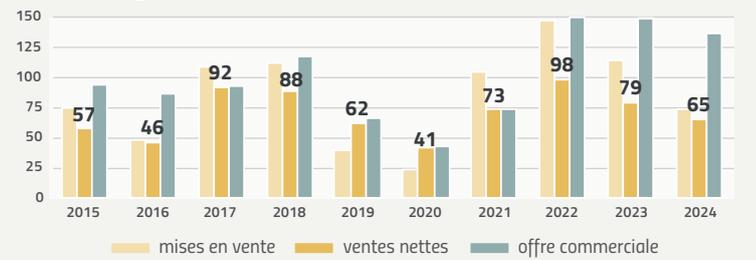
65 ventes nettes 2024



137 logements en stock à la fin 2024



LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE
(nombre de logements)



Évolution 2023 - 2024

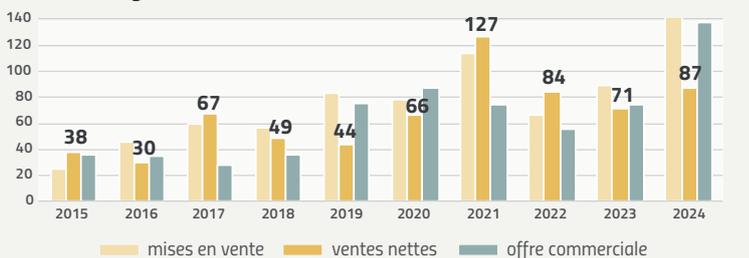
- 36% de mises en vente, -41 logements
- 18% de ventes, -14 logements
- 19% d'investisseurs, -4 logements
- 13% de stock, -21 logements
- 0,2% stabilité du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

VOLUME ET PRIX MOYEN DES VENTES
(en collectif libre hors stationnement)



marché de la promotion immobilière CC Forez-Est

LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE
(nombre de logements)



150 nouvelles mises en vente 2024



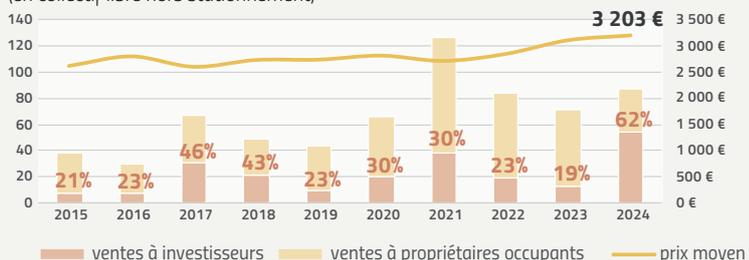
87 ventes nettes 2024



137 logements en stock à la fin 2024



VOLUME ET PRIX MOYEN DES VENTES
(en collectif libre hors stationnement)

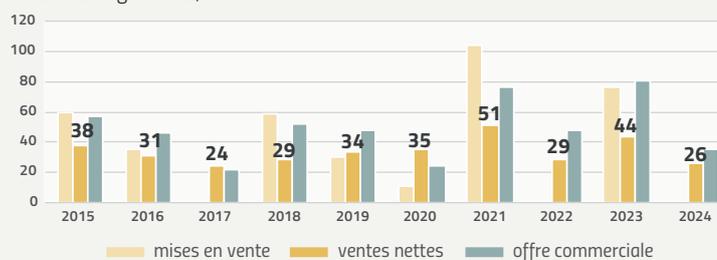


Évolution 2023 - 2024

- +69% de mises en vente, +61 logements
- +23% de ventes, +16 logements
- +315% d'investisseurs, +41 logements
- +85% de stock, +63 logements
- +3% hausse du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

marché de la promotion immobilière

CC Monts du Pilat & proche Haute-Loire

0 nouvelle mise en
vente 202426 ventes
nettes 202435 logements en
stock à la fin 2024**LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE**
(nombre de logements)

Évolution 2023 - 2024

-100% de mises en vente, -77 logements

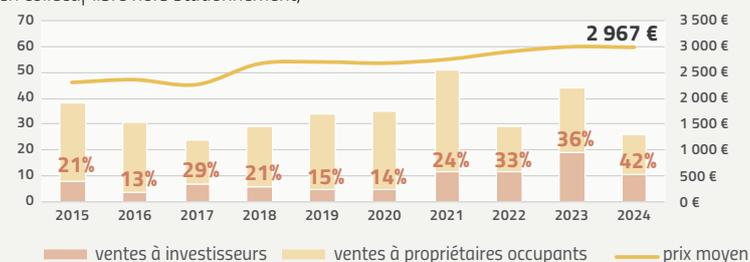
-41% de ventes, -18 logements

-42% d'investisseurs, -8 logements

-57% de stock, -46 logements

-0,4% stabilité du prix de vente moyen
en collectif, en libre et hors stationnement**VOLUME ET PRIX MOYEN DES VENTES**

(en collectif libre hors stationnement)



Source

Données recueillies par Adequation pour le compte d'epures, l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens.

ADEQUATION

Ces données sont issues d'enquêtes réalisées auprès des promoteurs immobiliers ayant une activité dans le Sud-Loire et dans la proche Haute-Loire. Elle rapporte l'état de la commercialisation des programmes immobiliers d'au moins 5 logements. La base de données, ainsi constituée par Adéquation, est représentative du marché de la promotion à 98%.

Pour cette note, les données détaillées sont issues du bilan chiffré arrêté à fin février 2025.

NB : les données sont actualisées chaque trimestre sur une année glissante. On considère que les données de l'année n sont stabilisées à n+1.

Méthodologie et définitions

Cette note de conjoncture présente les statistiques principales de la commercialisation des logements neufs dans les programmes de promotion immobilière de 5 logements et plus.

Sont pris en compte les logements proposés à la vente à des propriétaires particuliers, occupants ou investisseurs, en résidence principale ou secondaire. Les logements en résidence avec des services (étudiants, seniors, EHPAD, affaire, tourisme) sont exclus. Les ventes en bloc ne sont également pas prises en compte dans les statistiques présentées.

Les mises en vente : les nouveaux logements proposés à la commercialisation durant la période observée et qui complètent l'offre commerciale déjà en stock.

Les ventes : les ventes nettes correspondent aux réservations, nettes de désistements.

Le stock : le nombre de logements proposés à la vente à la fin de la période observée.

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 la durée en mois prévisionnelle de commercialisation du programme.

Les prix : Le prix au m² des ventes est la moyenne des prix des logements vendus en libre sur la période observée. Le prix au m² de l'offre (en libre) disponible est la moyenne des prix des logements disponibles en fin de période dans les programmes en cours de commercialisation.

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.



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