

bilan 2025

503 mises en vente
-31% par rapport à 2024

437 ventes
+12% par rapport à 2024
91% en collectif (399 logts)
35% à investisseurs (152 logts)
30% en vente aidée (129 logts)

3 427€/m²
prix de vente moyen
(collectif libre, hors parking)
+5% par rapport à 2024

3 310€/m² prix moyen
de l'offre
(collectif libre, hors parking)

3,8% taux d'écoulement
moyen

**926 logements, stock
disponible à la vente**
-2% par rapport à 2024

tableau de bord annuel de la promotion immobilière

Les tendances dans le Sud Loire proche Haute-Loire

➔ Après une forte alimentation du marché en 2023 et 2024, les mises en vente sont de nouveau en baisse.

➔ Les ventes sont en légère hausse, et le stock diminue très légèrement restant tout de même à un niveau haut, similaire à l'année précédente. L'écoulement théorique de ce stock reste au-dessus de 2 années de commercialisation (26,3 mois).

➔ Les ventes auprès d'investisseurs sont relativement stables sur les 3 dernières années, autour d'un tiers des réservations.

➔ Les ventes aidées sont toujours en hausse, à 45% des ventes à occupant (25% en 2024), témoignant de la difficulté du marché "libre" à trouver preneur.

➔ Le stock dur (logements livrés) représente 16% de l'offre, une part haute (8% en 2024, 5% en moyenne sur la période 2020-2024). Il traduit un marché en situation difficile, malgré la hausse des ventes. Les retraits, à 81 logements en 2025 (217 en 2024), sont insuffisants pour assainir le marché.

➔ Le prix moyen des ventes augmente encore. Il s'explique notamment par une part des ventes réalisées sur les T1 supérieure à celle de 2024, 19% contre 6%, et 30% sur des T2 (28% en 2024). Ces typologies plus compactes sont plus chères au m².



année 2025

Conjoncture

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

Sur le plan national, la plus mauvaise année commerciale

En 2025, en France, un peu plus de 92 300 logements (tout confondu, au détail, en bloc et en résidence gérée) ont été vendus par les promoteurs immobiliers. Depuis 2023, les ventes sont sous la barre des 100 000 logements, et 2025 est l'année la plus faible enregistrée.

- 40 244 logements réservés par des ménages occupants, +4,3% sur un an. 15% avec TVA réduite.
- 9 469 logements réservés par des particuliers investisseurs, -51,1% en un an.
- 5 600 de biens gérés, pour étudiants ou seniors, vendus à la découpe, reculant de -200 par rapport à 2024
- Un peu plus de 37 000 ventes en bloc, -6,7% en un an

Hors résidences gérées et hors ventes en bloc, **les réservations à des particuliers s'élèvent à moins de 50 000 logements**. La vente à investisseurs représente 19% des ventes. C'est un taux particulièrement faible, quand il était de l'ordre d'1/3 des ventes en 2023 et 2024.

Fin 2025, les promoteurs avaient besoin en moyenne de 21,3 mois pour écouler leurs lots, en hausse depuis les 4 trimestres 2025 (inférieur à 11 mois avant la « crise »). A titre comparatif, cette durée d'écoulement est de 56,1 mois dans le marché local d'Orléans, 48,4 mois à Grenoble, 26,1 à Nantes ou encore 17 mois en Ile-de-France.

Autre record, le **stock dit dur (offre livrée) atteint 14% de l'offre commerciale**. Sur les 10 dernières années, il était en moyenne de 7%. Il s'agirait surtout de grands logements, T4 et T5.

En termes de prix, les appartements au détail, en libre (TVA pleine) et hors parking, **se sont vendus en moyenne à 5 143€ le m²**, contre 4 979€ en 2024, soit +3,3%. Hors Ile-de-France, le prix moyen d'un appartement neuf est de 4 826€ en 2025 (+3,5% en un an).

Les mises en vente, quant à elles, **augmentent**, et montrent un signal positif pour les promoteurs. 59 915 logements ordinaires ont été commercialisés en 2025, soit +9,4% par rapport à 2024. Ce niveau **reste cependant à un point bas**.

Source : Les promoteurs ont vendu moins de 100 000 logements en 2025, leur plus mauvaise année, auteur : Cyril Peter. Article Le Moniteur, 12 fév. 2026, données FPI

Sur le plan régional, une année atone

En Auvergne-Rhône-Alpes, 10 650 logements ont été réservés par des particuliers en 2025. **Les réservations reculent** de 1% en un an, sachant que 2024 était une année où les ventes avaient déjà été particulièrement faibles.

Les réservations d'appartements, soit la majorité des ventes, reculent de 1% en année glissante. A l'exception des appartements d'1 pièce, dont les réservations augmentent de presque 52%, toutes les typologies d'appartements sont concernées par cette baisse : -7% pour les 2 pièces, -4% pour les 3 pièces (représentant presque 4 ventes sur 10), -6% pour les plus grandes surfaces. Les réservations de maisons reculent quant à elles de 11%.

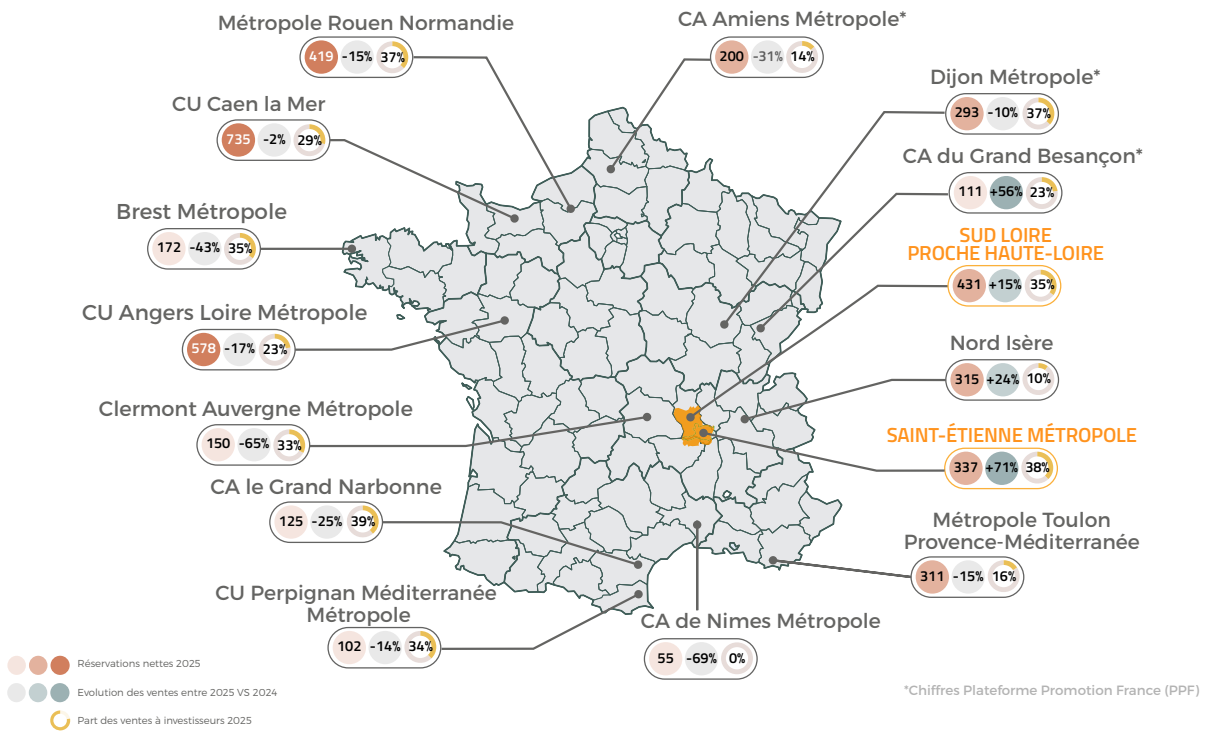
A l'inverse l'offre se reconstitue. **Les mises en ventes augmentent** de 20% en un an et représentent 12 340 logements. Cette hausse de l'offre ne freine pas la hausse des prix. Le prix moyen d'un appartement neuf est de 5 050€/m², +4% par rapport à 2024. La région enregistre le prix au m² le plus élevé après l'Ile-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Source : SDES-DREAL ECLN, données brutes annuelles glissantes actualisées au 4^e trimestre 2025

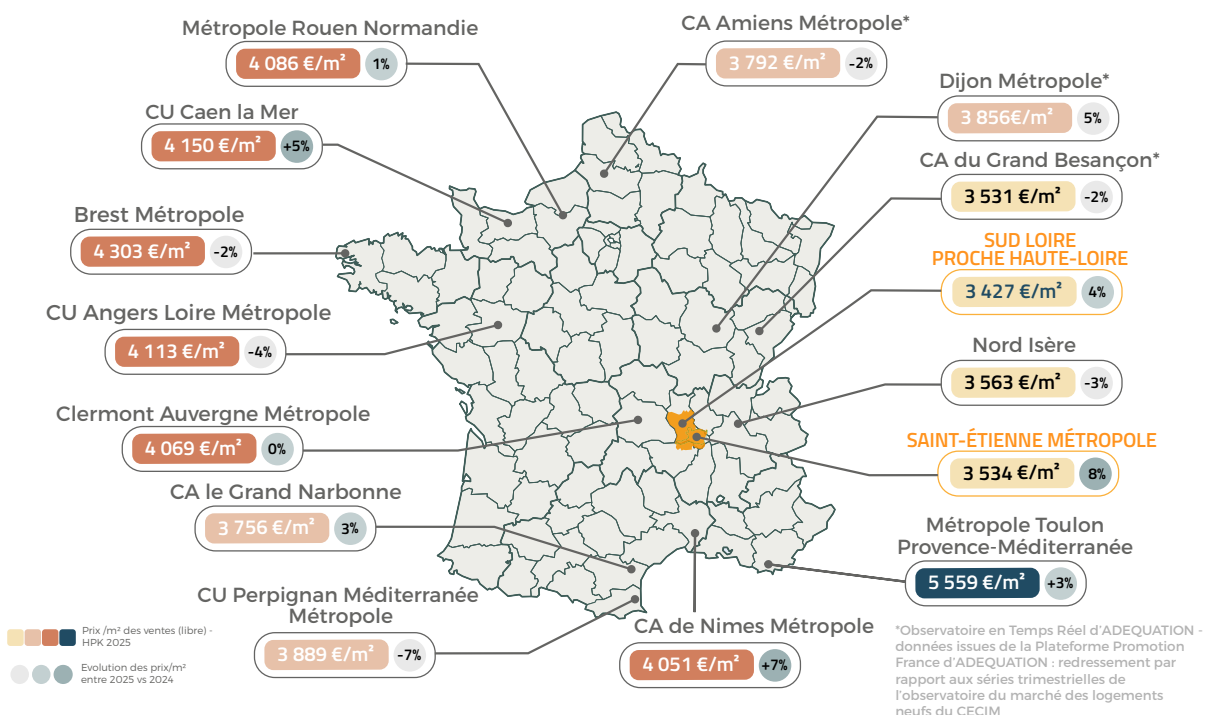
année 2025

Point de conjoncture comparé

DONNÉES COMPARÉES SUR LES VOLUMES DE VENTES

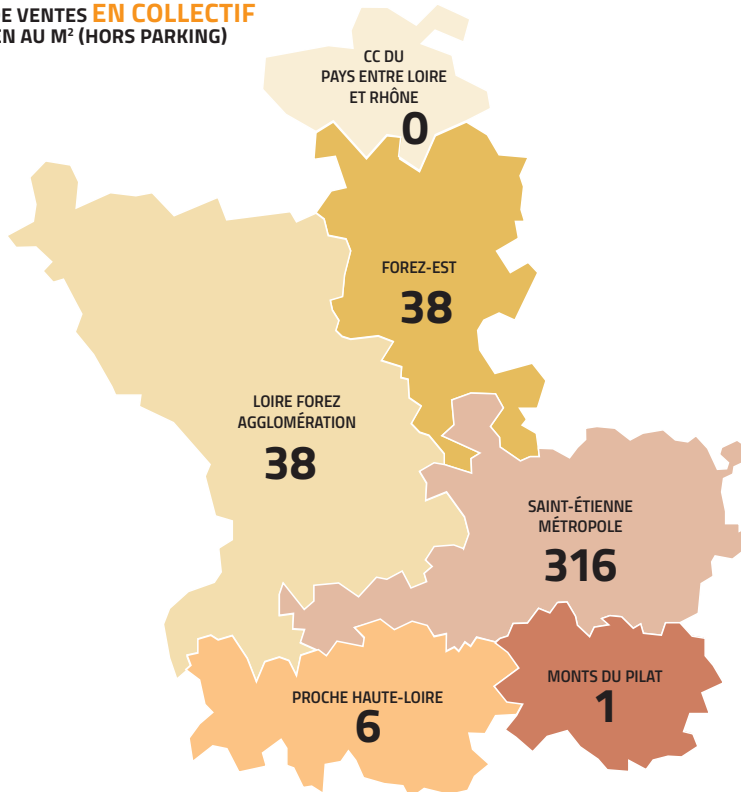
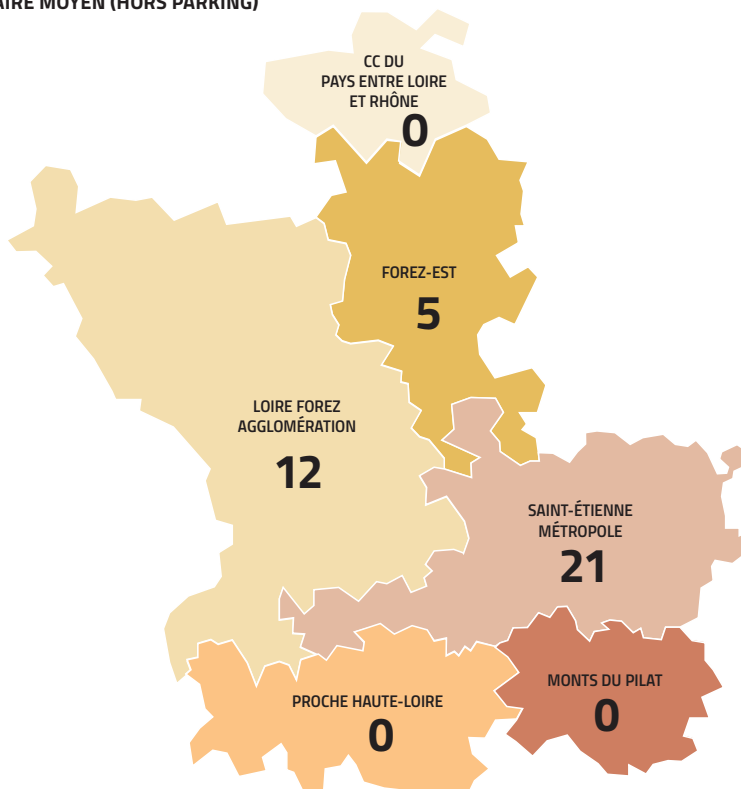


DONNÉES COMPARÉES SUR LES PRIX DE VENTES EN LIBRE



année 2025

bilan des ventes et des prix

NOMBRE DE VENTES **EN COLLECTIF**
PRIX MOYEN AU M² (HORS PARKING)COPLER
0 venteLOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
38 ventes
3 351€/m² en libre, hors parkingFOREZ-EST
38 ventes
3 023€/m² en libre, hors parkingSAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
316 ventes
3 534€/m² en libre, hors parkingMONTS DU PILAT
1 vente
2 760€/m² en libre, hors parkingPROCHE HAUTE-LOIRE
6 ventes
(toutes aidées)NOMBRE DE VENTES **EN INDIVIDUEL GROUPÉ**
PRIX UNITAIRE MOYEN (HORS PARKING)COPLER
0 venteLOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
12 ventes
255 190€ en libreFOREZ-EST
5 ventes
268 800€ en libreSAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
21 ventes
329 000€ en libreMONTS DU PILAT
0 ventePROCHE HAUTE-LOIRE
0 vente

marché de la promotion immobilière

Saint-Étienne Métropole

389 nouvelles mises
en vente 2025



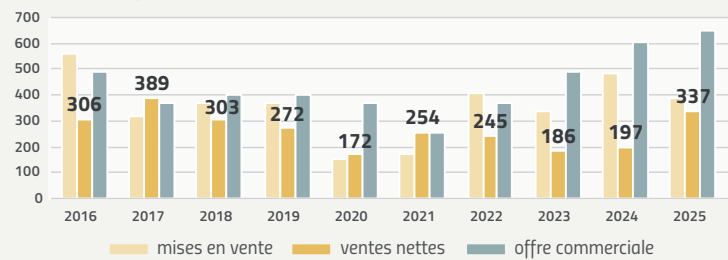
337 ventes
nettes 2025



648 logements en
stock à la fin 2025



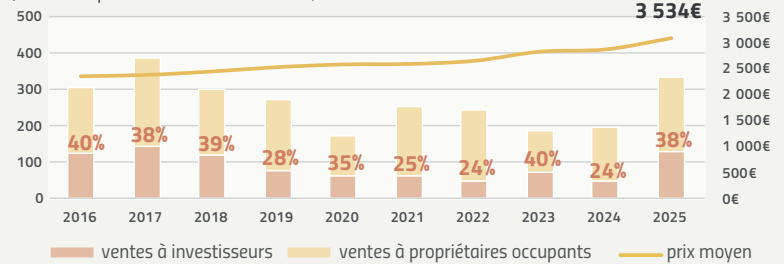
LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE
(nombre de logements)



Évolutions 2024 - 2025

- 19% de mises en vente, -94 logements
- +71% de ventes, +140 logements
- +174% d'investisseurs, +82 logements
- +27% de stock, +42 logements
- +8% hausse du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

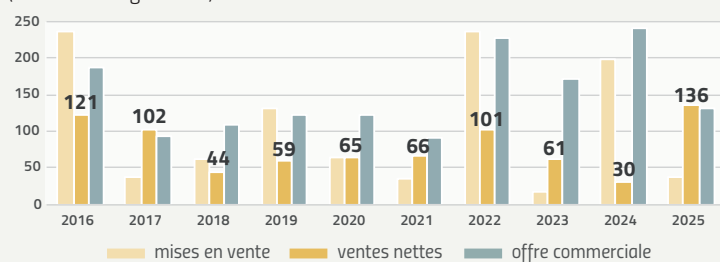
VOLUME ET PRIX MOYEN DES VENTES
(en collectif libre hors stationnement)



marché de la promotion immobilière

Saint-Étienne

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



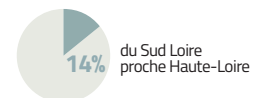
38 nouvelles mises en
vente 2025



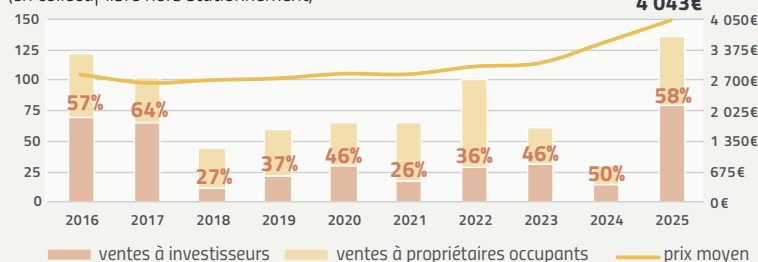
136 ventes
nettes 2025



132 logements en
stock à la fin 2025



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



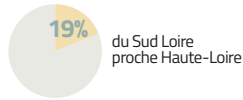
Évolutions 2024 - 2025

- 81% de mises en vente, -160 logements
- +353% de ventes, +106 logements
- +427% d'investisseurs, +64 logements
- 45% de stock, -108 logements
- +14% hausse du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

marché de la promotion immobilière

Loire Forez agglomération

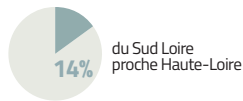
94 nouvelles mises en vente 2025



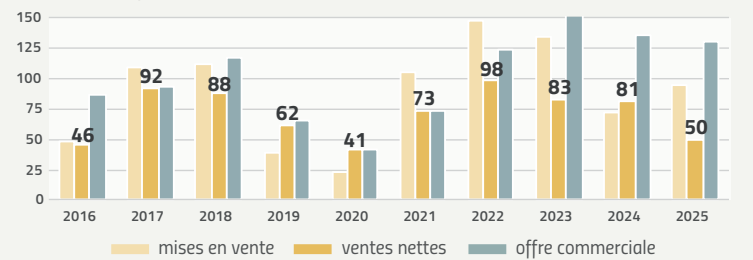
50 ventes nettes 2025



130 logements en stock à la fin 2025



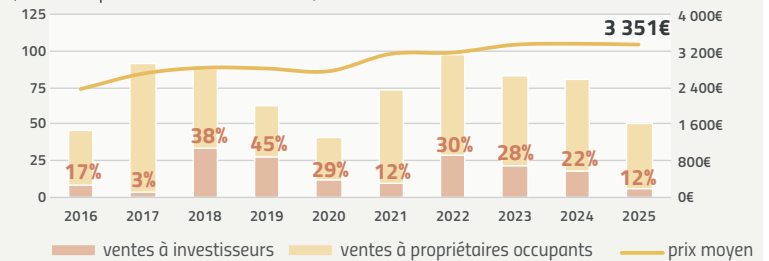
LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE (nombre de logements)



Évolutions 2024 - 2025

- +31% de mises en vente, +22 logements
- 38% de ventes, -31 logements
- 67% d'investisseurs, -12 logements
- 4% de stock, -6 logements
- 0,5% stabilité du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

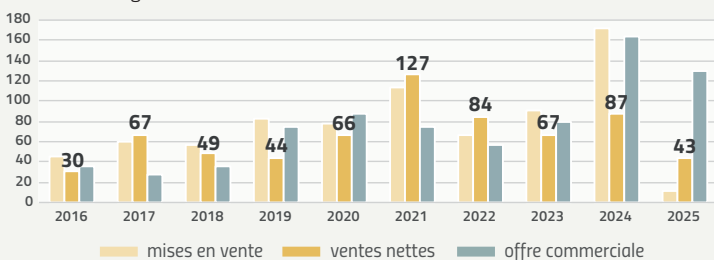
VOLUME ET PRIX MOYEN DES VENTES (en collectif libre hors stationnement)



marché de la promotion immobilière

CC Forez-Est

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



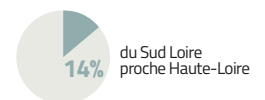
11 nouvelles mises en vente 2025



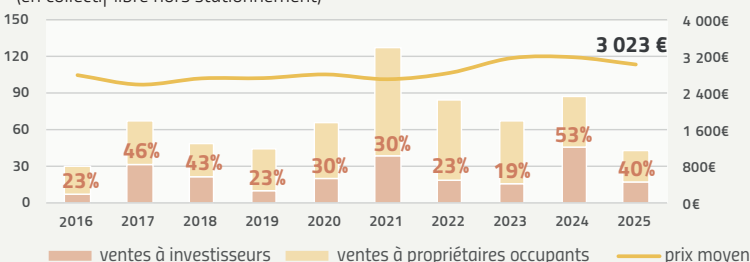
43 ventes nettes 2025



130 logements en stock à la fin 2025



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



Évolutions 2024 - 2025

- 94% de mises en vente, -161 logements
- 51% de ventes, -44 logements
- 63% d'investisseurs, -29 logements
- 21% de stock, -34 logements
- 5% baisse du prix de vente moyen en collectif, en libre et hors stationnement

marché de la promotion immobilière

CC Monts du Pilat

Au regard du volume très faible de ventes en 2025, 1 seule vente en libre, l'observatoire partenarial de l'habitat ne peut pas analyser l'activité de la promotion immobilière en 2025 sur ce territoire.

Pour plus de détail sur l'activité de la promotion immobilière au sein de ce territoire, nous vous invitons à vous reporter aux tableaux de bord de conjoncture trimestrielle (du n° 25 au n° 28 pour l'année 2025), sur le site d'épures.

marché de la promotion immobilière

Proche Haute-Loire

Au regard du volume très faible de ventes en 2025, 6 logements en accession aidée, l'observatoire partenarial de l'habitat ne peut pas analyser l'activité de la promotion immobilière en 2025 sur ce territoire.

Pour plus de détail sur l'activité de la promotion immobilière au sein de ce territoire, nous vous invitons à vous reporter aux tableaux de bord de conjoncture trimestrielle (du n° 25 au n° 28 pour l'année 2025), sur le site d'épures.

marché de la promotion immobilière

CC du Pays entre Loire & Rhône

Le dispositif d'observation partenariale s'est élargit en 2025 à la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône.

En 2025, aucune activité de promotion immobilière n'est observée.



Publications
épures
sur le thème
de l'habitat



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, dans la proche Haute-Loire (43) et dans la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône (CoPLER) depuis 2025. 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 2026.

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, séniors, 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.

Les ventes aidées : ces ventes concernent les ventes en PSLA (location-accession), en accession sociale par les bailleurs sociaux, en accession à prix maîtrisé par les promoteurs, les ventes avec une TVA réduite, ...

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 m^2 des ventes est la moyenne des prix des logements vendus en libre sur la période observée. Le prix au m^2 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.



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

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Le Sud-Loire (42), la proche Haute-Loire (43), et la CoPLER, soit 7 EPCI : Saint-Étienne Métropole, Loire Forez agglomération, Cc de Forez-Est, Cc des Monts du Pilat, Cc Loire Semène, Cc des Marches du Velay Rochebaron et la Cc du Pays entre Loire et Rhône.