

## +23% ventes

/ au 1<sup>er</sup> trimestre 2024

90 ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

40% à investisseurs

36% en accession aidée

## 3,9% taux d'écoulement

moyen au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

(en collectif libre)

## -37% mises en vente

/ au 1<sup>er</sup> trimestre 2024

93 mises en vente

au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

## +15% offre commerciale

/ au 1<sup>er</sup> trimestre 2024

927 logements disponibles

à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2025

## +7,7% prix de vente

/ au 1<sup>er</sup> trimestre 2024

3 521 €/m<sup>2</sup> prix moyen de

vente au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

(collectif libre, hors parking)

## 3 315 €/m<sup>2</sup> prix moyen

de l'offre au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

(collectif libre, hors parking)

# tableau de bord trimestriel de la promotion immobilière

## Les tendances dans le Sud Loire, proche Haute-Loire et dans le Pays entre Loire et Rhône\*

➡ Après une forte alimentation du marché au 4<sup>e</sup> trimestre 2024 (343 logements, près de 50% des logements mis en vente de l'année 2024) le volume de mises en vente retombe à moins de 100 logements dans le Sud Loire proche Haute-Loire

➡ 90 logements ont été vendus au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, dans la continuité des volumes de vente observés en 2024.

➡ L'offre commerciale reste élevée, au dessus de 900 logements à la vente, depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2024.

➡ La part des investisseurs est de 40%, comme au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 et de +11 points par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

➡ Les ventes en accession aidée représentent 36% des acquisitions, 41% parmi les propriétaires occupants.

➡ Les petites typologies, T1 et T2, représentent 45% des ventes.

➡ Les niveaux de prix continuent d'augmenter.

\* Le dispositif d'observation partenariale s'élargit en 2025, les données sur la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône seront intégrées à partir du 2<sup>e</sup> trimestre (données en cours de mise en place par Adequation)



## marché de la promotion immobilière

# Saint-Étienne Métropole

### Évolution 1T 2024 - 1T 2025

Ventes nettes : **+33 log.** (+77%)  
 Ventes à investisseurs : **+29 log.** (+483%)  
 Mises en vente : **-24 log.** (-21%)  
 Offre commerciale : **+129 log.** (+26%)  
 Prix de vente moyen : **+8,5%**

#### DESTINATION DES VENTES

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25
<b>Ventes à investisseurs</b>	6	18	-6	29	35
	14%	30%		45%	46%
dont Collectif***	6	18	-6	29	35
dont Individuel groupé					
<b>Ventes à occupants</b>	37	43	30	36	41
	86%	70%	100%	55%	54%
dont Collectif***	36	37	29	40	40
dont Individuel groupé	1	6	1	-4	1

#### PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	3 300 €	3 296 €	3 390 €	3 529 €	3 478 €
prix/m <sup>2</sup> des ventes	3 346 €	3 309 €	3 190 €	3 278 €	3 631 €

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **3 582 €**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **2 154 €**

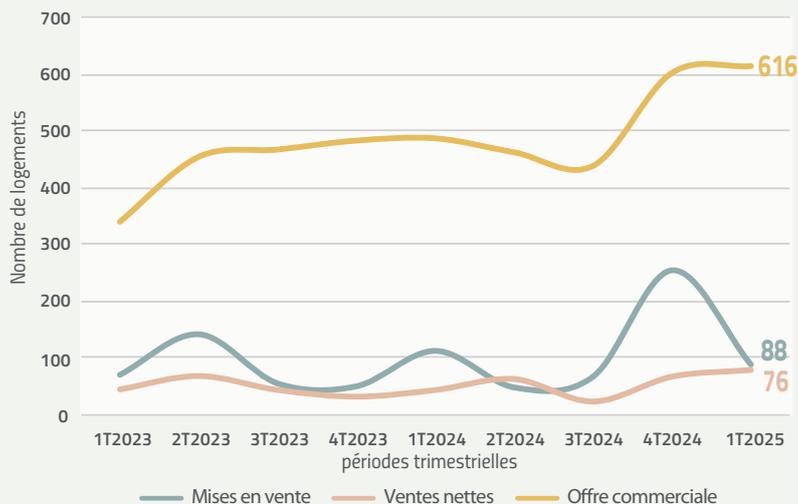
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **5 568 €**

#### TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25
Te	4,8%	4,3%	4,8%	3,6%	3,6%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 : **28 mois**

#### LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS Saint-Étienne Métropole



#### ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	37	37	35	38	43	-
dont Collectif***	33	33	32	35	39	-
dont Individuel groupé	6	5	4	5	6	-
<b>Mises en vente</b>	112	48	67	253	88	456
dont Collectif***	112	34	67	252	75	428
dont Individuel groupé	0	14	0	1	13	28
<b>Ventes nettes</b>	43	61	24	65	76	226
dont Collectif***	42	55	23	69	75	222
dont Individuel groupé	1	6	1	-4	1	4
<b>Retraits***</b>	67	12	67	22	0	101
dont Collectif***	64	12	67	22	0	101
dont Individuel groupé	3	0	0	0	0	0
<b>Offre commerciale</b>	487	462	438	604	616	616
dont Collectif***	463	430	407	568	568	568
dont Individuel groupé	24	32	31	36	48	48

#### 76 ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

36% en accession aidée (dont 10 ventes en PSLA)

53% en secteur aménagé

53% en périmètre de renouvellement urbain

\* 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 Ville de Saint-Étienne

## Évolution 1T 2024 - 1T 2025

Ventes : **+32 log.** (+533%)

Ventes à investisseurs : **+18 log.** (+450%)

Mises en vente : **-12 log.** (-100%)

Offre commerciale : **+45 log.** (+29%)

Prix moyen de vente : **+18,3%**

### DESTINATION DES VENTES

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25
<b>Ventes à investisseurs</b>	4	1	-6	16	22
	67%	13%	40%	52%	58%
<i>dont Collectif</i>	4	1	-6	16	22
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	2	7	-9	15	16
	33%	88%	60%	48%	42%
<i>dont Collectif</i>	2	7	-9	15	16
<i>dont Individuel groupé</i>					

### PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	3 147 €	3 114 €	3 298 €	3 954 €	3 880 €
prix/m <sup>2</sup> des ventes	3 582 €	3 403 €	3 208 €	3 867 €	4 237 €

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **5 160 €**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **2 606 €**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **5 568 €**

### 38 ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

58% à investisseur (22 ventes)

100% en collectif (38 ventes)

42% en accession aidée (16 ventes)

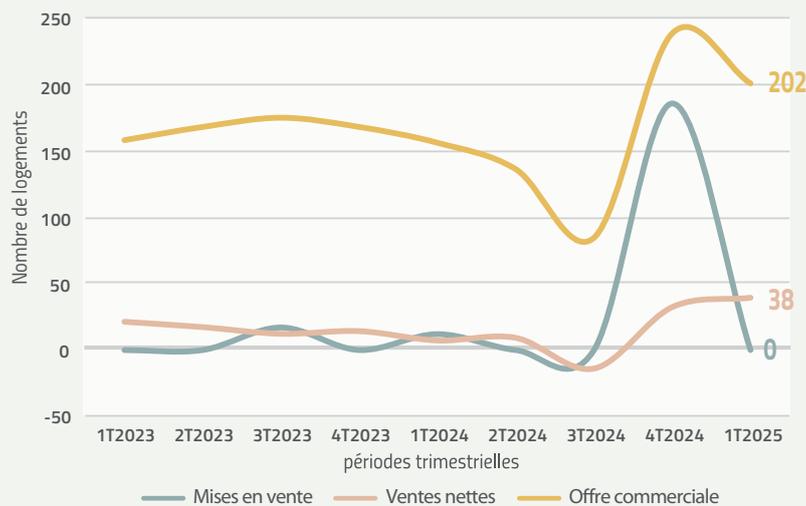
95% en secteur aménagé (36 ventes)

100% en périmètre RU (38 ventes)

### 3,4% de taux d'écoulement au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

Durée 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

### Évolution 1T 2024 - 1T 2025

Ventes : **-3 log.** (-38%)  
 Ventes à investisseurs : **-4 log.** (-80%)  
 Mises en vente : **-30 log.** (-86%)  
 Offre commerciale : **-52 log.** (-28%)  
 Prix de vente moyen : **+0,6%**

#### DESTINATION DES VENTES

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25
<b>Ventes à investisseurs</b>	5	4	5	3	1
	<b>63%</b>	<b>27%</b>	<b>22%</b>	<b>14%</b>	<b>20%</b>
<i>dont Collectif***</i>	5	4	5	3	1
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	3	11	18	19	4
	<b>38%</b>	<b>73%</b>	<b>78%</b>	<b>86%</b>	<b>80%</b>
<i>dont Collectif***</i>	3	8	17	18	2
<i>dont Individuel groupé</i>		3	1	1	2

#### PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	3 349 €	3 352 €	3 343 €	3 352 €	<b>3 352 €</b>
prix/m <sup>2</sup> des ventes	3 334 €	3 358 €	3 423 €	3 272 €	<b>3 354 €</b>

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **3 400 €**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **2 657 €**

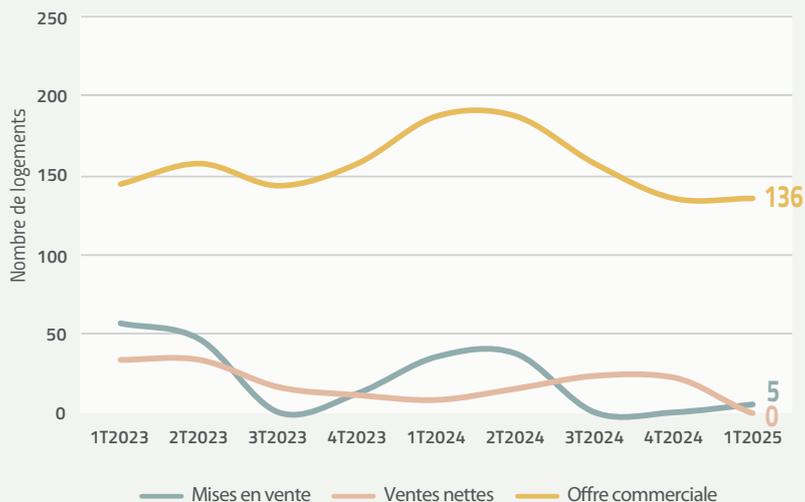
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **3 985 €**

#### TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25
Te	4,3%	3,9%	4,7%	4,7%	<b>4,3%</b>

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 : **23 mois**

#### LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS Loire Forez agglomération



#### ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	21	23	21	19	21	-
<i>dont Collectif***</i>	17	18	16	14	15	-
<i>dont Individuel groupé</i>	5	6	6	5	6	-
<b>Mises en vente</b>	35	37	0	0	5	42
<i>dont Collectif***</i>	25	32	0	0	0	32
<i>dont Individuel groupé</i>	10	5	0	0	0	5
<b>Ventes nettes</b>	8	15	23	22	5	65
<i>dont Collectif***</i>	8	12	22	21	3	58
<i>dont Individuel groupé</i>	0	3	1	1	2	7
<b>Retraits****</b>	0	22	7	0	0	29
<i>dont Collectif***</i>	0	22	4	0	0	26
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	3	0	0	3
<b>Offre commerciale</b>	188	188	158	136	136	136
<i>dont Collectif***</i>	162	160	134	113	110	110
<i>dont Individuel groupé</i>	26	28	24	23	26	26

#### 5 ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

40% en accession aidée (2 ventes en PSLA)

Aucune en secteur aménagé

Aucune en périmètre de renouvellement urbain

\* 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

### Évolution 1T 2024 - 1T 2025

Ventes : **-7 log.** (-58%)

Ventes à investisseurs : **-6 log.** (-100%)

Mises en vente : **aucune** (idem 1 an avant)

Offre commerciale : **+91 log.** (+144%)

Prix moyen de vente : **-2,5%**

#### DESTINATION DES VENTES

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	
<b>Ventes à investisseurs</b>	6	15	19	13	0	
	50%	68%	70%	52%		
<i>dont Collectif***</i>	6	15	19	13	-	
<i>dont Individuel groupé</i>						
<b>Ventes à occupants</b>	6	7	8	12	5	
	50%	32%	30%	48%	100%	
<i>dont Collectif***</i>	4	6	6	9	5	
<i>dont Individuel groupé</i>	2	1	2	3		

#### PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	3 091 €	3 094 €	3 029 €	2 889 €	<b>2 879 €</b>
prix/m <sup>2</sup> des ventes	3 061 €	3 216 €	3 266 €	3 198 €	<b>2 986 €</b>

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **2 876 €**

Prix au m<sup>2</sup> du logement le moins cher : **2 357 €**

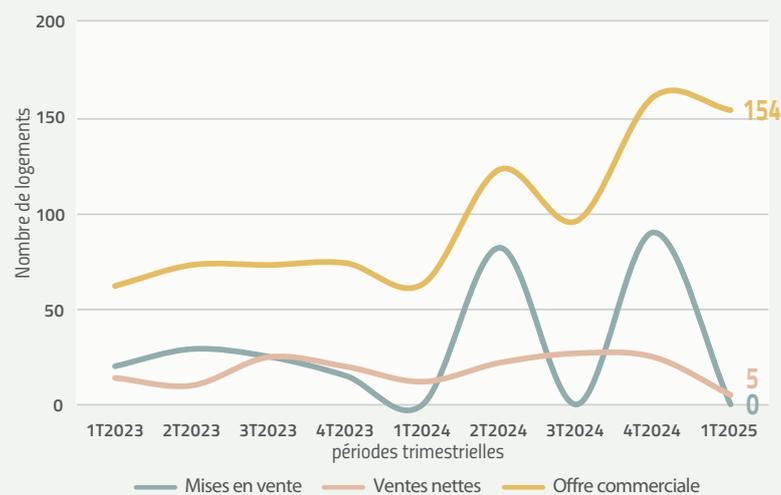
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **3 791 €**

#### TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25
Te	4,8%	7,7%	7,2%	5,3%	<b>4,6%</b>

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 : **22 mois**

#### LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS la CC Forez-Est



#### ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	9	11	11	13	13	-
<i>dont Collectif***</i>	7	9	9	11	11	-
<i>dont Individuel groupé</i>	2	2	2	2	2	-
<b>Mises en vente</b>	0	82	0	90	0	172
<i>dont Collectif***</i>	0	82	0	90	0	0
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	0	0
<b>Ventes nettes</b>	12	22	27	25	5	79
<i>dont Collectif***</i>	10	21	25	22	5	73
<i>dont Individuel groupé</i>	2	1	2	3	0	6
<b>Retraits***</b>	0	0	0	0	2	2
<i>dont Collectif***</i>	0	0	0	0	2	2
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	0	0
<b>Offre commerciale</b>	63	123	96	161	154	154
<i>dont Collectif***</i>	54	115	90	158	151	151
<i>dont Individuel groupé</i>	9	8	6	3	3	3

#### 5 ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

20% en accession aidée (1 vente en PSLA)

Aucune en secteur aménagé

Aucune en périmètre de renouvellement urbain

\* 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 Monts du Pilat & proche Haute-Loire

### Évolution 1T 2024 - 1T 2025

Ventes : **-6 log.** (-60%)

Ventes à investisseurs : **+9 log.** (+300%)

Mises en vente : **aucune** (idem 1 an avant)

Offre commerciale : **-50 log.** (-70%)

Prix moyen de vente (en libre) : -

**4 ventes en accession aidée (PSLA)**

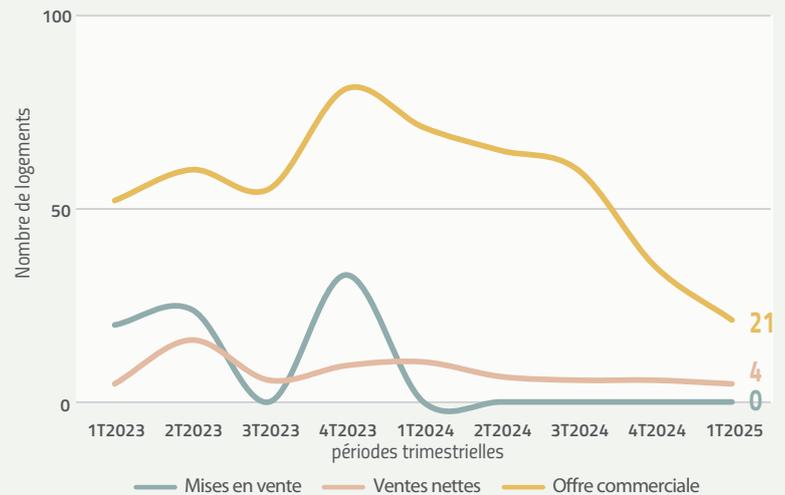
**Aucune** à investisseurs

**100%** en collectif (4 ventes)

**3,5% de taux d'écoulement au 1<sup>er</sup> trim. 2025**

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 : **29 mois**

LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE  
DANS la CC Monts du Pilat & proche Haute-Loire



marché de la promotion immobilière

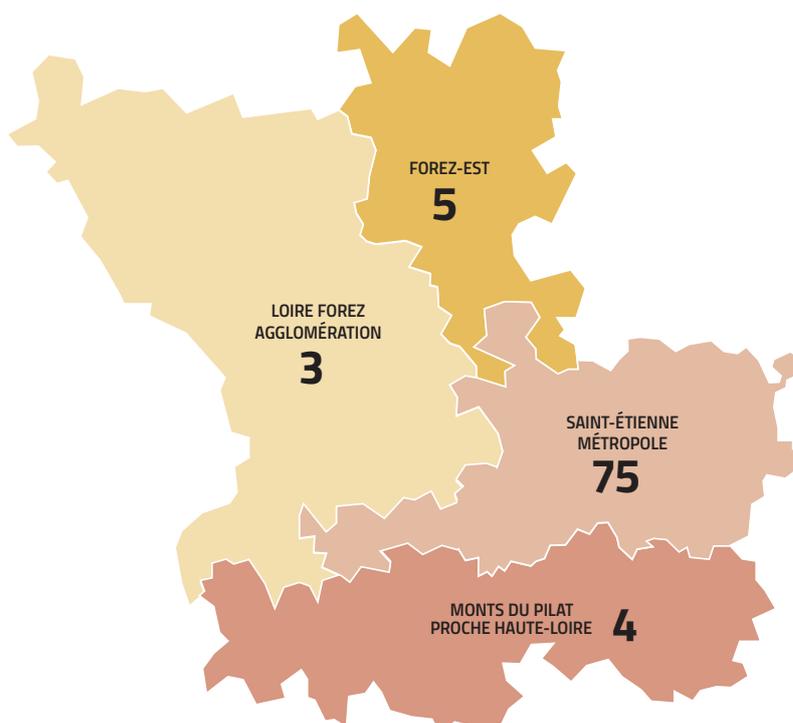
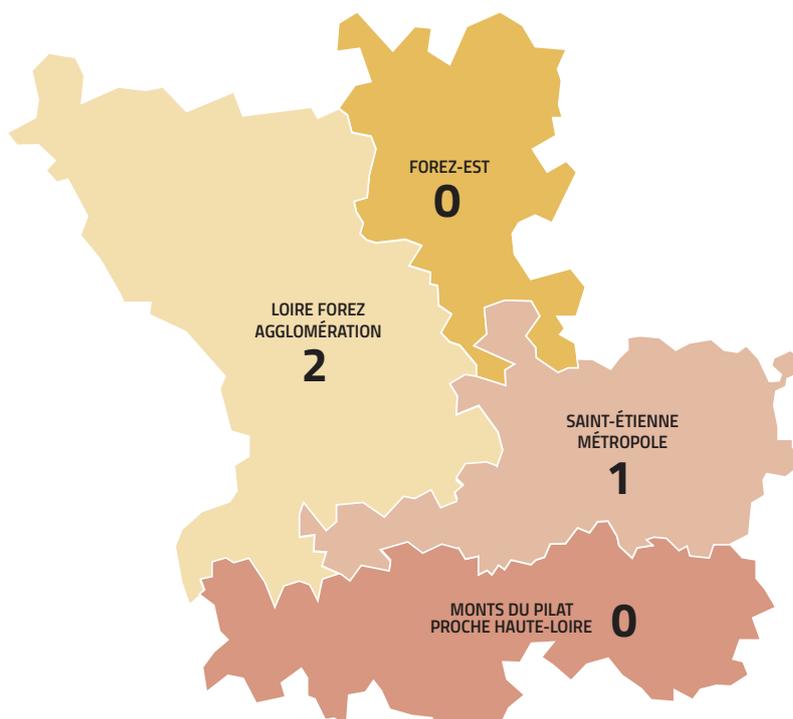
## CC du Pays entre Loire et Rhône

Pour la période 2025-2027, l'observatoire de la promotion immobilière est élargi au territoire de la CoPLER. Le système d'observation se met en place en lien avec la société Adequation et sera opérationnel à partir du 2e trimestre 2025.



1<sup>er</sup> trimestre 2025

# Bilan des ventes et des prix

**NOMBRE DE VENTES EN LIBRE EN COLLECTIF**  
PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> (HORS PARKING)LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION  
**3 ventes**  
**3 354 €/m<sup>2</sup>**FOREZ-EST  
**5 ventes**  
**2 986 €/m<sup>2</sup>**SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE  
**75 ventes**  
**3 631 €/m<sup>2</sup>**MONTS DU PILAT  
ET PROCHE HAUTE-LOIRE  
**4 ventes (aidées)****NOMBRE DE VENTES EN LIBRE EN INDIVIDUEL GROUPÉ**  
PRIX UNITAIRE MOYEN (HORS PARKING)LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION  
**2 ventes (aidées)**FOREZ-EST  
**aucune vente**SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE  
**1 vente (aidée)**MONTS DU PILAT  
ET PROCHE HAUTE-LOIRE  
**aucune vente**

## Source

Enquête trimestrielle réalisée par Adéquation, pour le compte d'epures, l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens. La convention triennale a été renouvelée pour la période 2025-2027. Celle-ci intègre l'observation du territoire de la Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône (CoPLER).

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 ventes en bloc ne sont également pas prises en compte dans ces statistiques.

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%.

NB : les données trimestrielles sont actualisées chaque trimestre sur une année glissante. D'un tableau de bord à l'autre, des ajustements de données peuvent être observés.

**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 :** correspond au stock de logements à la vente en fin de 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 en mois la durée prévisionnelle de commercialisation du programme. Dans la présente note il est indiqué pour les programmes en collectif et en libre.

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

**Les prix :** le prix au m<sup>2</sup> de l'offre (en libre) disponible est la moyenne des prix des logements collectifs disponibles (hors stationnement) en fin de trimestre dans les programmes en cours de commercialisation.

Le prix au m<sup>2</sup> des ventes est la moyenne des prix des logements collectifs vendus (hors stationnement) au cours du trimestre.

Le prix du marché est la moyenne des prix des logements collectifs 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.

**Accession aidée :** ventes en PSLA, accession sociale (bailleurs), accession abordable (promoteur), TVA réduite, ....

**Statistiques par secteurs :** le prix au m<sup>2</sup> 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), nouvellement élargi à la CoPLER (42) soit 7 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 et la Cc du Pays entre Loire et Rhône (CoPLER).

