

## +15% ventes

/ au 2<sup>e</sup> trimestre 2024

120 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2025

35% à investisseurs

33% en accession aidée

## 3,8% taux d'écoulement

moyen au 2<sup>e</sup> trimestre 2025

(en collectif libre)

## -16% mises en vente

/ au 2<sup>e</sup> trimestre 2024

141 mises en vente

au 2<sup>e</sup> trimestre 2025

## +8% offre commerciale

/ au 2<sup>e</sup> trimestre 2024

913 logements disponibles

à la fin du 2<sup>e</sup> trimestre 2025

## +1,7% prix de vente

/ au 2<sup>e</sup> trimestre 2024

3 354 €/m<sup>2</sup> prix moyen de

vente au 2<sup>e</sup> trimestre 2025

(collectif libre, hors parking)

## 3 321 €/m<sup>2</sup> prix moyen

de l'offre au 2<sup>e</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\*

➡ Les mises en commercialisation progressent, passant de 100 à 140 nouveaux lots entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> trimestre 2025. Ce niveau reste néanmoins inférieur au 2<sup>e</sup> trimestre 2024.

➡ Les ventes progressent également entre les 2 premiers trimestres de l'année, de 103 à 120 logements. Un tiers des ventes auprès d'investisseurs, un tiers en accession aidée et le reste en libre.

➡ Les ventes de T3 et T4 sont en légère progression représentant 60% des ventes. Les T1 et T2 restent importants, 20% des ventes chacun.

➡ Le prix de vente moyen, impacté par les typologies vendues, se stabilise à 3 428 €/m<sup>2</sup> parking inclus.

➡ L'offre commerciale reste élevée, au-dessus de 900 logements à la vente, et représente 2 ans d'écoulement théorique. A noter que la part du stock dur (offre livrée) atteint 22% de l'offre au 2<sup>e</sup> trimestre 2025, tandis que l'offre en chantier (risque de stock dur à terme) est à hauteur de 38%.

\* Le dispositif d'observation partenariale s'élargit en 2025 à la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône (COPLER)



# marché de la promotion immobilière Saint-Étienne Métropole

## Évolution 2T 2024 - 2T 2025

Ventes nettes : **+30 log.** (+48%)  
Ventes à investisseurs : **+18 log.** (+100%)  
Mises en vente : **+79 log.** (+165%)  
Offre commerciale : **+188 log.** (+41%)  
Prix de vente moyen : **+6,4%**

### DESTINATION DES VENTES

	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25
<b>Ventes à investisseurs</b>	18	-6	29	39	36
	29%		44%	46%	39%
dont Collectif***	18	-6	29	39	36
dont Individuel groupé					
<b>Ventes à occupants</b>	44	30	37	45	56
	71%	100%	56%	54%	61%
dont Collectif***	37	29	41	42	51
dont Individuel groupé	7	1	-4	3	5

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

	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25
prix/m² de l'offre	3 296 €	3 390 €	3 530 €	3 477 €	3 462 €
prix/m² des ventes	3 309 €	3 190 €	3 278 €	3 638 €	3 520 €

Prix au m² du marché : **3 526 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 380 €**

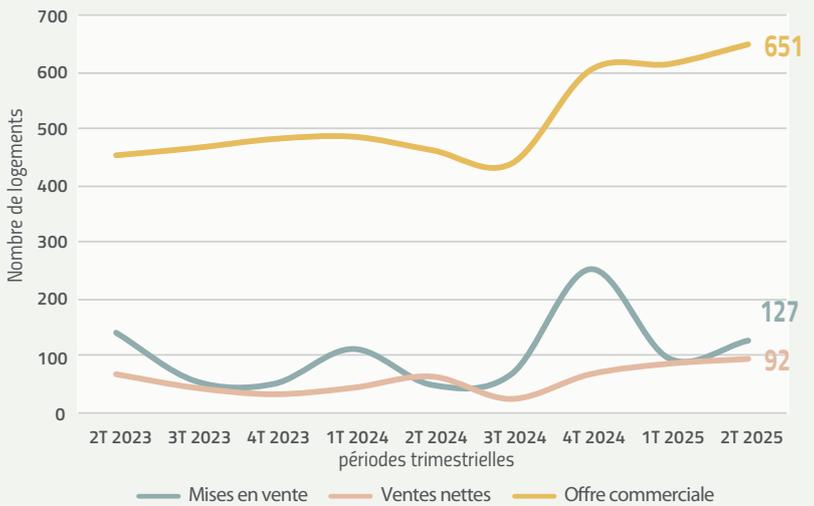
Prix au m² du logement le plus cher : **5 568 €**

### TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25
Te	4,3%	4,9%	3,6%	3,7%	3,5%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2025 : **29 mois**

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



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

	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	38	36	40	46	49	-
dont Collectif***	33	32	35	39	42	-
dont Individuel groupé	6	5	6	8	8	-
<b>Mises en vente</b>	48	67	254	95	127	543
dont Collectif***	34	67	253	75	127	522
dont Individuel groupé	14	0	1	20	0	21
<b>Ventes nettes</b>	62	24	66	84	92	266
dont Collectif***	55	23	70	81	87	261
dont Individuel groupé	7	1	-4	3	5	5
<b>Retraits****</b>	12	67	22	0	0	89
dont Collectif***	12	67	22	0	0	89
dont Individuel groupé	0	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

### 92 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2025

36% en accession aidée (dont 18 ventes en PSLA)

43% en secteur aménagé

51% 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 2T 2024 - 2T 2025

Ventes : **+34 log.** (+425%)

Ventes à investisseurs : **+22 log.** (+2 200%)

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

Offre commerciale : **+22 log.** (+16%)

Prix moyen de vente : **+12,6%**

### 42 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2025

55% à investisseur (23 ventes)

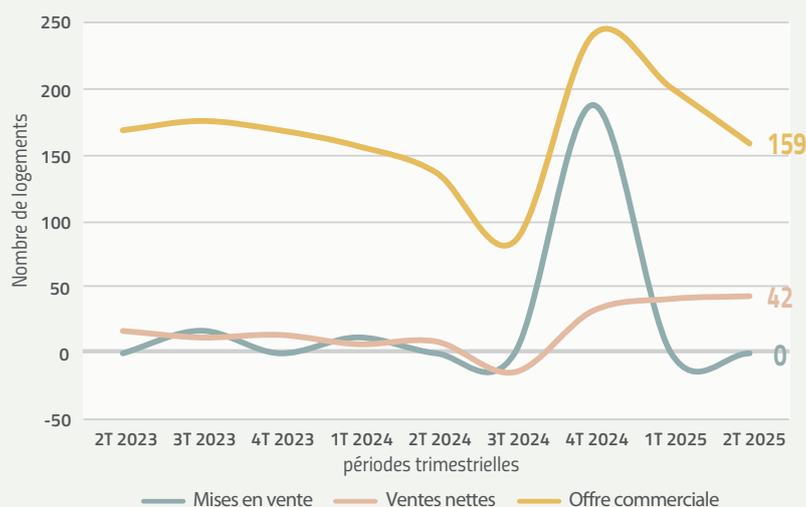
100% en collectif (42 ventes)

29% en accession aidée (12 ventes dont 3 PSLA)

83% en secteur aménagé (35 ventes)

86% en périmètre RU (36 ventes)

### LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS la ville de Saint-Étienne



### DESTINATION DES VENTES

	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25
<b>Ventes à investisseurs</b>	1	-6	16	23	23
	13%	40%	52%	58%	55%
<i>dont Collectif</i>	1	-6	16	23	23
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	7	-9	15	17	19
	88%	60%	48%	43%	45%
<i>dont Collectif</i>	7	-9	15	17	19
<i>dont Individuel groupé</i>					

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

	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	3 114 €	3 298 €	3 958 €	3 874 €	3 852 €
prix/m <sup>2</sup> des ventes	3 403 €	3 208 €	3 867 €	4 297 €	3 832 €

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **5 140 €**

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 €**

### 3,7% de taux d'écoulement au 2<sup>e</sup> trimestre 2025

Durée moyenne de commercialisation d'un programme : **27 mois**





## marché de la promotion immobilière

# Loire Forez agglomération

### Évolution 2T 2024 - 2T 2025

Ventes : **-2 log.** (-13%)  
 Ventes à investisseurs : **-5 log.** (-125%)  
 Mises en vente : **-23 log.** (-62%)  
 Offre commerciale : **-83 log.** (-45%)  
 Prix de vente moyen : **+2,4%**

#### DESTINATION DES VENTES

	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	
<b>Ventes à investisseurs</b>	4	5	3	3	-1	<b>-1</b>
dont Collectif***	4	5	3	1	-1	
dont Individuel groupé						
<b>Ventes à occupants</b>	12	20	20	4	15	<b>15</b>
dont Collectif***	9	19	19	2	15	
dont Individuel groupé	3	1	1	2		
	75%	80%	87%	57%	100%	

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

	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	3 343 €	3 332 €	3 339 €	3 330 €	3 393 €	
prix/m <sup>2</sup> des ventes	3 398 €	3 412 €	3 280 €	3 458 €	3 318 €	

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **3 426 €**

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

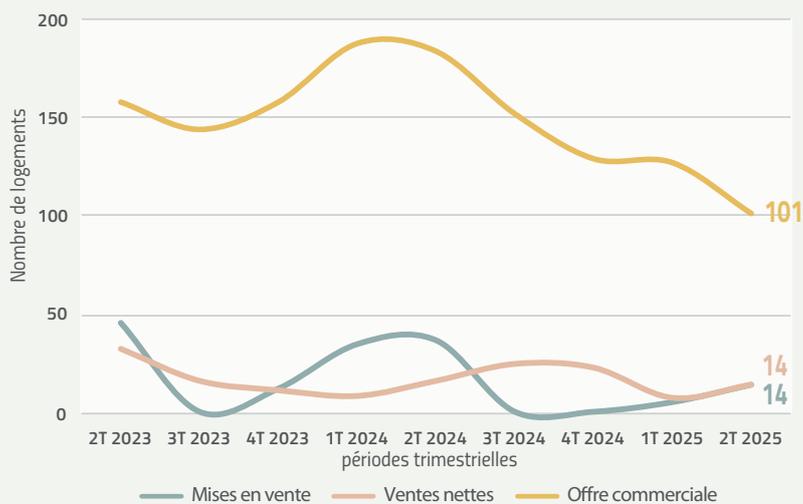
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **4 090 €**

#### TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	
Te	4,3%	5,3%	5,3%	5,0%	4,8%	

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2025 : **21 mois**

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



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

	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	23	21	19	21	21	-
dont Collectif***	18	16	14	15	15	-
dont Individuel groupé	6	6	5	6	6	-
<b>Mises en vente</b>	37	0	0	5	14	19
dont Collectif***	32	0	0	0	6	6
dont Individuel groupé	5	0	0	5	8	13
<b>Ventes nettes</b>	16	25	23	7	14	69
dont Collectif***	13	24	22	5	14	65
dont Individuel groupé	3	1	1	2	0	4
<b>Retraits****</b>	22	7	0	0	26	33
dont Collectif***	22	4	0	0	21	25
dont Individuel groupé	0	3	0	0	5	8
<b>Offre commerciale</b>	184	152	129	127	101	101
dont Collectif***	156	128	106	101	72	72
dont Individuel groupé	28	24	23	26	29	29

#### 14 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2025

40% en accession aidée (6 ventes en PSLA)

Aucune en secteur aménagé

7% 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 2T 2024 - 2T 2025

Ventes : **-6 log.** (-30%)

Ventes à investisseurs : **-4 log.** (-36%)

Mises en vente : **-82 log.** (-100%)

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

Prix moyen de vente : **-13,9%**

#### DESTINATION DES VENTES

	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25
<b>Ventes à investisseurs</b>	11	20	13	3	7
	55%	69%	48%	38%	50%
<i>dont Collectif***</i>	11	20	13	3	7
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	9	9	14	5	7
	45%	31%	52%	63%	50%
<i>dont Collectif***</i>	8	7	11	5	6
<i>dont Individuel groupé</i>	1	2	3		1

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

	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	3 084 €	3 022 €	2 890 €	2 878 €	<b>2 884 €</b>
prix/m <sup>2</sup> des ventes	3 264 €	3 241 €	3 159 €	3 009 €	<b>2 810 €</b>

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **2 868 €**

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

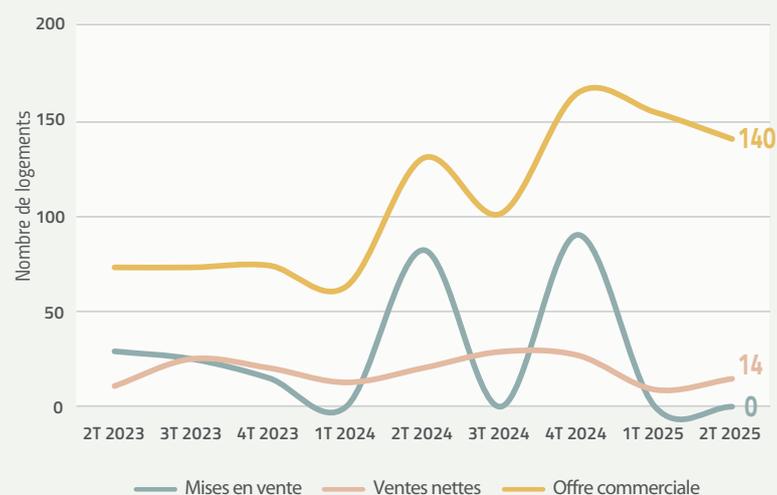
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **3 782 €**

#### TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25
Te	7,1%	6,7%	5,0%	4,4%	<b>4,1%</b>

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2025 : **24 mois**

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



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

	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	11	11	13	13	13	-
<i>dont Collectif***</i>	9	9	11	11	11	-
<i>dont Individuel groupé</i>	2	2	2	2	2	-
<b>Mises en vente</b>	82	0	90	0	0	90
<i>dont Collectif***</i>	82	0	90	0	0	0
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	0	0
<b>Ventes nettes</b>	20	29	27	8	14	78
<i>dont Collectif***</i>	19	27	24	8	13	72
<i>dont Individuel groupé</i>	1	2	3	0	1	6
<b>Retraits***</b>	0	0	0	2	0	2
<i>dont Collectif***</i>	0	0	0	2	0	2
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	0	0
<b>Offre commerciale</b>	130	101	164	154	140	140
<i>dont Collectif***</i>	122	95	161	151	138	138
<i>dont Individuel groupé</i>	8	6	3	3	2	2

#### 14 ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2025

**Aucune** en accession aidée

**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 2T 2024 - 2T 2025

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

Ventes à investisseurs : **-2log.** (-100%)

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

Offre commerciale : **-44 log.** (-68%)

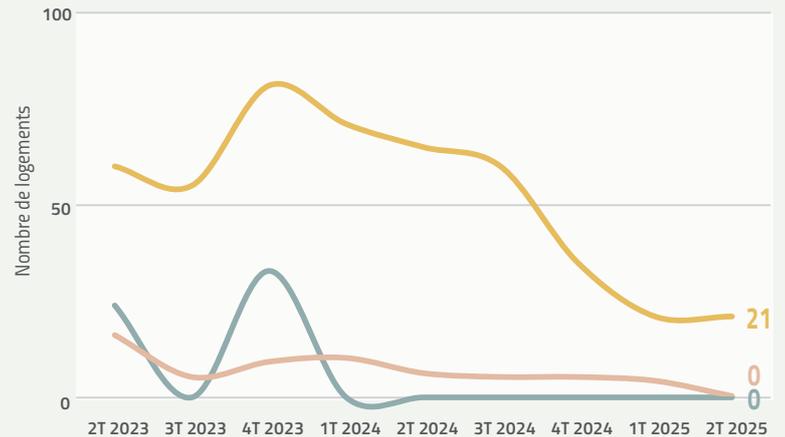
Prix moyen de vente (en libre) : -

**Aucune vente au 2<sup>e</sup> trimestre 2025**

**3,1% de taux d'écoulement au 2<sup>e</sup> trim. 2025**

Durée moyenne de commercialisation d'un  
programme au 2<sup>e</sup> trimestre 2025 : **32 mois**

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



marché de la promotion immobilière

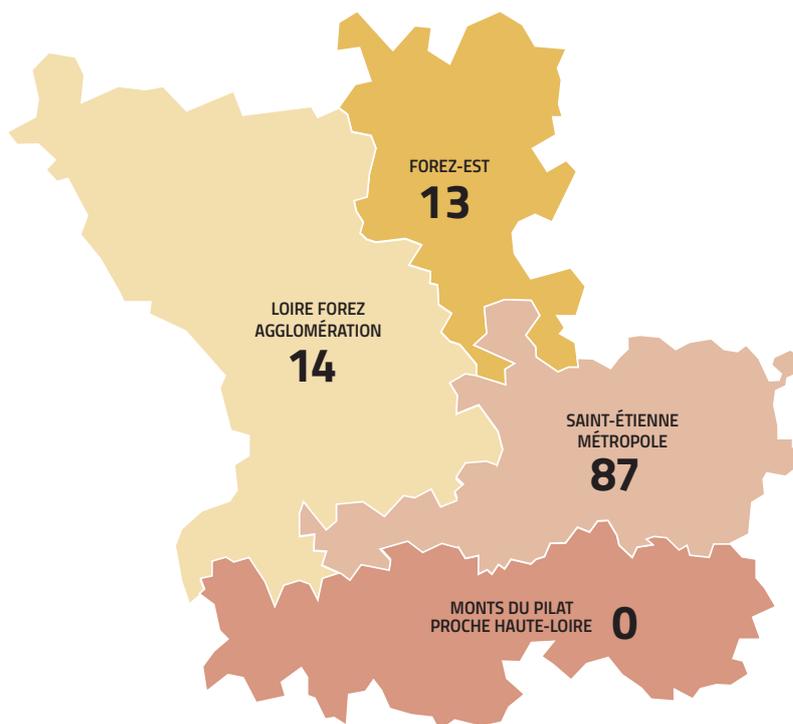
# CC du Pays entre Loire et Rhône

Aucune activité de promotion immobilière n'est recensée au 2<sup>e</sup> trimestre 2025 et sur l'année glissante, sur cet EPCI.



2<sup>e</sup> trimestre 2025

# Bilan des ventes et des prix

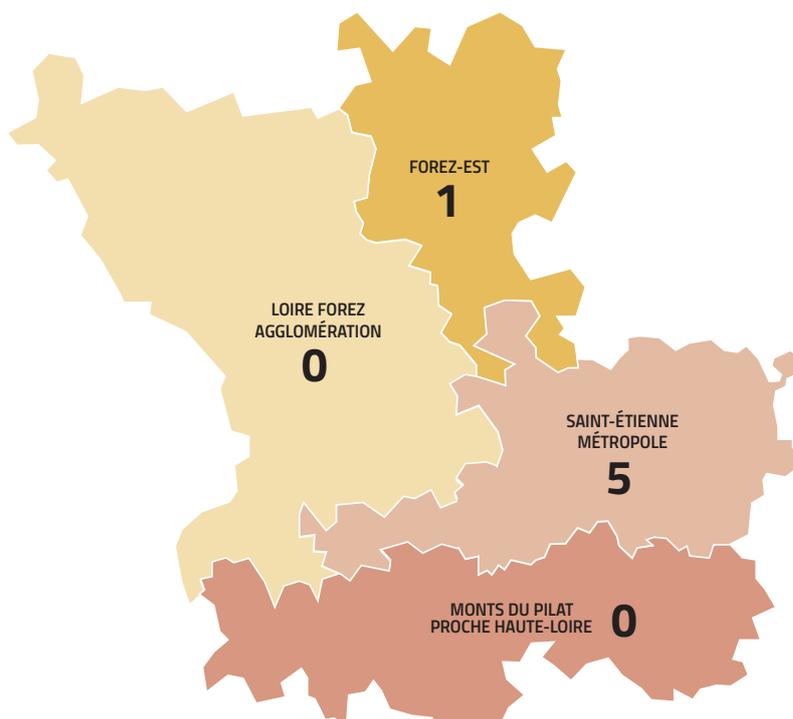
**NOMBRE DE VENTES EN LIBRE EN COLLECTIF**  
PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> (HORS PARKING)

LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION  
**14 ventes**  
**3 318 €/m<sup>2</sup>**

FOREZ-EST  
**13 ventes**  
**2 810 €/m<sup>2</sup>**

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE  
**87 ventes**  
**3 520 €/m<sup>2</sup>**

MONTS DU PILAT  
ET PROCHE HAUTE-LOIRE  
**aucune vente**

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

LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION  
**aucune vente**

FOREZ-EST  
**1 vente**  
**269 000 €**

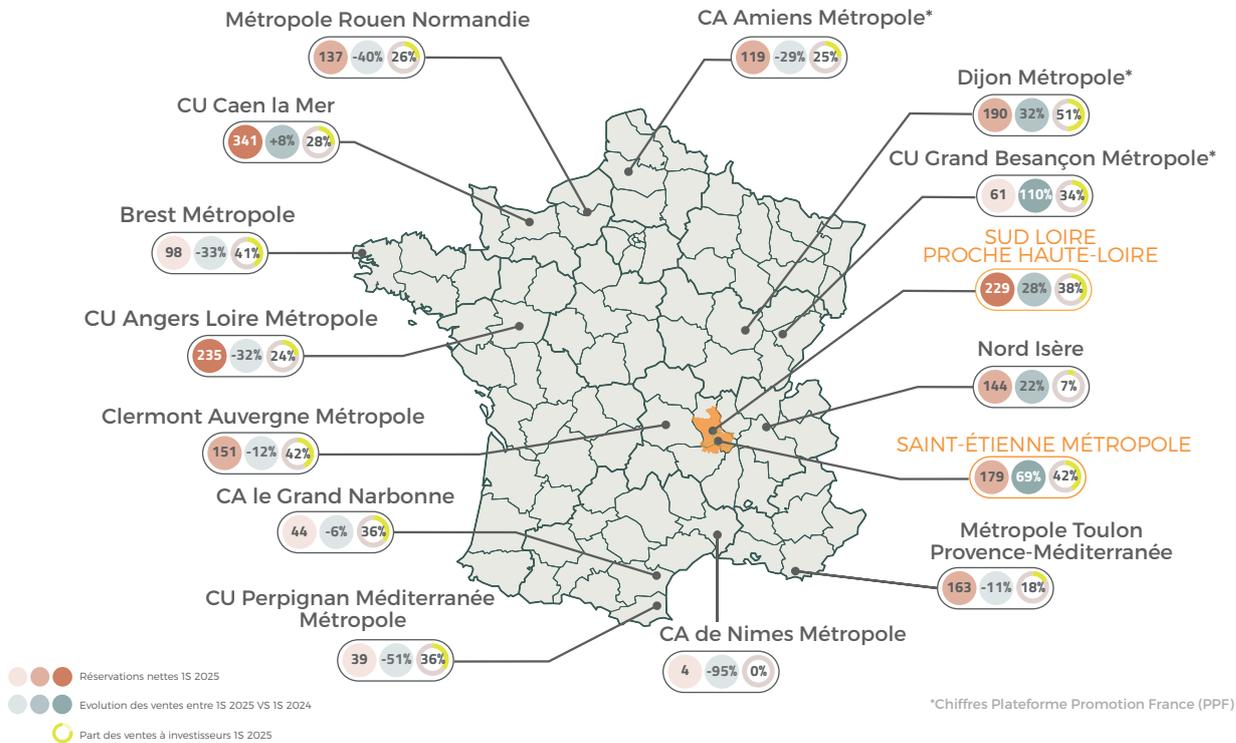
SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE  
**5 ventes**  
**329 000 €**

MONTS DU PILAT  
ET PROCHE HAUTE-LOIRE  
**aucune vente**

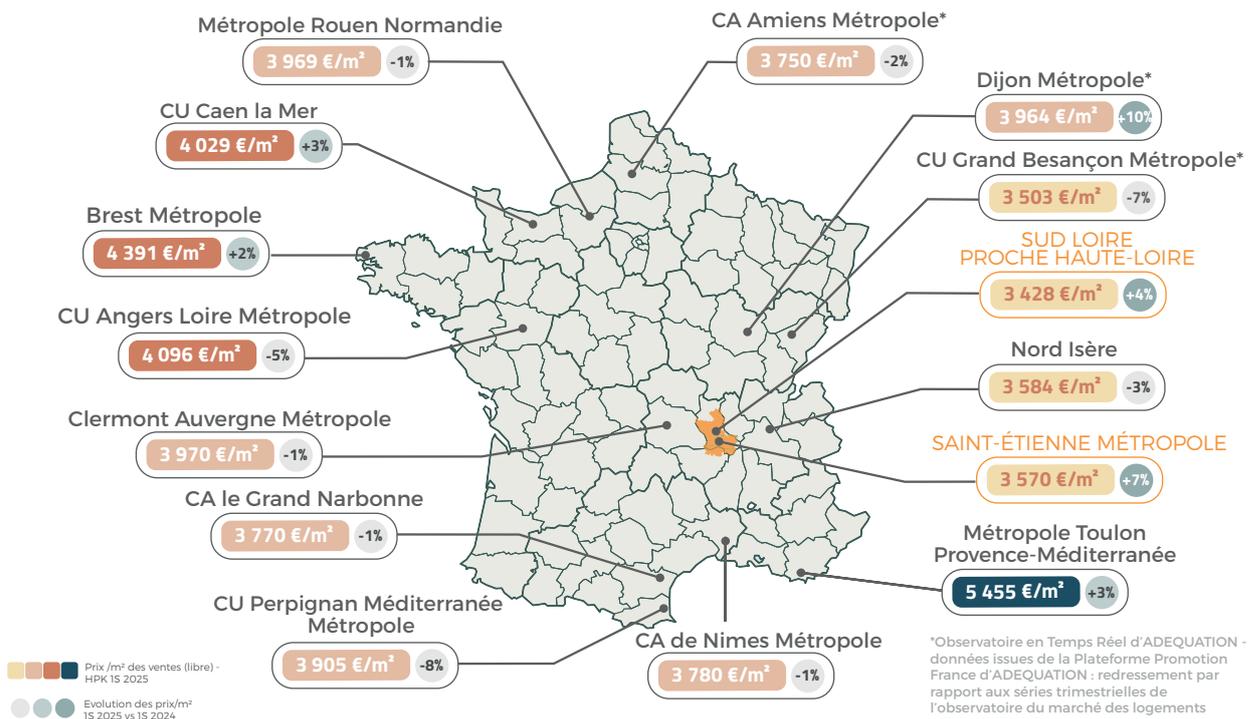
1<sup>er</sup> semestre 2025

## point de conjoncture comparée

## DONNÉES COMPARÉES SUR LES VOLUMES DE VENTES EN LIBRE



## DONNÉES COMPARÉES SUR LES PRIX DE VENTES EN LIBRE



## 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), proche Haute-Loire et dans le Pays entre Loire et Rhône.

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.

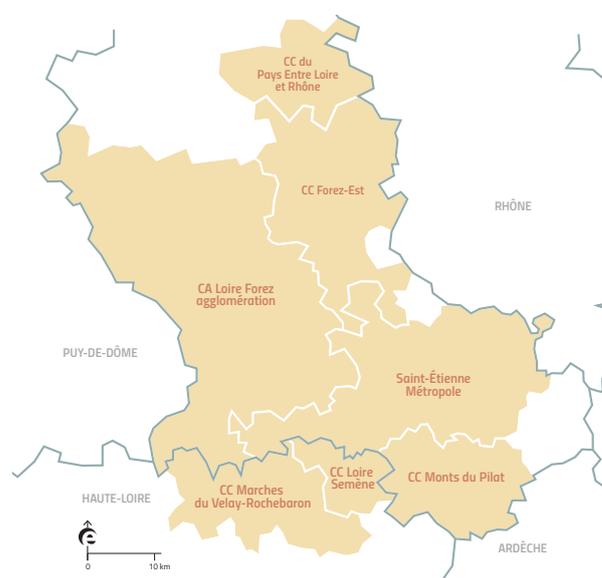
Le prix du marché est la moyenne des prix des logements collectifs disponibles (hors stationnement) dans les programmes dont les rythmes de vente sont supérieurs à la moyenne du marché. Il constitue un indicateur représentatif de l'offre qui anime principalement le marché.

**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).





46 rue de la télématique  
CS 40801  
42952 Saint-Etienne cedex 1  
tél : 04 77 92 84 00  
mail : [epures@epures.com](mailto:epures@epures.com)  
web : [www.epures.com](http://www.epures.com)

