

n°27

3^e trimestre 2025

+29% ventes

/ au 3^e trimestre 2024

110 ventes au 3^e trimestre 2025

25% à investisseurs

28% en accession aidée

3,6% taux d'écoulement

moyen au 3^e trimestre 2025
(en collectif libre)

+49% mises en vente

/ au 3^e trimestre 2024

100 mises en vente

au 3^e trimestre 2025

+14% offre commerciale

/ au 3^e trimestre 2024

869 logements disponibles

à la fin du 3^e trimestre 2025

+5,6% prix de vente

/ au 3^e trimestre 2024

3 440 €/m² prix moyen de
vente au 3^e trimestre 2025

(collectif libre, hors parking)

3 290 €/m² prix moyen

de l'offre au 3^e 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 diminuent, passant de 142 à 100 nouveaux lots entre le 2^e et le 3^e trimestre 2025. Ce niveau reste néanmoins supérieur au 3^e trimestre 2024.

➡ Les ventes diminuent également entre le 2^e et le 3^e trimestre de l'année, de 131 à 110 logements. Un quart des ventes auprès d'investisseurs, 28% en accession aidée et le reste en libre.

➡ Les ventes de T3 et T4 sont en diminution représentant 39% des ventes. Les T1 et T2 sont majoritaires, avec 18% et 41% des ventes.

➡ Le prix de vente moyen, impacté par les typologies vendues, se stabilise à 3 549 €/m² parking inclus.

➡ L'offre commerciale a diminué par rapport aux trois derniers trimestres, à 869 logements à la vente. A noter que la part du stock dur (offre livrée) atteint 15% de l'offre au 3^e trimestre 2025, tandis que l'offre en chantier (risque de stock dur à terme) est à hauteur de 24%.

* 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 3T 2024 - 3T 2025

Ventes nettes : **+57 log.** (+238%)
Ventes à investisseurs : **+29 log.** (+483%)
Mises en vente : **-13 log.** (-19%)
Offre commerciale : **+176 log.** (+40%)
Prix de vente moyen : **+10,2%**

DESTINATION DES VENTES

	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25
Ventes à investisseurs	-6	29	39	37	23
		44%	46%	39	28%
dont Collectif***	-6	29	39	37	23
dont Individuel groupé					
Ventes à occupants	30	37	45	59	58
	100%	56%	54%	61	72%
dont Collectif***	29	41	42	54	54
dont Individuel groupé	1	-4	3	5	4

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25
prix/m² de l'offre	3 369 €	3 510 €	3 458 €	3 449 €	3 409 €
prix/m² des ventes	3 190 €	3 278 €	3 630 €	3 456 €	3 514 €

Prix au m² du marché : **3 449 €**

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

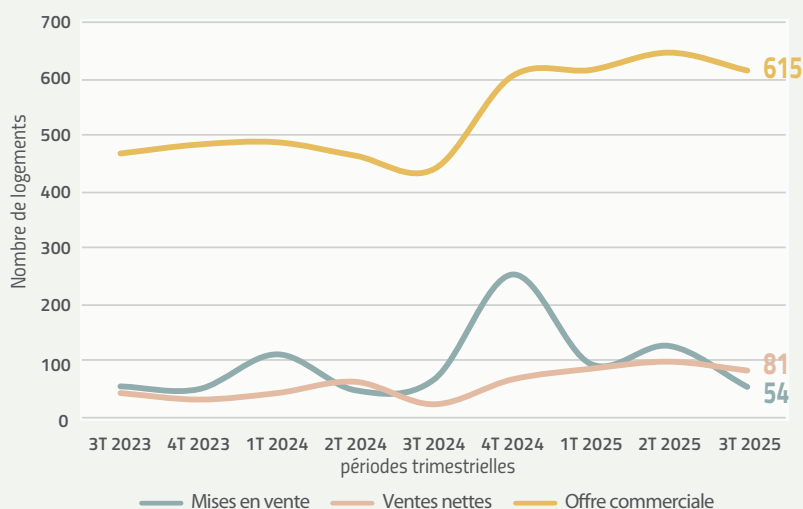
Prix au m² du logement le plus cher : **5 419 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

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

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 3^e trimestre 2025 : **30 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	Cumul**
Programmes en com.*****	36	40	40	46	49	-
dont Collectif***	32	35	35	39	42	-
dont Individuel groupé	5	6	6	8	8	-
Mises en vente	67	254	95	127	54	530
dont Collectif***	67	253	75	127	54	509
dont Individuel groupé	0	1	20	0	0	21
Ventes nettes	24	66	84	96	81	327
dont Collectif***	23	70	81	91	77	319
dont Individuel groupé	1	-4	3	5	4	8
Retraits****	67	22	0	0	5	27
dont Collectif***	67	22	0	0	5	27
dont Individuel groupé	0	0	0	0	0	0
Offre commerciale	439	605	616	647	615	615
dont Collectif***	407	568	562	598	570	570
dont Individuel groupé	32	37	54	49	45	45

81 ventes au 3^e trimestre 2025

37% en accession aidée (dont 16 ventes en PSLA)

37% en secteur aménagé

48% 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

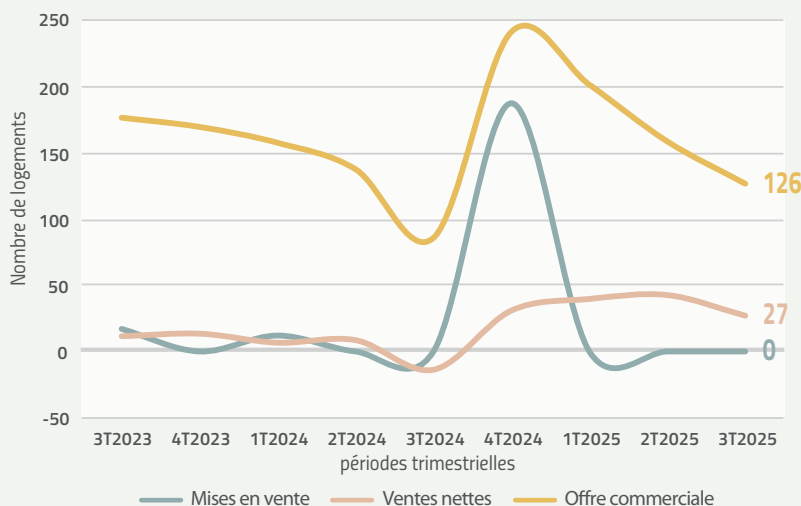
Évolution 3T 2024 - 3T 2025

Ventes : **+42 log.** (+280%)
 Ventes à investisseurs : **+19 log.** (+317%)
 Mises en vente : **aucune** (idem 1 an avant)
 Offre commerciale : **+41 log.** (+48%)
 Prix moyen de vente : **+19,3%**

27 ventes au 3^e trimestre 2025

48% à investisseur (13 ventes)
100% en collectif (27 ventes)
22% en accession aidée (6 ventes dont 0 PSLA)
74% en secteur aménagé (20 ventes)
89% en périmètre RU (13 ventes)

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



DESTINATION DES VENTES

	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25
Ventes à investisseurs	-6	16	23	23	13
	40%	52%	58%	53%	48%
dont Collectif	-6	16	23	23	13
dont Individuel groupé					
Ventes à occupants	-9	15	17	20	14
	60%	48%	43%	47%	52%
dont Collectif	-9	15	17	20	14
dont Individuel groupé					

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25
prix/m² de l'offre	3 298 €	3 952 €	3 867 €	3 853 €	3 938 €
prix/m² des ventes	3 208 €	3 867 €	4 297 €	3 801 €	3 826 €

Prix au m² du marché : **5 091 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 606 €**

Prix au m² du logement le plus cher : **5 419 €**

3,7% de taux d'écoulement au 3^e trimestre 2025

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





marché de la promotion immobilière

Loire Forez agglomération

Évolution 3T 2024 - 3T 2025

Ventes : **-12 log.** (-44%)
 Ventes à investisseurs : **-4 log.** (-80%)
 Mises en vente : **+26 log.** (aucune au 3T 24)
 Offre commerciale : **-60 log.** (-37%)
 Prix de vente moyen : **-1,7%**

DESTINATION DES VENTES

	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	
Ventes à investisseurs	5	3	3	-1	1	
	19%	13%	33%		7%	
dont Collectif***	5	3	3	-1	1	
dont Individuel groupé						
Ventes à occupants	22	21	6	19	14	
	81%	88%	67%	100%	93%	
dont Collectif***	19	19	19	17	12	
dont Individuel groupé	3	2	4	2	2	

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	
prix/m² de l'offre	3 332 €	3 339 €	3 330 €	3 391 €	3 356 €	
prix/m² des ventes	3 412 €	3 280 €	3 458 €	3 334 €	3 355 €	

Prix au m² du marché : **3 337 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 657 €**

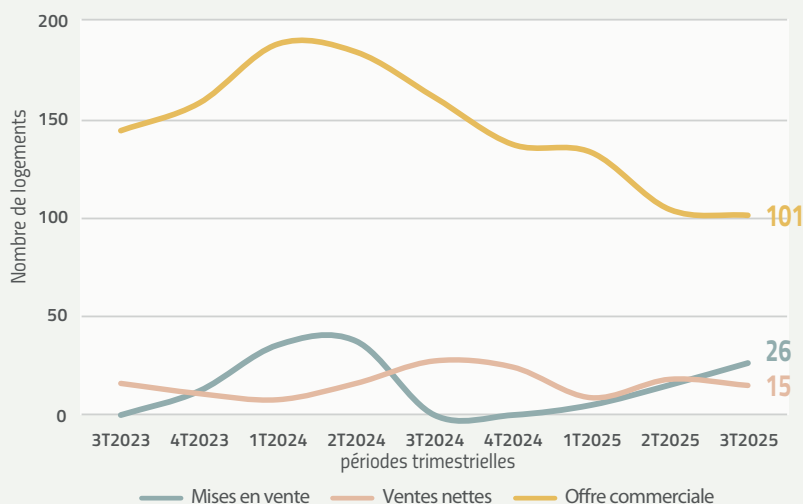
Prix au m² du logement le plus cher : **4 090 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

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

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 3^e trimestre 2025 : **26 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	Cumul**
Programmes en com.*****	22	20	22	22	18	-
dont Collectif***	16	15	15	15	11	-
dont Individuel groupé	7	6	7	7	7	-
Mises en vente	0	0	5	15	26	46
dont Collectif***	0	0	0	7	16	23
dont Individuel groupé	0	0	5	8	10	23
Ventes nettes	27	24	9	18	15	66
dont Collectif***	24	22	5	16	13	56
dont Individuel groupé	3	2	2	2	2	8
Retraits****	7	0	0	26	14	40
dont Collectif***	4	0	0	21	10	31
dont Individuel groupé	3	0	0	5	4	9
Offre commerciale	161	137	133	104	101	101
dont Collectif***	128	106	101	71	64	64
dont Individuel groupé	33	31	32	33	37	37

15 ventes au 3^e trimestre 2025

13% 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 3T 2024 - 3T 2025

Ventes : **-15 log.** (-52%)

Ventes à investisseurs : **-17 log.** (-85%)

Mises en vente : **11 log.** (aucune au 3T 24)

Offre commerciale : **+31 log.** (+31%)

Prix moyen de vente : **-1%**

DESTINATION DES VENTES

	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25
Ventes à investisseurs	20	13	5	9	3
	69%	48%	50%	53%	21%
dont Collectif***	20	13	5	9	3
dont Individuel groupé					
Ventes à occupants	9	14	5	8	11
	31%	52%	50%	47%	79%
dont Collectif***	7	11	5	5	7
dont Individuel groupé	2	3		1	4

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25
prix/m² de l'offre	3 022 €	2 888 €	2 876 €	2 875 €	2 885 €
prix/m² des ventes	3 241 €	3 159 €	3 009 €	2 891 €	3 210 €

Prix au m² du marché : **2 853 €**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 357 €**

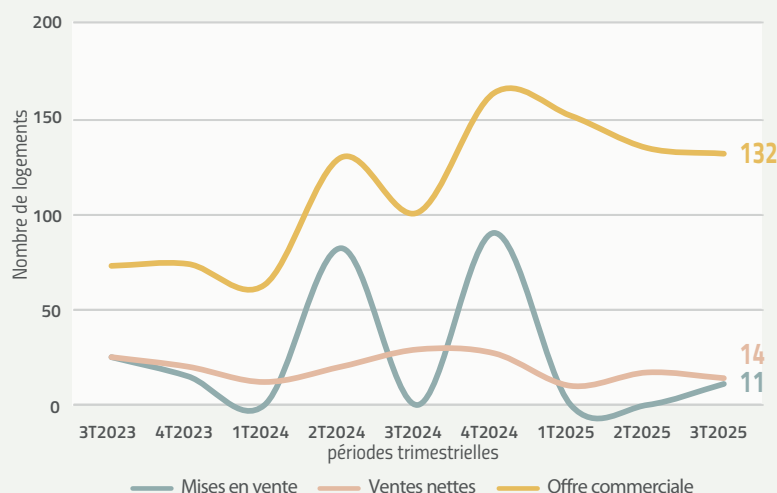
Prix au m² du logement le plus cher : **4 052 €**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25
Te	6,7%	5,0%	4,5%	4,3%	4,3%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 3^e trimestre 2025 : **23 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	Cumul**
Programmes en com.*****	11	13	13	13	12	-
dont Collectif***	9	11	11	11	10	-
dont Individuel groupé	2	2	2	2	2	-
Mises en vente	0	90	0	0	11	101
dont Collectif***	0	90	0	0	0	0
dont Individuel groupé	0	0	0	0	11	11
Ventes nettes	29	27	10	17	14	68
dont Collectif***	27	24	10	16	10	60
dont Individuel groupé	2	3	0	1	4	8
Retraits****	0	0	2	0	0	2
dont Collectif***	0	0	2	0	0	2
dont Individuel groupé	0	0	0	0	0	0
Offre commerciale	101	164	152	135	132	132
dont Collectif***	95	161	149	133	123	123
dont Individuel groupé	6	3	3	2	9	9

14 ventes au 3^e 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

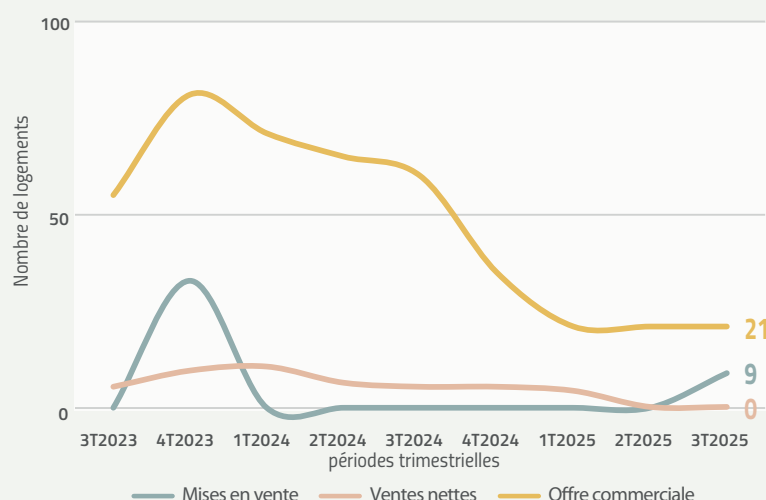
Évolution 3T 2024 - 3T 2025

Ventes : **-5 log.** (-100%)Ventes à investisseurs : **-3 log.** (-100%)Mises en vente : **+9 log.** (aucune au 3T 24)Offre commerciale : **-39 log.** (-65%)

Prix moyen de vente (en libre) : -

Aucune vente au 3^e trimestre 20252,9% de taux d'écoulement au 3^e trim. 2025Durée moyenne de commercialisation d'un
programme au 3^e trimestre 2025 : **34 mois**

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



marché de la promotion immobilière

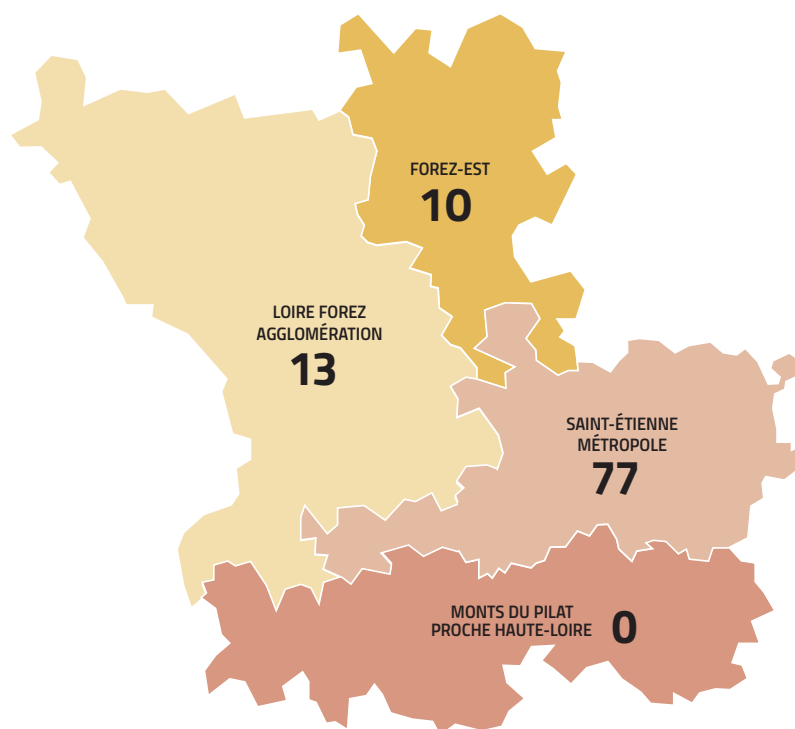
CC du Pays entre Loire et Rhône

Aucune activité de promotion immobilière n'est recensée au 3^e trimestre 2025 et sur l'année glissante.

3^e trimestre 2025

Bilan des ventes et des prix

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



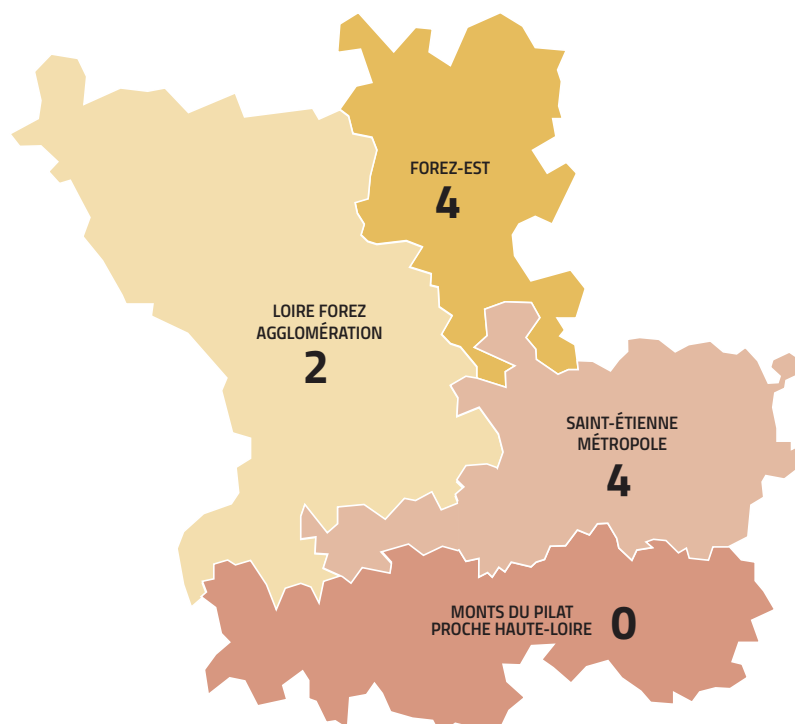
LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
13 ventes
3 355 €/m²

FOREZ-EST
10 ventes
3 210 €/m²

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
77 ventes
3 514 €/m²

MONTS DU PILAT
ET PROCHE HAUTE-LOIRE
aucune vente

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



LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
2 ventes
269 000 €

FOREZ-EST
4 ventes
268 750 €

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
4 ventes aidées

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), 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 m² 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 m² 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 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), 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).

