

-34% ventes

/ au 4^e trimestre 2024

82 ventes au 4^e trimestre 2025

87% en collectif

34% à investisseurs

33% en accession aidée

3,6% taux d'écoulement

moyen au 4^e trimestre 2025
(en collectif libre)

-65% mises en vente

/ au 4^e trimestre 2024

121 mises en vente

au 4^e trimestre 2025

-2% offre commerciale

/ au 4^e trimestre 2024

926 logements disponibles

à la fin du 4^e trimestre 2025

+6% prix de vente

/ au 4^e trimestre 2024

3 431€/m² prix moyen de

vente au 4^e trimestre 2025

(collectif libre, hors parking)

3 310€/m² prix moyen

de l'offre au 4^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 remontent, passant de 104 à 121 nouveaux lots entre le 3^e et le 4^e trimestre 2025. Ce niveau reste néanmoins inférieur au 4^e trimestre 2024.

➡ Les ventes continuent de diminuer entre le 3^e et le 4^e trimestre de l'année, de 117 à 82 logements. Un tiers des ventes auprès d'investisseurs, un tiers en accession aidée (en hausse) et le reste en libre.

➡ Les ventes de T1 et T2 restent majoritaires, avec 21% et 42% des appartements vendus. Les T3 représentent 24% des ventes en collectif et les T4, 11% des ventes.

➡ Le prix de vente moyen, impacté par les typologies vendues, se stabilise à 3 522€/m² parking inclus.

➡ L'offre commerciale a diminué en 1 an, de 941 à 926 logements à la vente. Cependant, en collectif, la part du stock dur (offre livrée) augmente, 17% de l'offre au 4^e trimestre 2025 (+ 9 points / 4^e trim. 2024), tandis que l'offre en chantier (risque de stock dur à terme) est à hauteur de 33%.

* 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 4T 2024 -4T 2025

Ventes nettes : **+2 log.** (+3%)
Ventes à investisseurs : **-4 log.** (-14%)
Mises en vente : **-176 log.** (-70%)
Offre commerciale : **-42 log.** (-2%)
Prix de vente moyen : **+7,2%**

DESTINATION DES VENTES

	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25
Ventes à investisseurs	29 43%	38 45%	42 43%	24 28%	25 36%
dont Collectif***	29	38	42	24	25
dont Individuel groupé					
Ventes à occupants	38 57%	46 55%	55 57%	63 72%	44 64%
dont Collectif***	41	43	50	58	36
dont Individuel groupé	-3	3	5	5	8

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25
prix/m² de l'offre	3 506€	3 451€	3 477€	3 437€	3 421€
prix/m² des ventes	3 278€	3 630€	3 493€	3 508€	3 513€

Prix au m² du marché : **3 435€**

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

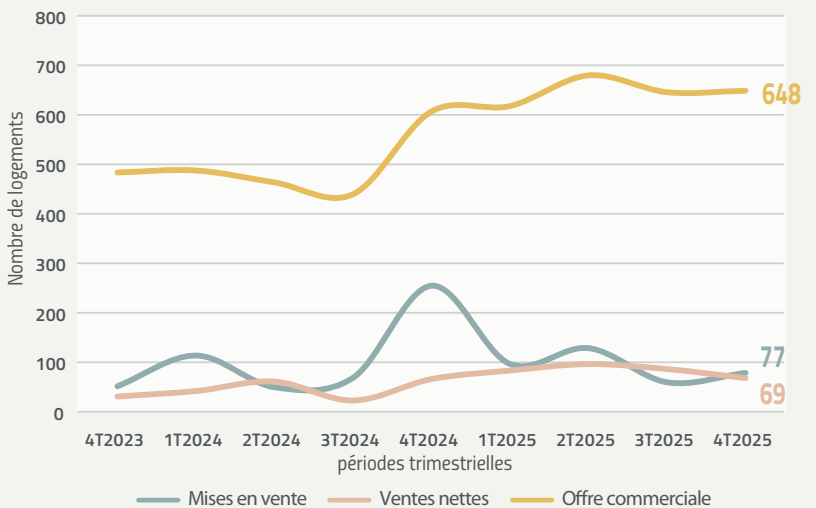
Prix au m² du logement le plus cher : **5 419€**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

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

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 4^e trimestre 2025 : **30 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	Cumul**
Programmes en com.*****	41	47	50	48	49	-
dont Collectif***	35	39	42	40	38	-
dont Individuel groupé	7	9	9	9	14	-
Mises en vente	253	95	159	58	77	389
dont Collectif***	252	75	159	54	22	310
dont Individuel groupé	1	20	0	4	55	79
Ventes nettes	67	84	97	87	69	337
dont Collectif***	70	81	92	82	61	316
dont Individuel groupé	-3	3	5	5	8	21
Retraits****	22	0	0	5	5	10
dont Collectif***	22	0	0	5	5	10
dont Individuel groupé	0	0	0	0	0	0
Offre commerciale	606	617	679	645	648	648
dont Collectif***	567	561	628	595	551	551
dont Individuel groupé	39	56	51	50	97	97

69 ventes au 4^e trimestre 2025

36% en accession aidée (dont 15 ventes en PSLA)

41% en secteur aménagé

43% 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 4T 2024 - 4T 2025

Ventes : **-10 log.** (-32%)

Ventes à investisseurs : autant qu'1 an avant

Mises en vente : **-180 log.** (-97%)

Offre commerciale : **-108 log.** (-45%)

Prix moyen de vente : **+21,6%**

21 ventes au 4^e trimestre 2025

76% à investisseur (16 ventes)

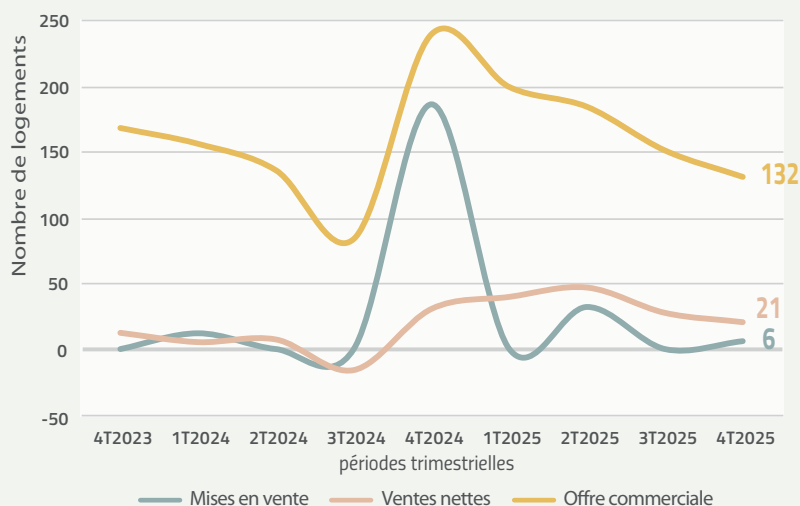
90% en collectif (19 ventes)

38% en accession aidée (8 ventes dont 2 PSLA)

85% en secteur aménagé

100% en périmètre RU

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



DESTINATION DES VENTES

	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25
Ventes à investisseurs	16	23	27	13	16
	52%	58%	57%	46%	76%
dont Collectif	166	23	27	13	16
dont Individuel groupé					
Ventes à occupants	15	17	20	15	5
	48%	43%	43%	54%	24%
dont Collectif	15	17	20	15	3
dont Individuel groupé	0	0	0	0	2

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25
prix/m ² de l'offre	3 948€	3 863€	3 977€	4 105€	3 922€
prix/m ² des ventes	3 867€	4 297€	3 866€	3 792€	4 703€

Prix au m² du marché : **4 855€**

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 4^e trimestre 2025

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





marché de la promotion immobilière

Loire Forez agglomération

Évolution 4T 2024 -4T 2025

Ventes : **-17 log.** (-68%)

Ventes à investisseurs : autant qu'1 an avant

Mises en vente : **+44 log.** (aucune au 4T 25)

Offre commerciale : **-6 log.** (-4%)

Prix de vente moyen : **+0,2%**

DESTINATION DES VENTES

	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25
Ventes à investisseurs	3 12%	3 33%	-1	-1 6%	3 38%
<i>dont Collectif***</i>	3	3	-1	1	2
<i>dont Individuel groupé</i>					1
Ventes à occupants	22 88%	6 68%	18 100%	15 94%	5 63%
<i>dont Collectif***</i>	20	2	16	12	3
<i>dont Individuel groupé</i>	2	4	2	3	2

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25
prix/m ² de l'offre	3 340€	3 330€	3 391€	3 356€	3 416€
prix/m ² des ventes	3 281€	3 466€	3 340€	3 355€	3 288€

Prix au m² du marché : **3 429€**

Prix au m² du logement le moins cher : **2 815€**

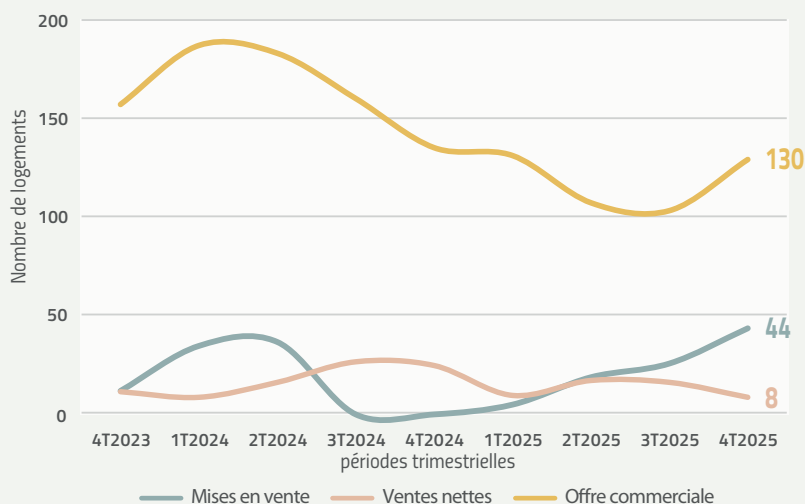
Prix au m² du logement le plus cher : **4 180€**

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

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

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 4^e trimestre 2025 : **26 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	Cumul**
Programmes en com.*****	20	22	23	19	18	-
<i>dont Collectif***</i>	15	15	15	11	11	-
<i>dont Individuel groupé</i>	6	7	8	8	8	-
Mises en vente	0	5	19	26	44	94
<i>dont Collectif***</i>	0	0	7	16	41	64
<i>dont Individuel groupé</i>	0	5	12	10	3	30
Ventes nettes	25	9	17	16	8	50
<i>dont Collectif***</i>	23	5	15	13	5	38
<i>dont Individuel groupé</i>	2	4	2	3	3	12
Retraits****	0	0	29	14	10	50
<i>dont Collectif***</i>	0	0	21	10	0	31
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	5	4	10	19
Offre commerciale	136	132	108	104	130	130
<i>dont Collectif***</i>	105	100	71	64	100	100
<i>dont Individuel groupé</i>	31	32	37	140	30	30

8 ventes au 4^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 Forez-Est

Évolution 4T 2024 -4T 2025

Ventes : **-25 log.** (-93%)

Ventes à investisseurs : **-13 log.**
(aucune au 4T 25)

Mises en vente : **-90 log.**
(aucune au 4T 25)

Offre commerciale : **+34 log.** (+21%)

Prix moyen de vente : **-1,9%**

DESTINATION DES VENTES

	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25
Ventes à investisseurs	13 48%	5 50%	9 53%	3 21%	0
<i>dont Collectif***</i>	13	5	9	3	
<i>dont Individuel groupé</i>					
Ventes à occupants	14 52%	5 50%	8 47%	11 79%	2 100%
<i>dont Collectif***</i>	11	5	7	7	2
<i>dont Individuel groupé</i>	3	0	1	4	

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25
prix/m ² de l'offre	2 888€	2 876€	2 875€	2 885€	2 881€
prix/m ² des ventes	3 159€	3 009 €	2 891€	3 210€	3 099€

Prix au m² du marché : **2 871€**

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

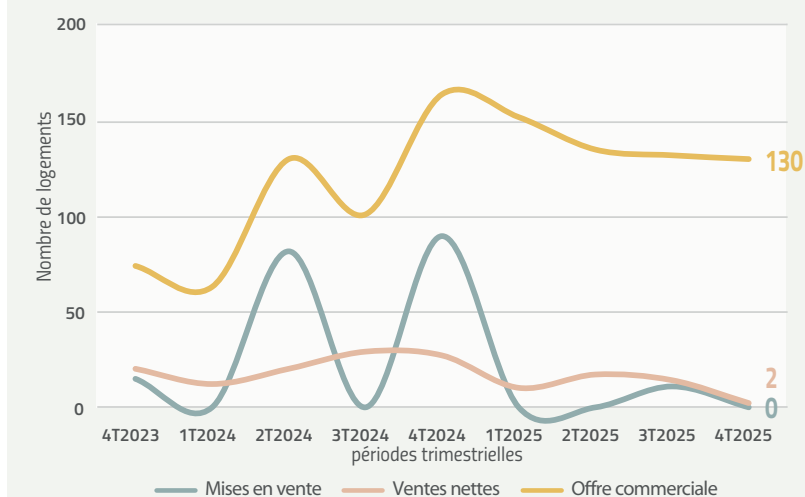
Prix au m² du logement le plus cher : **4 052€**

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 4^e trimestre 2025 : **24 mois**

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



ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	Cumul**
Programmes en com.*****	13	13	13	12	11	-
<i>dont Collectif***</i>	11	11	11	10	9	-
<i>dont Individuel groupé</i>	2	2	2	2	2	-
Mises en vente	90	0	0	11	0	11
<i>dont Collectif***</i>	90	0	0	0	0	0
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	11	0	11
Ventes nettes	27	10	17	14	2	43
<i>dont Collectif***</i>	24	10	16	10	2	38
<i>dont Individuel groupé</i>	3	0	1	4	0	5
Retraits****	0	2	0	0	0	2
<i>dont Collectif***</i>	0	2	0	0	0	2
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	0	0
Offre commerciale	164	152	135	132	130	130
<i>dont Collectif***</i>	161	149	133	123	121	121
<i>dont Individuel groupé</i>	3	3	2	9	9	9

2 ventes au 4^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

4T 2024 -4T 2025

Ventes : **-2 log.** (-40%)

Ventes à investisseurs : **-2 log.**
(aucune au 4T 25)

Mises en vente : **Aucune** (aucune au 4T 25)

Offre commerciale : **-17 log.** (-48%)

Prix moyen de vente (en libre) : **-9%**

3 ventes au 4^e trimestre 2025

2 ventes en accession aidée (PSLA)

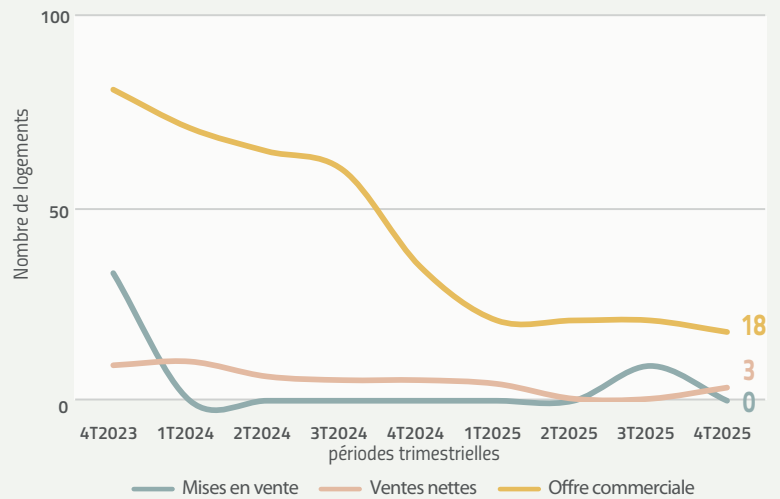
Aucune en secteur aménagé

Aucune en périmètre de renouvellement urbain

3,4% de taux d'écoulement au 4^e trim. 2025

Durée moyenne de commercialisation d'un
programme au 4^e 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

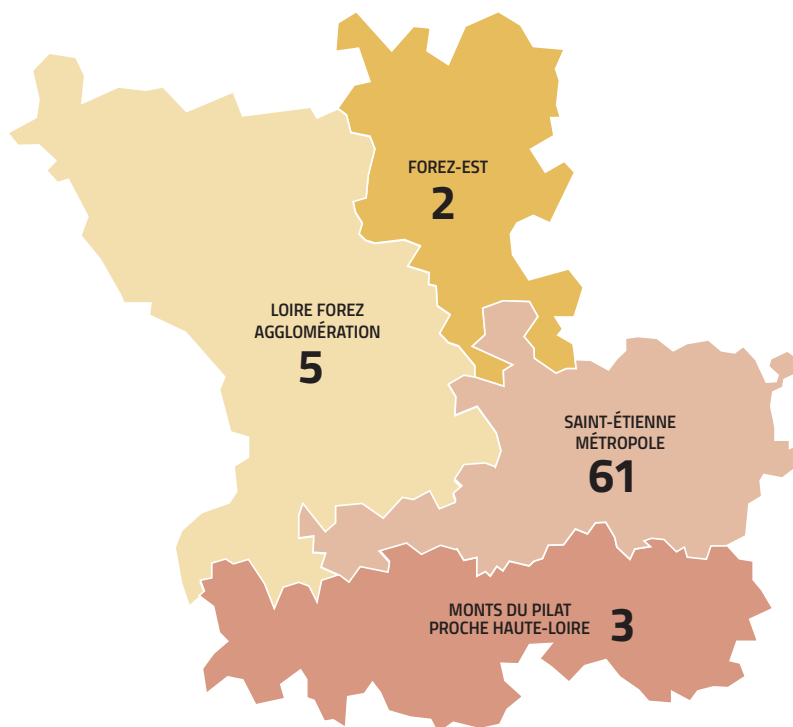
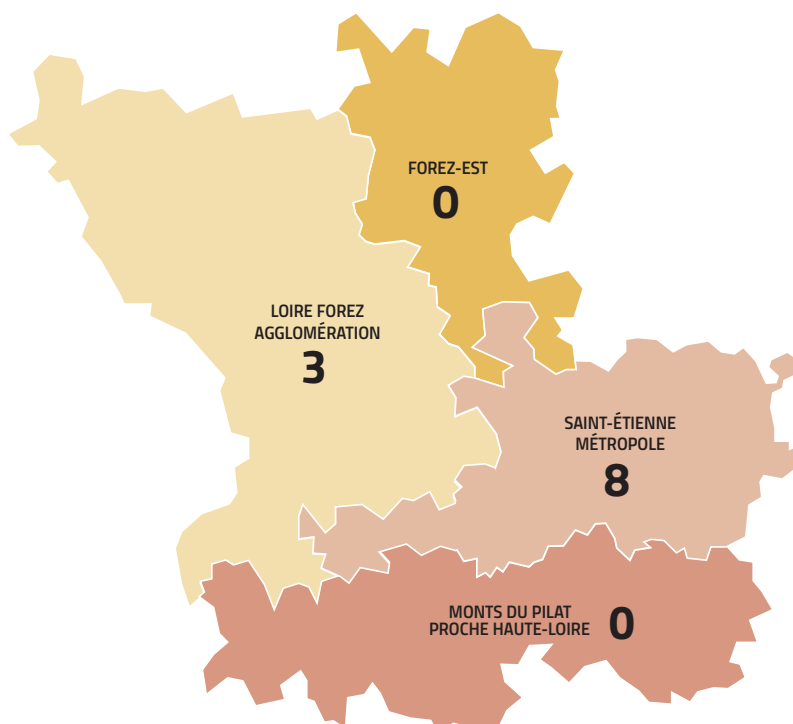
CC du Pays entre Loire et Rhône

Aucune activité de promotion immobilière n'est recensée au 4^e trimestre 2025 et sur l'année glissante.



4^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
5 ventes
3 288€/m²FOREZ-EST
2 ventes
3 099€/m²SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
61 ventes
3 513€/m²MONTS DU PILAT
ET PROCHE HAUTE-LOIRE
3 ventes
2 760€/m²**NOMBRE DE VENTES EN INDIVIDUEL GROUPÉ**
PRIX UNITAIRE MOYEN EN LIBRE (HORS PARKING)LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
3 ventes
250 000 €FOREZ-EST
aucune venteSAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
8 ventes aidéesMONTS 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 EPCL : 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).

