

n°29

1^{er} trimestre 2026

42 mises en vente

-59% mises en vente
/ au 1^{er} trimestre 2025

85 ventes

95% en collectif
27% à investisseurs
25% en accession aidée

-29% ventes
/ au 1^{er} trimestre 2025

3,6% taux d'écoulement moyen
au 1^{er} trimestre 2026 (en collectif libre)

899 logements disponibles

à la fin du 1^{er} trimestre 2026

-6% offre commerciale
/ au 1^{er} trimestre 2025

3 343€/m²
prix moyen de vente
(collectif libre, hors parking)

+1,7% prix de vente
/ au 1^{er} trimestre 2025

3 312€/m² prix moyen de l'offre
au 1^{er} trimestre 2026
(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 de nouveau, passant de 169 à 42 nouveaux lots entre le 4^e trimestre 2025 et le 1^{er} trimestre 2026. Ce niveau reste inférieur au 1^{er} trimestre 2025 (102 mises en vente).

➡ Les ventes continuent de diminuer entre le 4^e trimestre 2025 et le 1^{er} trimestre 2026, de 111 à 85 logements. Un quart des ventes auprès d'investisseurs, un quart en accession aidée (en baisse) et le reste en libre.

➡ Les ventes de T2 et T3 sont majoritaires, avec 35% et 38% des appartements vendus. Les T4 représentent 13% des ventes en collectif et les T1, 8% des ventes.

➡ Le prix de vente moyen, impacté par les typologies vendues, se stabilise à 3 478€/m² parking inclus.

➡ L'offre commerciale a diminué en 1 an, de 964 à 899 logements à la vente. Cependant, la part du stock dur (offre livrée) augmente, 15% de l'offre au 1^{er} trimestre 2026 (+ 6 points / 1^{er} trim. 2025), tandis que l'offre en chantier (risque de stock dur à terme) est à hauteur de 34%.

* 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

61 VENTES au 1^{er} trimestre 2026

33% en accession aidée
(dont 12 ventes en PSLA)
25% en secteur aménagé
13% en périmètre de
renouvellement urbain

DESTINATION ET FORME D'HABITAT DES VENTES

	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	1T 26
Ventes à investisseurs	40	43	25	26	18
	46%	42%	28%	34%	30%
dont Collectif***	40	43	25	26	18
dont Individuel groupé					
Ventes à occupants	47	60	64	51	43
	54%	58%	72%	66%	70%
dont Collectif***	44	54	60	42	39
dont Individuel groupé	3	6	4	9	4

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	1T 26
prix/m² de l'offre	3 454 €	3 483 €	3 445 €	3 449 €	3 451 €
prix/m² des ventes	3 615 €	3 437 €	3 487 €	3 544 €	3 459 €

Gamme de prix la plus élevée¹ : 8% des ventes
entre 5 000 et 5 500 €/m²

Gamme de prix la plus basse : 14% des ventes
inférieurs à 3 000 €/m²

55% des ventes entre 3 000 et 3 500 €/m²

¹ lié à des opérations de logements étudiants et petites surfaces

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	1T 26
Te	5,0%	5,0%	4,8%	4,0%	3,4%

Nombre de mois théorique de stock
disponible à la fin du 1^{er} trim. 2026 : **32 mois**

* Un nombre négatif signifie qu'il s'agit de désistement

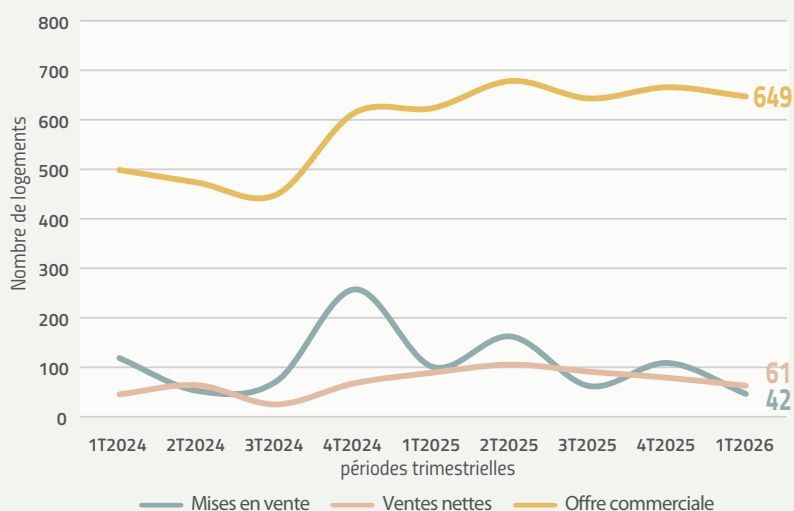
**Cumulé mobile des 4 derniers trimestres

*** 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

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



Évolution 1T 2025 - 1T 2026

Ventes nettes : **-26 logements** (-30%)

Ventes à investisseurs : **-22 logements** (-55%)

Mises en vente : **-55 logements** (-57%)

Offre commerciale : **+24 logements** (+4%)

Prix de vente moyen : **-4,3%**

ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	1T26	Cumul**
Programmes en com.*****	8	7	3	8	5	-
dont Collectif***	5	7	2	2	3	-
dont Individuel groupé	3	0	1	6	2	-
Mises en vente	97	159	58	105	42	364
dont Collectif***	75	159	54	50	34	297
dont Individuel groupé	22	0	4	55	8	67
Ventes nettes	87	103	89	77	61	330
dont Collectif***	84	97	85	68	57	307
dont Individuel groupé	3	6	4	9	4	23
Retraits****	12	4	6	18	23	51
dont Collectif***	12	4	6	15	22	47
dont Individuel groupé	0	0	0	3	1	4
Offre commerciale	625	681	645	668	649	2 643
dont Collectif***	568	630	594	571	548	2 343
dont Individuel groupé	57	51	51	97	101	300

marché de la promotion immobilière

Ville de Saint-Étienne

7 VENTES au 1^{er} trimestre 2026

100% à investisseur
100% en collectif
aucune accession aidée
57% en secteur aménagé
aucune en périmètre RU

DESTINATION ET FORME D'HABITAT DES VENTES

	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	1T 26
Ventes à investisseurs	23	27	14	16	8
	58%	57%	50%	67%	100%
dont Collectif	23	27	14	16	8
dont Individuel groupé	0	0	0	0	0
Ventes à occupants	17	20	14	8	-1
	43%	43%	50%	33%	0%
dont Collectif	17	20	14	5	0
dont Individuel groupé	0	0	0	3	-1

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	1T 26
prix/m ² de l'offre	3 854 €	3 962 €	4 060 €	3 907 €	3 900 €
prix/m ² des ventes	4 315 €	3 746 €	3 842 €	4 361 €	4 109 €

Gamme de prix la plus élevée¹ : 64% des ventes entre 5 000 et 5 500 €/m²

Gamme de prix la plus basse : 0,9% des ventes entre 3 000 et 3 500€/m²

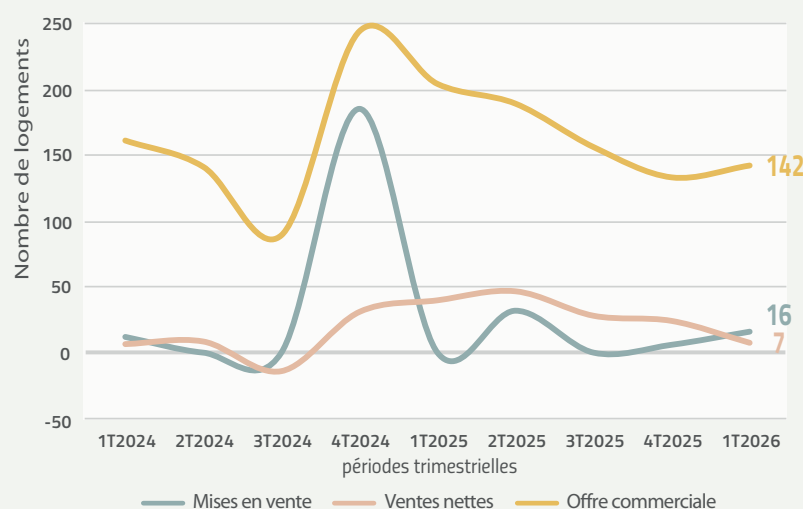
27% des ventes entre 3 500 et 4 400€/m²

¹lié à des opérations de logements étudiants et petites surfaces

2% de taux d'écoulement théorique
au 1^{er} trimestre 2026

Nombre de mois théorique de stock
disponible à la fin du 1^{er} trim. 2026 : **50 mois**

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



Évolution 1T 2025 - 1T 2026

Ventes nettes : **-33 logements (-83%)**

Ventes à investisseurs : **autant qu'1 an avant**

Mises en vente : **+16 logements** (aucune au 1T 2025)

Offre commerciale : **-62 logements (+4%)**

Prix de vente moyen : **-4,8%**





marché de la promotion immobilière

Loire Forez agglomération

6 VENTES au 1^{er} trimestre 2026

aucune en accession aidée
50% ventes en secteur aménagé
aucune en périmètre de
renouvellement urbain

DESTINATION ET FORME D'HABITAT DES VENTES

	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	1T 26
Ventes à investisseurs	3 27%	-2	1 6%	3 30%	3 50%
dont Collectif***	3	-2	1	2	3
dont Individuel groupé	0	0	0	1	0
Ventes à occupants	8 73%	18 100%	16 94%	7 70%	3 50%
dont Collectif***	4	16	13	5	4
dont Individuel groupé	4	2	3	2	-1

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	1T 26
prix/m² de l'offre	3 348 €	3 396 €	3 363 €	3 412 €	3 417 €
prix/m² des ventes	3 388 €	3 340 €	3 337 €	3 301 €	3 296 €

Gamme de prix la plus élevée : 14% des ventes
entre 3 500 et 4 400 €/m²

Gamme de prix la plus basse : 14% des ventes
inférieurs à 3 000 €/m²

71% des ventes entre 3 000 et 3 500 €/m²

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	1T 26
Te	2,0%	5,3%	5,5%	2,0%	2,7%

Nombre de mois théorique de stock
disponible à la fin du 1^{er} trim. 2026 : **37 mois**

* Un nombre négatif signifie qu'il s'agit de désistement

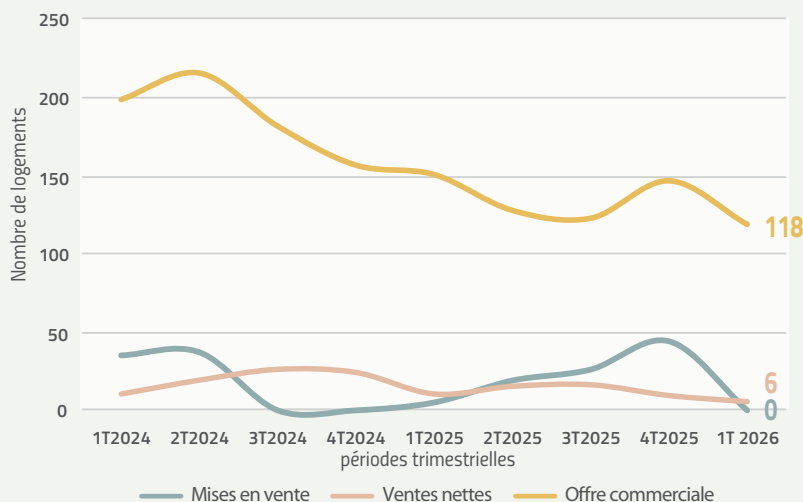
**Cumulé mobile des 4 derniers trimestres

*** 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

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



Évolution 1T 2025 - 1T 2026

Ventes nettes : **-5 logements** (-45%)

Ventes à investisseurs : **autant qu'un an avant** (3)

Mises en vente : **-5 logements** (-100%)

Offre commerciale : **-32 logements** (-21%)

Prix de vente moyen : **-2,7%**

ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	1T 26	Cumul**
Programmes en com.*****	1	4	2	3	0	-
dont Collectif***	0	2	1	2	0	-
dont Individuel groupé	1	2	1	1	0	-
Mises en vente	5	19	26	44	0	89
dont Collectif***	0	7	16	41	0	64
dont Individuel groupé	5	12	10	3	0	25
Ventes nettes	11	16	17	10	6	49
dont Collectif***	7	14	14	7	7	42
dont Individuel groupé	4	2	3	3	-1	7
Retraits****	2	10	0	7	2	19
dont Collectif***	2	9	0	7	1	17
dont Individuel groupé	0	1	0	0	1	2
Offre commerciale	150	127	122	146	118	513
dont Collectif***	118	90	82	116	87	375
dont Individuel groupé	32	37	40	30	31	138

marché de la promotion immobilière

CC Forez-Est

16 VENTES au 1^{er} trimestre 2026

aucune en accession aidée
aucune en secteur aménagé
aucune en périmètre de
renouvellement urbain

DESTINATION ET FORME D'HABITAT DES VENTES

	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	1T 26
Ventes à investisseurs	6 35%	9 41%	7 26%	2 11%	2 13%
dont Collectif***	6	9	7	2	2
dont Individuel groupé	0	0	0	0	0
Ventes à occupants	11 65%	13 59%	20 74%	16 89%	14 88%
dont Collectif***	11	12	16	16	13
dont Individuel groupé	0	1	4	0	1

PRIX DU COLLECTIF EN LIBRE (HORS PARKING)

	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	1T 26
prix/m² de l'offre	2 913 €	2 919 €	3 004 €	2 999 €	2 973 €
prix/m² des ventes	3 035 €	2 877 €	3 096 €	3 156 €	3 115 €

Gamme de prix la plus élevée : 7% des ventes
entre 3 500 et 4 400 €/m²

Gamme de prix la plus basse : 20% des ventes
inférieurs à 3 000 €/m²

73% des ventes entre 3 000 et 3 500 €/m²

TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	1T 26
Te	3,7%	5,3%	5,9%	4,5%	4,3%

Nombre de mois théorique de stock
disponible à la fin du 1^{er} trim. 2026 : **23 mois**

* Un nombre négatif signifie qu'il s'agit de désistement

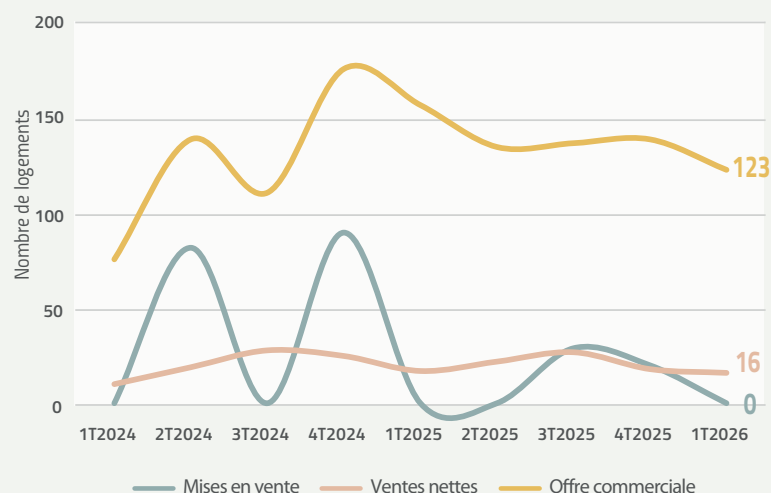
**Cumulé mobile des 4 derniers trimestres

*** 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

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



Évolution 1T 2025 - 1T 2026

Ventes nettes : **-1 logement** (-6%)

Ventes à investisseurs : **-4 logements** (-66%)

Mises en vente : **aucune** (aucune au 1T 2025)

Offre commerciale : **-34 logements** (-22%)

Prix de vente moyen : **-2,6%**

ÉVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTE EN BLOC)

	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25	1T 26	Cumul**
Programmes en com.*****	0	0	2	1	0	-
dont Collectif***	0	0	1	1	0	-
dont Individuel groupé	0	0	1	0	0	-
Mises en vente	0	0	29	20	0	49
dont Collectif***	0	0	18	20	0	0
dont Individuel groupé	0	0	11	0	0	11
Ventes nettes	17	22	27	18	16	83
dont Collectif***	17	21	23	18	15	77
dont Individuel groupé	0	1	4	0	1	6
Retraits****	2	0	0	0	0	0
dont Collectif***	2	0	0	0	0	0
dont Individuel groupé	0	0	0	0	0	0
Offre commerciale	157	135	137	139	123	534
dont Collectif***	154	133	128	130	115	506
dont Individuel groupé	3	2	9	9	8	28



marché de la promotion immobilière CC Monts du Pilat

aucune vente au 1^{er} trimestre 2026

6 logements en commercialisation (sur plan)

2 881 €/m² prix de l'offre moyen
(libre, hors parking)

Évolution

1T 2025 - 1T 2026

Ventes : **aucune** (aucune au 1T 2025)

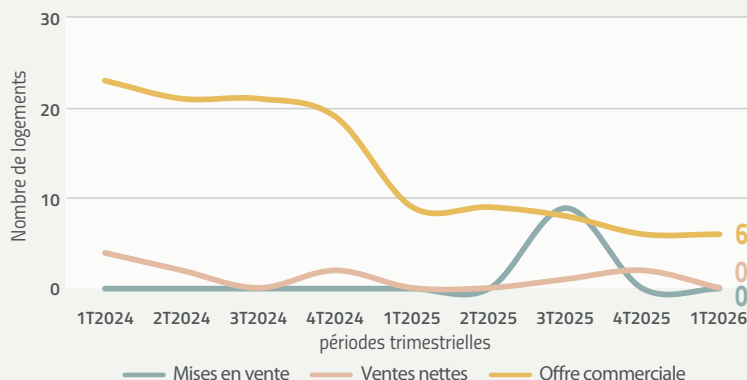
Ventes à investisseurs : **aucune**
(aucune au 1T 2025)

Mises en vente : **aucune** (aucune au 1T 2025)

Offre commerciale : **-3 logements** (-33%)

Prix de vente moyen : **+7%**

LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE
DANS la CC Monts du Pilat



marché de la promotion immobilière proche Haute-Loire (43)

2 ventes au 1^{er} trimestre 2026

100% en collectif

100% à des propriétaires occupants

1 vente en PSLA

2 981 €/m² prix de vente moyen
(libre, hors parking)

Évolution

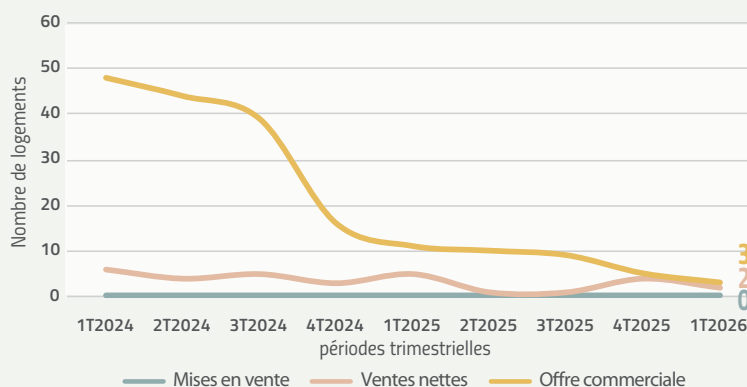
1T 2025 - 1T 2026

Ventes : **-3 logements** (-60%)

Mises en vente : **aucune** (aucune au 1T 2025)

Offre commerciale : **-8 logements** (-73%)

LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE
DANS la proche Haute-Loire



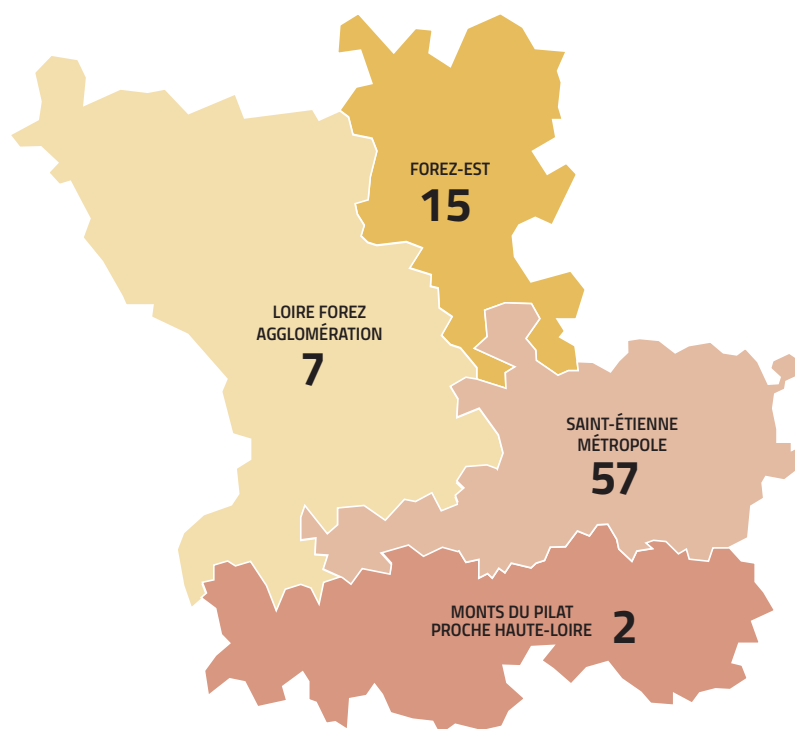
marché de la promotion immobilière CC du Pays entre Loire et Rhône

Aucune activité de promotion immobilière n'est recensée au 1^{er} trimestre 2026 et sur l'année glissante.

1^{er} trimestre 2026

Bilan des ventes et des prix

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



LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
7 ventes
3 296€/m²

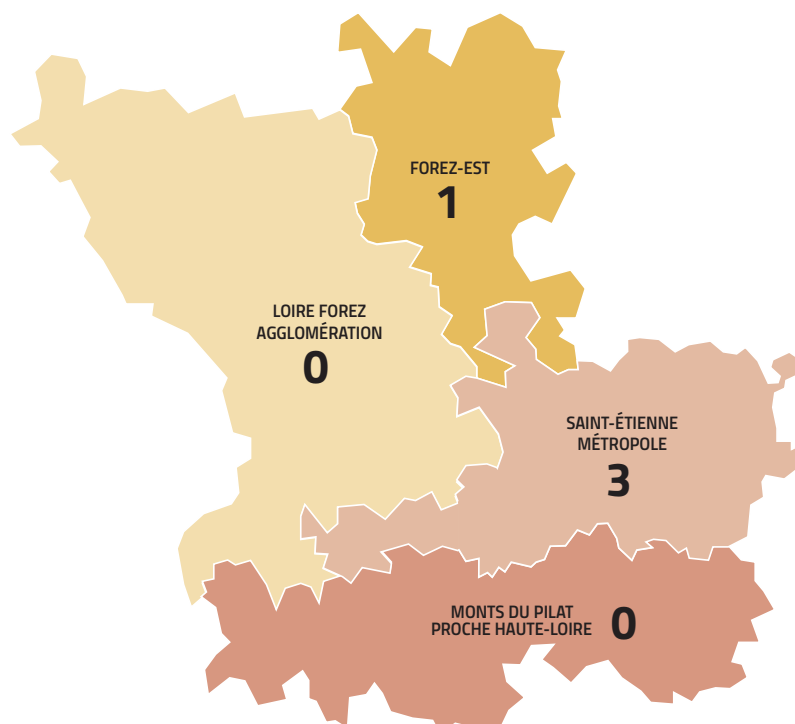
FOREZ-EST
15 ventes
3 115€/m²

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
57 ventes
3 459€/m²

MONTS DU PILAT
aucune vente

PROCHE HAUTE-LOIRE
2 ventes
2 981€/m²

NOMBRE DE VENTES **EN INDIVIDUEL GROUPÉ**
PRIX MOYEN AU M² EN LIBRE



LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
aucune vente

FOREZ-EST
1 vente
2 918€/m²

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE
3 ventes aidées

MONTS DU PILAT
aucune vente

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 restant (offre en commercialisation) qui devrait se vendre mensuellement, en fonction de la dernière période trimestrielle observée. L'inverse de Te ($1/Te$) estime le temps qu'il faudra pour écouler le stock restant, en nombre de mois. 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 disponible est la moyenne des prix des logements collectifs disponibles 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 au cours du trimestre.

Les prix sont exprimés en libre et hors stationnement, sauf mention contraire.

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), hors 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).

