

## +57% ventes

/ au 4<sup>e</sup> trimestre 2023

113 ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2024

41% à investisseurs

24% en secteur aménagé

## 4,1% taux d'écoulement

moyen au 4<sup>e</sup> trimestre 2024

(pour les opérations en collectif libre)

## +191% mises en vente

/ au 4<sup>e</sup> trimestre 2023

320 mises en vente

au 4<sup>e</sup> trimestre 2024

## +14% offre commerciale

/ au 4<sup>e</sup> trimestre 2023

910 logements disponibles

au 4<sup>e</sup> trimestre 2024

## +2,4% prix de vente

/ au 4<sup>e</sup> trimestre 2023

3 237€/m<sup>2</sup> prix moyen de

vente au 4<sup>e</sup> trimestre 2024

(collectif libre, hors parking)

## 3 343€/m<sup>2</sup> prix moyen

de l'offre au 4<sup>e</sup> trimestre 2024

(collectif libre, hors parking)

# tableau de bord trimestriel de la promotion immobilière

## Les tendances dans le Sud Loire proche Haute-Loire

➡ Un bond du volume de logements mis à la vente au 4<sup>e</sup> trimestre 2024, qui représente quasiment la moitié des nouvelles mises en vente sur l'année 2024.

➡ Les ventes s'améliorent par rapport à la période précédente, 113 logements contre un rythme annualisé de 92 ventes/trimestre en 2024. Cette amélioration est essentiellement due au recul des désistements, 15 au 4<sup>e</sup> trimestre 2024, 24 en moyenne par trimestre en 2024.

➡ L'offre commerciale augmente fortement, de +165 logements par rapport au trimestre précédent. Son niveau atteint un nombre de mois théorique de commercialisation de 2 années de commercialisation.

➡ La part de vente à investisseurs atteint 41% des ventes, +13 points par rapport au trimestre précédent.

➡ Parmi les ventes à occupants, la part des ventes aidées atteint 39% (26 ventes à TVA réduite dont 7 PSLA).



# marché de la promotion immobilière

## Saint-Étienne Métropole

### Évolution 4T 2023 - 4T 2024

Ventes nettes : **+32 log.** (+100%)  
 Ventes à investisseurs : **+19 log.** (+190%)  
 Mises en vente : **+202 log.** (+404%)  
 Offre commerciale : **+118 log.** (+24%)  
 Prix de vente moyen : **+0,3%**

#### DESTINATION DES VENTES

	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24
<b>Ventes à investisseurs</b>	10	7	17	-6	29
	31%	16%	28%		45%
dont Collectif***	10	7	17	-6	29
dont Individuel groupé					
<b>Ventes à occupants</b>	22	36	44	30	35
	69%	84%	72%	100%	55%
dont Collectif***	27	35	38	29	39
dont Individuel groupé	-5	1	6	1	-4

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

	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	3 270 €	3 303 €	3 298 €	3 393 €	3 531 €
prix/m <sup>2</sup> des ventes	3 261 €	3 346 €	3 319 €	3 184 €	3 270 €

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **3 652 €**

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

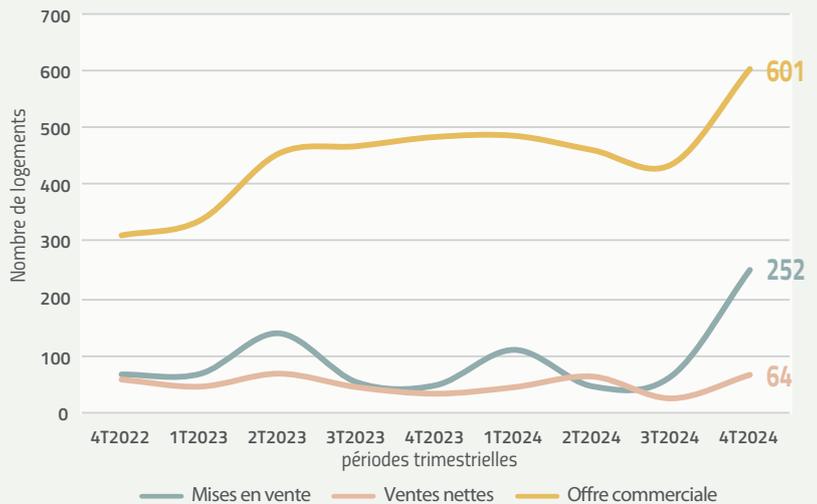
Prix au m<sup>2</sup> du logement le plus cher : **5 568 €**

#### TAUX D'ÉCOULEMENT (Te)

	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24
Te	3,7%	4,8%	4,3%	4,5%	3,4%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 4<sup>e</sup> trimestre 2024 : **29 mois**

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



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

	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	34	37	36	35	38	-
dont Collectif***	34	39	35	36	40	-
dont Individuel groupé	7	8	6	5	6	-
<b>Mises en vente</b>	50	112	48	66	252	478
dont Collectif***	50	112	34	66	251	463
dont Individuel groupé	0	0	14	0	1	15
<b>Ventes nettes</b>	32	43	61	24	64	192
dont Collectif***	37	42	55	23	68	188
dont Individuel groupé	-5	1	6	1	-4	4
<b>Retraits****</b>	31	67	12	67	22	168
dont Collectif***	12	64	12	67	22	165
dont Individuel groupé	19	3	0	0	0	3
<b>Offre commerciale</b>	483	485	460	435	601	601
dont Collectif***	455	461	428	404	565	565
dont Individuel groupé	28	24	32	31	36	36

\* 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 2023 - 4T 2024

Ventes : **+18 log.** (+138%)

Ventes à investisseurs : **+10 log.** (+167%)

Mises en vente : **+186 log.** (aucune 1 an avant)

Offre commerciale : **+68 log.** (+40%)

Prix moyen de vente : **+14,3%**

### DESTINATION DES VENTES

	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24
<b>Ventes à investisseurs</b>	6	4	1	-6	<b>16</b>
	46%	67%	13%	43%	<b>52%</b>
<i>dont Collectif</i>	5	4	1	-6	16
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	7	2	7	-8	<b>15</b>
	54%	33%	88%	57%	<b>48%</b>
<i>dont Collectif</i>	6	2	7	-8	15
<i>dont Individuel groupé</i>					

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

	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	3 181 €	3 152 €	3 119 €	3 305 €	<b>3 960 €</b>
prix/m <sup>2</sup> des ventes	3 384 €	3 582 €	3 403 €	3 208 €	<b>3 867 €</b>

### 31 ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2024

52% à investisseur (16 ventes)

100% en collectif (31 ventes)

77% en secteur aménagé (24 ventes)

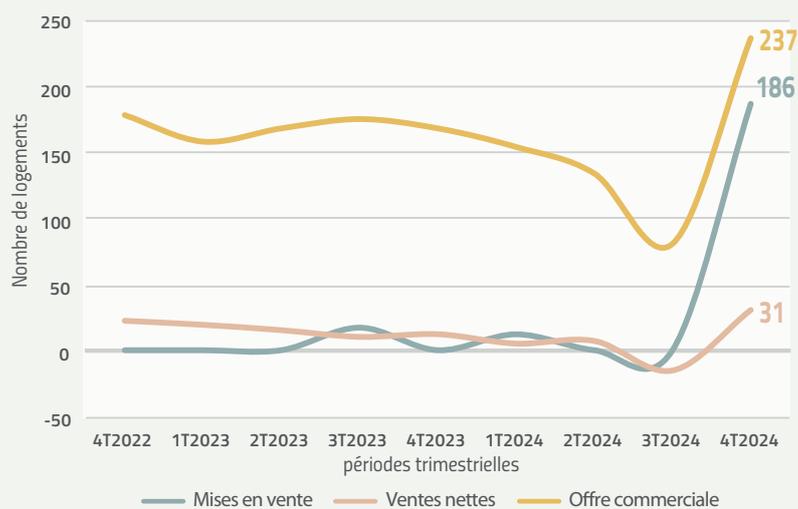
94% en périmètre RU (29 ventes)

### 3,2% de taux d'écoulement

au 4<sup>e</sup> trimestre 2024

Durée moyenne de commercialisation d'un programme : **31 mois**

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





## marché de la promotion immobilière

# Loire Forez agglomération

### Évolution 4T 2023 - 4T 2024

Ventes : **+9 log.** (+82%)

Ventes à investisseurs : stable (3 log.)

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

Offre commerciale : **-21 log.** (-13%)

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

#### DESTINATION DES VENTES

	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24
<b>Ventes à investisseurs</b>	3	5	4	5	3
	27%	63%	29%	22%	15%
<i>dont Collectif***</i>	2	5	4	5	3
<i>dont Individuel groupé</i>					
<b>Ventes à occupants</b>	8	3	10	18	17
	73%	38%	71%	78%	85%
<i>dont Collectif***</i>	9	3	8	17	17
<i>dont Individuel groupé</i>	-1		2	1	

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

	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24
prix/m <sup>2</sup> de l'offre	3 306 €	3 350 €	3 353 €	3 343 €	3 355 €
prix/m <sup>2</sup> des ventes	3 368 €	3 334 €	3 358 €	3 423 €	3 252 €

Prix au m<sup>2</sup> du marché : **3 398 €**

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)

	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24
<b>Te</b>	4,9%	4,3%	3,9%	4,7%	4,7%

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 4<sup>e</sup> trimestre 2024 : **21 mois**

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



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

	4T 23	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	Cumul**
<b>Programmes en com.*****</b>	17	20	23	21	19	-
<i>dont Collectif***</i>	15	17	18	17	14	-
<i>dont Individuel groupé</i>	3	4	6	7	5	-
<b>Mises en vente</b>	12	35	38	0	0	73
<i>dont Collectif***</i>	12	25	32	0	0	57
<i>dont Individuel groupé</i>	0	10	6	0	0	16
<b>Ventes nettes</b>	11	8	14	23	20	65
<i>dont Collectif***</i>	12	8	12	22	20	62
<i>dont Individuel groupé</i>	-1	0	2	1	0	3
<b>Retraits****</b>	0	0	22	7	0	29
<i>dont Collectif***</i>	0	0	22	4	0	26
<i>dont Individuel groupé</i>	0	0	0	0	0	3
<b>Offre commerciale</b>	158	185	187	157	137	137
<i>dont Collectif***</i>	145	162	160	134	114	237
<i>dont Individuel groupé</i>	13	23	27	23	23	23

\* 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 2023 - 4T 2024

Ventes : **+4 log.** (+20%)  
 Ventes à investisseurs : **+9 log.** (+300%)  
 Mises en vente : **+53 log.** (+353%)  
 Offre commerciale : **+63 log.** (+85%)  
 Prix moyen de vente : **+3,8%**

**3 191 €/m<sup>2</sup>** prix de vente moyen au 4<sup>e</sup> trim. 2024

**24 ventes** au 4<sup>e</sup> trimestre 2024

**50%** à investisseurs (12 ventes)

**88%** en collectif (21 ventes)

**5,5% de taux d'écoulement** au 4<sup>e</sup> trim. 2024

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 4<sup>e</sup> trimestre 2024 : **18 mois**

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



## marché de la promotion immobilière

# CC Monts du Pilat & proche Haute-Loire

### Évolution 4T 2023 - 4T 2024

Ventes : **-4 log.** (-44%)  
 Ventes à investisseurs : stable (2 log.)  
 Mises en vente : **-33 log.** (-100%)  
 Offre commerciale : **-46 log.** (-57%)  
 Prix moyen de vente : **+5,2%**

**3 033 €/m<sup>2</sup>** prix de vente moyen au 4<sup>e</sup> trim. 2024

**5 ventes** au 4<sup>e</sup> trimestre 2024

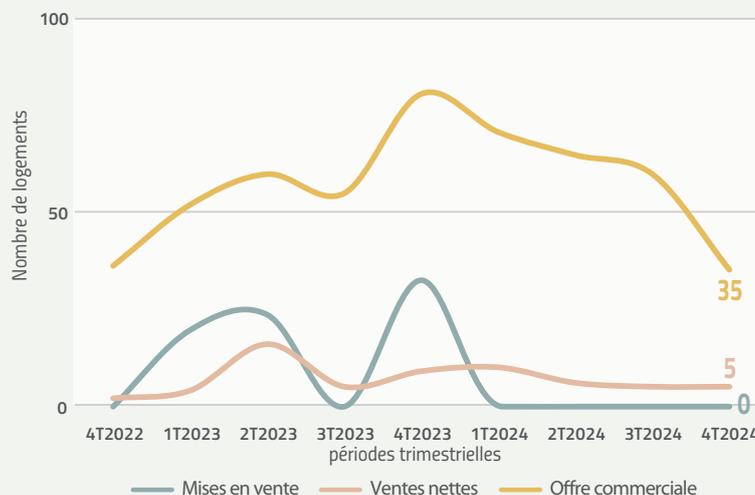
**40%** à investisseurs (2 ventes)

**100%** en collectif (5 ventes)

**5,3% de taux d'écoulement** au 4<sup>e</sup> trim. 2024

Durée moyenne de commercialisation d'un programme au 4<sup>e</sup> trimestre 2024 : **19 mois**

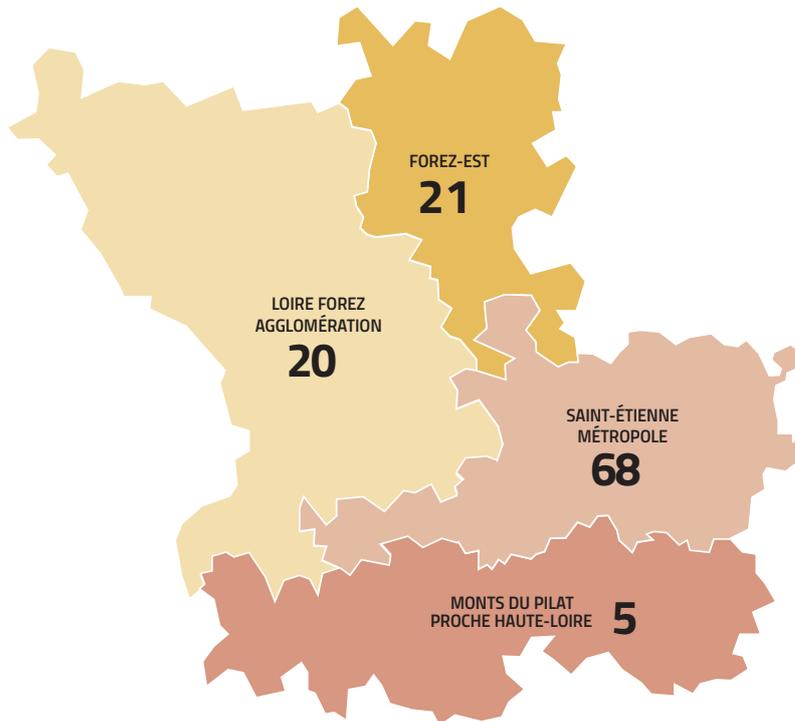
### LES MOUVEMENTS DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS la CC Monts du Pilat & proche Haute-Loire



4<sup>e</sup> trimestre 2024

# bilan des ventes et des prix

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



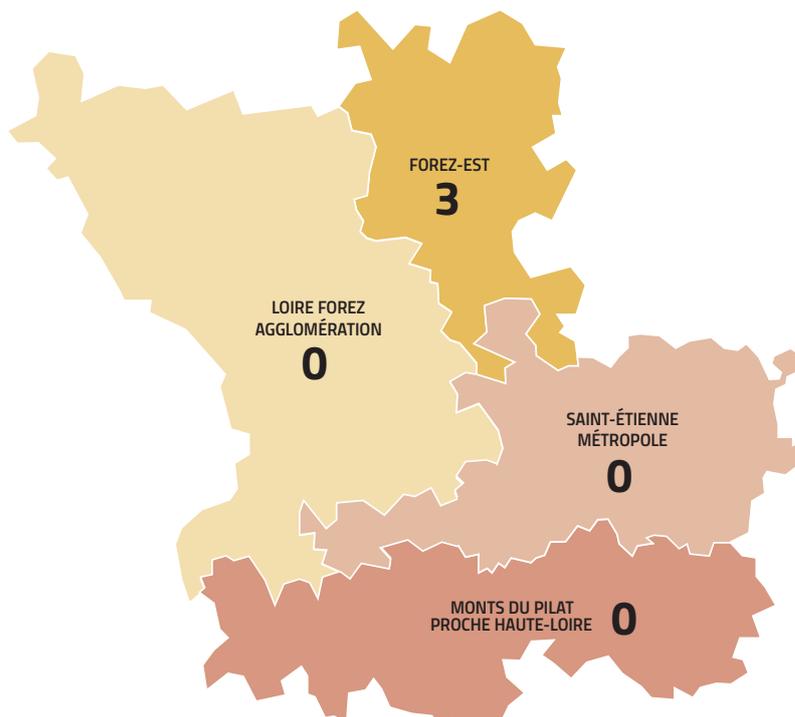
LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION  
**20 ventes**  
**3 252 €/m<sup>2</sup>**

FOREZ-EST  
**21 ventes**  
**3 191 €/m<sup>2</sup>**

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE  
**68 ventes**  
**3 270 €/m<sup>2</sup>**

MONTS DU PILAT  
ET PROCHE HAUTE-LOIRE  
**5 ventes**  
**3 033 €/m<sup>2</sup>**

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



LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION  
**aucune vente**

FOREZ-EST  
**3 ventes**  
**311 600 €**

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE  
**aucune vente**

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

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 :** les logements font le plus souvent l'objet de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Ils sont proposés à la réservation avant même la mise en chantier du programme et jusqu'à la livraison. L'offre disponible à la vente peut donc se composer de logements sur plan, en chantier ou livrés.

**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.

**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.

**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), soit 6 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.

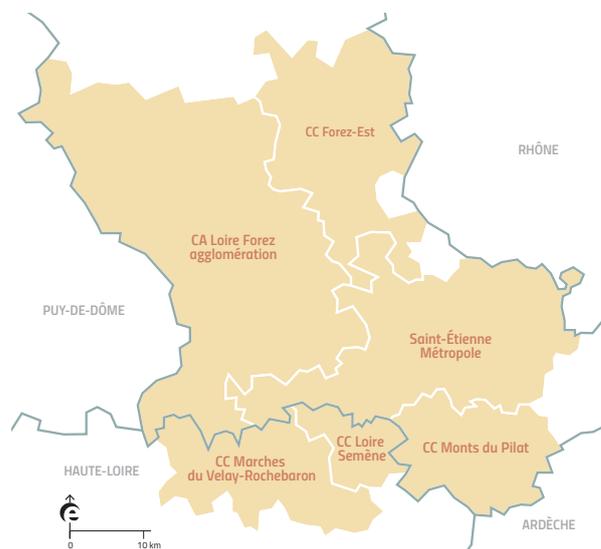




tableau de bord trimestriel  
de la promotion  
immobilière



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)