

bilan 2024

1 211 €/m² HT
Prix médian d'un
appartement ancien
-5% / 2023

3 429 transactions
-11% / 2023
89% des transactions
d'appartements (yc neuf/vefa)
69 m² surface moyenne

192 440 €/m² HT
Prix médian d'une
maison ancienne
-5% / 2023

3 768 transactions
-8% / 2023
98% des transactions
de maisons (yc neuve/vefa)
112 m² surface moyenne

91 €/m² HT
Prix médian d'un
terrain à bâtir
-2% / 2023

352 transactions
-38% / 2023
867 m² surface moyenne

tableau de bord annuel **les dynamiques du marché immobilier**

Les tendances dans le département de la Loire

➡ Les ventes aux particuliers continuent à diminuer mais à un rythme moins soutenu. Tout bien confondu, -11% de transactions entre 2023 et 2024 contre -20% entre 2022 et 2023.

➡ Parmi l'ensemble des transactions, les terrains à bâtir ne représentent plus que 4% des ventes en 2024 quand ils représentaient en moyenne 8% des ventes sur les 10 dernières années.

➡ Parmi les transactions de biens anciens, les maisons représentent 52% des ventes et les appartements 48%, un équilibre similaire aux années précédentes.

➡ Le marché de l'appartement de seconde main reste très localisé, 77% des ventes se situent dans la Métropole stéphanoise en 2024. 53% se situent plus particulièrement dans la ville de Saint-Étienne.

➡ Quant aux prix, ils continuent également de diminuer. Une baisse de -5% aussi bien pour les appartements, que les maisons de seconde main, plus modérée pour les terrains à bâtir, -2% entre 2023 et 2024.



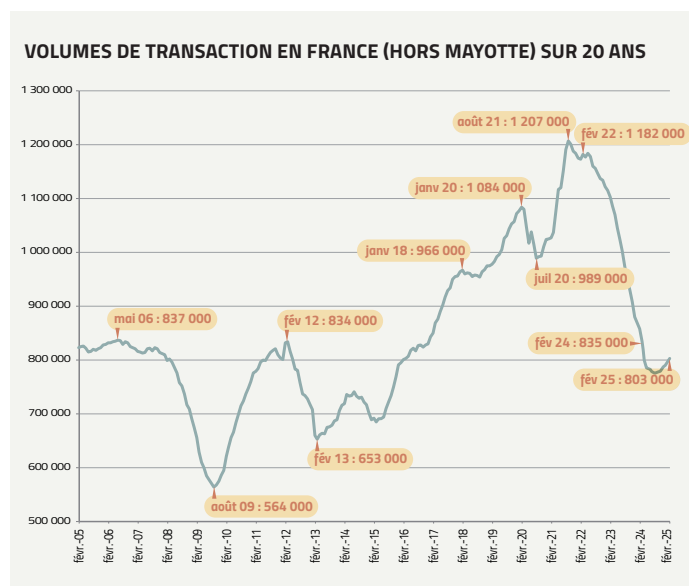
année 2024

Conjoncture

Une 3^e année consécutive baissière mais un début d'année qui montre une légère reprise

Le marché immobilier, au niveau national, observe une baisse des ventes depuis 3 ans, avec un point bas atteint en octobre 2024 (770 000 transactions en cumulé sur un an). Le début d'année 2025 montre toutefois une reprise, fragile, du marché. A fin février 2025, le volume de transactions, cumulé sur 12 mois, atteint 803 000 ventes et la baisse annuelle est désormais de 3,6%.

Le marché semble reprendre et se stabiliser en termes de volume. A noter qu'entre août 2021 et octobre 2024 il aura baissé de 35,6%, ramenant les volumes actuels à un niveau inférieur aux volumes observés sur les deux dernières décennies.



source : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases immobilières notariales

Les prix dans l'ancien semble se stabiliser. En France métropolitaine, sur un an, les prix baissent à un rythme moins soutenu, - 2,1% au 4^e trimestre 2024 (-1,8% pour les appartements et -2,3% pour les maisons). D'après les projections sur les avant-contrats, les prix augmenteraient très légèrement à fin mai 2025.

Source : Notaires de France, note de conjoncture avril 2025

Le département de la Loire n'échappe pas à ce bilan général.

En 2024, le marché des transactions a continué à baisser mais à un rythme moins soutenu.

Les prix de vente en 2024, au sein du marché de la seconde main, poursuivent également une baisse mais restent à des niveaux supérieurs à ce qui a pu être observé avant 2020.

Parmi les acquéreurs 2024, tous biens confondus, ce sont les 30-39 ans (26%) et les professions intermédiaires (32%) qui sont le plus représentés. 77% des acquéreurs habitent déjà le département. Parmi les vendeurs, 32% ont occupé leur bien moins de 5 ans.

Source : Chambre interdépartementale des notaires de la Loire, dossier de presse de mars 2025

55 m², la surface finançable* pour un appartement ancien, +1 m² sur un an en France métropolitaine.

Sur les 9 premiers mois de l'année 2024, le pouvoir d'achat immobilier d'un appartement ancien a peu évolué, dans les grandes villes, par rapport à 2023. Il est toujours le plus important à Saint-Étienne (111 m²) et le plus faible à Nice (27 m²), hors Paris (12 m²). Saint-Étienne et Grenoble connaissent les hausses les plus importantes, de 2 m² sur un an. Par rapport à 2021 c'est toutefois -15 m² à Saint-Étienne.

Concernant les maisons anciennes, la surface finançable en 2024 à Saint-Etienne est de 107 m² (en France métropolitaine : 92 m²), comme en 2023, mais de -29 m² par rapport à 2021.

Source : Notaires du Grand Paris, conférence de presse immobilière nationale du 16 décembre 2024

*Prise en compte du tiers du revenu disponible moyen des ménages et sur la base d'un remboursement sur 20 ans de 800€/mois pour un appartement et de 1 300€/mois pour une maison.

dynamique du marché immobilier Saint-Étienne Métropole

Dans le département c'est ...
53% du parc résidentiel
53% des ventes en 2024
(tout bien confondu)



2 632 appartements anciens

vendus en 2024

-11% / 2023

92% de l'ensemble des transactions d'appartements, y compris les ventes en neuf et en VEFA

69 m² de surface en moyenne

1 175 €/m² prix médian

-6% / 2023



1 274 maisons anciennes

vendues en 2024

-0,4% / 2023

99% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

114 m² de surface en moyenne

219 800 € prix médian

-7% / 2023



95 terrains à bâtir

vendus en 2024

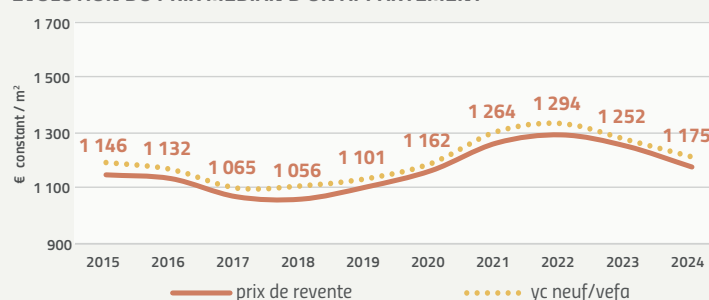
-42% / 2023

744 m² de surface en moyenne

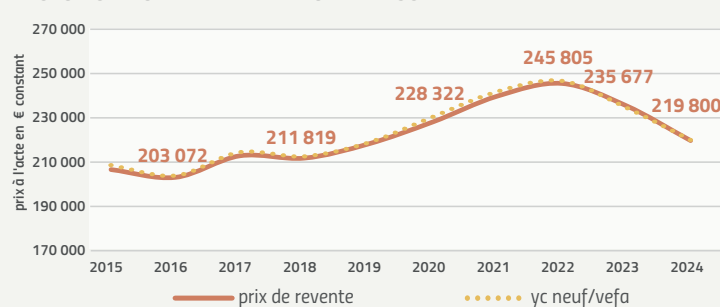
156 €/m² prix médian

-8% / 2023

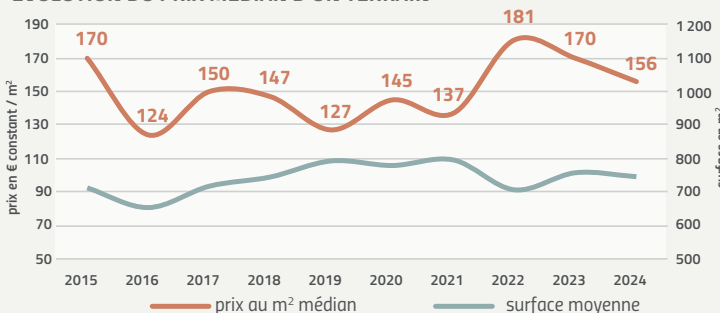
EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN





dynamique du marché immobilier Saint-Étienne

Dans le département c'est ...
25% du parc résidentiel
27% des ventes en 2024
(tout bien confondu)



1 819 appartements anciens

vendus en 2024

-13% / 2023

96% de l'ensemble des transactions
d'appartements, y compris les ventes
en neuf et en VEFA

67 m² de surface en moyenne

1 150 €/m² prix médian

-6% / 2023



231 maisons anciennes

vendues en 2024

+13% / 2023

99% de l'ensemble des transactions
de maisons, y compris les ventes en
neuf et VEFA

119 m² de surface en moyenne

203 000 € prix médian

-7% / 2023



14 terrains à bâtir

vendus en 2024

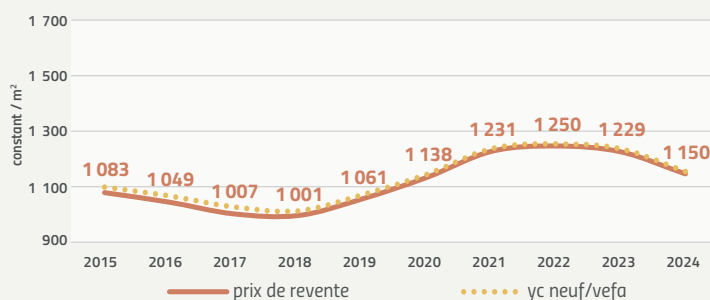
-30% / 2023

692 m² de surface en moyenne

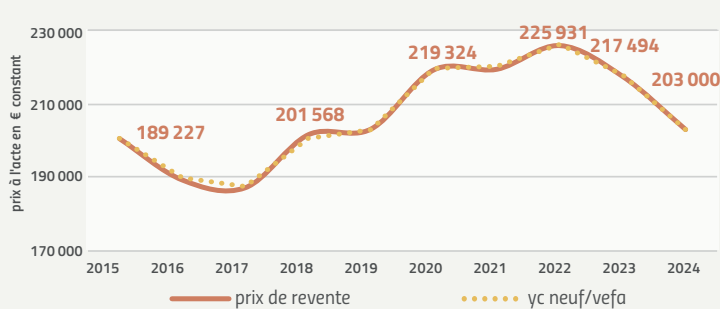
147 €/m² prix médian

+89% / 2023

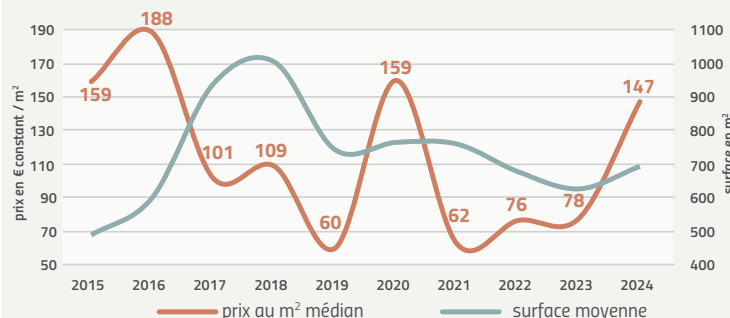
EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN



dynamique du marché immobilier

Loire Forez agglomération

Dans le département c'est ...
14% du parc résidentiel
13% des ventes en 2024
 (tout bien confondu)



143 appartements anciens

vendus en 2024

-23% / 2023

73% de l'ensemble des transactions d'appartements, y compris les ventes en neuf et en VEFA

68 m² de surface en moyenne

1 750 €/m² prix médian
+3% / 2023



770 maisons anciennes

vendues en 2024

-14% / 2023

99% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

110 m² de surface en moyenne

200 000 € prix médian
-1% / 2023



65 terrains à bâtir

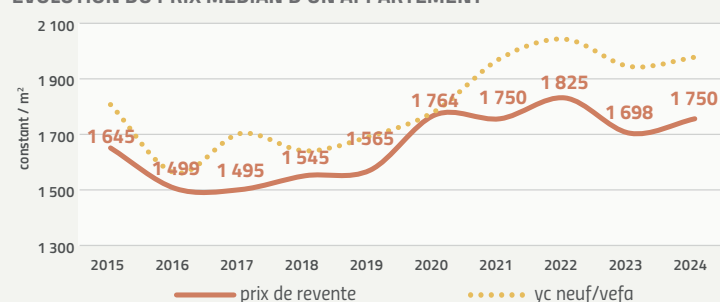
vendus en 2024

-53% / 2023

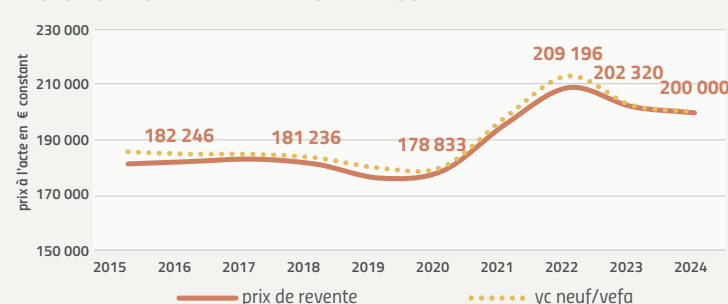
1 109 m² de surface en moyenne

81 €/m² prix médian
-7% / 2023

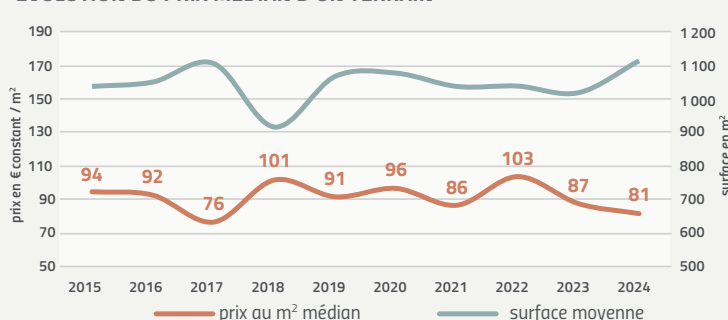
EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN





dynamique du marché immobilier CC Forez-Est



77 appartements anciens

vendus en 2024

-11% / 2023

60% de l'ensemble des transactions d'appartements, y compris les ventes en neuf et en VEFA

67 m² de surface en moyenne

1 810 €/m² prix médian

-4% / 2023



442 maisons anciennes

vendues en 2024

-6% / 2023

96% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

112 m² de surface en moyenne

186 069 € prix médian

-12% / 2023



70 terrains à bâtir

vendus en 2024

-36% / 2023

731 m² de surface en moyenne

100 €/m² prix médian

+19% / 2023

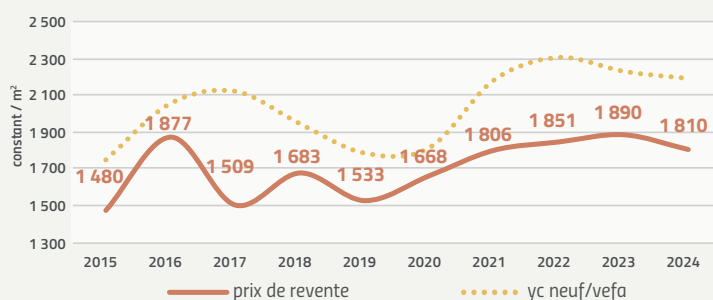
Dans le département c'est ...

8% du parc résidentiel

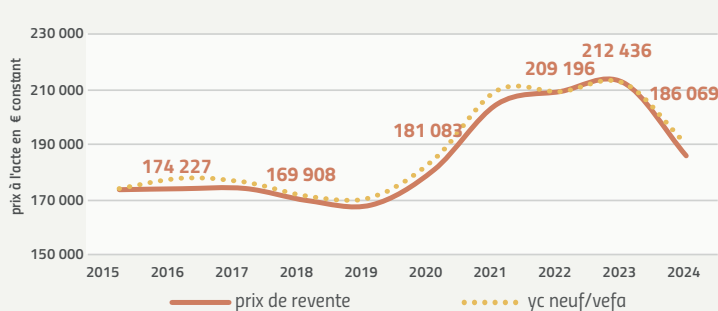
8% des ventes en 2024

(tout bien confondu)

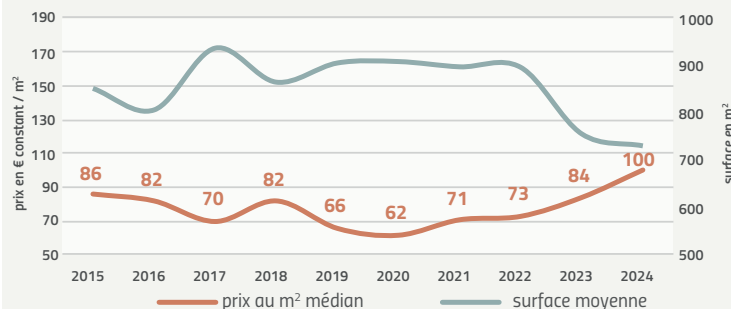
EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN



dynamique du marché immobilier CC du Pilat Rhodanien

Dans le département c'est ...
2% du parc résidentiel
2% des ventes en 2024
(tout bien confondu)



16 appartements anciens

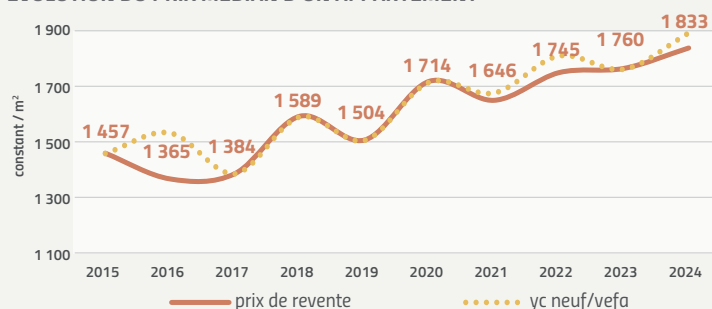
vendus en 2024
+7% / 2023

84% de l'ensemble des transactions
d'appartements, y compris les ventes
en neuf et en VEFA

74 m² de surface en moyenne

1 833 €/m² prix médian
+4% / 2023

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



118 maisons anciennes

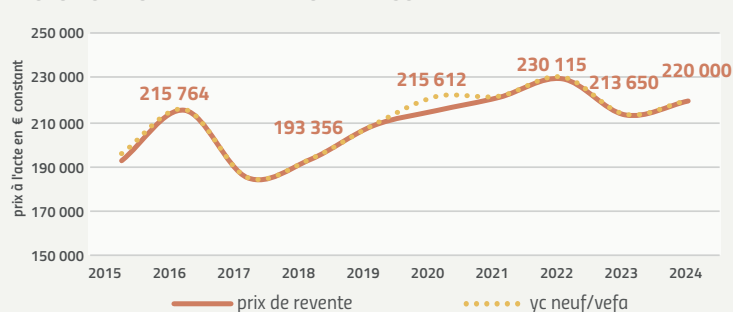
vendues en 2024
-7% / 2023

98% de l'ensemble des transactions
de maisons, y compris les ventes en
neuf et VEFA

110 m² de surface en moyenne

220 000 € prix médian
+3% / 2023

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON



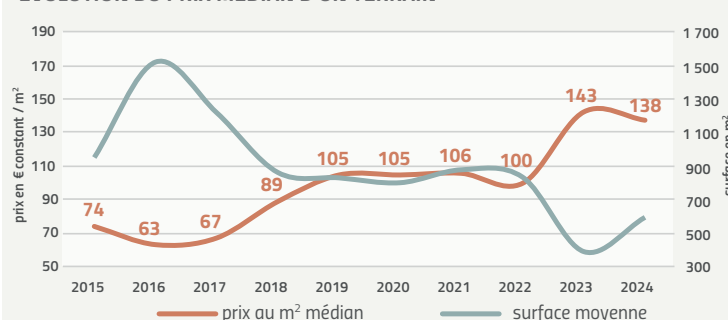
14 terrains à bâtir

vendus en 2024
-36% / 2023

603 m² de surface en moyenne

138 €/m² prix médian
-3% / 2023

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN





dynamique du marché immobilier CC des Monts du Pilat

Dans le département c'est ...
2% du parc résidentiel
2% des ventes en 2024
(tout bien confondu)



19 appartements anciens

vendus en 2024

-32% / 2023

68% de l'ensemble des transactions
d'appartements, y compris les ventes
en neuf et en VEFA

57 m² de surface en moyenne

1 435 €/m² prix médian

-9% / 2023



104 maisons anciennes

vendues en 2024

-6% / 2023

99% de l'ensemble des transactions
de maisons, y compris les ventes en
neuf et VEFA

113 m² de surface en moyenne

193 000 € prix médian

-3% / 2023



17 terrains à bâtir

vendus en 2024

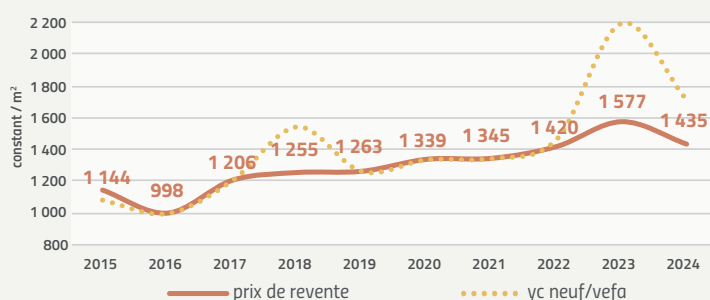
-43% / 2023

943 m² de surface en moyenne

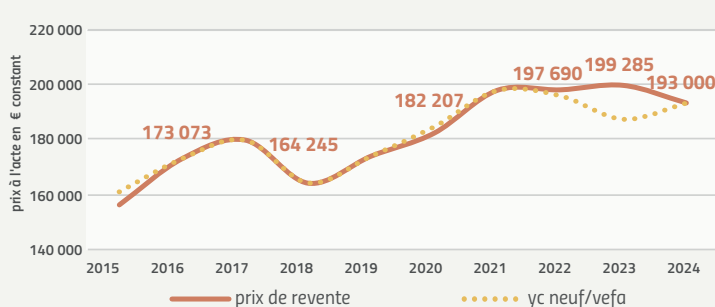
90 €/m² prix médian

+36% / 2023

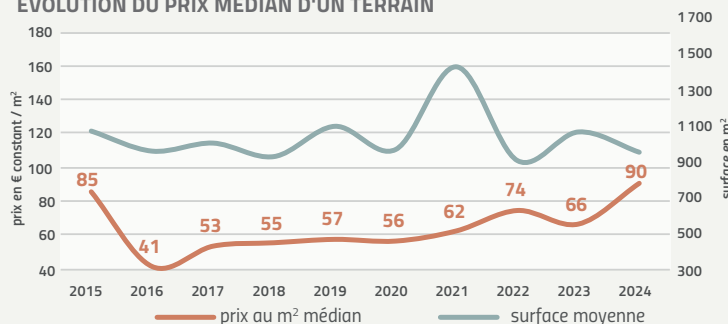
EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN



dynamique du marché immobilier

Roannais Agglomération

Dans le département c'est ...

14% du parc résidentiel**16% des ventes en 2024**

(tout bien confondu)



506 appartements anciens

vendus en 2024

-6% / 2023

92% de l'ensemble des transactions d'appartements, y compris les ventes en neuf et en VEFA

67 m² de surface en moyenne1 208 €/m² prix médian

+0,1% / 2023



643 maisons anciennes

vendues en 2024

-14% / 2023

98% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

110 m² de surface en moyenne

165 000 € prix médian

-6% / 2023



61 terrains à bâtir

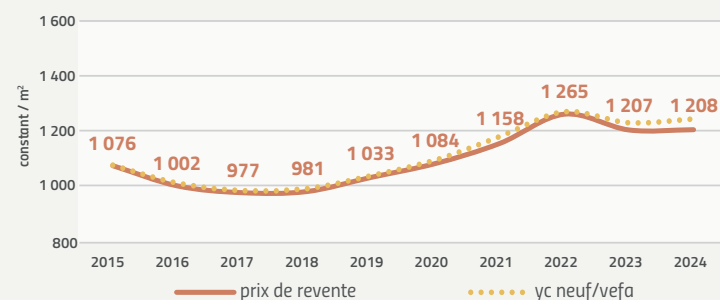
vendus en 2024

-13% / 2023

859 m² de surface en moyenne76 €/m² prix médian

-10% / 2023

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT

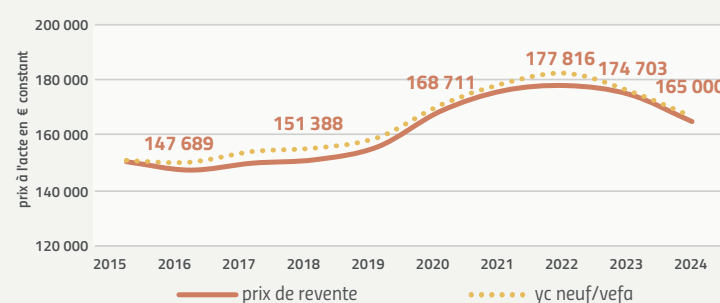


Focus Roanne

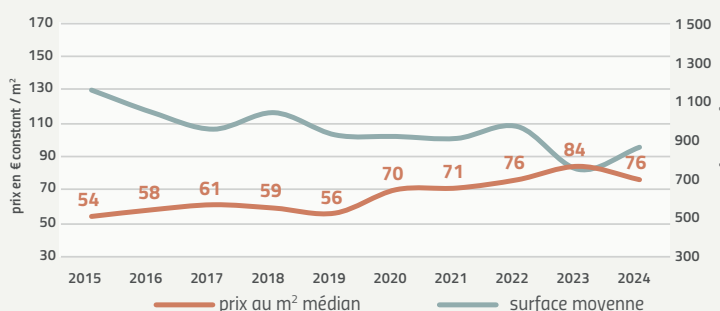
375 transactions, -5% / 2023

1 194 €/m² prix médian, +0,3% / 2023

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN





dynamique du marché immobilier CC de Charlieu-Belmont

Dans le département c'est ...
3% du parc résidentiel
3% des ventes en 2024
(tout bien confondu)



24 appartements anciens

vendus en 2024

-8% / 2023

89% de l'ensemble des transactions
d'appartements, y compris les ventes
en neuf et en VEFA

79 m² de surface en moyenne

1 232 €/m² prix médian
+6% / 2023



179 maisons anciennes

vendues en 2024

-8% / 2023

99% de l'ensemble des transactions
de maisons, y compris les ventes en
neuf et VEFA

114 m² de surface en moyenne

140 400 € prix médian
-13% / 2023



8 terrains à bâtir

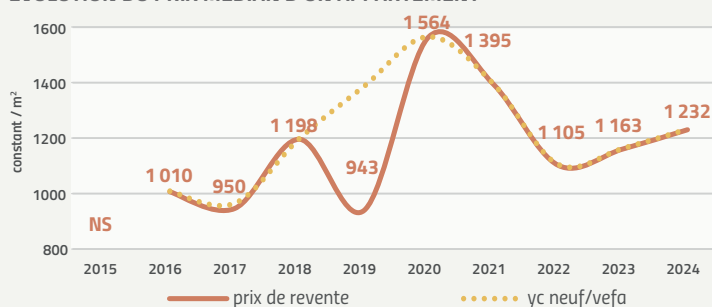
vendus en 2024

-11% / 2023

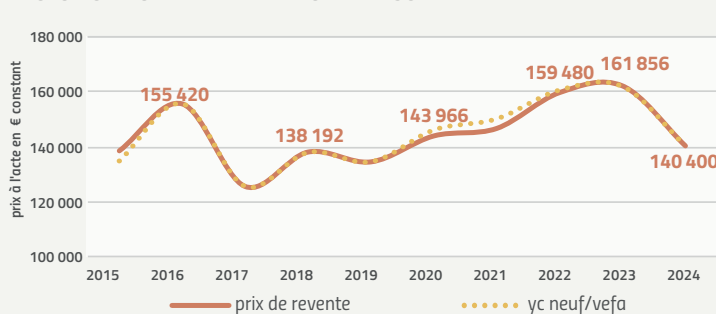
1 300 m² de surface en moyenne

35 €/m² prix médian
-45% / 2023

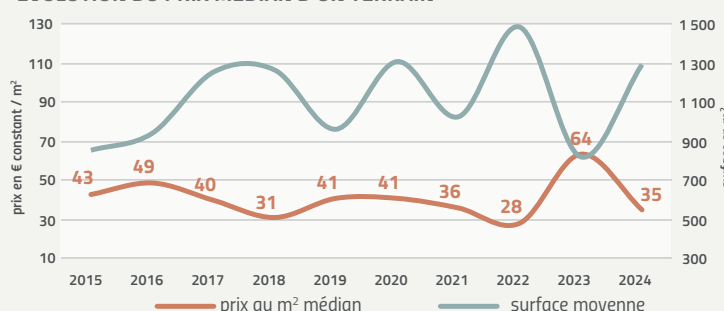
EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN



dynamique du marché immobilier

CC du Pays entre Loire et Rhône

Dans le département c'est ...
2% du parc résidentiel
2% des ventes en 2024
 (tout bien confondu)



6 appartements anciens

vendus en 2024

-14% / 2023

100% de l'ensemble des transactions
d'appartements, y compris les ventes
en neuf et en VEFA

77 m² de surface en moyenne

819 €/m² prix médian

-15% / 2023



113 maisons anciennes

vendues en 2024

identique / 2023

100% de l'ensemble des transactions
de maisons, y compris les ventes en
neuf et VEFA

118 m² de surface en moyenne

154 500 € prix médian

-7% / 2023



14 terrains à bâtir

vendus en 2024

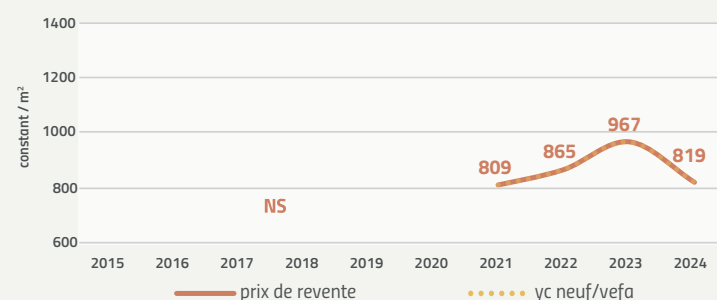
+8% / 2023

891 m² de surface en moyenne

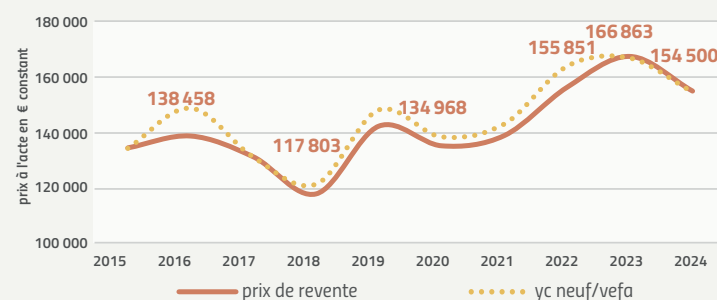
43 €/m² prix médian

-9% / 2023

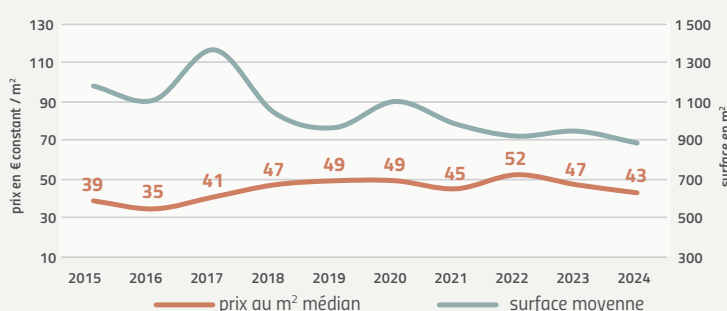
EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN





dynamique du marché immobilier CC du Pays d'Urfé



Aucun appartement ancien

vendu en 2024

Aucun en 2023

Dans le département c'est ...

0,8% du parc résidentiel

0,5% des ventes en 2024

(tout bien confondu)

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT

Marché de l'appartement très faible :

1,2 ventes en moyenne sur les 10 dernières années



41 maisons anciennes

vendues en 2024

-29% / 2023

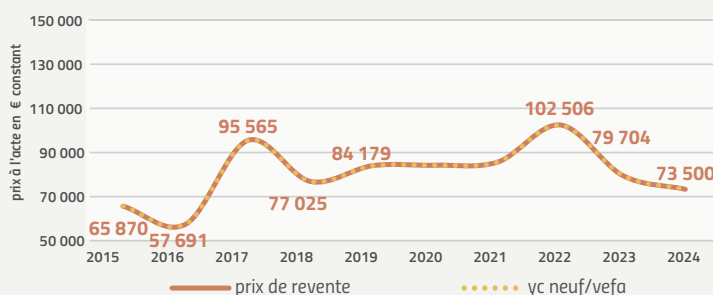
100% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

102 m² de surface en moyenne

73 500 € prix médian

-8% / 2023

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON

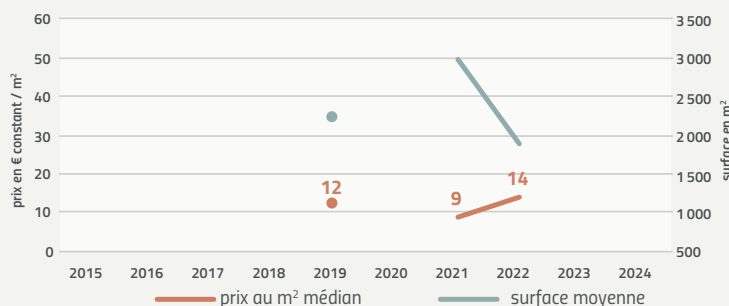


Aucun terrain à bâtir

vendu en 2024

Aucun en 2023

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN



dynamique du marché immobilier

Proche Haute-Loire*



73 appartements anciens vendus en 2024
-16% / 2023

81% de l'ensemble des transactions d'appartements, y compris les ventes en neuf et en VEFA

70 m² de surface en moyenne

1 388 €/m² prix médian
+3% / 2023



313 maisons anciennes vendues en 2024
-24% / 2023

98% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

107 m² de surface en moyenne

171 800 € prix médian
-4% / 2023

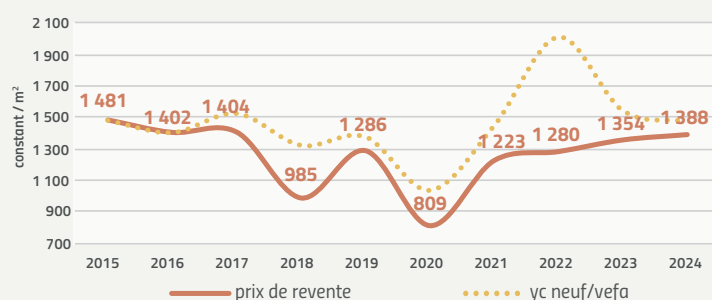


53 terrains à bâtir vendus en 2024
-39% / 2023

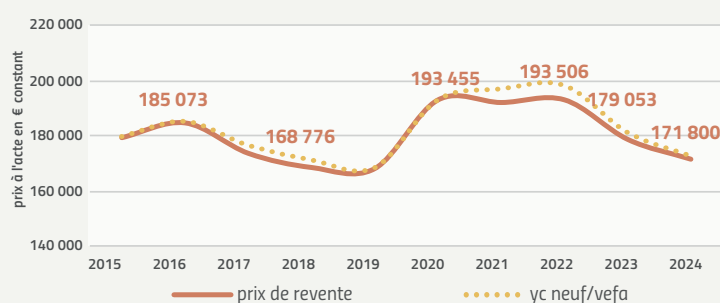
1 206 m² de surface en moyenne

72 €/m² prix médian
-3% / 2023

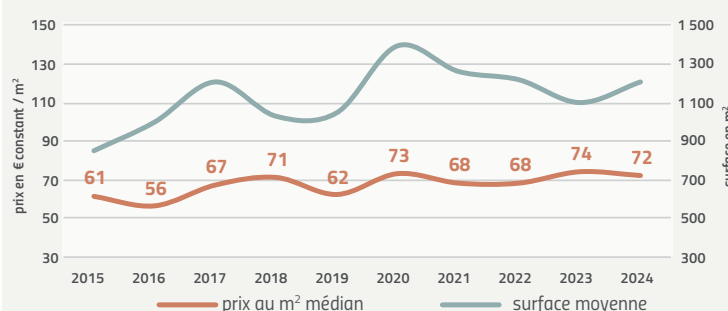
EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON



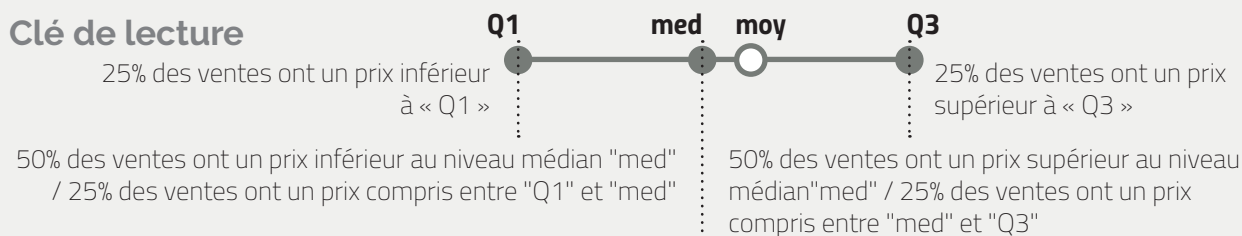
EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN





Comparaison territoriale des gammes de prix de ventes de seconde main en 2024

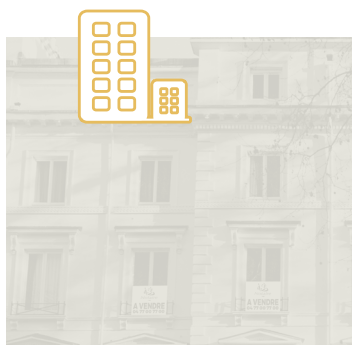
Clé de lecture



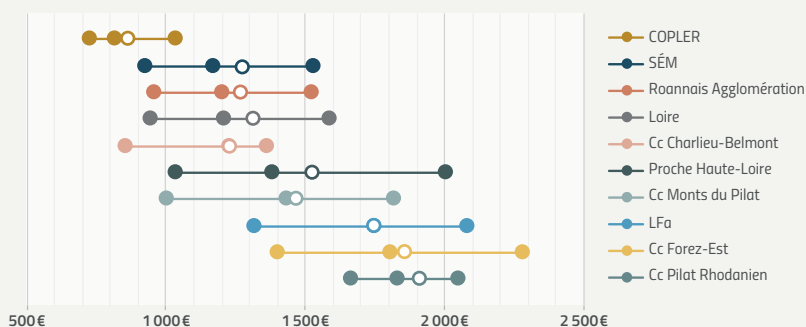
Q1 = quartile 1, **med** = médiane, **moy** = moyenne, **Q3** = quartile 3

Un quartile est chacune des trois valeurs qui divisent les données triées en quatre parts égales, de sorte que chaque partie représente 1/4 des données.

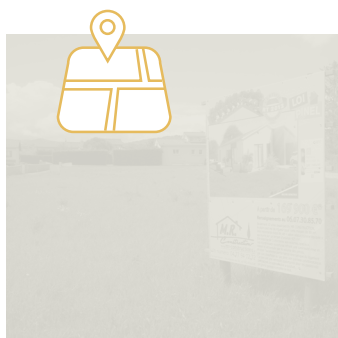
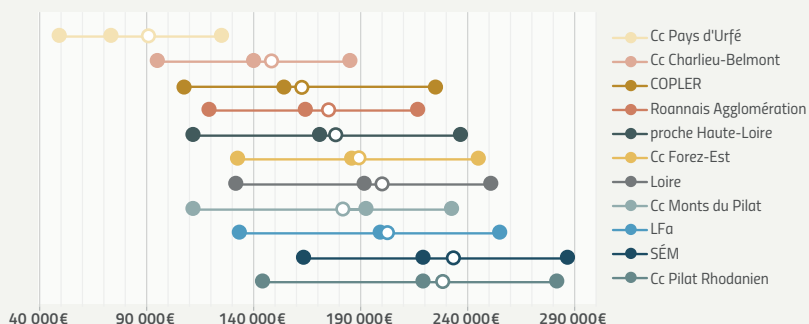
Une médiane est la valeur qui divise les données triées en deux parts égales, chacune représentant la moitié des données.



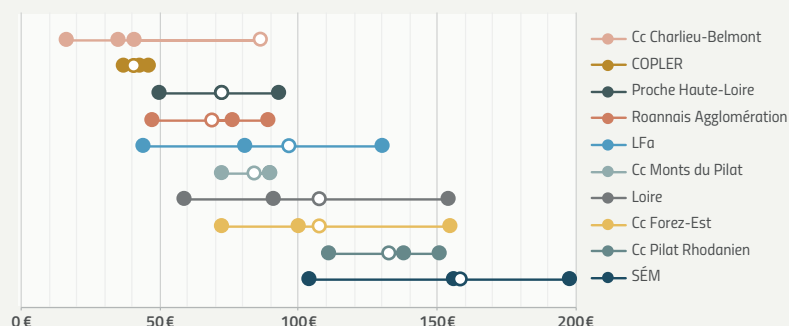
GAMMES DE PRIX AU M² D'UN APPARTEMENT ANCIEN DANS LA LOIRE EN 2024



GAMMES DE PRIX À L'ACTE D'UNE MAISON ANCIENNE DANS LA LOIRE EN 2024



GAMMES DE PRIX AU M² D'UN TERRAIN À BÂTIR DANS LA LOIRE EN 2024

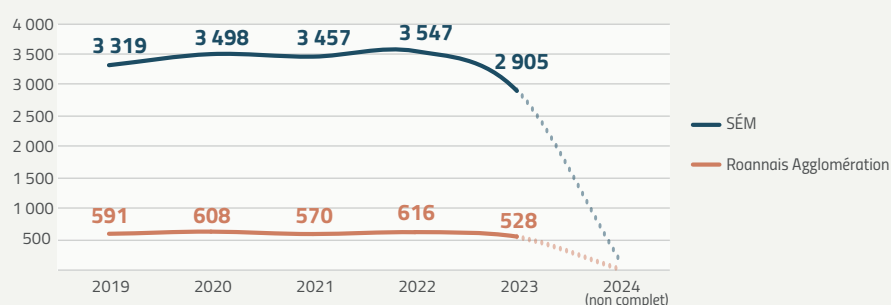


dynamique du **marché de seconde main** dans la Loire via les données DV3F

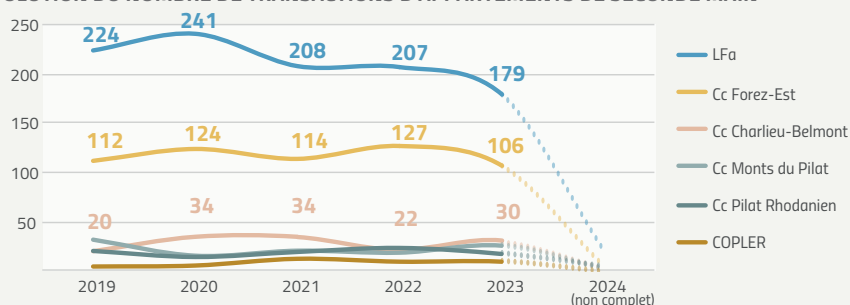
DV3F : Les Demandes en Valeur Foncière, enrichies des données issues des Fichiers Fonciers. C'est une base exhaustive, qui, contrairement à la base Perval (cf. sources p.16), permet d'analyser rétrospectivement les dynamiques du marché en termes de volume de ventes. La donnée est cependant disponible avec 2 années de décalage. En 2025, la dernière année complète disponible est l'année 2023, 2024 est partiellement renseignée.



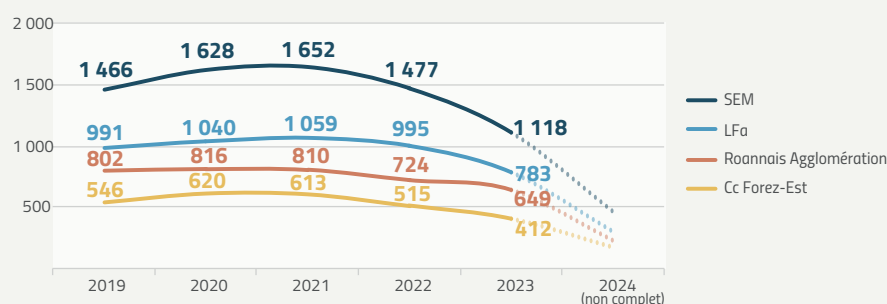
EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS DE SECONDE MAIN



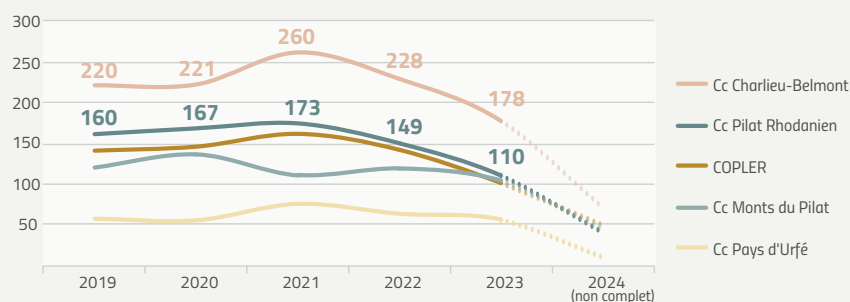
EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS DE SECONDE MAIN



EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE MAISONS DE SECONDE MAIN

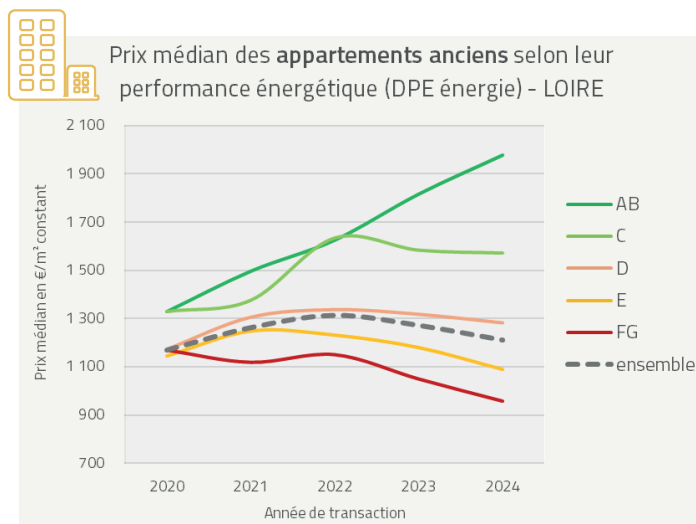


EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE MAISONS DE SECONDE MAIN





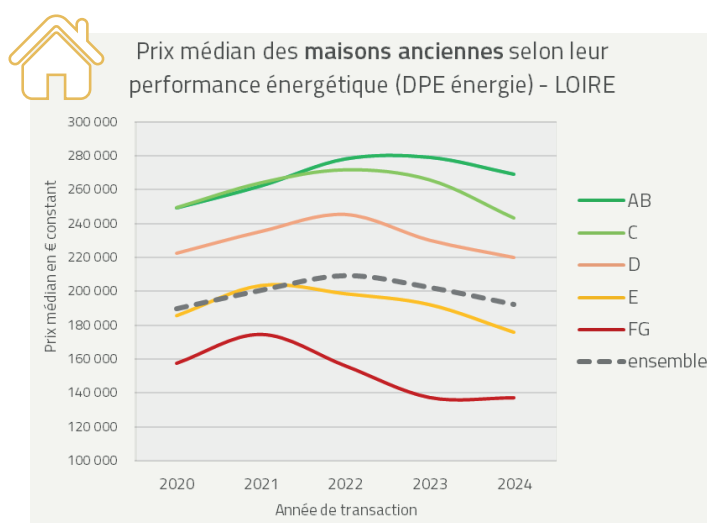
Focus sur l'étiquette énergétique du bien vendu et son effet sur le prix médian



La performance énergétique constitue un déterminant important du prix de vente. Globalement, les logements les plus performants se vendent plus chers, quant à l'inverse les logements énergivores se vendent à des prix plus modestes, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison.

Au-delà de cette observation générale, l'évolution du prix, au regard de la performance énergétique, ne se comporte pas de la même manière au sein du marché des appartements et des maisons.

Pour les transactions d'appartements, on observe un décrochage des logements énergivores F et G* à partir de 2022 et à l'inverse une envolée du prix médian des appartements classés A et B surtout, et C dans une moindre mesure.



Pour les maisons, les écarts se creusent moins. Les tendances d'évolution restent similaires. On notera tout de même un prix médian des maisons F et G en chute à partir de 2022, de -25 à -30% inférieur au prix médian d'ensemble.

Cette différence de comportement s'expliquerait via le marché locatif. Il est plus représenté au sein du parc collectif et plus impacté par les effets de la loi Climat et Résilience d'août 2021 et l'interdiction de mettre à la location les logements les plus énergivores, considérés comme non décents.

A noter que les logements classés D et E suivent la tendance générale. Ces logements représentent le stock le plus important de ventes, 54% des ventes d'appartements en moyenne sur la période 2020-2024 (71% de l'ensemble des appartements avec un DPE renseigné) et 44% des ventes de maisons (60% de l'ensemble des maisons avec un DPE renseigné).

Source Perval, Notaire de France, traitement observatoire partenarial de l'habitat epures
NB : la variable DPE n'est pas toujours renseignée mais le taux de retour tend à s'améliorer.
Le taux de renseignement du DPE varie de 70% (en 2020) à 89% (en 2024) de l'ensemble des transactions analysées dans cette note. Il est également à noter que certains DPE sont encore issus de l'ancienne méthodologie de calcul (avant octobre 2021).

*Logements dits « passoires thermiques », interdits à la location depuis le 1^{er} janvier 2025 pour les logements avec un DPE G, et à partir du 1^{er} janvier 2028 pour les logements avec un DPE F. Les logements classés E seront interdits à la location à partir du 1^{er} janvier 2034.

A noter quelques exceptions, notamment les logements occupés moins de 4 mois dans l'année qui ne sont pas concernés par le DPE en cas de mise en location.

Pour en savoir plus sur ce sujet : [Chaud devant, comprendre et mesurer les passoires énergétiques pour mieux agir](#)



Source PERVAL

Le fichier Perval, transmis par la société Adnov, renseigne les marchés des ventes immobilières et des terrains à bâtir. Ce fichier est alimenté à partir des extraits d'actes de mutation et d'informations complémentaires, fournis par les études notariales.

Dans cette publication, seules les mutations dont l'acquéreur est un particulier, et les ventes en pleine propriété sont prises en compte. Les biens d'exception sont écartés.

Cette base de données est exhaustive depuis 2022. Ci-dessous le taux de couverture de la base dans la Loire (source Adnov) :

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
55%	52%	47%	56%	56%	55%	55%	73%	95 à 99%	considérée exhaustive	considérée exhaustive

Source DV3F

Fichier « Demande de Valeurs Foncières », émis par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), qui recense l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux publiées par les services de la publicité foncière. Pour être exploitables, ces données sont enrichies des Fichiers fonciers, d'où le terme DV3F (DVF enrichie des Fichiers fonciers). Cette base est considérée comme exhaustive mais disponible avec un décalage de 2 ans.

Pour accéder à plus de données sur vos territoires, epures a développé une application en ligne consultable par tous. Des données sur les volumes de mutations et les prix de vente y sont accessibles, de l'échelle départementale à l'échelle communale, en accès libre, et des quartiers pour les adhérents de l'Agence d'urbanisme.



Définitions

Transactions de seconde main : transactions de logements construits depuis plus de 5 ans, soit l'ensemble des transactions hors logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et hors logements dits récents (construits depuis moins de 5 ans).

Ensemble des transactions : toutes les transactions de logements construits depuis plus de 5 ans, depuis moins de 5 ans ou vendus en VEFA.

Terrain à bâtir à usage d'habitation : terrains viabilisés ou viabilisables à destination de l'habitat.

Quartile 1 : niveau de prix en dessous duquel se situent 25% des transactions (75% au-dessus).

Quartile 3 : niveau de prix en dessous duquel se situent 75% des transactions (25% au-dessus).

Médiane : niveau de prix en dessous duquel se situent 50% des transactions (50% au-dessus).

Prix en euro constant : l'ensemble des prix affichés dans cette publication sont en euro constant, corrigé de l'inflation (prise en compte du taux 2023).

Secret statistique

En dessous de 6 transactions, les données ne sont pas publiées.

Périmètre d'étude

Les EPCI des départements de la Loire (42) et de la proche Haute-Loire (Cc des Marches du Velay Rochebaron et Cc Loire et Semène, 43).





tableau de bord annuel
les dynamiques
du marché immobilier



46 rue de la télématique
CS 40801
42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00
mail : epures@epures.com
web : www.epures.com