Observatoire de l'habitat



NOVEMBRE 2026

bilan 2025

tableau de bord annuel
les dynamiques du marché immobilier

1 236 €/m² HT
Prix médian d'un **appartement ancien**
+1% / 2024

3 492 transactions
+2% / 2024
88% des transactions d'appartements (yc neuf/vefa)

69 m² surface moyenne

197 500 €/m² HT
Prix médian d'une **maison ancienne**
+2% / 2024

4 228 transactions
+12% / 2024
94% des transactions de maisons (yc neuve/vefa)

114 m² surface moyenne

91 €/m² HT
Prix médian d'un **terrain à bâtir**
-1% / 2024

459 transactions
+30% / 2024

861 m² surface moyenne

Les tendances dans le département de la Loire

Les ventes aux particuliers repartent à la hausse, après 2 années de baisse. Tout bien confondu, +11% de transactions entre 2024 et 2025 contre -11% entre 2023 et 2024.

Parmi l'ensemble des transactions, **les terrains à bâtir ne représentent que 5% des ventes en 2025** alors qu'ils représentaient en moyenne 7% des ventes sur les 10 dernières années.

Parmi les transactions de biens anciens, les maisons représentent 55 % des ventes et les appartements 45%, **une progression de 3 points comparativement aux 3 années précédentes.**

Le marché de l'appartement de seconde main reste très localisé, 75 % des ventes se situent dans la Métropole stéphanoise en 2025. 51 % se situent plus particulièrement dans la ville de Saint-Etienne.

Les prix connaissent un léger rebond, de +1% pour les appartements et +2% pour les maisons. Baisse légère pour les terrains : -1% soit 6€/m².

epures
l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens



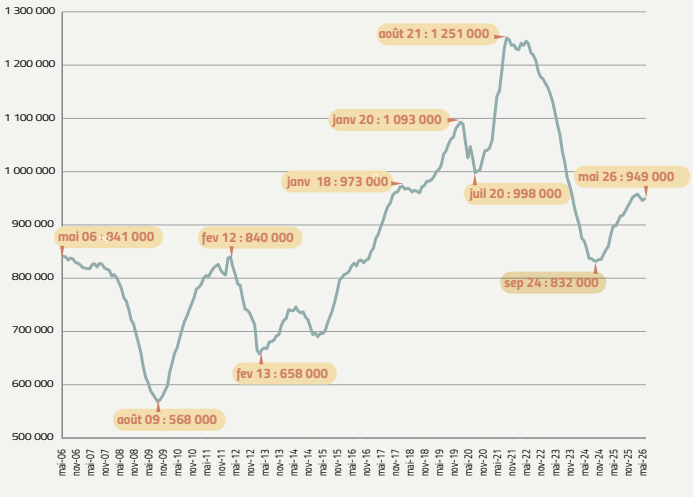
2025 - début 2026

Conjoncture

Un rebond constaté en 2025 et un marché qui devrait se stabiliser en 2026

Le marché immobilier, au niveau national, connaît un rebond et repart à la hausse avec une progression de 5,7% sur un an (à fin mai 2026 : 949 000 transactions cumulées sur un an). Ce regain fait suite à 3 ans de baisse avec **un point bas atteint en septembre 2024** (832 000 transactions en cumulé sur un an). Le rythme de croissance ralentit toutefois progressivement après plusieurs mois particulièrement dynamiques. Depuis le début de l'année, l'évolution annuelle est ainsi passée de +11,4 % à fin février à +5,3 % à fin avril, traduisant un changement de rythme. Cette évolution s'apparente davantage à une normalisation de l'activité qu'à un retournement de tendance.

VOLUMES DE TRANSACTIONS CUMULÉS SUR 12 MOIS EN FRANCE (HORS MAYOTTE) PÉRIODE : MAI 2006 À MAI 2026



source : Base des Références Immobilières, Notaires de France - ADSN, DGFiP (MEDOC) ; calculs Insee

Les prix dans l'ancien se sont stabilisés. En France métropolitaine, sur un an, les prix ont augmenté de +0,2% au 1er trimestre 2026, après une hausse de 1% au 4e trimestre 2025 (+0,6% pour les appartements et -0,2% pour les maisons). D'après les projections sur les avant-contrats, les prix baisseraient très légèrement à fin juillet 2026 (-0,6%).

Source : Notaires de France, note de conjoncture juillet 2026

Le département de la Loire suit cette tendance.

En 2025, **le marché des transactions a connu un net rebond** (+15% pour les maisons, +2,9% pour les appartements) mais cela se stabilise sur les premiers mois de 2026.

Les prix de vente au début 2026, au sein du marché de la seconde main, sont en baisse après une année 2025 en légère hausse (+1,6%).

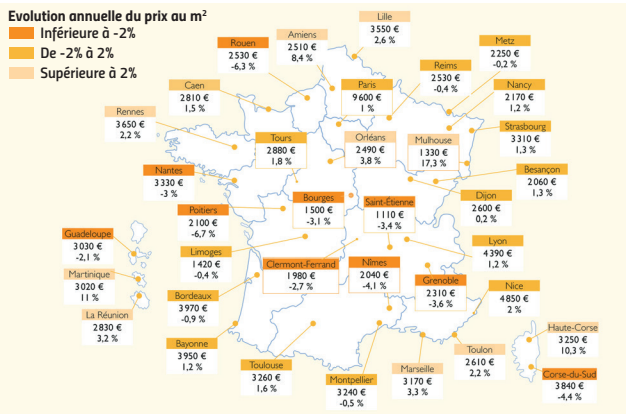
Source : Prospectives des marchés immobiliers anciens, notaires de France

Des prix à la baisse à Saint-Etienne en ce début d'année 2026.

L'évolution sur un an (premier trimestre 2025 - premier trimestre 2026) à l'échelle locale indique des prix en baisse de 3,4% pour les appartements, une trajectoire similaire à Grenoble et Clermont-Ferrand*.

Pour les maisons, la baisse observée est de 1,5%, il est en baisse à Lyon également (-0,4%) mais pas à Grenoble (+3,3%).

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 1ER TRIMESTRE
Évolution sur un an : 1er janvier 2026 au 31 mars 2026 / 1er janvier 2025 au 31 mars 2025



Source : Bases immobilières des Notaires de France. (Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE 1er trimestre 2026)

*Pour les appartements, l'analyse porte sur la ville centre, pour les maisons le chiffre concerne l'ensemble de l'agglomération

dynamique du marché immobilier

Saint-Étienne Métropole

Dans le département c'est ...
52% du parc résidentiel
50% des ventes en 2025
(tout bien confondu)

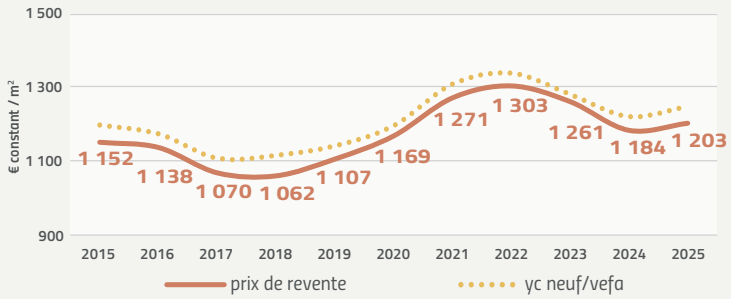
2 608 appartements anciens
vendus en 2025
-1% / 2024

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

70 m² de surface en moyenne

1 203 €/m² prix médian
+2% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



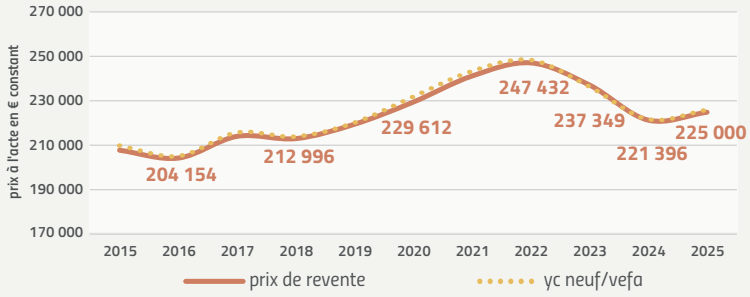
1 351 maisons anciennes
vendues en 2025
+6 % / 2024

95% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

115 m² de surface en moyenne

225 000 € prix médian
+2% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON

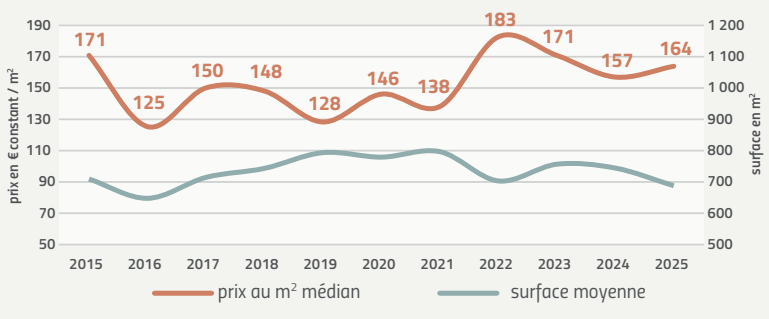


136 terrains à bâtir
vendus en 2025
+43 % / 2024

689 m² de surface en moyenne

164 €/m² prix médian
+4% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN





dynamique du marché immobilier

Saint-Étienne

Dans le département c'est ...
25% du parc résidentiel
24% des ventes en 2025
(tout bien confondu)

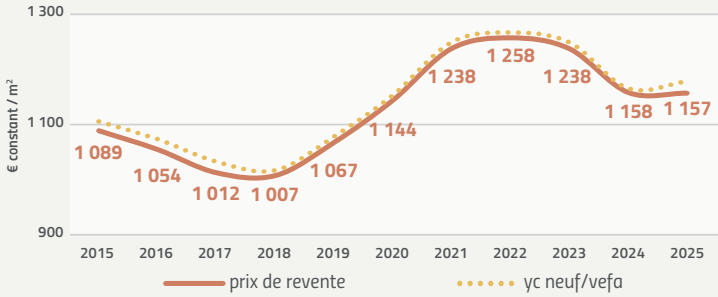
1 771 appartements anciens
vendus en 2025
-3% / 2024

91% de l'ensemble des transactions d'appartements, y compris les ventes en neuf et en VEFA

66 m² de surface en moyenne

1 157 €/m² prix médian
Identique à 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



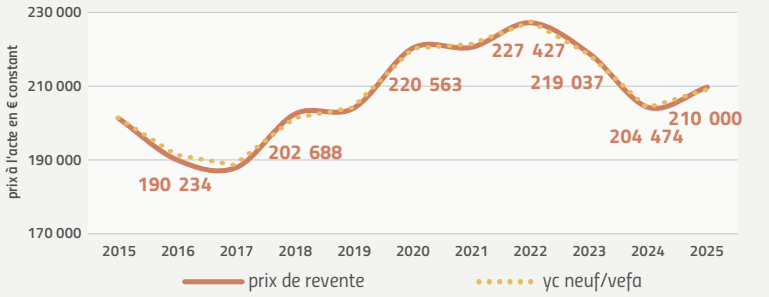
220 maisons anciennes
vendues en 2025
-5% / 2024

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

115 m² de surface en moyenne

209 500 € prix médian
+3% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON

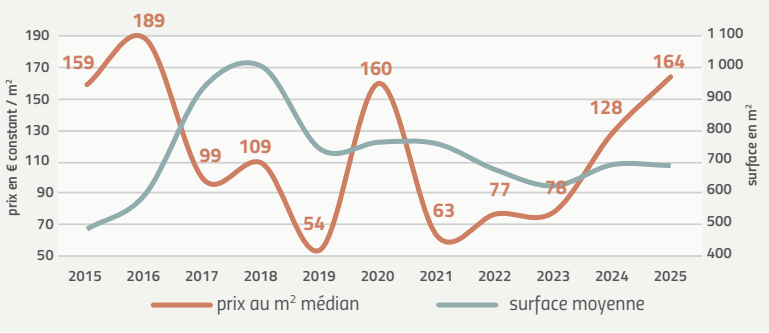


7 terrains à bâtir
vendus en 2025
-50% / 2024

689 m² de surface en moyenne

164 €/m² prix médian
+28% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN



dynamique du marché immobilier

Loire Forez agglomération

Dans le département c'est ...
14% du parc résidentiel
15% des ventes en 2025
(tout bien confondu)

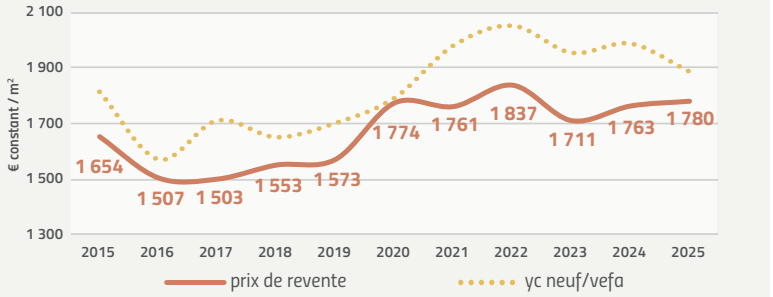
180 appartements anciens
vendus en 2025
+23% / 2024

79% de l'ensemble des transactions d'appartements, y compris les ventes en neuf et en VEFA

70 m² de surface en moyenne

1 780 €/m² prix médian
+1% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



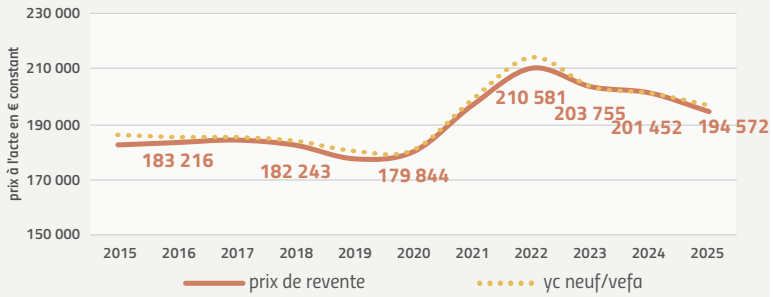
933 maisons anciennes
vendues en 2025
+21% / 2024

94% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

112 m² de surface en moyenne

194 600 € prix médian
-3 % / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON

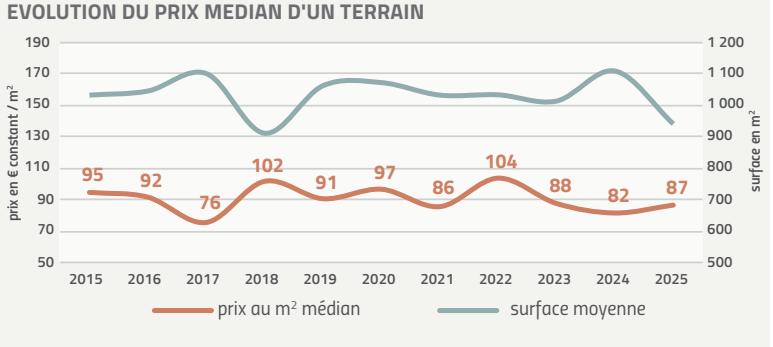


99 terrains à bâtir
vendus en 2025
+52% / 2024

940 m² de surface en moyenne

87 €/m² prix médian
+ 6% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN





dynamique du marché immobilier

CC Forez-Est

Dans le département c'est ...
8% du parc résidentiel
9% des ventes en 2025
(tout bien confondu)

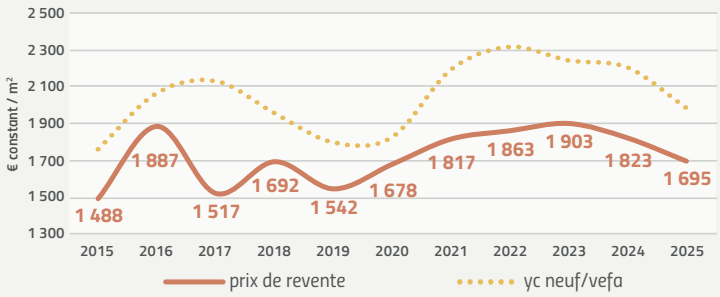
100 appartements anciens
vendus en 2025
+30% / 2024

69% de l'ensemble des transactions d'appartements, y compris les ventes en neuf et en VEFA

72 m² de surface en moyenne

1 695 €/m² prix médian
-7% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



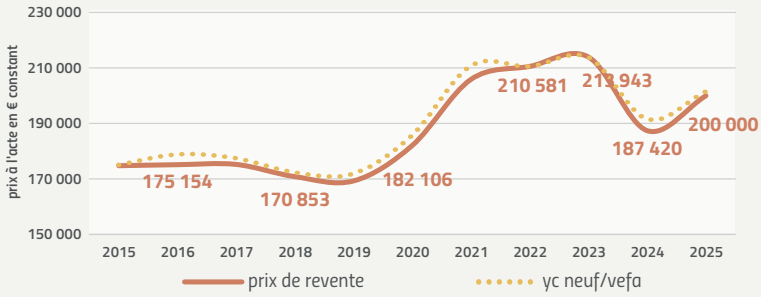
552 maisons anciennes
vendues en 2025
+25% / 2024

91% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

114 m² de surface en moyenne

200 000 € prix médian
+7% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON

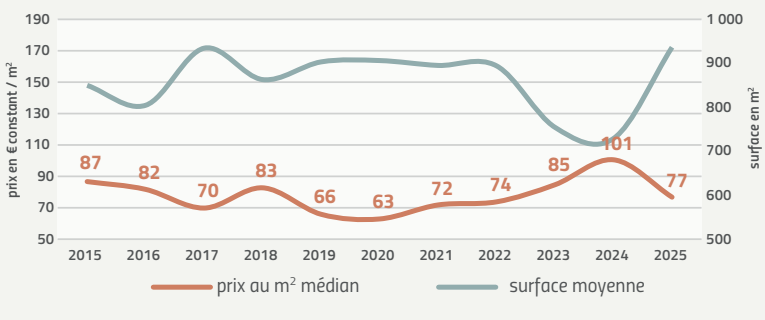


87 terrains à bâtir
vendus en 2025
+24% / 2024

937 m² de surface en moyenne

77 €/m² prix médian
-24% / 2024

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 2025
(tout bien confondu)

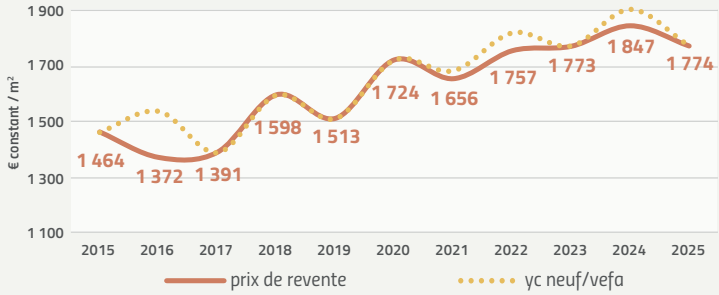
26 appartements anciens
vendus en 2025
+63% / 2024

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

74 m² de surface en moyenne

1 774 €/m² prix médian
-4% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



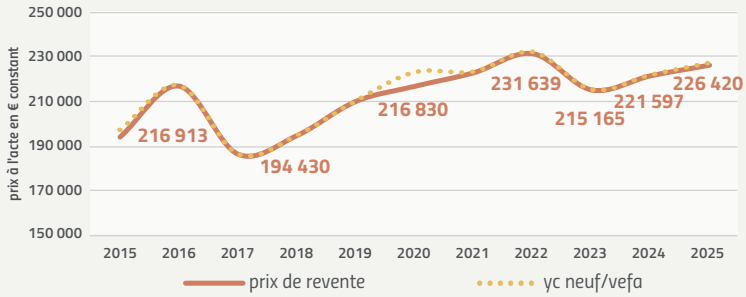
148 maisons anciennes
vendues en 2025
+25% / 2024

97% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

113 m² de surface en moyenne

226 400 € prix médian
+2% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON

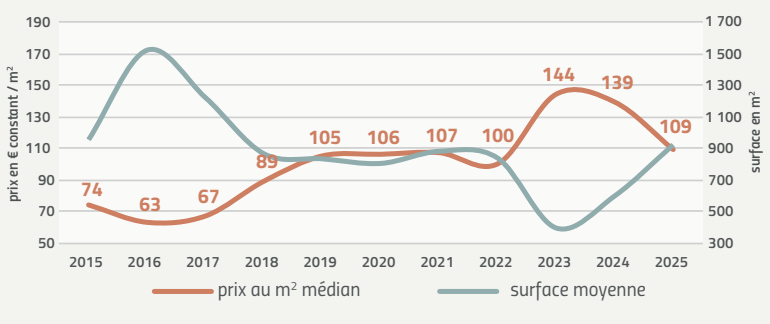


20 terrains à bâtir
vendus en 2025
+43% / 2024

927 m² de surface en moyenne

109 €/m² prix médian
-22% / 2024

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 2025
(tout bien confondu)

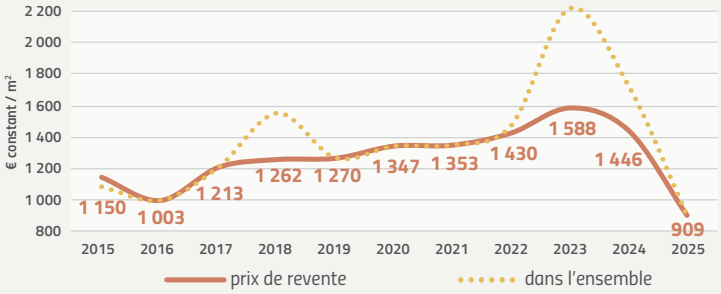
22 appartements anciens
vendus en 2025
+16% / 2024

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

74 m² de surface en moyenne

909 €/m² prix médian
-37% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



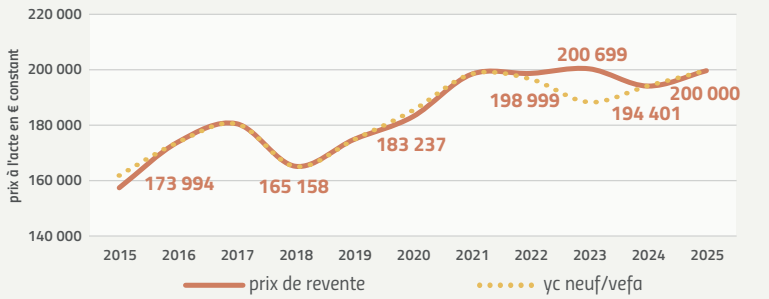
105 maisons anciennes
vendues en 2025
+1% / 2024

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

114 m² de surface en moyenne

200 000 € prix médian
+3% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON

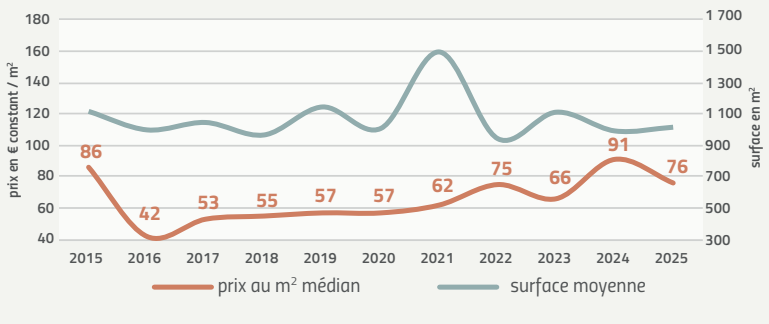


24 terrains à bâtir
vendus en 2025
+41% / 2024

965 m² de surface en moyenne

76 €/m² prix médian
-16% / 2024

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 2025
(tout bien confondu)

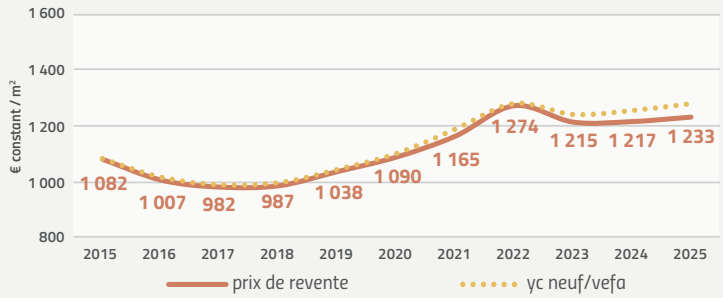
529 appartements anciens
vendus en 2025
+5% / 2024

87% de l'ensemble des transactions d'appartements, y compris les ventes en neuf et en VEFA

67 m² de surface en moyenne

1 233 €/m² prix médian
+1% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



Focus Roanne
406 transactions, +8 % / 2024
1 226 €/m² prix médian, +1,9% / 2024

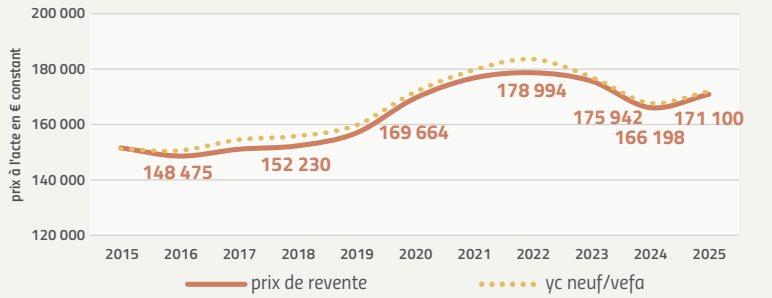
674 maisons anciennes
vendues en 2025
+5% / 2024

94% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

116 m² de surface en moyenne

171 100 € prix médian
+3% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON

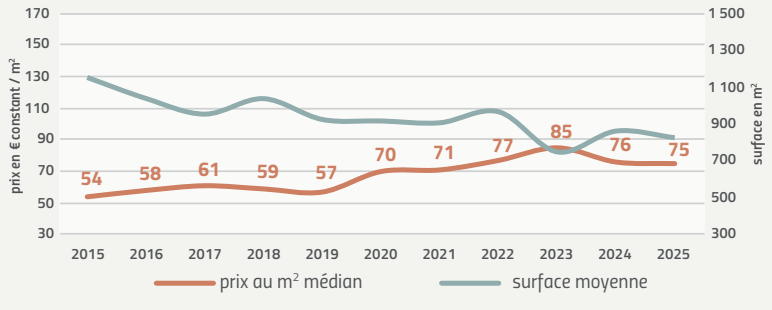


65 terrains à bâtir
vendus en 2025
+7% / 2024

823 m² de surface en moyenne

75 €/m² prix médian
-1% / 2024

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 2025
(tout bien confondu)

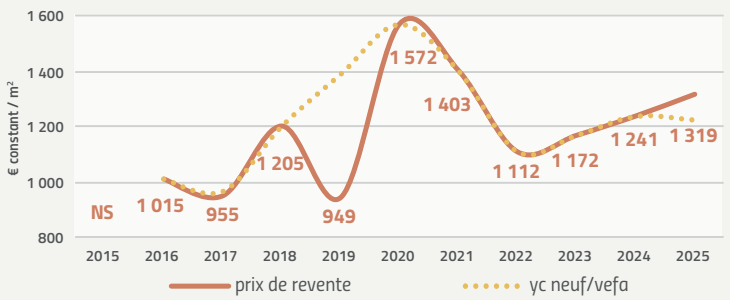
17 appartements anciens
vendus en 2025
-29% / 2024

94% de l'ensemble des transactions d'appartements, y compris les ventes en neuf et en VEFA

86 m² de surface en moyenne

1 319 €/m² prix médian
+6% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



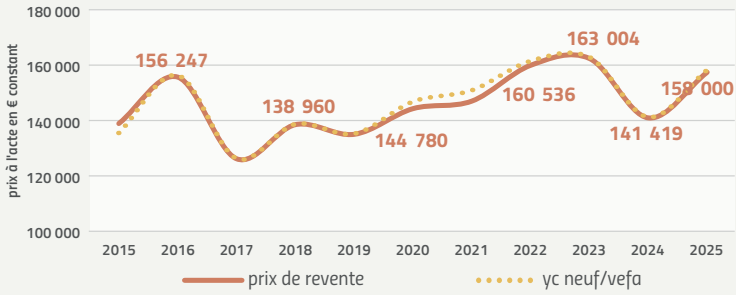
191 maisons anciennes
vendues en 2025
+7% / 2024

88% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

120 m² de surface en moyenne

158 000 € prix médian
+12% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON

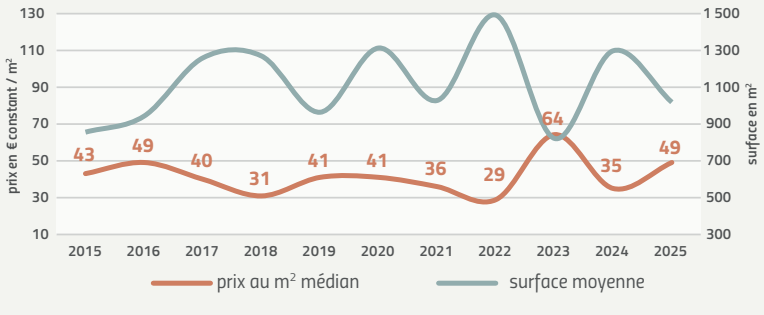


7 terrains à bâtir
vendus en 2025
-13% / 2024

1 021 m² de surface en moyenne

49 €/m² prix médian
+40% / 2024

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 2025
(tout bien confondu)

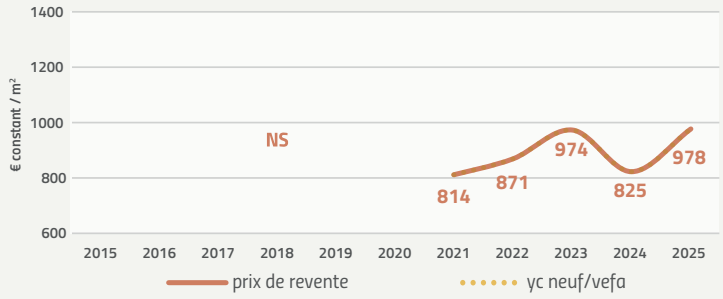
7 appartements anciens
vendus en 2025
+17 % / 2024

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

108 m² de surface en moyenne

978 €/m² prix médian
+19% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



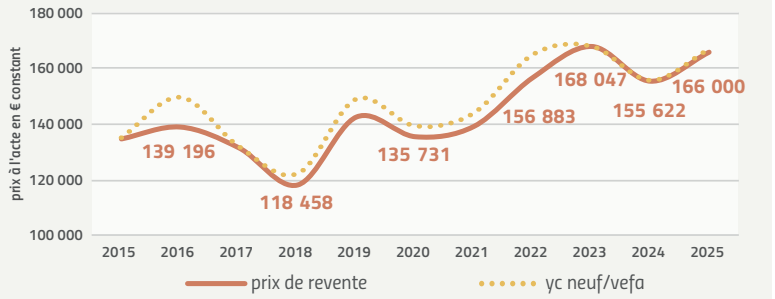
120 maisons anciennes
+6 % / 2024

97% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

117 m² de surface en moyenne

166 000 € prix médian
+7% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON

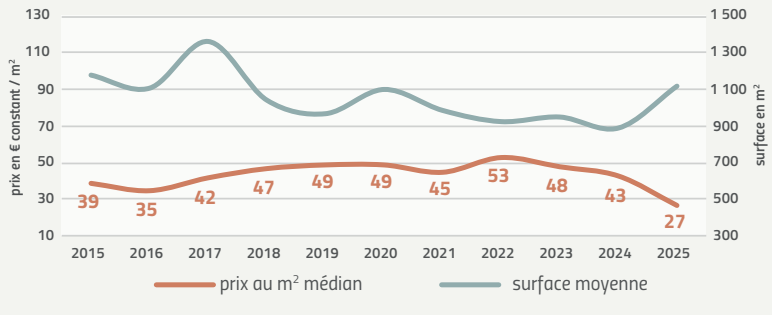


8 terrains à bâtir
vendus en 2025
-43% / 2024

1 119 m² de surface en moyenne

27 €/m² prix médian
-37% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN





dynamique du marché immobilier

CC du Pays d'Urfé

Dans le département c'est ...
0,8% du parc résidentiel
0,8% des ventes en 2025
(tout bien confondu)

Aucun appartement ancien vendu en 2025
Aucun depuis 2023

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT

Marché de l'appartement très faible :

6 ventes en moyenne sur les 10 dernières années

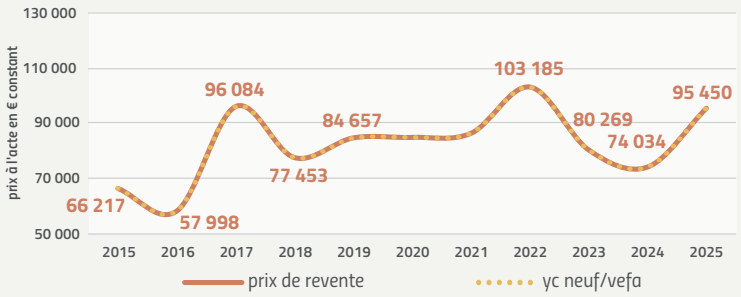
62 maisons anciennes
vendues en 2025
+51% / 2024

94% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

111 m² de surface en moyenne

95 450 € prix médian
+29% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON

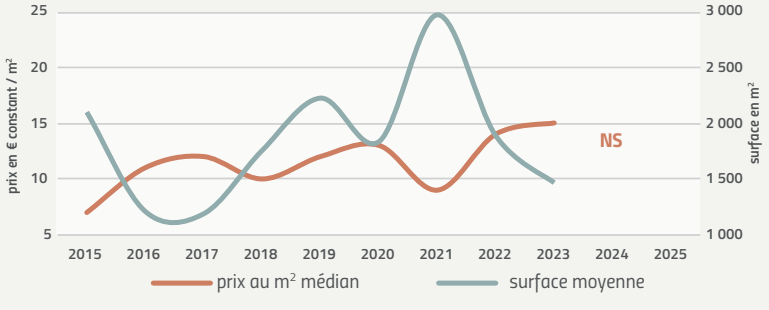


4 terrains à bâtir
vendus en 2025
Aucun en 2024

1 553 m² de surface en moyenne

8 €/m² prix médian

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN



dynamique du marché immobilier

Proche Haute-Loire*

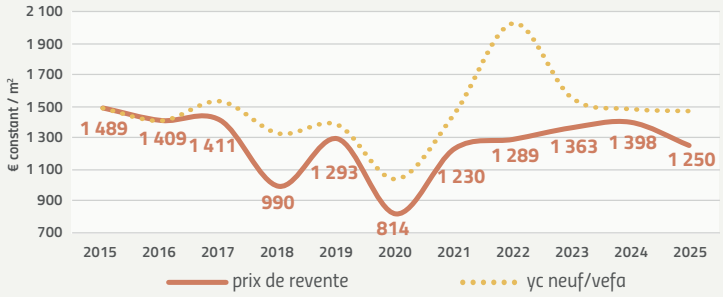
78 appartements anciens vendus en 2025
+7% / 2024

76% de l'ensemble des transactions d'appartements, y compris les ventes en neuf et en VEFA

71 m² de surface en moyenne

1 250 €/m² prix médian
-11% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN APPARTEMENT



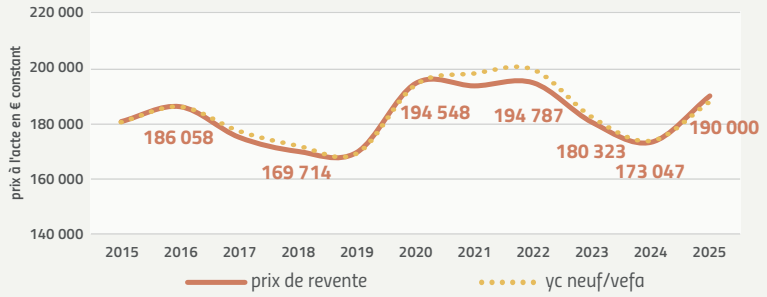
364 maisons anciennes
vendues en 2025
+16% / 2024

90% de l'ensemble des transactions de maisons, y compris les ventes en neuf et VEFA

111 m² de surface en moyenne

190 000 € prix médian
+10% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UNE MAISON

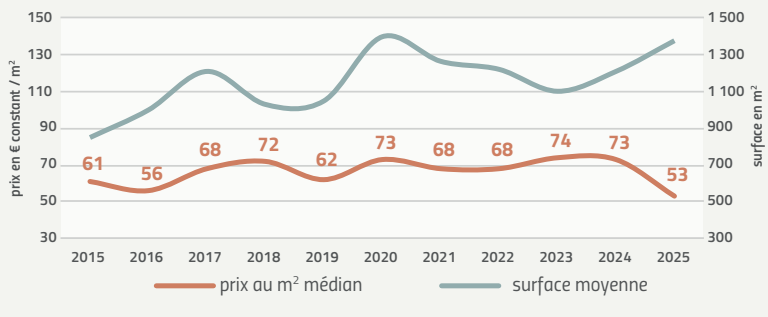


58 terrains à bâtir
vendus en 2025
+9% / 2024

1 370 m² de surface en moyenne

53 €/m² prix médian
-27% / 2024

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN D'UN TERRAIN

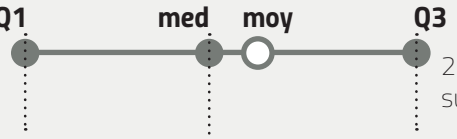


*Proche Haute-Loire : Cc des Marches du Velay Rochebaron et Cc Loire Semène



Comparaison territoriale des **gammes de prix** de ventes de seconde main en 2025

Clé de lecture



25% des ventes ont un prix inférieur à « Q1 »

25% des ventes ont un prix supérieur à « Q3 »

50% des ventes ont un prix inférieur au niveau médian "med" / 25% des ventes ont un prix compris entre "Q1" et "med"

50% des ventes ont un prix supérieur au niveau médian"med" / 25% des ventes ont un prix compris entre "med" et "Q3"

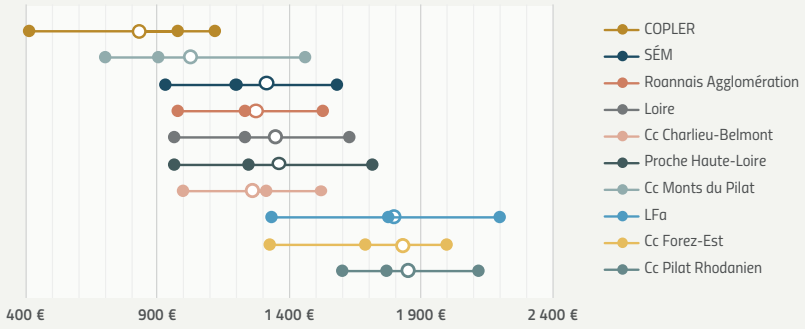
Q1 = quartile 1, **med** = médiane, **moy** = moyenne, **Q3** = quartile 3

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.

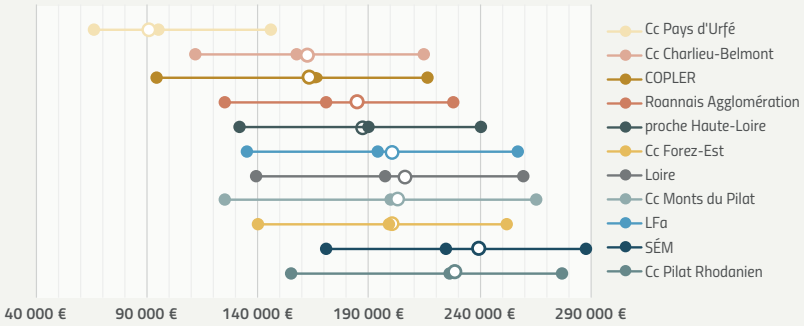


GAMMES DE PRIX AU M² D'UN APPARTEMENT ANCIEN DANS LA LOIRE EN 2025



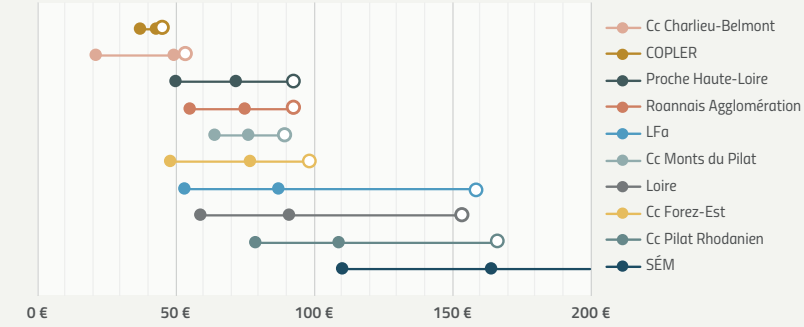


GAMMES DE PRIX À L'ACTE D'UNE MAISON ANCIENNE DANS LA LOIRE EN 2025



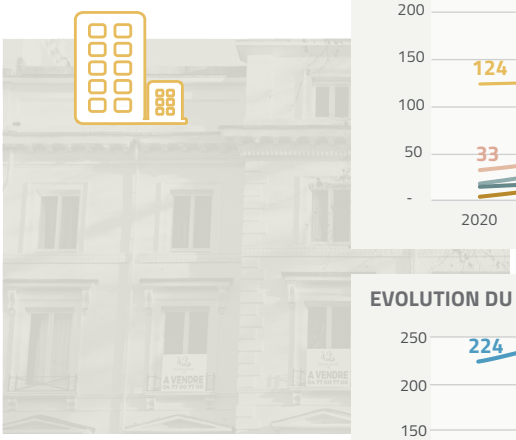


GAMMES DE PRIX AU M² D'UN TERRAIN À BÂTIR DANS LA LOIRE EN 2025

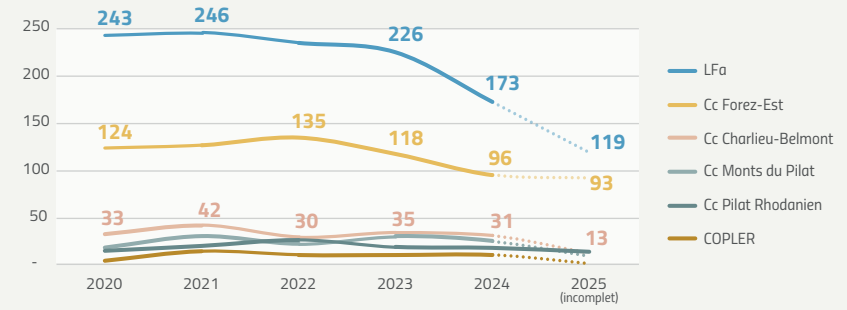


dynamique du **marché de seconde main**
dans la Loire via les données DV3F

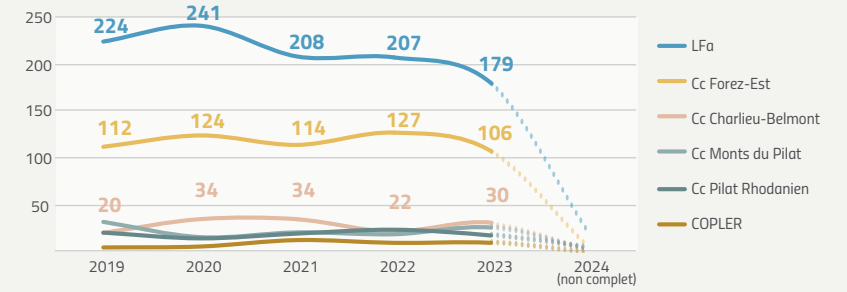
DV3F : Les Demandes en Valeur Foncière, enrichies des données issues des Fichiers Fonciers. C'est une base exhaustive, qui, contrairement à la base Perval (cf. sources p.16), permet d'analyser rétrospectivement les dynamiques du marché en termes de volume de ventes. La donnée est cependant consolidée chaque année et donc partielle pendant 2 ans. En 2026, la dernière année « complète » disponible est l'année 2024, 2025 est partiellement renseignée.

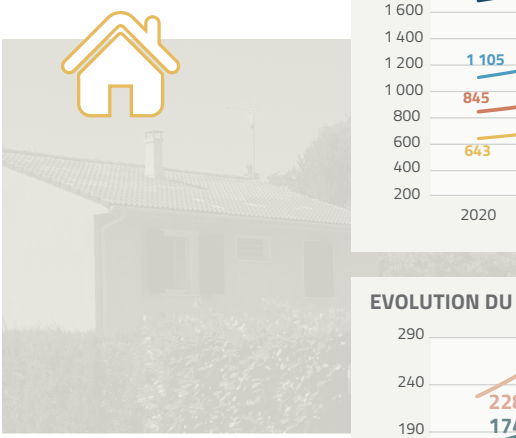


EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS DE SECONDE MAIN

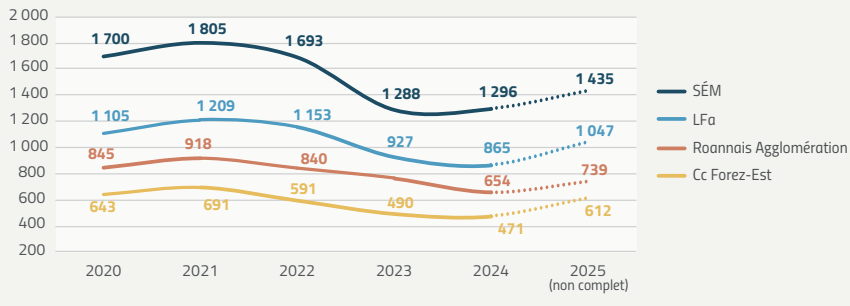


EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS DE SECONDE MAIN

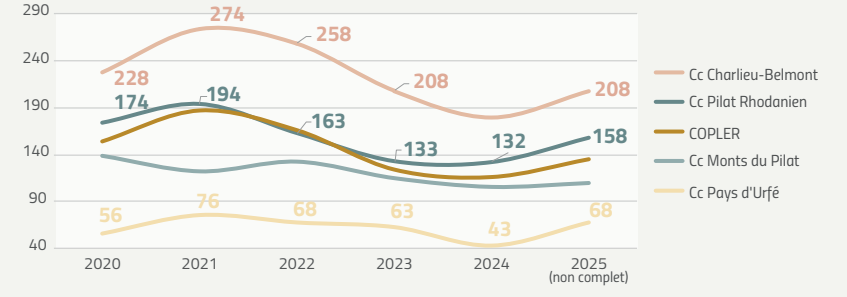




EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE MAISONS DE SECONDE MAIN

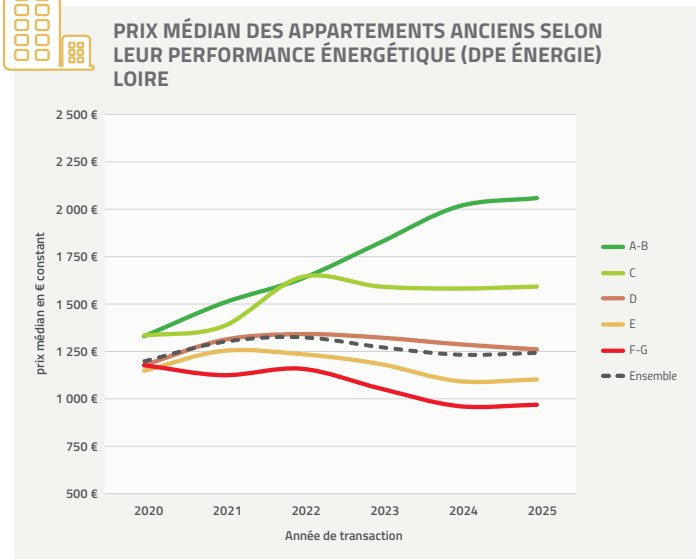


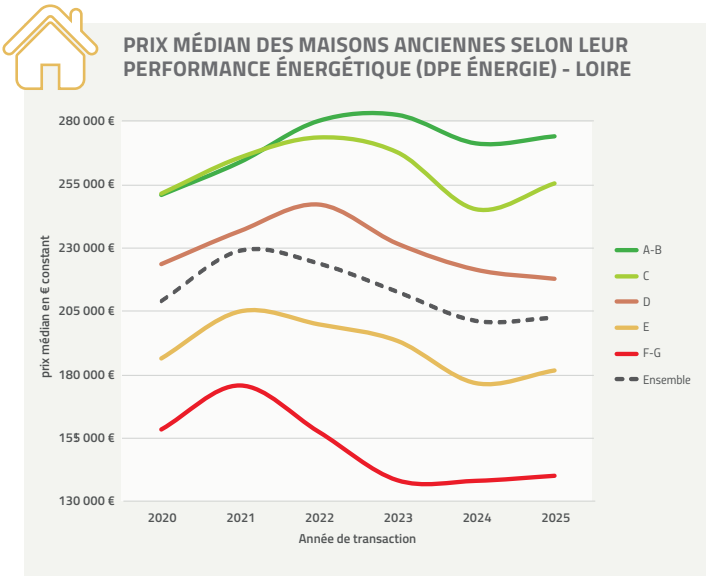
EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE MAISONS DE SECONDE MAIN





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





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 83% (en 2025) 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).

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.

Depuis 2022, l'écart de prix entre les biens d'étiquette A-B-C et les logements dits « passoires thermiques »* s'est nettement creusé. Pour les appartements, les premiers ont vu leur prix augmenté de 20-25% pendant que les seconds perdaient 15% de leur valeur. Concernant les maisons, les biens performants affichent des prix stables depuis 2022, contre une perte de 10-15% pour celles en E, F ou G.

Depuis 2024, les maisons classées en C sont celles ayant connu le plus fort rebond (+4%).

Les logements classés D et E suivent la tendance générale. Ils représentent le stock le plus important de ventes, 70% de l'ensemble des appartements avec un DPE renseigné et 55% de l'ensemble des maisons avec un DPE renseigné.

*Logements dits « passoires thermiques », interdits à la location depuis le 1er janvier 2025 pour les logements avec un DPE G, et à partir du 1er janvier 2028 pour les logements avec un DPE F. Les logements classés E seront interdits à la location à partir du 1er 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	2025
55%	52%	47%	56%	56%	55%	55%	73%	95 à 99%	considéré exhaustif	considéré exhaustif

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 neufs/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 2025).

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).




© epures

tableau de bord annuel

les dynamiques du marché immobilier

epures
l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens

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

Sources Mixtes
Groupe de produits issu de forêts bien gérées, de sources contrôlées et de bois ou fibres recyclés.
www.fsc.org
FSC