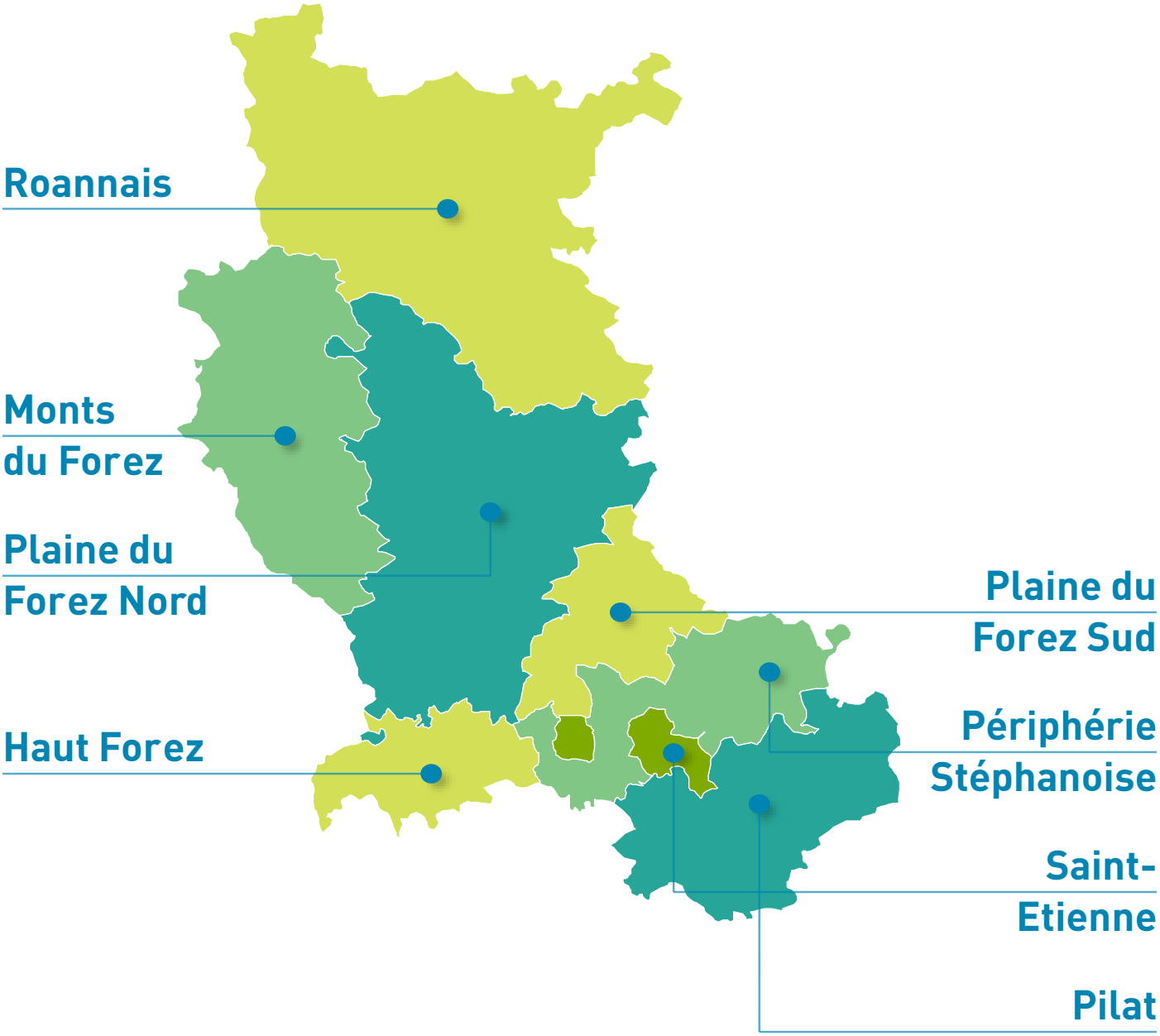
Conjoncture Immobilière Départementale



42 - Loire

Période d'étude : du 1er février 2024 au 31 janvier 2025

ADNOV

1. Marché immobilier des appartements anciens

Appartements anciens	*Prix/m² médian*	*Évolution prix/m² sur 1 an*	*Prix de vente médian*	*Surface habitable médiane*
LOIRE	1 210 €	-3,5%	78 000 €	67 m²
Périphérie Stéphanoise	1 260 €	-5,4%	97 000 €	75 m²
Pilat	1 790 €		111 000 €	63 m²
Plaine du Forez Nord	1 690 €	+1,4%	107 500 €	66 m²
Plaine du Forez Sud	2 000 €	+7,5%	145 000 €	72 m²
Roannais	1 190 €	+1,8%	77 000 €	65 m²
Saint-Etienne	1 140 €	-5,2%	66 500 €	64 m²

ADNOV
© 2025 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

2. Marché immobilier des appartements neufs

Appartements neufs	*Prix/m² médian*	*Évolution prix/m² sur 1 an*	*Prix de vente médian*	*Surface habitable médiane*
LOIRE	3 650 €	+4,1%	232 500 €	68 m²
Périphérie Stéphanoise	3 690 €	+2,2%	252 000 €	68 m²
Plaine du Forez Nord	3 690 €	+6,9%	230 000 €	72 m²
Plaine du Forez Sud	3 660 €	+0,7%	252 000 €	71 m²
Roannais	3 290 €	-9,2%	212 200 €	70 m²
Saint-Etienne	3 570 €	+11,8%	98 100 €	28 m²

ADNOV
© 2025 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

3. Marché immobilier des maisons anciennes

Maisons anciennes	*Prix de vente médian*	*Évolution prix vente sur 1 an*	*Surface habitable médiane*	*Superficie terrain médiane*
LOIRE	190 600 €	-4,0%	102 m²	740 m²
Périphérie Stéphanoise	219 000 €	-7,6%	101 m²	650 m²
Haut Forez	150 300 €	-6,5%	101 m²	930 m²
Monts du Forez	90 800 €	+13,4%	98 m²	1 150 m²
Pilat	198 300 €	-0,9%	101 m²	860 m²
Plaine du Forez Nord	189 000 €	-5,4%	100 m²	820 m²
Plaine du Forez Sud	244 700 €	-2,3%	104 m²	800 m²
Roannais	154 800 €	-6,2%	103 m²	780 m²
Saint-Etienne	202 000 €	-5,7%	113 m²	490 m²

ADNOV
© 2025 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

4. Marché immobilier des maisons neuves

Maisons neuves	*Prix de vente médian*	*Évolution prix vente sur 1 an*	*Surface habitable médiane*	*Superficie terrain médiane*
LOIRE	236 000 €	-2,6%	100 m²	270 m²

© 2025 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

5. Marché immobilier des terrains à bâtir

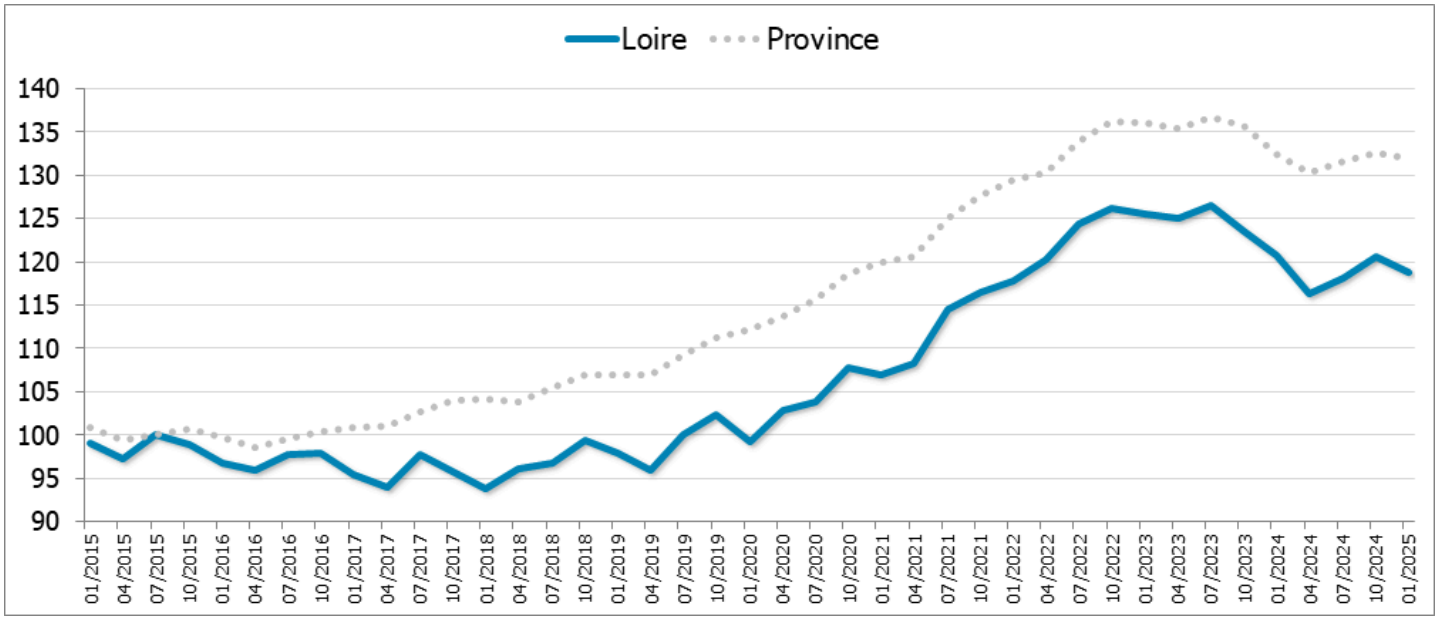
Terrains à bâtir	*Prix de vente médian*	*Évolution prix vente sur 1 an*	*Prix/m² médian*	*Superficie terrain médiane*
LOIRE	61 800 €	-9,1%	92 €	650 m²
Périphérie Stéphanoise	95 600 €	-8,0%	154 €	630 m²
Pilat	55 700 €	-6,6%	90 €	560 m²
Plaine du Forez Nord	61 100 €	+0,3%	80 €	760 m²
Plaine du Forez Sud	76 000 €		156 €	480 m²
Roannais	45 000 €	-15,2%	64 €	670 m²

ADNOV
© 2025 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025
Saint-Étienne	Indice	106,5	120,7	126,7	122,6	117,3
	Évolution	+11,2%	+13,3%	+4,9%	-3,2%	-4,3%
Loire	Indice	107,0	117,8	125,5	120,8	118,8
	Évolution	+7,8%	+10,2%	+6,5%	-3,7%	-1,7%
Province	Indice	119,9	129,5	136,1	132,5	131,9
	Évolution	+6,8%	+8,0%	+5,1%	-2,7%	-0,4%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015
Les évolutions sont calculées sur 1 an

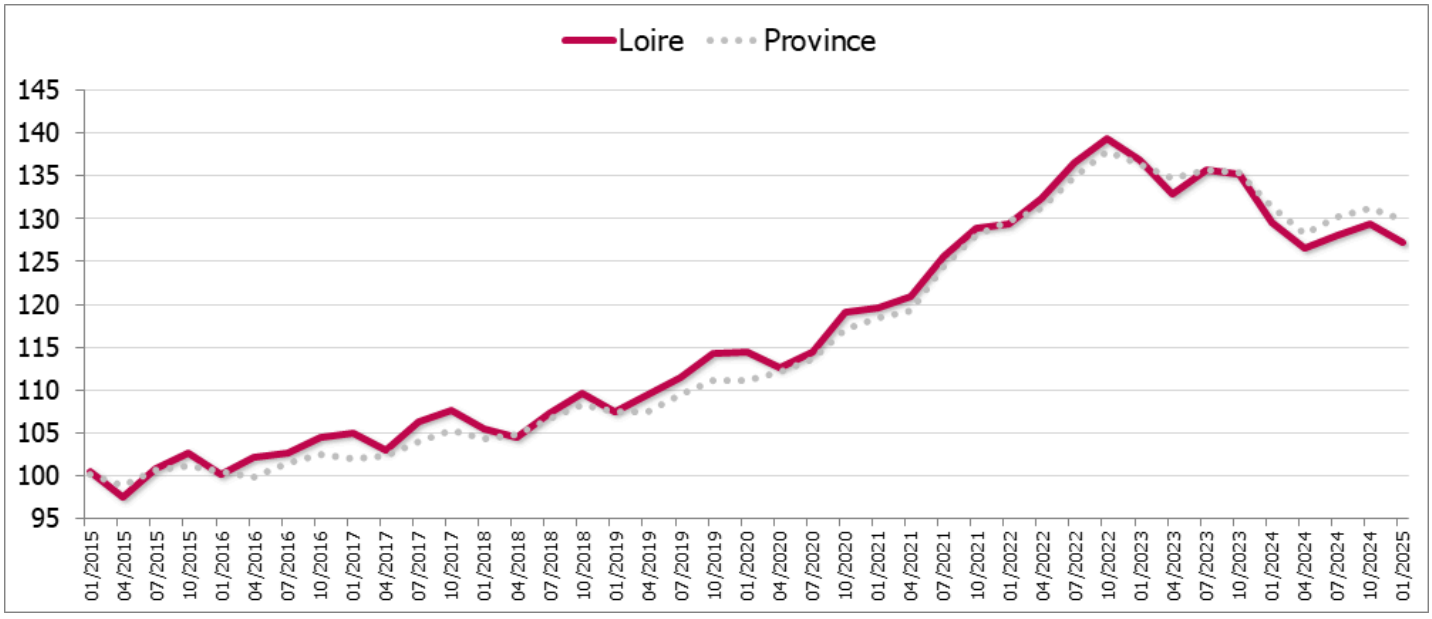


ADNOV
© 2025 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025
Loire	Indice	119,6	129,3	136,9	129,5	127,2
	Évolution	+4,5%	+8,2%	+5,8%	-5,4%	-1,7%
Province	Indice	118,5	129,7	136,4	131,4	129,9
	Évolution	+6,6%	+9,4%	+5,2%	-3,7%	-1,1%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015
Les évolutions sont calculées sur 1 an



ADNOV
© 2025 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

Annexe : critères de sélection et mode de calcul

CRITÈRES DE SÉLECTION

Les transactions prises en compte :

- Nature de la mutation : vente de gré à gré,
- Vente en pleine propriété,
- Usage du bien : habitation pour le bâti, devant recevoir la construction d'une maison individuelle pour les terrains,
- Bien libre de toute occupation,
- Ventes en viagers exclues,
- Logements sociaux exclus,
- Bien vendu par le secteur social exclus,
- Selon leur localisation géographique, sont exclus les biens ayant un prix inférieur ou supérieur aux seuils fixés (premier et dernier centile).

Exclusion des transactions atypiques :

BÂTIS

- Biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés, châteaux, …
- Biens de grande superficie,
- Acquisitions effectuées par des marchands de biens.

NON BÂTIS

- Terrains non viabilisés, non viabilisables ou encombrés,
- Acquis par des acquéreurs non particuliers,
- Surface inférieure à 50 m² ou supérieure à 5 000 m².

À SAVOIR

Neuf/ancien

Un bien est réputé ancien si la mutation est soumise en totalité aux droits d'enregistrement ou si la base TVA est inférieure à 50% de la valeur du bien pour les logements rénovés.

Seuils de diffusion

Un niveau géographique n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur à 20.

Prix

Les valeurs prises en compte s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujetti à la TVA. La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble observé en deux groupes de même effectif : 50% au-dessus et 50% en dessous. À la différence de la moyenne arithmétique, la médiane est peu influencée par les valeurs extrêmes.

Indices des prix

Les indices des prix ont été créés afin de mesurer les évolutions « pures » des prix, indépendamment des changements de structure et de qualité des logements vendus. Ils sont calculés sur 3 mois glissants. Certaines séries d'indices ont été labellisées par l'Autorité de la statistique publique (ASP) en mars 2018, garantissant ainsi à ces données un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne. La méthode et la liste des séries labellisées sont présentées de manière détaillée dans « Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens », Insee Méthodes n°132.

ADNOV *© 2025 ADNOV*
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France