

Analyse réalisée à partir des avant-contrats

Synthèse régionale

À pareille époque, l'an passé, nous pronostiquions que le dynamisme de volume et de prix ne devait pas se poursuivre en 2017. Nous nous sommes trompés sur les volumes qui sont restés dynamiques même si une érosion semble apparaître en cette fin d'année. Pour les prix, il faut distinguer le Rhône ou plutôt la Métropole Lyonnaise et le reste de la Région. La Métropole Lyonnaise à l'instar d'autres Métropoles comme Bordeaux a affiché une évolution des prix significative, au-dessus de la moyenne nationale, alors que dans le reste de la Région Rhône-Alpes, les prix sont restés stables voire orientés légèrement à la baisse.

Dans l'Ain, un recul des prix s'est amorcé depuis septembre dernier sur à peu près tous les secteurs avec un prix médian en baisse.

En effet, le prix médian des appartements ressort à 1.740 € contre 1.845 € en janvier 2017 et le budget moyen des maisons s'établit à 190.000 € contre 200.000 € également en janvier 2017. Relevons cependant l'exception du pays de Gex pour les maisons où le budget moyen était fin 2016 en dessous de 500.000 € alors qu'il se situe désormais bien au-delà de 500.000 €. Cependant les volumes restent stables même si la période est moins propice aux ventes. En résumé, dans l'Ain le marché est stable malgré une légère baisse des prix qui procède peut-être d'un repositionnement des acquéreurs sur des biens moins onéreux.

Me GROSJEAN

Dans la Drôme, tout au long de l'année 2017 nous aurons constaté pour les appartements anciens, sur le secteur Drômois en général et valentinois en particulier, un maintien des prix médians sous la barre des 1.500 €. En effet nous constatons : 1.430 € en début d'année (avec même 1.390 € en mars), puis 1.480 € en août, 1.475 € en septembre, 1.450 € en novembre. Et nous terminons en décembre avec 1.440 € le mètre carré pour le département de la Drôme et 1.470 € pour le secteur valentinois.

L'année 2017 aura donc renoué avec les statistiques constatées les années précédentes, ne

poursuivant pas la tendance haussière que nous avons enregistrée à la fin de l'année 2016. Pour mémoire en 2016 les prix des appartements anciens avaient dépassé dès septembre la barre des 1.500 €, et clôturaient en décembre avec un prix médian de 1.585 € pour la Drôme et 1.660 € pour l'agglomération valentinoise.

Les prix des maisons anciennes sont eux globalement assez stables dans le temps, oscillant toujours entre 180.000 € et 200.000 € pour le département. Nous terminons l'année avec un prix médian de 190.000 € pour le département de la Drôme, et 225.000 € pour le secteur valentinois (des prix médians identiques à ceux constatés en début d'année (février 2017)).

Du côté des volumes de vente, l'année aura été exceptionnelle tant sur le plan local que sur le national, parvenant à des niveaux jamais atteints au cours des dix dernières années, dépassant ainsi les espérances que nous avons émises l'année dernière.

Me MONTBARBON

Dans l'Isère, le marché immobilier 2017 dans l'ancien se clôture en baisse de l'ordre de 2% en moyenne par rapport au trimestre précédent. Cependant, l'année écoulée est restée très intense en activité avec un volume soutenu de transactions jusqu'à son terme et une évolution positive globale des prix sur un an.

En effet, les prix des maisons (1,8%) progressent davantage (soit au double) que ceux des appartements anciens (0,9%). L'explication tient essentiellement au repli des prix des appartements à GRENOBLE qui ralentit la hausse générale sur le département. La ville n'attire plus dans l'ancien ; depuis 5 ans, ses prix sont en baisse pour se fixer à ce jour à 2.200 € / m² environ. Les acquéreurs se réfugient en agglomération et les prix de la couronne GRENOBLOISE s'élèvent (+6,4% pour GRENOBLE SUD et +14,4% pour GRENOBLE NORD sur la dernière période).

Me RAY

Dans la Loire, le nombre de transactions se maintient à un niveau très correct. Concernant les

prix, nous avons toujours deux marchés opposés. D'une part, celui des appartements anciens qui reste «scotché» à son niveau bas depuis plusieurs années, aux alentours des 1.000 €/m². Ce phénomène est très marqué dans les «villes centres» que sont SAINT-ETIENNE (930 €) et ROANNE, tandis que MONTBRISON se porte mieux. Le frémissement des prix en fin de premier semestre 2017 ne s'est pas confirmé.

D'autre part, le marché des maisons est plus florissant. Même si les prix sont un peu en retrait au dernier trimestre 2017, l'année aura été globalement positive.

Pour l'avenir, il est difficile d'envisager une nette amélioration du marché des appartements à court terme, tant les prix semblent liés à la structure de la population. Les efforts des collectivités ainsi que la locomotive lyonnaise (rapport de 1 à 4 avec SAINT-ETIENNE concernant le prix des appartements) finiront bien par tirer les prix ligériens vers le haut, mais quand ?

Me COURTET

Dans le Rhône, pour les appartements à Lyon, on s'achemine vers un prix médian de 4.000 € tous quartiers confondus. Ce prix médian est actuellement de 3.975 € contre un peu moins de 3.600 € l'an passé en janvier. À Villeurbanne, même évolution très positive puisque l'on frôle la barre des 3.000 € à 2.945 €, la partie de Villeurbanne jouxtant LYON affichant d'ores et déjà un prix médian bien au-delà de 3.000 €. Pour tous les secteurs géographiques, les prix ont évolué à la hausse mais plus modestement. Il s'ensuit que le prix médian du Rhône (Métropole + Département) se situe à 3.025 € contre 2.835 € l'an passé. Pour les maisons, globalement l'évolution des prix est positive, le budget moyen s'établissant à 293.500 € contre 282.000 €, il y a un an. Certains secteurs ont performé comme l'Ouest Lyonnais où le budget moyen est passé de 460.000 € à 509.000 €, alors que dans l'Est Lyonnais après avoir dépassé les 300.000 €, le budget moyen est redescendu à 295.000 €

Me BAZAILLE

Analyse réalisée à partir de l'étude des avant-contrats signés entre octobre 2017 et décembre 2017

Statistiques calculées à partir des ventes immobilières

Indice de prix Notaires - INSEE

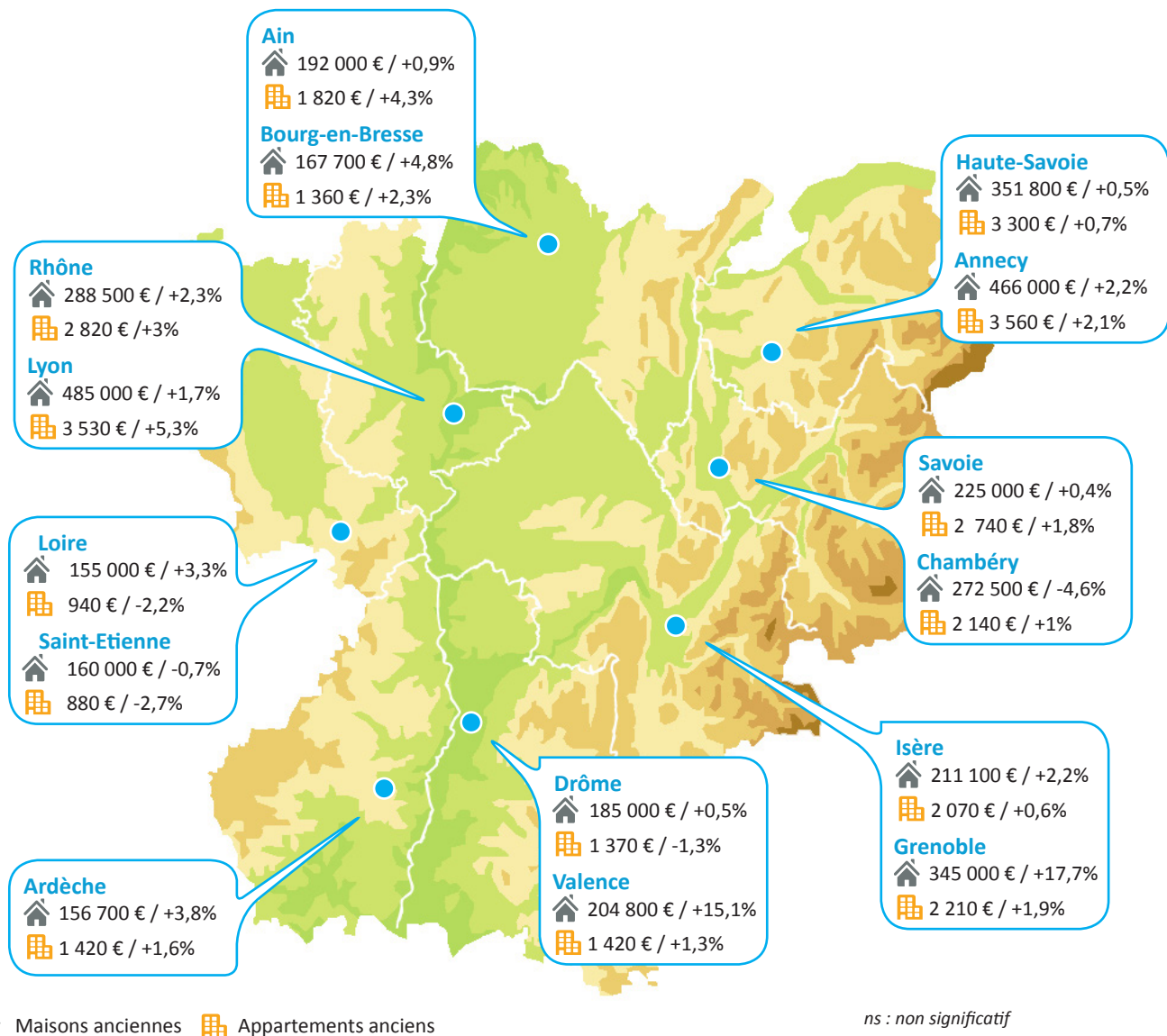
Période du 1^{er} juillet 2017 au 30 septembre 2017

	Appartements anciens		Maisons anciennes	
	sur 3 mois CVS*	sur 1 an	sur 3 mois CVS*	sur 1 an
France	+1,6%	+4,8%	+1,1%	+2,8%
Province	+1,2%	+3,9%	+1,1%	+2,8%

*Séries corrigées des variations saisonnières

Prix médian à fin octobre 2017 et évolution sur un an

Période du 1^{er} novembre 2016 au 31 octobre 2017



La base immobilière PERVAL, riche de plus de 13,5 millions de références, est alimentée par le notariat français et contient les références de mutations immobilières de tous les types de biens, immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, biens agricoles et viticoles, sur tout le territoire (DOM compris). C'est un outil pour l'évaluation de tous types de biens par comparaison, la communication aux médias et organismes publics de données statistiques et la publication d'indices de prix des logements anciens sur la base d'une méthodologie établie avec l'INSEE.