

Analyse réalisée à partir des avant-contrats

Synthèse régionale

Des volumes et des prix de vente en forte hausse en 2019 en particulier à Lyon et dans le Rhône. Dans les départements voisins, on voit apparaître de plus en plus des acquisitions-investissements compte tenu d'une bonne rentabilité. Si la diffusion du crédit est effectivement plus sévère en 2020 la moindre présence des primos-accédants pourrait impacter le financement des secondo-accédants et contribuer à un changement du rythme de hausse.

Dans l'Ain, pour les appartements anciens une belle augmentation des prix sur ce dernier trimestre, à l'image de l'année 2019 très dynamique.

Relevons que le marché repart nettement à la hausse à BOURG EN BRESSE.

Pour les maisons anciennes la hausse est moins marquée avec des augmentations cependant plus significatives dans le pays de Gex et la plaine de l'Ain côtière.

Ce qui ressort de l'année 2019, c'est une augmentation des volumes de ventes.

A noter le retour d'un certain dynamisme dans le secteur d'OYONNAX où le marché était à la baisse ou stagnait.

D'une manière générale le marché de l'immobilier dans l'Ain est bon, et les acquéreurs semblent en confiance, cependant, c'est un public attentif et exigeant qui achète.

Me GROSJEAN, notaire à Gex

Dans la Drôme, pour les appartements anciens, une nouvelle progression au cours du dernier trimestre avec un prix médian à 1 595 €/m² au niveau départemental.

Petit fléchissement pour l'agglomération valentinoise à 1 645 €/m².

Sur 2019 les prix médian auront globalement progressé de +6% sans à coup.

Pour les maisons anciennes légère progression ce trimestre pour le département

à +1% avec un prix médian à 210 000 €, l'agglomération valentinoise connaissant une forte progression trimestrielle à 250 000 €.

Sur 2019, progression du marché de la maison ancienne de +5% pour le département mais non uniforme car sur la Drome Provençale (marché de résidence secondaire) on a un recul de -7%

En 2020, nous parions sur une poursuite de la hausse de l'ordre de 3% tout bien et tout marché confondu.

Me MONTBARBON, notaire à Valence

Dans la Loire, pour les appartements anciens, une stabilité du prix médian, après une hausse de 6% sur un an, SAINT-ETIENNE parvenant à se maintenir à 1 000 €/m² (+7%), suivie de près par ROANNE.

La hausse du prix médian en 2019 due à l'investissement locatif et aux petites surfaces s'essouffle. L'indice des prix qui corrige les variations dues à la typologie des biens vendus d'une année sur l'autre confirme cette analyse (0% sur 2019 à SAINT-ETIENNE). A relever un prix médian de +17,8% à MONTBRISON à 1 400 €/m²

Le prix médian des maisons est orienté à la hausse (160 000 €) et reste relativement stable sur un an, avec des variations saisonnières. A noter cependant une augmentation de 8% à SAINT-ETIENNE.

Les volumes sont orientés à la hausse sur le dernier trimestre : la fin d'année a été riche en transactions.

Le marché ligérien reste donc dynamique mais en termes de prix, la stabilité devrait être de mise au premier semestre 2020.

Me COURTET, notaire à Saint-Etienne

Dans le Rhône, pour les appartements anciens, tout marché confondu, on constate une augmentation du rythme de hausse depuis octobre et c'est donc pour

Lyon intra-muros une hausse qui frise sur 2019 les 12% avec un prix médian à plus de 4 700 €/m². Ce dynamisme irradie le département avec un prix moyen de 3 525 €/m² et une hausse de 13%.

Pour les maisons, un dynamisme à peine moindre avec une augmentation tant dans la Métropole que dans le département d'environ 10% avec un budget moyen respectivement de 397 000 € et 350 000 €.

A noter que plusieurs quartiers de Lyon affichent désormais un prix médian pour les appartements à plus de 5 000 €/m². 2020 devrait être à l'image de l'année écoulée mais avec une hausse plus modérée.

Me BAZAILLE notaire à Givors

En Haute-Savoie, pour les appartements anciens, les prix sont restés relativement stables en 2019 avec cependant une hausse du prix du m² à Annecy de 5% à 4 195 €/m² et de 13% dans la vallée de l'Arve à 2 460 €/m².

Pour les maisons une certaine stabilité à l'exception du Genevois avec un budget moyen de 425 000 € soit 16% de hausse. Ce marché est stimulé par la proximité de la Suisse et cela devrait se poursuivre : en effet, le « papi-boom » touche actuellement ce pays et devrait s'intensifier dans les 10 prochaines années, augurant d'un marché du travail pérenne pour la France voisine.

Le désenclavement du Nord de la Haute-Savoie qui doit intervenir pour 2023 améliorant le maillage du tissu urbain, devrait dynamiser ce marché immobilier.

Quant aux stations de sport d'hiver, elles connaissent également un regain d'attractivité.

Me GARNIER, notaire à Thonon-les-Bains

Statistiques calculées à partir des ventes immobilières

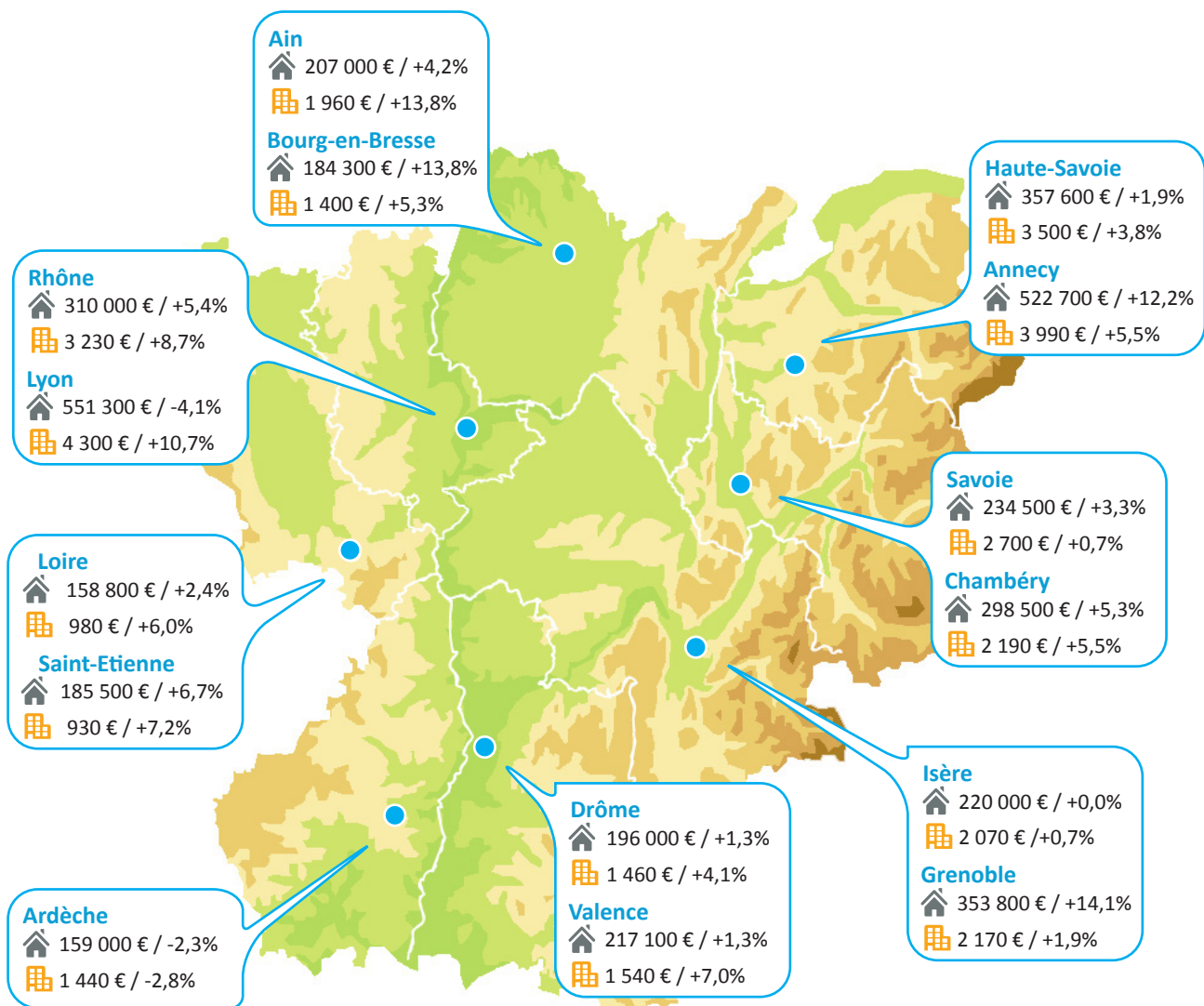
Indice de prix Notaires - INSEE

Période du 1^{er} août 2019 au 31 octobre 2019

	Appartements anciens		Maisons anciennes	
	sur 3 mois CVS*	sur 1 an	sur 3 mois CVS*	sur 1 an
France	+1,6%	+4,7%	+0,8%	+2,3%
Province	+1,3%	+4,1%	+0,9%	+2,6%

*Séries corrigées des variations saisonnières

Prix médian à fin octobre 2019 et évolution sur un an

Période du 1^{er} novembre 2018 au 31 octobre 2019
 Maisons anciennes
  Appartements anciens

ns : non significatif

La base immobilière PERVAL, riche de plus de 15,3 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, garages, 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.