

Analyse réalisée à partir des avant-contrats

Synthèse régionale

Dans toute la région, les volumes sur ce 3^{ème} trimestre sont restés très dynamiques même si fin septembre, on constate un fléchissement (comme chaque année !). Quant aux prix après un emballement post Covid en particulier pour les maisons, on assiste sur les marchés les plus chers (Lyon-Annecy) à une tendance à la baisse alors qu'ailleurs c'est la stabilité voire une poursuite de la hausse. Mais n'oublions pas la théorie de « l'escargot immobilier » qui veut que les prix baissent d'abord dans les marchés les moins prisés autour des villes « phares » Lyon-Annecy avant de se propager à ces dernières. Cette théorie devrait jouer mais en sens inverse. Une première ! qui s'explique par les paramètres liés au Covid : dans une ville comme Lyon ou Annecy vu le prix du m², le consommateur immobilier a de la peine financièrement à s'acheter un appartement plus grand pour faire face au télétravail et vivre confiné sereinement en famille. Le même raisonnement s'applique pour les maisons.

Dans l'Ain, pour les appartements anciens, on constate une stabilité des prix à 2 280 €/m² sur les 3 derniers mois, à l'exception du pays de Gex à 4 425 €, +9%. Pour les maisons, le budget médian à 235 000 € est en augmentation de +2,2%, même si ce budget est de 575 000 € dans le pays de Gex et si dans les différents secteurs on a constaté une vive augmentation en juillet et août particulièrement dans le secteur à proximité de la Métropole lyonnaise.

Me GROSJEAN, notaire à Gex

Dans la Drôme, sur l'ensemble du département, les appartements anciens parviennent à un niveau très rarement atteint au cours de la dernière décennie avec une augmentation sur ce trimestre de +8% à 1 640 €/m². Concernant l'agglomération valentinoise le prix médian atteint un sommet à 1 775 €/m² (+10,7% depuis janvier). Pour les maisons, un léger repli avec un budget médian départemental de 220 000 € et un budget de 247 300 € pour l'agglomération valentinoise.

Me MONTBARBON, notaire à Valence

Dans l'Isère, pour les appartements anciens une inversion de tendance ? Grenoble affiche un prix médian à près de 2 600 €/m², soit + 7% sur 3 mois. Pour les maisons à relever une augmentation des volumes de près de 70% pour le Nord Isère et 75% pour l'Isère Rhodanienne; Ces secteurs dans l'influence de la métropole lyonnaise bénéficient de l'effet post Covid avec des prix plutôt à la hausse.

Me RAY, notaire à Heyrieux

Dans la Loire, les prix des appartements, après un fort rebond au sortir du confinement, sont revenus à un niveau légèrement supérieur à l'avant confinement, au-dessus de la barre de 1 000 €/m². Il en va notamment ainsi de Roanne (1 030 €) et Saint-Étienne (1 085 €). Le marché des investisseurs tire toujours ces prix à la hausse, surtout pour les petites surfaces. Malgré le confinement, pas d'arbitrage manifeste en faveur des maisons au détriment des appartements. Cela s'explique notamment par la capacité de se loger en bénéficiant d'une surface habitable confortable, compte-tenu des prix bas. Le

prix médian des maisons (170 000 €) est légèrement supérieur à celui de l'avant confinement, avec des écarts importants entre Saint-Étienne ou sa périphérie (plus de 200 000 €) et le roannais (145 000 €).

Me COURTET, notaire à Saint-Etienne

Dans le Rhône, pour les appartements anciens c'est l'interruption de la hausse tous secteurs confondus avec une baisse du prix médian qui passe de 5 155 €/m² à 5 000 € dans Lyon intramuros et une stabilisation ailleurs à 4 000 €/m². Pour les maisons, après l'euphorie post Covid avec 380 000 € de budget médian dans le Rhône et 450 000 € dans la Métropole, on est revenu à des budgets en baisse respectivement à 365 000 € et 430 000 €

Me BAZAILLE notaire à Givors

En Haute-Savoie, pour les appartements anciens, les prix restent relativement stables (-2.1% sur 3 mois) avec des variations selon les secteurs -3,8%. A Annecy, à 4 180 €/m² mais +13,7% dans la Vallée de l'Arve à 3 565 €/m². Pour les maisons alors que le budget médian en juin sur 3 mois avait déjà évolué de +6,9% à 410 000 €, la tendance s'est poursuivie sur ces 3 derniers mois (+3,7%), le prix médian étant de 478 000 € sur Annecy environ et 381 000 € dans l'Albanais. A relever que dans le secteur montagne, le marché se porte bien en particulier pour l'ancien et moins pour le neuf en cours de construction.

Me GARNIER, notaire à Thonon-les-Bains

Analyse réalisée à partir de l'étude des avant-contrats signés entre juillet et septembre 2020

Statistiques calculées à partir des ventes immobilières

Indice de prix Notaires - INSEE

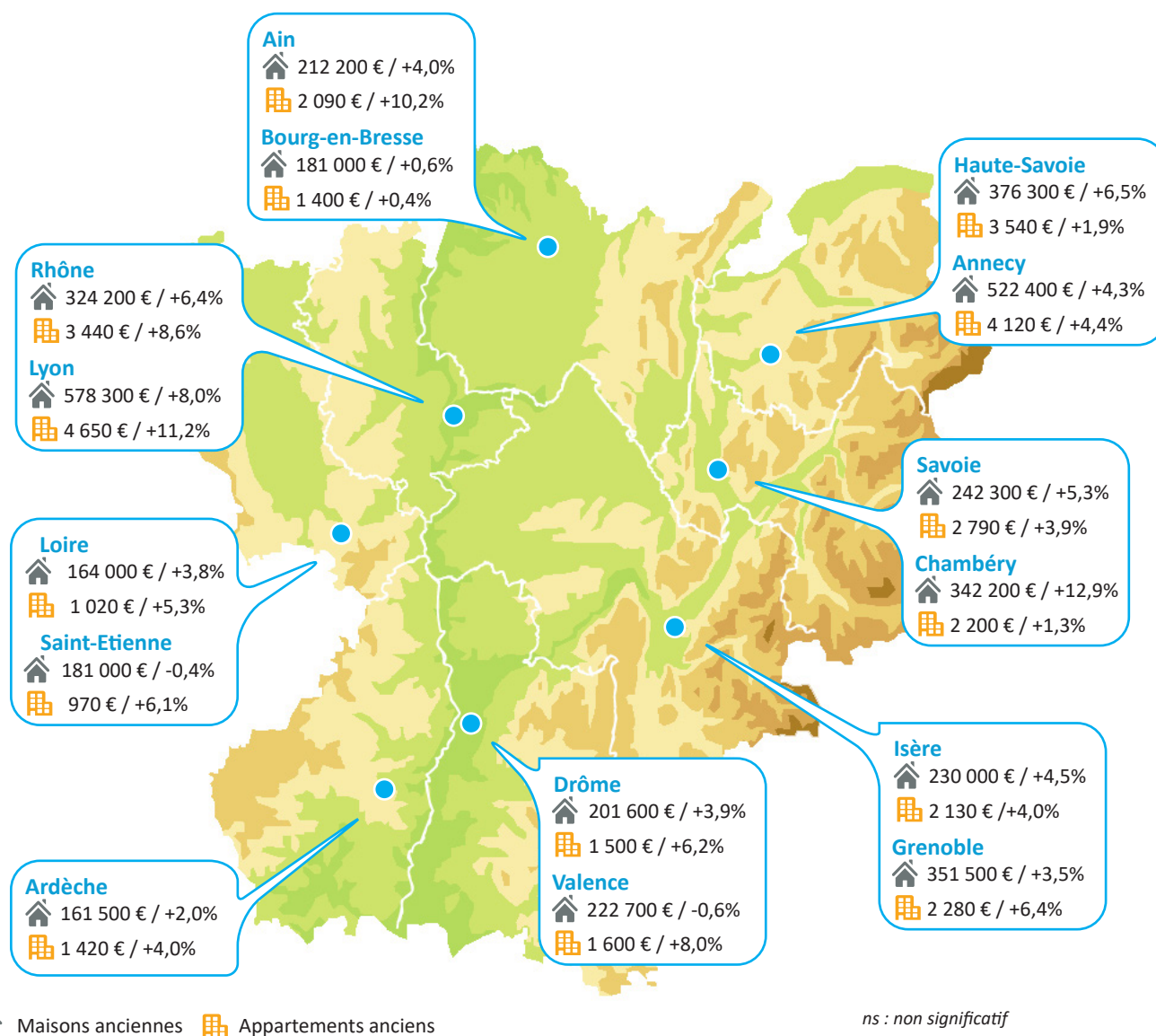
Période du 1^{er} avril 2020 au 30 juin 2020

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

*Séries corrigées des variations saisonnières

Prix médian à fin juillet 2020 et évolution sur un an

Période du 1^{er} août 2019 au 31 juillet 2020



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.