

## Analyse réalisée à partir des avant-contrats

### Synthèse régionale

À l'image du reste de la France, le marché immobilier régional s'est révélé dynamique en termes de volumes depuis le début de l'année avec des prix en nette hausse dans le Rhône, dans l'Isère et dans les Savoie. Mais des signes avant-coureurs (non-homogénéité des marchés) à l'exception du Rhône (qui est toujours impacté dans un second temps) semblent annoncer une pause.

**Dans l'Ain**, évolution très contrastée. Le marché s'est redressé et se stabilise ; en tout état de cause les acquéreurs sûrement inquiets de l'augmentation des taux d'intérêt ont acheté en masse cet été.

Pour les appartements, il y a eu une évolution tous secteurs confondus très importante du nombre des avant-contrats.

Pour les maisons, il y a de fortes hausses sur certains secteurs et corrélativement de nettes baisses ailleurs ce qui lisse le résultat de l'Ain. À noter, que le secteur d'Oyonnax a particulièrement bien évolué ; une fois n'est pas coutume.

*Me GROSJEAN*

**Dans la Drôme**, nous constatons fin août une stagnation des prix des maisons anciennes, et un léger fléchissement des appartements anciens. S'agissant des appartements anciens nous constatons une baisse modérée avec un prix médian pour le département et l'agglomération valentinoise de 1.480 € du mètre carré à la fin août. Pour mémoire nous étions respectivement à 1.550 € et 1.595 € à la fin juin, et quasiment aux mêmes prix il y a un an. Nous continuons donc les oscillations sans qu'une réelle tendance haussière ou baissière ne se dégage sur de longues périodes. Le dynamisme du marché ne semble pas retentir de manière pérenne sur les prix.

Le prix médian des maisons anciennes sur le département s'établit à 202.000 € à la fin août, il était de 205.000 € à la fin juillet, et de 202.000 € en juin.

Cette stagnation apparente cache en réalité une légère augmentation des prix pour le secteur de la Drôme provençale (+4,9 %), retour en grâce de la résidence secondaire également constatée dans d'autres régions, et des baisses dans le reste

des secteurs drômois (ex : nord-Drôme - 6,9 %). Ces analyses réalisées sur une période courte, doivent être tempérées par une analyse annuelle. En effet, sur un an, nous constatons pour le département une hausse de l'ordre de 10%, le prix médian s'étant établi à la fin août 2016 à 188.000 €.

*Me MONTBARBON*

**Dans l'Isère**, la période a encore été belle !

Des volumes soutenus en continuation de la progression constante du 1er semestre.

Un constat bien ancré : les prix des maisons et appartements n'évoluent pas à la même cadence : +4% pour les maisons et +2% pour les appartements sur un an.

Le pic d'évolution des prix et volumes de transactions a peut-être été atteint cet été. L'analyse par secteur territorial perd en effet en homogénéité sur la dernière période et on remarque désormais des contrastes d'évolution de prix (Appartements : +6,7% pour GRENOBLE, -14,4% pour le massif de l'Oisans – Maisons : - 8% GRENOBLE NORD, +4,2% GRENOBLE SUD) qui peuvent préfigurer d'un marché moins porteur.

*Me RAY*

**Dans la Loire**, l'augmentation des volumes est réelle mais moins importante qu'au niveau national, ce qui devrait atténuer le contraste entre le premier et le second semestre qui risque d'être un peu moins animé. L'année électorale n'aura donc pas impacté négativement le marché immobilier. Du côté des prix, pour les appartements, la stabilisation positive se confirme avec un prix médian qui tutoie à nouveau les 1 000 € par m<sup>2</sup>, y compris à SAINT-ETIENNE. Le marché stéphanois parviendrait-il à dépasser cette barre symbolique qui constitue depuis plusieurs années son « plafond de verre » ? Pour cela, il faudrait notamment que le marché des « secundo-accédants » soit plus dynamique : l'activité étant surtout tirée par les investisseurs et les primo-accédants.

Pour les maisons, la stabilité des prix est de mise à un niveau très correct, ce qui est le cas depuis plusieurs années, avec les traditionnels effets saisonniers pour ce type de biens.

*Me COURTET*

**Dans le Rhône**, le prix médian des appartements, sur LYON a fait un bond ces trois derniers mois, se situant désormais à 3.805 € le m<sup>2</sup>.

Pour rappel ce prix médian était encore au mois de juin dernier à 3.600 € le m<sup>2</sup> alors que depuis le début de l'année 2016 ce prix médian faisait « du yoyo » tutoyant les 3.600 € le m<sup>2</sup> sans jamais le dépasser. Il en résulte que pour les 32 quartiers répertoriés par le Notariat, il n'y en a plus que 5 faisant apparaître un prix médian inférieur à 2.800 € le mètre carré. Il conviendra d'observer le prix médian sur Villeurbanne car mois après mois, il se rapproche des 3.000 € le m<sup>2</sup>, se situant actuellement à 2.825 € le mètre carré.

En ce qui concerne les maisons, ce marché se révèle dynamique étant alimenté par des secundo accédants. Les maisons sur l'Est Lyonnais (représentant un potentiel de 20% du marché) repassent la barre des 300.000 €. En zone périurbaine de LYON intramuros et dans l'ensemble du département, l'évolution des prix à la hausse est significative.

*Me BAZAILLE*

**En Savoie**, maintien des prix avec une hausse assez importante sur CHAMBERY et sa couronne (Bassens, La Ravoire). Même constatation dans le neuf. AIX et sa périphérie connaissent une hausse constante et conséquente. Cela s'explique essentiellement par le report sur AIX des personnes qui ne peuvent pas se loger à ANNECY.

Les communes de montagne connaissent une baisse certaine dans les prix et les volumes dus à l'incertitude des choix politiques et à la moindre présence de certains étrangers.

**En Haute-Savoie**, le niveau des prix des appartements se maintient (alors qu'une baisse de 6.5% est constatée sur les prix des maisons). Hausse confirmée dans le Mont-Blanc et le Genevois.

*Me RABEYROLLES*

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

## Statistiques calculées à partir des ventes immobilières

### Indice de prix Notaires - INSEE

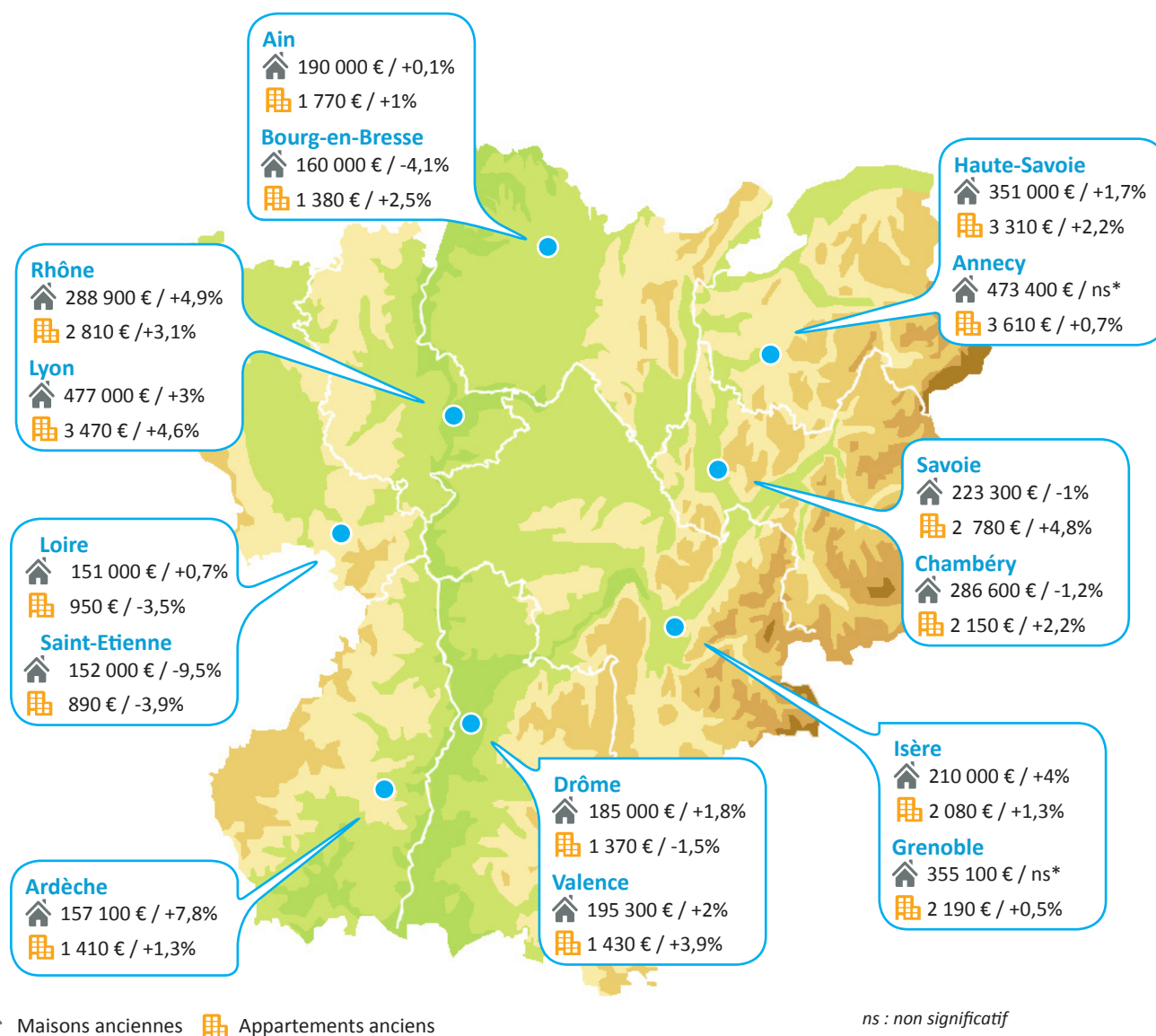
Période du 1<sup>er</sup> mars 2017 au 31 mai 2017

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

\*Séries corrigées des variations saisonnières

### Prix médian à fin décembre 2016 et évolution sur un an

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2016



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.