

Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement
Rhône-Alpes

Analyse des marchés immobiliers et fonciers en Rhône-Alpes entre 1998 et 2002

Exploitation de la base des références immobilières notariales

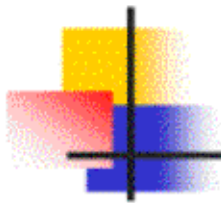


Perval

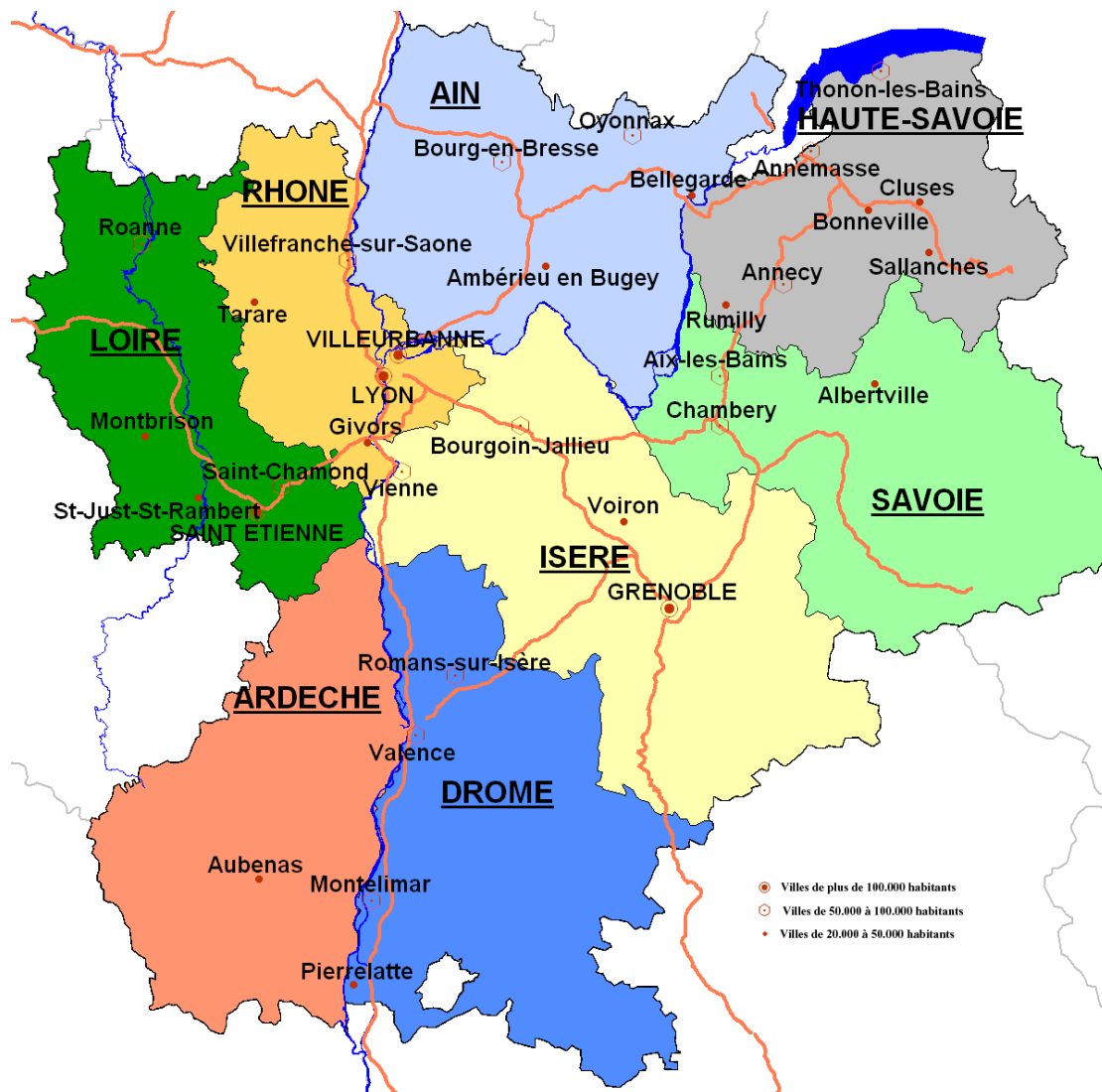
Les références immobilières du notariat

Immobilier 2002

"Propriété de PERVAL, tous droits réservés - Courtes citations autorisées sous réserve de mentionner la source NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL".



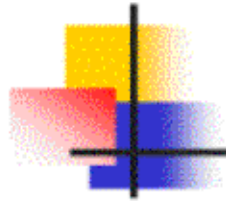
Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement Rhône-Alpes



Perval

Les références immobilières du notariat

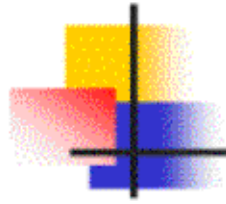
"Propriété de PERVAL, tous droits réservés - Courtes citations autorisées sous réserve de mentionner la source NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL".



SOMMAIRE

- **Introduction**
- **Synthèse générale du bilan 1998-2002**
- **Le niveau régional**
- **Les principales aires urbaines**
- **Les quartiers de Lyon Grenoble et Saint Etienne**

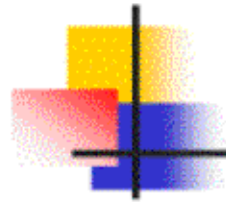




INTRODUCTION

L'exploitation de la base de données Perval





Perval

La base Perval, un outil facilitant la connaissance des marchés...



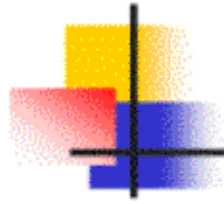
La base PERVAL regroupant l'ensemble des données immobilières de province. Elle est alimentée par les notaires sur la base du volontariat et elle est particulièrement riche sur les transactions foncières et immobilières effectuées en Rhône-Alpes.



L'observatoire Régional de l'Habitat et du Logement (ORHL) a confié à PERVAL le traitement et l'analyse de ces informations.



Perval

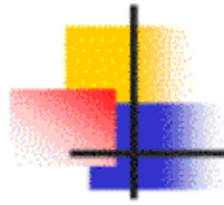


L'exploitation de la base de données

L'analyse porte sur l'ensemble des variables contenues dans la base à plusieurs échelles :

- la région Rhône-Alpes
- les départements (excepté pour partie l'Ardèche)
- les principales aires urbaines
- l'analyse synthétique des quartiers (définis par les notaires) de Grenoble, Saint-Étienne et Lyon

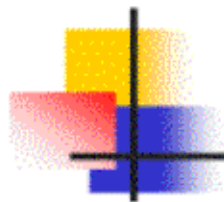




Précautions d'utilisations des données

- Pour garantir la fiabilité des niveaux de prix et de leurs évolutions ne sont retenues dans l'analyse que les transactions effectuées de gré à gré afin d'éliminer les ventes qui ne se font pas au prix réel du marché.
- - Seules sont étudiées ici les transactions du marché de l'occasion (maisons et appartements). Une approche très succincte du marché du neuf est faite au travers des données SITADEL et ECLN.
 - L'analyse porte sur l'ensemble des départements de la région Rhône-Alpes, seules pour l'instant les données relatives au département de l'Ardèche ne sont fournies qu'à titre indicatif malgré une augmentation du taux de participation.





Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement
Rhône-Alpes

Introduction

Synthèse 1998 / 2002

Le niveau régional

Les principales aires urbaines

Lyon Grenoble Saint Etienne

SYNTHESE GENERALE DU BILAN 1998-2002

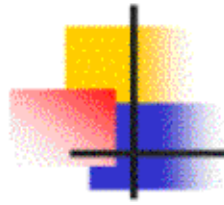


Perval

Les références immobilières du notariat

Immobilier 2002

"Propriété de PERVAL, tous droits réservés - Courtes citations autorisées sous réserve de mentionner la source NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL".



Les indices de prix

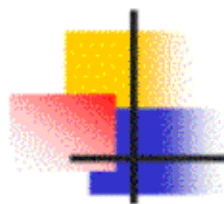


Le calcul d'un prix moyen donne une photo instantanée du niveau des prix sur un marché à un instant donné ; c'est un indicateur de la dépense des acquéreurs, hors commission et droits de mutation.

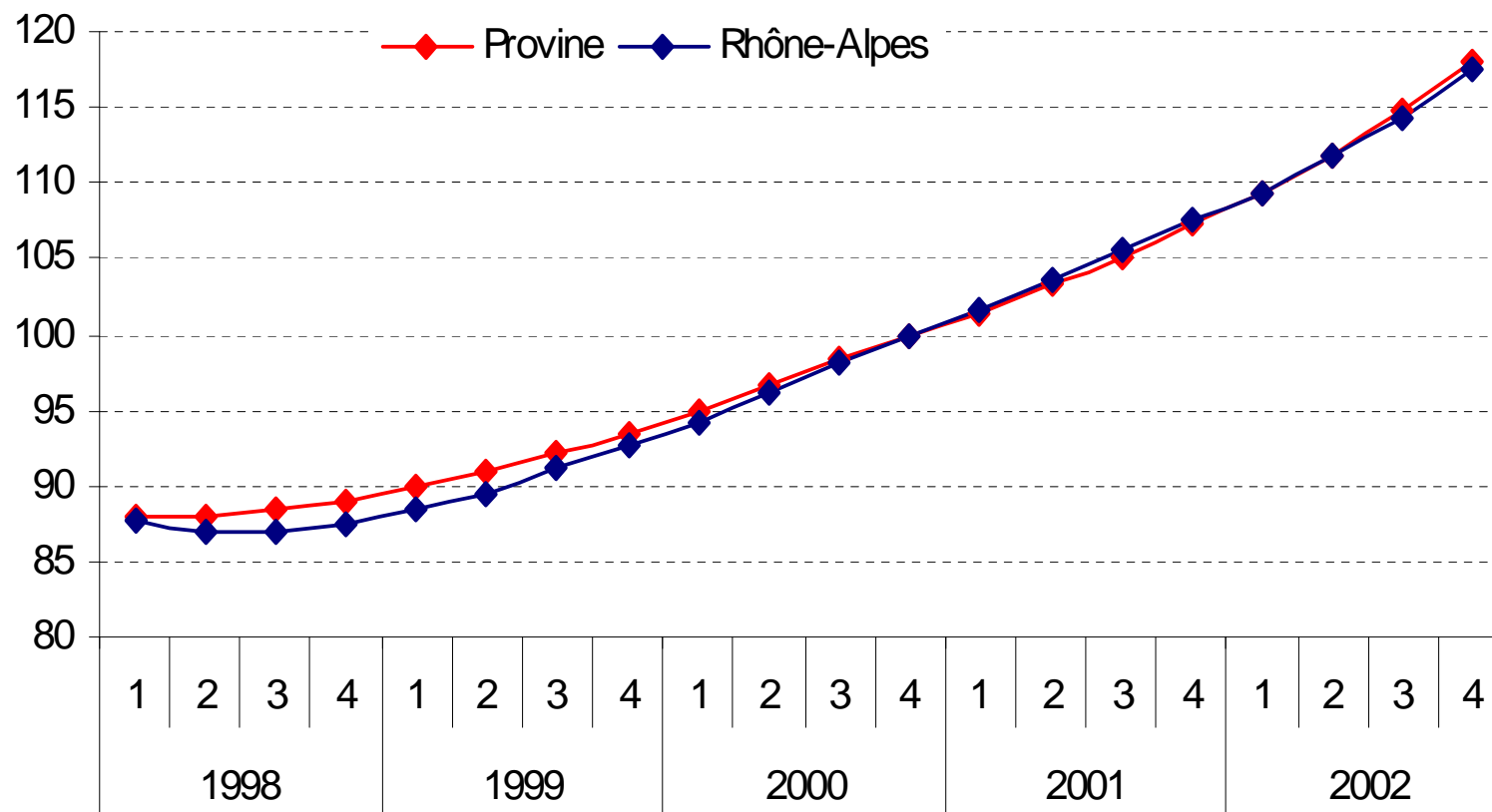


Un indice de prix mesure l'évolution réelle des prix sur un marché, indépendamment des variations structurelles de celui-ci et permet de comparer le niveau des prix sur un marché à deux dates données. Cet indice, développé avec l'aide méthodologique de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques, porte le label "Notaires-INSEE" au niveau national.



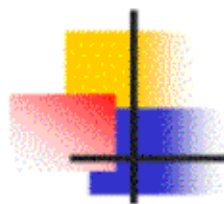


Les indices de prix en appartements

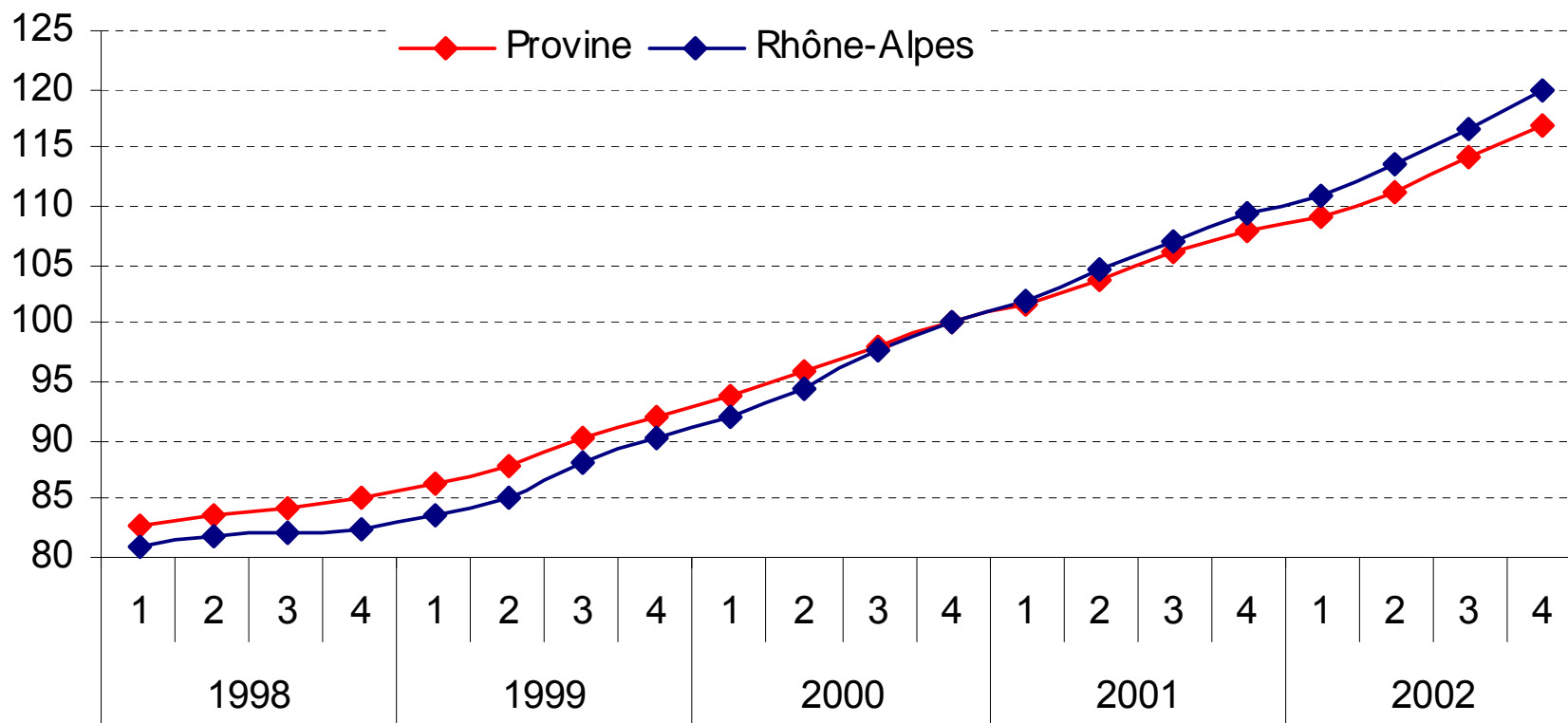


Perval

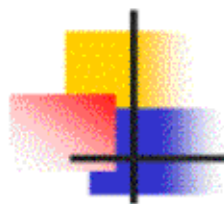
Immobilier 2002



Les indices de prix en maisons



Perval



Le marché du logement neuf

En 2002, 36 186 logements
commencés en Rhône-Alpes :

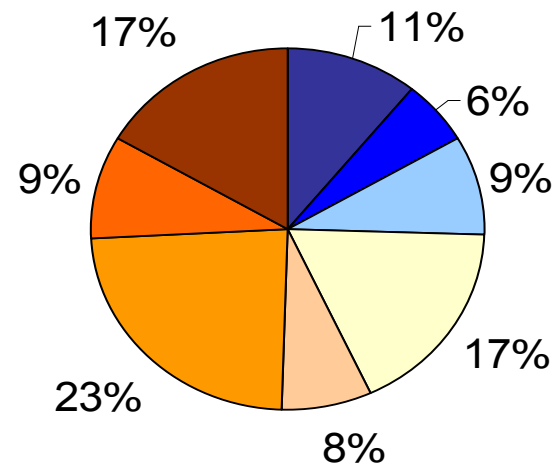
- Collectif 43%
- Individuel 57%

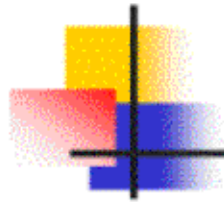
Le rythme de construction
ralenti :

- +2,3% en 2001
- +0,5% en 2002

Logements commencés en Rhône-Alpes

(source : DRE-SITADEL 2002)



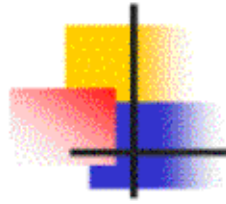


Synthèse du bilan 1998 - 2002

1998 – 2002

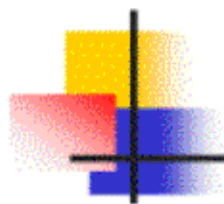
- + 40 % pour le prix moyen au m² des appartements anciens
- + 51 % pour le prix moyen des maisons
- + 57 % pour le prix moyen des terrains viabilisés
- + 85 % pour le prix moyen des terrains viabilisable





LE NIVEAU REGIONAL





Introduction

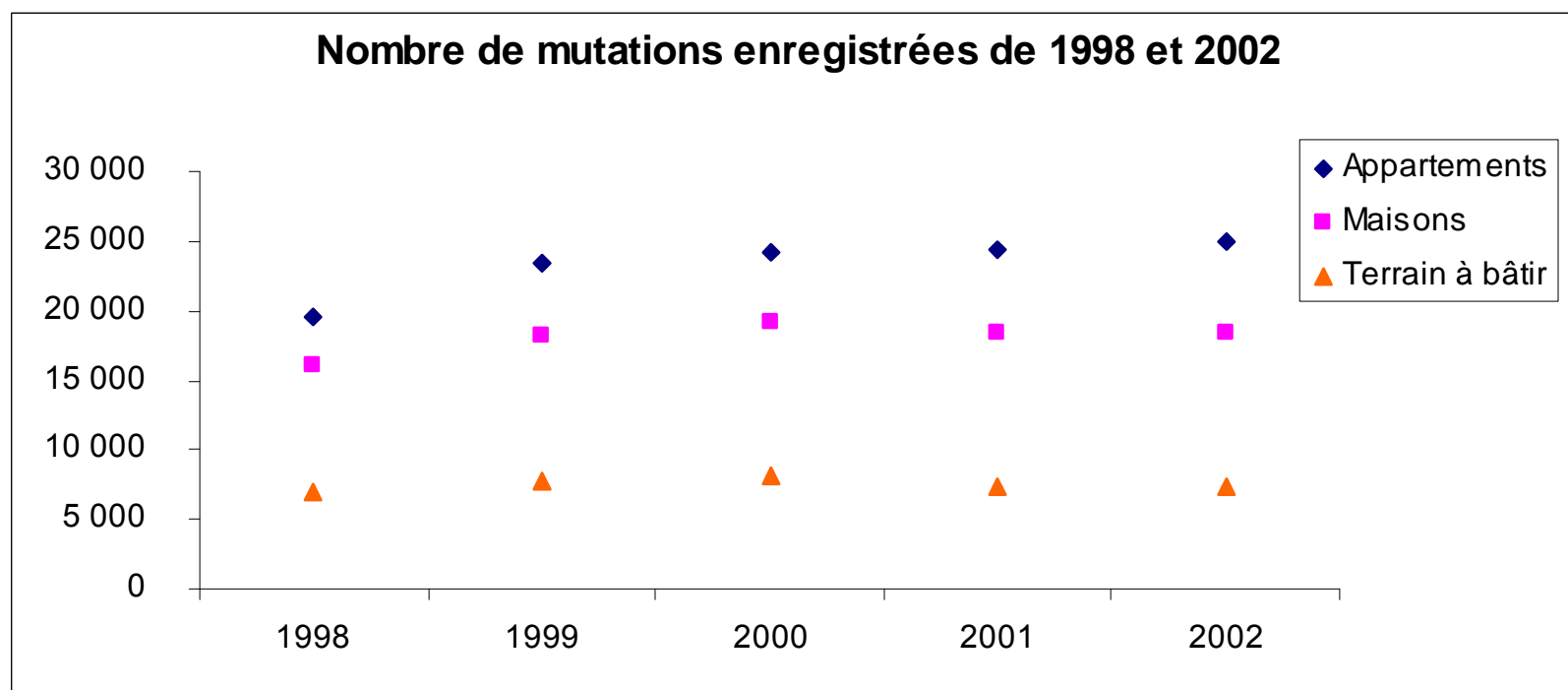
Synthèse 1998 / 2002

Le niveau régional

Les principales aires urbaines

Lyon Grenoble Saint Etienne

Volume de transactions

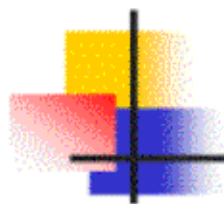


Perval

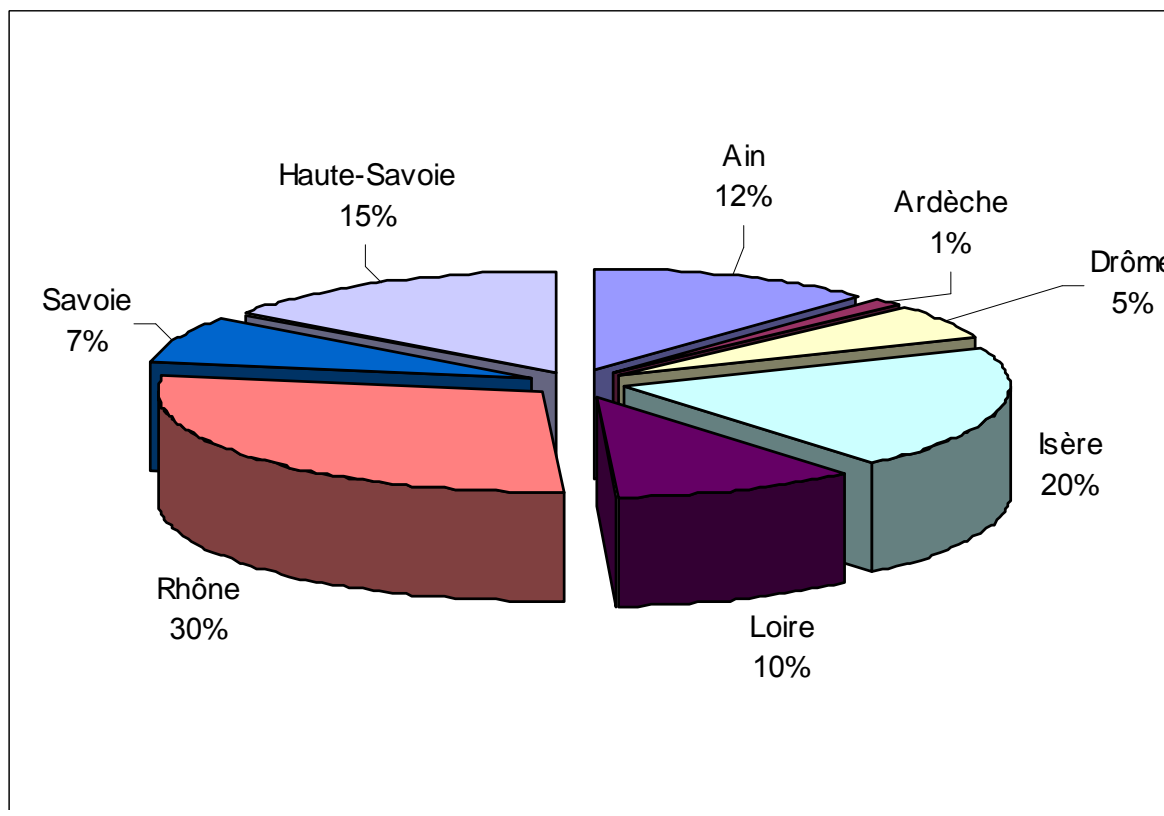
Les références immobilières du notariat

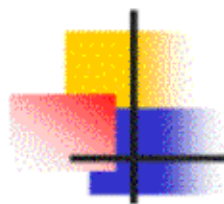
Immobilier 2002

"Propriété de PERVAL, tous droits réservés - Courtes citations autorisées sous réserve de mentionner la source NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL".



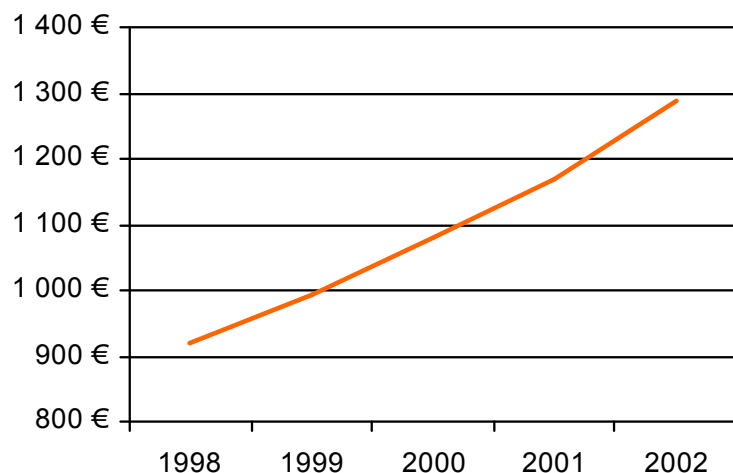
La répartition des ventes par département





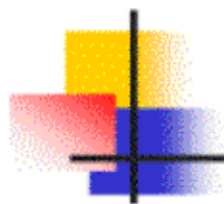
Les prix moyens et leur évolution

Les appartements anciens



Année	Prix moyen au m ²
1998	919 €
1999	993 €
2000	1 079 €
2001	1 169 €
2002	1 286 €
Evolution sur 5 ans (98-02)	40%
Evolution annuelle (01-02)	10%





Introduction

Synthèse 1998 / 2002

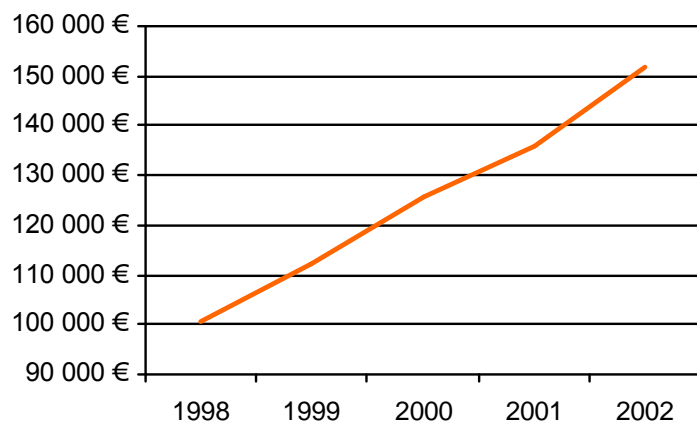
Le niveau régional

Les principales aires urbaines

Lyon Grenoble Saint Etienne

Les prix moyens et leur évolution

Les maisons anciennes



Année	Prix de vente
1998	100 704 €
1999	112 178 €
2000	125 499 €
2001	135 951 €
2002	151 869 €
Evolution sur 5 ans (98-02)	51%
Evolution annuelle (01-02)	12%

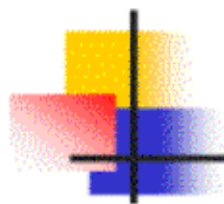


Perval

Les références immobilières du notariat

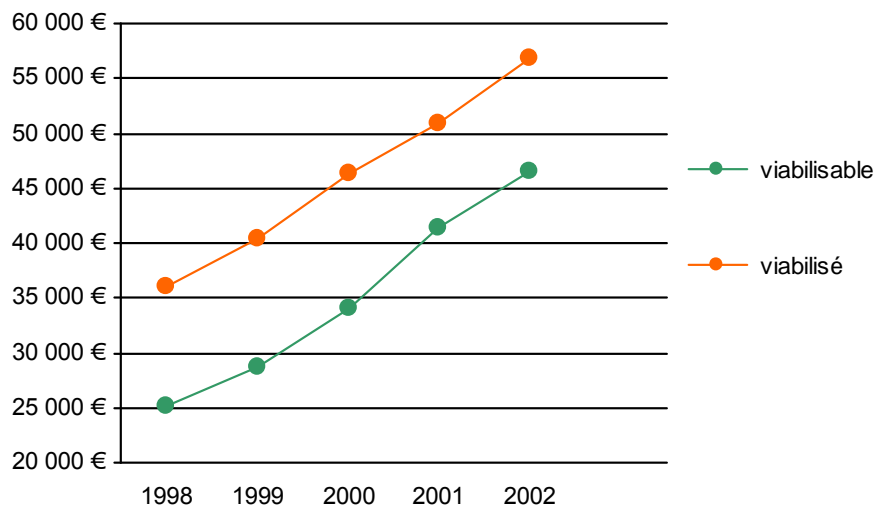
Immobilier 2002

"Propriété de PERVAL, tous droits réservés - Courtes citations autorisées sous réserve de mentionner la source NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL".



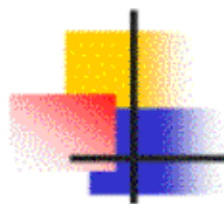
Les prix moyens et leur évolution

Les terrains à bâtir



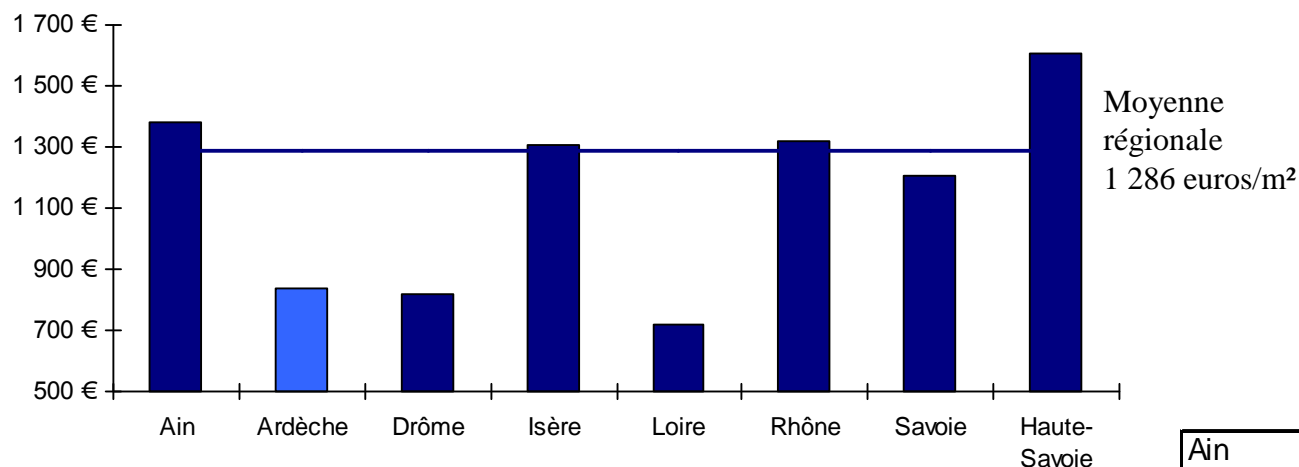
Année	Prix de vente	
	Viabilisable	Viabilisé
1998	25 162 €	36 121 €
1999	28 679 €	40 350 €
2000	33 997 €	46 393 €
2001	41 308 €	50 887 €
2002	46 443 €	56 780 €
Evolution sur 5 ans (98-02)	85%	57%
Evolution annuelle (01-02)	12%	12%





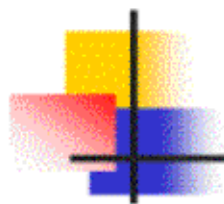
Les prix moyens et leur évolution par département

Les appartements anciens



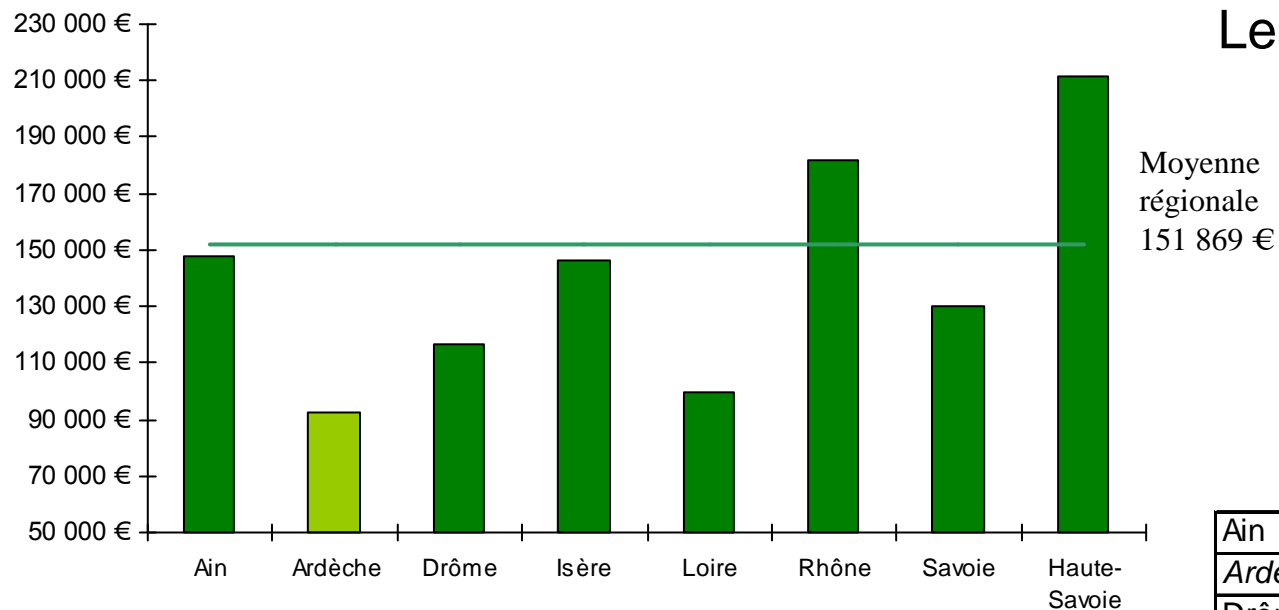
	Evolution 2001 / 2002	Evolution 98/02
Ain	9%	47%
Ardèche	7%	35%
Drôme	6%	35%
Isère	11%	42%
Loire	5%	21%
Rhône	10%	38%
Savoie	13%	40%
Haute-Savoie	12%	42%
Région	10%	40%





Les prix moyens et leur évolution par département

Prix moyen des maisons anciennes en 2002.



Les maisons anciennes

	Evolution 2001 / 2002	Evolution 98/02
Ain	15%	61%
Ardèche	-4%	40%
Drôme	8%	52%
Isère	11%	49%
Loire	12%	45%
Rhône	10%	48%
Savoie	10%	43%
Haute-Savoie	11%	51%
Région	12%	51%

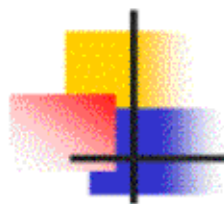


Perval

Les références immobilières du notariat

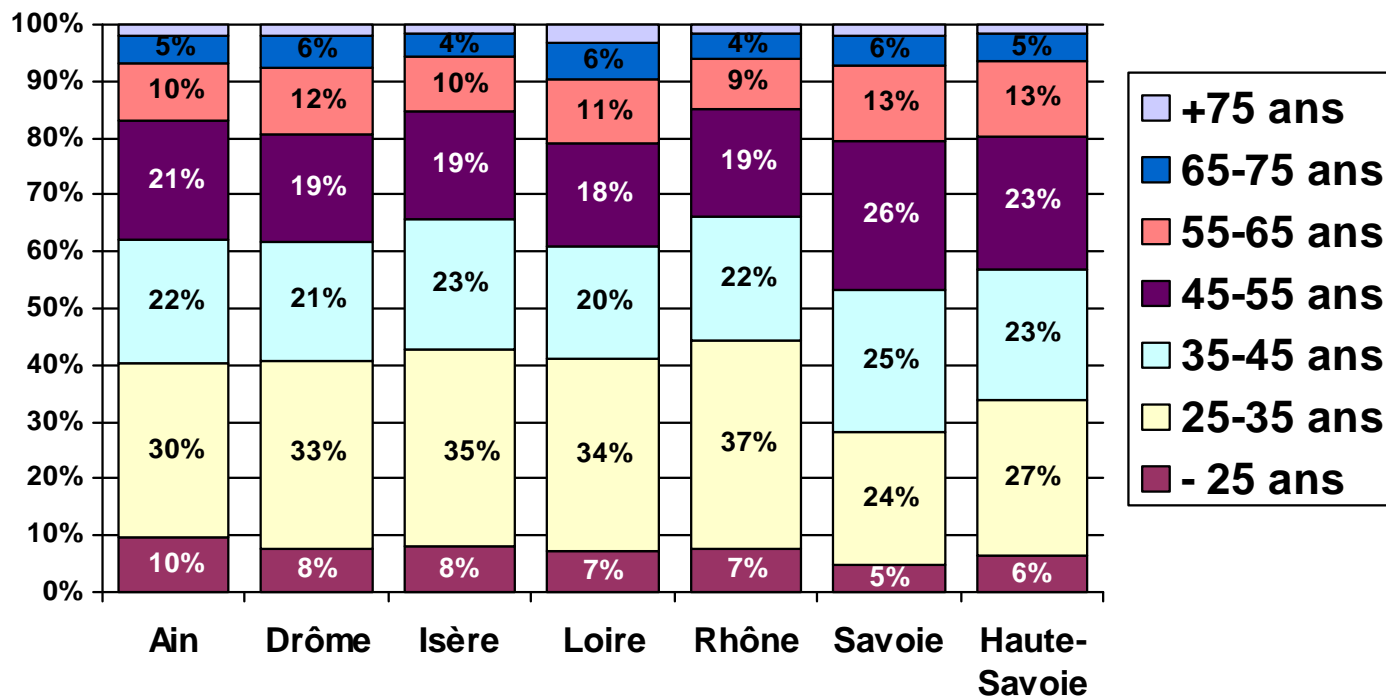
Immobilier 2002

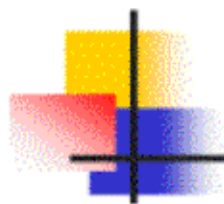
"Propriété de PERVAL, tous droits réservés - Courtes citations autorisées sous réserve de mentionner la source NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL".



L'âge des acquéreurs par département

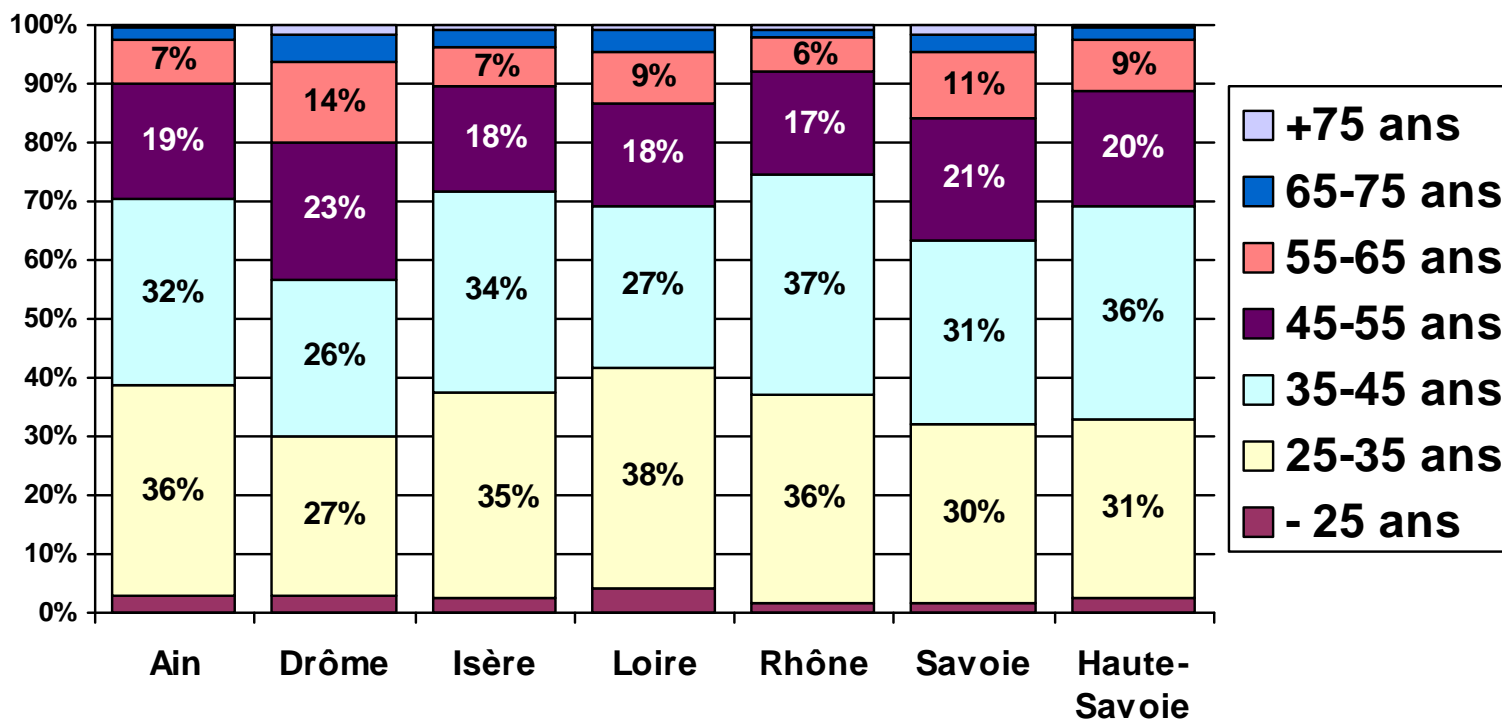
Les appartements anciens



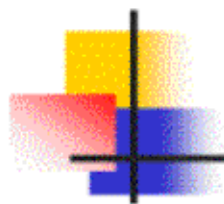


L'âge des acquéreurs par département

Les maisons anciennes

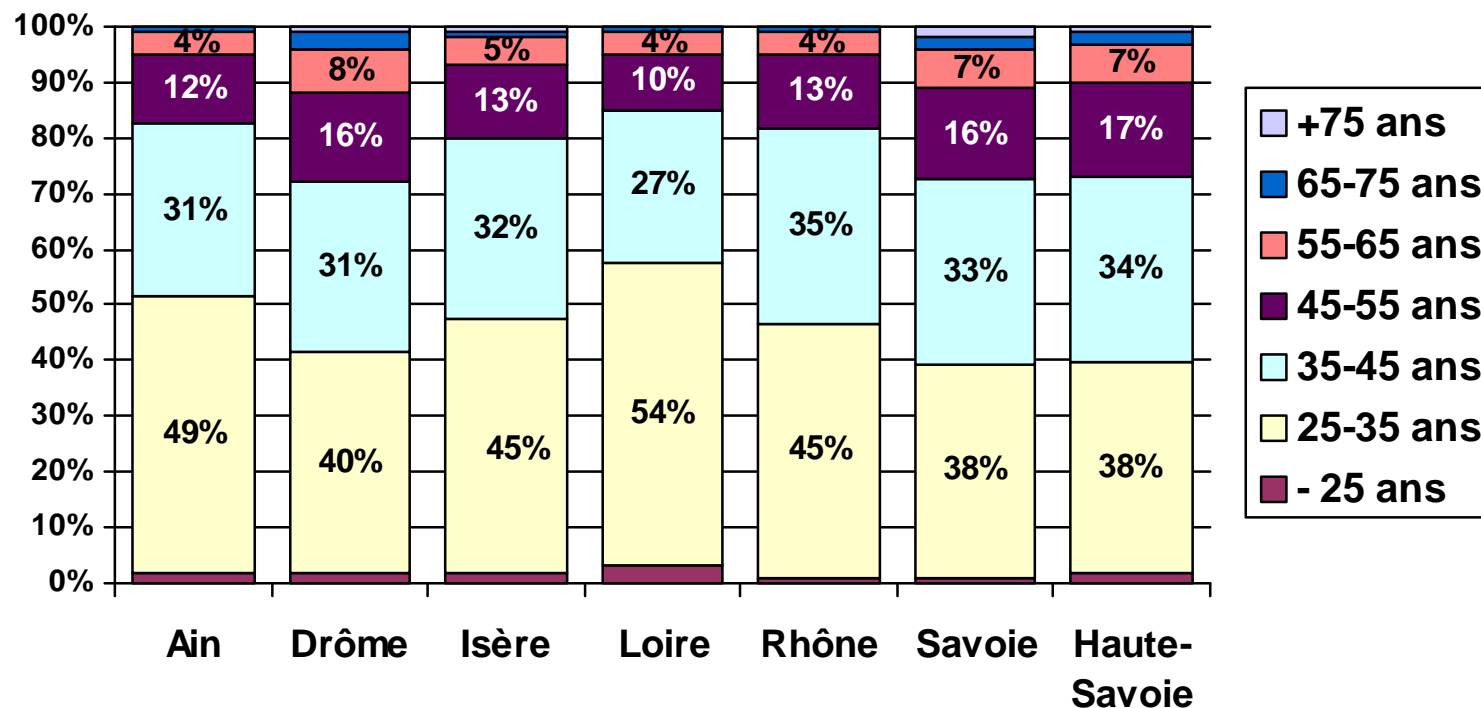


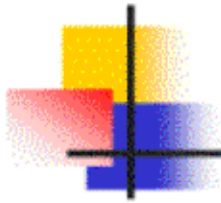
Perval



L'âge des acquéreurs par département

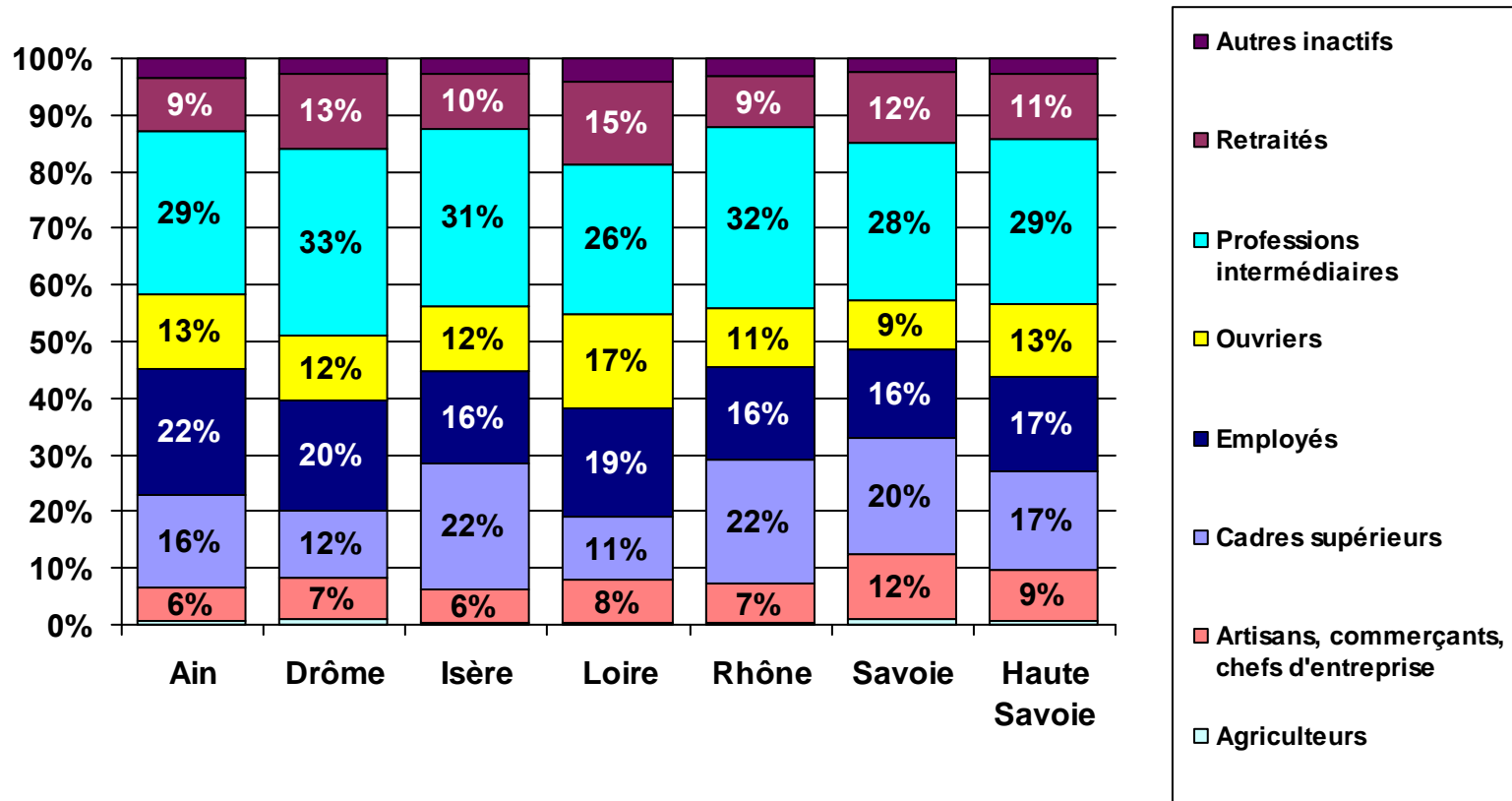
Les terrains à bâtir

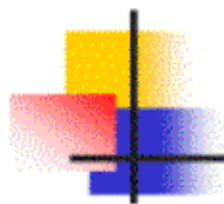




La profession des particuliers acquéreurs

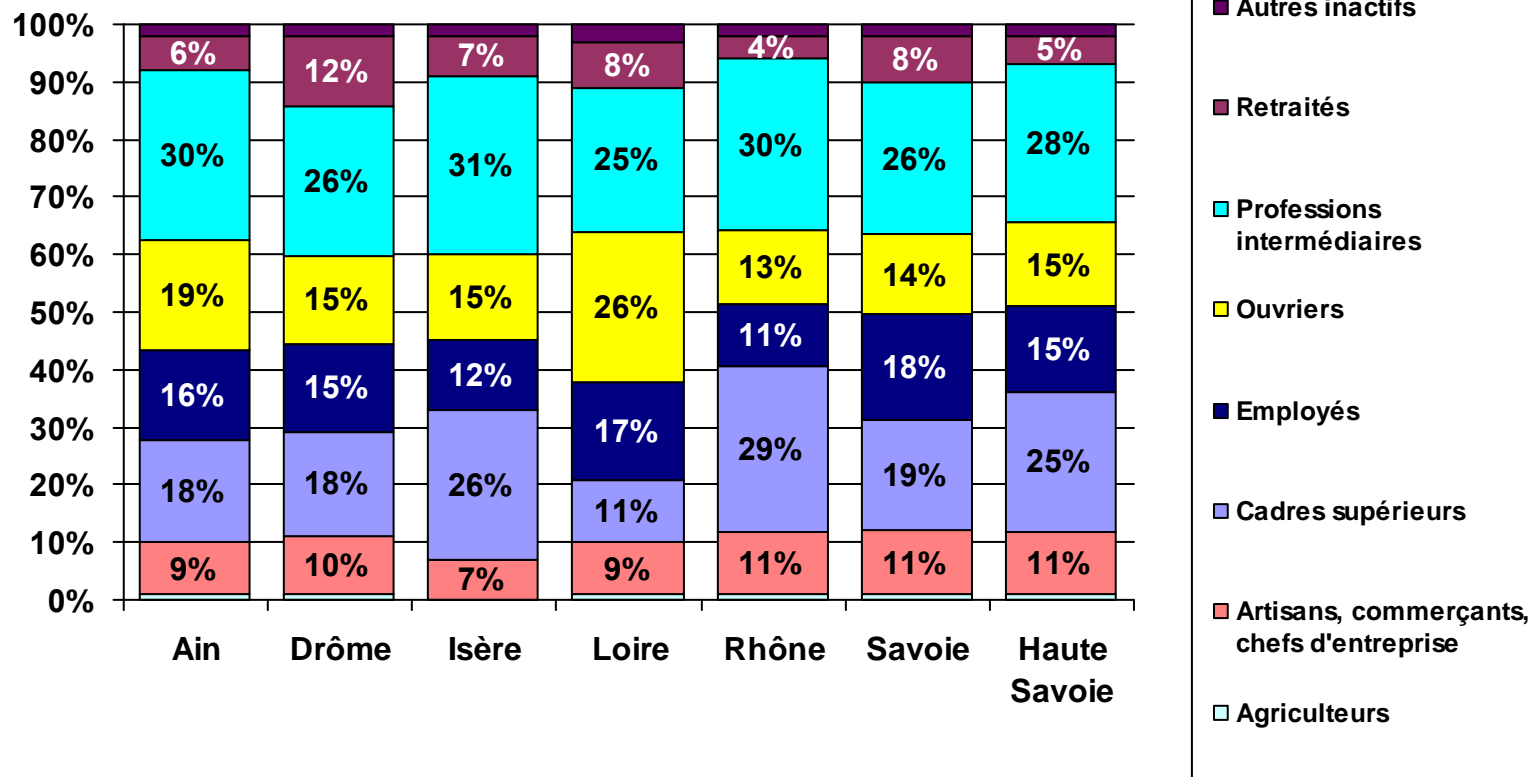
Les appartements anciens



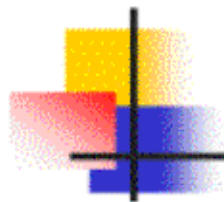


La profession des particuliers acquéreurs

Les maisons anciennes

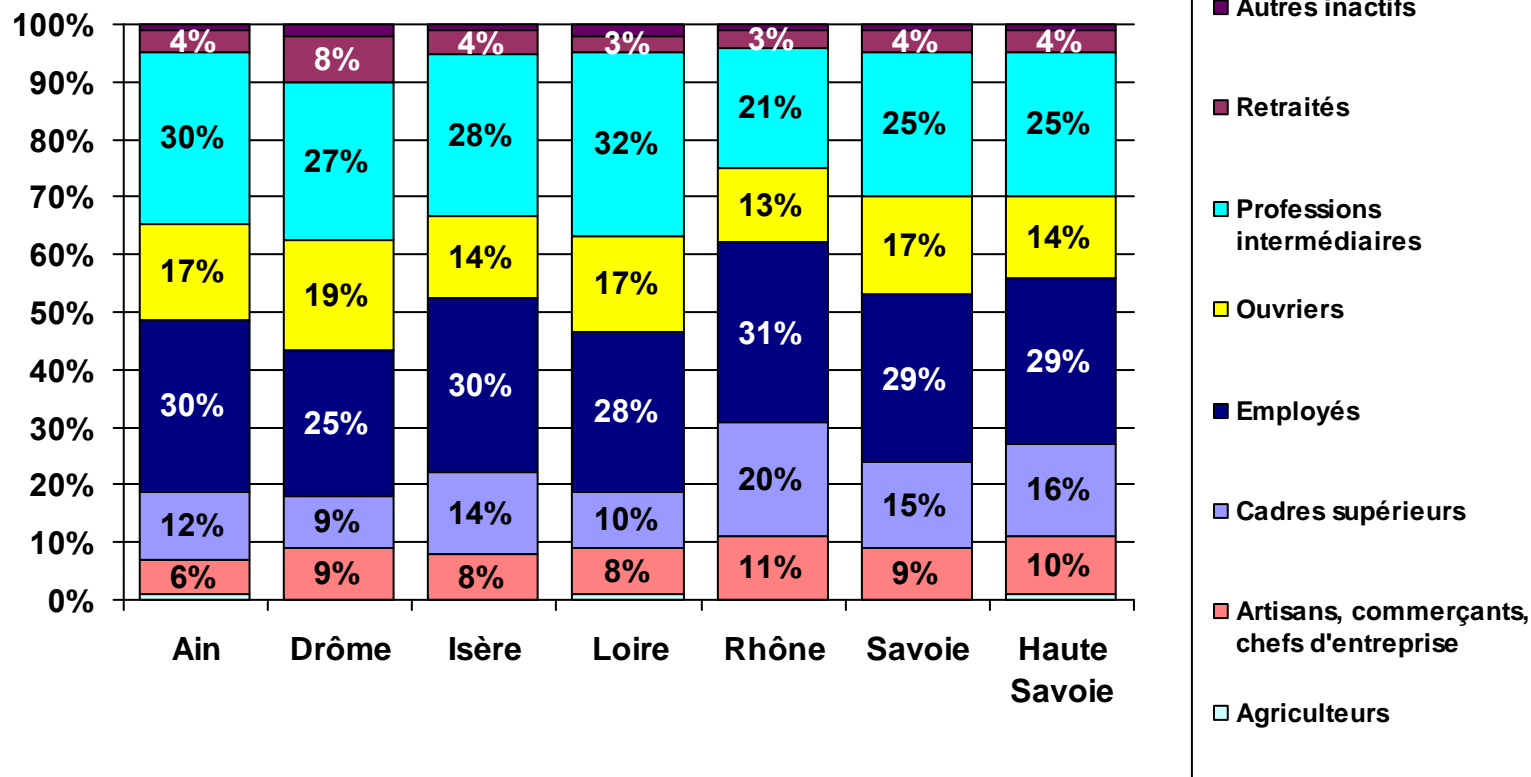


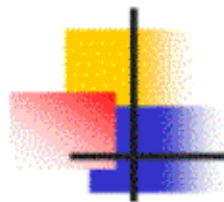
Perval



La profession des particuliers acquéreurs par département

Les terrains à bâtir





Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement
Rhône-Alpes

Introduction

Synthèse 1998 / 2002

Le niveau régional

Les principales aires urbaines

Lyon Grenoble Saint Etienne

LES PRINCIPALES AIRES URBAINES

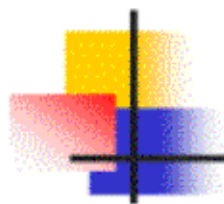


Perval

Les références immobilières du notariat

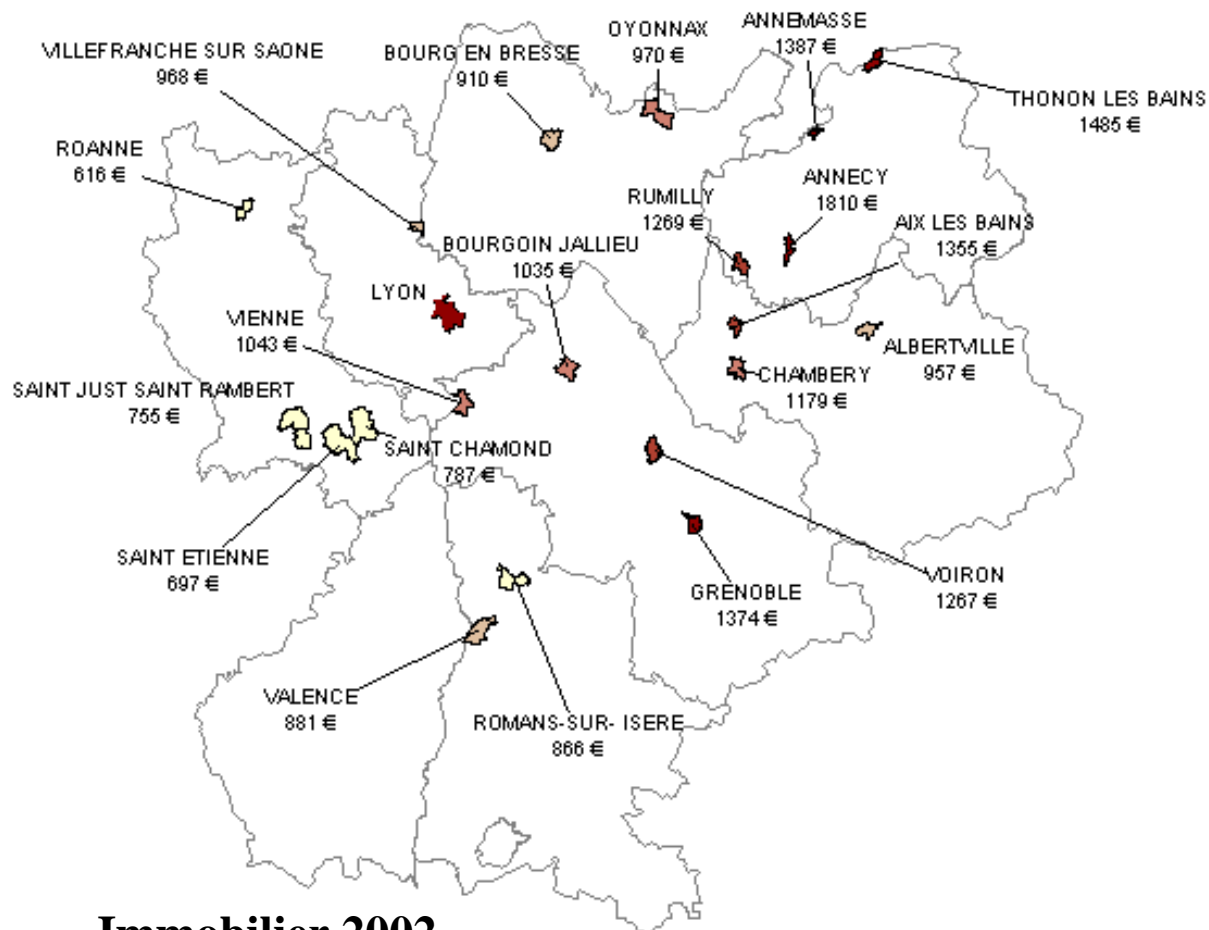
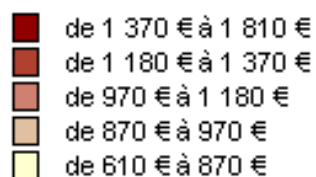
Immobilier 2002

"Propriété de PERVAL, tous droits réservés - Courtes citations autorisées sous réserve de mentionner la source NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL".

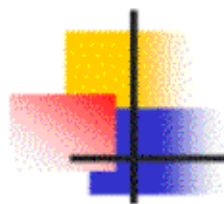


Les appartements anciens

Prix moyen au m² des appartements anciens
Année 2002 par villes centres des unités urbaines



Perval



Introduction

Synthèse 1998 / 2002

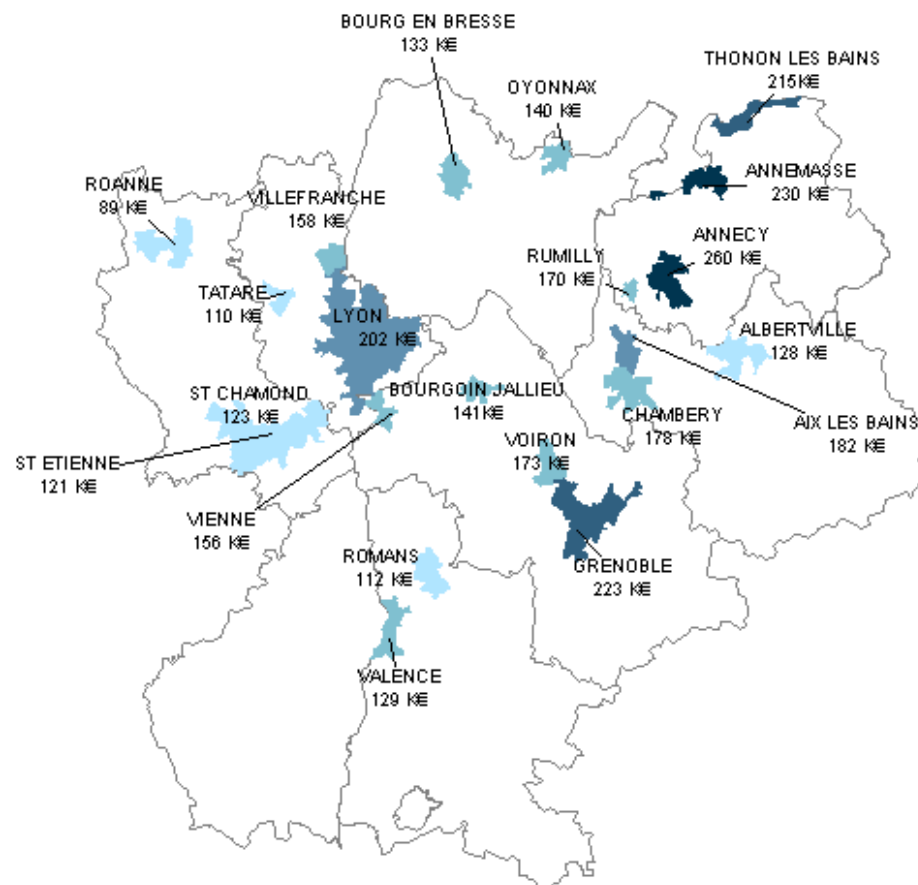
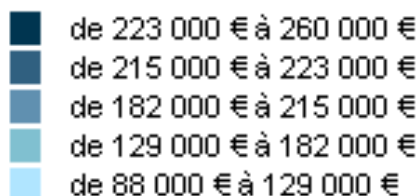
Le niveau régional

Les principales aires urbaines

Lyon Grenoble Saint Etienne

Les maisons anciennes

Prix moyen des maisons anciennes
Année 2002, par unité urbaine

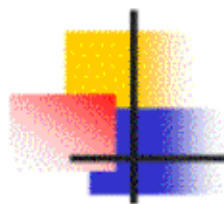


Perval

Les références immobilières du notariat

Immobilier 2002

"Propriété de PERVAL, tous droits réservés - Courtes citations autorisées sous réserve de mentionner la source NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL".



Introduction

Synthèse 1998 / 2002

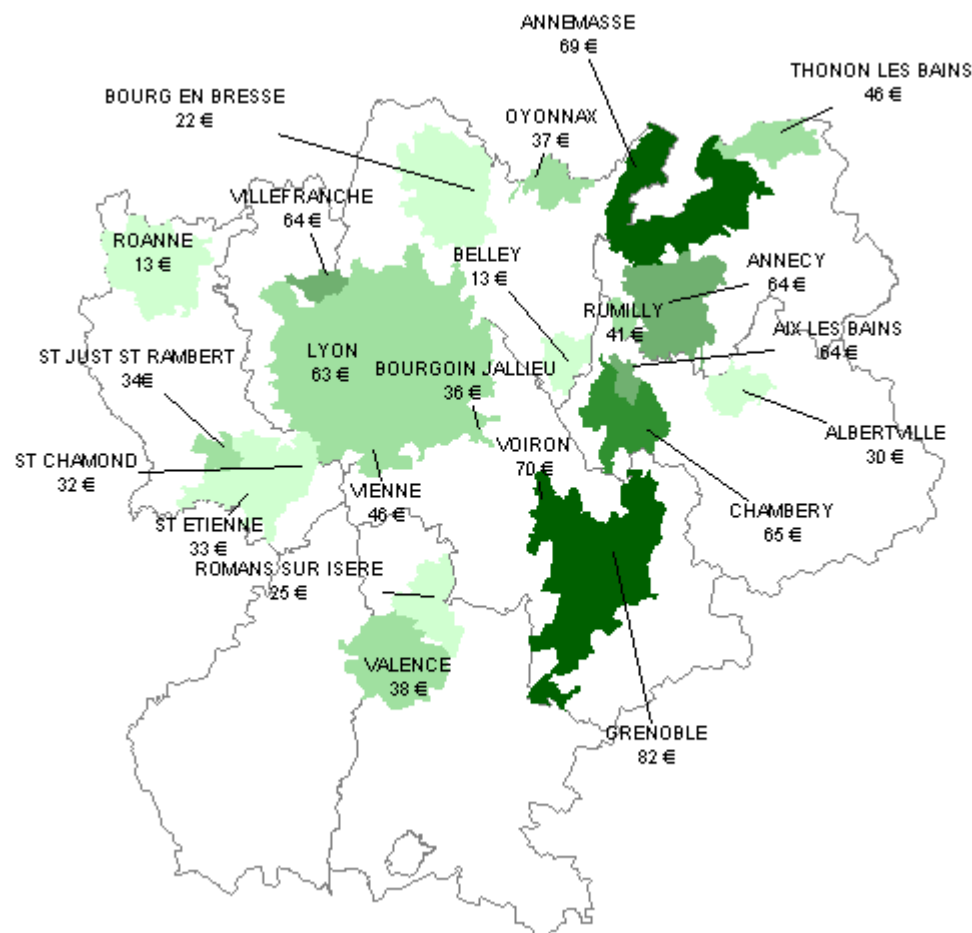
Le niveau régional

Les principales aires urbaines

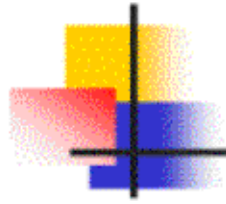
Lyon Grenoble Saint Etienne

Les terrains à bâtir

Prix moyen au m² des terrains à bâtir
Année 2002, par aire urbaine



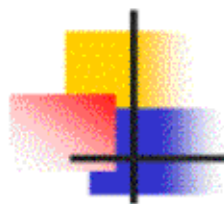
Perval



LES QUARTIERS

Evolution et niveau des prix





Introduction

Synthèse 1998 / 2002

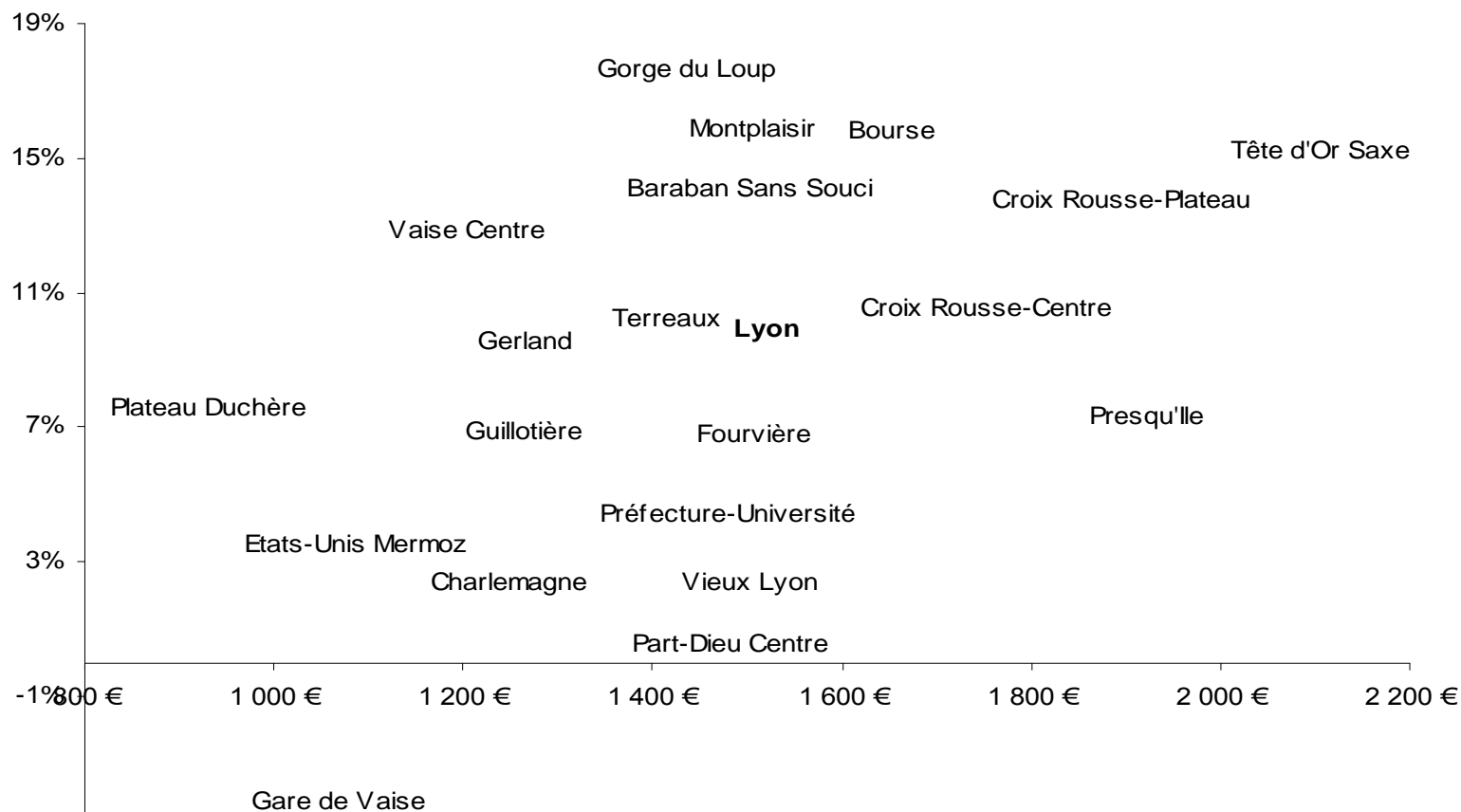
Le niveau régional

Les principales aires urbaines

Lyon Grenoble Saint Etienne

Lyon (1 463 €, +9,5%)

Niveau du prix du m² en 2002 et évolution 2001-2002

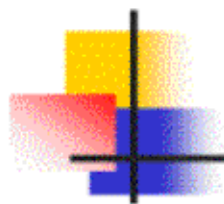


Perval

Les références immobilières du notariat

Immobilier 2002

"Propriété de PERVAL, tous droits réservés - Courtes citations autorisées sous réserve de mentionner la source NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL".



Introduction

Synthèse 1998 / 2002

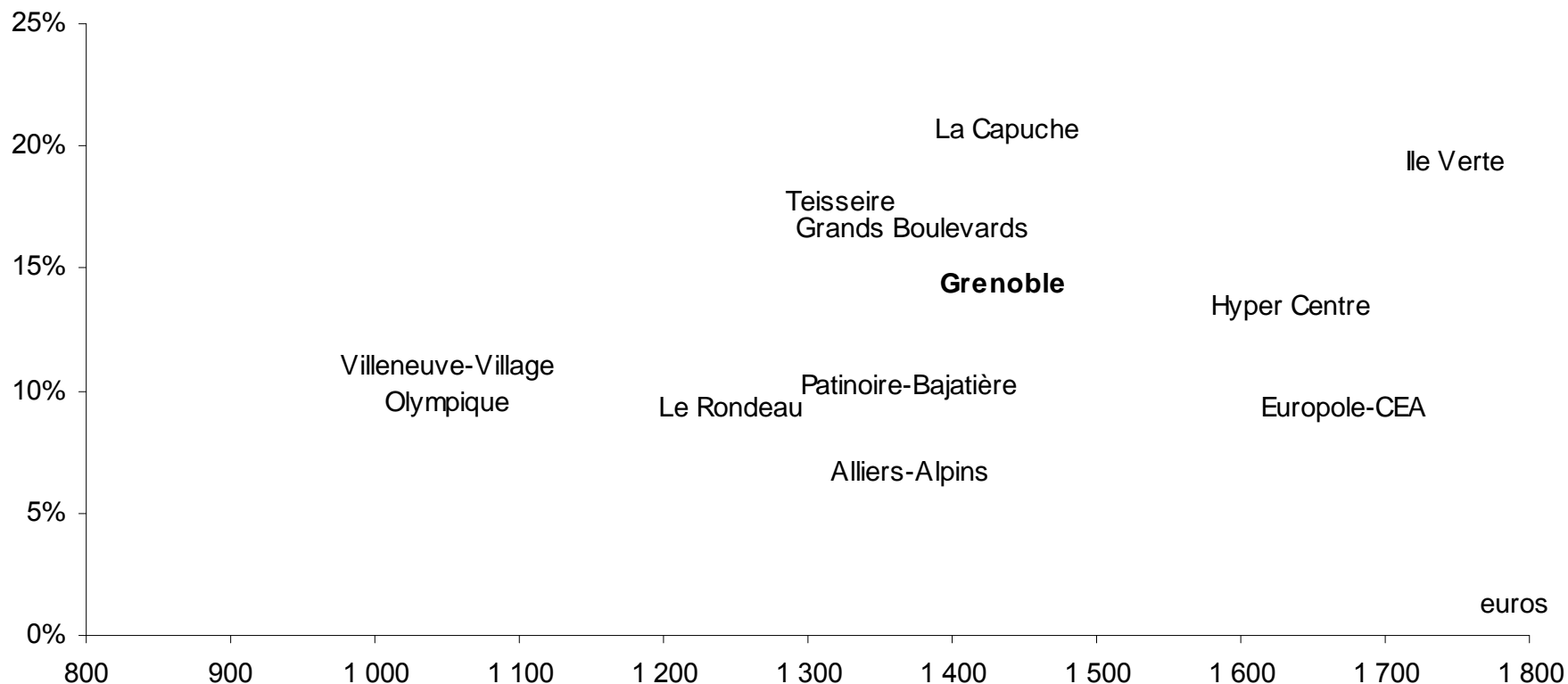
Le niveau régional

Les principales aires urbaines

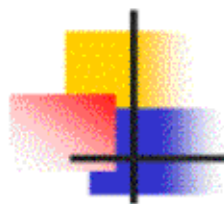
Lyon Grenoble Saint Etienne

Grenoble (1 374 €, +14%)

Niveau du prix du m² en 2002 et évolution 2001-2002



Perval



Introduction

Synthèse 1998 / 2002

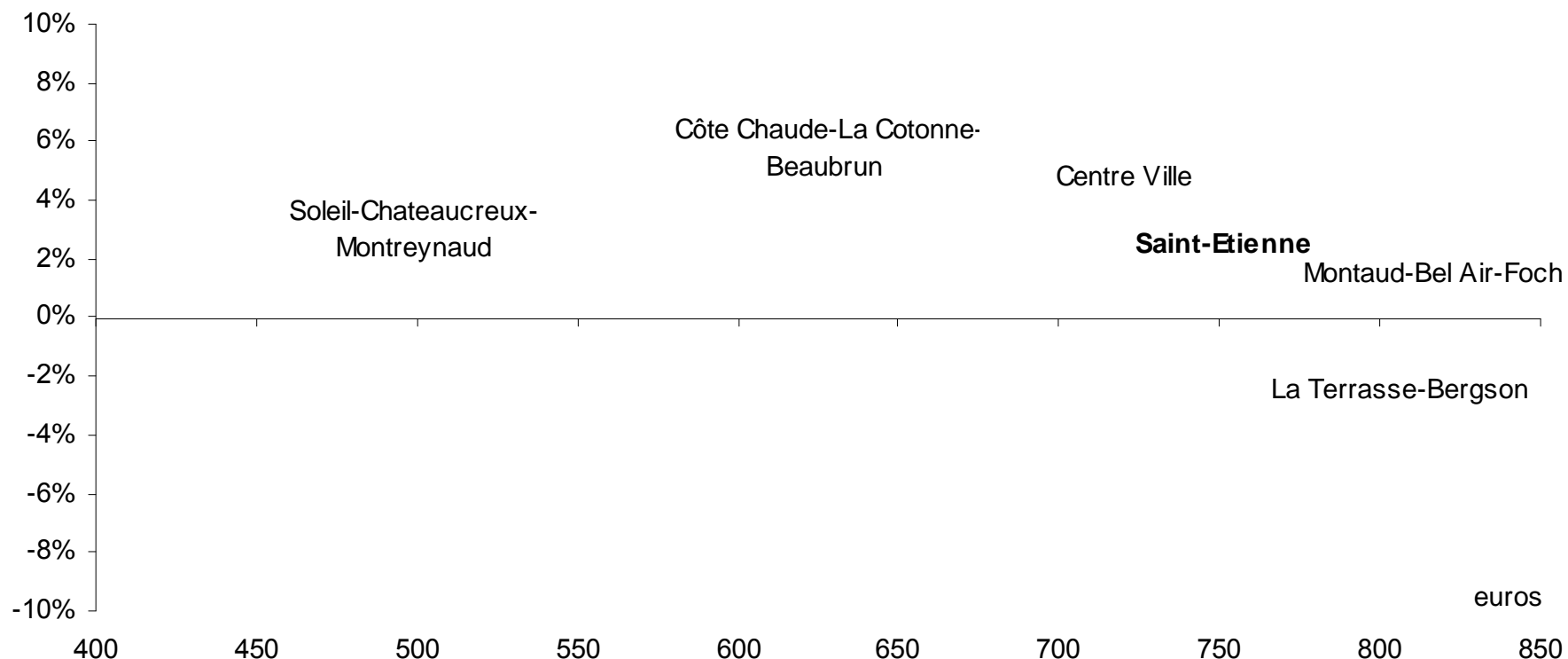
Le niveau régional

Les principales aires urbaines

Lyon Grenoble Saint Etienne

St Etienne (697 €, +3,1%)

Niveau du prix du m² en 2002 et évolution 2001-2002

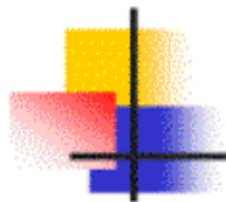


Perval

Les références immobilières du notariat

Immobilier 2002

"Propriété de PERVAL, tous droits réservés - Courtes citations autorisées sous réserve de mentionner la source NOTAIRES DE FRANCE - PERVAL".



Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement
Rhône-Alpes



Perval

Les références immobilières du notariat

Partenaire de
l'Observatoire Régional de
l'Habitat et du Logement
Rhône Alpes

**Pour toute étude statistique immobilière
contactez: Lyon@perval.fr**