



# OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT RHONE-ALPES

## ANALYSE DES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS EN RHONE-ALPES ENTRE 2001 ET 2005

Décembre 2006



**Perval**



**Perval**

Les références immobilières du notariat

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



# SOMMAIRE

<b><u>INTRODUCTION</u></b>	<b>5</b>
1. La base Perval, un outil facilitant la connaissance des marchés	7
2. L'exploitation de la base de données	7
3. Précaution d'utilisation des données	8
4. Propriété et mise à disposition des données Perval	8
<b><u>SYNTHESE GENERALE DU BILAN 2001-2005</u></b>	<b>9</b>
1. 2001-2005	11
2. Région Rhône-Alpes : éléments de diagnostic	12
3. Le marché du logement neuf en Rhône-Alpes (SITADEL-ECLN)	16
4. Synthèse du bilan 2001-2005	17
<b><u>LE NIVEAU REGIONAL</u></b>	<b>21</b>
1. Volume de transactions	23
2. Les prix moyens et leurs évolutions	28
3. La taille et la surface des biens	39
4. L'époque de construction des biens	43
5. Les acteurs	45
<input type="checkbox"/> La qualité des vendeurs et des acquéreurs	45
<input type="checkbox"/> L'âge des acquéreurs particuliers	45
<input type="checkbox"/> La profession des acquéreurs particuliers	49
<input type="checkbox"/> La provenance des acquéreurs particuliers	52



<b><u>LES PRINCIPALES AIRES URBAINES</u></b>	<b>57</b>
1. Les appartements	60
2. Les maisons	62
3. Les terrains à bâtir	64
4. Récapitulatif	66
<b><u>LES QUARTIERS DE LYON, GRENOBLE ET SAINT-ETIENNE</u></b>	<b>75</b>
1. Evolutions et niveaux des prix	78
2. Caractéristiques des acquéreurs	81
<b><u>LES STATIONS DE SKI</u></b>	<b>83</b>
1. Volume de transactions	85
2. Les prix moyens et leurs évolutions	86
3. La taille et la surface des biens	89
4. L'époque de construction	91
5. Les acteurs	93
<input type="checkbox"/> L'âge des acquéreurs particuliers	94
<input type="checkbox"/> La profession des acquéreurs particuliers	95
<input type="checkbox"/> La provenance des acquéreurs particuliers	96
<b><u>ANNEXES</u></b>	<b>99</b>



# INTRODUCTION



**Perval**

Les références immobilières du notariat

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





**Perval**

Les références immobilières du notariat

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



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

La base Perval regroupant l'ensemble des données immobilières notariales de province 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. L'exploitation étant réalisée de manière annuelle, l'outil permet de disposer de données sur le marché immobilier et surtout sur son évolution récente. Ainsi se constitue à l'échelle régionale mais aussi locale, un nouvel outil qui permet en lien avec d'autres, de nourrir les travaux des acteurs de l'Habitat tant dans l'approche des marchés que dans l'aide à la définition des politiques publiques.

## 2. L'exploitation de la base de données

L'analyse porte sur les principales variables contenues dans la base à plusieurs échelles : la région Rhône-Alpes, les départements (excepté pour partie l'Ardèche), les principales aires urbaines, les stations de ski et l'analyse synthétique des quartiers (définis par les Notaires) de Grenoble, Saint-Etienne et Lyon. Ces analyses permettent de bénéficier d'une vision globale du fonctionnement des marchés, vision qui doit nécessairement être réintégrée dans une analyse plus fine. L'intérêt est donc aussi que les partenaires locaux se réapproprient ces résultats pour les utiliser et les compléter localement.

Cette étude présente une analyse des données du marché de l'ancien individuel et collectif et des terrains à bâtir en 2005, ainsi qu'une évolution du marché sur les cinq dernières années (2001-2005).

Afin de replacer cette étude dans un repérage plus vaste, une présentation rapide des territoires de la région (dynamiques résidentielles, notamment) et du contexte économique et fiscal est proposée en début du chapitre « Synthèse générale du bilan 2001-2005 ».



### 3. Précaution d'utilisation des données

L'analyse de la base Perval consiste en une expertise réalisée sur les possibilités d'exploitation de celle-ci. Les conclusions ont souligné les limites de cette exploitation et permettent donc d'établir quelques précautions dans son utilisation :

- La base est renseignée par les Notaires eux-mêmes sur le principe du volontariat. La base Perval est un recueil partiel des transactions réalisées, même si sur la région Rhône-Alpes le taux de participation est particulièrement élevé. Il conviendra donc d'être prudent quant à l'utilisation des données relatives au volume de transactions.
- Pour garantir la fiabilité des niveaux de prix et de leurs évolutions ne sont retenues entre autres 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.
- Pour le bâti, seules sont étudiées ici les transactions du marché de l'ancien (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, comme lors des précédentes analyses, les données relatives au département de l'Ardèche ne sont fournies qu'à titre indicatif. En effet, le taux de collecte en Ardèche étant trop faible à ce jour, les chiffres présentés appellent à une certaine prudence quant à leur significativité dans les analyses effectuées.

- Afin de ne pas perturber les données moyennes régionales par les valeurs spécifiques et souvent extrêmes du marché des stations de ski, nous allons séparer les biens acquis hors stations (chapitre « Le niveau régional »), des biens acquis en stations (chapitre « Les stations de ski »).

### 4. Propriété et mise à disposition des données Perval

Les données issues de la base de données immobilières Perval sont acquises par les instances régionales (DRE et Région) dans le cadre des travaux conduits par l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement (ORHL). L'acquisition annuelle des données s'inscrit dans le cadre d'une convention entre le Conseil Régional et Perval.

Cette convention mentionne que « sauf accord explicite de Perval », l'ORHL s'engage à ne pas céder sous une forme ou une autre, à titre gratuit ou onéreux, tout ou partie des informations recueillies. Toutefois, les membres de l'ORHL peuvent accéder à ces données dans les conditions prévues dans la Charte d'utilisation des données.

Ainsi, toute personne souhaitant disposer des données Perval doit formuler une demande auprès de Perval.



# **SYNTHESE GENERALE** **DU BILAN 2001-2005**



**Perval**

Les références immobilières du notariat

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





## 1. 2001-2005

### Une demande de logement soutenue dans un contexte de conditions fiscales et financières favorables

Comme indiqué lors des précédentes analyses, et depuis près de 10 ans, les incitations fiscales (les dispositifs Besson en 1999 puis Robien depuis 2003) et surtout les niveaux historiquement bas des taux d'intérêt ainsi que les conditions d'octroi des prêts ont entraîné une forte activité du marché immobilier.

Après une **année 2004** qui a connu une forte augmentation des prix :

- + 17% pour les appartements,
- + 14% pour les maisons
- + 18% pour les terrains

mais avec une diminution du volume de transactions de -10% sur l'ensemble des biens.

**L'année 2005** se caractérise par un maintien voire une augmentation de la hausse des prix :

- + 18% pour les appartements,
- + 15% pour les maisons
- + 18% pour les terrains

et aussi une augmentation des volumes de +6% sur l'ensemble des biens.

Le constat de l'essoufflement de la demande de logements évoqué l'an dernier ne semble donc pas s'être réalisé, toutefois l'hypothèse d'une éventuelle et sans doute souhaitable pause semble se confirmer à partir des 1<sup>ers</sup> constats de 2006.

Sur l'ensemble de la période 2001-2005, on peut retenir les points suivants :

- Le maintien de taux d'intérêt historiquement bas.
- Une augmentation du volume des ventes analysées de l'ordre de 6% grâce notamment à 2005.
- De très fortes évolutions des prix moyens régionaux

Evolution des prix par période de cinq ans

	2000-2004	2001-2005
<b>Appartements</b>	58%	72%
<b>Maisons</b>	52%	61%
<b>Terrains viabilisés</b>	62%	67%
<b>Terrains viabilisables</b>	84%	88%

Le commentaire évoqué l'an dernier indiquant que « Devant de telles progressions et face à l'émergence éventuelle d'une bulle immobilière spéculative de plus en plus mise en avant dans certains communiqués de presse, des économistes prévoient un tassement voire un retournement de marché pour les prochaines années » reste d'actualité.

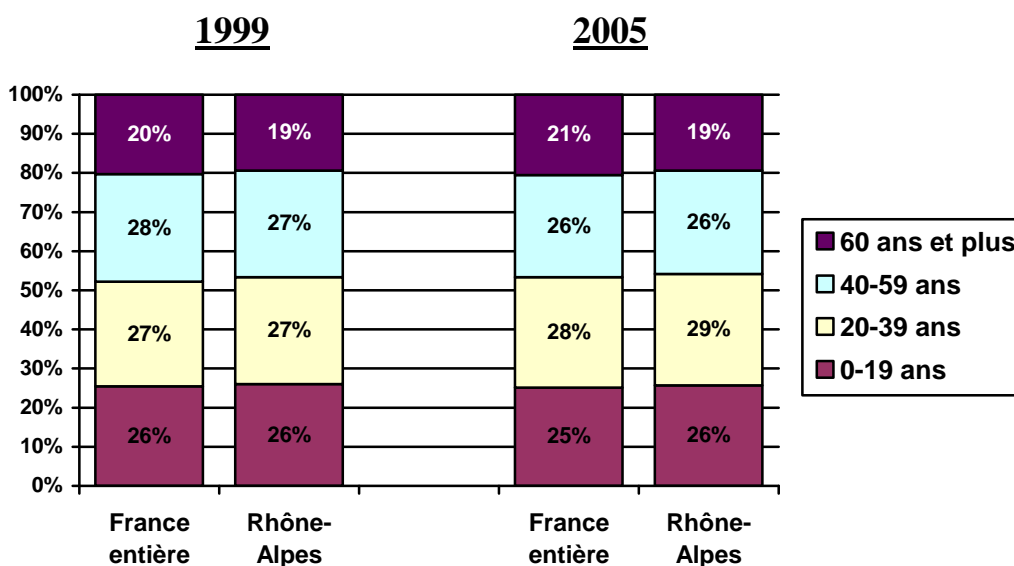
## 2. Région Rhône-Alpes : éléments de diagnostic

(Données : INSEE RGP 1999 / enquêtes annuelles de recensement de 2004 et de 2005)

### ❑ Croissance de la population

La deuxième enquête annuelle du recensement de la population en 2005 confirme les résultats de celle de 2004, soit une croissance démographique de 5% de la région Rhône-Alpes depuis 1999 contre +3% sur l'ensemble de la province. Nous observons peu de disparités entre la répartition par tranche d'âges de Rhône-Alpes et celle de province. Seuls les plus de 60 ans sont un peu moins représentés en Rhône-Alpes.

**Répartition de la population selon l'âge en 1999 et 2005**  
(Source INSEE)



### ❑ Un développement démographique plus fort dans l'est de la région (RGP 1999)

D'après les résultats du RGP 1999, le développement démographique a été nettement plus important dans l'est de la région Rhône-Alpes :

- les trois aires urbaines de l'est, Chambéry, Annecy et Genève-Annemasse, connaissent des gains de population importants avec des variations annuelles supérieures à 1%. A l'inverse, on enregistre des diminutions de population dans les trois aires urbaines situées dans le département de la Loire : Saint-Etienne, Saint-Chamond et Roanne.
- Quant aux aires urbaines de Lyon, Grenoble, Valence et Bourg-en-Bresse, elles présentent des évolutions positives d'environ 0,6% par an, c'est-à-dire proches de la moyenne régionale.

### ❑ Les évolutions démographiques différenciées suivant la nature du territoire (RGP 1999)

Comme à l'échelle nationale, ce sont les couronnes périurbaines (aires urbaines hors unités urbaines) qui présentent les croissances démographiques les plus fortes : près de +1% par an ou plus pour toutes les couronnes périurbaines des aires urbaines, exceptée celle de Roanne (+0,2%). Annecy et Chambéry connaissent un développement périurbain particulièrement important, avec respectivement +2,3% et +2,6% d'évolution annuelle de population.

Pour ce qui est des banlieues (unités urbaines hors villes centres), la situation est déjà plus nuancée. Les banlieues de Saint-Etienne, Saint-Chamond et Roanne ont une population en baisse, alors que toutes les autres banlieues sont dans une situation inverse. Attention toutefois à la banlieue lyonnaise qui cache des situations contrastées. Si la banlieue gagne de la population (+0,2%), certaines communes, notamment de la 1<sup>ère</sup> couronne est, ont perdu des habitants entre 1990 et 1999. C'est le cas de Vaulx-en-Velin (-5 000 habitants), Vénissieux (-4 400 habitants) ou Bron (-2 300 habitants).

Enfin, s'agissant des villes centres, Chambéry et Lyon enregistrent de fortes évolutions (+0,4% et +0,8%). De même, Annecy et Grenoble regagnent des habitants même si l'évolution reste faible (+0,1%). L'ensemble de ces villes connaît un « retour au centre » des habitants plus ou moins marqué. Valence a également enrayé la perte de population qu'elle avait connue entre les deux recensements précédents (1982-1990).

Les trois autres villes centres (Bourg-en-Bresse, Saint-Etienne et Roanne) ont perdu de la population.

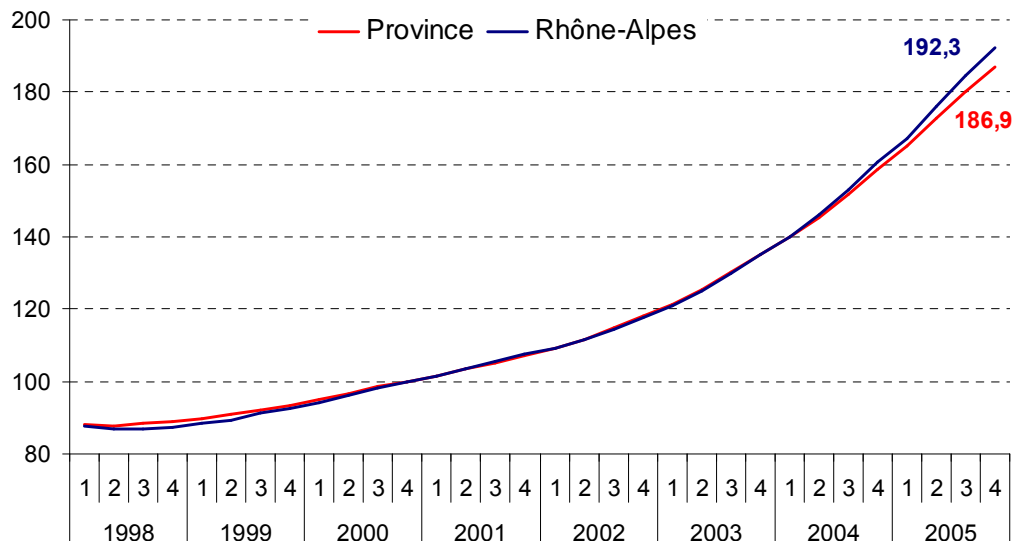
### ❑ Les indices de prix

Le prix moyen constaté dans un secteur ne révèle que la dépense moyenne, laquelle est étroitement liée à la taille, aux qualités intrinsèques et/ou à l'environnement des logements vendus pendant une certaine période. Le prix moyen augmente, à priori, si ces critères sont plus favorables une année par rapport à une autre, à caractéristiques identiques, le prix n'aurait peut-être pas varié, ou de façon différente.

Au contraire, le principe de l'indice consiste à valoriser un « portefeuille » de biens représentatifs du marché immobilier considéré, dont les caractéristiques sont fixes. L'indice est calculé chaque trimestre, sur la base d'une formule élaborée avec l'INSEE, mais il est annuel glissant, c'est-à-dire qu'il repose sur les mutations d'une période de quatre trimestres. En résumé, le prix moyen permet de suivre la dépense moyenne, alors que l'indice permet de suivre l'évolution de la valeur intrinsèque.

Pour la région Rhône-Alpes, et grâce à la qualité de la base de données immobilières Perval, et plus particulièrement par la réduction des délais de transmission et d'intégration des actes, l'indice régional Rhône-Alpes bénéficie désormais de la labellisation INSEE depuis 2005.

A ce jour, cette labellisation de l'indice régional par l'INSEE ne concerne que deux régions Rhône-Alpes et PACA.

**Indices de prix des appartements anciens (base 100 fin 2000)**

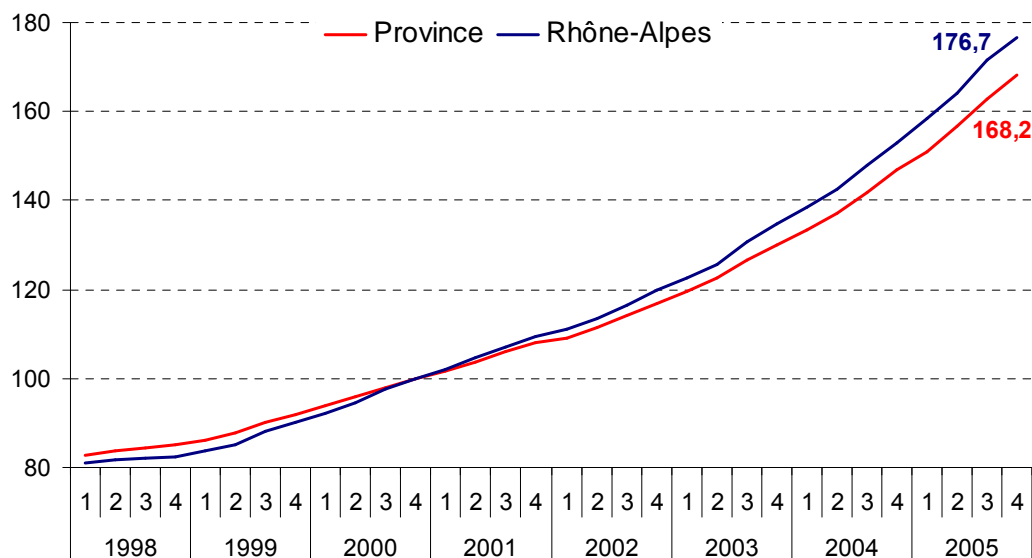
Source Notaires de France – INSEE.

Sur l'ensemble de la région Rhône-Alpes, l'indice des prix des appartements s'élève au 4<sup>ème</sup> trimestre 2005 à 192,3 contre 186,9 sur l'ensemble de la province (hors Corse). En 2005, l'indice régional progresse un peu plus vite qu'en 2004 alors que pour le second le niveau de hausse est plus stable. Par département, le Rhône et la Savoie enregistrent les niveaux d'indices les plus élevés à respectivement 198,7 et 198,5 pour des progressions de 20,1% et 21,3%. La Loire, bien que loin du peloton de tête à 160,3, enregistre la plus forte accélération avec +21,5% en 2005 contre +13% en 2004, ce qui traduit certainement un effet de rattrapage et représente le fait marquant de ces évolutions. Seuls l'Ain, la Drôme et l'Isère accusent des hausses inférieures à 20% en 2005.

	Variation annuelle		
	2003	2004	2005
Ain	14,8%	16,4%	18,3%
Drôme	10,3%	22,1%	16,4%
Isère	13,9%	18,5%	17,3%
Loire	9,0%	13,0%	21,5%
Rhône	16,8%	19,7%	20,1%
Savoie	16,0%	22,1%	21,3%
Haute-Savoie	14,2%	16,9%	21,1%
<b>Rhône-Alpes</b>	<b>15,1%</b>	<b>18,7%</b>	<b>19,8%</b>
<b>Province</b>	<b>14,5%</b>	<b>17,4%</b>	<b>17,9%</b>



### Indices des prix des maisons anciennes (base 100 fin 2000)



Source Notaires de France – INSEE.

Comme celui des appartements, l'indice régional Rhône-Alpes des maisons reste plus élevé que celui de l'ensemble de la province (hors Corse) à 176,7 contre 168,2. En 2005, l'écart se creuse car la hausse est plus prononcée en Rhône-Alpes à +15,5% qu'en province (hors Corse) à +14,6%.

Tous les départements sont concernés par l'accélération du rythme de progression de l'indice sauf celui de l'Ain qui connaît une évolution du même ordre de grandeur qu'en 2004. La Drôme se distingue en ayant l'indice le plus élevé à 189,1 derrière les deux Savoie. Quant à la Loire, avec l'indice le plus faible à 166,7, l'accélération en 2005 est moins importante qu'en appartements avec près de trois points supplémentaires (+16%), mais reste parmi les plus notoires.

	Variation annuelle		
	2002	2003	2004
Ain	12,1%	14,5%	14,7%
Drôme	15,4%	15,3%	16,2%
Isère	12,4%	12,2%	15,6%
Loire	8,0%	13,4%	16,0%
Rhône	10,1%	13,4%	14,6%
Savoie	16,3%	15,4%	18,1%
Haute-Savoie	15,6%	13,4%	15,2%
<b>Rhône-Alpes</b>	<b>12,4%</b>	<b>13,6%</b>	<b>15,5%</b>
<b>Province</b>	<b>11,2%</b>	<b>13,1%</b>	<b>14,6%</b>

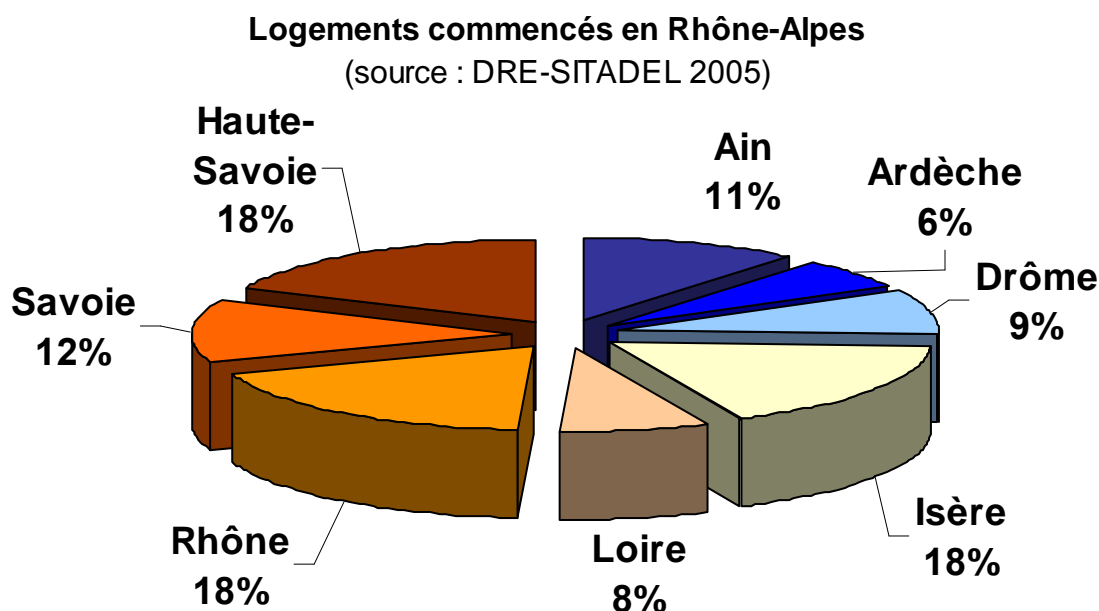
### 3. Le marché du logement neuf en Rhône-Alpes (SITADEL-ECLN)

#### □ La construction neuve en Rhône-Alpes

Afin de replacer l'analyse des données Perval dans le contexte plus large du marché du logement, les principaux éléments concernant la construction neuve sont présentés ci-dessous.

Sur l'ensemble de la région Rhône-Alpes, le nombre de logements commencés en 2005 a progressé de 2% en un an, à 44 887. Cette croissance repose uniquement sur le collectif qui gagne +7%, alors que les constructions individuelles baissent de 2%. Par rapport à 2004, la croissance globale s'estompe de 10 points. Depuis 2001, nous avons seulement observé une légère décélération en 2002 avec +0,5% contre +2,3% en 2001. Depuis, la hausse s'est accélérée jusqu'en 2004.

Par département, seuls le Rhône et les deux Savoie subissent une baisse de la construction de logements neufs de 5% environ. Par contre, l'Ain, la Drôme et la Loire connaissent des hausses supérieures à 10%.



#### □ La commercialisation de logements neufs

Cette enquête concerne les logements neufs vendus dans le cadre de programmes comprenant au moins 5 logements.

En 2005, l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) par les promoteurs comptabilise 20 107 logements neufs vendus, ce qui représente +15% par rapport à 2004. Sur les cinq dernières années, 2005 marque le premier ralentissement de la hausse car en 2004 cette dernière était de +17%. Cette accalmie cache des disparités selon le type de logement. En effet, alors que le collectif progresse de 19%, l'individuel accuse une baisse de 16%.

En ce qui concerne les ventes en stations de ski, elles progressent de 12% en 2005 contre 28% en 2004.

## 4. Synthèse du bilan 2001-2005

### ❑ La région et ses départements (hors stations de ski)

Sur les cinq dernières années, à l'exception de 2004, les volumes n'ont pas cessé de progresser. Ainsi, en 2005, les volumes de ventes repartent à la hausse dans tous les départements sauf en Isère.

#### Appartements :

La progression des prix en cinq ans s'accélère pour atteindre +72% entre 2001 et 2005, contre +58% lors de la période 2000-2004. Ce constat résulte de l'accélération du rythme annuel de progression. Cependant, sur la dernière année, le différentiel de croissance s'affaiblit avec seulement un point supplémentaire par rapport à l'année précédente. Depuis 2001, tous les départements sont concernés par la hausse continue des prix. En 2005, seules la Haute-Savoie et la Loire subissent une accélération du rythme de progression. L'Ain, l'Isère et le Rhône qui affichent des prix comparables à ceux de la moyenne régionale, connaissent des progressions similaires à celles de l'année précédente. Il reste la Savoie et la Drôme qui accusent une décélération de leur hausse respective.

La structure du marché par nombre de pièces reste assez stable avec une prépondérance des 3 et 4 pièces. Le constat relatif à la spécificité savoyarde de la surreprésentation des appartements de petites tailles est toujours d'actualité. En effet, les acquisitions touristiques, autres que celles relatives aux stations de montagne traitées séparément, comme par exemple celles liées au thermalisme à Aix-les-Bains, expliquent cette particularité.

Entre 2001 et 2005, l'âge moyen et la PCS des acquéreurs ont évolué. En effet, les jeunes générations sont davantage représentées et la part des catégories supérieures progresse.

#### Maisons :

A l'instar des appartements, la progression des prix en cinq ans s'accélère (+61% contre +52% pour la période 2000-2004) et en 2005, les prix croissent quasiment à la même allure qu'en 2004 soit de +15% contre +14% un an auparavant. Ce sont les départements qui ont le moins progressé en 2004, qui en 2005 enregistrent les plus fortes hausses. C'est ainsi le cas de la Loire, la Drôme et la Haute-Savoie qui croissent à plus de 15%. A l'opposé, l'Isère et l'Ain accusent un léger ralentissement avec cependant un niveau de hausse supérieur à 10%. Concernant la taille des maisons vendues, les trois pièces et moins sont proportionnellement moins importantes en 2005 qu'en 2001. Ce phénomène concerne tous les départements et plus spécialement l'Ain et les deux Savoie.

Entre 2001 et 2005, comme pour le collectif, les catégories supérieures prennent plus de poids sur le marché.

En 2005, la Loire, qui reste le département le plus accessible, se distingue en affichant des taux de progression élevés avec +20% en appartements et +16% en maisons. L'arrivée de professions supérieures en provenance du Rhône est un des facteurs pouvant expliquer ce phénomène. En effet, en appartements, la part des acquéreurs rhodaniens passe de 2 à 8%. Ces derniers sont des cadres supérieurs à 24% en 2005 contre 13% en 2001.

#### Terrains à bâtir :

Pour le foncier, on note une inversion entre les terrains viabilisables et les terrains viabilisés : les premiers connaissent une accélération de leur hausse à 24% en 2005 contre 13% en 2004, les seconds subissent un ralentissement avec +13% en 2005 contre +20% en 2004.

## ❑ Les principales aires urbaines

Pour chaque type de bien, nous avons effectué une typologie à partir du niveau de prix.

L'unité territoriale de référence est la ville centre en appartements, l'unité urbaine en maisons et l'aire urbaine en terrains.

Nous avons classé par ordre décroissant de prix les zones géographiques selon trois groupes :

Groupe 1 : les prix les plus bas

Groupe 2 : les prix moyens

Groupe 3 : les prix élevés

### Appartements :

Groupe 1 moins de 1 500 €/m <sup>2</sup>	Groupe 2 de 1 500 €/m <sup>2</sup> à 2 000 €/m <sup>2</sup>	Groupe 3 plus de 2 000 €/m <sup>2</sup>
Roanne, Saint-Etienne, Tarare, Belley, Oyonnax, Saint-Chamond, Romans-sur-Isère, Montélimar, Roussillon, Valence, Bourg-en-Bresse	Saint-Just-Saint-Rambert, Vienne, Villefranche-sur-Saône, Albertville, Bourgoin-Jallieu, Cluses, Voiron, Chambéry, Rumilly	Aix-les-Bains, Grenoble, Annemasse, Thonon-les-Bains, Lyon, Annecy

Nous trouvons essentiellement dans le groupe 1, les villes centres de l'Ain, la Drôme et la Loire. Avec des hausses relativement faibles par rapport à la moyenne du groupe 2, Romans-sur-Isère et Montélimar rétrogradent dans le groupe 1. Il en est de même pour Valence et Bourg-en-Bresse qui enregistrent des prix au m<sup>2</sup> inférieurs à 1 500 €.

Dans le groupe 2, les écarts de prix sont très faibles, entre 1 520 €/m<sup>2</sup> pour Saint-Just-Saint-Rambert (qui en raison d'une hausse exceptionnellement élevée quitte le groupe 1) et 1 910 €/m<sup>2</sup> pour Rumilly.

Le groupe 3 est composé principalement des communes centres situées à l'est de la région avec des prix au m<sup>2</sup> supérieur à 2 000 €. Annecy en tête du classement et Thonon-les-Bains en troisième position (derrière Lyon) sont les seules villes centres du groupe pour lesquelles la progression s'est accélérée.

### Maisons :

Groupe 1 moins de 180 000 €	Groupe 2 de 180 000 € à 250 000 €	Groupe 3 plus de 250 000 €
Roanne, Belley, Tarare, Roussillon, Oyonnax, Montélimar, Saint-Etienne, Romans-sur-Isère, Albertville, Saint-Just-Saint-Rambert, Saint-Chamond	Valence, Bourg-en-Bresse, Bourgoin-Jallieu, Villefranche-sur-Saône, Vienne, Rumilly, Voiron	Chambéry, Cluses, Lyon, Aix-les-Bains, Grenoble, Thonon-les-Bains, Annemasse, Annecy

Comme en appartements, la hiérarchie des prix entre l'est (prix élevés) et l'ouest (prix bas) de la région est toujours d'actualité.

En 2005, Tarare et Oyonnax (anciennement dans le groupe 2) rétrogradent dans le groupe 1 car pour la première, les prix ont baissé et pour la seconde, ils se sont stabilisés. Pour les autres unités urbaines du groupe, la progression s'est accélérée.

Dans le groupe 3, nous retrouvons les unités urbaines les plus chères situées le long du sillon alpin. En tête du classement, Annecy, Annemasse et Thonon-les-Bains affichent des coûts supérieurs à 340 000 €. Comme en appartements, le niveau élevé des prix repose sur le dynamisme économique et touristique de cette zone.



Terrains à bâtir :

<b>Groupe 1</b> <b>moins de 180 000 €</b>	<b>Groupe 2</b> <b>de 180 000 € à 250 000 €</b>	<b>Groupe 3</b> <b>plus de 250 000 €</b>
Roanne, Belley, Tarare, Roussillon, Oyonnax, Montélimar, Saint-Etienne, Romans-sur-Isère, Albertville, Saint-Just-Saint-Rambert, Saint-Chamond	Valence, Bourg-en-Bresse, Bourgoin-Jallieu, Villefranche-sur-Saône, Vienne, Rumilly, Voiron	Chambéry, Cluses, Lyon, Aix-les-Bains, Grenoble, Thonon-les-Bains, Annemasse, Annecy

Le classement des aires urbaines par ordre de prix reste sensiblement identique à celui de l'analyse par unité urbaine et ville centre pour le bâti. Roanne reste le niveau le moins onéreux malgré l'accélération de son rythme de progression. Quant à Roussillon et Tarare, elles montent du groupe 2 au groupe 1.

Parmi les aires urbaines les plus chères, on note une décélération du rythme de progression sauf pour Chambéry et Aix-les-Bains, les deux aires urbaines les plus accessibles du groupe considéré.

Comme lors des bilans précédents, les écarts de prix entre l'est et l'ouest de la région sont toujours présents. En moyenne, la Drôme est le département le moins dynamique avec des niveaux de prix du groupe 1 pour la plupart des territoires étudiés, et des évolutions assez modestes par rapport au reste de la région.

### ❑ Les quartiers de Lyon, Grenoble et Saint-Etienne

A Lyon, le rythme de progression se poursuit avec +18% en 2005 contre +19% en 2004. Le prix au m<sup>2</sup> s'élève sur la dernière année à 2 384 €. Par quartier, on note des niveaux de hausses plus modestes dans les quartiers les plus onéreux. Brotteaux connaît avec +11% la progression la plus faible de Lyon. Quant à Tête d'Or Saxe, il reste le quartier le plus cher à 2 890 €/m<sup>2</sup> après avoir connu une hausse de 15% en 2005 contre 18% l'année précédente. Par contre, parmi les quartiers les plus accessibles (inférieur à 2 100 €/m<sup>2</sup>), les hausses sont toutes supérieures à 20%.

Pour Grenoble, le prix au m<sup>2</sup> est de 2 180 €, en progression de 16% en 2005 contre 20% en 2004. La décélération de la hausse touche tous les quartiers à l'exception de l'Île Verte et Teisseire, par ailleurs aux extrémités du classement des quartiers par ordre de prix. L'ordre de ce classement subi peu de changements. Ainsi, l'Île Verte et Hyper Centre restent en tête du classement avec 2 400 €/m<sup>2</sup> et 2 500 €/m<sup>2</sup> et Villeneuve-Village Olympique et Teisseire sont en queue à moins de 1 900 €/m<sup>2</sup>.

A Saint-Etienne, la hausse des prix s'accélère fortement en 2005 avec +24% (contre +15% en 2004), pour un prix au m<sup>2</sup> qui dépasse enfin les 1 000 € à 1 050 € en moyenne. Seuls trois quartiers affichent encore des prix inférieurs à 900 €/m<sup>2</sup> : Terrenoire, Soleil-Chateaucieux-Montreynaud et Côte Chaude-La Cotone-Beaubrun.

### ❑ Les stations de ski en Savoie, Haute-Savoie et Isère

Sur ce marché, le bilan 2001-2005 montre une stabilité de l'activité en maisons mais par contre une diminution des ventes d'appartements.

Pour les appartements, la Savoie à 3 810 €/m<sup>2</sup> reste le département le plus cher, devant la Haute-Savoie à 3 730 €/m<sup>2</sup> puis l'Isère à 2 270 €/m<sup>2</sup>. Aux niveaux de l'augmentation des prix, elles se calment dans les deux Savoie mais progressent en Isère. Les stations les plus onéreuses restent celles situées dans les massifs de la Tarentaise et du Mont Blanc.

Globalement, les appartements construits entre 1970 et 1991 sont deux fois plus représentés sur ce marché que sur l'ensemble de la région en raison du développement de la construction dans les stations suite au déroulement des JO de Grenoble en 1968. Concernant le profil des acquéreurs, on remarque que par rapport à 2001, ils sont un peu plus jeunes. Ce phénomène touche plus particulièrement la Haute-Savoie à 46 ans en moyenne en 2005 contre 48 ans en 2001.

Pour les maisons et/ou chalets, la Haute-Savoie conserve le coût moyen le plus élevé à 478 350 €, suivi par la Savoie puis l'Isère. A l'opposé des appartements, la hausse des prix s'accélère dans les deux Savoie et ralentit en Isère. En montagne, les grandes maisons sont prépondérantes par rapport à la moyenne régionale hors stations d'autant plus que leur part a progressé de 8 points entre 2001 et 2005.

Sur cette même période, la part des acquéreurs Etrangers continue de progresser en passant de 18% à 25% alors que celle des acquéreurs issus de Rhône-Alpes baisse de 62% à 55%. La Haute-Savoie est le département qui profite le plus de ce phénomène avec 38% d'Etrangers en 2005 contre 30% en 2001.