

ANALYSE DES MARCHES
IMMOBILIERS
ET FONCIERS
EN RHONE-ALPES
ENTRE 1998 ET 2002

Octobre 2004

INTRODUCTION

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 pourra en lien avec d'autres, 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 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, les stations de ski et l'analyse synthétique des quartiers (définis par les notaires) de Grenoble, Saint-Étienne 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'occasion individuel et collectif en 2002, ainsi qu'une évolution du marché sur les cinq dernières années (1998-2002).

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 1998-2002 ».

3. Précautions d'utilisations des données

L'analyse de la base de données « Fichier 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. Le fichier PERVAL est un recueil partiel des transactions réalisées, même si sur le secteur de 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 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. Pour la Drôme l'amélioration sensible du taux de réponse, nous permet cette année, comme en 2001, de pouvoir inclure les chiffres de ce département dans les analyses.
- Afin de distinguer l'influence des stations de ski sur le marché, nous allons séparer les biens acquis hors station (chapitre « Le niveau régional »), des biens acquis en station (chapitre « Les stations de ski »).

4. Propriété et cession des données Perval

Les données issues de la base de données immobilières Perval (« Fichier PERVAL ») sont acquises par la DRE 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 la DRE et PERVAL.

Cette convention mentionne que « sauf accord explicite de PERVAL, la DRE s'engage à ne pas céder sous une forme ou une autre, à titre gratuit ou onéreux, tout ou partie des informations recueillies ».

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

SYNTHESE GENERALE **DU BILAN 1998-2002**

1. 1998 – 2002 :

Une embellie économique et un contexte fiscal et financier favorables à l'investissement immobilier

Entre 1995 et 1998, les incitations fiscales, la croissance économique et les niveaux attractifs des taux d'intérêts ont entraîné une forte activité du marché immobilier.

Situation confirmée en 1998 où le nombre de transactions a été particulièrement élevé. L'annonce d'incitations fiscales dont l'allègement des droits d'enregistrement sur les ventes de logements par la suppression de la taxe régionale de 1,6%, n'est pas non plus étrangère à cet engouement pour les valeurs immobilières.

L'année 1999 se caractérise également par un niveau de transactions particulièrement élevé en raison notamment de l'annonce de la disparition de mesures fiscales particulièrement intéressantes, type amortissement Périssol et la baisse des droits de mutation sur les ventes de logements anciens de 6 à 4,8 % (appliquée dès le 15 septembre 1999). Sous l'effet de cette pression, les niveaux moyens de prix ont légèrement augmenté.

L'évolution des prix moyens n'a cessé d'augmenter ces dernières années pour atteindre 7% dans le collectif et 9% dans l'individuel en 2001. Le contexte économique très favorable a certainement maintenu la demande à un niveau élevé alors que les offres se sont révélées insuffisantes accentuant ainsi les tensions sur le marché immobilier et locatif.

En 2002 l'augmentation des prix se poursuit sur l'ensemble de la région Rhône-Alpes. Pour les appartements anciens comme pour les maisons anciennes ces évolutions sont sensibles et dépassent respectivement la barre des 10 % et 12 %. Ces augmentations peuvent se justifier par un contexte général favorable grâce notamment à la poursuite de la baisse des taux d'intérêt qui favorise l'allongement de la durée des prêts.

Sur l'ensemble de la période 1998 – 2002 l'évolution du prix au m² des appartements anciens a progressé de 40% et le prix moyen des maisons de 51%.

2. REGION RHONE-ALPES : Eléments de diagnostic

(Données : INSEE RGP 1999)

□ Un développement démographique plus fort dans l'Est de la Région

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 quatre principales aires urbaines étudiées de la Région, 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

Comme à l'échelle nationale, ce sont les communes péri-urbaines (aire urbaine hors unité urbaine) qui présentent les croissances démographiques les plus fortes : près de 1% par an ou plus pour toutes les aires urbaines, excepté celle de Roanne (+0,2 %). Annecy et Chambéry connaissent un développement péri-urbain particulièrement important, avec respectivement +2,3 % et +2,6 % d'évolution annuelle de population.

Pour ce qui est des banlieues (unité urbaine hors ville centre), 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 aires urbaines 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^{ère} 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-centre, 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 enrayer 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.

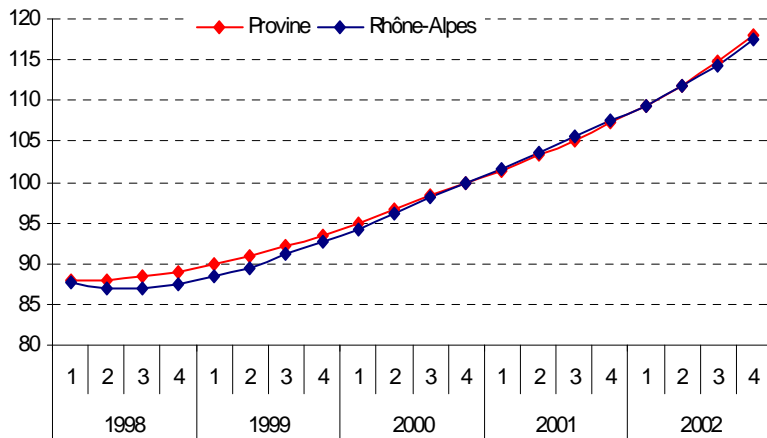
□ Les indices de prix

Le 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. Mais ce résultat dépend fortement de la composition du marché ; or cette composition n'est pas constante dans le temps.

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. C'est pourquoi le Notariat a souhaité qu'un tel indice soit calculé pour le marché immobilier, à partir des transactions enregistrées dans la base Perval. 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.

L'indice du prix des logements anciens créé en 1998, calculé par Perval avec l'aide de l'INSEE, donne l'évolution des prix par rapport à l'année de base 2000 (valeur 100 de l'indice).

Indices de prix des appartements anciens (base 100 fin 2000) et variations annuelles.



| | Variation annuelle | | |
|-------------|--------------------|------|-------|
| | 2000 | 2001 | 2002 |
| Rhône-Alpes | 7,8% | 7,5% | 9,3% |
| Province | 6,9% | 7,3% | 10,0% |

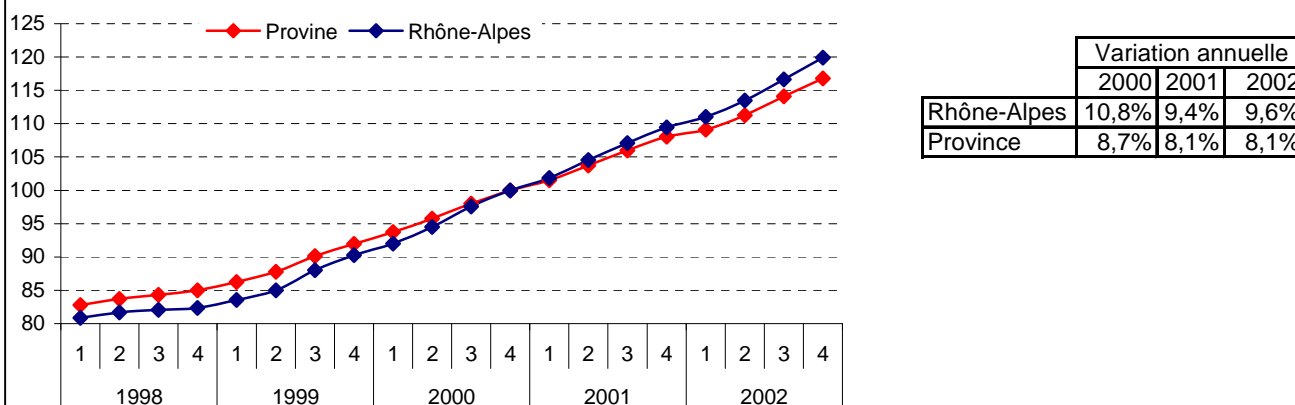
Source : Notaires de France - Perval.

Au 4^{ème} trimestre 2002, l'indice des prix régional en appartements anciens est de 117,5 contre 118,0 au niveau national (hors Ile-de-France et Corse). En 2002, pour l'un comme pour l'autre, leur progression annuelle s'est accélérée. La différence de croissance par rapport à 2001 est de plus de 2 points pour chacun d'eux. Sur la région, alors que le prix de vente au m² a augmenté de 10% l'évolution de l'indice est de 9,3%.

Le niveau et l'évolution de l'indice de Rhône-Alpes est similaire à celui de l'ensemble de la province

| | Variation annuelle | | |
|--------------|--------------------|------|------|
| | 2000 | 2001 | 2002 |
| AIN | 9% | 9% | 9% |
| DROME | 5% | 11% | 7% |
| ISERE | 8% | 8% | 10% |
| LOIRE | 4% | 2% | 5% |
| RHONE | 8% | 8% | 9% |
| SAVOIE | 6% | 6% | 9% |
| HAUTE-SAVOIE | 10% | 8% | 11% |

Indices des prix des maisons anciennes (base 100 fin 2000) et variation annuelles.



Source : Notaires de France - Perval.

Sur la région, l'indice des prix progresse quasiment au même rythme qu'en 2001, soit de +9,6%. En ce qui concerne la Province (hors Ile-de-France et Corse), on enregistre exactement le même taux de variation sur les deux dernières années à 8,1%.

Au final, l'indice atteint 119,9 en Rhône-Alpes et 116,8 en Province au 4^{ème} trimestre 2002. L'écart entre ces deux indices qui s'est déclaré en 2001, se confirme ainsi en 2002.

L'indice régional progresse ainsi plus vite que celui de l'ensemble de la Province.

Il est à noter que pour les maisons, les deux courbes se distinguent davantage puisque nous pouvons remarquer un phénomène de ciseau sur l'ensemble de la période. De 3 points d'écart négatifs de Rhône-Alpes sur l'ensemble de la province en début 1999 on passe à trois points positifs à fin 2002, soit + 6 points en 5 ans.

| | Variation annuelle | | |
|--------------|--------------------|------|------|
| | 2000 | 2001 | 2002 |
| AIN | 10% | 9% | 10% |
| DROME | 8% | 13% | 9% |
| ISERE | 12% | 10% | 9% |
| LOIRE | 6% | 4% | 12% |
| RHONE | 12% | 9% | 9% |
| SAVOIE | 10% | 9% | 7% |
| HAUTE-SAVOIE | 12% | 11% | 10% |

3. LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF EN RHONE-ALPES

(SITADEL-ECLN)

❑ La construction neuve en Rhône-Alpes

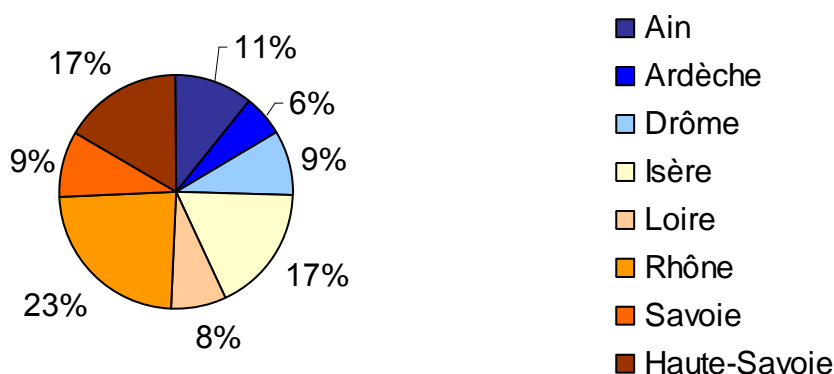
Afin de replacer l'analyse des données du fichier PERVAL dans le contexte plus large du marché du logement, les principaux éléments concernant la construction neuve sont présentés ci-dessous.

En 2002, on recense 36 186 logements commencés dans la région Rhône Alpes. La répartition entre le collectif et l'individuel ne change pas par rapport à 2001, on compte toujours 57% de maisons et 43% d'appartements.

On observe un ralentissement du rythme de progression de construction, on passe de +2,3% à +0,5% entre 2001 et 2002. Cette évolution cache des disparités importantes. Alors que les ventes en Haute Savoie diminuent de 7%, celles de l'Ain augmentent de 21,4%.

Logements commencés en Rhône-Alpes

(source : DRE-SITADEL 2002)



❑ La commercialisation de logements neufs

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

En 2002, l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) par les promoteurs comptabilise 12 678 logements neufs vendus. En 2002, ce volume a progressé de 9% contre 6% en 2001 et 8% en 2000.

Les ventes en stations de ski représentent 11% de part de marché en 2002 contre 14% en 2001.

La répartition entre le collectif et l'individuel est respectivement de 89% et 11% en 2002, et reste équivalente aux années précédentes.

4. SYNTHÈSE DU BILAN 1998-2002

LA REGION ET SES DEPARTEMENTS (hors stations de ski)

En 2002, le volume des mutations dans l'ancien a progressé de 1% faisant suite à une légère baisse en 2001. Par type de bien, les mutations d'appartements ont progressé de 3% alors que celles des maisons stagnent et que celles des terrains baissent de 1%.

Dans le collectif, les prix progressent plus vite qu'en 2001, la hausse annuelle atteint 10% en 2002. En moyenne, le prix au m² d'un appartement est de 1 286 € avec en tête du classement, la Haute-Savoie à 1 609 €.

Sur l'ensemble de la région, on note une stabilité de la structure selon le nombre de pièces. Cette remarque est d'autant plus valable dans les deux Savoie.

En outre, les acquéreurs sont en moyenne plus jeunes à 43 ans en 2002 contre 45 ans en 1998.

De plus, parmi les clients extérieurs à la région (17% des acquéreurs), les franciliens sont aussi nombreux que les étrangers à 2%, la majorité de ces transactions sont liées aux nouvelles implantations industrielles ou tertiaires. Cette remarque est à relativiser selon les départements. Par exemple, sur l'Isère, les acquéreurs extérieurs à la région sont très peu nombreux alors que sur le Rhône, leur nombre est significatif en provenance du département en lui-même.

Dans l'individuel, le rythme de progression des prix s'accélère, il est de 12% contre 8% en 2001. Sur l'ensemble de la région, une maison coûte en moyenne un petit peu moins de 152 000 € avec en première place la Haute-Savoie à plus de 211 000 €

Par rapport à 1998, les maisons spacieuses sont un peu plus demandées.

Sur l'ensemble de la région, l'âge moyen des acquéreurs stagne à 42 ans depuis 1998.

Pour les maisons, les clients extérieurs à la région sont plus présents qu'en appartements et les étrangers sont plus nombreux que les franciliens. En Haute-Savoie, la part des étrangers qui s'élève à 17% en appartements, s'explique par son caractère frontalier avec la Suisse d'une part et l'attractivité résidentielle de l'ensemble du département d'autre part.

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

Par type de bien, voici les changements observés :

En appartements, les communes de Voiron et de Chambéry qui faisaient partie en 2001 du groupe 3 (les prix les plus élevés), passent en 2002 au groupe 2 (les prix moyens). En effet, leurs prix de vente ne progressent que de 8% soit un rythme plus faible que celui des autres communes du groupe le plus cher.

En 2002, Annecy reste en tête du classement de ce groupe à 1 810 € le m². Comme en 2001, l'écart avec les autres communes du groupe reste important.

Pour les maisons, les prix les plus élevés donc du groupe 3, sont plus homogènes qu'en 2001. En effet, les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse restent en tête du classement mais le prix de vente a stagné pour le premier et diminué pour le second en 2002 si bien que l'écart avec les autres unités s'est réduit.

Pour les prix de ventes des terrains à bâtir, ce sont les aires urbaines de Grenoble, Voiron, Annemasse et Chambéry qui se placent en tête du groupe le plus cher (groupe 3), Annecy qui en appartements et en maisons est en première place, se retrouve, un peu plus bas dans le classement mais toujours logiquement dans le groupe des prix les plus élevés.

On retient d'autres particularités sur ce marché, par exemple, Bourg en Bresse dans le groupe 1 (les prix les plus bas) pour les terrains alors que pour le bâti, elle est dans le groupe 2 (les prix moyens) et pour Valence, c'est le phénomène inverse, prix moyen pour les terrains et prix les plus bas pour le bâti.

LES QUARTIERS DE LYON, GRENOBLE ET SAINT ETIENNE

En 2002, les prix sur Lyon (1 463 €/m²) progressent quasiment à la même allure qu'en 2001, soit de +9,5%. Par quartiers, on constate des disparités de prix (Tête d'Or Saxe est à 1 986 €/m² et Plateau Duchère à 802 €/m²) et de progression (Gorge du Loup +18% et Gare de Vaise -4%).

Sur Grenoble, les prix progressent plus rapidement en 2002. Le coût moyen du m² est de 1 374 € en progression de 14% contre 7% en 2001. Quasiment tous les quartiers connaissent cette accélération, les augmentations vont de +7% sur le quartier de l'Alliers-Alpins à +21% sur le quartier de la Capuche.

Sur Saint Etienne, les prix progressent en moyenne au même rythme que l'année précédente. Cependant, par quartier, on ne retrouve plus comme en 2001, le lien entre le niveau et l'évolution des prix. Les prix par quartier restent assez homogènes autour de la moyenne communale (697 €) à l'exception des quartiers suivants : Soleil-Chateaucieux-Montreynaud et Côte Chaude-La Cotonne-Beaubrun.

LES STATIONS DE SKI EN SAVOIE, HAUTE SAVOIE ET ISERE

Sur ce marché, la prédominance du collectif sur l'individuel est davantage marquée. Les volumes de ventes progressent plus vite avec une hausse de 8% en appartements et 4% en maisons.

Voici les enseignements que l'on peut retenir sur chacun des trois départements :

Les Savoie restent les départements les plus chers. Le Mont Blanc et la Haute Tarentaise sont les massifs les moins abordables.

En Haute Savoie, Les appartements vendus sont plus spacieux et les acquéreurs plus âgés aussi bien en appartements qu'en maisons.

La Savoie grâce à ces stations renommées et à ses liaisons ferroviaires et routières aisées (grâce aux équipements des jeux d'Albertville) attire de nombreux acquéreurs parisiens.

En Isère, les professions intermédiaires et les cadres supérieurs sont surreprésentés par rapport à la moyenne sur les trois départements. Les acquéreurs y sont également plus jeunes et leur origine géographique est davantage locale. Ces caractéristiques semblent correspondre à une partie de la population grenobloise.

LE NIVEAU REGIONAL

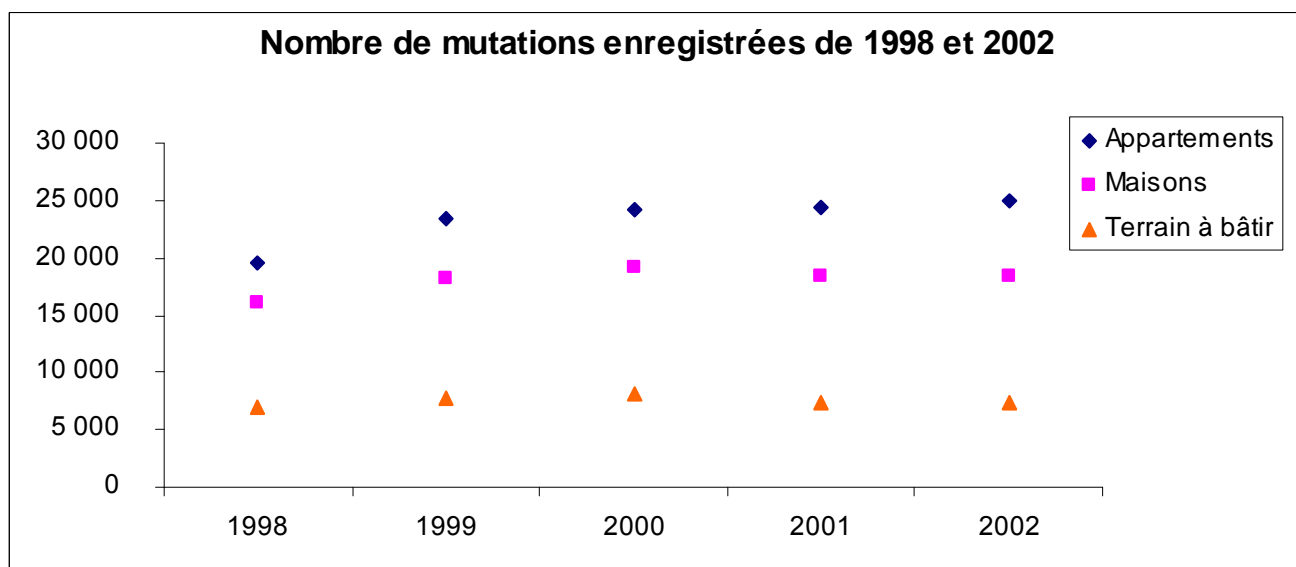
Cette première partie se propose d'apporter un éclairage régional et départemental sur le marché immobilier d'occasion dans la Région Rhône-Alpes et dans chacun de ses départements. Elle a pour objectif de présenter les principales tendances observées à ces échelles à partir de plusieurs critères :

- L'évolution du volume des transactions et des niveaux de prix,
- Les caractéristiques des biens vendus et des acteurs.

1-volume de transactions

Niveau régional

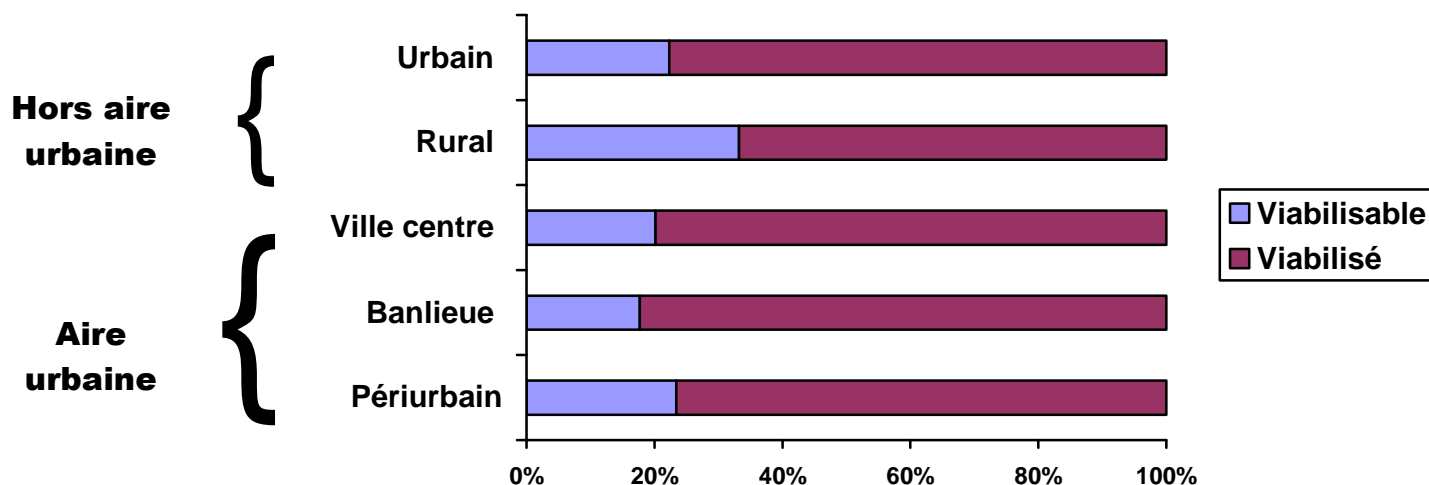
Evolution du nombre de mutations enregistrées dans la base Perval.



Source : Notaires de France - Perval.

Sur l'ensemble du marché, appartements, maisons et terrains à bâtir, les ventes ont augmenté de 1% sur un an, faisant suite à une légère baisse de 2% en 2001. Sur les cinq dernières années, nous observons une progression non négligeable de 19% pour l'ensemble des biens. Celle-ci est plus marquée pour les appartements (+28%) que pour les maisons (+14%).

Le bilan 1997-2001 était un peu plus favorable avec une hausse générale de 25%, réparti entre +28% en appartements et +22% en maisons.

Répartition des ventes de terrains selon le zonage en aire urbaine et hors aire urbaine en 2002.

Source : Notaires de France - Perval.

En 2002, les terrains viabilisés représentent en moyenne 86% des transactions contre 90% en 1998. Le graphique ci-dessus marque des disparités géographiques. Sans surprise, la zone rurale hors aire urbaine offre davantage de terrains viabilisables à hauteur de plus de 30%.

La baisse du volume de mutations touche différemment les zones géographiques définies sur le graphique ci-dessus. Sur un an, les villes centre des unités urbaines enregistrent une hausse de leur volume alors que les zones rurales et la banlieue des aires urbaines observent une baisse.

Cependant, le marché foncier reste dominé par le rural. En effet, 35% des ventes ne sont pas localisées en aire urbaine, ces 35% étant répartis entre 24% pour le rural et 11% en zone urbaine. De plus, à l'intérieur des aires urbaines (65% des terrains vendus), seulement 20% des ventes ont été réalisées dans la ville centre contre 45% en banlieue et 25% en zone périurbaine.

Niveau départemental

En 2002 le classement des départements selon le volume de vente reste identique à 2001. Le Rhône reste en première place avec 30% de part de marché suivi par l'Isère à 20%.

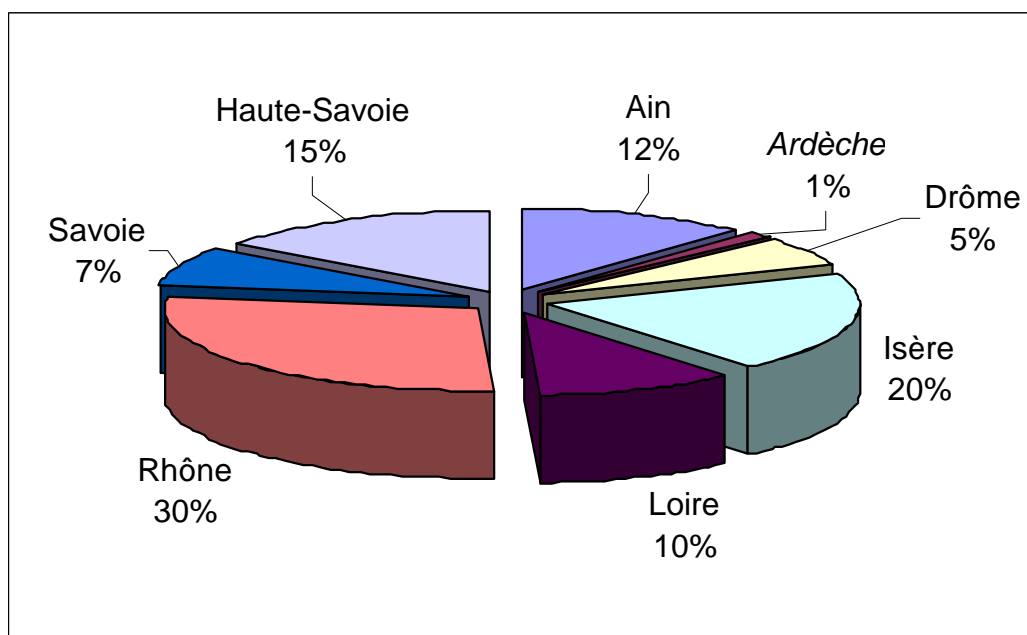
Par contre, le rythme des progressions annuelles diffère, et plus particulièrement pour l'Ain ou les ventes varient de -6% en 2001 à + 10% en 2002, comme la Loire qui passe de -5% à +7%.

La répartition par type de bien montre bien la différence qu'il existe entre les départements montagneux où les appartements sont prépondérants à plus de 50 % (Savoie et Haute-Savoie) et les autres.

En appartements, le rythme de progression dans les deux Savoie reste équivalent à celui de 2001 (+6% en Savoie et +3% en Haute Savoie en 2001). Pour ce type de bien, la progression de 14% sur la Loire est à relativiser avec la chute précédente de 9% en 2001.

En ce qui concerne l'individuel, la Drôme et la Savoie connaissent la plus forte diminution de l'ordre de 10%. Pour la Drôme, c'est la même tendance qu'en 2001 (-7%). Par contre en Savoie, c'est une inversion (en 2001, on comptait +3% de ventes).

La répartition des ventes en 2002 par département.



Sur l'Ardèche, le taux de collecte est trop faible, ce qui appelle une certaine prudence quant aux analyses effectuées

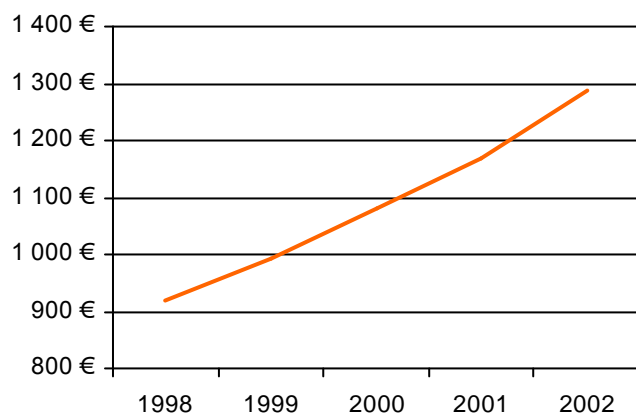
Source : Notaires de France - Perval.

2-Les prix moyens et leur évolution.

☐ Les appartements

Niveau régional

Prix du m² de 1998 à 2002 en appartements anciens.



Source : Notaires de France - Perval.

Evolution du prix du m² de 1998 à 2002 en 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% |

Source : Notaires de France - Perval.

En 2002, le rythme de progression du prix au m² s'accélère. En effet, la hausse passe de 8% à 10% entre 2001 et 2002 sur l'ensemble de la région.

En cinq ans, l'augmentation est de 40%. La hausse observée durant la période 1997-2001 étaient moins élevées.

Niveau départemental

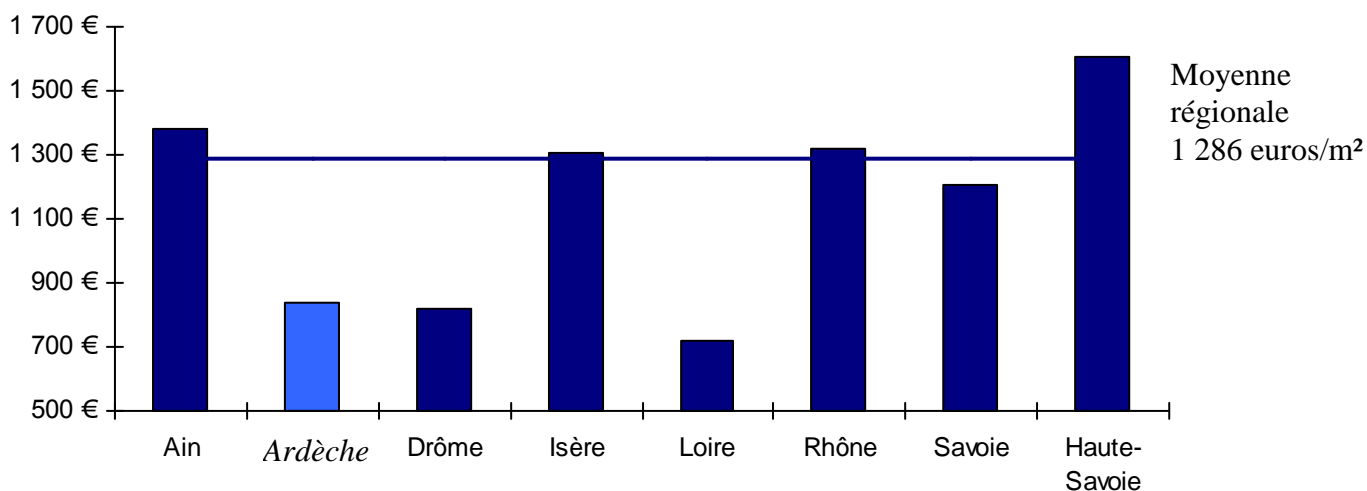
Evolution du prix au m² moyen des appartements anciens.

| | Prix du m ² en € | | | | |
|---------------|-----------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
| Ain | 942 | 1014 | 1110 | 1271 | 1382 |
| Ardèche | 622 | 665 | 729 | 786 | 840 |
| Drôme | 608 | 669 | 706 | 772 | 821 |
| Isère | 923 | 1001 | 1084 | 1181 | 1308 |
| Loire | 594 | 627 | 665 | 683 | 716 |
| Rhône | 955 | 1028 | 1109 | 1205 | 1321 |
| Savoie | 858 | 938 | 996 | 1066 | 1204 |
| Haute-Savoie | 1137 | 1207 | 1338 | 1440 | 1609 |
| Région | 919 | 993 | 1079 | 1169 | 1286 |

Sur l'Ardèche, le taux de collecte est trop faible, ce qui appelle une certaine prudence quant aux analyses effectuées

Source : Notaires de France - Perval.

Prix moyen au m² des appartements anciens en 2002.

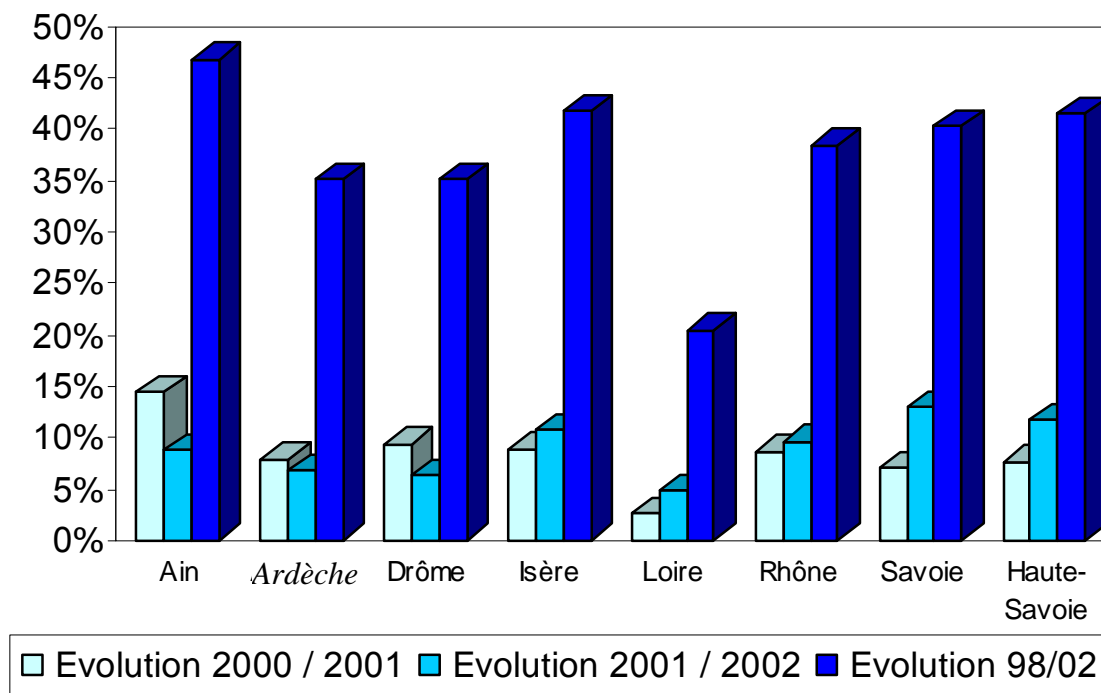


Sur l'Ardèche, le taux de collecte est trop faible, ce qui appelle une certaine prudence quant aux analyses effectuées

Source : Notaires de France - Perval.

En terme de prix par m², la Haute-Savoie est en tête à 1 609 € le m² suivi par l'Ain à 1382 €. La Loire est le département le moins onéreux à 716 €. Depuis 1998, l'ordre des départements selon le prix au m² reste pratiquement inchangé. Malgré le fait que les stations de ski soient exclues de l'analyse, les prix restent très élevés en Haute-Savoie alors que la Savoie est derrière l'Ain, l'Isère et le Rhône.

Pour la Haute-Savoie et l'Ain l'explication est double, la zone frontalière avec la Suisse dans les deux cas, la forte attractivité annecienne pour la Haute-Savoie et l'influence de l'agglomération lyonnaise pour une partie de l'Ain.

Evolution du prix au m² des appartements anciens.

Sur l'Ardèche, le taux de collecte est trop faible, ce qui appelle une certaine prudence quant aux analyses effectuées

Source : Notaires de France - Perval.

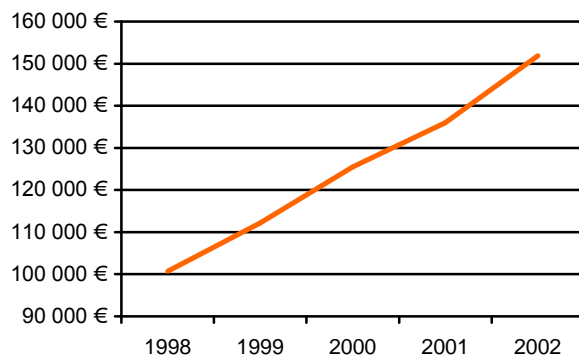
La Savoie est le département ayant connu le plus fort différentiel de croissance entre 2001 et 2002 (le prix moyen au m² augmente de 7% en 2001 et de 13% en 2002). Durant cette même période, l'Ain et la Drôme sont les seuls départements dont la croissance du prix au m² s'est ralentie.

Cependant, en cinq ans, c'est le département de l'Ain qui a le plus progressé à hauteur de 47%. Ce phénomène est sans doute lié à sa situation économique. En effet, l'Ain se caractérise par l'existence de pôles d'emplois internes (Bourg-en-Bresse, Oyonnax) et externes (Lyon, Villefranche sur Saône, Genève). De plus, l'Ain crée de l'emploi et bénéficie d'un taux de chômage parmi les plus bas de France.

☐ **Les maisons**

Niveau régional

Montant moyen de 1998 à 2002 en maisons anciennes.



Source : Notaires de France - Perval.

Evolution du prix moyen de 1998 à 2002 en 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% |

Source : Notaires de France - Perval.

Sur le plan régional, le montant moyen d'une maison progresse en un an de plus de 15 000 € en 2002 soit une hausse de 12%.

En cinq ans la progression est de plus de 50% alors que pour la période 97/01, elle s'élevait à près de 41%.

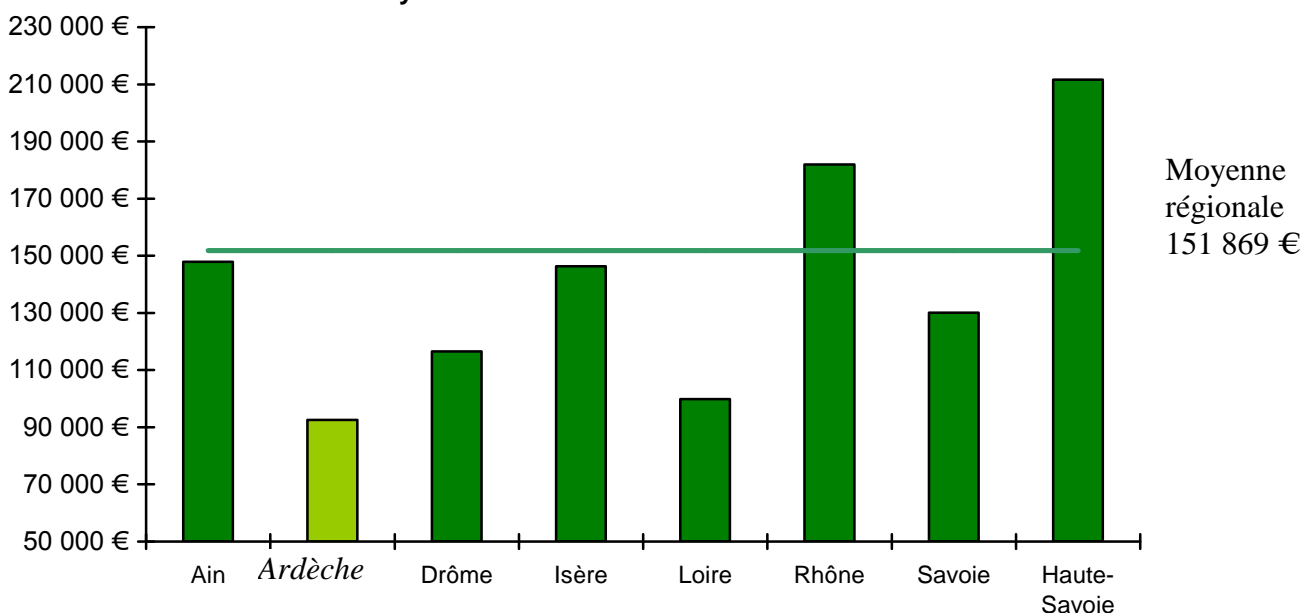
Niveau départemental**Evolution du prix moyen des maisons anciennes par département.**

| | Prix en € | | | | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
| Ain | 92 046 | 110 503 | 118 249 | 129 132 | 147 865 |
| Ardèche | 65 912 | 76 363 | 89 812 | 96 296 | 92 520 |
| Drôme | 76 622 | 87 945 | 96 749 | 107 480 | 116 550 |
| Isère | 98 412 | 108 355 | 121 628 | 132 000 | 146 345 |
| Loire | 68 920 | 77 481 | 85 619 | 88 945 | 99 874 |
| Rhône | 123 117 | 136 901 | 153 237 | 164 811 | 181 977 |
| Savoie | 90 893 | 95 936 | 107 694 | 118 714 | 130 070 |
| Haute-Savoie | 139 825 | 149 559 | 172 985 | 189 936 | 211 577 |
| Région | 100 704 | 112 178 | 125 499 | 135 951 | 151 869 |

Sur l'Ardèche, le taux de collecte est trop faible, ce qui appelle une certaine prudence quant aux analyses effectuées

Source : Notaires de France - Perval.

Prix moyen des maisons anciennes en 2002.



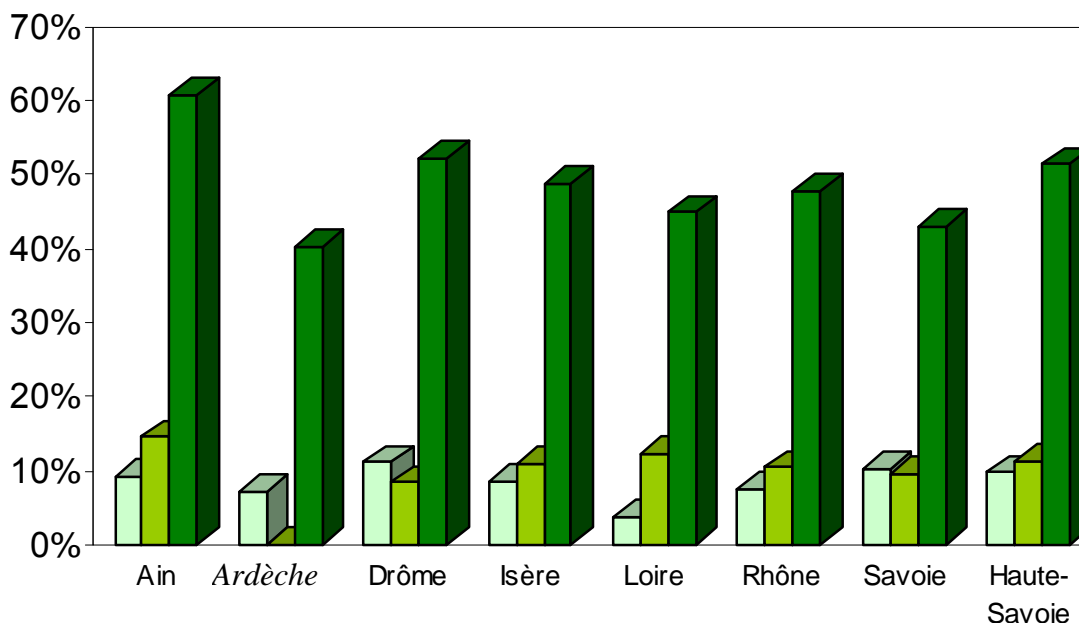
Sur l'Ardèche, le taux de collecte est trop faible, ce qui appelle une certaine prudence quant aux analyses effectuées

Source : Notaires de France - Perval.

Le classement des départements selon leur prix de vente des maisons est assez proche de celui observé en appartement. Comme en 2001, la Haute-Savoie, pour les mêmes raisons que pour le marché des appartements est le département le plus onéreux à 211 577 €. Le Rhône arrive en deuxième position avec un prix de vente de 181 977 €.

L'Ain et l'Isère sont assez proches en terme de prix, aux environs de 150 000 €. Puis vient la Savoie à 130 070 € et la Drôme avec un coût moyen de 116 550 € précèdent la Loire à moins de 99 874 €.

Evolution du prix de vente moyen des maisons anciennes.



□ Evolution 2000 / 2001 ■ Evolution 2001 / 2002 ■ Evolution 98/2002

Sur l'Ardèche, le taux de collecte est trop faible, ce qui appelle une certaine prudence quant aux analyses effectuées

Source : Notaires de France - Perval.

En 2002, on peut noter des évolutions contrastées selon les départements :

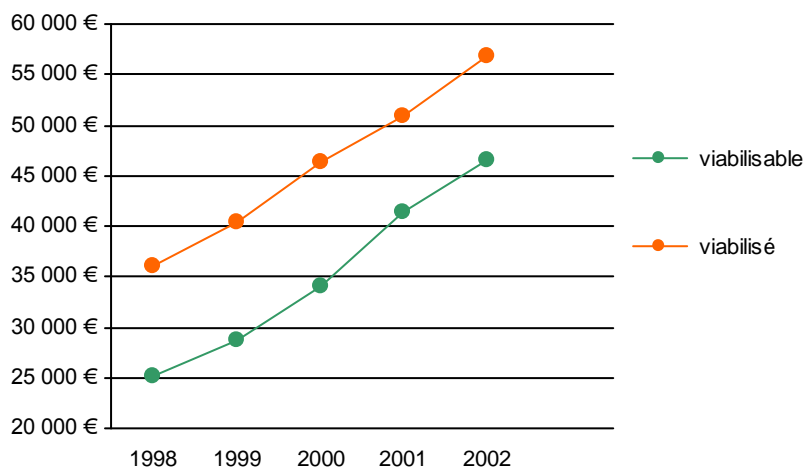
Pour l'Ain et la Loire, la croissance s'accélère très rapidement, elle passe de 9% à 15% sur l'Ain et de 4% à 12% sur la Loire.

Pour la Drôme par contre on enregistre, comme en appartements, une hausse moins soutenue qu'en 2001 de l'ordre de +8% contre +11% l'année précédente, cette évolution n'est sans doute pas liée à un tassement des prix mais à un report sur des produits de moindre qualité ou nécessitant de nombreux travaux, donc à un prix plus faible à l'achat, mais sans doute plus cher en final en tenant compte des travaux. .

Pour les deux Savoie alors que le rythme de progression du prix des appartements s'accélère, celui des maisons, comme nous observons sur le graphique ci-dessus, présente une certaine stabilité dans l'allure de progression.

❑ Les terrains à bâtir

Montant moyen de 1998 à 2002 pour les terrains selon le segment de marché.



Source : Notaires de France - Perval.

Evolution du prix moyen de 1998 à 2002 pour les terrains selon le segment de marché.

| 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% |

Source : Notaires de France - Perval.

En 2002, pour les terrains viabilisés, le rythme de progression s'accélère de 2 points à 12%. Cependant, pour les terrains viabilisables, nous observons en 2002 une progression de seulement 12% contre + 22% l'année précédente.

En cinq ans, le viabilisable a nettement plus progressé à 85% contre 57% pour les terrains viabilisés.

Les hausses observées durant la période 1997-2001 sont moins hétérogènes selon le segment de marché de l'ordre de 52% pour le viabilisable et 42% pour le viabilisé.

Prix de vente des terrains selon le type de territoire.

| Zone géographique | | Montant moyen | |
|-------------------|------------------------|---------------|-----------|
| | | Viabilisable | Viabilisé |
| Aire urbaine | Centre | 67 700 € | 76 400 € |
| | Banlieue | 55 800 € | 57 700 € |
| | Périurbain | 46 200 € | 54 600 € |
| Hors aire urbaine | Commune multipolarisée | 34 800 € | 40 800 € |
| | Rural | 29 600 € | 36 300 € |
| Ensemble | | 46 400 € | 56 800 € |

Source : Notaires de France - Perval.

D'une manière générale, la banlieue des aires urbaines tire les prix vers le haut. Ainsi, le périmètre périurbain des aires urbaines est moins onéreux que celui du centre avec une différence de plus de 40% en terme de prix moyen.

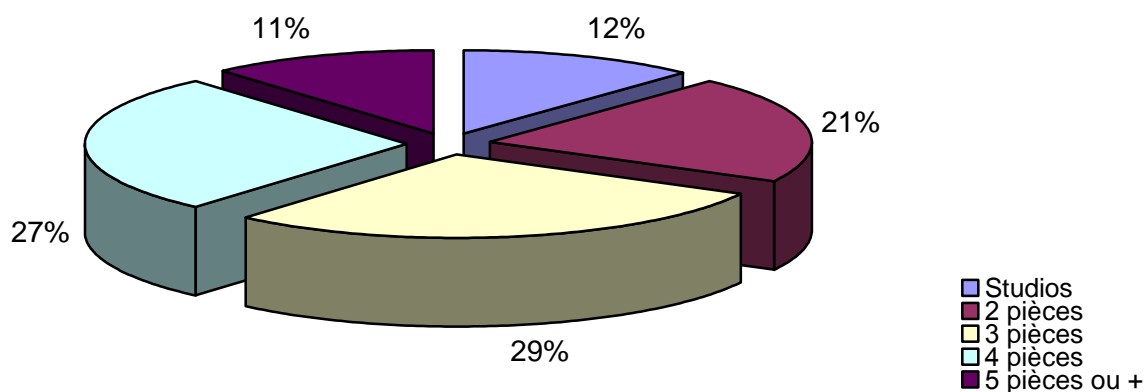
Pour les communes situées hors aires urbaines, les écarts entre la zone rurale et les communes multipolarisées sont plus réduits. Cette remarque est d'autant plus valable que les surfaces de terrain sont largement plus grandes hors zone rurale.

L'analyse du marché des terrains à bâtir est traitée à partir du prix moyen par lot et non du prix au m². En effet aujourd'hui la valeur d'un terrain à bâtir est beaucoup plus déterminée par sa potentialité de construction que par sa surface.

3-La taille et surface des biens.

☐ Les appartements

Structure du marché des appartements anciens selon le nombre de pièces



Données régionales 2002

Source : Notaires de France - Perval.

Au niveau national, la répartition est proche de celle-ci, les appartements de petites tailles sont légèrement surreprésentés par rapport à la région Rhône Alpes (hors stations de ski).

En 2002, on note une stabilité de la structure par rapport aux années précédentes : les trois pièces dominent toujours le marché, suivis par les deux pièces et les quatre pièces, puis par les studios et les cinq pièces.

La surface des appartements anciens selon la taille en 2002.

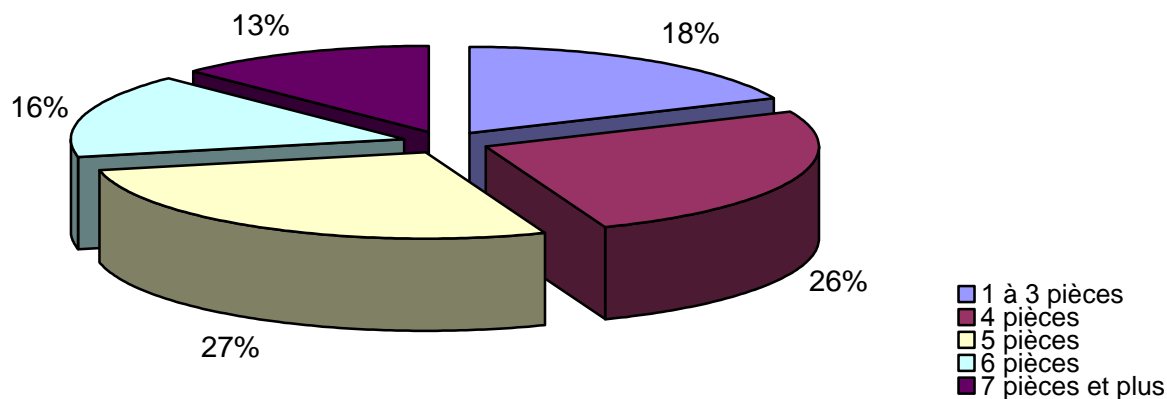
| Studios | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces ou + |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 30 m ² | 47 m ² | 66 m ² | 81 m ² | 101 m ² |

Source : Notaires de France - Perval.

En ce qui concerne les surfaces des appartements, celles-ci restent plutôt stables. En effet, en cinq ans la surface moyenne n'a quasiment pas changé quelque soit le nombre de pièces.

☐ **Les maisons.**

Structure du marché des maisons anciennes selon le nombre de pièces.



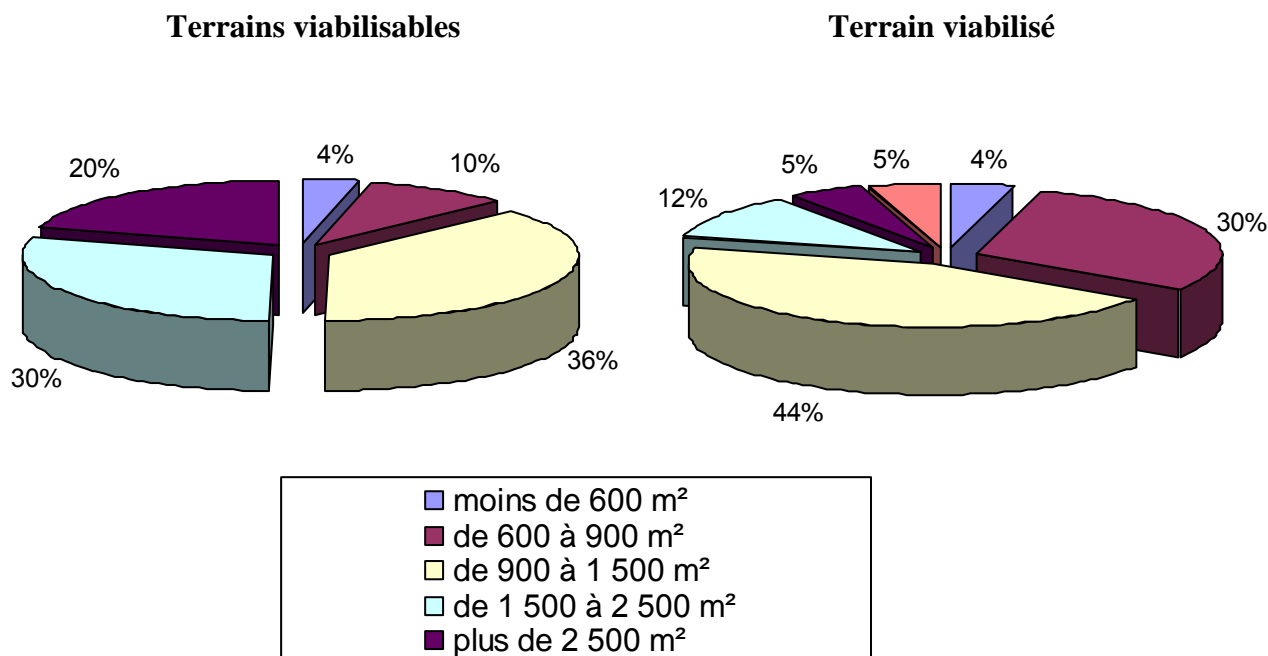
Données régionales 2002

Source : Notaires de France - Perval.

Contrairement aux logements collectifs, la structure du parc selon le nombre de pièces évolue un peu plus en maisons. Depuis 1998, les 6 pièces et plus gagnent peu à peu des parts de marché au détriment des maisons de moins de 4 pièces. Les 5 pièces restent prépondérants depuis 1998 avec 27% de part de marché. Cette évolution ne fait qu'accentuer la différence entre la structure du parc des appartements où les grands logements sont moins nombreux qu'en maisons.

☐ Les terrains à bâtir

Structure du marché des terrains par tranche de surface.



Données régionales 2002

Source : Notaires de France - Perval.

La surface moyenne des parcelles selon le type de territoire.

| Zone géographique | | Surface moyenne de terrain | |
|-------------------|------------------------|----------------------------|---------------------|
| | | Viabilisable | Viabilisé |
| Aire urbaine | Centre | 1655 m ² | 1116 m ² |
| | Banlieue | 2142 m ² | 1068 m ² |
| | Périurbain | 2089 m ² | 1275 m ² |
| Hors aire urbaine | Commune multipolarisée | 2016 m ² | 1219 m ² |
| | Rural | 2208 m ² | 1477 m ² |
| Ensemble | | 2012 m ² | 1226 m ² |

Source : Notaires de France – Perval.

Pour les terrains viabilisés, la surface moyenne du terrain vendu est de 1 226 m² alors qu'elle est de 2 012 m² pour les terrains viabilisables.

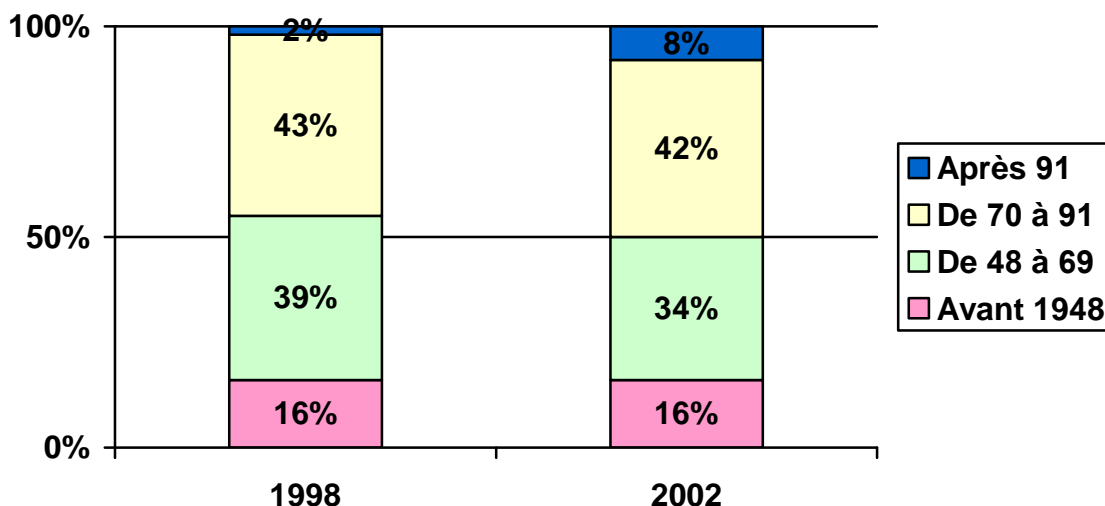
En moyenne, les terrains viabilisés sont plus grands hors aire urbaine qu'en aire urbaine. Cette remarque est d'autant plus valable en zone rurale où les terrains viabilisés ont une superficie moyenne de 1 477 m².

Cependant, pour le viabilisable, le lien entre la zone géographique et la surface n'est pas évident. Ainsi, mise à part le centre des aires urbaines, les terrains mesurent environ plus de 2 000 m².

4-L'époque de construction des biens.

❑ Les appartements anciens

Structure du marché des appartements anciens selon l'époque de construction.



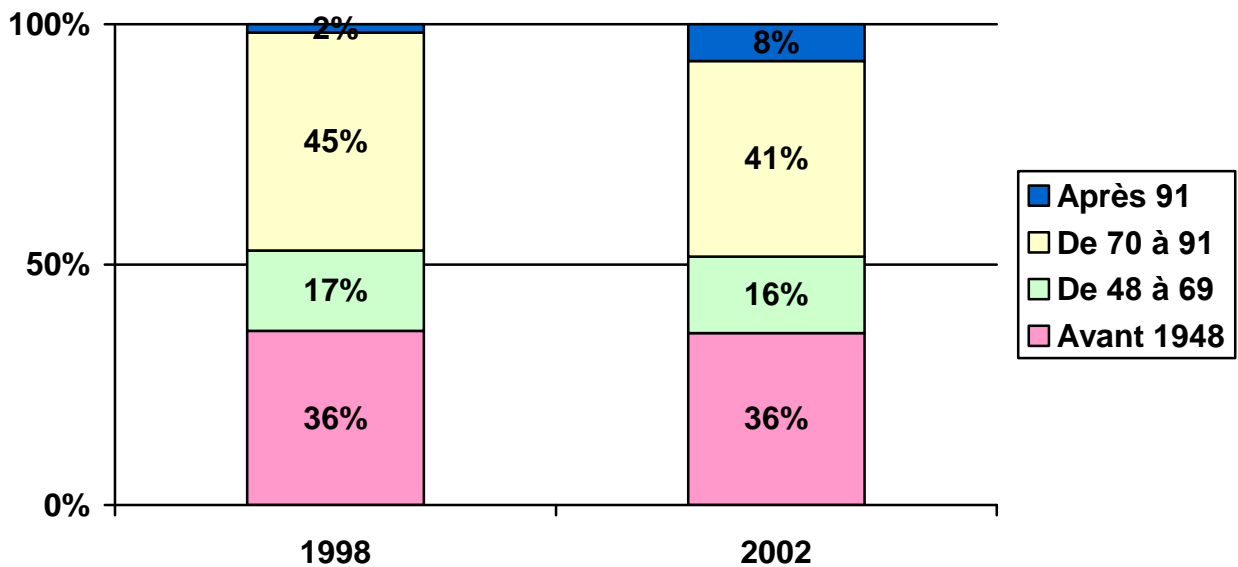
Source : Notaires de France – Perval (année 2002).

En cinq ans, quelques changements sont intervenus dans l'époque de construction des biens échangés. Les appartements construits après 1991 voient leur part progresser de 6 points à 8% en 2003. En effet, comme en 2001, on voit apparaître l'arrivée d'anciens logements neufs sur le marché. Le rajeunissement du parc de logements se retrouve ainsi dans le profil des biens échangés sur le marché, et plus particulièrement ici pour le collectif.

Néanmoins, on retrouve en 2003 comme en 1998, près de 42% des appartements vendus datant de 70-91 et 16% d'avant 48.

❑ Les maisons anciennes

Structure du marché des maisons anciennes selon l'époque de construction.



Source : Notaires de France – Perval (année 2002).

La répartition des transactions selon l'époque de construction en maisons diffère de celle des appartements. La part des maisons construites avant 1948 est supérieure à celle observée en appartements. En revanche, pour les habitations construites après 1991, elles sont dans l'individuel comme dans le collectif à environ 8% de part de marché en 2002.

En cinq ans, comme pour les appartements, les constructions récentes gagnent du terrain.

5-Les acteurs

❑ La qualité des vendeurs et des acquéreurs.

Le marché des transactions dans l'ancien est dominé par les ventes entre particuliers à plus de 94 % quelque soit le type de biens. Les autres ventes sont effectuées par des sociétés civiles immobilières à hauteur de 3,5% pour les achats d'appartements, à 2,6% pour ceux des maisons et à 1% pour ceux des terrains. Par département, nous observons très peu de disparités. Cette répartition est similaire à la répartition observée sur l'ensemble de la Province (hors Corse).

Parmi les vendeurs, les particuliers sont prépondérants dans l'individuel et le collectif à plus de 90%. Par contre, en terrain à bâtir, leur part de marché n'est que de 57%. Pour cette catégorie, les entreprises et les professionnels de l'immobilier se partagent 35 % du marché.

❑ **L'âge des particuliers acquéreurs.**

Niveau régional

Profil des particuliers selon leur âge.

| | Appartements anciens | Maisons anciennes | Terrain à bâtir |
|-----------|----------------------|-------------------|-----------------|
| - 25 ans | 7% | 3% | 2% |
| 25-35 ans | 32% | 34% | 45% |
| 35-45 ans | 23% | 33% | 32% |
| 45-55 ans | 21% | 19% | 14% |
| 55-65 ans | 11% | 8% | 6% |
| 65-75 ans | 5% | 3% | 1% |
| +75 ans | 2% | 1% | 1% |

Source : Notaires de France – Perval (année 2002).

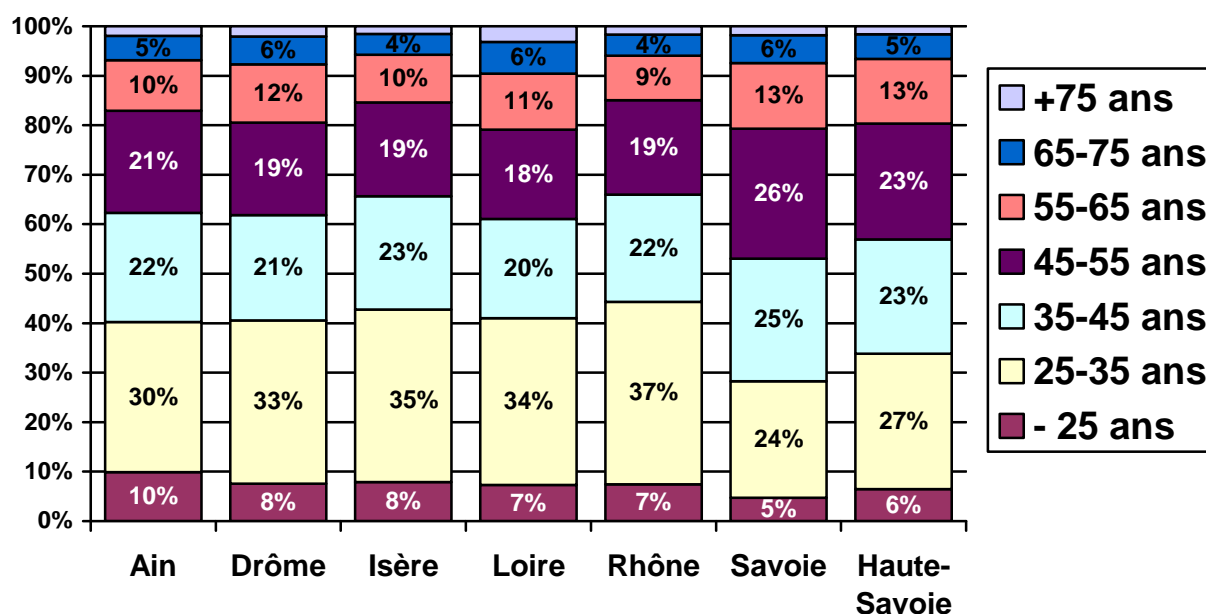
C'est une caractéristique qui évolue très lentement, aussi ne constate-t-on aucune variation vraiment significative depuis 5 ans. C'est en appartements que l'on constate les évolutions les plus importantes.

L'étude du profil des acteurs du marché apporte plusieurs enseignements :

- Les acquéreurs âgés entre 25 et 45 ans sont sans surprise très représentés : 55% pour les appartements (en hausse de près de 4 points en 5 ans), 67% pour les maisons et 77% pour les terrains à bâtir.
- Les classes d'âges qui sont aux extrémités c'est-à-dire les moins de 25 ans et les plus de 65 ans, ont un poids réduit pour tous les types de biens.
- Par type de bien, ce sont les appartements qui ont la répartition par classes d'âges la plus homogène. En effet, on comprend que les logements collectifs ont en moyenne un coût d'acquisition plus bas que celui des maisons. Ils deviennent ainsi plus abordables pour les jeunes et pour les personnes de plus de 65 ans.
- Les achats de terrains à bâtir sont à près de 80% effectués par des acquéreurs âgés entre 25 et 45 ans.
- En cinq ans, les acquéreurs d'appartements sont plus jeunes, on passe d'une moyenne de 44 ans en 1998 à 41 ans en 2002. En maisons, on observe la tendance inverse avec un âge moyen qui bascule de 41 à 45 ans. Par contre, en terrains à bâtir, on observe une plus grande stabilité.

Niveau départemental

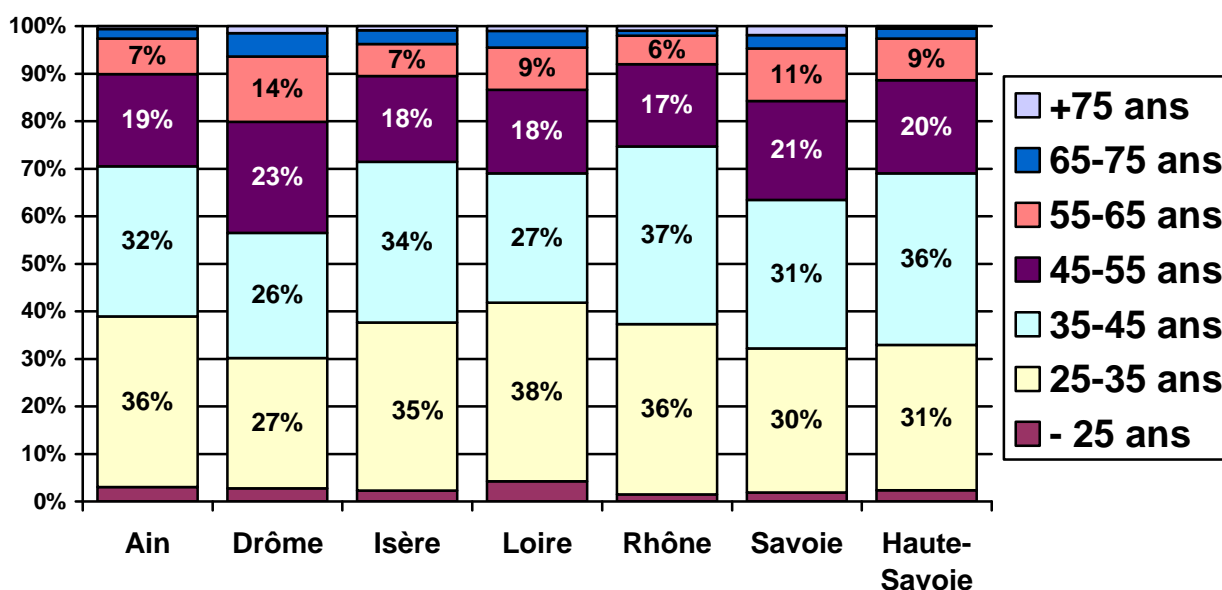
Structure du marché selon l'âge de l'acquéreur d'appartements anciens.



Source : Notaires de France – Perval (année 2002).

En 5 ans, on note une évolution rapide et significative de l'âge des acquéreurs en appartements anciens qui est passé de 45 ans à 43 ans en 2002. Ce phénomène participe à la dynamique globale du marché. Seuls les départements de la Savoie et de la Haute-Savoie sont au-dessus de la moyenne régionale.

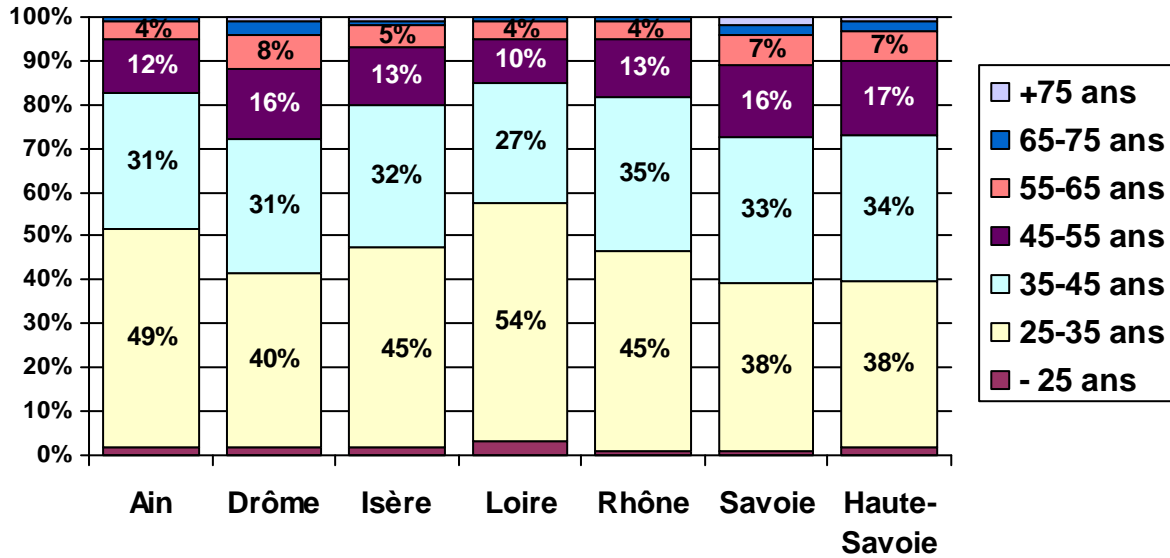
Structure du marché selon l'âge de l'acquéreur de maisons anciennes.



Source : Notaires de France – Perval (année 2002).

En maisons, on note quasiment aucun changement depuis 1998, l'âge moyen se maintient à 42 ans chaque année. La Drôme reste au-dessus de cette tendance avec un âge moyen de 45 ans en 2002. La Savoie a également une moyenne d'âge supérieure à la moyenne mais l'écart reste très faible (uniquement 1 an de plus).

Structure du marché selon l'âge de l'acquéreur de terrains à bâtir



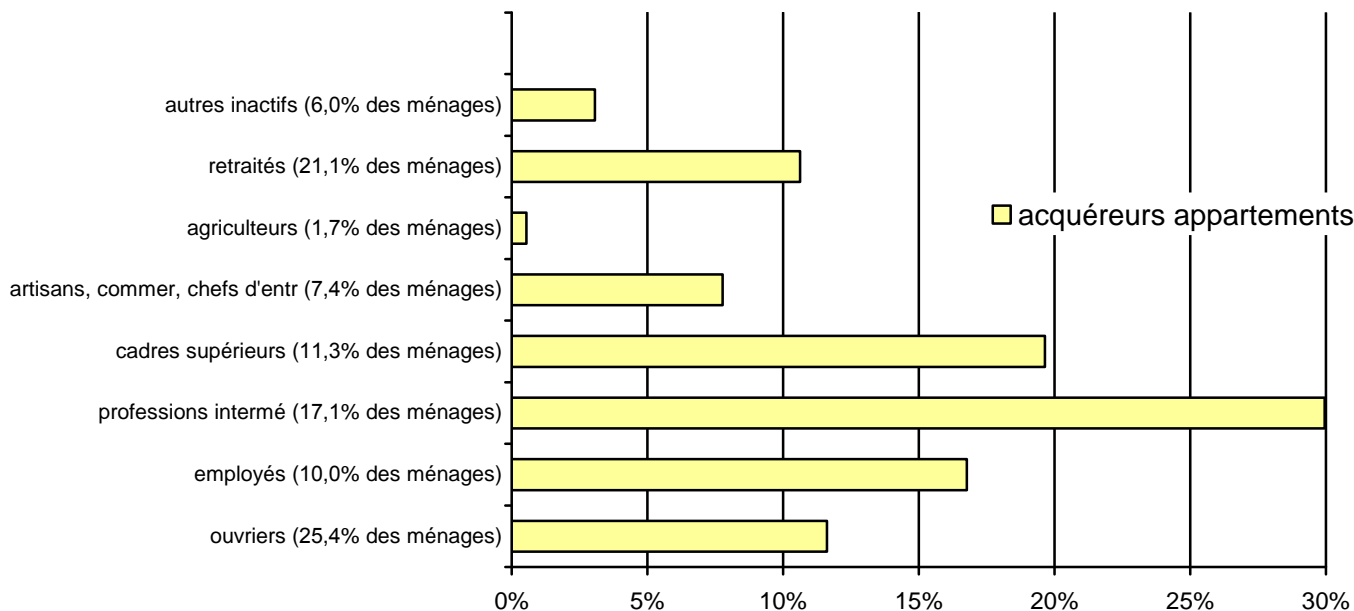
Source Notaires de France – Perval (année 2002).

En ce qui concerne les terrains à bâtir, l'âge moyen des acquéreurs à 39 ans est nettement inférieur à celui observé en appartements et maisons. Par département, il varie entre 37 ans (Loire) et 40 ans (Drôme, Savoie et Haute-Savoie).

❑ La profession des particuliers acquéreurs.

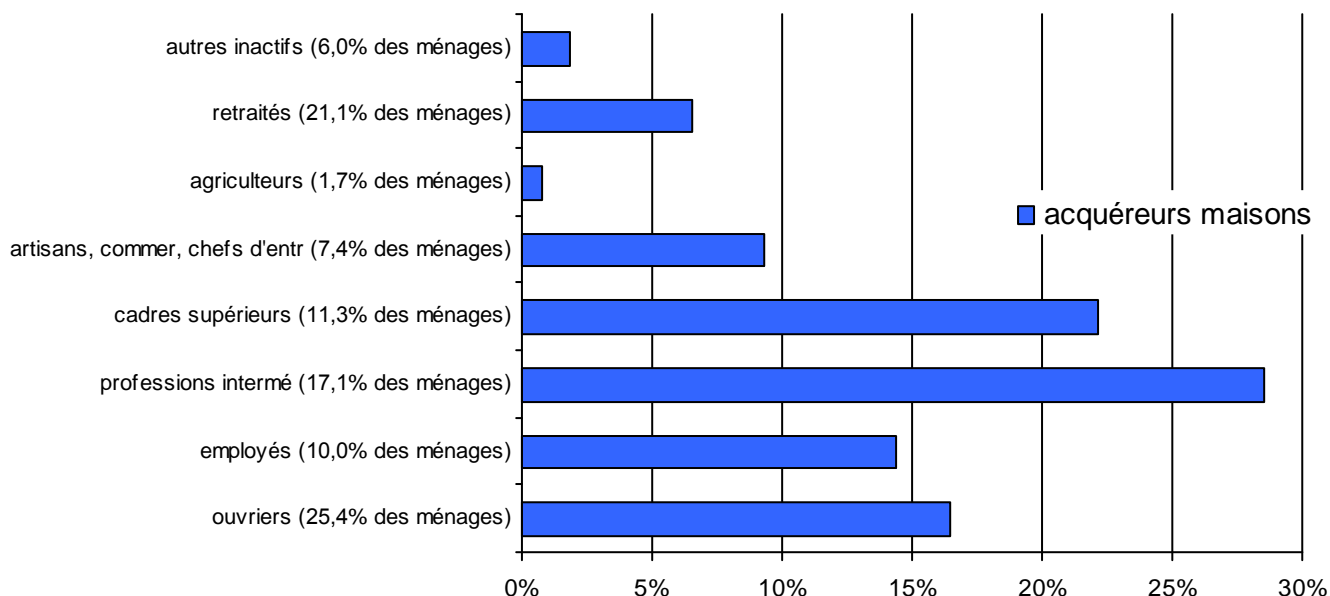
Niveau régional

Profil par PCS des particuliers acquéreurs d'appartements anciens comparé à celui de l'ensemble des ménages de la région Rhône Alpes.



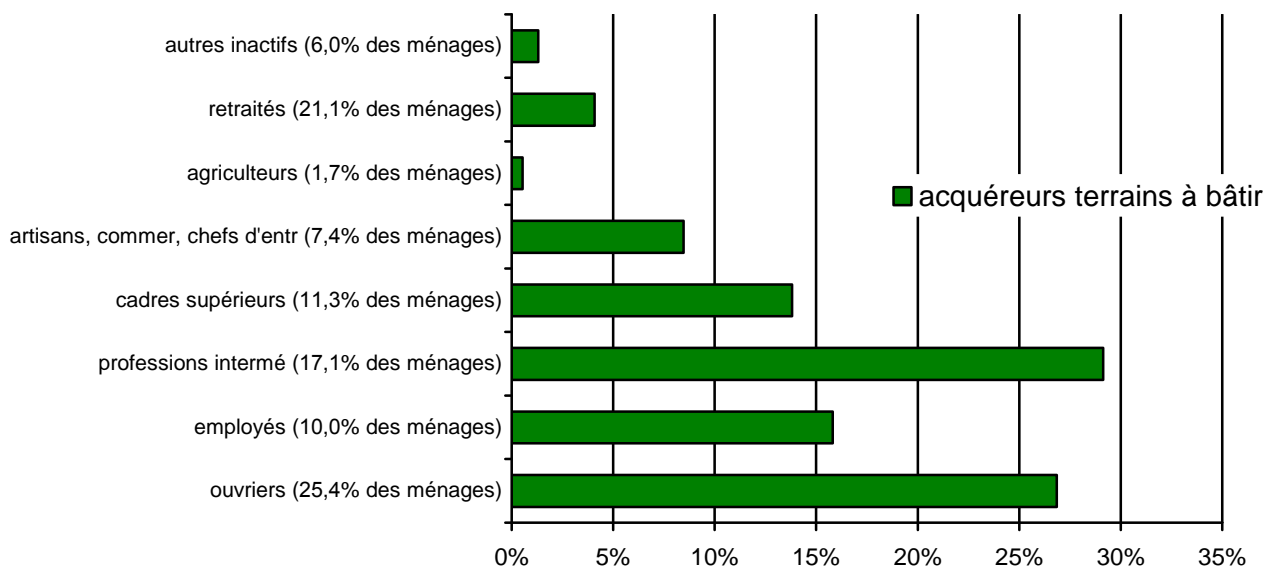
Source : Notaires de France – Perval (année 2002) ; INSEE, RGP 1999.

Profil par PCS des particuliers acquéreurs de maisons anciennes comparé à celui de l'ensemble des ménages de la région Rhône Alpes.



Source : Notaires de France – Perval (année 2002) ; INSEE, RGP 1999.

Profil par PCS des particuliers acquéreurs de terrains à bâtir comparé à celui de l'ensemble des ménages de la région Rhône Alpes.



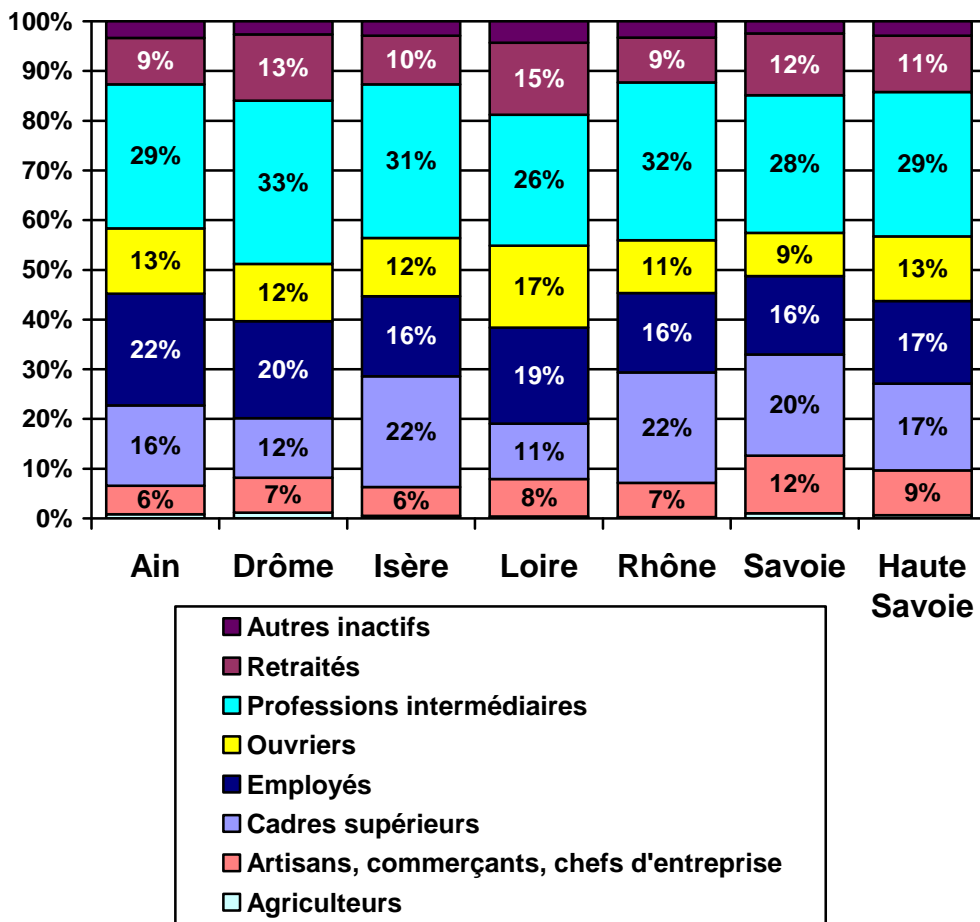
Source : Notaires de France – Perval (année 2002) ; INSEE, RGP 1999.

L'étude de la catégorie socio-professionnelle des acteurs apporte plusieurs renseignements :

- Les professions intermédiaires sont toujours majoritaires lorsqu'il s'agit d'acheter un bien, que ce soit une maison, un appartement ou un terrain.
- Les cadres sont proportionnellement plus nombreux sur le marché des maisons (22,1%) que sur les deux autres marchés ou ils assurent 19,6% des ventes d'appartements et 13,8% des ventes de terrains.
- Les ouvriers préfèrent les terrains à bâtir à 26,8% contre 11,6% dans le collectif et 16,5% dans l'individuel.
- Par rapport à la structure nationale, les retraités de la région Rhône Alpes sont sous représentés sur chaque marché. Par contre, en maisons et en appartements, les cadres sont davantage attirés par cette région que la moyenne nationale (hors Ile de France et Corse).

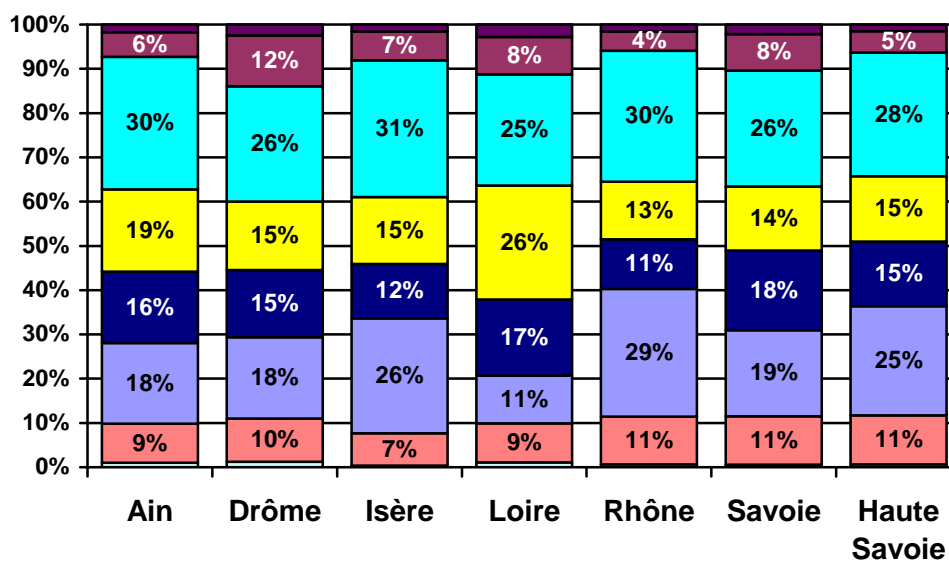
Niveau départemental

Structure du marché selon la profession de l'acquéreur d'appartements anciens.

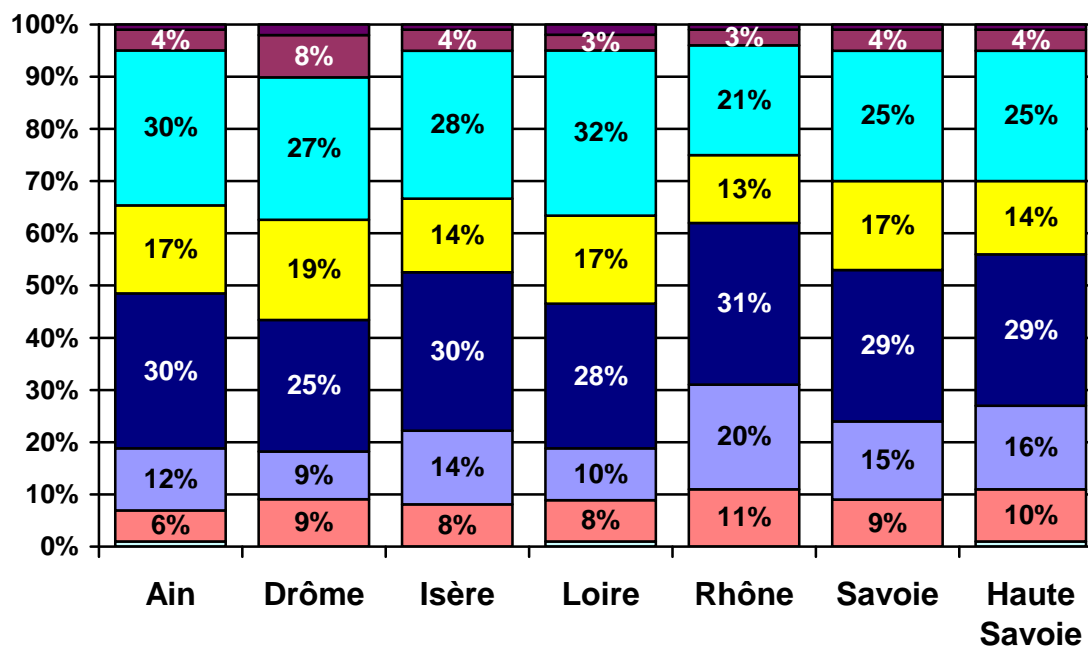


Source : Notaires de France – Perval (année 2002).

Structure du marché selon la profession de l'acquéreur de maisons anciennes.



Source : Notaires de France – Perval (année 2002).

Structure du marché selon la profession de l'acquéreur de terrains à bâtir.

Source : Notaires de France – Perval (année 2002).

 La provenance des particuliers acquéreurs.**Niveau régional**

| | Appartements anciens | Maisons anciennes | Terrain à bâtir |
|--------------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Commune | 33% | 26% | 25% |
| Département hors commune | 50% | 49% | 55% |
| Région hors département | 8% | 13% | 13% |
| Ile de France | 2% | 2% | 1% |
| Reste de la France | 5% | 6% | 3% |
| Etranger | 2% | 4% | 2% |

Source : Notaires de France – Perval (année 2002).

La provenance des acquéreurs est codée à partir de l'adresse de résidence déclarée au moment de l'achat. Le poids des acquéreurs extérieurs est toutefois minimisé par un passage en habitat locatif donc une domiciliation locale avant l'acquisition.

En 2002, les acquéreurs originaires de la région Rhône-Alpes interviennent à hauteur de 83% des ventes d'appartements, de 75% de celles des maisons et de 80% de celles des terrains.

En appartements, la Savoie est le département qui accueille le plus de parisiens à hauteur de 9%. Les étrangers préfèrent la Haute Savoie et l'Ain avec une part de marché de 7% sur chacun des départements.

En maisons, la part des étrangers en Haute Savoie est largement supérieure à celle des autres départements à 17%. Le Rhône se distingue car les acquéreurs locaux (originaire de la région) assurent plus de 90% des ventes. L'Ain est le département qui attire le plus de clients en provenance de la région (hors département concerné) à 20%.

Pour les terrains à bâtir, l'Isère, la Loire, le Rhône et la Savoie accueille très peu de clients extérieurs à la région : moins de 5%. 10% des acquéreurs sur la Drôme proviennent de la métropole hors Ile de France et région Rhône Alpes.

LES PRINCIPALES **AIRES URBAINES**

Les aires urbaines que nous avons sélectionnées sont les suivantes :

Bourg en Bresse, Oyonnax, Belley, Valence, Romans, Tournon, Montélimar, Grenoble, Vienne, Voiron, Bourgoin-Jallieu, Saint-Etienne, Saint Chamond, Roanne, Saint Just-Saint Rambert, Lyon, Tarare, Villefranche sur Saône, Chambéry, Albertville, Aix les Bains, Annecy, Annemasse, Rumilly, Thonon.

Les analyses présentées dans cette partie s'appuient sur deux outils :

- des typologies qui permettent de comparer les zones géographiques entre elles,
- des cartes visualisant les niveaux moyens de prix selon la localisation,

Pour procéder à l'analyse, trois niveaux d'observation sont utilisés : la ville centre, l'unité urbaine et l'aire urbaine.

Les typologies ont été créées à partir du niveau de prix pour les trois types de biens étudiés (appartements anciens, maisons anciennes et terrains à bâtir).

Le choix des unités territoriales de référence est lié au nombre de transactions effectivement réalisées. Si la ville centre est pertinente pour créer une typologie sur les appartements, l'unité urbaine l'est davantage pour ce qui concerne les maisons individuelles et l'aire urbaine pour les terrains à bâtir.

2-Les appartements

Les typologies ont permis de formaliser trois ensembles de villes centres dont les caractéristiques sont proches :

| Groupe 1 | Groupe 2 | Groupe 3 |
|--|--|--|
| Prix bas : entre 616 et 881 €/m ² | Prix moyen : entre 910 et 1 267 €/m ² | Prix élevé : entre 1 269 et 1 810 €/m ² |

Typologie des appartements des villes centres dans les aires urbaines retenues (données 2002)

Groupe 1 : les moins chères (Roanne, St-Etienne, St-Just-St-Rambert, St Chamond, Romans-sur-Isère, Valence)

- Roanne reste la ville centre la moins onéreuse. Elle enregistre la plus faible progression à 3% si bien que l'écart avec les autres communes s'accroît.
- Comme en 2001, Saint Etienne et Roanne enregistrent les prix et les évolutions les plus faibles.
- Romans-sur-Isère avec une hausse de 27% rattrape son retard sur l'année 2001 qui avait connu une baisse de 4%.

Groupe 2 : un niveau de prix moyen (Bourg-en-Bresse, Albertville, Villefranche-sur-Saône, Oyonnax, Bourgoin-Jallieu, Vienne, Voiron, Chambéry)

- Ici, les villes centre regroupent à elles-seules plus de 80 % des ventes avec pour Bourg-en-Bresse, Oyonnax et Bourgoin-Jallieu un pic à 94%.
- Voiron et Chambéry passent du groupe 3 au groupe 2 entre 2001 et 2002. Sur Voiron, les appartements de moins de 3 pièces occupent une place moins importante, la part de ceux-ci passe de 55% à 50%.
- Vienne et Bourgoin-Jallieu connaissent comme en 2001 de bonne progression de prix (respectivement 11% et 15 %).

Groupe 3 : les plus chères (Rumilly, Aix-les-Bains, Grenoble, Annemasse, Lyon, Thonon-les-Bains, Annecy)

- C'est à Annecy que le prix au m² est le plus élevé à 1 810 €/m². En deuxième place Thonon-les-Bains affiche un coût égal à 1 485 €. Ensuite, les écarts avec les autres communes sont beaucoup plus réduits.
- A l'exception de Rumilly, d'Albertville et de d'Aix-les-Bains, les villes centre ont une part de marché assez faible sur leur unité urbaine respective.
- Sur l'ensemble du groupe, Albertville connaît la plus faible progression du prix à 5%. A l'opposé, Rumilly affiche la plus forte progression à 18% en 2002 contre +3% en 2001.

2-Les maisons

Rappel méthodologique : le périmètre de référence est celui de l'unité urbaine incluant la ville centre puisque le nombre de transactions de maisons effectuées dans les seules villes centres est faible.

| Groupe 1 | Groupe 2 | Groupe 3 |
|---------------------------------------|---|---|
| Prix bas : entre 8 681 € et 129 112 € | Prix moyen : entre 133 115 € et 172 642 € | Prix élevé : entre 178 419 € et 259 761 € |

Typologie des maisons par unité urbaine dans les aires urbaines retenues

(données 2002)

Groupe 1 : les moins chères (Roanne, Tarare, Romans-sur-Isère, St-Just-St-Rambert, St-Etienne, St-Chamond, Albertville, Valence)

- L'unité urbaine de Roanne est comme en appartement la commune la moins onéreuse à 88 681 €. Belley suit d'assez près à 92 218 €.
- Saint-Chamond se distingue avec une progression de 19% faisant suite à une hausse de 7% en 2001.
- Albertville qui en 2001 détenait le prix moyen le plus élevé du groupe 1, est devancé en 2002 par Valence qui est passée de groupe 2 au groupe 1.

Groupe 2 : des niveaux de prix moyen (Bourg-en-Bresse, Oyonnax, Bourgoin-Jallieu, Vienne, Villefranche-sur-Saône, Rumilly, Voiron)

- En 2002, Vienne est la seule commune du groupe qui enregistre le même coût qu'en 2001, soit d'environ 155 800 €.
- Bourg en Bresse, en progression de 10%, connaît la plus faible augmentation du groupe.
- Bourgoin-Jallieu qui en 2001 enregistre une pause avec une légère baisse de 2%, reprend sa progression à un rythme assez soutenue de l'ordre de 22% en 2002.
- La typologie des maisons selon le nombre de pièces principales est un peu plus homogène qu'en 2001, cependant, ce sont toujours les 4 pièces et plus qui dominent le marché à plus de 50%.

Groupe 3 : des niveaux de prix élevés (Chambéry, Aix-les-Bains, Lyon, Thonon-les-Bains, Grenoble, Annemasse, Annecy)

- En progression de 11%, Aix-les-Bains fait partie en 2002 des unités urbaines les plus onéreuses à 182 416 €. Elle passe même au-dessus de Chambéry qui enregistre un coût de 178 419 € et qui se rapproche très fortement du groupe 2.
- L'unité urbaine d'Annemasse passe d'une progression de 11% à une baisse de 6% en un an. En ce qui concerne Annecy, la progression annuelle est nulle. Ces deux unités restent cependant en tête du classement mais leur écart avec les autres unités se réduit fortement.
- L'unité urbaine de Lyon affiche un prix de 201 992 € mais cette moyenne cache de grandes disparités : de 108 212 € sur la commune de Givors à 246 095 € sur Lyon.
- Dans l'unité urbaine de Grenoble, le coût moyen d'une maison est de 222 915 €. Sur la ville elle-même, il s'élève à 197 800 €. Nous observons ici le même phénomène que sur Lyon : la ville est moins onéreuse que l'unité urbaine (hors ville centre). Par exemple, les communes de Claix et de Saint-Ismier tirent les prix vers le haut.

3-Les terrains à bâtir

Rappel méthodologique : le périmètre de référence est celui de l'aire urbaine.

| Groupe 1 | Groupe 2 | Groupe 3 |
|--|---|---|
| Echelle de prix bas : entre 13 et 30 €/m ² | Prix moyen : entre 32 et 46 €/m ² | Prix élevé : entre 63 et 82 €/m ² |

Typologie des terrains à bâtir dans les aires urbaines retenues

(Données 2002)

Groupe 1 : les moins chères (Roanne, Belley, Bourg-en-Bresse, Romans-sur-Isère, Albertville)

- Les aires urbaines les moins onéreuses en terme de prix au m² sont Roanne et Belley à 13 € le m². Cependant, les surfaces de terrain sont assez différentes avec une moyenne de 3 197 m² pour Belley et 1 665 m² pour Roanne. Sur l'ensemble de la région, Belley est l'aire urbaine offrant les plus grandes surfaces de terrain. Les autres aires urbaines du groupe affichent un coût compris entre 22 € (Bourg-en-Bresse) et 30 € (Alberville).
- En 2001, nous avons le même ordonnancement dans ce groupe avec des prix allant de 12 € à 23 €.

Groupe 2 : des niveaux de prix moyen (St-Chamond, St-Just-St-Rambert, St-Etienne, Vienne, Bourgoin-Jallieu, Oyonnax, Valence, Rumilly, Thonon-les-Bains)

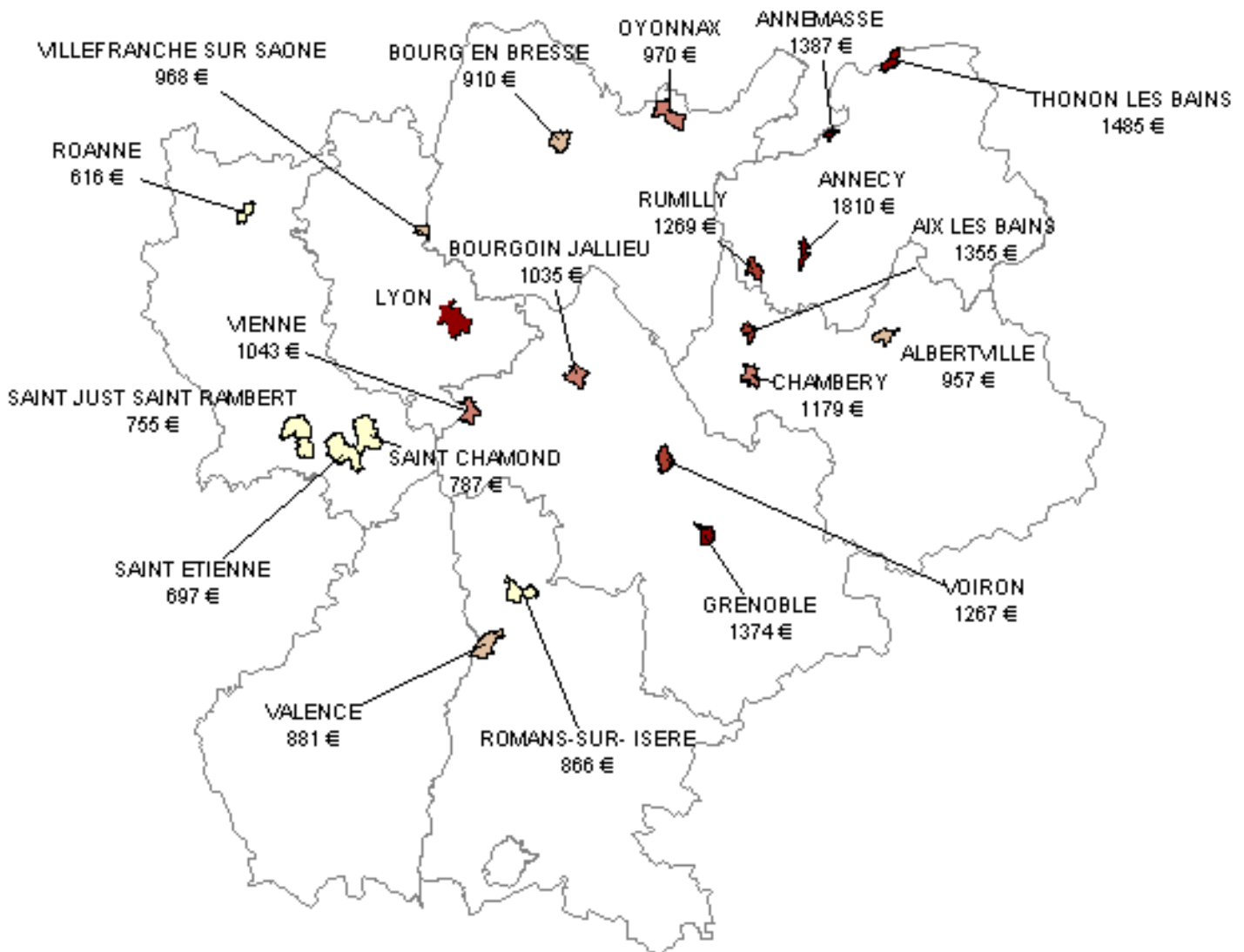
- Saint-Etienne est la seule commune du groupe qui enregistre le même prix qu'en 2001.
- Dans ce groupe, les prix sont plus homogènes. Saint-Chamond enregistre le coût le plus faible à 32 € et Thonon-les-Bains le coût le plus élevé à 46€.
- En 2001, Thonon-les-Bains affiche un prix au m² inférieur à celui observé à Chambéry, Aix-les-Bains et Annecy. En 2002, nous observons la situation inverse. En effet, Thonon-les-Bains voit son coût baisser alors que pour les trois autres aires urbaines, leur progression est très soutenue.

Groupe 3 : des niveaux de prix élevés (Lyon, Annecy, Villefranche-sur-Saône, Aix-les-Bains, Chambéry, Annemasse, Voiron, Grenoble)

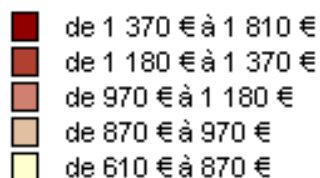
- En 2002, Grenoble prend la première place du classement à 82 € le m² détrônant Annemasse qui en 2001 affichait le coût le plus élevé à 67 € le m².
- En moyenne, les prix dans ce groupe progressent à une allure plus soutenue. Aix-les-Bains et Chambéry connaissent les plus forts taux de croissance, ce qui les rapproche de la tête du classement.
- Les terrains vendus sur l'agglomération de Lyon sont essentiellement localisés en banlieue et en zone rurale. Les communes de Chassieu et de Genas sont les plus onéreuses. Leur coût s'élève respectivement à 149 € pour la première et 128 € par la seconde. Les communes offrant les surfaces de terrain les plus spacieuses sont dans l'ordre décroissant Limonest, Dardilly, Chaponost et Saint-Cyr-Au-Mont- d'Or. Leurs surfaces dépassent les 2 000 m².

Les transactions d'appartements anciens en Rhône-Alpes

Niveau des prix par zone en 2002



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



Source : Notaires de France – Perval (année 2002).

Les disparités entre l'Est et l'Ouest de la région Rhône-Alpes se confirment en terme de niveau de prix. Parmi les aires urbaines retenues, c'est celle d'Annecy qui reste la plus onéreuse à 1 810 €, et plus particulièrement les communes d'Annecy-le-Vieux, et Saint-Jorioz.

Le niveau de prix de l'aire urbaine d'Annemasse est justifié par sa proximité avec la Suisse.

Celles de Chambéry et d'Aix les Bains sont par la combinaison de l'activité économique pour la première et de l'attraction de lac pour la seconde, assez onéreuses.

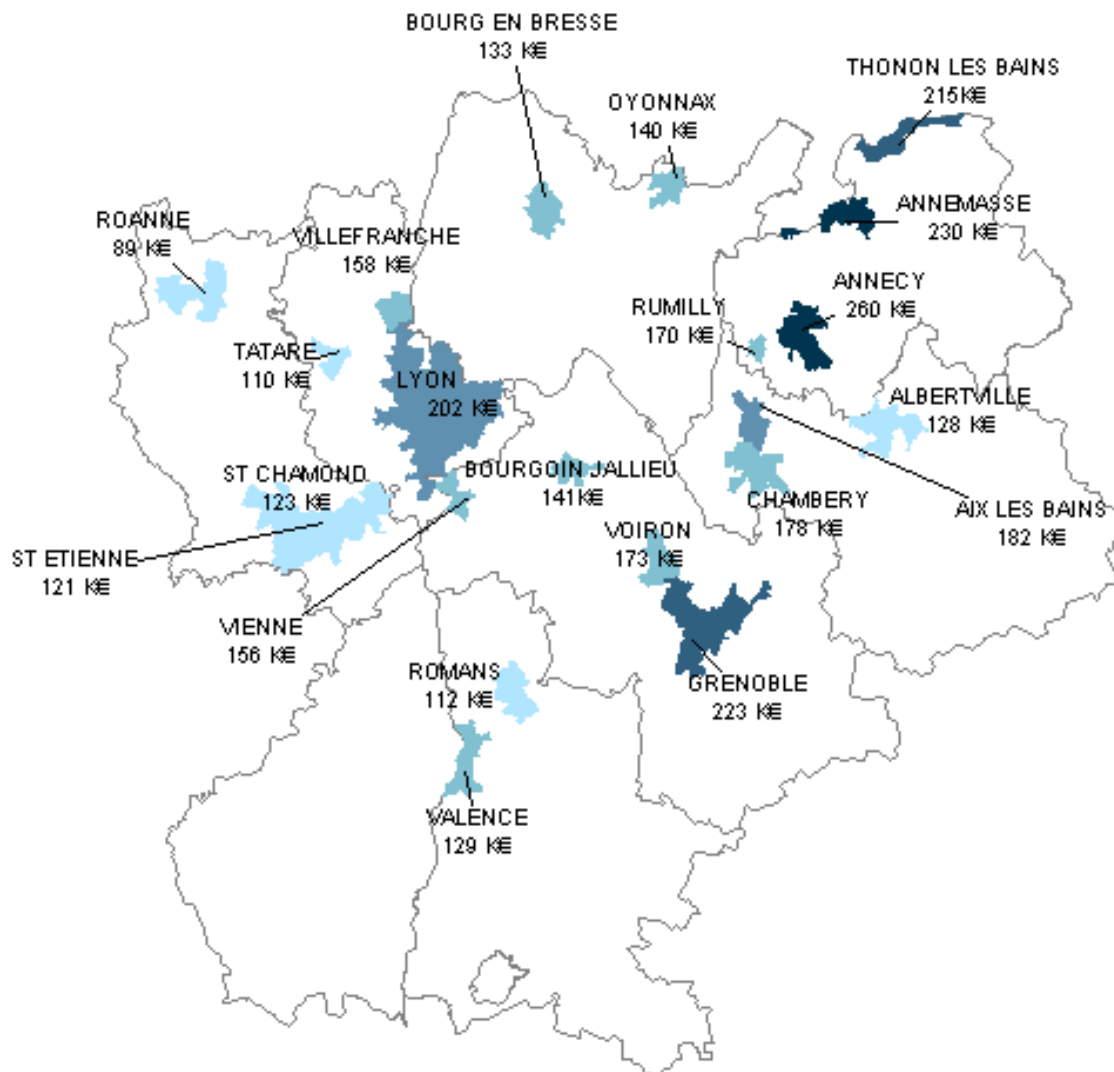
Enfin, pour celles de Grenoble et de Voiron, c'est l'activité économique liée aux nouvelles technologies qui sont la cause du niveau de prix élevé.

Pour l'agglomération urbaine de Lyon, les prix observés dans la banlieue et la ville centre sont plus onéreux que ceux observés dans la zone périurbaine. Dans l'unité urbaine de Lyon, ce sont contrairement à l'ensemble de la région, les communes de la banlieue qui sont plus onéreuses.

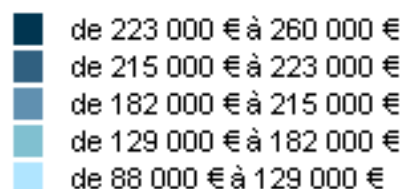
A l'Ouest, les aires de Roanne et St Etienne par exemple, bâtissent à contrario d'une activité économique en déclin. Pour Saint Etienne et Roanne, le marché du collectif est concentré dans le pôle urbain, et c'est en banlieue que le m² est le plus cher.

Les transactions de maisons anciennes en Rhône-Alpes

Niveau des prix par zone en 2002



Prix moyen des maisons anciennes
Année 2002, par unité urbaine



Source : Notaires de France – Perval (année 2002).

Comme en appartements, on retrouve de forte disparité entre l'Est et l'Ouest en terme de niveau de prix sur la région Rhône-Alpes.

Comme pour les appartements, l'unité urbaine d'Annecy est la plus chère en moyenne à 260 000 €. Annecy le Vieux et Saint-Jorioz affichent des coûts supérieurs à celle-ci avec des prix pouvant aller jusqu'à 400 000 €.

L'écart avec les autres unités urbaines étudiées est plus faible que celui observé en appartement. Par exemple l'unité urbaine d'Annemasse arrive en deuxième position avec un écart de 13% alors que celui-ci était de 22% en appartement entre Annecy et Thonon-les-Bains qui était alors en seconde position.

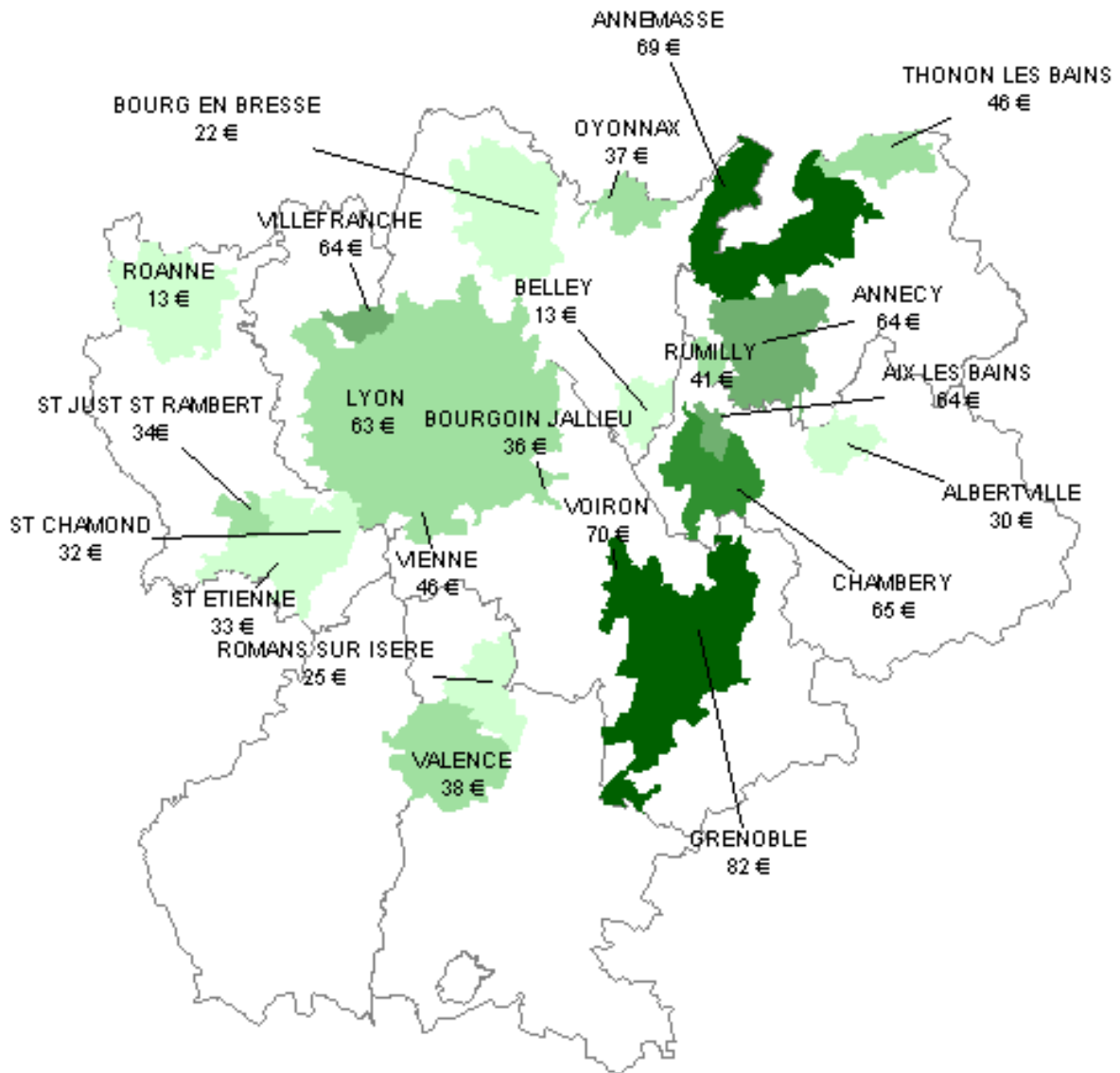
Grenoble, faisant partie des unités urbaines les plus chères, présente des disparités par communes assez importantes : on passe de 153 000 € pour Pont-de-Claix à 370 000 € pour Saint-Ismier.

L'unité urbaine de Lyon à 202 000 € présente également des disparités par communes. De plus de 300 000 € à l'Ouest à moins de 100 000 à l'Est.

A Saint Etienne, les disparités sont un peu moins prononcées. Le Chambon-Feugerolles est la commune la moins onéreuse à 88 000 € et Sorbiers est la plus chère à 150 000 €.

Les transactions de terrains à bâtir en Rhône-Alpes

Niveau des prix par zone en 2002



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



Source : Notaires de France – Perval (année 2002).

LES QUARTIERS

Cette partie ne concerne que les villes de Lyon, Grenoble et Saint Etienne. Le découpage en quartiers est celui réalisé par des notaires de chacune de ces 3 villes. Le nombre de quartiers sont respectivement de 28, 12 et 8.

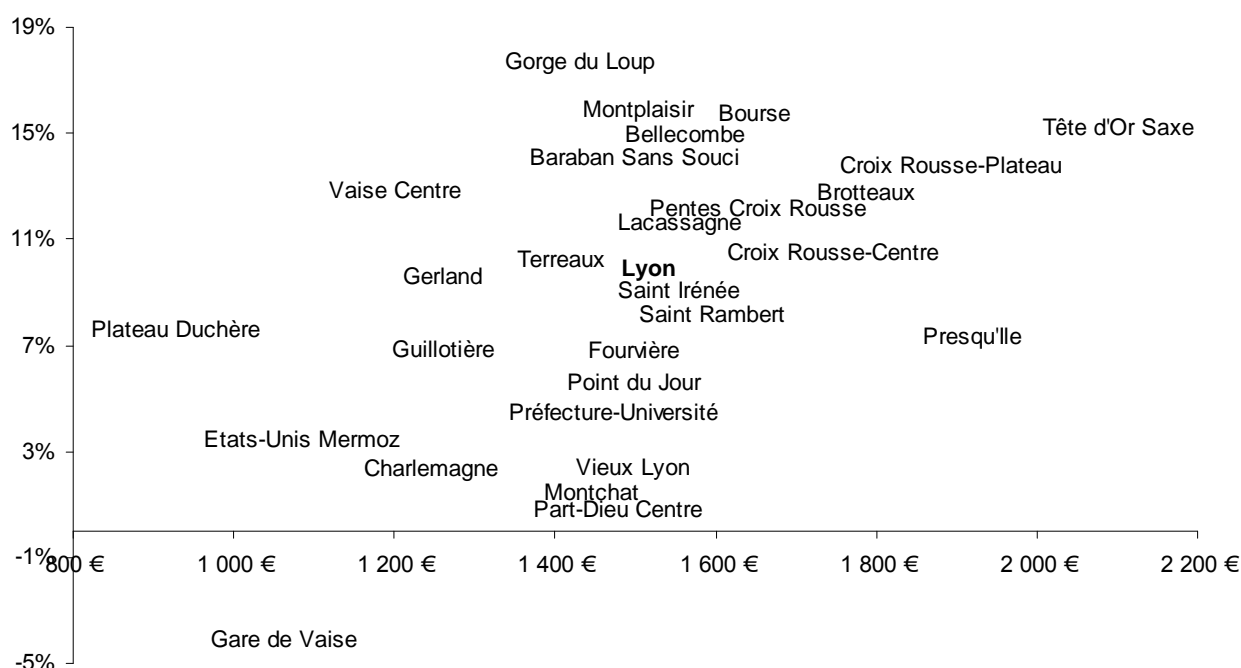
Seules les mutations dans le logement collectif font l'objet de traitements, le nombre de transactions dans l'individuel étant insuffisant à l'échelle des quartiers pour pouvoir faire des analyses pertinentes.

Cette partie permet d'appréhender les niveaux pratiqués et leurs évolutions à l'échelle des quartiers dans les trois principales agglomérations de Rhône-Alpes.

1. Evolutions et niveaux des prix

□ Lyon (1 463 €, +9,5%).

Niveau du prix du m² en 2002 et évolution 2001-2002 à Lyon.



Source : Notaires de France – Perval.

Le prix du m² sur Lyon progresse en 2002 de 9,5% à 1 463 €. La hausse se maintient à la même allure qu'en 2001 mais par contre, à un niveau plus fin, certains quartiers connaissent des disparités dans leur rythme de progression.

Parmi les quartiers dont la progression ralentit, on retient Vieux Lyon, Part-Dieu Centre, Presqu'île et Charlemagne. Sur ces quartiers, la différence de croissance par rapport à 2001 varie entre 12 points et 15 points. Sur Charlemagne, la part des studios passe de 15% à 26%, alors que celle des deux pièces passe de 25% à 15%.

Parmi les quartiers qui connaissent une accélération assez prononcée de la progression du prix au m², Gorges du Loup et Baraban Sans Souci arrivent en tête avec respectivement un écart de croissance de 11 points pour l'un et de 10 points pour l'autre.

Ces disparités de progression ont eu des conséquences sur le classement des quartiers selon leur prix au m². Gorge du Loup qui était considéré comme l'un des quartiers les moins chers, se rapproche en 2002 de la moyenne Lyonnaise à 1 318 €. Le fait que la part des 2 pièces et des studios passe de 47% à 29%, a certainement une part de responsabilité dans ce phénomène.

Presqu'île à 1 837 € et la Tête d'Or-Saxe à 1 986 € restent les quartiers les plus chers. La Croix Rousse-Plateau suit d'assez près à 1 734 €.

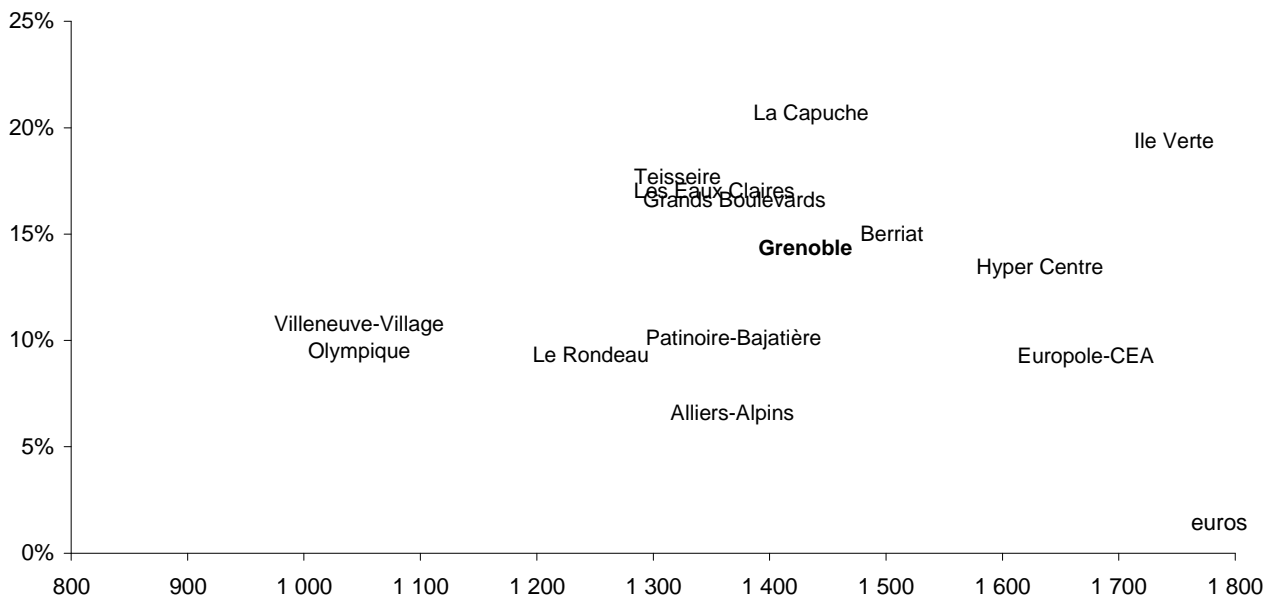
En queue de classement, le Plateau Duchère reste le quartier le moins onéreux à 802 €. Cependant, la différence de prix avec les autres quartiers se réduit.

Gard de Vaise est le seul quartier qui enregistre une baisse du prix au m² (à -3%) alors que le nombre de pièces par appartements vendu progresse. En effet, la part des 2 pièces et des studios progresse chacune de 2 points et celle des 3 pièces de 7 points.

En ce qui concerne la répartition par nombre de pièces, les 2 pièces passent de 29% à 39% sur Bellecombe et de 31% à 40 % sur Vaise Centre.

□ Grenoble (1 374 €, +14%)

Niveau du prix du m² en 2002 et évolution 2001-2002 à Grenoble.



Source : Notaires de France – Perval.

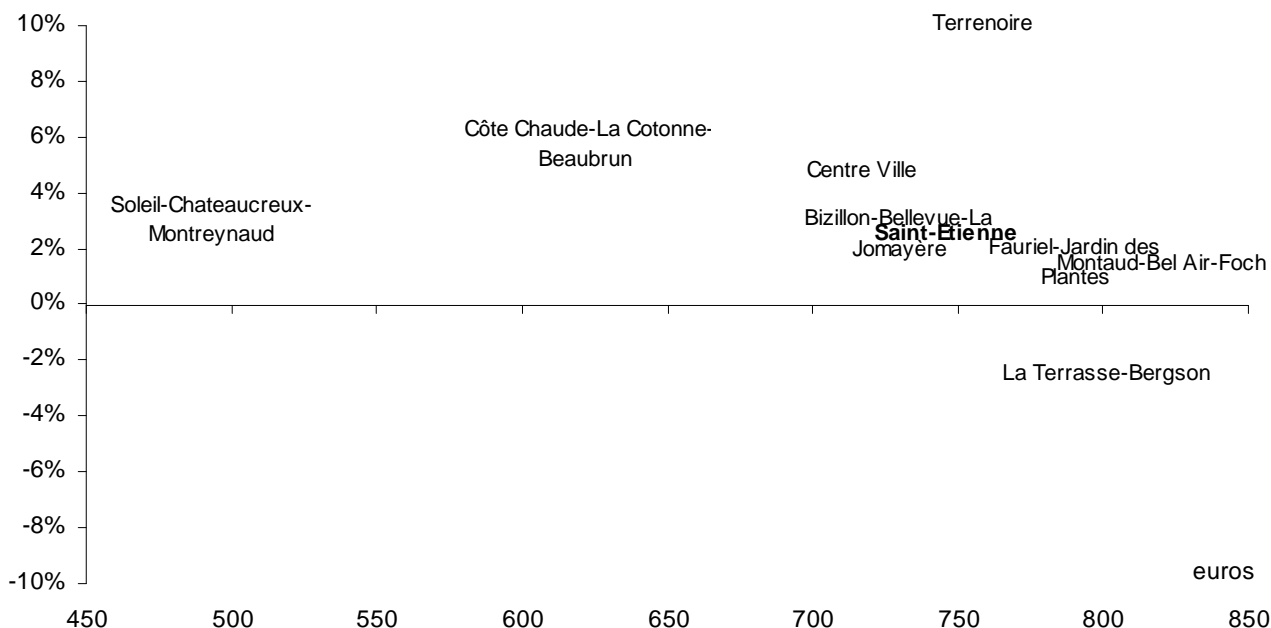
Sur Grenoble, le prix au m² par quartier, est compris entre 960 € et 1 599 €. En moyenne, il atteint 1 374 € avec une progression de 14% sur un an. Nous obtenons quatre quartiers qui affichent un coût

supérieur à cette moyenne : Berriat, Hyper Centre, Europole-CEA et Ile Verte dans l'ordre croissant. Les augmentations annuelles s'étalent de +9% dans l'Europe-CEA (contre 15% en 2001) à +19% dans l'Ile Verte (contre 10% en 2001). Berriat qui progresse de 15%, est le plus abordable du groupe. Cependant, l'écart avec les autres quartiers de cet ensemble est assez faible, à peine supérieur à 230 €. En terme de répartition selon le nombre de pièces, on retient plus particulièrement le fait que la part des studios et 2 pièces réunis passe de 23% à 63% sur le quartier d'Europe-CEA.

Parmi les quartiers qui enregistrent un coût inférieur à la moyenne de Grenoble, Villeneuve-Village Olympique et le Rondeau restent les moins chers avec respectivement un prix au m² de 960 € pour le premier et de 1 182 € pour le second. Les quartiers de la Capuche, des Grands Boulevards, Alliers-Alpins, Patinoire-Bajatière, Teisseire et Les Eaux Claires sont assez homogènes en terme de prix. On passe de 1 271 € dans les Eaux Claires à 1 372 € dans la Capuche.

□ **Saint-Etienne (697 €, +3,1%).**

Niveau du prix du m² en 2002 et évolution 2001-2002 à Saint-Etienne.



Source : Notaires de France – Perval.

En 2001, les évolutions de coût et de progression étaient assez bien corrélées. En effet, l'ordonnement des quartiers selon leur coût suivait de très près le rythme de progression. En 2002, ce lien n'existe plus.

Sur Saint-Etienne, au regard du graphique ci-dessus, on distingue deux groupes de quartiers : ceux qui se rapprochent des moyennes communales aussi bien en terme de coût que de progression et ceux qui se retrouvent à l'écart de cette tendance générale.

Sur Saint-Etienne, le prix au m² atteint 697 € en progression de 3,1% en 2001 contre 2% en 2001.

Le Centre Ville, Bizillon-Bellevue-La Jomayère, Fauriel-Jardin des Plantes et Montaud-Bel Air-Foch sont assez proches de la tendance moyenne communale.

Soleil-Chateaux-Montreynaud se distingue par un coût nettement inférieur à 439 €. Côte Chaude-La Cotonne-Beaubrun reste aussi en dessous de la moyenne générale à 577 €. Cependant, ces deux

quartiers qui en 2001 avaient connu soit une stagnation, soit une baisse de leur coût, remontent avec des progressions respectives de 5% et de 2%.

Le quartier du Terrenoire fait partie des exceptions avec une progression de 15% faisant suite à une hausse de 2% en 2001.

En ce qui concerne la Terrasse-Bergson, il reste l'un des quartiers les plus onéreux à 766 € alors qu'il passe d'une croissance de +6% à une baisse de -3%.

LES STATIONS DE SKI

Dans cette partie, nous n'aborderons que les départements abritants des stations de ski à savoir la Savoie et la Haute-Savoie et l'Isère. De plus, seul les appartements et maisons sont traités. Pour les terrains, les différences de mutations et de valeurs ne se prêtent pas à une analyse statistique fiable.

LES STATIONS DE SKI

| | | |
|-------|--------|---------------------------|
| ISERE | 38002 | LES ADRETS |
| | 38020 | AURIS |
| | 38021 | AUTRANS |
| | 38129 | CORRENCON-EN-VERCORS |
| | 38163 | LA FERRIERE |
| | 38191 | HUEZ |
| | 38205 | LANS-EN-VERCORS |
| | 38225 | MEAUDRE |
| | 38253 | MONT-DE-LANS |
| | 38289 | OZ |
| | 38306 | PINSOT |
| | 38422 | SAINT-MARTIN-D'URIAGE |
| | 38504 | THEYS |
| | 38527 | VAUJANY |
| | 38529 | VAULNAVEYS-LE-HAUT |
| | 38534 | VENOSC |
| | 38548 | VILLARD-DE-LANS |
| | 38550 | VILLARD-RECLUSAS |
| | 38567 | CHAMROUSSE |
| | SAVOIE | 73003 |
| 73012 | | ALBIEZ-LE-JEUNE |
| 73013 | | ALBIEZ-MONTROND |
| 73015 | | LES ALLUES |
| 73023 | | AUSSOIS |
| 73024 | | LES AVANCHERS-VALMOREL |
| 73034 | | BEAUFORT |
| 73038 | | BELLENTRE |
| 73040 | | BESSANS |
| 73047 | | BONNEVAL-SUR-ARC |
| 73054 | | BOURG-SAINT-AURICE |
| 73055 | | BOZEL |
| 73057 | | BRIDES-LES-BAINS |
| 73071 | | CHAMPAGNY-EN-VANOISE |
| 73088 | | COHENNOZ |
| 73094 | | CREST-VOLAND |
| 73114 | | FLUMET |
| 73116 | | Fontcouverte-la Toussuire |
| 73123 | | LA GIETTAZ |
| 73132 | | HAUTELUCE |
| 73138 | | JARRIER |
| 73142 | | LANDRY |
| 73143 | | LANSLEBOURG-MONT-CENIS |
| 73144 | | LANSLEVILLARD |
| 73150 | | MACOT-LA-PLAGNE |
| 73167 | | MONTGELLAFREY |
| 73173 | | MONTRICHER-ALBANNE |
| 73176 | | MONTVALEZAN |
| 73186 | | NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE |
| 73187 | | LA LECHERE |
| 73197 | | PEISEY-NANCROIX |
| 73198 | | LA PERRIERE |
| 73201 | PLANAY | |

| | | |
|--------------|-------------------|----------------------------|
| SAVOIE | 73206 | PRALOGNAN-LA-VANOISE |
| | 73227 | SAINT-BON-TARENTEISE |
| | 73235 | SAINT-FRANCOIS-LONGCHAMP |
| | 73242 | SAINT-JEAN-D'ARVES |
| | 73257 | SAINT-MARTIN-DE-BELLEVILLE |
| | 73262 | SAINT-NICOLAS-LA-CHAPELLE |
| | 73267 | SAINT-PANCRACE |
| | 73280 | SAINT-SORLIN-D'ARVES |
| | 73285 | SEEZ |
| | 73290 | TERMIGNON |
| | 73296 | TIGNES |
| | 73304 | VAL-D'ISERE |
| | 73306 | VALLOIRE |
| | 73307 | VALMEINIER |
| | 73317 | VILLARD-SUR-DORON |
| | 73318 | VILLAREMBERT |
| | 73322 | VILLARODIN-BOURGET |
| 73323 | VILLAROGER | |
| HAUTE SAVOIE | 74001 | ABONDANCE |
| | 74014 | ARACHES |
| | 74056 | CHAMONIX-MONT-BLANC |
| | 74058 | LA CHAPELLE-D'ABONDANCE |
| | 74063 | CHATEL |
| | 74080 | LA CLUSAZ |
| | 74083 | COMBLOUX |
| | 74085 | LES CONTAMINES-MONTJOIE |
| | 74089 | CORDON |
| | 74091 | LA COTE-D'ARBROZ |
| | 74099 | DEMI-QUARTIER |
| | 74103 | DOMANCY |
| | 74114 | ESSERT-ROMAND |
| | 74134 | LES GETS |
| | 74136 | LE GRAND-BORNAND |
| | 74143 | LES HOUCHES |
| | 74160 | MANIGOD |
| | 74173 | MEGEVE |
| | 74183 | MIEUSSY |
| | 74188 | MONTRIOND |
| | 74190 | MORILLON |
| | 74191 | MORZINE |
| | 74208 | PASSY |
| | 74215 | PRAZ-SUR-ARLY |
| | 74223 | LA RIVIERE-ENVERSE |
| | 74236 | SAINT-GERVAIS-LES-BAINS |
| | 74238 | SAINT-JEAN-D'AULPS |
| | 74258 | SAMOENS |
| | 74266 | SERVOZ |
| 74273 | SIXT-FER-A-CHEVAL | |
| 74276 | TANINGES | |
| 74290 | VALLORCINE | |
| 74294 | VERCHAIX | |

Les prix moyens et leur évolution

Evolution du prix moyen pour les appartements et les maisons

| Appartements | Isère | Savoie | Haute-Savoie |
|--------------|----------|----------|--------------|
| 1998 | 59 379 € | 55 885 € | 69 062 € |
| 2002 | 82 089 € | 74 910 € | 92 960 € |

| Maisons | Isère | Savoie | Haute-Savoie |
|---------|-----------|-----------|--------------|
| 1998 | 123 781 € | 95 561 € | 159 025 € |
| 2002 | 196 184 € | 180 307 € | 274 246 € |

Source : Notaires de France – Perval (année 2002).

Les stations de ski des Savoie sont en appartements comme en maisons, les plus onéreux. Les massifs du Monts Blanc et de la Haute Tarentaise sont en grande partie responsables de ce coût. La station de ski de Courchevel située sur la commune de Saint Bon Tarentaise est en tête du classement avec un coût d'acquisition qui s'élève à 213 601 € en appartements et 674 260 € en maisons.

Les variations sur 5 ans sont plus élevées en appartements qu'en maisons. Ainsi dans le collectif, elles sont de 58% en Isère, 89% en Savoie et 72% en Haute Savoie, soit respectivement un rythme annuel moyen de 11,6%, 17,8% et 14,4%.

En appartements, on note sur 5 ans une croissance de 38% en Isère, 34% en Savoie et 35% en Haute Savoie, ce qui donne une croissance annuelle moyenne respective de 7,6%, 6,8% et 7%.