

Synthèse régionale et départementale sur l'état du marché immobilier en Rhône-Alpes en 2021 réalisée à partir des ventes

En Rhône-Alpes

Les volumes en Rhône-Alpes, comme sur l'ensemble de la France ont été particulièrement dynamiques, même si on a observé un tassement en fin d'année et si en fonction de la typologie de l'habitat dans les différents départements, l'augmentation a été différenciée entre les appartements et les maisons.

Pour les appartements anciens, une tendance déjà observée pour Lyon, semble se confirmer : les prix des appartements en périphérie des villes centres de chaque département augmentent plus vite que dans la ville centre. A relever que le rythme de hausse est loin d'être uniforme +3,5% dans l'Ain contre +8,6% dans la Loire et la Savoie voire +10,7% dans la Métropole de Lyon hors Lyon.

Pour les maisons anciennes, même absence d'uniformité dans le rythme de hausse +4,9% dans la Drôme contre +11% dans l'Ain.

Pour le neuf collectif, le cout de la charge foncière impacte naturellement les prix et crée les mêmes écarts avec un prix médian au m² pour la Loire et la Drôme aux environs de 3 000 €/m² contre 4 810 €/m² pour la Haute-Savoie voire 5 810 €/m² pour Lyon intra-muros.

Le fait significatif du marché immobilier Rhônalpin en 2021 est l'explosion des prix des appartements anciens en montagne que ce soit en Isère, en Savoie ou en Haute-Savoie. Le rythme de hausse y est supérieur à celui constaté au niveau départemental pour les appartements. On peut légitimement s'interroger sur une prise de conscience de trouver un lieu de résidence de substitution où on aura l'assurance de trouver la fraîcheur.

A ce sujet, il est intéressant de relever que les appartements anciens en Bretagne (où les étés bénéficient d'un climat tempéré) ont eu une croissance du double du prix par rapport à ceux du littoral de l'Hérault.

Dans l'Ain, les volumes de ventes ont été globalement bons avec un début d'année poussif pour les appartements et un pic pour les maisons sur les 2ème et 3ème trimestre.

Pour les appartements anciens : (après une évolution sur les 6 premiers mois de +5,9%) l'augmentation des prix pour le département a été modérée à +3,5% et un prix médian de 2 220 €/m².

Quelques chiffres : Pays de Gex 4 100 €/m² (+4,7%), Plaine de l'Ain Côtière 2 180 €/m² (-1,4%), Bourg-en Bresse 1 670 €/m² (+10,5%), secteur Bellegarde-Valserhine 1 960 €/m² (+10,5%).

Pour les maisons anciennes : grand dynamisme contrairement aux appartements avec une augmentation des prix de +11% et un prix médian à 244 100 €.

Quelques chiffres : Pays de Gex 570 500 € (+4,7%), Plaine de l'Ain Côtière 305 200 € (+15%), Bourg-en Bresse 210 000 € (+8,1%), secteur Bellegarde-Valserine 261 300 € (+2%).

Pour le neuf collectif : le prix médian ressort à 4 620 €/m² au niveau du département avec de grosses variations suivant les secteurs 5 340 €/m² pour le Pays de Gex et 3 360 €/m² pour la plaine de l'Ain Côtière.

Me GROSJEAN, notaire à Gex

Dans la Drôme, les volumes de ventes ont bondi de +20% et plus particulièrement pour les maisons.

Pour les appartements anciens : l'augmentation des prix ressort à +5,3%. Le rythme de hausse s'accélérait au 2ème semestre avec un prix médian de 1 600 €/m². Quelques chiffres : l'agglomération valentinoise 1 720 €/m² (+8,8%), Romans 1 440 €/m² (+7,5%), Nyons 2 210 €/m² (+15,1%).

Pour les maisons anciennes une augmentation légèrement inférieure à celle des appartements +4,9% avec un prix médian à 220 000 €.

Quelques chiffres : La plaine de Montélimar 234 200 € (+7,2%), la Drôme Provençale 215 000 € (+3,5%).

Pour le neuf collectif, le prix médian au niveau du département est de 3 020 €/m² avec un prix médian à Valence de 3 600 €/m² pouvant dépasser les 4 000 €/m² dans les copropriétés de grand standing. A relever le dynamisme du neuf qui a attiré les investisseurs et les non-investisseurs compte tenu de la pénurie de biens dans l'ancien.

Me MONTBARBON, notaire à Valence

Dans l'Isère, pour les volumes de ventes, après un premier semestre particulièrement dynamique, l'accalmie a été de mise au 2ème semestre.

Pour les appartements anciens : l'augmentation des prix ressort à +5,9% pour l'ensemble du département, le rythme de hausse faiblissant au 2ème semestre. C'est ainsi que pour Grenoble on avait un prix de 2 500 €/m² au 1er janvier, passant à 2 700 €/m² au 30 juin et revenant à 2 570 €/m² au 31 décembre.

Quelques chiffres : Isère Rhodanienne 1 940 €/m² (+6,2%) (Vienne étant à 2 000 €/m² +10,2%), Nord Isère 2 100 €/m² (+3%), Voironnais 1 840 €/m² (+5,5%), Huez 5 630 €/m² (+16,2%), les 2 Alpes 3 960 €/m² (+9,6%). Relevons que le marché de la montagne a fait du « yoyo » tout au long de l'année, même si au final il a été très haussier.

Pour les maisons anciennes : l'augmentation est de +10,4% avec un prix médian à 250 000 €. Relevons que le rythme de hausse sur le Nord Isère qui représente près de 30% des volumes du département, dopé par la proximité lyonnaise, a été de +8,5%.

Quelques chiffres : Seyssins Sassenage 338 000 € (+10,4%), Vienne 300 100 € (+11,6%), Voiron 258 800 € (+11,10%).

Pour le neuf collectif : le prix médian au niveau du département est de 3 630 €/m², à Grenoble de 4 320 €/m² et à Huez de 8 730 €/m².

Me RAY, notaire à Heyrieux

Dans la Loire, les volumes de ventes ont augmenté de +20% pour les appartements et d'un peu moins de 10% pour les maisons.

Pour les appartements anciens, l'indice des prix a progressé de +8,6% sur l'ensemble du département et de +12,3% à Saint-Etienne. Cela a eu pour effet de porter le prix médian à 1 150 €/m² dans la Loire et à 1 120 € à Saint Etienne, suivi de près par Roanne à 1 010 €/m² (+9,2%). La hausse la plus marquante concerne la périphérie stéphanoise avec +15,9% à 1 240 €/m². En conclusion la forte baisse observée entre 2012 et 2015 va finir par être effacée.

Pour les maisons anciennes, l'indice au niveau du département a augmenté de +7,7% avec un prix médian à 181 600 €, qui n'a jamais été aussi élevé, après avoir été longtemps stabilisé aux alentours de 160 000 €. Cette hausse est particulièrement marquée en Périphérie Stéphanoise +11,4% avec un prix médian à 225 000 €.

Pour le neuf collectif, le prix médian au niveau du département est de 3 000 €/m², avec quelques programmes atteignant les 4 000 €/m² notamment à Andrézieux-Bouthéon (4 070 €/m²).

Me COURTET, notaire à Saint-Etienne

Dans le Rhône, tous biens confondus les volumes de ventes ont augmenté de +16%, atteignant près de 20% pour les appartements anciens. Le rythme de hausse des prix pour les appartements anciens a été moins soutenu dans Lyon intra-muros +5,1% avec un prix médian de 5 060 €/m² que dans la Métropole de Lyon, hors Lyon (+10,7%) avec un prix médian de 3 390 €/m².

Quelques chiffres : Dans Lyon Intra-muros : Lyon 2ème - Presqu'île 6 610 €/m² (+4,3%), Lyon 6ème - Tête d'Or -Saxe 6 340 €/m² (-0,2%), Lyon 5ème - Point du Jour 3 560 €/m² (+12,9%), Lyon 7ème - Gerland 4 780 €/m² (+11,7%), Lyon 7ème - Guillotière 5 130 €/m² (+2%). Dans la Métropole de Lyon : Bron 2 820 €/m² (+12,8%), Caluire et Cuire 4 080 €/m² (+6,4%), Villeurbanne 3 820 €/m² (+6,4%). Hors Métropole de Lyon : Brignais 3 690 €/m² (+4,6%) Villefranche sur Saône 2 150 €/m² (+8,1%) Tarare 1 510 €/m² (+14,9%). Force est de constater que si les évolutions sont positives tous secteurs confondus, ces évolutions sont bien différentes que les prix y soient élevés ou non. Relevons que dans Lyon Intra-muros, les quartiers de Gerland et de Point du jour qui étaient en retrait voient une augmentation bien au-dessus de la moyenne.

Pour les maisons anciennes : un rythme de hausse soutenue +8,4% avec un prix médian de 337 800 € tous secteurs confondus Métropole et Nouveau Rhône. Naturellement le prix médian dans la Métropole est supérieur à celui du nouveau Rhône, 410 000 € (+13,8%) contre 314 900 €.

Quelques chiffres : Bron 444 000 € (+9,9%), St Didier au Mont d'Or 680 000 € (-4,6%), Tassin La Demi-Lune 684 300 € (+19%), Vaulx en Velin 276 800 € (+3,2%), Secteur Villefranche 252 900 € (+3,3%).

Pour le neuf collectif le prix médian au niveau de la Métropole est de 4 840 €/m² avec un prix médian pour Lyon de 5 810 €/m² qui atteint dans les secteurs privilégiés 7 500 €/m², bien loin du prix médian à Villefranche sur Saône à 3 840 €/m².

Me BAZAILLE, notaire honoraire

En Savoie, les volumes de ventes ont été importants, tous biens confondus, même s'il a été observé un tassement en fin d'année.

Pour les appartements anciens, l'augmentation des prix pour le département a été soutenue ressortant à +8,6%, le rythme de hausse faiblissant au 2ème semestre avec un prix médian de 4 190 €/m². Quelques chiffres : Chambéry 2 420 €/m² (+7%), Aix-Tresserve 3 650 €/m² (+10%), Stations Maurienne 2 610 €/m² (+10,1%), Stations Tarentaise 4 480 €/m² (+12%), Stations 3 Vallées 7 050 €/m² (+9,2%).

Pour les maisons anciennes, même constat que pour les appartements avec une augmentation de +10,9% et un prix médian de 274 300 €.

Quelques chiffres : Périphérie Chambérienne 373 300 € (+12,8%), Aix-Tresserve 430 000 € (+12,6%). A relever : le ralentissement des prix a été très marqué au dernier trimestre avec une hausse de seulement +0,10%.

Pour le neuf collectif, le prix médian au niveau du département est de 4 190 €/m², bien loin du prix médian des 3 Vallées à 13 120 €/m².

Me BOUVIER, notaire à Aime-La-Plagne

En Haute-Savoie, les volumes de ventes ont bondi de +30% et plus particulièrement pour les appartements.

Pour les appartements anciens, l'augmentation des prix ressort à +5,2% avec une différence marquée entre les zones urbaines et rurales, entre le nord et le sud du département. Quelques chiffres : Annecy : 4 630 €/m² (+ 8,2%), Secteur Léman : 3 290 €/m² (+8,3 %), Secteur Genevois 3 400 €/m² (+3%), Stations Portes du Soleil 4 790 €/m² (+0,8%), Stations Mont-Blanc 5 700 €/m² (+10,5%), Stations Aravis (proximité Annecy - phénomène de double résidence) 5 930 €/m² (+16,1%).

Pour les maisons anciennes, une augmentation des prix supérieure à celles des appartements (+6,3%) avec un prix médian à 420 000 €. Quelques chiffres : Annecy 605 500 € (+5,9%), Annecy environs 516 200 € (+13,2%) ; Genevois 440 000 € (+7,5%), Secteur Léman 405 800 € (+2,5%), Vallée de l'Arve 339 000 € (+6%). A relever le prix médian à Veyrier du lac de 1 500 000 € contre 1 300 000 € en 2020.

Pour le neuf collectif : le prix médian au niveau du département est de 4 810 €/m² bien loin du prix médian des stations des Portes du Soleil 7 430 €/m².

Me GARNIER, notaire à Thonon-les-Bains

Analyse du marché immobilier ancien régional et départemental du 1er trimestre 2022 réalisée à partir des avant-contrats

En Rhône-Alpes

Les volumes de ventes sur ce premier trimestre restent dynamiques à un niveau sensiblement égal à celui du premier trimestre 2021. Cependant on observe déjà dans certains départements une légère diminution des volumes.

Relevons que la deuxième partie du trimestre semble avoir sauvé ce dynamisme des volumes comme cela a été observé au niveau national (Cf. note de conjoncture des Notaires de France avril 2022 n°55).

Pour **les appartements anciens**, les prix sont globalement en hausse même si cette hausse n'est pas uniforme et si l'on peut constater une baisse dans certains secteurs départementaux de notre région, alors que la hausse en 2021 était générale.

Relevons que les appartements anciens dans les secteurs de Montagne continuent à faire preuve d'une forte augmentation de prix constatée à l'occasion de la signature des avant-contrats pendant les vacances scolaires.

Pour **les maisons anciennes**, même constat, le dynamisme des prix est plus accentué que celui des appartements anciens avec là aussi une non uniformité dans les différents secteurs des départements et notamment dans ceux très ruraux et mal desservis par les transports en commun.

Dans l'Ain, les volumes de ventes se maintiennent avec des prix encore à la hausse, mais pas sur tous les secteurs. En ce qui concerne **les appartements anciens**, les prix sont en hausse sur tous les secteurs sauf le Pays de Gex ce qui peut s'expliquer par un volume de ventes important. En ce qui concerne **les maisons anciennes**, une hausse des volumes et des prix de manière globale à l'exception de la Plaine de l'Ain, du Pays de Gex et de la Périphérie Burgienne, le manque de produit semblant être à l'origine de cette baisse.

Me GROSJEAN, notaire à Gex

Dans la Drôme, en terme de **volume de ventes**, l'année 2022 après avoir débuté de manière hésitante, est revenue dans un bon dynamisme dès la fin février. Pour **les appartements anciens**, une progression des prix très substantielle pour l'agglomération valentinoise de +9,1% à 1 980 € du m². Pour **les maisons anciennes**, une progression également très forte avec +7,4% au niveau départemental et un prix médian de 247 000 €. Relevons que la Drôme Provençale fait un très bon début d'année avec +13% et un prix médian à 248 000 €. Le tout par rapport à fin décembre 2021.

Me MONTBARBON, notaire à Valence

Dans l'Isère, les volumes de ventes sont repartis en douceur. Pour **les appartements anciens**, stabilité des prix au niveau du département et à Grenoble. En revanche très forte hausse dans les massifs alpins et donc dans les stations de montagne avec des hausses de prix dans le Massif de l'Oisans de près de +30% par rapport à fin 2021 : les vacanciers de février ont profité de leur séjour pour se porter acquéreur. En ce qui concerne **les maisons anciennes**, les prix sont déjà en forte progression, avec des hausses de 5% et près de 10% pour les territoires vivants dans l'attraction de la Métropole Lyonnaise, le prix médian dans le Nord Isère approchant 300 000 € contre 250 000 € en début d'année 2021.

Me RAY, notaire à Heyrieux

Dans la Loire, les volumes de ventes sont orientés à la hausse, tant pour les maisons que pour les appartements. Les prix également : 1 290 €/m² pour **les appartements anciens**, cette hausse est particulièrement marquée en périphérie stéphanoise (1 420 €/m²). Seul le Roannais est en retrait. En ce qui concerne **les maisons anciennes**, poursuite de la hausse avec un prix médian à 195 000 €. Seuls les prix des maisons anciennes situées dans les secteurs éloignés des bassins d'emploi (Mont du Forez, Pilat) sont en baisse.

Me COURTET, notaire à Saint-Etienne

Dans le Rhône, à fin mars, **les volumes de ventes** se maintiennent encore, tant pour les appartements que pour les maisons. Pour **les appartements anciens**, s'il y a une légère tendance à la baisse pour Lyon intramuros, ce n'est pas le cas pour la Métropole hors Lyon, où l'évolution des prix est de +2,1% par rapport à la fin décembre à 3 660 €/m². Pour **les maisons anciennes**, si on constate une stabilisation du prix médian à 470 000 € dans la Métropole hors Lyon, ce n'est pas le cas dans le Nouveau Rhône et notamment à Villefranche Sur Saône avec respectivement un prix médian de 410 000 € et 393 500 €. Relevons cependant que le prix médian dans les Monts du Lyonnais après avoir bondi fin 2021 et début 2022 est en net retrait : Impact du prix de l'essence.

Me BAZAILLE, notaire honoraire

En Savoie, **les volumes de ventes** sont plus modestes (mais c'est souvent le cas en début d'année).

Appartements anciens : sur le trimestre, augmentation de +8,3% pour l'ensemble de la Savoie, après 2 trimestres de baisse relative (-0,8% et -0,9%). Alors que le second semestre 2021 semblait indiquer un tassement de la hausse des prix des appartements, les 3 premiers mois de 2022 révèlent une hausse marquée.

Maisons anciennes : baisse de -6,7% pour l'ensemble de la Savoie. La baisse sur ce 1er trimestre est surprenante mais peut s'expliquer par l'absence de mutations en montagne, alors qu'en plaine les évolutions sectorielles sont opposées (-14,5% Montmélian +9,4% Yenne). Cette tendance peut aussi s'expliquer par la rareté de biens de qualité encore disponibles à la vente. Les secteurs Montagne demeurent tous orientés à la hausse en ce début d'année

Me BOUVIER, notaire à Aime-La-Plagne

En Haute-Savoie, le premier trimestre 2022 reste soutenu en terme de **volumes**. Relevons que par rapport à janvier 2021, les volumes de vente des maisons anciennes est sensiblement équivalent contrairement aux appartements anciens avec des progressions très importantes de 20 à 30%. Les prix restent soutenus avec une augmentation des prix pour **les appartements anciens** de +2,4% et pour **les maisons anciennes** de +6,5% par rapport au dernier trimestre 2021.

Me GARNIER, notaire à Thonon-les-Bains

Perspectives 2022 du marché immobilier ancien pour la région Rhône-Alpes

Avant tout, rappelons les paramètres qui vont impacter le marché immobilier dans les prochains mois :

- Paramètres négatifs : la hausse des taux d'intérêts conjuguée à une vigilance plus sévère du secteur bancaire sur l'attribution des prêts suite aux recommandations du Haut Conseil de la Stabilité Financière, la situation internationale, l'inflation, la baisse des volumes qui préfigure toujours la baisse des prix, et la notation énergétique, avec des mesures contraignantes qui vont entrer prochainement en application.

- Paramètres positifs : le déficit de biens à vendre, la valeur refuge de l'immobilier en cas d'inflation, et le désir du consommateur immobilier pour de plus en plus de « Vert ».

Les volumes vont rester importants mais forcément décroître comme on peut déjà le constater.

L'interrogation demeure de savoir à quelle vitesse la décroissance va intervenir. Nous sommes portés à croire que jusqu'à l'été, la diminution des volumes s'effectuera doucement, contrairement à l'automne prochain. Rappelons qu'en 2007, et que fin 2011, lorsque la décroissance des volumes s'est opérée après un léger fléchissement, ce fut la « glissade ».

Pour les appartements anciens, en terme de prix, ce que nous avons observé en 2021 va se poursuivre. A Lyon intra muros compte tenu des niveaux de prix, la stabilisation des prix déjà observée pour les secteurs les plus chers va se poursuivre avec un décrochage sur les secteurs les moins prisés et il en sera sans doute de même sur les villes-centres de notre Région, avec un maintien de la hausse sur leur périphérie. C'est le phénomène que nous appelons « l'escargot immobilier à l'envers » : quand il y a une hausse des prix après une baisse, cette hausse part des villes-centres pour se diffuser à leurs périphéries. Dans les mois prochains, c'est le contraire qui va se produire, la baisse partira de la ville-centre et se diffusera à sa périphérie.

Ce phénomène devrait avoir une particulière vigueur à Lyon intra-muros due à une certaine désertification des investisseurs immobiliers : en effet, conformément à la loi, l'indexation des loyers qui sécurise l'immobilier vis-à-vis de l'inflation ne jouera pas, à moins que les loyers encadrés fixés chaque année par arrêté préfectoral prennent en compte l'inflation, ce dont on doute. En revanche, nous pensons que l'attrait des appartements anciens en Montagne ne va pas se démentir et les prix devraient continuer à y être en hausse d'une manière très affirmée.

Pour les maisons anciennes, si l'on en juge par ce qu'il se passe en Ile de France ces derniers temps, où l'on a par anticipation une préfiguration du marché de Province, et en particulier du marché lyonnais, les prix des maisons vont continuer à augmenter d'une manière significative.

Ce serait un retour de ce que l'on avait observé entre 1992 et 2000. Un tempérament à la hausse du prix des maisons : leurs dessertes ferroviaires ou leurs accessibilités routières rapides aux villes-centres de chaque département devraient compter compte tenu du prix de l'essence qui lui n'est pas près de diminuer.

Me BAZAILLE, notaire honoraire