

Analyse réalisée à partir des avant-contrats

Synthèse régionale

Dans toute la région le marché immobilier s'est bien porté en 2020 tant en volume qu'en prix pour les appartements comme pour les maisons.

Retenons que l'attrait pour les maisons se limite à la périphérie immédiate des villes centres de chaque département. Cet attrait des périphéries pourrait également se diffuser aux appartements plus grands et moins chers. À Lyon, les prix devraient continuer à progresser mais d'une manière plus raisonnable... quoique ! L'offre ne coïncidant pas avec une demande toujours très forte et qui devrait durer. La bonne santé du marché immobilier de la montagne en 2020 se confirmera-t-elle en 2021 malgré la fermeture des remontées mécaniques... Réponse dans les prochains mois...

Dans l'Ain, on constate une baisse généralisée des appartements, les prix étant cependant plus élevés à pareille époque qu'en 2020, 2 170 €/m² contre 2 060 €/m². Même constat pour les maisons, avec une exception pour le Pays de Gex où le budget moyen est de 580 000 €. Malgré une baisse des volumes, l'état du marché immobilier reste bon.

Me GROSJEAN, notaire à Gex

Dans la Drôme, les prix des appartements se maintiennent à un haut niveau soit 1670 €/m² pour le département et 1 720 €/m² pour l'agglomération valentinoise. Pour les maisons le budget médian s'établit à 217 000 € avec des différences notables pour la périphérie valentinoise à 277 500 € et la Drôme provençale à 159 000 €. Le marché immobilier de la Drôme croît depuis 2017 d'environ 5% chaque année, même si en 2020, on a constaté en volume et en prix un très léger retrait.

Me MONTBARBON, notaire à Valence

Dans l'Isère, les prix des appartements continuent en cette fin d'année d'évoluer

très significativement +2,5% sur 3 mois à 2 315 €/m², portés par une nette augmentation des prix de près de 10% sur un an à Grenoble ; effet d'une politique de la ville bloquant la « bétonisation » mais créant un manque d'offre générant une tension des prix. Pour les maisons, une augmentation de 5,2% sur un an avec un budget médian de 250 000 € ; une augmentation très prononcée à +11% pour l'Isère rhodanienne : proximité de la Métropole Lyonnaise !

Me RAY, notaire à Heyrieux

Dans la Loire, les prix des appartements sont stables avec une légère orientation à la hausse à St Etienne (1 055 €/m²), et à la baisse à Roanne (925 €/m²). Cependant en 2020 les prix ont progressé de plus de 5% dans la Loire et de 7,7% à St Etienne. Pour les maisons, stabilité des prix à fin 2020 avec une augmentation sur un an assez homogène de 4%, les prix les plus élevés se situant en périphérie stéphanoise (210 000 €).

Me COURTET, notaire à Saint-Etienne

Dans le Rhône, pour les appartements anciens, après un coup d'arrêt à la hausse des prix à la sortie de l'été, les prix progressent à nouveau très significativement sur 3 mois aussi bien dans Lyon intra-muros (+2,8%) avec un prix médian au-delà de 5 000 €/m², que dans la Métropole (+2%) que dans le département (+1,5%).

Dans ces conditions, sur l'ensemble de l'année les prix des appartements tous secteurs confondus auront augmenté d'environ 10% voire plus. Pour les maisons, même dynamisme sur la Métropole de Lyon (+4,7% sur un trimestre) avec un budget médian de 450 000 €. Relevons cependant que ce dynamisme contrairement aux appartements n'est pas uniforme. Force est de constater que quand on s'éloigne de Lyon, dans les secteurs mal desservis, on a sur un an des évolutions négatives.

Me BAZAILLE notaire à Givors

En Savoie, pour les appartements anciens, le rythme de hausse s'est assagi à +0,9% sur un trimestre, alors que sur un an à fin septembre ce rythme était de +5,4% avec cependant des disparités puisqu'à Chambéry le prix médian s'établit à 2 425 €/m² en retrait sur 3 mois de -4,7%. Pour les maisons, même constat, l'évolution est à la baisse sur 3 mois sur cette fin d'année à -6,6% alors que sur un an à fin septembre ce rythme était de +6,2%. Le budget moyen en Savoie était de 252 250 € et de 370 000 € en périphérie chambérienne.

Me BOUVIER, notaire à Allevard

En Haute-Savoie, pour les appartements anciens, le prix médian s'établit à 3 560 €/m² avec un rythme de hausse soutenue à +3,9% en ce dernier trimestre, ce qui n'a pas été le cas sur un an +2%.

Pour les maisons, le budget moyen s'établit à 389 000 € avec une évolution sur un an de +6,1% confirmant un dynamisme déjà enregistré en 2019, l'effet Covid n'ayant fait qu'accentuer la tendance haussière.

Me GARNIER, notaire à Thonon-les-Bains

L'immobilier de Montagne n'a pas souffert pour le moment du Covid ; au contraire ! En Isère dans les stations d'Alpes d'Huez et les Deux Alpes le prix des appartements progresse d'environ 15% avec des prix médians passant de 3 500 €/m² à plus de 4 000 €/m².

En Savoie dans les stations haut de gamme de la tarentaise le prix des appartements progresse de 3,9% (3 959 €/m²) et il en est de même dans les stations du Massif du Mont-Blanc avec un prix médian de 4 880 €/m² (+6%).

Les étrangers malgré le Covid restent présents représentant 10% des acquéreurs en Tarentaise ou dans les 3 Vallées ; forte présence des Rhône-alpins : 35% des acquéreurs du Beaufortain.

Statistiques calculées à partir des ventes immobilières

Indice des prix des logements anciens

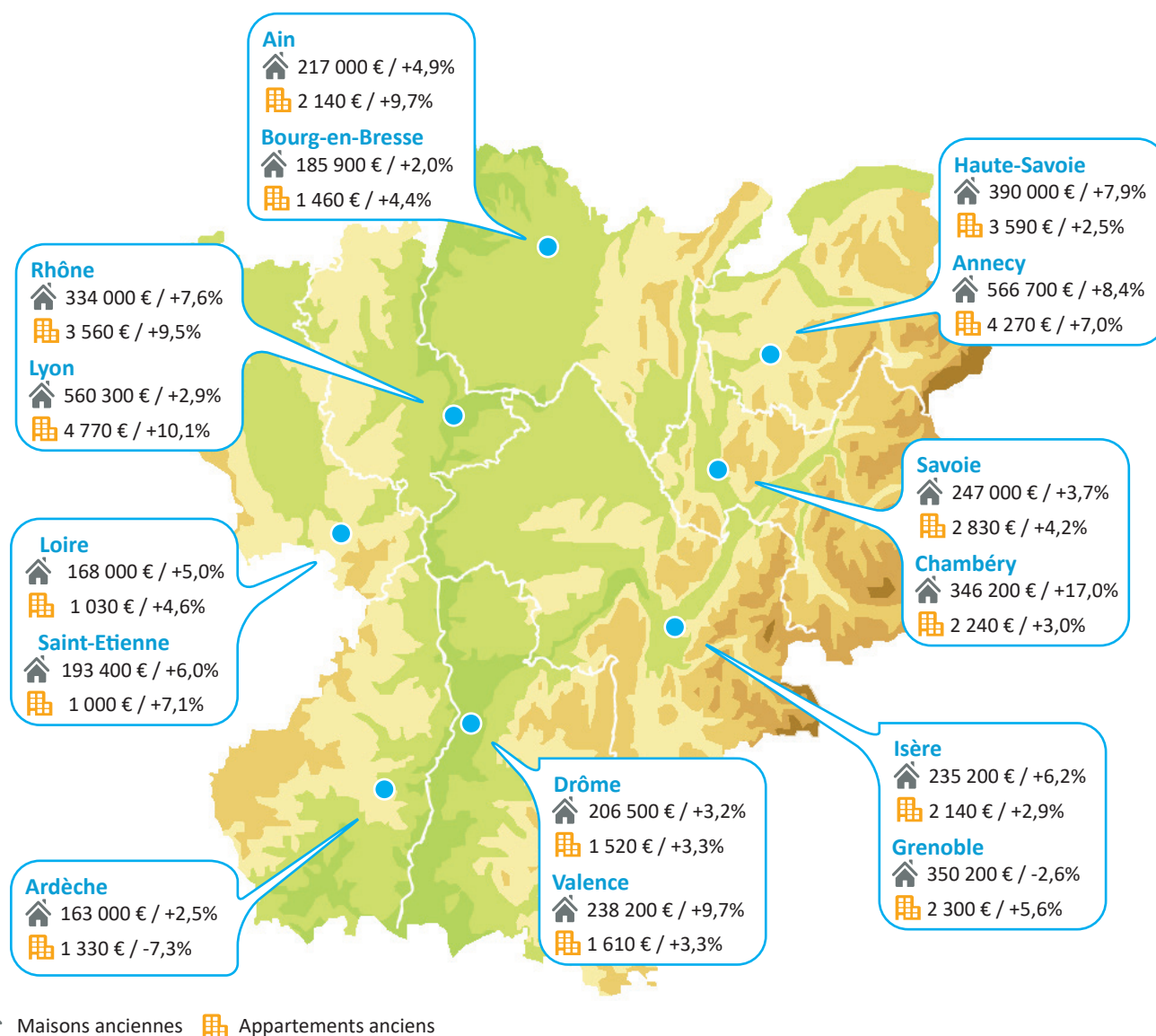
Période du 1^{er} septembre 2020 au 30 novembre 2020

	Appartements anciens		Maisons anciennes	
	sur 3 mois CVS*	sur 1 an	sur 3 mois CVS*	sur 1 an
France métropolitaine	+2,0%	+6,6%	+3,5%	+6,3%
Province	+2,2%	+6,7%	+3,5%	+6,1%

*Séries corrigées des variations saisonnières

Prix médian à fin novembre 2020 et évolution sur un an

Période du 1^{er} décembre 2019 au 30 novembre 2020



La base immobilière PERVAL, riche de 16 millions de références, est alimentée par le notariat français et contient les références de mutations immobilières de tous les types de biens, immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, garages, biens agricoles et viticoles, sur tout le territoire hors IdF (DOM compris). C'est un outil pour l'évaluation de tous types de biens par comparaison, la communication aux médias et organismes publics de données statistiques et la publication d'indices de prix des logements anciens sur la base d'une méthodologie établie avec l'Insee.