

Analyse des avant-contrats par rapport à l'automne 2023

Synthèse régionale

La baisse des volumes d'environ 20% est générale tous biens et secteurs confondus et s'est effectuée brutalement.

On assisterait cependant (à confirmer !) à une certaine stabilisation en ce début d'année.

Le secteur touristique de montagne garde du dynamisme et fait plus que se maintenir en termes de prix.

Dans les semaines qui viennent, on devrait avoir la confirmation que la baisse des volumes participe à une stabilisation des prix, enrayant leur chute.

Dans l'Ain, en ce qui concerne les **appartements anciens**, la baisse du prix de vente médian se poursuit d'une manière générale sur les 3 derniers mois. Par rapport à la même période de l'année dernière, ce prix est en recul, à 2 480 €/m² contre 2 370 €/m². On constate une forte baisse des **volumes** par rapport à l'année dernière, mais également par rapport au dernier trimestre. La baisse n'est pas uniforme sur tout le département : légère en volumes et en prix dans le *Pays de Gex* et un peu plus marquée à *Bourg-en-Bresse* et dans la *Plaine de l'Ain Côtière*. Pour les **maisons anciennes**, pas de baisse des prix ; on constate même une petite augmentation sur certains secteurs. En revanche, la baisse des **volumes** est très marquée, principalement dans la *Plaine de l'Ain Côtière*. Dans le *Pays de Gex* les prix augmentent, mais les volumes baissent. Dans le *Bugey Sud* et en *Grande Dombes*, on constate une nette augmentation des prix allié à une baisse importante des volumes. Faut-il en conclure que la baisse des volumes alimente la hausse des prix ?

M^e GROSJEAN, notaire à Gex

Dans la Drôme, en ce qui concerne les **appartements anciens**, on constate une poursuite de la baisse des prix amorcée dès septembre 2023. Le prix médian départemental s'établit à 1 790 €/m², actant une baisse de -4,2% par rapport au trimestre précédent. L'*Agglomération Valentinoise* se maintient davantage avec une baisse de -1,5% et une médiane à 1 930 €/m². *Romans-sur-Isère* affiche la médiane la plus basse à 1 560 €/m². La *Plaine de Montélimar* est à mi-chemin avec 1 880 €/m². Sur 1 an la baisse du prix médian atteint -4,7%.

Pour les **maisons anciennes**, le prix médian départemental est de 230 000 €, en retrait de -2,1% par rapport au trimestre précédent. La *Périphérie Valentinoise* continue également de baisser, à 221 000 €. Seules l'*Agglomération Valentinoise* et *Romans* sont en progression, avec respectivement 249 000 € (+13,2%) et 250 000 € (+3,3%). Par rapport à la même période de l'année dernière, il apparaît une baisse générale des maisons anciennes de -3,5% pour le

département sur un an. L'ensemble des secteurs suit cette tendance baissière annuelle, seuls les secteurs de *Romans* et de la *Plaine de Montélimar* étant en progression.

En termes de **volumes**, la baisse est très importante, avoisinant les -20% en une année. À remarquer, sur le secteur valentinois, et plus particulièrement pour le centre-ville, il est constaté une forte augmentation des achats de studios et d'appartements de faibles surfaces, s'expliquant en partie par l'engouement du « Airbnb ».

M^e MONTBARBON, notaire à Valence

Dans l'Isère, en ce qui concerne les **appartements anciens**, les prix diminuent de manière constante depuis 6 mois avec un repli d'environ 5%. À relever pour *Grenoble* un prix à 2 500 €/m² qui est son niveau d'avant COVID, résistant mieux en comparaison des autres agglomérations régionales. L'immobilier de montagne (*Oisans*) se maintient à 5 600 €/m² même si on constate une légère érosion (-3,3%). Relevons le dynamisme de l'*Isère Rhodanienne* à 2 100 €/m² et +13,2% (phénomène de report de la *Métropole Lyonnaise* qui est à la peine).

Pour les **maisons anciennes**, les prix sur 6 mois ont diminué d'environ 5%. Sur ces 3 derniers mois il faut constater une certaine reprise (non générale) avec un budget médian pour *Grenoble* de 325 000 € (+18,2%) et de 275 000 € pour l'*Isère Rhodanienne* (+5%). Quant aux **volumes**, la baisse enregistrée est l'une des plus importantes au niveau régional (-25%).

M^e RAY, notaire à Heyrieux

Dans la Loire, en ce qui concerne les **appartements anciens**, on constate une orientation à la baisse généralisée : 1 180 €/m² à *Saint-Étienne* (-4,1%) et 1 210 €/m² à *Roanne* (-0,2%) sur 3 mois. Sur un an, l'indice des prix est devenu négatif (-2,7%).

Pour les **maisons anciennes**, baisse des prix plus marquée que pour les appartements : -9,8% sur 3 mois. Le prix médian reste cependant élevé pour la Loire (185 000 €), l'indice baissant nettement sur un an (-5%). Malgré un rebond l'été dernier, les prix baissent désormais plus vite pour les maisons que pour les appartements.

Les **volumes** sont en baisse sur un an, tant pour les appartements (-12,3%) que pour les maisons (-17,5%). Ces pourcentages négatifs arrêtés à fin octobre sur les ventes se sont amplifiés depuis. Jusqu'à récemment, la modération des prix avait eu pour effet de limiter leur baisse, malgré la chute des volumes. Ce n'est plus le cas désormais, la baisse est généralisée, et encore plus nettement pour les maisons que pour les appartements, dont les prix baissent d'avantage par rapport aux années avant Covid, dans les communes où ils étaient les plus élevés.

M^e COURTET, notaire à Saint-Étienne

Dans le Rhône, en ce qui concerne les **appartements anciens**, le prix médian à *Lyon* intra-muros poursuit sa baisse à 4 490 €/m² (-4,7%) sur 3 mois, alors qu'il s'établissait au début de l'été à 5 000 €/m², les quartiers « prime » affichant la baisse la plus marquée. Alors que dans la *Métropole de Lyon* (hors *Lyon*) et dans le *Nouveau Rhône*, les prix faisaient

de la résistance à la baisse, au milieu de l'automne, ce n'est plus le cas, avec des baisses à environ -5% et un prix médian pour la *Métropole de Lyon* (hors *Lyon*) à 3 410 €/m².

Pour les **maisons anciennes**, après une chute brutale de -5% entre août et octobre, le prix médian semblerait se stabiliser à 355 000 € (-1,4%). À relever que, dans l'*Ouest Rhodanien* où le prix médian est le moins élevé (180 000 €), on constate une hausse de +10%.

Quant aux **volumes**, après s'être maintenus jusqu'à l'été dernier, ils ont décroché à l'automne en se contractant brutalement, de l'ordre de -20% mais sembleraient désormais se stabiliser.

M^e BAZAILLE, notaire honoraire

En Savoie, en ce qui concerne les **appartements anciens**, baisse généralisée de -6,8%, après un autre trimestre de légère baisse (-0,2%) avec un prix médian à 3 640 €/m² et à 2 620 €/m² (-4,5%) pour *Chambéry*, sachant que sur 1 an, à fin octobre 2023, l'augmentation était encore de +10,9%. Seuls les secteurs touristiques de montagne, où la part des résidences secondaires est importante, échappent pour l'heure à une baisse régulière des prix. Certains d'entre eux connaissent même une hausse ce trimestre (+13,1% pour les stations de *Tarentaise*, et +19% pour les 3 *Vallées*).

Cette appréciation est à nuancer toutefois, car selon les secteurs et sur des durées plus longues que ces 3 derniers mois, on rencontre là aussi des baisses. Pour les **maisons anciennes**, augmentation de +9% pour l'ensemble de la *Savoie*, l'augmentation annuelle à fin octobre 2023 étant de +5,2%. Les **volumes** sont désormais en baisse marquée (un peu plus de 20%) depuis plusieurs mois. Le nombre de mutations étant tellement faible sur certains secteurs, que l'on ne peut pas produire de statistiques.

M^e BOUVIER, notaire à Aime-La-Plagne

En Haute-Savoie, en ce qui concerne les **appartements anciens**, les prix restent élevés avec un prix médian de 4 580 €/m² (+1,6%). Cependant, on constate une grande disparité suivant les secteurs. *Annecy* : -0,6% à 5 140 €/m², actant une légère baisse pour la 1^{ère} fois depuis très longtemps. *Genevois* : +3,6% à 4 020 €/m², *Léman* : +2% à 4 000 €/m², *Vallée de l'Arve* : +3,3% à 3 200 €/m², *Le Grand Massif* : +1,1% à 5 400 €/m², *Mont-Blanc* : -6,3% à 7 450 €/m². Le marché de la montagne, même s'il est un peu en retrait, se maintient.

Pour les **maisons anciennes**, on constate une baisse de -2,8% avec un prix médian de 467 300 €. On note là encore une grande disparité selon les secteurs. *Genevois* : +1,7% à 468 000 €, *Léman* : -7,6% à 448 000 €, *Vallée de l'Arve* : -3,8% à 380 000 €. Les maisons poursuivent leur chute de prix en particulier dans le *Léman*, les ventes de maisons sur *Annecy* étant tellement faibles qu'on ne peut établir de statistiques.

En résumé si les **volumes** ont chuté d'environ 20% tant que pour les appartements que pour les maisons, les prix restent élevés.

M^e GARNIER, notaire à Thonon-les-Bains

Statistiques calculées à partir de l'intégralité des ventes immobilières

Indices des prix des logements anciens

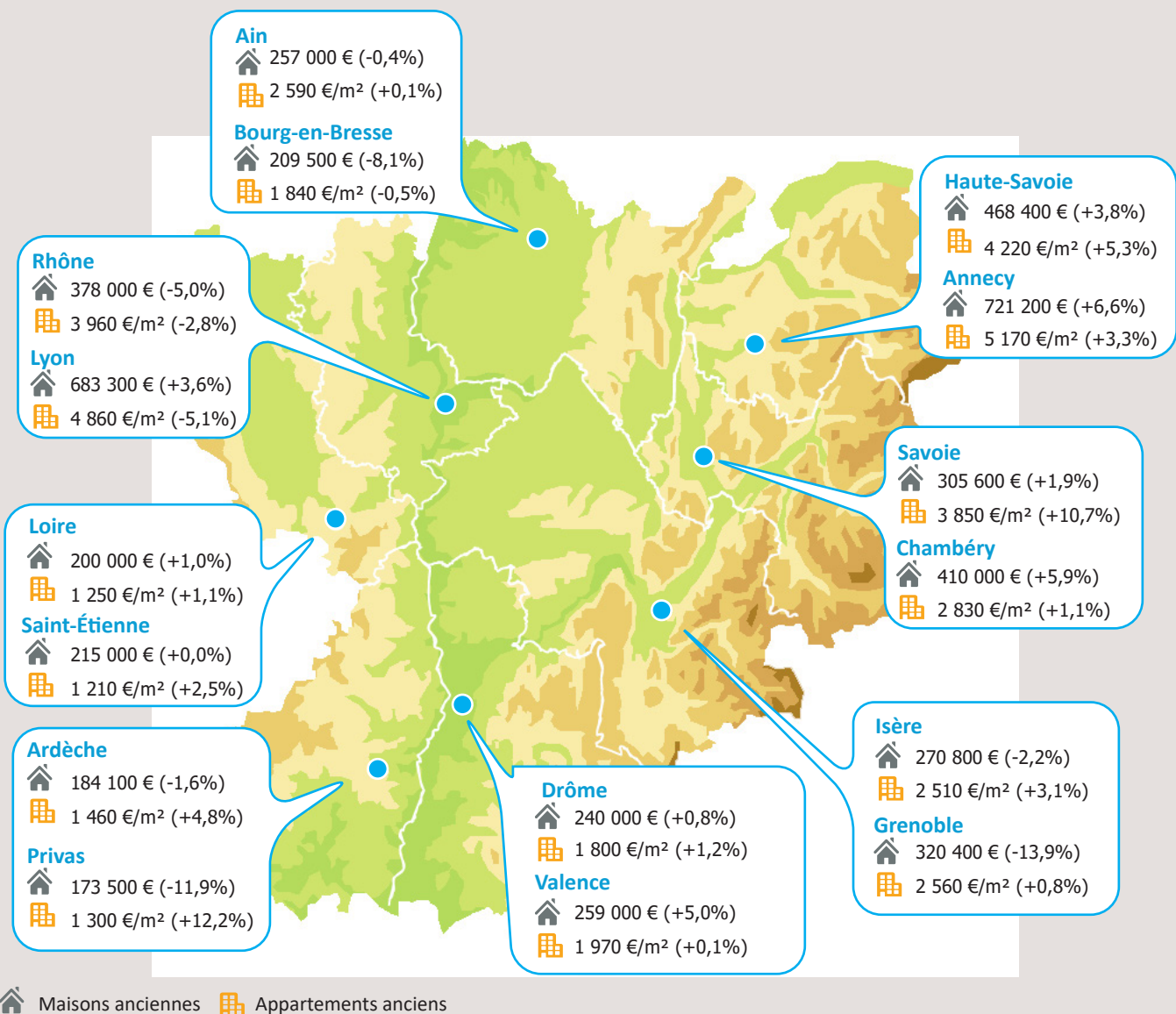
Période d'étude arrêtée au 31 décembre 2023

	Appartements anciens		Maisons anciennes	
	sur 3 mois CVS*	sur 1 an	sur 3 mois CVS*	sur 1 an
France métropolitaine	-1,8%	-4,1%	-1,8%	-3,3%
Province	-1,8%	-2,0%	-1,9%	-3,8%

*Séries corrigées des variations saisonnières

Prix médians en 2023 et évolutions sur un an

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023



La base immobilière PERVAL, riche de 20 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 (DROM compris, hors Mayotte). 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 des prix des logements anciens sur la base d'une méthodologie établie avec l'Insee.

