

Analyse des avant-contrats par rapport au printemps 2023

Synthèse régionale

Après un sursaut du printemps observé dans certaines parties du territoire régional, les prix et les volumes sont orientés à la **baisse**, même si la *Haute-Savoie* fait une ultime résistance. Globalement, les maisons anciennes sont plus impactées par cette baisse que les appartements anciens. Relevons que *Lyon*, ville centre de la région, est particulièrement concernée par ces baisses de prix et de volumes. Pour le moment, nous sommes dans le scénario 2 évoqué dans notre précédente note de conjoncture, c'est-à-dire une baisse des prix modérée mois après mois qui va se poursuivre dans le temps. L'inconnue étant de savoir si la chute des volumes, plus violente que prévue, se stabilisera.

Dans l'Ain, en ce qui concerne les **appartements anciens**, on constate une baisse modérée pour l'ensemble du département (-2,9% à 2 670 €/m²) après un rebond au trimestre précédent (+12,8%) mais très marqué dans le secteur *Plaine de l'Ain Côtière* (-11,6% à 2 580 €/m²), le *Pays de Gex* faisant exception (+4% à 4 750 €/m²).

Pour les **maisons anciennes**, forte baisse (-7,8% à 250 000 €) du budget médian, excepté dans le secteur *Bugey Sud* (+17,3% à 184 200 €) où le prix médian est le plus bas de l'Ain (184 200 €), le *Pays de Gex* faisant de la résistance (+2,5% à 625 000 €).

Les **volumes** baissent, bien que soutenus par les ventes à petit budget.

M^e GROSJEAN, notaire à Gex

Dans la Drôme, en ce qui concerne les **appartements anciens**, on constate une baisse du prix médian, en particulier sur le secteur de l'*Agglomération Valentinoise* (-2,7% à 2 090 €/m²), de *Romans* (-3,7% à 1 690 €/m²) et de la *Plaine de Montélimar* (-8,5% à 1 670 €/m²), le prix médian départemental étant stable à 1 910 €/m². Pour les **maisons anciennes**, on constate une baisse modérée du budget médian départemental (-3,6% à 241 000 €), mais très importante sur l'*Agglomération Valentinoise* (-27,7% à 211 000 €), la *Drôme provençale* faisant de

la résistance (-0,4% à 249 000 €) : effet résidence secondaire – télétravail. Les **volumes** retrouvent leur niveau d'avant Covid.

M^e MONTBARBON, notaire à Valence

Dans l'Isère, en ce qui concerne les **appartements anciens**, on constate une stabilité pour l'ensemble du département (-0,5% à 2 600 €/m²). Trimestre après trimestre, le prix médian à *Grenoble* se maintient au même niveau, avec de légères inflexions à la baisse ou à la hausse. *L'Isère Rhodanienne* à 2 300 €/m² (-1,4%) perd de son dynamisme. Le secteur *Massif de L'Oisans-Sud Dauphine* fléchit (-6,4% à 5 140 €/m²).

Pour les **maisons anciennes**, après un sursaut avant l'été, le budget médian est orienté à la baisse (-3,4% à 280 000 €), et d'une manière plus sévère dans le secteur *Grenoble Sud* (-14,8% à 315 100 €). Le secteur *Nord Isère* continue à bénéficier de l'attractivité lyonnaise (+2,4% à 274 500 €), contrairement à l'*Isère Rhodanienne* (-5,1% à 277 000 €). La baisse des **volumes** se situe aux environs de 15% par rapport au deuxième trimestre.

M^e RAY, notaire à Heyrieux

Dans la Loire, en ce qui concerne les **appartements anciens**, on constate une baisse pour l'ensemble du département (-4,5% à 1 260 €/m²). Après un léger rebond au trimestre précédent (+2,1%), *Saint-Étienne* et *Roanne* affichent un prix quasiment identique à respectivement 1 240 €/m² et 1 220 €/m², l'effritement étant plus marqué à *Saint-Étienne* (-4,1% contre -2,6%).

Pour les **maisons anciennes**, baisse modérée du budget médian (-2,9% à 199 000 €) excepté dans le secteur *Plaine du Forez Sud* (+5,4% à 273 000 €) après, comme pour les appartements, un rebond au trimestre précédent (+4,1%). La forte baisse observée en 2022 est désormais effacée. La baisse des **volumes** s'accélère.

M^e COURTET, notaire à Saint-Étienne

Dans le Rhône, en ce qui concerne les **appartements anciens**, on constate à *Lyon* que la baisse amorcée au début de l'année s'accroît (-5,2%), le prix médian s'éloignant pour la première fois des 5 000 €/m² à 4 790 €/m². Le décrochage est moins marqué pour la *Métro-*

pole de Lyon (hors Lyon) : -3,3% à 3 530 €/m², et pour le *Nouveau Rhône*, aux environs de -1%.

Pour les **maisons anciennes**, même phénomène d'accélération de la baisse amorcée depuis le début de l'année (-6,3% à 365 000 €), la baisse étant encore plus marquée dans la *Métropole de Lyon (hors Lyon)* (-12,6% à 419 500 €).

La baisse des **volumes** en fonction des secteurs et des types de biens se situe entre -15% et -20%.

M^e BAZAILLE, notaire honoraire

En Savoie, en ce qui concerne les **appartements anciens**, on constate une baisse du prix médian (-3,1% à 3 890 €/m²) pour l'ensemble du département, après un premier et deuxième trimestre de hausse respectivement de +9,5% et +3,9%. Les prix en montagne résistent dans les *Stations de Maurienne* (+8,3% à 3 750 €/m²), contrairement aux *Stations de Tarentaise* (-11,4% à 5 810 €/m²) et des *Trois Vallées* (-13,1% à 8 840 €/m²). Niveau de prix ! Pour les **maisons anciennes**, baisse importante du budget médian (-14,2% à 313 200 €), *Aix* faisant de la résistance (+9,9% à 387 000 €) alors que le secteur *Yenne-St Genix-Pont de Beauvoisin* décroche (-23,7% à 216 000 €).

Les **volumes** sont stables pour les maisons contrairement aux appartements où la baisse est forte.

M^e BOUVIER, notaire à Aime-La-Plagne

En Haute-Savoie, en ce qui concerne les **appartements anciens**, on constate une stabilité des prix (+0,5% à 4 510 €/m²) avec une grande disparité d'évolution : -11,3% (3 020 €/m²) dans le secteur *Vallée de l'Arve*, tandis que les secteurs montagnes avec le *Grand Massif* (+1,6% à 5 390 €/m²) et *Mont Blanc* (+3,9% à 8 180 €/m²) continuent à progresser.

Pour les **maisons anciennes**, même stabilité avec un budget médian de -0,4% (458 200 €) avec une disparité (-7,4% à 444 300 €) dans le *Genevois* et +0,7% dans le secteur *Vallée de l'Arve* (382 500 €).

Même si les **volumes** restent encore stables comme les prix, le marché est en train de se retourner.

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

Statistiques calculées à partir de l'intégralité des ventes immobilières

Indices des prix des logements anciens

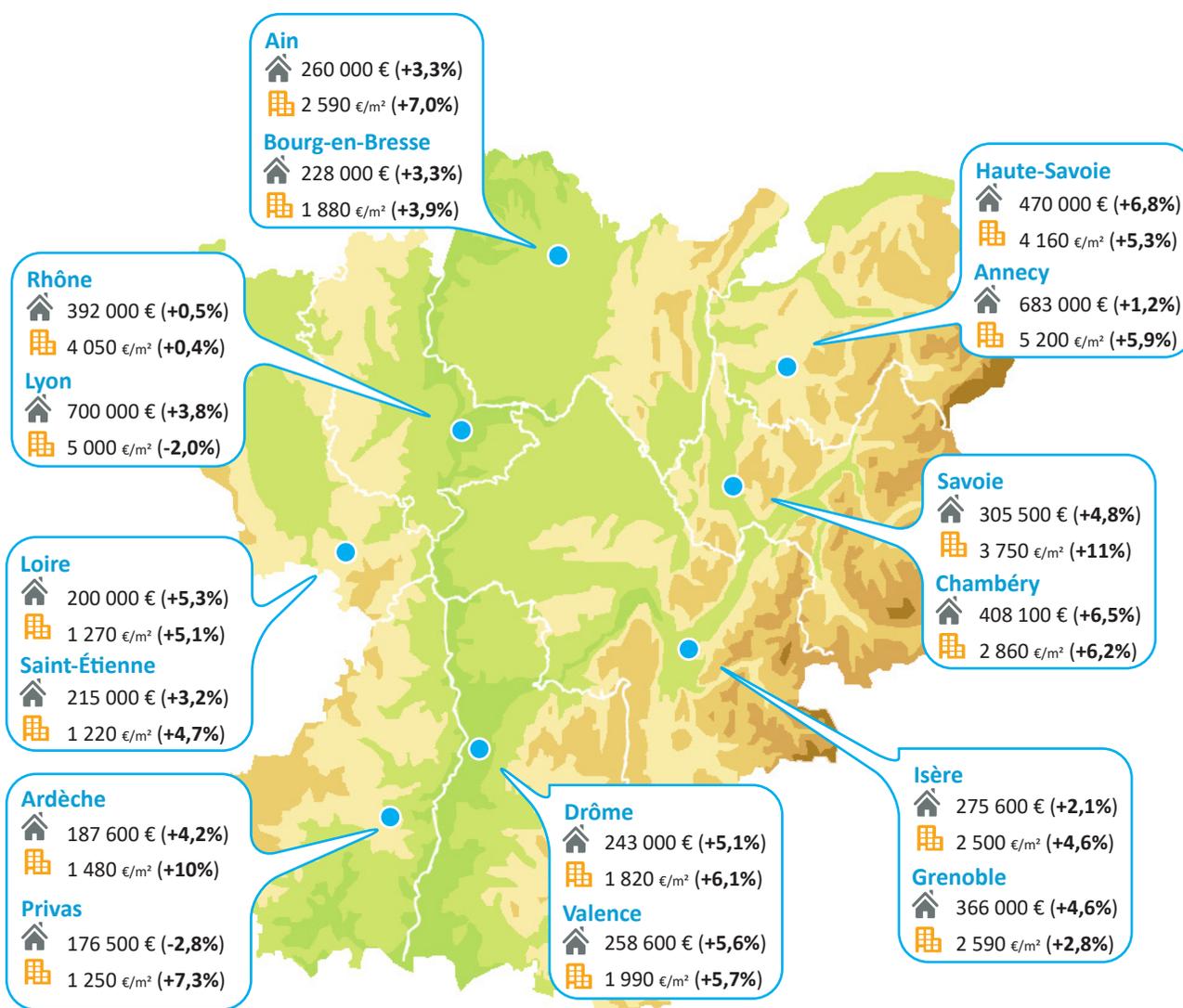
Période d'étude arrêtée au 31 août 2023

	Appartements anciens		Maisons anciennes	
	sur 3 mois CVS*	sur 1 an	sur 3 mois CVS*	sur 1 an
France métropolitaine	-0,8%	-1,1%	-0,6%	-0,6%
Province	-0,3%	+1,4%	-0,4%	-0,1%

*Séries corrigées des variations saisonnières

Prix médians à fin août 2023 et évolutions sur un an

Période du 1^{er} septembre 2022 au 31 août 2023



Maisons anciennes Appartements anciens

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.

