

LES PRINCIPALES AIRES URBAINES



Perval

Les références immobilières du notariat

Observatoire Régional de l'Habitat
et du Logement Rhône-Alpes





Perval

Les références immobilières du notariat

Observatoire Régional de l'Habitat
et du Logement Rhône-Alpes



Les aires urbaines retenues pour l'analyse 2005 sont les mêmes que celles de l'analyse précédente :

Bourg-en-Bresse, Oyonnax et Belley pour l'Ain; Valence, Romans-sur-Isère et Montélimar pour la Drôme; Grenoble, Vienne, Voiron, Bourgoin-Jallieu et Roussillon pour l'Isère; Saint-Etienne, Saint-Chamond, Roanne et Saint-Just-Saint-Rambert pour la Loire; Lyon, Tarare et Villefranche-sur-Saône pour le Rhône; Chambéry, Albertville et Aix-les-Bains pour la Savoie; Annecy, Thonon-les-Bains, Annemasse, Rumilly et Cluses pour la Haute-Savoie.

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 prix moyens selon la localisation.

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

Les trois typologies (groupe 1, 2 et 3) 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 en appartements, l'unité urbaine l'est davantage pour les maisons individuelles et l'aire urbaine pour les terrains à bâtir.

1. Les appartements

Les typologies ont permis de formaliser 3 ensembles de villes centres dont les prix sont proches :

Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3
Prix bas : moins de 1 500 €/m ²	Prix moyen : entre 1 500 €/m ² et 2 000 €/m ²	Prix élevé : plus de 2 000 €/m ²

Typologie des appartements des villes centres dans les aires urbaines retenues (données 2005)

Groupe 1 : les moins chères

- Comme pour les années précédentes, Roanne est la ville centre la moins onéreuse et celle qui enregistre la plus faible évolution à 800 €/m² pour une hausse de 10%.
- Saint-Etienne et Tarare, connaissent des progressions de plus de 20%, mais ne rattrapent pas leur retard et restent encore en queue de classement devant Roanne, avec des prix respectifs de 1 050 €/m² et 1 100 €/m².
- Saint-Chamond se distingue avec le plus fort taux de variation annuel du groupe à +25%, pour un prix au m² de 1 260 € et confirme sa progression.
- Romans-sur-Isère et Montélimar avec des hausses relativement faibles par rapport à la moyenne (14% et 16%), rétrogradent du groupe 2 au groupe 1 et deviennent ainsi plus abordables que d'autres villes centres restées dans le second groupe.
- Valence et Bourg-en-Bresse en restant en dessous de la barre des 1 500 €/m², se retrouvent aussi dans le groupe 1, avec des prix légèrement supérieurs à ceux pratiqués sur Roussillon qui était la ville centre la plus onéreuse de ce groupe en 2004.

Groupe 2 : des niveaux de prix moyens

- Dans ce groupe, les écarts de prix sont très faibles, moins de 500 € séparent la ville centre la plus chère Rumilly (1 910 €/m²), de la ville centre la moins onéreuse Saint-Just-Saint-Rambert (1 520 €/m²).
- Dans le groupe 1 en 2004, Saint-Just-Saint-Rambert monte dans le groupe 2 grâce à une hausse exceptionnelle de 48%. Cependant, cette progression est à relativiser car la majorité des appartements vendus en 2005 ont été construits après 1991 alors qu'en 2004, ils représentaient moins de 15% des ventes.
- Pour les autres villes centres, les progressions s'étalent entre 15% pour Vienne et 22% pour Cluses et Villefranche-sur-Saône.

Groupe 3 : les plus chères

- Dans ce groupe, nous retrouvons les mêmes villes centres qu'en 2004, à l'exception de Voiron, Chambéry et Aix-les-Bains qui en dessous de la barre des 2 000 €/m² se retrouvent dans le groupe 2.
- En tête du classement, Annecy affiche un prix moyen de 2 900 €/m² en hausse de 19% faisant suite à une progression de 10% en 2004. Pour toutes les autres villes centres, sauf Thonon-les-Bains, le rythme de progression s'est ralenti par rapport à 2004.

Groupe 1 : les moins chères

Appartements anciens

Villes centres	Nbre de ventes	Poids dans l'UU	Prix moyen au m ²	Evolution du prix 05/04	Typologie			Epoque de construction			
					T1-2-3	T4	T5 et plus	Avant 48	48-70	70-91	Après 91
Roanne	263	83%	797 €	10%	60%	27%	14%	18%	53%	28%	1%
Saint-Etienne	1337	84%	1 050 €	24%	62%	25%	13%	24%	41%	32%	3%
Tarare	25	89%	1 101 €	21%	48%	24%	28%	71%	14%	14%	0%
Belley	7	100%	1 130 €	15%	71%	14%	14%	33%	33%	33%	0%
Oyonnax	94	94%	1 171 €	16%	53%	29%	18%	21%	25%	46%	8%
Saint-Chamond	85	65%	1 262 €	25%	55%	31%	14%	38%	31%	31%	0%
Romans-sur-Isère	71	90%	1 275 €	14%	45%	32%	23%	4%	52%	42%	2%
Montélimar	52	74%	1 303 €	16%	54%	33%	13%	26%	34%	34%	6%
Roussillon	13	32%	1 340 €	23%	62%	38%	0%	9%	55%	36%	0%
Valence	355	70%	1 367 €	18%	51%	39%	10%	13%	60%	23%	3%
Bourg-en-Bresse	235	94%	1 380 €	17%	50%	34%	16%	19%	43%	29%	8%

Groupe 2 : des niveaux de prix moyens

Villes centres	Nbre de ventes	Poids dans l'UU	Prix moyen au m ²	Evolution du prix 05/04	Typologie			Epoque de construction			
					T1-2-3	T4	T5 et plus	Avant 48	48-70	70-91	Après 91
Saint-Just-Saint-Rambert	12	34%	1 522 €	48%	58%	25%	17%	27%	0%	18%	55%
Vienne	138	84%	1 523 €	15%	61%	26%	13%	39%	28%	26%	8%
Villefranche-sur-Saône	169	78%	1 561 €	22%	56%	30%	14%	12%	40%	38%	10%
Albertville	78	91%	1 568 €	18%	51%	36%	13%	10%	45%	40%	4%
Bourgoin-Jallieu	74	96%	1 653 €	19%	51%	39%	9%	31%	27%	39%	3%
Cluses	146	53%	1 794 €	22%	64%	28%	8%	1%	28%	56%	15%
Voiron	166	78%	1 892 €	18%	56%	28%	16%	26%	25%	39%	10%
Chambéry	381	67%	1 892 €	14%	59%	27%	14%	16%	44%	33%	7%
Rumilly	78	98%	1 911 €	14%	62%	23%	15%	25%	17%	49%	10%

Groupe 3 : les plus chères

Villes centres	Nbre de ventes	Poids dans l'UU	Prix moyen au m ²	Evolution du prix 05/04	Typologie			Epoque de construction			
					T1-2-3	T4	T5 et plus	Avant 48	48-70	70-91	Après 91
Aix-les-Bains	419	89%	2 166 €	15%	81%	13%	6%	14%	43%	37%	6%
Grenoble	1350	50%	2 180 €	16%	62%	26%	13%	21%	47%	26%	6%
Annemasse	465	37%	2 264 €	14%	73%	18%	9%	2%	32%	53%	13%
Thonon-les-Bains	230	56%	2 357 €	21%	64%	26%	10%	12%	24%	53%	11%
Lyon	4496	52%	2 384 €	18%	67%	21%	12%	29%	28%	31%	12%
Annecy	676	48%	2 898 €	19%	71%	21%	8%	12%	51%	34%	3%



2. Les maisons

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

Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3
Prix bas : moins de 180 000 €	Prix moyen : entre 180 000 € et 250 000 €	Prix élevé : Plus de 250 000 €

Typologie des maisons par unité urbaine dans les aires urbaines retenues (données 2005)

Groupe 1 : les moins chères

- A l'instar des appartements, Roanne confirme son statut d'unité urbaine la moins onéreuse à 124 400 €, malgré une progression annuelle de 11% contre 8% en 2004.
- Tarare et Oyonnax sont les deux unités urbaines que l'on retrouve en plus par rapport à 2004 dans le groupe 1. Anciennement dans le groupe 2, le coût moyen sur Oyonnax est resté quasiment stable à 152 700 € et celui de Tarare a même enregistré une baisse de 11% pour s'établir à 141 500 € devant Belley et Roanne.
- La progression record de 30% observée sur Belley en 2004, s'essouffle en 2005 avec seulement 5%.
- Sur les autres unités urbaines du groupe, le rythme de progression s'est accéléré. Saint-Just-Saint-Rambert avec 177 830 € enregistre le plus fort différentiel avec une hausse de 25% en 2005 contre 15% en 2004.

Groupe 2 : des niveaux de prix moyens

- Entre 2004 et 2005, seule Rumilly rétrograde du groupe 3 au groupe 2, après une baisse du coût de 2%, à 232 500 € en moyenne.
- Voiron est en tête du groupe à 234 400 € suivie de près par Rumilly à 232 500 € et Vienne à 229 300€.

Groupe 3 : les plus chères

- Dans ce groupe, nous retrouvons les mêmes unités urbaines qu'en 2004, à l'exception de Rumilly. Le classement par niveau de prix diffère avec par ordre décroissant, Annecy (392 700 €) qui passe logiquement au dessus d'Annemasse (378 700 €) suivie par Thonon-les-Bains (348 300 €), Grenoble (297 200 €), Aix-les-Bains (295 200 €) et Lyon (279 300 €).
- Toutes les unités urbaines, sauf Aix-les-Bains affichent des évolutions plus élevées qu'en 2004 avec un record pour Thonon-les-Bains à +37%. Ce taux est à relativiser car il fait suite à une baisse de 7% en 2004.

N.B. : L'analyse sur l'unité urbaine, comme indiqué ci-dessus, peut toutefois engendrer des effets déformants sur les évolutions de prix dans le cas de différences de représentativité d'une année sur l'autre des communes concernées.

Groupe 1 : les moins chères

Maisons anciennes

unité urbaine	Nbre de ventes	Poids dans l'AU	Prix moyen	Evolution du prix 05/04	Typologie			Epoque de construction			
					T1-2-3	T4 et T5	T6 et plus	Avant 48	48-70	70-91	Après 91
Roanne	240	66%	124 405 €	11%	19%	54%	27%	40%	25%	32%	3%
Belley	20	32%	136 124 €	5%	25%	50%	25%	47%	18%	29%	6%
Tarare	52	81%	141 516 €	-11%	25%	60%	15%	64%	10%	24%	2%
Roussillon	155	97%	151 934 €	10%	24%	55%	21%	39%	23%	29%	8%
Oyonnax	81	69%	152 655 €	-1%	10%	54%	36%	22%	26%	47%	5%
Montélimar	79	64%	154 061 €	18%	18%	62%	20%	59%	16%	19%	5%
Saint-Etienne	406	86%	164 136 €	18%	14%	62%	24%	32%	21%	40%	8%
Romans-sur-Isère	72	61%	169 304 €	20%	11%	64%	25%	41%	11%	35%	13%
Albertville	77	76%	170 072 €	17%	27%	44%	29%	23%	27%	35%	15%
Saint-Just-Saint-Rambert	148	100%	177 833 €	25%	13%	61%	26%	31%	16%	41%	12%
Saint-Chamond	182	94%	178 415 €	22%	18%	52%	30%	41%	12%	37%	11%

Groupe 2 : des niveaux de prix moyens

unité urbaine	Nbre de ventes	Poids dans l'AU	Prix moyen	Evolution du prix 05/04	Typologie			Epoque de construction			
					T1-2-3	T4 et T5	T6 et plus	Avant 48	48-70	70-91	Après 91
Valence	269	58%	190 262 €	15%	12%	62%	26%	24%	21%	48%	7%
Bourg-en-Bresse	156	38%	191 620 €	18%	8%	62%	31%	25%	19%	37%	18%
Bourgoin-Jallieu	77	89%	210 787 €	16%	10%	64%	26%	36%	14%	32%	18%
Villefranche-sur-Saône	194	88%	220 337 €	20%	12%	54%	34%	30%	13%	40%	17%
Vienne	86	81%	229 327 €	13%	6%	57%	37%	33%	10%	43%	14%
Rumilly	34	69%	232 468 €	-2%	9%	56%	35%	33%	21%	25%	21%
Voiron	175	100%	234 371 €	19%	11%	55%	34%	36%	15%	33%	16%

Groupe 3 : les plus chères

unité urbaine	Nbre de ventes	Poids dans l'AU	Prix moyen	Evolution du prix 05/04	Typologie			Epoque de construction			
					T1-2-3	T4 et T5	T6 et plus	Avant 48	48-70	70-91	Après 91
Chambéry	177	72%	263 140 €	14%	13%	49%	38%	19%	34%	31%	16%
Cluses	80	85%	267 500 €	16%	16%	53%	31%	11%	14%	52%	23%
Lyon	2421	61%	279 283 €	15%	10%	59%	31%	24%	17%	45%	14%
Aix-les-Bains	138	100%	295 184 €	19%	10%	53%	37%	13%	29%	39%	19%
Grenoble	515	61%	297 176 €	5%	11%	60%	30%	23%	20%	44%	13%
Thonon-les-Bains	212	82%	348 310 €	37%	12%	45%	42%	18%	25%	40%	18%
Annemasse	340	34%	378 747 €	11%	11%	56%	32%	11%	15%	60%	13%
Annecy	214	44%	392 694 €	16%	10%	51%	39%	10%	26%	48%	16%

3. Les terrains à bâtir

Rappel méthodologique : le périmètre de référence est celui de l'aire urbaine, le nota bene indiqué pour les maisons et de même valide pour l'analyse relative aux terrains.

Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3
Prix bas : moins 70 000 €	Prix moyen : entre 70 000 € et 100 000 €	Prix élevé : Plus de 100 000 €

Typologie des terrains à bâtir dans les aires urbaines retenues (données 2005)

Groupe 1 : les moins chères

- Sans surprise, Roanne reste l'aire urbaine étudiée la moins onéreuse avec 37 840 €. Néanmoins, l'accélération du rythme de progression des prix ces dernières années sur cette aire urbaine réduit l'écart avec les autres niveaux géographiques, et plus particulièrement avec Oyonnax qui ne progresse que de 1% en 2005.
- Roussillon et Tarare passent du groupe 2 au groupe 1 entre 2004 et 2005, malgré des hausses respectives de 9% et 17% qui restent inférieures à celle observée sur Saint-Just-Saint-Rambert à +25% (qui devient ainsi plus onéreuse).

Groupe 2 : des niveaux de prix moyen

- En terme de progression, nous constatons des évolutions très contrastées en fonction de la répartition entre le viabilisable et le viabilisé. Alors que Rumilly enregistre une baisse de 7% sans doute liée à la surreprésentation du viabilisable à 33% contre 19% en 2004, Cluses bondit de plus de 50%. Cette hausse s'accompagne d'une augmentation de la part du viabilisé qui passe de 70% à 82% en un an.
- En 2005, le groupe 2 récupère donc Rumilly (voir plus haut) et Villefranche-sur-Saône qui étaient dans le groupe 3 en 2004. Pour Villefranche-sur-Saône, la progression reste soutenue à 12% mais insuffisante pour rester parmi les aires urbaines les plus onéreuses.

Groupe 3 : des niveaux de prix élevés

- En 2005, Annemasse prend la place de Grenoble et devient l'aire urbaine la plus onéreuse à 157 000 €
- En moyenne, on note une décélération du rythme de progression des prix dans les aires urbaines de ce groupe. Seules à échapper à ce mouvement, Chambéry et Aix-les-Bains, les niveaux géographiques les plus abordables du groupe, poursuivent leur essor avec des progressions respectives de +33% et +22% contre +1% et +6% en 2004.
- La relative accalmie des prix concerne plus particulièrement Voiron et Grenoble qui subissent le plus fort ralentissement avec des taux de variation de 8% et 10% en 2005 contre 29% en 2004 pour les deux.



Groupe 1 : les moins chères

Terrains à bâtir

Aire urbaine	Nbre de ventes	Prix moyen	Evolution du prix 05/04
Roanne	171	37 840 €	41%
Oyonnax	64	38 751 €	1%
Belley	67	40 042 €	25%
Bourg-en-Bresse	381	48 307 €	21%
Albertville	85	50 889 €	-3%
Montélimar	40	59 205 €	16%
Saint-Etienne	173	60 974 €	12%
Romans-sur-Isère	94	62 391 €	38%
Roussillon	169	62 518 €	9%
Tarare	30	67 116 €	17%
Saint-Just-Saint-Rambert	65	68 997 €	25%

Groupe 2 : des niveaux de prix moyens

Aire urbaine	Nbre de ventes	Prix moyen	Evolution du prix 05/04
Valence	181	72 048 €	24%
Saint-Chamond	82	76 491 €	25%
Bourgoin-Jallieu	42	83 560 €	10%
Rumilly	31	84 371 €	-7%
Cluses	104	85 638 €	60%
Thonon-les-Bains	202	87 809 €	20%
Vienne	28	97 535 €	28%
Villefranche-sur-Saône	92	99 453 €	12%

Groupe 3 : les plus chères

Aire urbaine	Nbre de ventes	Prix moyen	Evolution du prix 05/04
Chambéry	159	105 836 €	33%
Aix-les-Bains	92	106 057 €	22%
Voiron	61	120 713 €	8%
Lyon	1198	121 644 €	16%
Annecy	310	132 087 €	20%
Grenoble	197	145 302 €	10%
Annemasse	552	157 045 €	28%

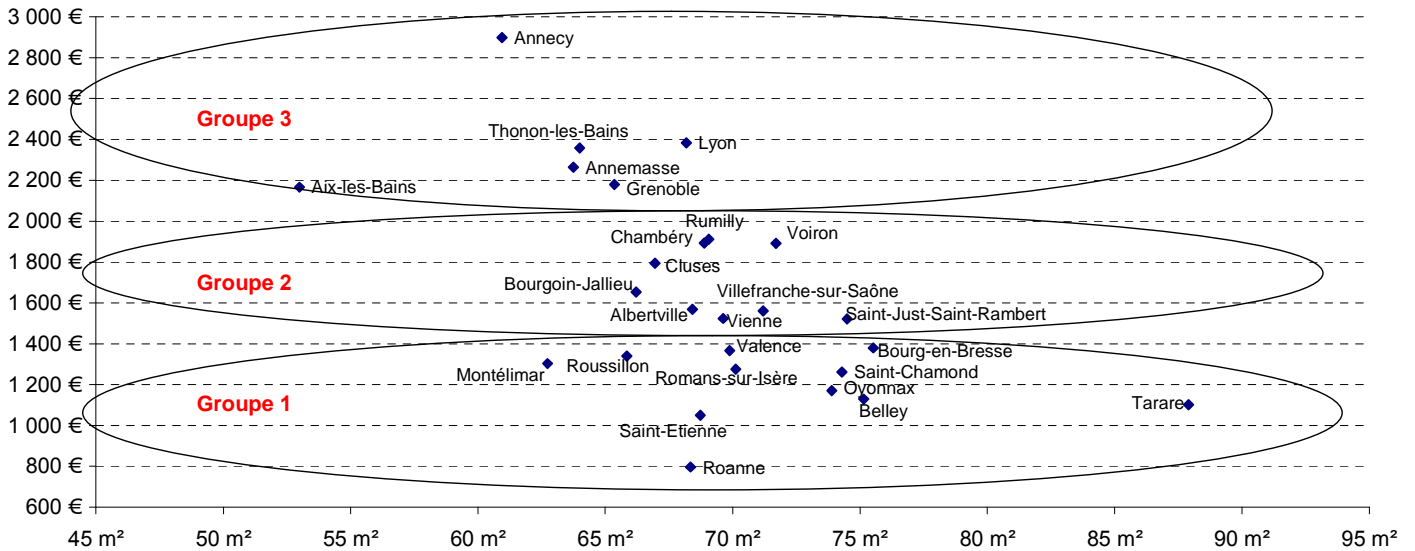


4. Récapitulatif

☐ Les appartements.

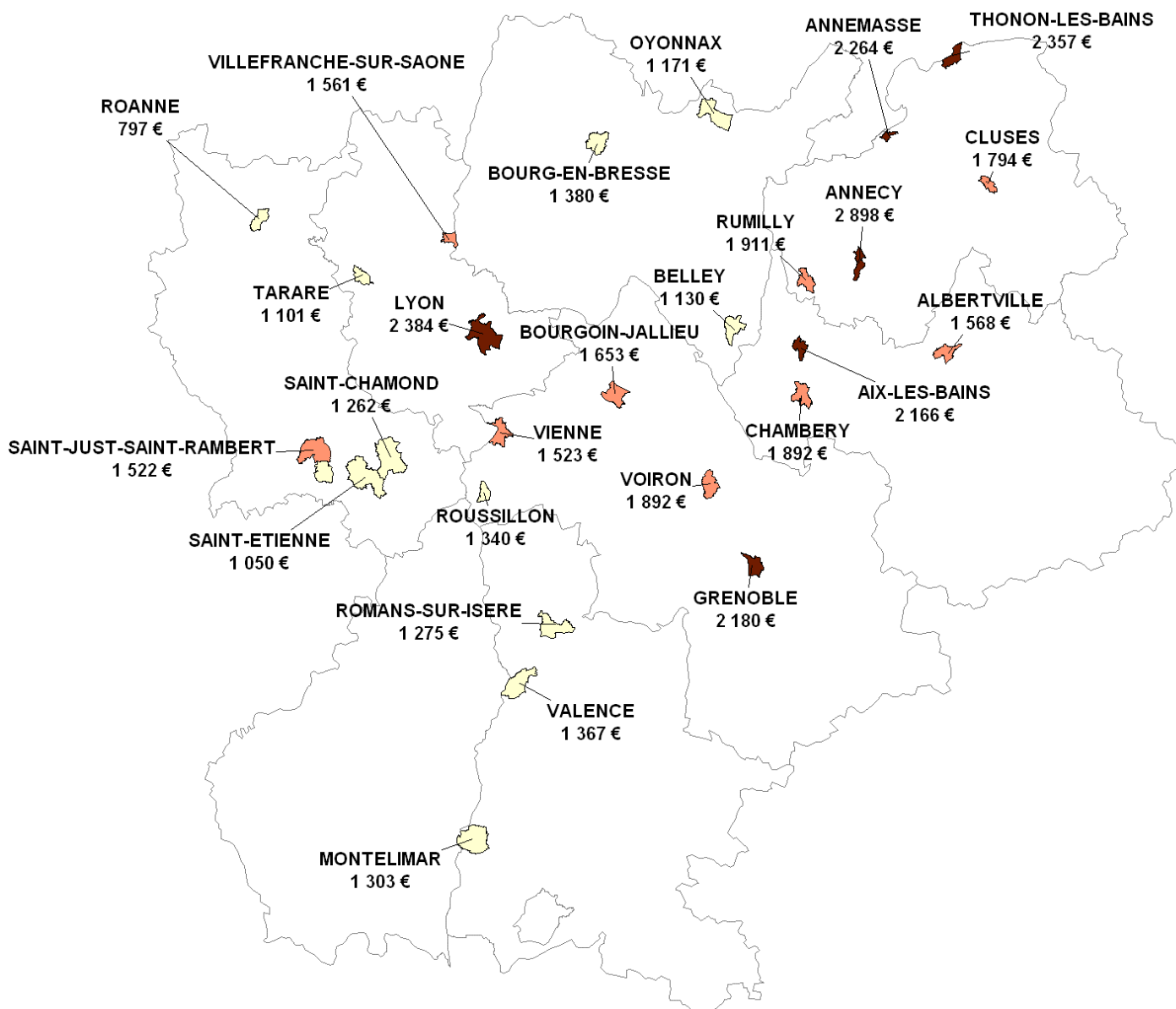
Transactions d'appartements

prix/m² et surface moyenne
comparaison des villes centres



Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

Les transactions d'appartements anciens en Rhône-Alpes Niveau des prix par ville centre en 2005.



Prix au m² des appartements anciens

- plus de 2 000 €
- de 1 500 € à 2 000 €
- moins de 1 500 €

Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

Entre l'est et l'ouest de la région, les disparités sont toujours d'actualité en 2005.

C'est du côté est, que nous retrouvons la majorité des villes centres les plus onéreuses avec en tête Annecy, puis Annemasse, Thonon-les-Bains, Aix-les-Bains et Grenoble qui présentent toutes des prix supérieurs à 2 000 €/m². Les autres villes centres étudiées situées dans cette zone géographique telles que Rumilly, Chambéry, affichent des niveaux de prix moyens, seules les villes centres de l'Ain restent abordables à moins de 1 500 €/m².

Du côté ouest, Lyon est la seule ville centre dont le prix moyen au m² est supérieur à 2 000 € et même sensiblement à 2 394 €/m² à la 2^{me} place derrière Annecy, ce qui profite aux deux villes centres de Vienne et de Villefranche-sur-Saône et leur permettent de dépasser la barre des 1 500 €/m².

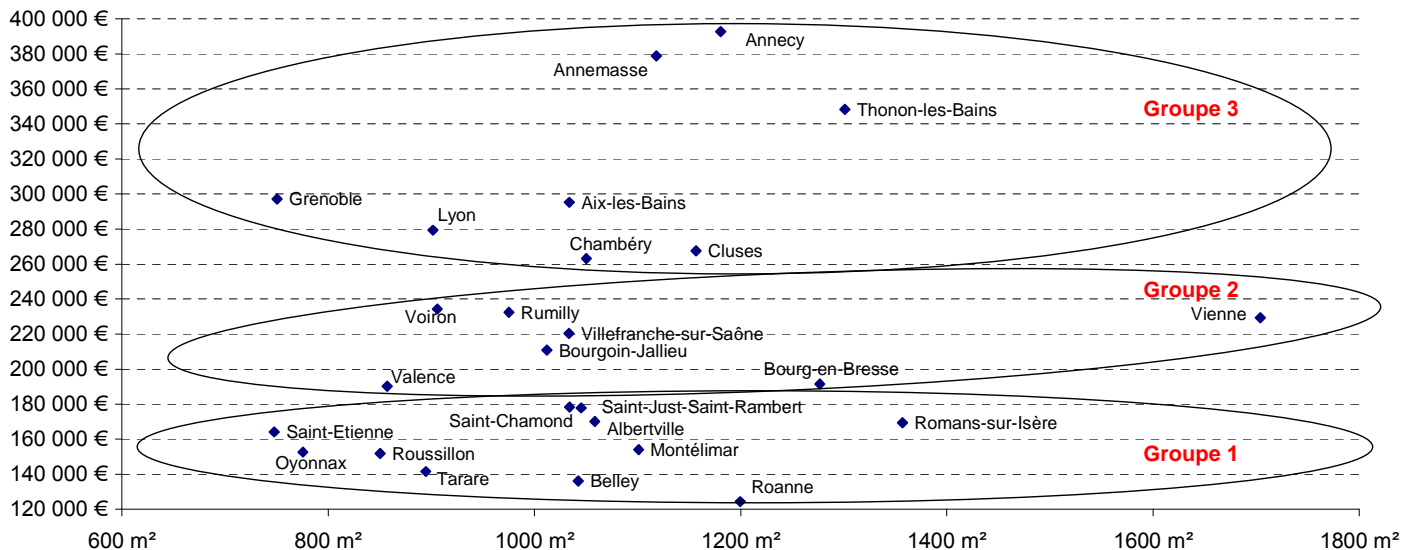
Les villes centres étudiées de la Drôme, de la Loire et de l'Ain, toutes classées dans le groupe 1 proposent les prix les plus bas.

Comme l'an dernier la hiérarchie des prix peut s'expliquer en grande partie par la conjonction du dynamisme de l'activité économique et de l'attractivité intrinsèque des communes étudiées.



❑ Les maisons

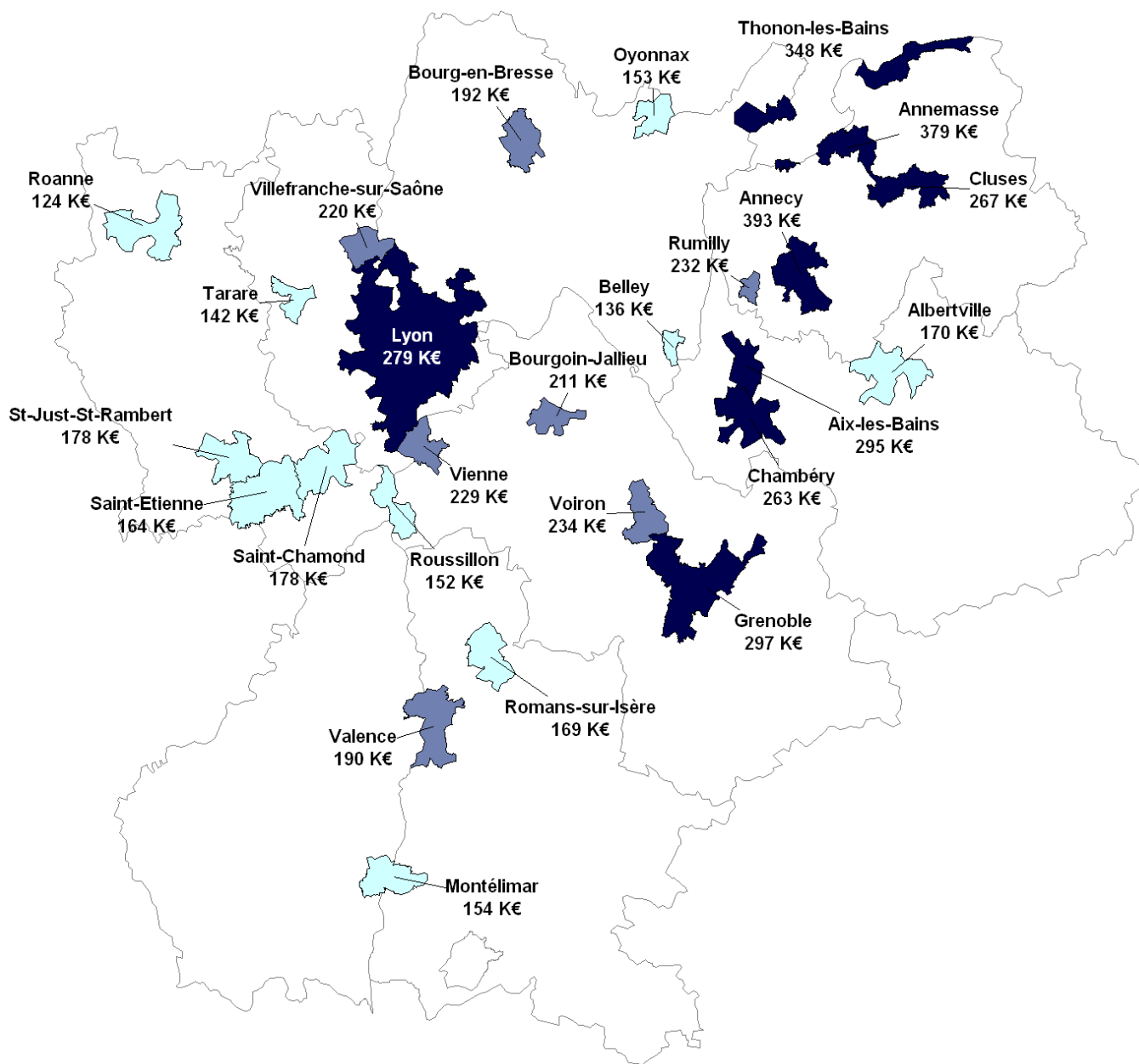
Transactions de maisons
prix moyen et surface moyenne des terrains
comparaison des unités urbaines



Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

Les transactions de maisons anciennes en Rhône-Alpes

Niveau des prix par unité urbaine en 2005.



Prix moyen des maisons anciennes

- plus de 250 000 €
- de 180 000 € à 250 000 €
- moins de 180 000 €

Source : Notaires de France – Perval (année 2005).



Perval

Les références immobilières du notariat

Observatoire Régional de l'Habitat
et du Logement Rhône-Alpes



Pour les maisons, le constat relatif aux écarts de prix entre l'est et l'ouest est aussi notoire que pour les appartements.

C'est plus précisément, dans le quart nord-est de la région, que nous trouvons les trois unités urbaines les plus chères : Thonon-les-Bains, Annemasse et Annecy.

Cette géographie des unités urbaines les plus onéreuses se poursuit tout le long du sillon alpin. Comme pour les appartements, le niveau élevé des prix repose sur le dynamisme économique et touristique de la zone. En effet, même si les stations de ski ont été exclues de l'analyse, leur proximité joue un rôle important.

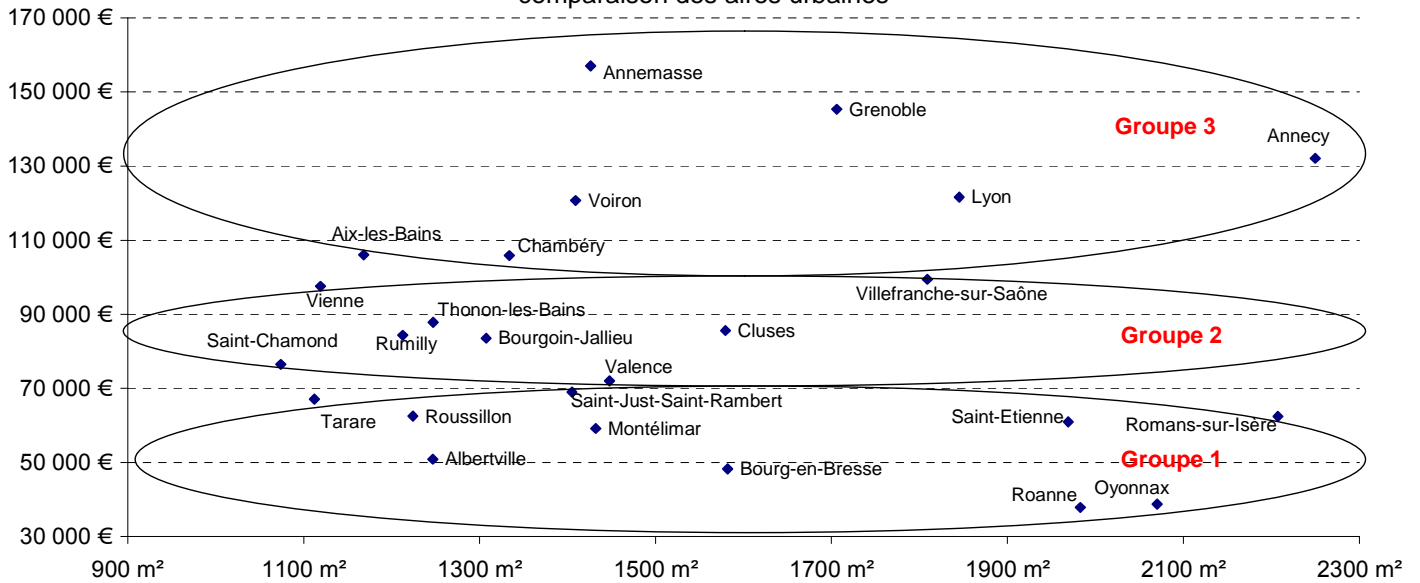
A l'ouest, comme en appartements, Lyon est la seule unité urbaine qui affiche un coût moyen parmi les plus élevé, et l'effet d'entraînement constaté sur Vienne et Villefranche-sur-Saône est aussi présent pour les maisons.

Enfin l'ensemble des autres unités urbaines de l'ouest restent les plus abordables malgré un décollage des prix dans le sud de la Loire (+18% pour Saint-Etienne, +25% pour Saint-Just-Saint-Rambert et +22% pour Saint-Chamond).

☐ Les terrains à bâtir

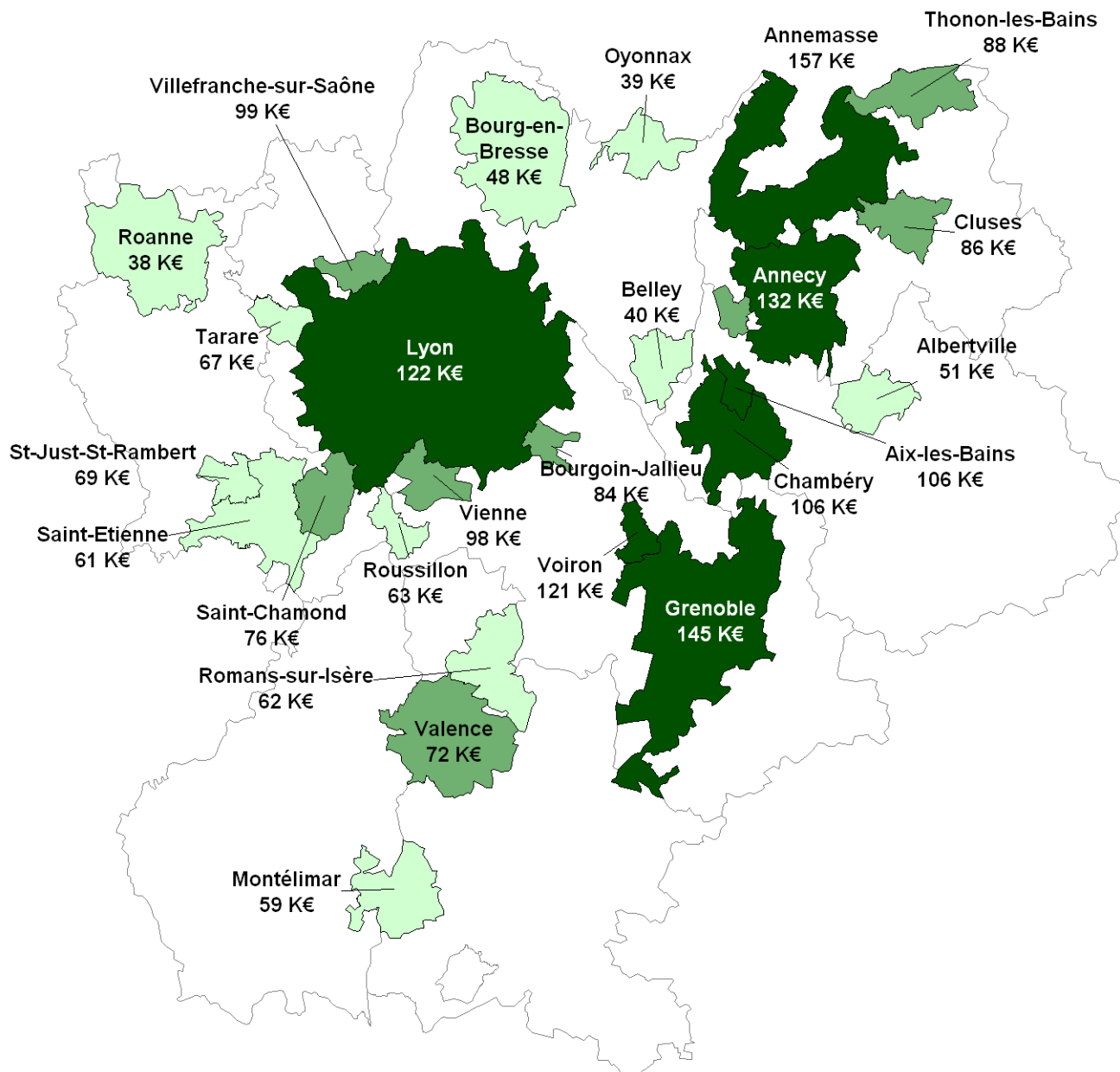
Transactions de terrains à bâtir

prix moyen et surface moyenne
comparaison des aires urbaines



Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

Les transactions de terrains à bâtir en Rhône-Alpes Niveau des prix par aire urbaine en 2005.



Prix moyen des terrains à bâtir

- plus de 100 000 €
- de 70 000 € à 100 000 €
- moins de 70 000 €

Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

Pour ce qui concerne les terrains, des disparités entre l'est et l'ouest sont aussi constatées.

Cependant, l'influence de l'activité économique semble plus importante sur ce marché que sur celui du bâti.

En effet, pour l'analyse des terrains, l'aire urbaine de Grenoble arrive en deuxième place derrière celle d'Annemasse, alors que dans le bâti, Thonon-les-Bains et Annemasse, plus proches de la montagne et surtout du lac Léman, affichent des prix plus élevés.

A l'ouest, pour l'aire urbaine de Lyon, la remarque faite pour le bâti s'applique bien évidemment aussi aux terrains.



LES QUARTIERS DE LYON, GRENOBLE ET SAINT-ETIENNE



Perval

Les références immobilières du notariat

Observatoire Régional de l'Habitat
et du Logement Rhône-Alpes





Perval

Les références immobilières du notariat

Observatoire Régional de l'Habitat
et du Logement Rhône-Alpes



Cette partie concerne uniquement les villes de Lyon, Grenoble et Saint-Etienne.

Le découpage en quartiers utilisé est celui réalisé par des Notaires de chacune de ces 3 villes pour les analyses statistiques « notariales » réalisées par les Chambres des Notaires.

Les nombres 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.

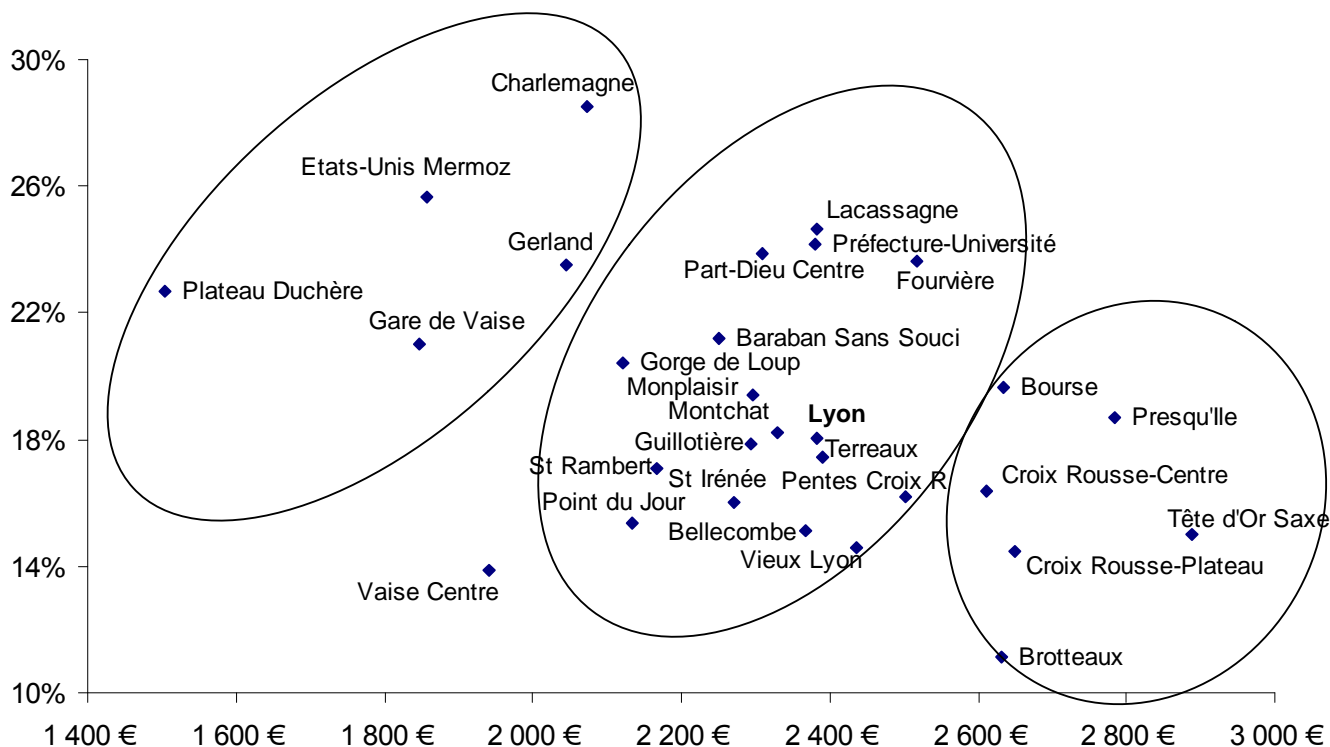
Cette partie permet d'appréhender les niveaux de prix pratiqués et leurs évolutions à l'échelle des quartiers dans les trois principales agglomérations de Rhône-Alpes. Des matrices et une typologie des acquéreurs permettent de repérer des marchés et sous marchés locaux et des disparités locales fortes.



1. Evolutions et niveaux des prix

□ Lyon (2 384 €, +18%)

Niveau du prix au m² en 2005 et évolution 2004-2005 à Lyon



Source : Notaires de France – Perval.

A Lyon, le prix au m² en 2005 s'élève à 2 380 €, en hausse de 18% sur 2004. Le rythme de progression se poursuit avec seulement un point de moins par rapport à la hausse de 2004 (+ 19%).

Selon les niveaux de prix et d'évolutions, on peut former trois groupes de quartiers.

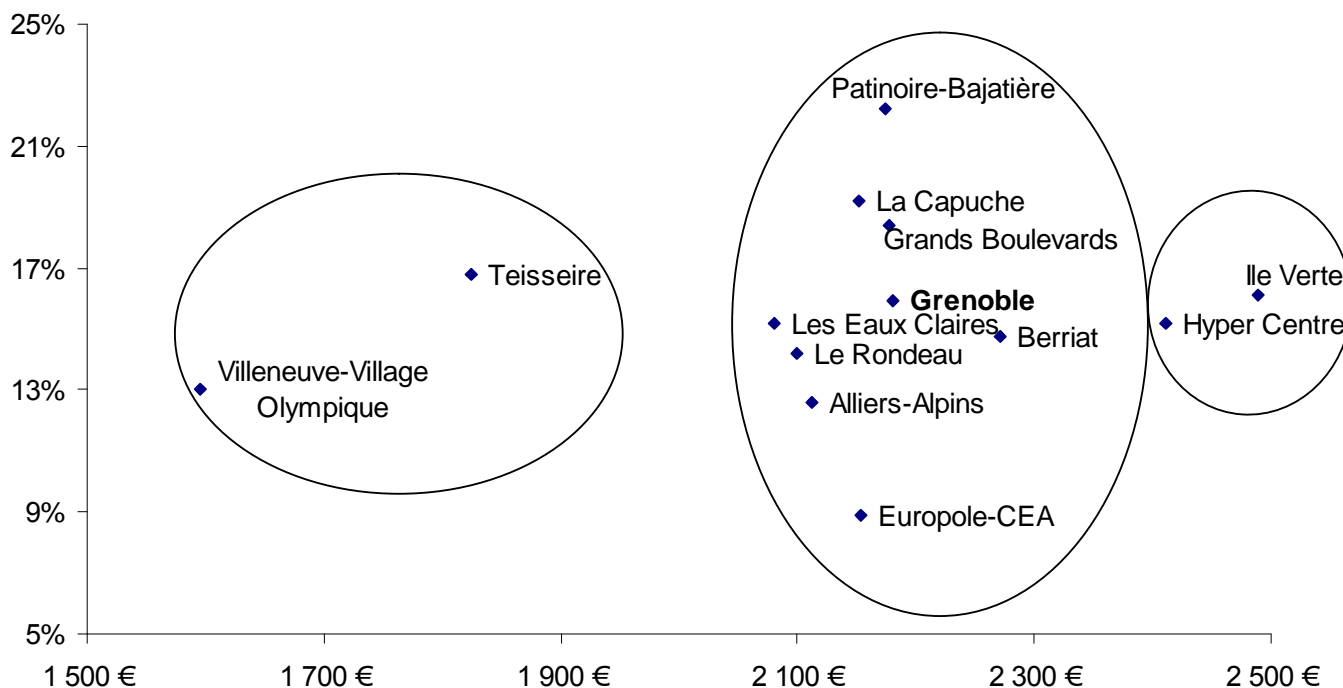
Le premier est composé des quartiers les moins onéreux dont le prix moyen est inférieur à 2 100 €/m² mais dont les progressions sont supérieures à 20% : Plateau Duchère, Gare de Vaise, Etats-Unis Mermoz, Gerland et Charlemagne. Vaise Centre échappe à ce constat avec un coût moyen assez faible qui s'accompagne d'une hausse modérée de 14%.

Le deuxième groupe est constitué des quartiers affichant des prix entre 2 100 €/m² et 2 500 €/m². Par rapport à 2004, on observe plus de quartiers concentrés autour de la moyenne Lyonnaise. Parmi ces derniers, Terreaux est le plus proche à 2 390 €/m² pour une progression de 17%.

Le troisième groupe englobe les quartiers les plus onéreux. D'une manière générale, cet ensemble accuse des variations de prix plus modérées que les deux autres. Brotteaux connaît à 11% la progression la plus faible de Lyon, mais celle-ci fait suite à celle de 25% en 2004. A 2 890 €/m² en moyenne, le quartier Tête d'Or Saxe reste en tête du classement par ordre de prix malgré une décélération du rythme de progression à +15% en 2005 contre +18% en 2004.

□ Grenoble (2 180 €, +16%)

Niveau du prix au m² en 2005 et évolution 2004-2005 à Grenoble



Source : Notaires de France – Perval.

En 2005, sur Grenoble, le prix au m² se hisse à 2 180 €, en hausse de 16%. Par rapport à 2004, la progression marque une décélération de 4 points. Ce phénomène est observé dans tous les quartiers à l'exception de l'Ile Verte et de Teisseire.

Le classement des quartiers par ordre de prix a subi peu de changements. Villeneuve-Village Olympique et Teisseire restent en queue de classement à respectivement 1 600 €/m² et 1 830 €/m². Comme indiqué préalablement, Teisseire fait partie des quelques quartiers à avoir échappé à la décélération du rythme de progression qui s'élève à 17%, soit 2 points de plus qu'en 2004.

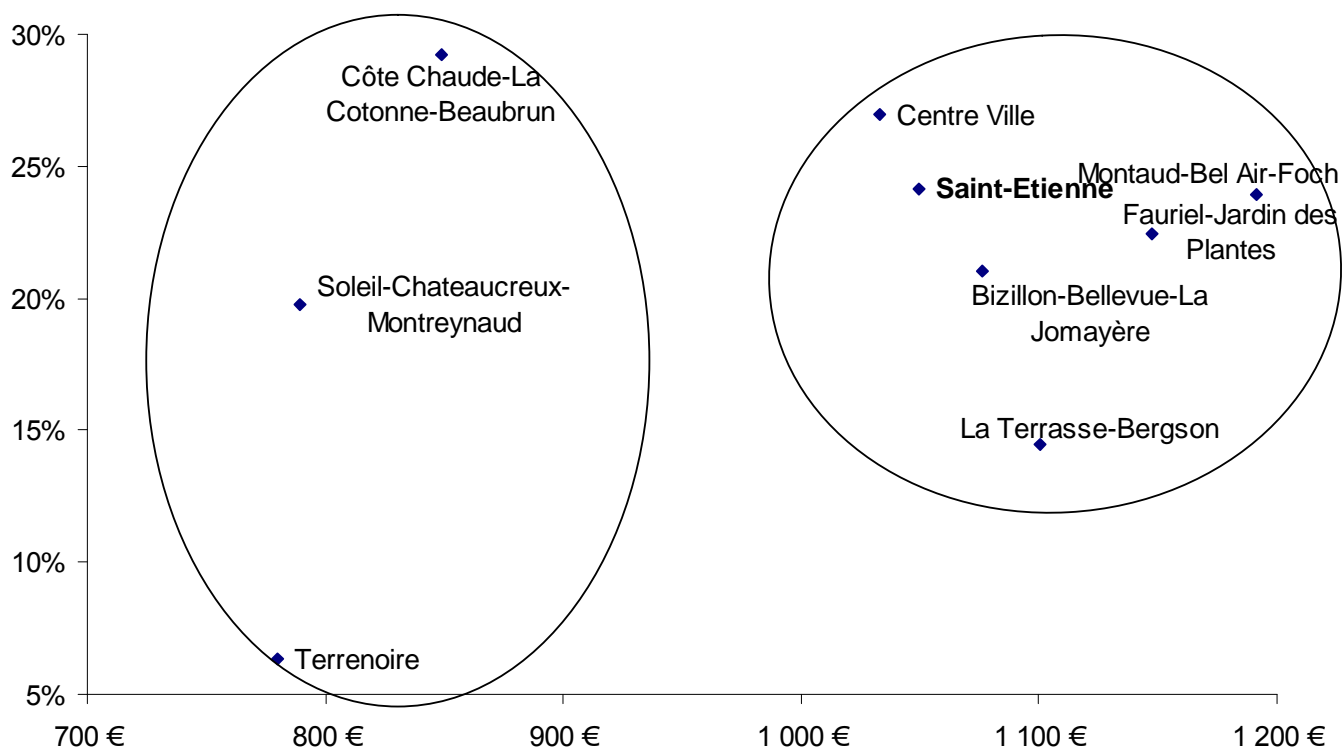
A l'opposé, Ile Verte et Hyper Centre restent en tête du classement entre 2 400 € et 2 500 €. Ile Verte se caractérise aussi par une accélération du rythme de hausse à 16% en 2005 contre 14% en 2004.

Pour les autres quartiers, leurs prix au m² tournent autour de la moyenne Grenobloise. Par contre, en terme de progression, nous observons des disparités importantes car les hausses oscillent entre +9% pour Europole-CEA et +22% pour Patinoire-Bajatière.

A noter que la décélération de la hausse des prix s'est davantage fait sentir dans les quartiers suivants : le Rondeau (-12 points à 14% en 2005), Alliers-Alpins (-8 points à 13%) et Europole-CEA (-8 points à 9%), ce dernier passant de ce fait du groupe des quartiers les plus chers en 2004 au groupe médian en 2005.

□ Saint-Etienne (1 050 €, +24%).

Niveau du prix au m² en 2005 et évolution 2004-2005 à Saint-Etienne.



Source : Notaires de France – Perval.

A Saint-Etienne, la hausse des prix s'accélère fortement avec +24% en 2005 contre +15% en 2004. Le prix au m² sur la dernière année se hisse à 1 050 €/m².

Par quartier, on observe des contrastes assez importants, maintenant seuls trois quartiers proposent des prix moyens inférieurs à 900 €/m². Par ordre décroissant de prix, nous avons Côte Chaude-La Cotonne-Beaubrun, Soleil-Chateaucieux-Montreynaud et Terrenoire. Le premier de cette liste se caractérise par la plus forte accélération de prix de la commune à +29% en 2005 contre +8% en 2004, à l'opposé le quartier de Terrenoire connaît de nouveau la plus faible progression annuelle.

Les autres quartiers de Saint-Etienne affichent des prix moyens supérieurs à 1 000 €/m². La Terrasse-Bergson se distingue par la plus faible progression du groupe à +14%, ce qui correspond à 7 points de moins qu'en 2004. On constate que Montaud-Bel Air-Foch reste le quartier le plus cher à 1 190 €/m².



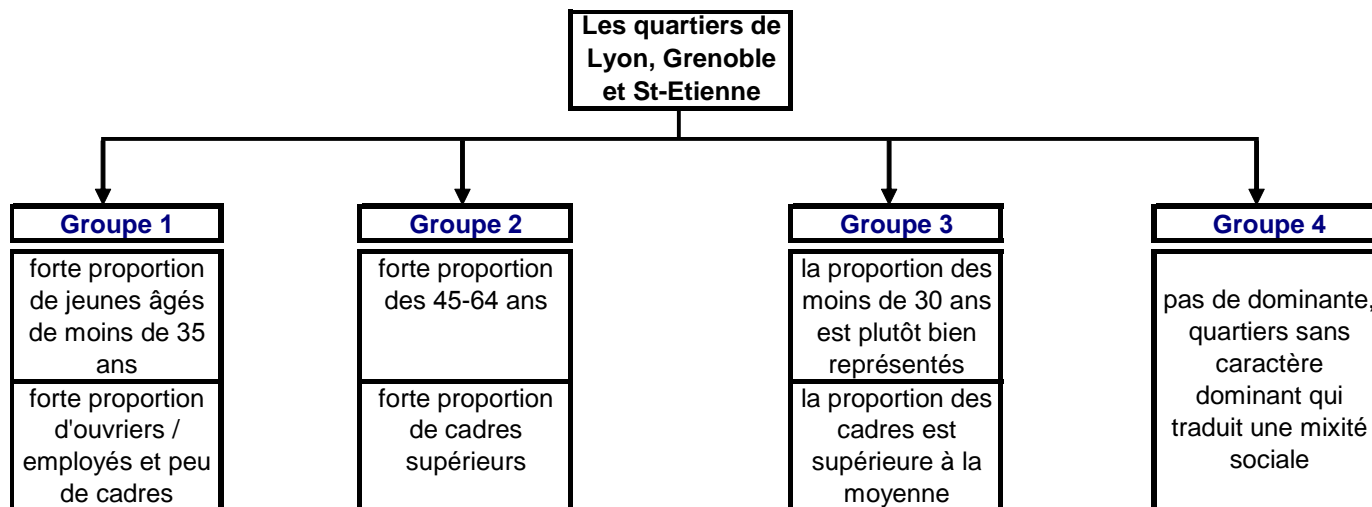
Perval

Les références immobilières du notariat

Observatoire Régional de l'Habitat
et du Logement Rhône-Alpes



2. Caractéristiques des acquéreurs



	Quartiers	PCS		AGE	
		Cadres supérieurs	ouvriers et employés	Moins de 35 ans	45-64 ans
Groupe 1					
Grenoble	ALLIES-ALPINS	23%	28%	52%	26%
	LA CAPUCHE	26%	28%	46%	25%
	LE RONDEAU	20%	27%	67%	20%
	TEISSEIRE	13%	50%	50%	33%
St-Etienne	FAURIEL-JARDIN DES PLANTES	13%	31%	49%	20%
Lyon	ETATS-UNIS MERMOZ	16%	29%	50%	26%
	GARE DE VAISE	24%	25%	48%	25%
	GERLAND	24%	23%	61%	16%
	PLATEAU DUCHERE	21%	32%	49%	23%
	POINT DU JOUR	22%	23%	48%	20%
	VAISE CENTRE	26%	26%	60%	21%
Groupe 2					
Grenoble	GRANDS BOULEVARDS	38%	17%	37%	36%
	HYPHER CENTRE	44%	10%	30%	40%
Lyon	BELLECOMBE	47%	15%	46%	36%
	BROTTEAUX	40%	7%	34%	34%
	LACASSAGNE	35%	15%	40%	34%
	PART-DIEU CENTRE	37%	14%	44%	35%
	PREFECTURE-UNIVERSITE	36%	13%	41%	32%
	PRESQU'ILE	48%	7%	29%	35%
	TETE D'OR SAXE	40%	10%	31%	32%
	VIEUX LYON	42%	9%	34%	43%
Groupe 3					
Grenoble	BERRIAT	28%	16%	51%	26%
	EUROPOLE-CEA	36%	9%	42%	25%
	PATINOIRE-BAJATIERE	29%	17%	37%	40%
Lyon	BARABAN SANS SOUCI	28%	22%	49%	24%
	CROIX ROUSSE-CENTRE	38%	11%	45%	21%
	CROIX ROUSSE-PLATEAU	27%	12%	35%	29%
	FOURVIERE	34%	13%	45%	26%
	GORGE DU LOUP	28%	16%	50%	24%
	MONTCHAT	29%	14%	55%	24%
	MONTPLAISIR-GRANGE BLANCHE	28%	17%	43%	35%
	SAINTE IRENEE	29%	24%	36%	31%
Groupe 4					
Grenoble	ILE VERTE	30%	15%	29%	45%
	LES EAUX CLAIRES	20%	18%	35%	27%
	VILLENEUVE-VILLAGE OLYMPIQUE	18%	35%	41%	30%
St-Etienne	TERRENOIRE	0%	57%	29%	57%
	LA TERRASSE-BERGSON	6%	31%	38%	31%
	COTE CHAUDE-LA COTONNE-BEAUBRUN	12%	39%	40%	24%
	SOLEIL-CHATEAUCREUX-MONTREYNAUD	17%	43%	40%	35%
	CENTRE VILLE	20%	23%	45%	28%
	MONTAUD-BEL AIR-FOCH	20%	29%	45%	22%
	BIZILLON-BELLEVUE-LA JOMAYERE	14%	26%	45%	33%
	Lyon	BOURSE	46%	6%	37%
SAINTE RAMBERT		33%	12%	38%	31%
PENTES CROIX ROUSSE		41%	11%	39%	25%
CHARLEMAGNE		23%	23%	42%	42%
TERREAUX		48%	8%	44%	26%
GUILLOTIERE		33%	16%	48%	28%