

Les marchés immobiliers et fonciers en région Rhône-Alpes

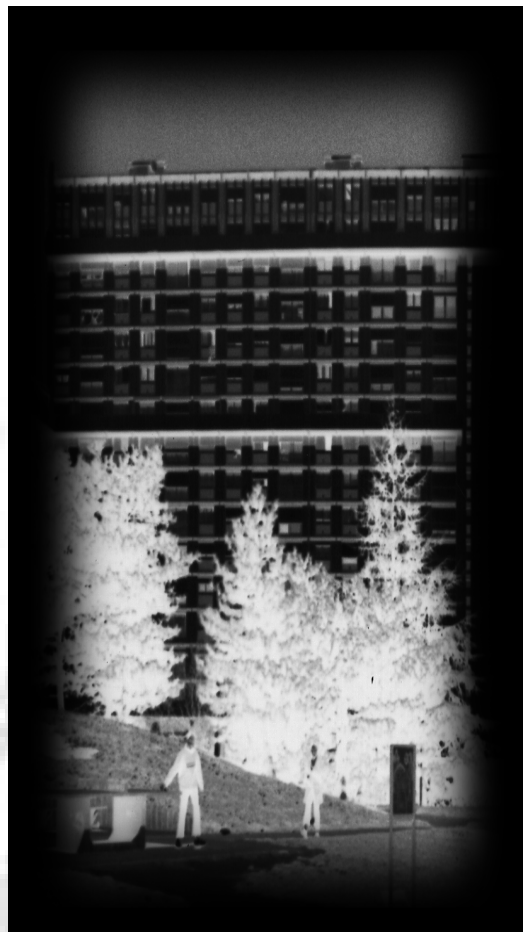
Le fichier MIN (Marché Immobilier des Notaires) est une base de données sur les transactions foncières et immobilières effectuées en Rhône-Alpes. L'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement (ORHL) a confié à l'Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise le traitement et l'analyse de ces informations. L'exploitation réalisée de manière annuelle permet une approche des marchés immobiliers et de leurs évolutions récentes. Ainsi se constitue, à l'échelle régionale mais aussi locale, un nouvel outil qui pourra, en lien avec d'autres, nourrir les travaux des acteurs de l'Habitat tant dans l'approche des marchés que dans l'aide à la définition des politiques publiques¹.

PRÉCAUTIONS D'UTILISATION DES DONNÉES

La première étape de l'analyse du fichier MIN a consisté en une expertise réalisée par l'Agence d'Urbanisme sur les possibilités d'exploiter la base de données. Les conclusions ont souligné les limites du fichier et ont donc permis d'établir quelques précautions dans son utilisation : La base est renseignée par les notaires eux-mêmes sur le principe du volontariat.

Le fichier MIN n'est qu'un recueil partiel des transactions réalisées. Ne sont retenues dans l'analyse que les transactions effectuées de gré à gré afin d'éliminer les ventes qui ne se font pas au prix réel du marché. **Seules sont étudiées les transactions du marché de l'occasion (maisons et appartements).** Le volume de transactions permet une bonne fiabilité concernant les caractéristiques du marché et celui des logements neufs fait l'objet d'un suivi par ailleurs (cf. ECLN).

Pour les départements de l'Ardèche et de la Drôme, le fichier MIN doit être utilisé avec prudence. Même si le taux de réponse s'améliore considérablement dans ces deux départements, le niveau faible de collecte amène à les écarter des analyses concernant les caractéristiques des biens échangés.



¹ Cette troisième exploitation porte sur les données produites en 2000 et s'attache à les restituer par rapport à une évolution récente (1997-2000). Le traitement des données et l'analyse sont réalisés aux échelles régionales, départementales et locales (principales agglomérations et villes-centres).

Cette note de synthèse reprend les enseignements majeurs concernant le marché immobilier et foncier à l'échelle régionale en indiquant les principales spécificités départementales.

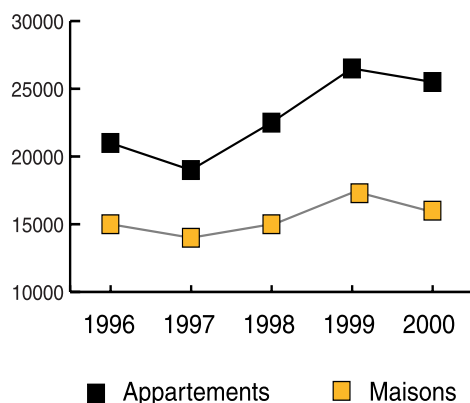
LE MARCHÉ IMMOBILIER

Net ralentissement des mutations enregistrées en 2000

Après une forte hausse² entre 1997 et 1999 (+34%), l'année 2000 marque un ralentissement (-7%). Ainsi, le volume de transactions observées passe de 45 660 en 1999 à 42 000 en 2000.

Ce ralentissement est plus marqué pour les maisons individuelles (-12%) que pour les appartements (-4%). Seuls les appartements des stations de ski enregistrent une augmentation du nombre de transactions.

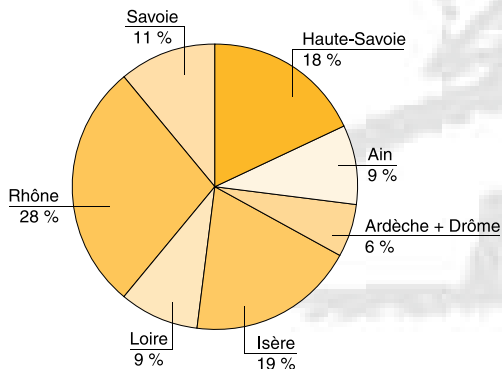
Nombre de mutations enregistrées de 1996 à 2000



Selon les départements, les évolutions sont très contrastées. Le volume de transactions augmente de 5% dans les deux Savoie grâce notamment au dynamisme du marché des stations. L'Ardèche, la Drôme, l'Isère et la Loire enregistrent des baisses supérieures à 10% (jusqu'à -20% pour la Loire). Cette baisse est particulièrement significative en Drôme-Ardèche où les conditions de collectes se sont pourtant améliorées en 2000.

Les grandes caractéristiques des biens vendus restent stables

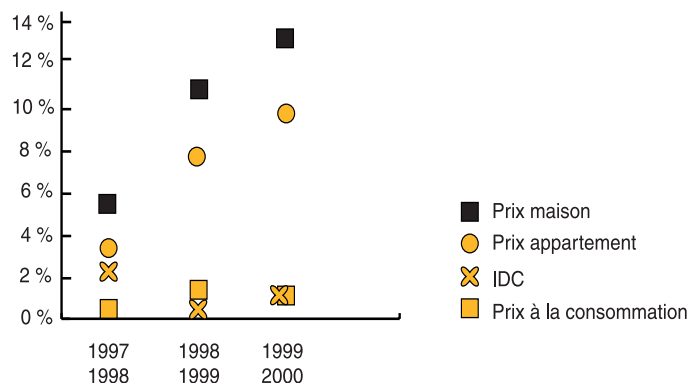
La répartition entre type de logements (60% d'appartements, 40% de maisons individuelles), et départements correspond aux observations faites les années précédentes. Le Rhône et l'Isère concentrent, comme en 1999, la moitié des transactions recensées.



² La collecte des données du fichier MIN s'améliore chaque année, permettant une meilleure fiabilité des éléments concernant l'évolution du volume des transactions.

L'augmentation des prix s'accroît en 2000

AUGMENTATION des PRIX



Entre 1997 et 2000, l'augmentation du prix moyen a été bien supérieure à celle des prix à la consommation et de l'indice du coût de la construction : +34% pour les maisons et +26% pour les appartements, contre +3,5% et +5,2% pour l'inflation et l'indice du coût de la construction.

Cette hausse des prix s'accroît d'année en année. Elle dépasse 10% pour chacun des segments de marché entre 1999 et 2000. Les prix des maisons et des biens hors stations sont ceux qui enregistrent les plus fortes hausses.

La baisse du nombre de transactions peut être consécutive à une réduction de l'offre générant une tension du marché, face à une demande qui se serait maintenue.

Des disparités de prix importantes selon les départements

Les prix régionaux moyens sont de 1 190 euros/m² pour les appartements et un peu plus de 125 000 euros pour une maison individuelle.

La différence de prix entre le département le moins cher (la Loire) et le plus cher (la Haute-Savoie) va du simple au double.

L'évolution des prix est relativement homogène entre les départements (de +8% à +14%); seules les maisons de Haute-Savoie enregistrent une hausse de +18%. Les différences de prix entre départements restent donc stables par rapport aux années précédentes. Les départements les plus chers sont le Rhône et la Haute-Savoie pour les maisons individuelles (respectivement 150 et 175 K€) et les deux Savoie pour les appartements (aux alentours de 1 500 euros/m²). La Loire, quant à elle, affiche les prix les plus bas quel que soit le type de bien.

Les caractéristiques des biens vendus reflètent la structure globale du parc

A l'instar des années précédentes, on observe une prépondérance de grands logements pour les maisons individuelles, de petits logements pour les appartements. En outre, la part des logements anciens est bien supérieure pour les maisons (34 % datent d'avant 1948 contre 12 % pour les appartements).

D'une manière générale, la taille des logements et des terrains tend à s'homogénéiser. Ainsi, la surface des petits logements augmente sensiblement, celle des grands logements diminue.

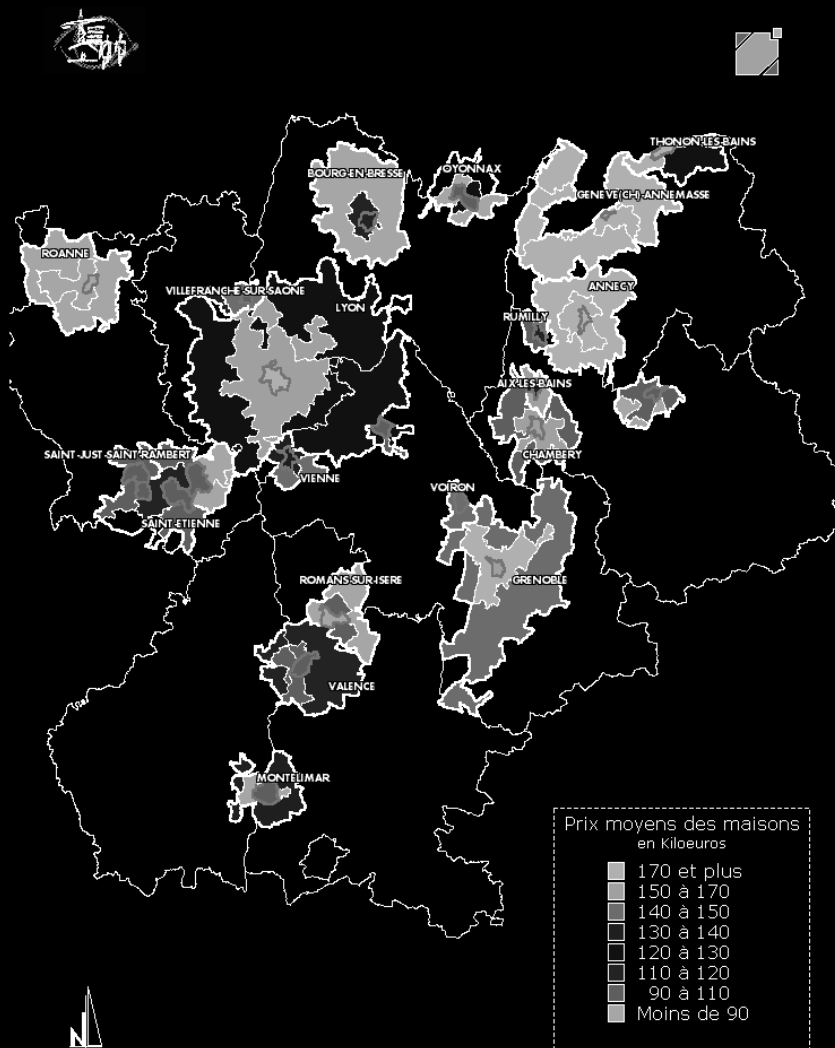
La répartition des transactions selon l'âge des logements reste très stable entre 1999 et 2000 et le champ potentiel du marché s'accroît. En effet, la part des transactions de logements récents (construits après 1991) augmente chaque année (de 2% en 1998 elle passe à 5% en 2000).

Le marché des transactions est dominé par les particuliers

Comme cela avait été observé en 1999, les acquéreurs sont jeunes et aisés, les vendeurs plus âgés. Bien souvent, les acquéreurs, pour 80% d'entre eux, sont de la même commune ou du même département. Les deux Savoie et dans une moindre mesure l'Ain et l'Isère attirent une part plus importante d'acquéreurs non locaux. Cette caractéristique reflète le poids des résidences secondaires dans les marchés locaux³ (la Haute-Savoie attire les étrangers, la Savoie les français non-Rhônealpins) ainsi que les phénomènes de péri-urbanisation notamment à la périphérie de l'agglomération lyonnaise. Ainsi la part des acquéreurs rhônealpins provenant d'un autre département est importante en Isère et dans l'Ain.

³ La Drôme et l'Ardèche ne font pas l'objet de traitements ; le nombre trop faible de mutations ne permet pas de produire des analyses fiables.

LES TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES EN RHONE-ALPES Niveaux de prix par zone en 2000



Sources : PERVAL - MIN - Fichier Marché Immobilier des Notaires

La spécificité du marché des stations

Les transactions de logements des stations révèlent les spécificités de ce marché. Contrairement au reste de la région, le nombre de transactions croît. Il s'agit essentiellement d'appartements (88 % des transactions). Les logements vendus sont de surface moindre, vendus à des prix plus élevés. La part des retraités acquéreurs y est plus importante.

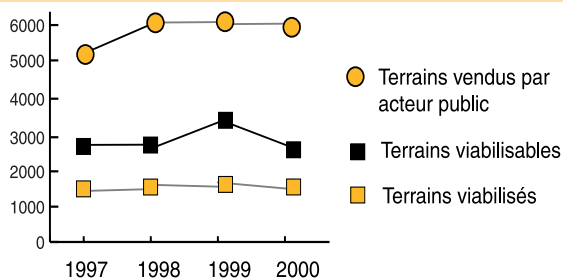
LE MARCHÉ FONCIER

Trois segments de marché sont identifiés. Il s'agit :

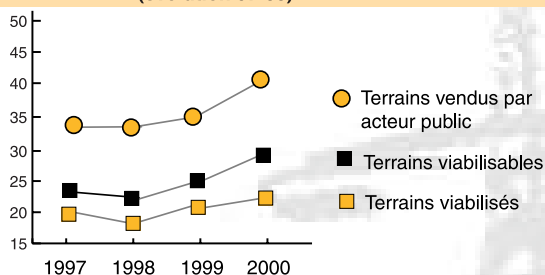
- du marché des terrains vendus par un acteur public (*Etat, collectivités locales*) à des particuliers (*terrains viabilisables et viabilisés*),
- du marché des terrains viabilisables vendus par des professionnels ou des particuliers à des particuliers,
- du marché des terrains viabilisés vendus par des professionnels ou des particuliers à des particuliers.

Baisse importante du volume des transactions
et augmentation des prix

Répartition des transactions foncières régionales
selon le type de marché foncier (évolution 97-00)



Evolution du prix au m² (en euros)
des transactions foncières
selon le type de marché foncier
(évolution 97-00)



Les terrains viabilisés représentent 69 % des transactions, les terrains viabilisables 24 %. Le marché des terrains vendus par une administration reste marginale (7 % des transactions).

Après plusieurs années de hausse continue du volume de mutations, celui-ci baisse de manière importante entre 1999 et 2000 (-16 % pour l'ensemble du marché). Les prix, quant à eux, sont en hausse de 17 % en 2000, alors que l'augmentation observée entre 1998 et 1999 était de +10 %.

L'augmentation du prix des terrains viabilisables est peu importante (+8%). On sait que sur ce segment de marché qui intéresse surtout les professionnels, les prix sont davantage maîtrisés.

Des écarts de prix au m² entre
les départements rhônalpins allant de 1 à 3

Concernant le prix moyen des terrains viabilisés, les départements rhônalpins sont clairement répartis en 3 groupes :

- les deux départements Drôme/Ardèche à dominante rurale, ainsi que la Loire qui connaît un marché de l'habitat peu dynamique, affichent des prix de terrains viabilisés inférieurs à 30 euros/m²,
- les prix moyens observés dans l'Ain, l'Isère et les deux Savoie sont compris entre 40 et 50 euros/m².
- le Rhône occupe ici une position spécifique avec un prix moyen au m² supérieure à 70 euros/m².

La taille moyenne des terrains par département est inversement proportionnelle au prix : 1750 m² en moyenne en Ardèche, à peine plus de 1000 m² dans le Rhône.

Le niveau du marché s'explique par la présence d'agglomération de taille moyenne (*Grenoble*), le développement d'un habitat en 2e et 3e couronne lyonnaise pour l'Ain et l'Isère, ainsi que par l'attractivité des deux Savoie constatée pour le marché des logements (*confirmée concernant la vente de terrains*).

Une augmentation des prix très sensible
au sein de l'aire d'influence des agglomérations

A l'exception de Lyon, les agglomérations situées à l'ouest de la région (*Bourg-en-Bresse, Roanne, Saint-Étienne, Valence, Montélimar*) pratiquent des prix moins élevés que celles de l'est (*Genève-Annemasse, Annecy, Chambéry, Grenoble*).

Le nombre de communes présentant un prix moyen au m² inférieur à 15 euros a diminué de manière importante entre 1999 et 2000. Elles constituent une exception au sein des périmètres d'influence des agglomérations. Concernant l'agglomération lyonnaise, une augmentation des prix est observée pour les communes de première et deuxième couronne. Les secteurs situés dans la périphérie de Genève connaissent également une augmentation des prix fonciers particulièrement importante. Ceux-ci atteignent des niveaux supérieurs à 75 euros/m².

Enfin, les prix pratiqués hors agglomération restent bas, inférieurs à 37,5 euros /m² pour la quasi totalité des communes (*hors territoires des stations de ski*).