

LE NIVEAU REGIONAL



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 première partie se propose d'apporter un éclairage régional et départemental sur le marché immobilier ancien, à savoir les biens de plus de 5 ans, dans la région Rhône-Alpes et dans chacun de ses départements.

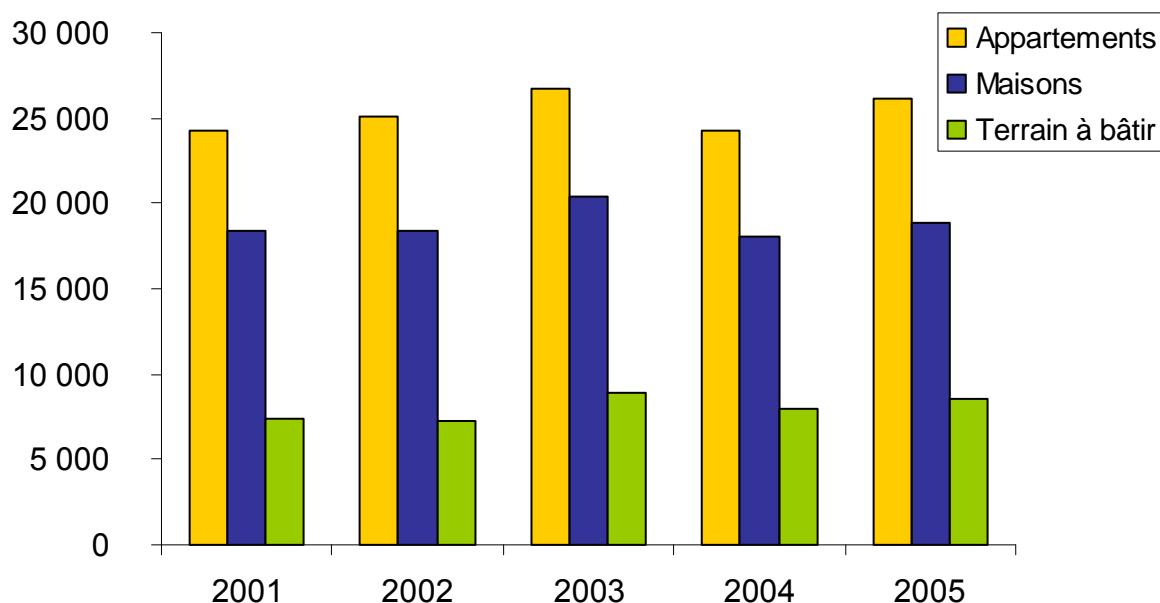
L'objectif est de présenter les principales tendances observées à ces échelles à partir de plusieurs critères :

- L'évolution du volume des transactions et des niveaux de prix,
- Les caractéristiques des biens vendus et des acteurs.

1. Volume de transactions

Niveau régional

Evolution du nombre de mutations enregistrées dans la base Perval de 2001 à 2005.



Source : Notaires de France - Perval.

En 2005, le nombre de ventes sur le marché immobilier et foncier en Rhône-Alpes a augmenté de 6%, par rapport à 2004 qui était en retrait de 10% par rapport à 2003. Cette croissance intéresse les trois types de biens : appartements (+8%), terrains à bâtir (+7%), maisons (+5%).

En 2005, la progression sur 5 ans redevient positive avec une progression globale de 7% sur la période 2001-2005. C'est le marché foncier qui connaît la plus forte hausse avec une progression de +15% contre seulement +3% pour les maisons et +7% pour les appartements.

Evolution du nombre de mutations enregistrées dans la base Perval de 2001 à 2005.

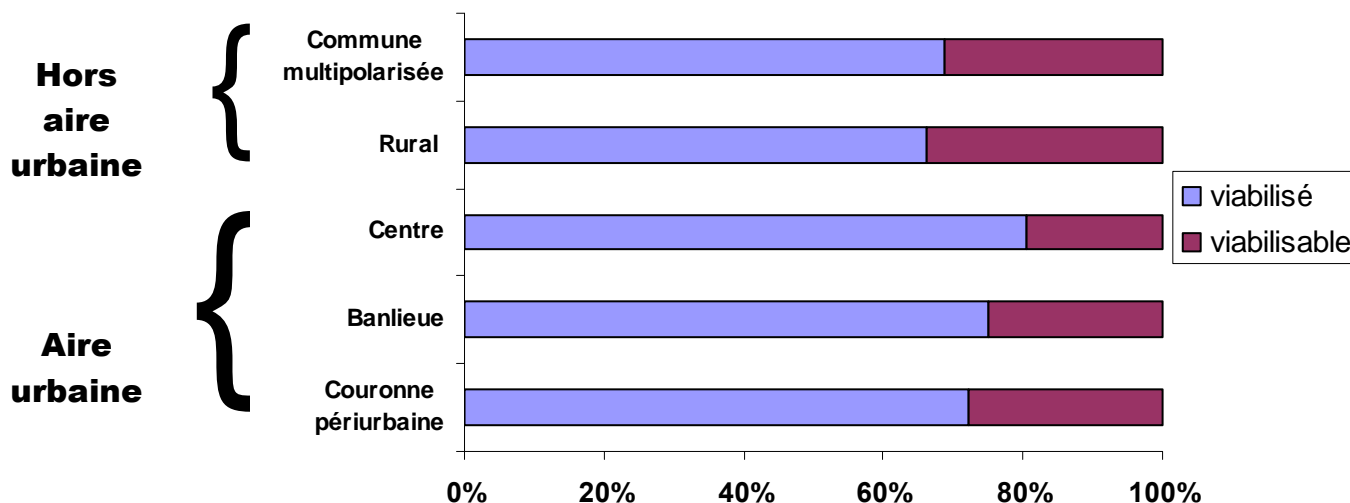
Tous types de biens	
2001	50084
2002	50736
2003	56020
2004	50328
2005	53554
évolution sur 5 ans (01-05)	7%
évolution annuelle (04-05)	6%
Appartements	
2001	24307
2002	25050
2003	26712
2004	24292
2005	26116
évolution sur 5 ans (01-05)	7%
évolution annuelle (04-05)	8%
Maisons	
2001	18369
2002	18388
2003	20360
2004	18048
2005	18912
évolution sur 5 ans (01-05)	3%
évolution annuelle (04-05)	5%
Terrains à bâtir	
2001	7408
2002	7298
2003	8948
2004	7988
2005	8526
évolution sur 5 ans (01-05)	15%
évolution annuelle (04-05)	7%

Source : Notaires de France - Perval.

Entre 2001 et 2005, quelque soit le type de bien concerné, les volumes annuels subissent les mêmes tendances d'évolution à la hausse ou à la baisse. Cependant, c'est pour le foncier, que les écarts de variation annuelles sont les plus prononcés : de +23% en 2003, on passe à -11% en 2004 et à +7% en 2005. Dans le bâti, les différences d'une année sur l'autre sont plus faibles.



Répartition des ventes de terrains selon le zonage en aire urbaine et hors aire urbaine en 2005.



Source : Notaires de France - Perval.

Pour 2005, la répartition sur l'ensemble des terrains entre le viabilisé et le viabilisable reste identique à celle de 2004 à 72% contre 28%.

A l'intérieur des aires urbaines, la part des terrains viabilisés a légèrement diminué en passant de 76% à 74%. Ce phénomène s'est montré plus flagrant pour la banlieue où la part des terrains viabilisés a perdu 4 points et descend à 75% en 2005.

A l'extérieur des aires urbaines, la répartition globale entre le viabilisé et le viabilisable est restée stable. Cette évolution recouvre néanmoins des disparités selon les niveaux géographiques : alors que dans le rural, le viabilisé a progressé de 3 points à 66%; dans les communes multipolarisées, il a légèrement régressé à 69% en 2005.

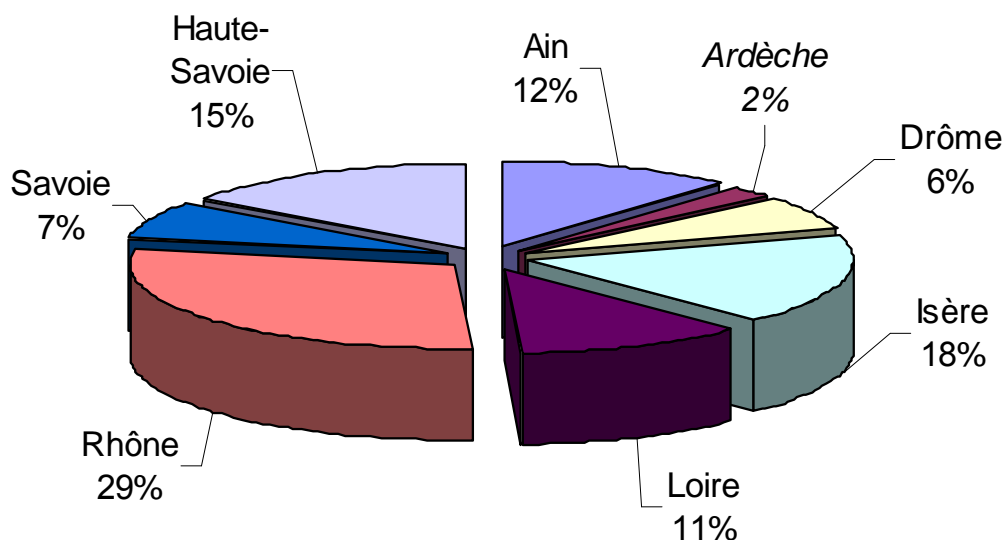
Niveau départemental

En 2005, la répartition des ventes par département reste équivalente à celle constatée en 2004. Le Rhône reste en première place suivi par l'Isère, la Haute-Savoie, l'Ain, la Loire, la Savoie et la Drôme.

Le Rhône et l'Isère perdent chacun 1% au profit de l'Ain et la Loire.

Dans leur marché respectif, l'Ain et la Drôme se distinguent par une plus forte proportion de maisons (environ 50%) et de terrains (environ 25%) que d'appartements.

Répartition des ventes enregistrées en 2005 par département.



pour l'Ardèche, données partielles non significatives
Source : Notaires de France - Perval.

Répartition du nombre de ventes selon le type de bien et le département en 2005.

	Nombre total de ventes en 2005				Variation annuelle du nombre de ventes			
	Total	Maisons	Appartements	Terrains à bâtir	Total	Maisons	Appartements	Terrains à bâtir
Ain	6 293	3127	1433	1733	9%	6%	16%	9%
Ardèche	1 213	664	219	330	n.s*	n.s*	n.s*	n.s*
Drôme	3 364	1606	939	819	13%	11%	12%	18%
Isère	9 432	3668	4316	1448	-2%	-4%	2%	-6%
Loire	6 012	2360	2585	1067	18%	15%	18%	28%
Rhône	15 346	3961	10326	1059	5%	3%	5%	11%
Savoie	3 867	1245	1795	827	4%	3%	8%	0%
Haute-Savoie	8 027	2281	4503	1243	6%	1%	11%	-2%
Région	53 554	18 912	26 116	8 526	6%	5%	8%	7%

*pour l'Ardèche, données partielles non significatives

Source : Notaires de France - Perval.

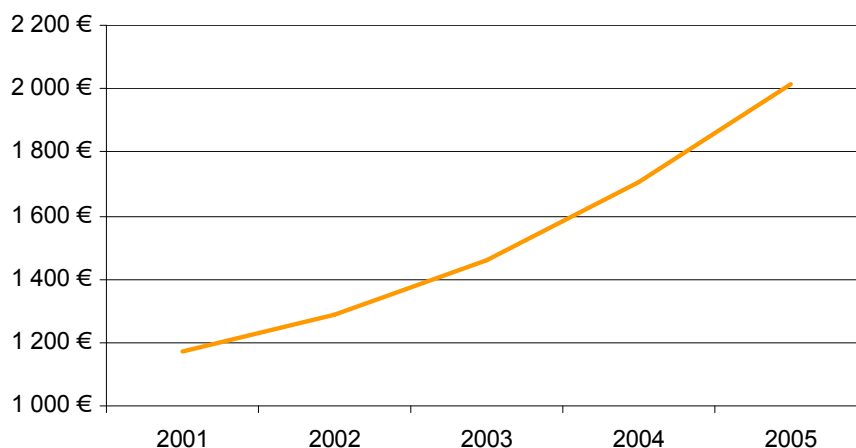
L'augmentation globale des volumes en 2005 touche l'ensemble des départements, à l'exception de l'Isère qui connaît une légère baisse de 2% en raison des résultats sur les terrains (-6%) et les maisons (-4%). La Loire s'est montrée la plus active à +18% (+15% en maisons, +18% en appartements et +28% en terrains), suivie par la Drôme à +13% (+11% en maisons, +12% en appartements et +18% en terrains). Pour les autres départements, la hausse tous types de biens confondus, reste inférieure à 10%.

2. Les prix moyens et leurs évolutions

☐ Les appartements

Niveau régional

Prix au m² de 2001 à 2005 en appartements anciens.



Source : Notaires de France - Perval.

Evolution du prix au m² de 2001 à 2005 en appartements anciens.

Année	Prix au m ²
2001	1 170 €
2002	1 286 €
2003	1 462 €
2004	1 709 €
2005	2 013 €
Evolution sur 5 ans (01-05)	72%
Evolution annuelle (04-05)	18%

Source : Notaires de France - Perval.

En 2005, le rythme de progression des prix est du même ordre de grandeur qu'en 2004 avec +18% contre +17% en 2004.

Cette augmentation annuelle conduit à une accélération de l'augmentation sur cinq ans à +72% entre 2001 et 2005 contre « seulement » +58% lors du bilan précédent (2000-2005).

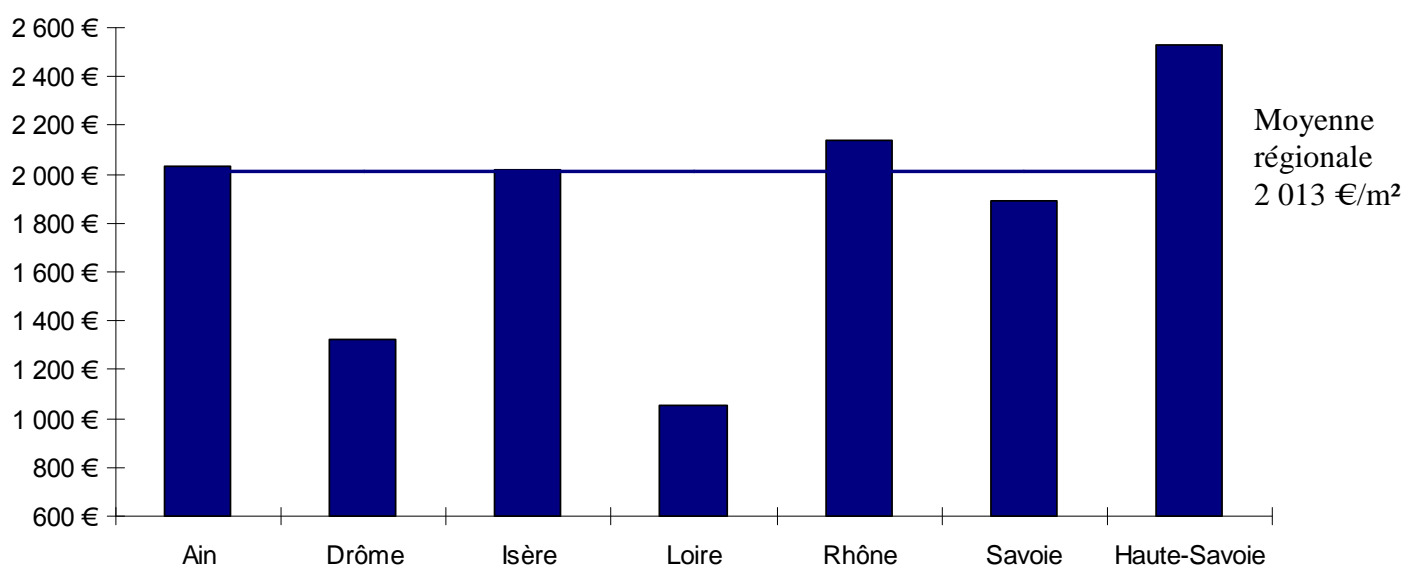
Niveau départemental

Prix au m² de 2001 à 2005 en appartements anciens par département.

	Prix au m ²				
	2001	2002	2003	2004	2005
Ain	1 271 €	1 382 €	1 519 €	1 749 €	2 030 €
Drôme	772 €	821 €	966 €	1 151 €	1 323 €
Isère	1 181 €	1 308 €	1 465 €	1 716 €	2 015 €
Loire	683 €	716 €	763 €	874 €	1 052 €
Rhône	1 205 €	1 321 €	1 524 €	1 800 €	2 138 €
Savoie	1 066 €	1 204 €	1 355 €	1 620 €	1 892 €
Haute-Savoie	1 440 €	1 609 €	1 852 €	2 142 €	2 526 €
Région	1 169 €	1 286 €	1 462 €	1 709 €	2 013 €

Source : Notaires de France - Perval.

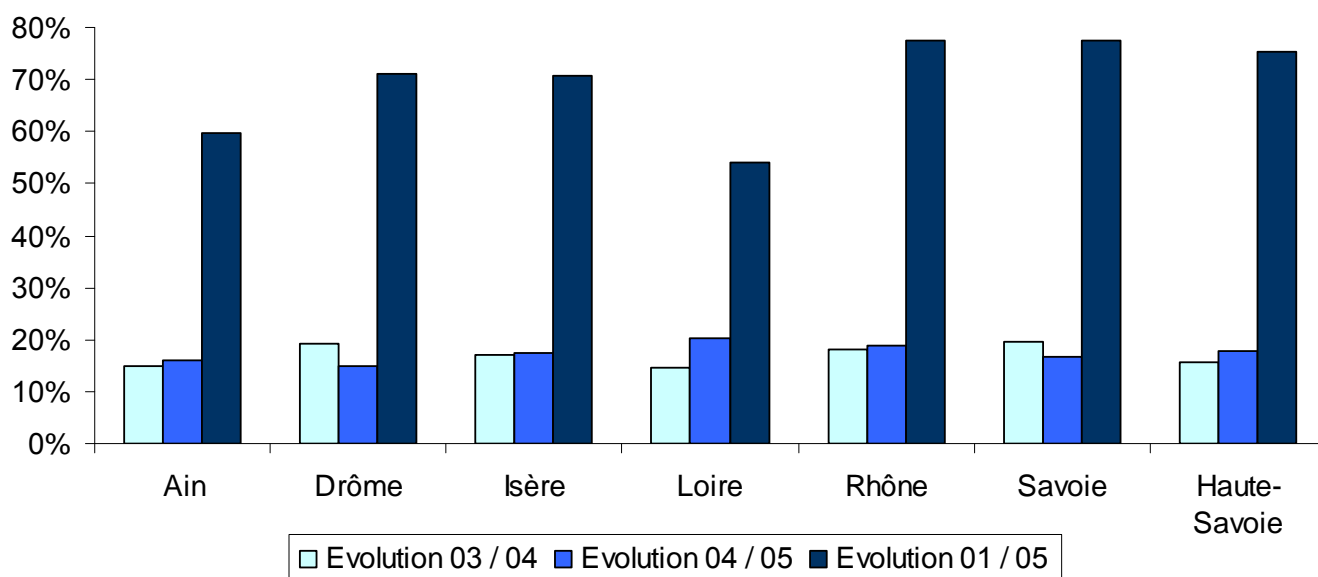
Prix au m² en 2005 en appartements anciens par département.



Source : Notaires de France - Perval.

Le classement des départements par ordre de prix reste assez stable depuis 2001, le seul changement concerne le Rhône et l'Ain qui ont permuté en 2005 : le premier devient légèrement plus cher que le second.

Toujours en tête du classement, la Haute-Savoie enregistre un coût moyen de 2 530 €/m², suivi par le Rhône à 2 140 €/m², l'Ain à 2 030 €/m² et l'Isère à 2 020 €/m². Pour les autres départements, le coût moyen est en dessous de la moyenne régionale. La Loire reste le département le plus abordable à 1 050 €/m².

Evolution du prix au m² des appartements anciens par département.

Source : Notaires de France - Perval.

Depuis 2001, tous les départements sont concernés par la hausse continue des prix, ainsi entre 2001 et 2005, les prix ont progressé entre 54% pour la Loire et 78% pour la Savoie.

Sur la dernière année, le rythme de progression s'est stabilisé dans les départements qui affichent des prix comparables à la moyenne régionale : l'Ain, l'Isère et le Rhône à respectivement +16%, +17% et +19%. On observe une décélération du rythme de progression annuelle en Savoie (on passe de +20% en 2004 à +17% en 2005) et sur la Drôme (de +19% à +15%).

Il reste la Loire et la Haute-Savoie qui connaissent des augmentations supérieures à celles de l'année précédente. La Loire qui reste la plus accessible, connaît la plus forte accélération avec +20% en 2005 contre +15% en 2004. A l'opposé, la Haute-Savoie en tête du classement progresse de 18% en 2005 contre 16% en 2004.



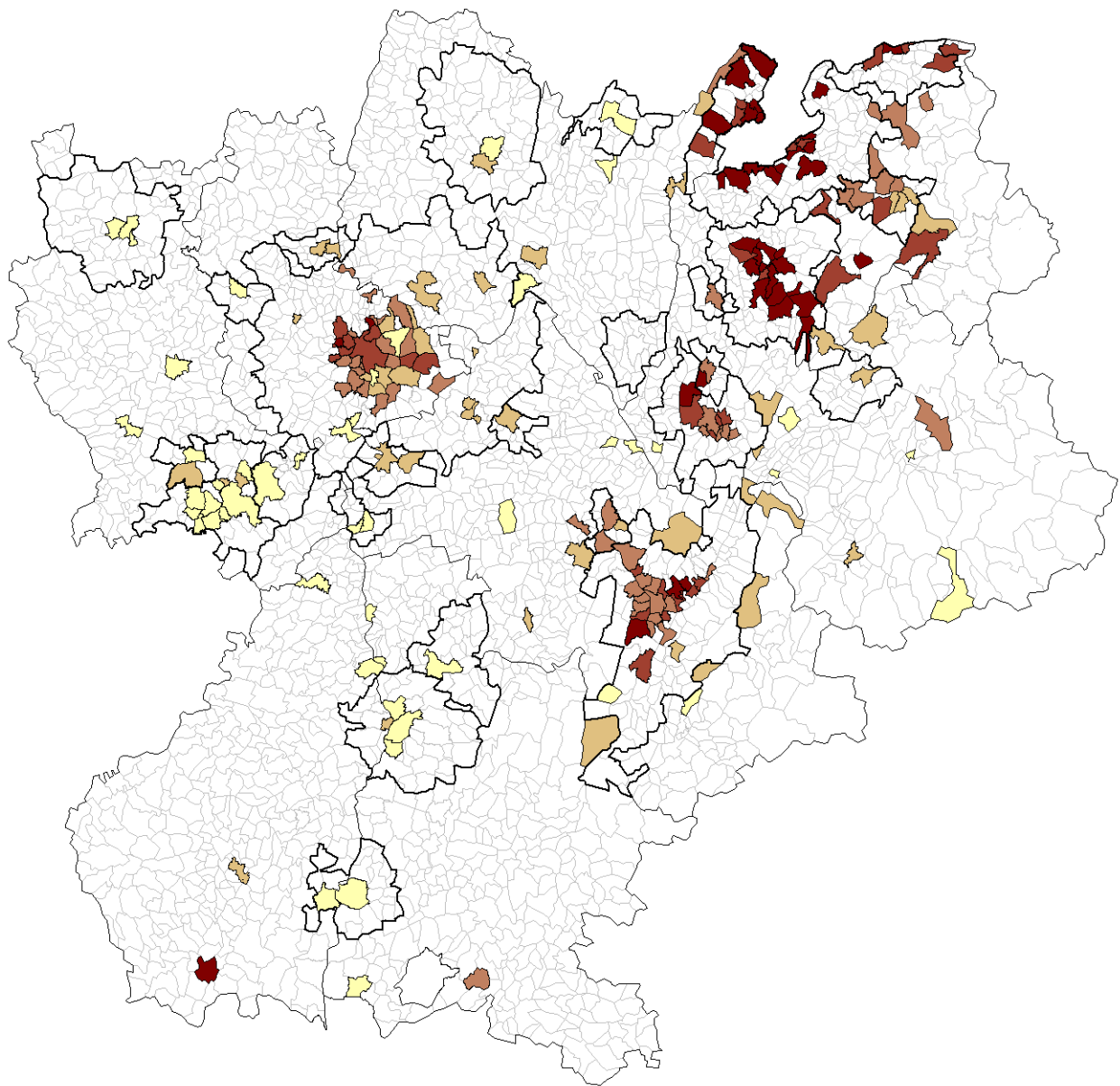
Perval

Les références immobilières du notariat

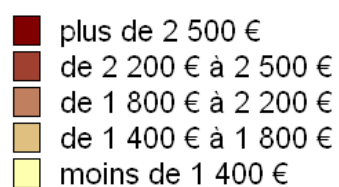
Observatoire Régional de l'Habitat
et du Logement Rhône-Alpes



Prix moyen au m² des appartements anciens par commune en 2005. (Le seuil de vente par commune est de 10)



Prix au m²

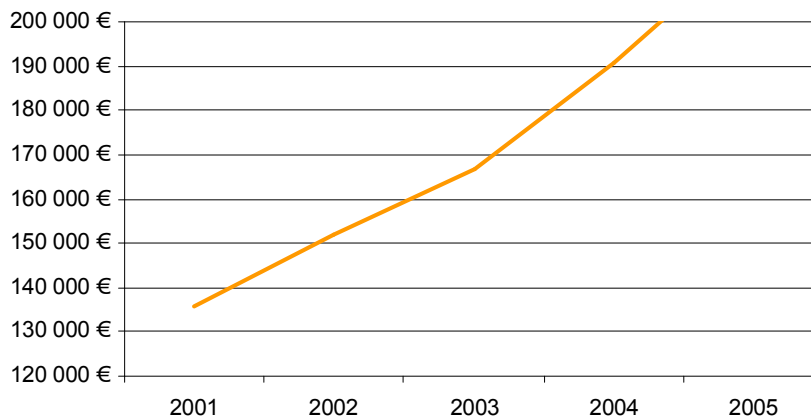


Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

❑ Les maisons

Niveau régional

Prix moyen de 2001 à 2005 en maisons anciennes.



Source : Notaires de France - Perval.

Evolution du prix moyen de 2001 à 2005 en maisons anciennes.

Année	prix de vente
2001	135 951 €
2002	151 869 €
2003	166 573 €
2004	190 666 €
2005	218 710 €
Evolution sur 5 ans (01-05)	61%
Evolution annuelle (04-05)	15%

Source : Notaires de France - Perval.

Pour les maisons, et sur l'ensemble de la région Rhône-Alpes, les prix continuent de croître de +15% en 2005 contre +14% en 2004 et +10% en 2003. Comme pour les appartements, la tendance en 2005 fait apparaître un différentiel de croissance annuel plus faible entre 2004 et 2005 que ceux observés les années précédentes.

Toutefois, sur les cinq dernières années, la hausse s'élève à +61% contre +52% lors du bilan précédent.

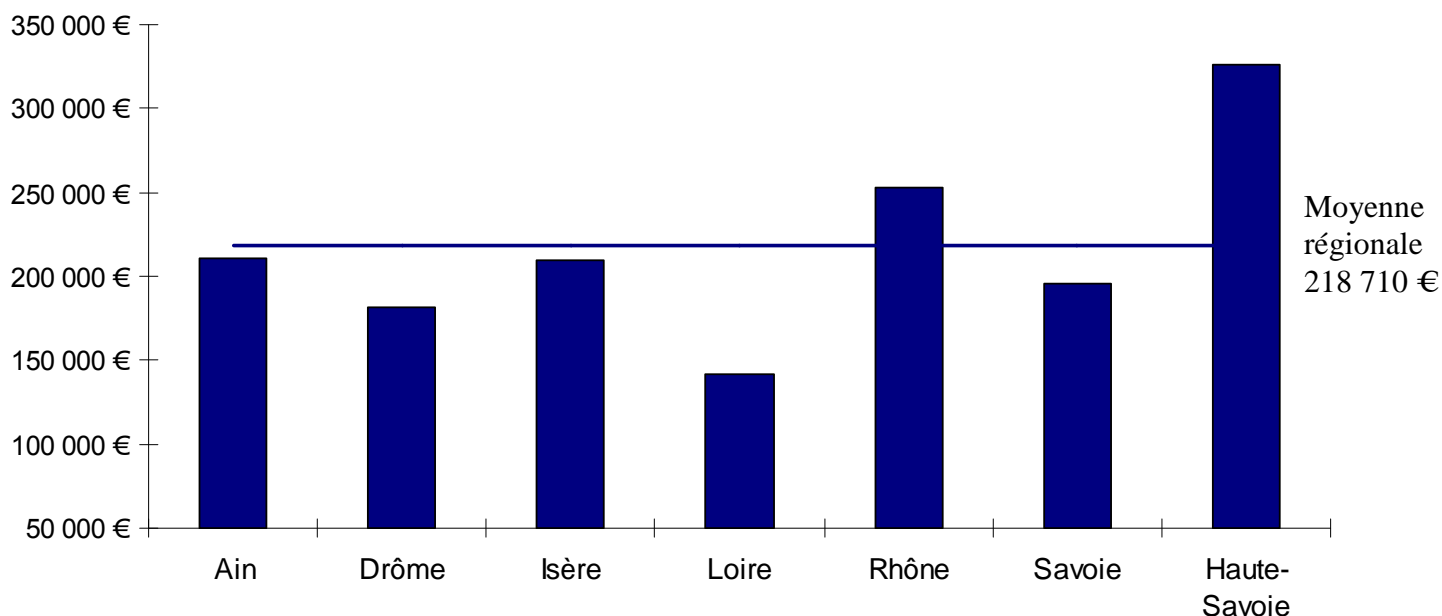
Niveau départemental

Prix moyen de 2001 à 2005 en maisons anciennes par département.

	prix de vente				
	2001	2002	2003	2004	2005
Ain	129 132 €	147 865 €	156 954 €	185 329 €	210 715 €
Drôme	107 480 €	116 550 €	139 041 €	152 072 €	181 760 €
Isère	132 000 €	146 345 €	159 149 €	185 362 €	209 303 €
Loire	88 945 €	99 874 €	107 255 €	121 696 €	142 109 €
Rhône	164 811 €	181 977 €	194 008 €	218 736 €	252 826 €
Savoie	118 714 €	130 070 €	142 955 €	167 436 €	195 582 €
Haute-Savoie	189 936 €	211 577 €	245 691 €	269 460 €	325 827 €
Région	135 951 €	151 869 €	166 573 €	190 666 €	218 710 €

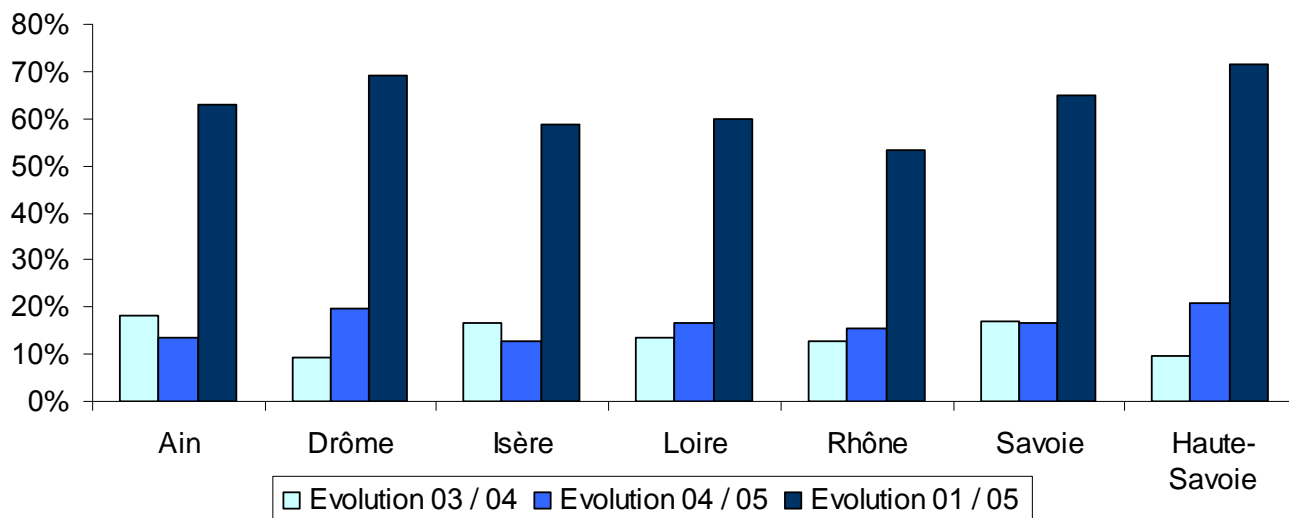
Source : Notaires de France - Perval.

Prix moyen en 2005 en maisons anciennes par département.



Source : Notaires de France - Perval.

En 2005, le coût moyen d'une maison sur la région Rhône-Alpes s'élève à 218 710 €. Le classement reste identique à celui constaté l'an dernier et comme en 2004, seuls les départements du Rhône et de la Haute-Savoie affichent des moyennes supérieures à celle de la région à respectivement 252 830 € et 325 830 €. L'Ain et l'Isère affichent des prix moyens quasi-similaire autour de 210 000 €. En queue de classement on retrouve comme en appartements, la Loire à 142 110 €.

Evolution du prix moyen de vente des maisons anciennes par département.

Source : Notaires de France - Perval.

Pour les maisons, on observe davantage de disparités départementales au niveau des progressions. Elles varient de +14% sur l'Ain à +21% en Haute-Savoie.

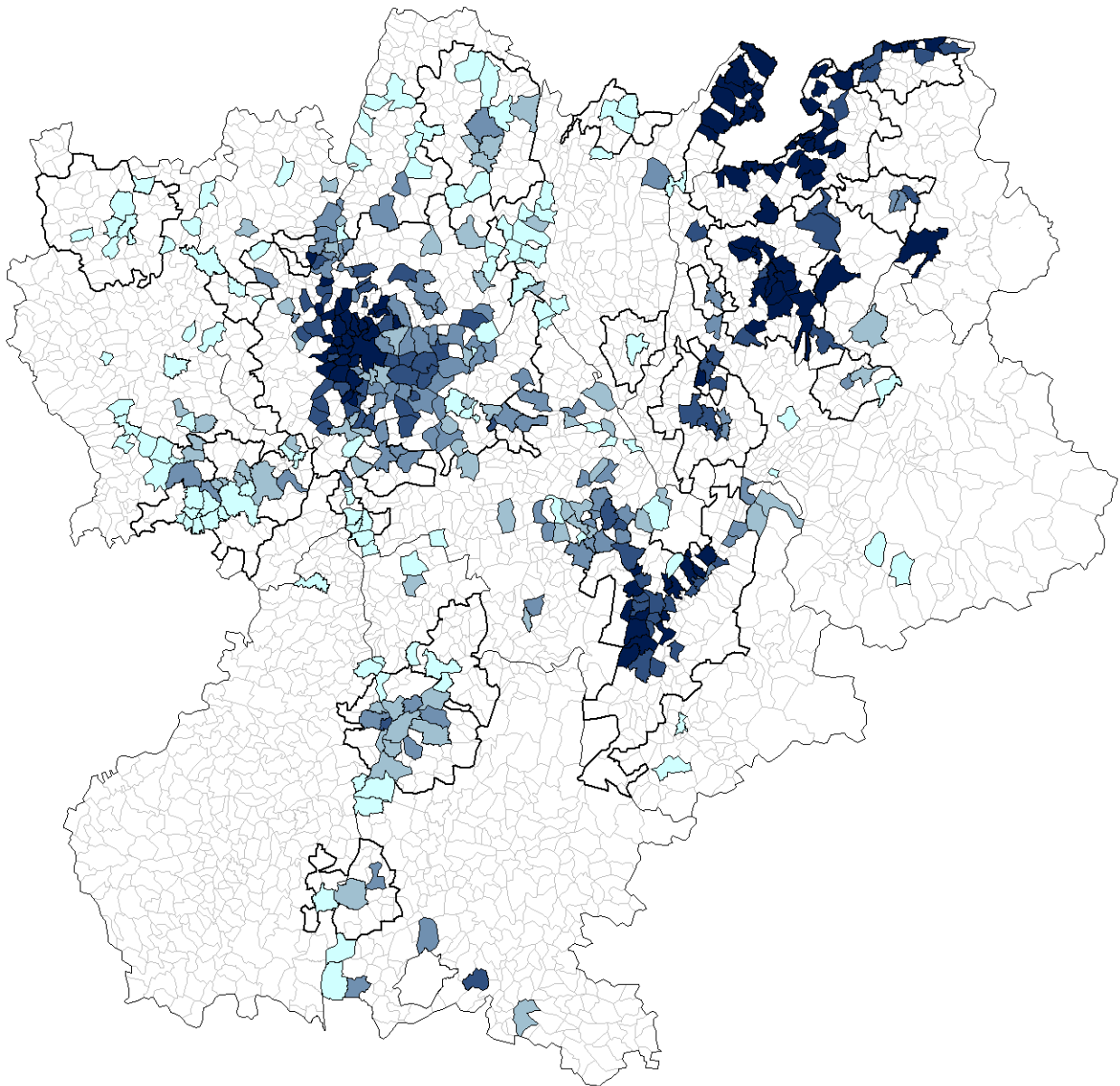
Ce sont les départements qui ont le moins progressé en 2004, qui en 2005 enregistrent les plus fortes hausses. C'est le cas de la Loire, la Drôme et la Haute-Savoie qui subissent des hausses respectives de 17%, 20% et 21%. Le Rhône progresse également de 16% en 2005 contre 13% en 2004.

Par contre, l'Isère et l'Ain ont subi un ralentissement de 4 points de leur rythme de progression à respectivement 13% et 14%. La Savoie est le seul département dont la hausse annuelle se stabilise à 17%.

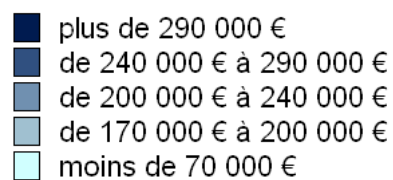
Sur une période de cinq ans, les évolutions départementales s'étalent de +60% à +72%, à un niveau nettement plus élevé que celles observées entre 2000 et 2004 qui varient entre +40% et +60%.



Prix moyen des maisons anciennes par commune en 2005. (Le seuil de vente par commune est de 10)



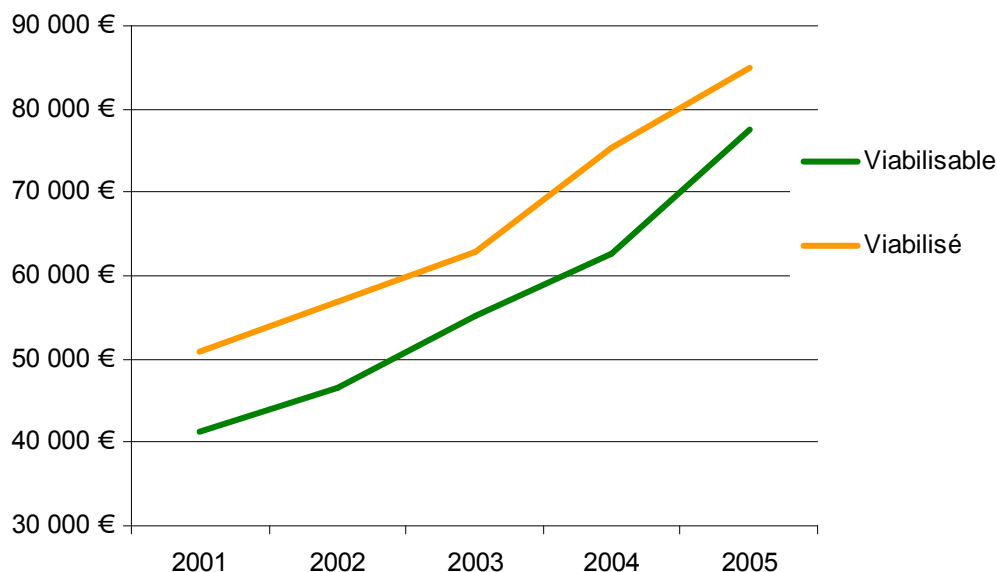
Prix moyen



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

❑ Les terrains à bâtir

Prix moyen de 2001 à 2005 pour les terrains selon le segment de marché.



Source : Notaires de France - Perval.

Evolution du prix moyen de 2001 à 2005 pour les terrains selon le segment de marché.

Année	Prix de vente	
	Viabilisable	Viabilisé
2001	41 308 €	50 887 €
2002	46 443 €	56 780 €
2003	55 161 €	62 826 €
2004	62 572 €	75 301 €
2005	77 500 €	84 966 €
Evolution sur 5 ans (01-05)	88%	67%
Evolution annuelle (04-05)	24%	13%

Source : Notaires de France - Perval.

En 2005, on note une inversion dans l'évolution des prix entre les terrains viabilisables et les terrains viabilisés. Alors que les premiers connaissent une hausse de 24% en 2005 contre 13% en 2004, les seconds ne progressent plus que 13% en 2005 contre 20% en 2004.

L'évolution toujours très soutenue des prix des terrains à bâtir est liée à celle du marché des maisons. En effet, devant les niveaux de prix très élevés des maisons anciennes, de nombreux candidats à la recherche d'une maison individuelle se reportent sur l'option terrain plus construction qui semble souvent plus attractive.

Prix de vente des terrains selon le type de territoire en 2005.

Zone géographique		Prix de vente	
		Viabilisable	Viabilisé
Aire urbaine	Centre	85 739 €	75 223 €
	Banlieue	108 029 €	111 919 €
	Couronne périurbaine	84 833 €	94 429 €
	Ensemble	94 226 €	99 248 €
Hors aire urbaine	Commune multipolarisée	66 197 €	69 265 €
	Rural	50 091 €	52 486 €
	Ensemble	56 247 €	59 377 €
Ensemble		77 500 €	84 966 €

Source : Notaires de France - Perval.

Entre les différentes zones étudiées dans le tableau ci-dessus, les écarts de prix se sont légèrement réduits. En effet, les terrains hors aires urbaines qui sont plus accessibles, accusent une hausse plus active que ceux situés dans les aires urbaines. Le viabilisé progresse de 25% hors aires urbaines contre 21% pour les autres, et le viabilisable augmente de 15% contre 13%.

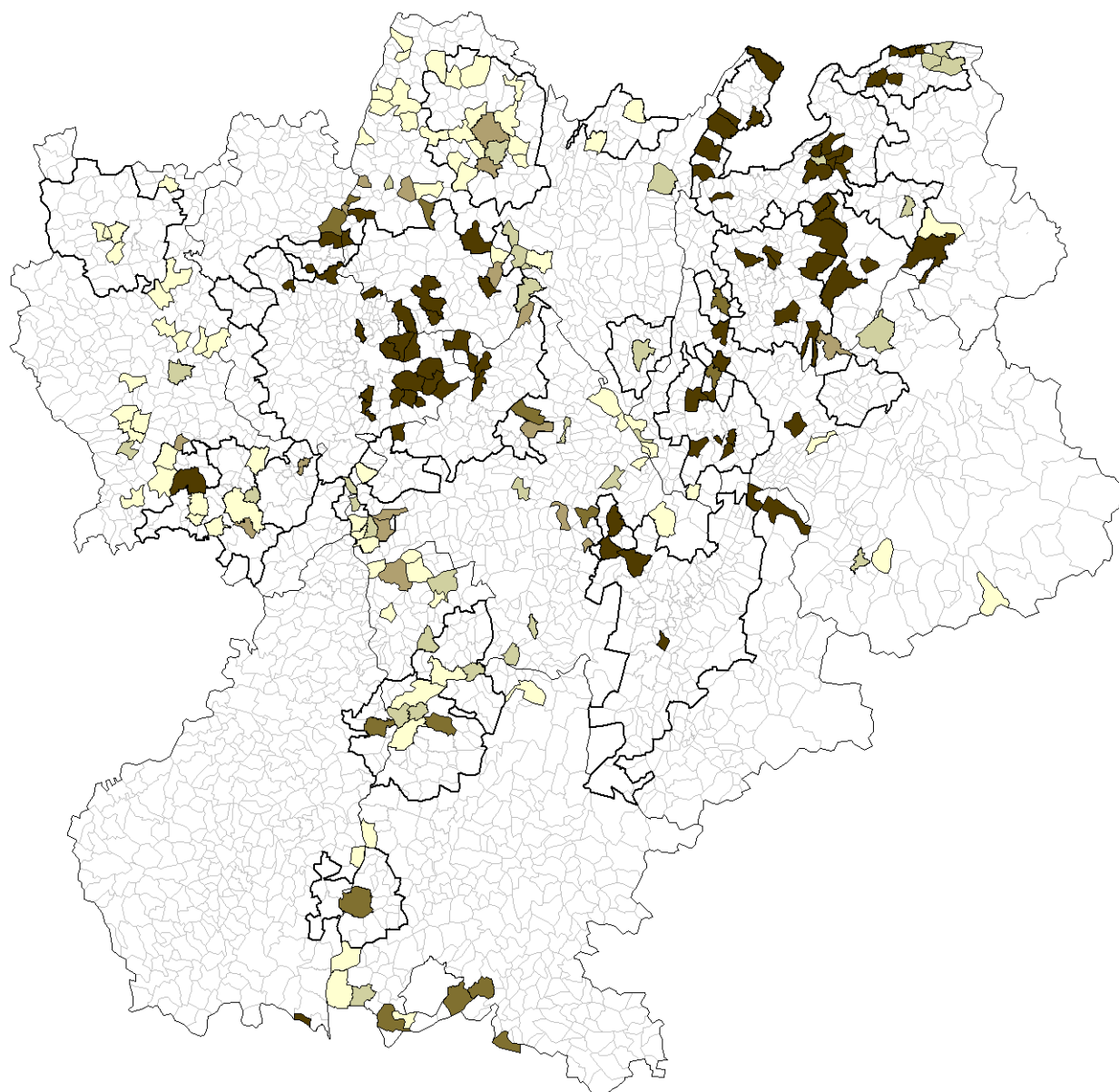
A l'intérieur des aires urbaines, le viabilisable coûte 94 230 € et le viabilisé 99 250 €. Le viabilisable situé en banlieue est le segment qui subit la plus forte hausse des prix avec +23% en un an à 108 030 €.

A l'extérieur des aires urbaines, quel que soit le type de terrains, les communes multipolarisées progressent à un rythme plus modéré que la zone rurale.

La hausse générale des prix pousse donc les acquéreurs vers des secteurs encore plus éloignés.

N.B. : Comme les années précédentes, l'analyse du marché des terrains à bâtir est traitée à partir du prix moyen par lot et non du prix au m². En effet aujourd'hui la valeur d'un terrain à bâtir est beaucoup plus déterminée par sa potentialité de construction que par sa surface.

Prix moyen des terrains à bâtir par commune en 2005. (Le seuil de vente par commune est de 10)



Prix moyen

- plus de 90 000 €
- de 80 000 € à 90 000 €
- de 70 000 € à 80 000 €
- de 60 000 € à 70 000 €
- moins de 60 000 €

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



Perval

Les références immobilières du notariat

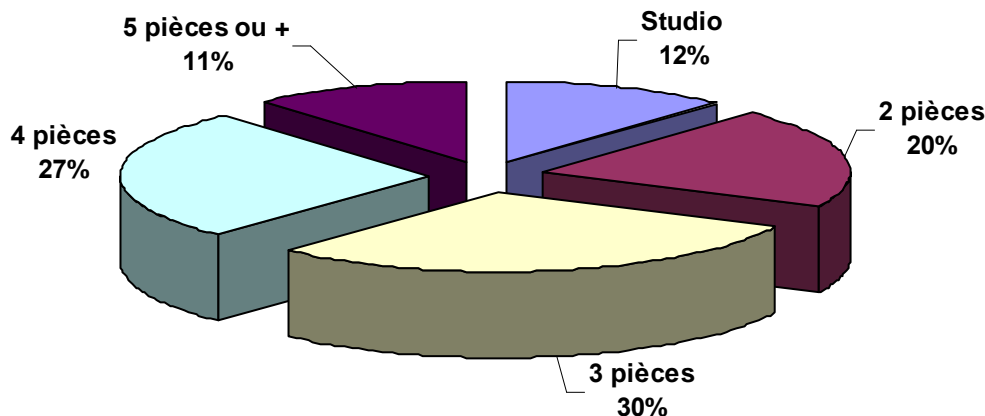
Observatoire Régional de l'Habitat
et du Logement Rhône-Alpes



3. La taille et la surface des biens

□ Les appartements

Structure du marché des appartements anciens selon le nombre de pièces en 2005.



Source : Notaires de France - Perval.

Comme lors des précédentes analyses, on note peu de changements sur la répartition des ventes par nombre de pièces. Les trois pièces à 30% restent prépondérants sur le marché, suivis par les 4 pièces à 27%, les 2 pièces à 20%, les studios à 12%, et en dernier les 5 pièces à 11%.

La surface des appartements anciens selon la taille en 2005.

Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +
30 m ²	48 m ²	67 m ²	82 m ²	108 m ²

Source : Notaires de France - Perval.

En 2005, la surface moyenne des appartements est de 67 m². Par rapport aux chiffres relatifs à 2004, on constate un agrandissement de l'ordre d'un m² qui touche l'ensemble des types d'appartements, à l'exception des 3 et 4 pièces qui conservent une superficie constante.

Structure du marché des appartements anciens selon le nombre de pièces.

	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +
AIN	12%	23%	28%	26%	11%
DROME	8%	14%	32%	34%	12%
ISERE	9%	17%	30%	32%	12%
LOIRE	8%	20%	31%	28%	13%
RHONE	10%	21%	29%	27%	13%
SAVOIE	25%	18%	24%	22%	10%
HAUTE-SAVOIE	17%	25%	30%	21%	7%

Données départementales 2005

Source : Notaires de France - Perval.

Le constat relatif à la spécificité savoyarde de la représentation forte des appartements de petite taille, studio et 2 pièces, reste d'actualité. La moyenne y est de 61 m² et la part des studios et deux pièces s'élève à plus de 40%. Les acquisitions touristiques, autres que celles relatives aux stations de montagne traitées séparément, comme par exemple celles liées au thermalisme à Aix-les-Bains peuvent être une des explications. Pour la Haute-Savoie, le niveau de prix élevé est un facteur supplémentaire.

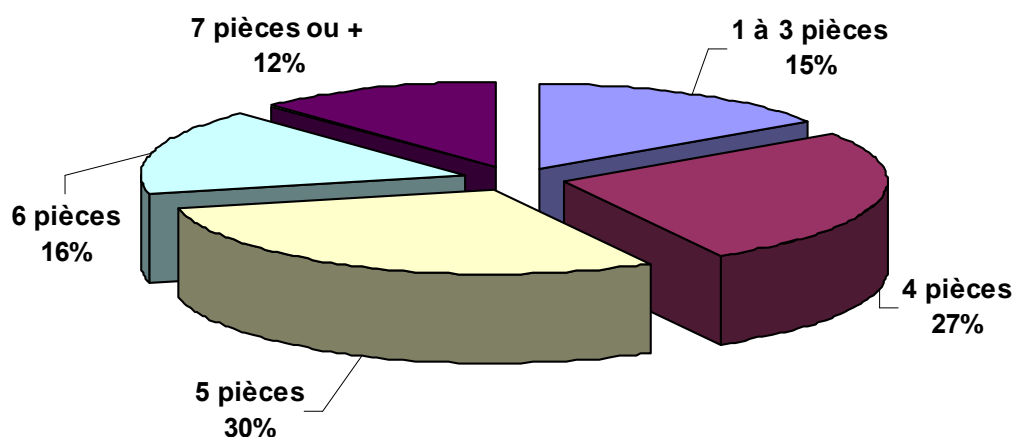
Pour les autres départements de la région, la surface moyenne des appartements est supérieure à celle des deux Savoie, elle oscille entre 67 et 70 m².

Depuis 2001, c'est le département de l'Ain qui connaît le plus de changement annuel dans la répartition par nombre de pièces. A 70 m² en moyenne en 2005, la part des appartements de 3 et 4 pièces perd en un an 3 points de part de marché principalement au profit des deux pièces.



❑ **Les maisons.**

Structure du marché des maisons anciennes selon le nombre de pièces en 2005.



Données régionales 2005

Source : Notaires de France - Perval.

Entre 2001 et 2005, la répartition des ventes par nombre de pièces s'est légèrement modifiée : les maisons de moins de trois pièces perdent 3 points de part de marché à 15% en 2005. Cette tendance touche tous les départements et plus particulièrement l'Ain et les deux Savoie.

Sur ce marché, la Loire se distingue de part la forte proportion de maisons de moins de 4 pièces qui s'élève à 46%.

Structure du marché des maisons anciennes selon le nombre de pièces.

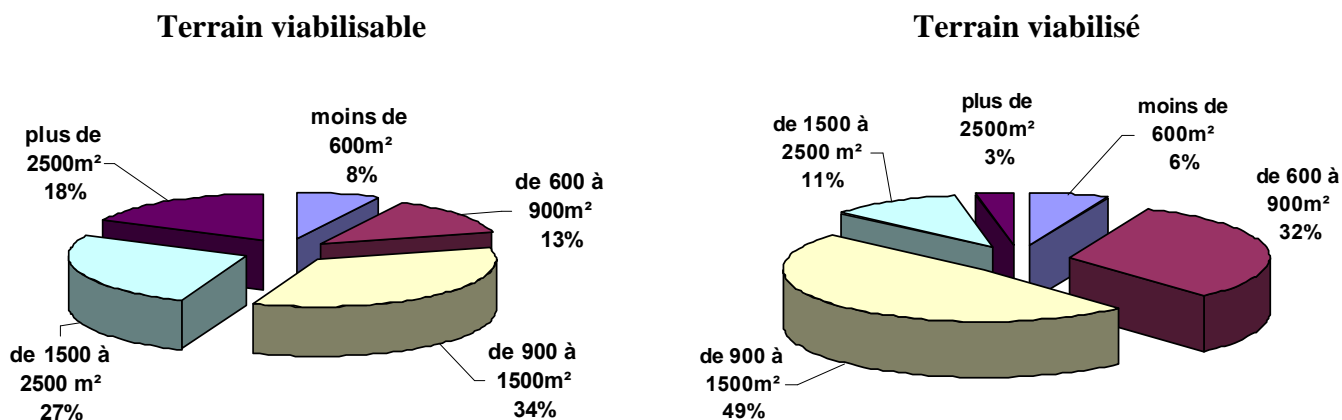
	1 à 3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces ou +
AIN	17%	24%	29%	17%	13%
DROME	15%	28%	31%	14%	10%
ISERE	13%	28%	32%	17%	11%
LOIRE	19%	27%	27%	15%	12%
RHONE	12%	28%	30%	17%	13%
SAVOIE	18%	26%	26%	16%	14%
HAUTE-SAVOIE	14%	23%	28%	18%	16%

Données départementales 2005

Source : Notaires de France - Perval.

❑ Les terrains à bâtir

Structure du marché des terrains par tranche de surface.



Données régionales 2005

Source : Notaires de France - Perval.

La surface moyenne des parcelles selon le type de territoire.

Zone géographique		Surface moyenne de terrain	
		Viabilisable	Viabilisé
Aire urbaine	Centre	1566 m ²	1100 m ²
	Banlieue	1705 m ²	1065 m ²
	Couronne périurbaine	1814 m ²	1162 m ²
	ensemble	1748 m²	1114 m²
Hors aire urbaine	Commune multipolarisée	1945 m ²	1143 m ²
	Rural	2277 m ²	1170 m ²
	ensemble	2150 m²	1159 m²
Ensemble		1925 m²	1130 m²

Source : Notaires de France – Perval.

Entre 2001 et 2005, la surface moyenne des terrains n'a pas connu de véritable changement. On note toutefois en 2005, une tendance à la diminution avec respectivement 1 925 m² pour le viabilisable et 1 130 m² pour le viabilisé contre 2 120 m² et 1 228 m² en 2004.

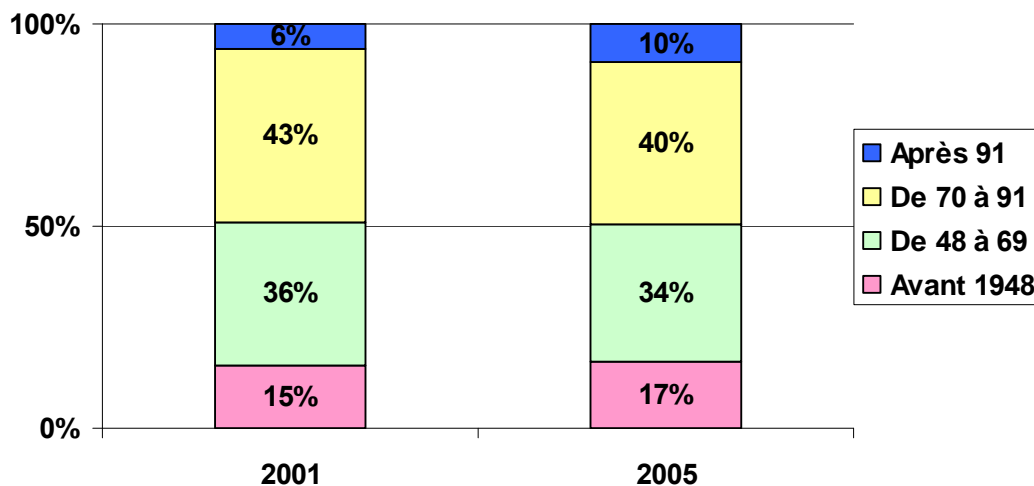
A l'extérieur des aires urbaines, la situation géographique et la viabilité des terrains jouent davantage sur la surface de ces derniers qu'à l'intérieur des aires urbaines. En effet, en zone rurale, un terrain viabilisable est 2 fois plus grand qu'un terrain viabilisé situé dans la zone des communes multipolarisées.

A l'intérieur des aires urbaines, un terrain viabilisable mesure en moyenne 1 748 m² contre 1 114 m² pour le viabilisé.

4. L'époque de construction des biens

□ Les appartements anciens

Structure du marché des appartements anciens selon l'époque de construction.



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

Entre 2001 et 2005, nous observons une poursuite des modifications dans la répartition de l'époque de construction des biens échangés. Ces changements sont identiques à ceux constatés lors du bilan 2000-2004. Ainsi, la part des appartements construits entre 1948 et 1991 devient moins importante (-5 points) sur le marché et ceux construits avant 1948 et après 1991 gagnent des parts de marché (+2 points et +4 points respectivement). Ce constat confirme l'arrivée d'anciens logements neufs sur le marché, qui logiquement provoque l'accroissement significatif de la part de ceux construits après 1991.

Structure du marché selon l'époque de construction par département.

Appartements	Avant 1948	Entre 48 et 69	Entre 70 et 91	Après 1991
AIN	14%	20%	56%	10%
DROME	14%	52%	29%	4%
ISERE	16%	42%	33%	9%
LOIRE	24%	40%	33%	4%
RHONE	20%	34%	35%	11%
SAVOIE	13%	37%	42%	8%
HAUTE-SAVOIE	7%	23%	57%	13%

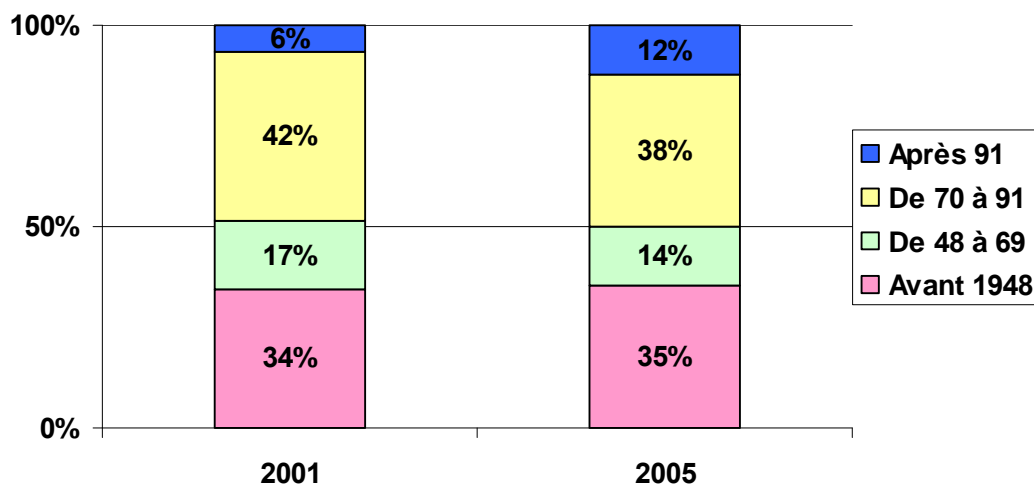
Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

Comme en 2004, la Loire et le Rhône, qui disposent dans leur ville préfecture d'un habitat ancien important, sont les départements pour lesquels les appartements datant d'avant 1948, sont surreprésentés sur le marché à 24% et 20% respectivement, ils perdent toutefois 1% chacun par rapport à la précédente étude.

Pour les appartements bâtis après 1991, leur densité est plus importante dans le Rhône et la Haute-Savoie à respectivement 11% et 13%, en progression de 4 points par rapport à 2001 sur chacun des deux départements.

❑ Les maisons anciennes

Structure du marché des maisons anciennes selon l'époque de construction.



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

Pour les maisons anciennes construites après 1991, nous observons le même constat que pour les appartements : leur part a progressé au détriment de celles construites entre 1948 et 1970. Ainsi, pour les premières, leur part double en pourcentage de 6% à 12% et pour les secondes, elles perdent 7 points de part de marché. En revanche, la part des maisons construites avant 1948 ne gagne qu'un point pour s'établir à 35% en 2005.

Structure du marché selon l'époque de construction.

Maisons	Avant 1948	Entre 48 et 69	Entre 70 et 91	Après 1991
AIN	37%	12%	38%	13%
DROME	41%	14%	36%	9%
ISERE	33%	12%	41%	13%
LOIRE	45%	15%	32%	8%
RHONE	34%	14%	39%	13%
SAVOIE	31%	25%	31%	12%
HAUTE-SAVOIE	21%	18%	43%	17%

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

Entre 2001 et 2005, la baisse de représentativité des maisons bâties entre 1948 et 1991 intéresse tous les départements. La Loire est le département le moins touché avec une baisse de 2 points pour les habitations datant de 1948-1969 et de seulement un point pour celles de 1970-1991.

Les deux Savoie sont les départements pour lesquels la répartition des transactions selon l'époque de construction s'écarte le plus de la moyenne régionale. En Haute-Savoie, on a une prépondérance des maisons construites après 1970 à 60% contre 50% au niveau régional. En Savoie par contre, c'est le phénomène inverse avec une prépondérance des maisons datant des années antérieures à 1970 qui s'élève à 56%.

5. Les acteurs

❑ La qualité des vendeurs et des acquéreurs

Les acquéreurs sont et restent essentiellement des particuliers à hauteur de 95% pour les appartements, 96% pour les maisons et 89% pour les terrains à bâtir.

Pour le bâti, en deuxième position, nous avons les sociétés civiles immobilières à hauteur de 4% pour les appartements et 3% pour les maisons. Pour les terrains à bâtir, les professionnels de l'immobilier représentent 5% du marché.

Cette répartition est similaire à la répartition observée sur l'ensemble de la Province (hors Corse) pour le bâti.

Parmi les vendeurs, les particuliers sont aussi prépondérants. Pour les maisons et les appartements, ils le sont à plus de 90%. Logiquement, pour les terrains à bâtir, leur part de marché n'est plus que de 60%, les entreprises et les professionnels de l'immobilier se partagent 30% du marché.

En cinq ans, nous avons très peu de changements pour toutes les catégories de biens.

❑ L'âge des acquéreurs particuliers

Niveau régional

Profil des acquéreurs selon leur âge.

	Appartements anciens	Maisons anciennes	Terrains à bâtir
- 25 ans	5%	2%	2%
25-35 ans	39%	31%	37%
35-45 ans	23%	36%	33%
45-55 ans	16%	19%	16%
55-65 ans	10%	10%	9%
65-75 ans	4%	2%	2%
+ 75 ans	2%	1%	1%

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

→ Appartements anciens

Entre 2001 et 2005, la hausse des prix n'a pas freiné l'accession à la propriété des jeunes générations de 25 à 35 ans. Au contraire, au niveau régional, leur part se hisse à 39%, ce qui correspond à 6 points supplémentaires par rapport à 2001. Cette évolution peut s'expliquer par un changement de mentalité des jeunes acquéreurs qui conçoivent l'achat d'un appartement plus comme un bien de consommation que la constitution d'un patrimoine d'une part, et le contexte plus favorable des conditions de crédits proposées par les banques d'autre part. L'âge moyen passe ainsi de 43 ans à 41 ans. Ce rajeunissement n'épargne aucun département et l'écart le plus élevé revient à la Loire qui en cinq ans perd 3 ans d'âge moyen à 41 ans en 2005. La Savoie se distingue avec l'âge moyen le plus élevé à 44 ans, malgré un recul de 2 ans par rapport à 2001. Le Rhône reste le département qui connaît l'âge moyen le plus bas à 40 ans.

→ Maisons anciennes

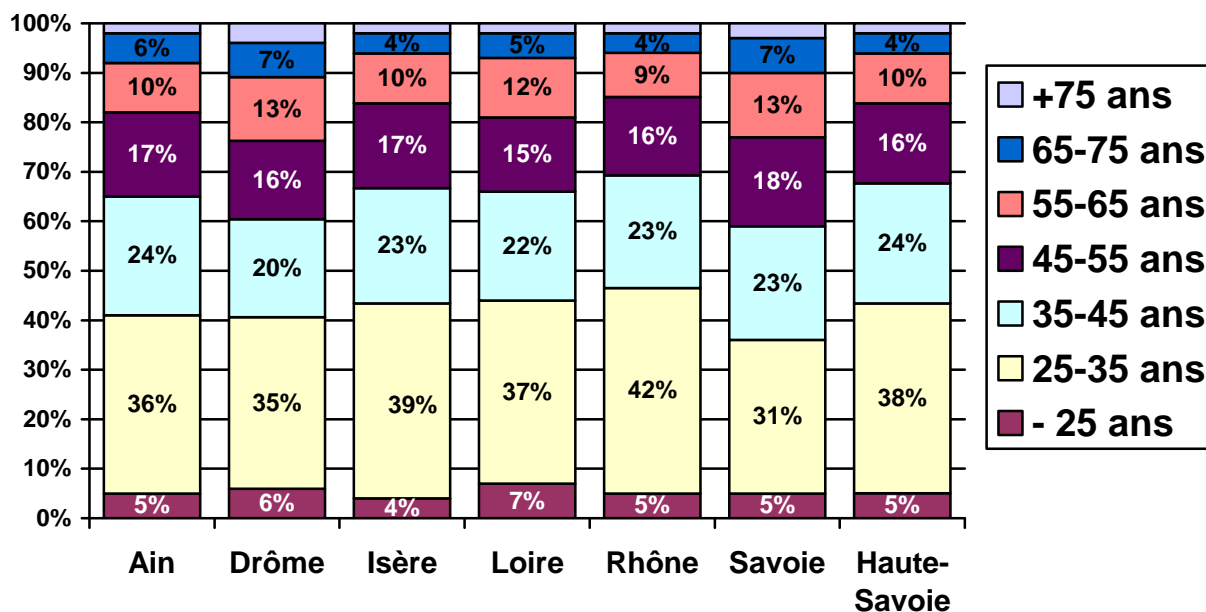
Entre 2001 et 2005, l'âge moyen des acquéreurs sur l'ensemble de la région reste identique à 41 ans. Par département, la moyenne s'étale de 40 ans (Ain, Isère, Loire, Rhône) à 44 ans pour la Drôme. On note très peu de changements dans la répartition par tranche d'âge. Les 35-45 ans restent prépondérants sur le marché à 36% en 2005. Par département, la Loire se distingue avec une part plus importante d'acquéreurs âgés entre 25 et 35 ans à 37%, derrière les 35-45 ans à 31%. En maisons, comme pour les appartements, les jeunes qui en général ont un pouvoir d'achat plus faible que leurs aînés, se reportent ainsi sur la Loire, le département le plus abordable de la région. Comme en appartements, les deux Savoie et la Drôme restent les départements pour lesquels l'âge moyen est le plus élevé.

→ Terrains à bâtir

Sur ce marché, l'âge moyen progresse légèrement de 39 à 40 ans entre 2001 et 2005. Par tranche d'âge, les 25-35 ans sont les plus représentés à 37%. Comme pour le bâti, la Loire grâce à des prix attractifs, enregistre l'âge moyen le plus jeune à 38 ans.

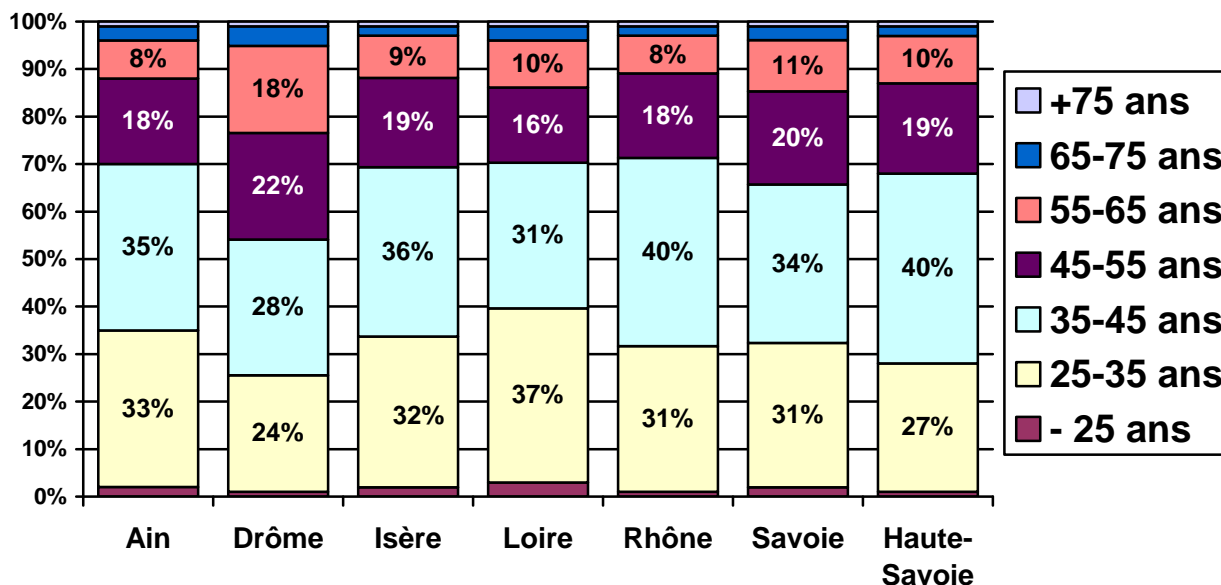
Niveau départemental

Structure du marché selon l'âge des acquéreurs d'appartements anciens.



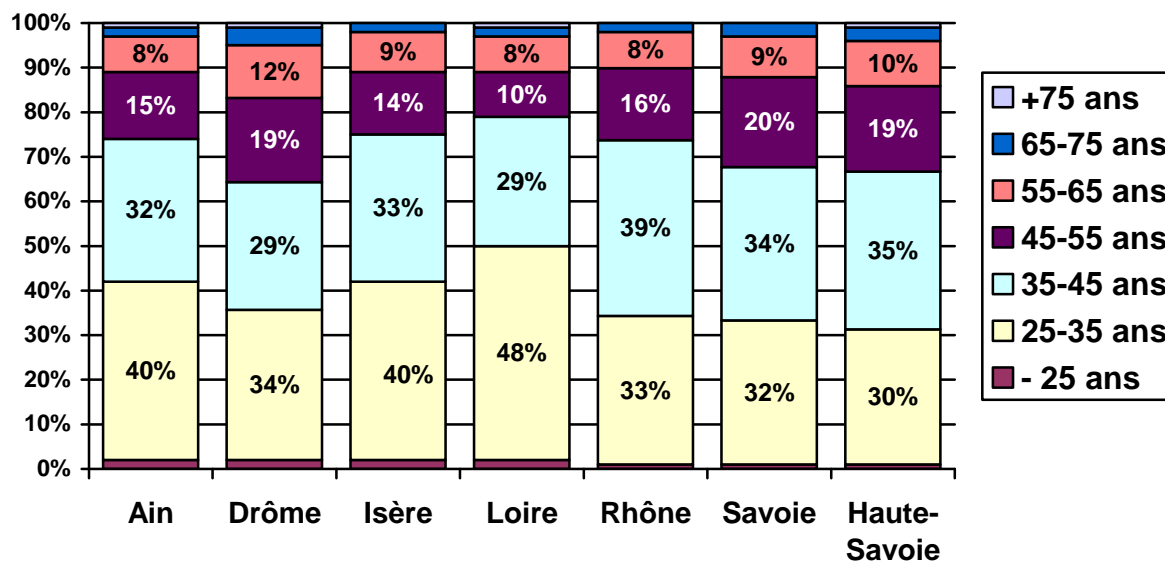
Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

Structure du marché selon l'âge des acquéreurs de maisons anciennes.

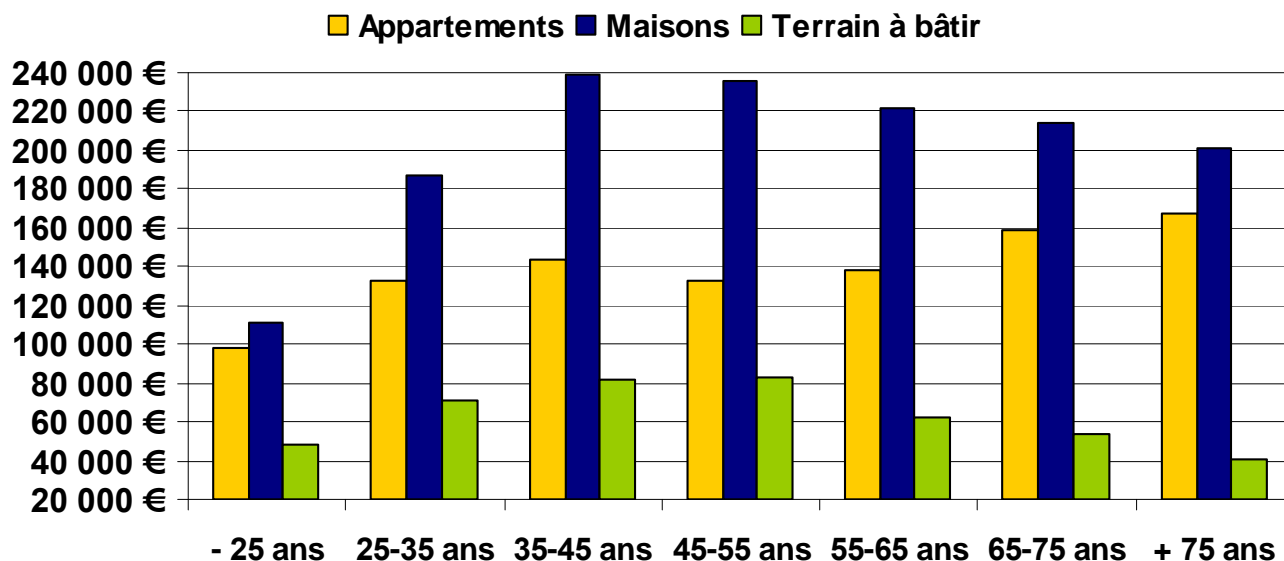


Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

Structure du marché selon l'âge des acquéreurs de terrains à bâtir



Source Notaires de France – Perval (année 2005).

Budget moyen des acquéreurs particuliers selon leur âge.

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

Quel que soit le type de bien, les budgets moyens par classe d'âge restent très hétérogènes.

Comme en 2004, pour les maisons et les terrains, les 35-55 ans consacrent les montants les plus élevés avec en moyenne plus de 220 000 € pour une maison et 80 000 € pour un terrain. Pour les classes d'âge qui suivent, le budget moyen décroît sans doute en raison des changements de besoins et des conditions de prêt plus difficiles d'où l'achat d'un bien moins cher et/ou plus petit.

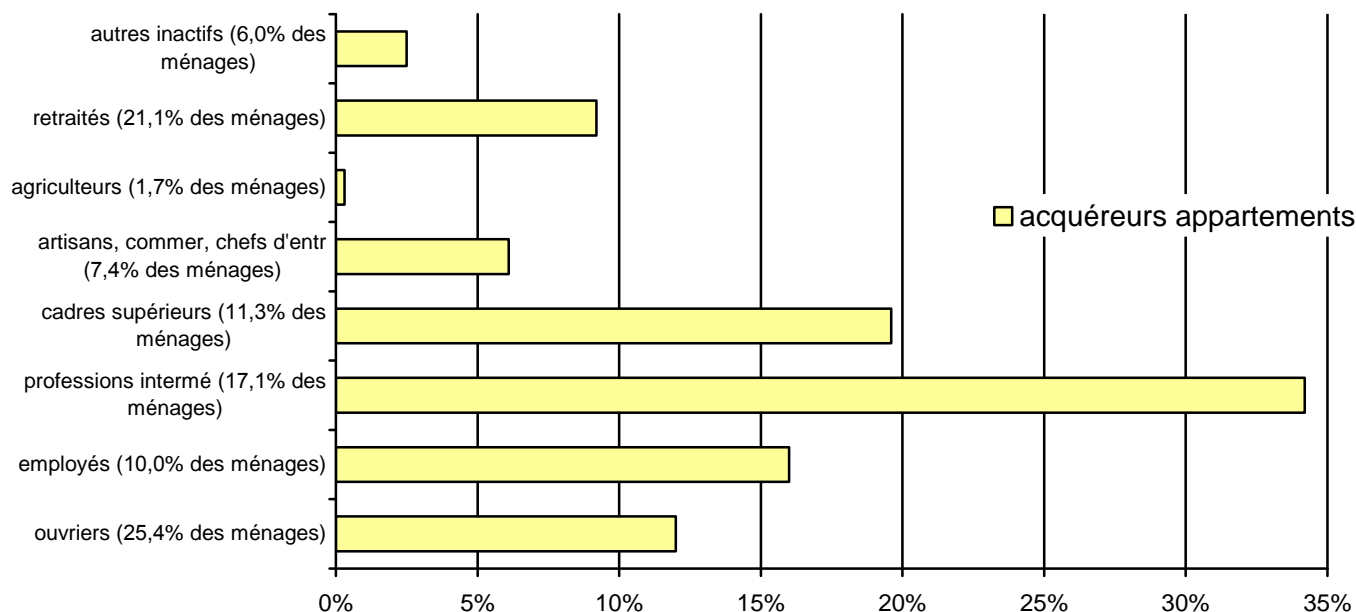
Pour les appartements, le budget moyen a tendance à augmenter avec l'âge, ainsi les acquéreurs de plus de 75 ans supportent les coûts les plus élevés à plus de 160 000 €.

Entre 2004 et 2005, toutes les classes d'âge sont concernées par la hausse des prix, seul le coût moyen des acquisitions de terrains par les plus de 75 ans accuse une baisse de 7%.

☐ La profession des acquéreurs particuliers

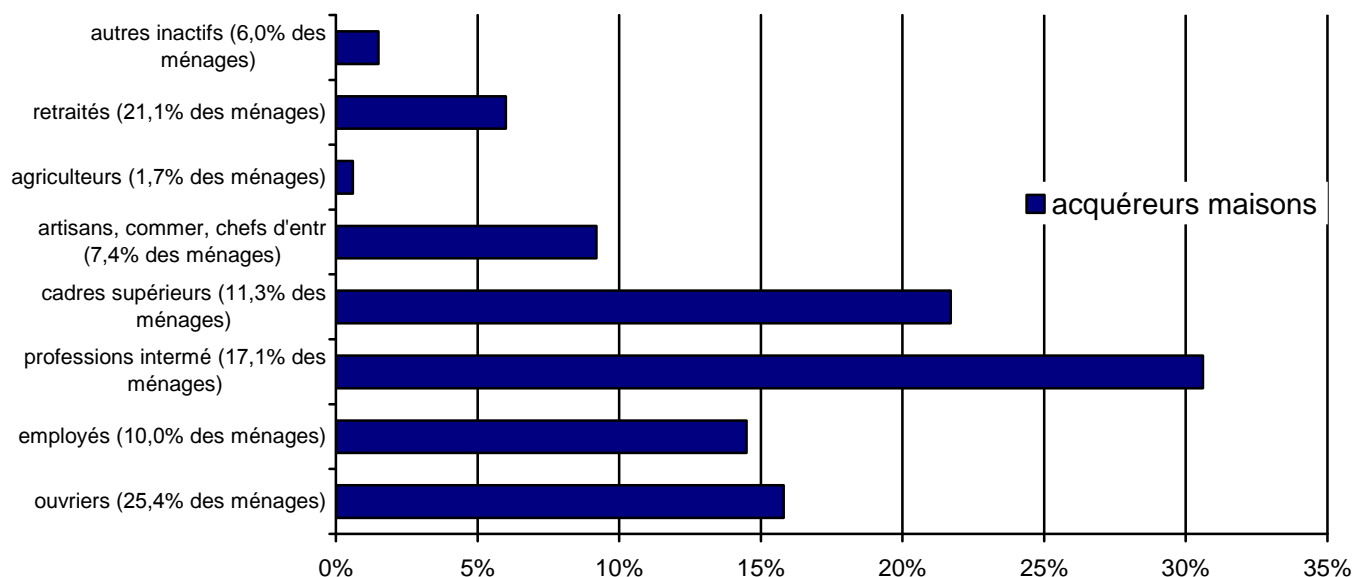
Niveau régional

Profil par PCS des acquéreurs d'appartements anciens comparé à celui de l'ensemble des ménages de la région Rhône-Alpes.



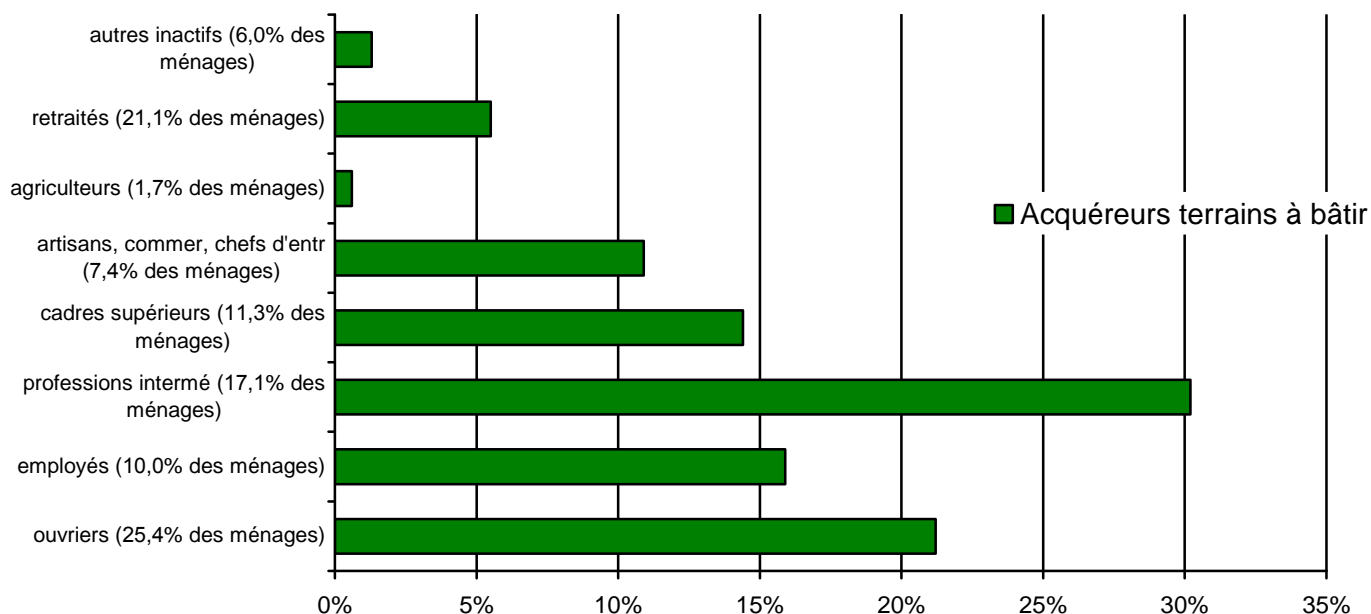
Source : Notaires de France – Perval (année 2005) ; INSEE, RGP 1999.

Profil par PCS des acquéreurs de maisons anciennes comparé à celui de l'ensemble des ménages de la région Rhône-Alpes.



Source : Notaires de France – Perval (année 2005) ; INSEE, RGP 1999.

Profil par PCS des acquéreurs de terrains à bâtir comparé à celui de l'ensemble des ménages de la région Rhône-Alpes.



Source : Notaires de France – Perval (année 2005) ; INSEE, RGP 1999.

La répartition des ventes par catégorie socio-professionnelle des acquéreurs change peu à l'exception des points évoqués ci-après :

→ Appartements anciens

Au niveau régional, la part des professions intermédiaires et des cadres supérieurs progresse respectivement de 5 points et de 2 points entre 2001 et 2005. Sans surprise, ces catégories supportent les coûts les plus élevés à 2 000 €/m² en moyenne. Ces derniers sont proportionnellement plus nombreux dans le Rhône à 25% (+ 4 points en cinq ans) pour les premiers et 36% pour les seconds (+5 points en cinq ans). La Loire se distingue par l'arrivée de professions intermédiaires qui sur le marché gagnent 11 points entre 2001 et 2005 à 34%.

→ Maisons anciennes

Comme pour le collectif, entre 2001 et 2005, les catégories supérieures prennent plus de poids sur le marché. Cependant, l'évolution est plus modeste avec 3 points supplémentaires pour les professions intermédiaires et un point en plus pour les cadres supérieurs. Encore une fois, la Loire affiche les variations les plus importantes : +2 points pour les professions intermédiaires et +5 points pour les cadres supérieurs. Il semblerait donc que les actifs ayant un diplôme supérieur et donc un pouvoir d'achat relativement important, trouvent moins facilement une maison dans les départements les plus côtés.

→ Terrains à bâtir

Sur ce marché, la progression des catégories supérieures est moins importante : seulement un point en plus pour les professions intermédiaires et aucune variation pour les cadres. Par contre, les ouvriers chutent de 26% à 21% alors que les retraités et les artisans commerçants progressent de 2 points respectivement. Ce constat confirme la difficulté d'accession à la propriété même par le biais de la construction pour les catégories les moins argentées, il est toutefois différent selon les départements.



Perval

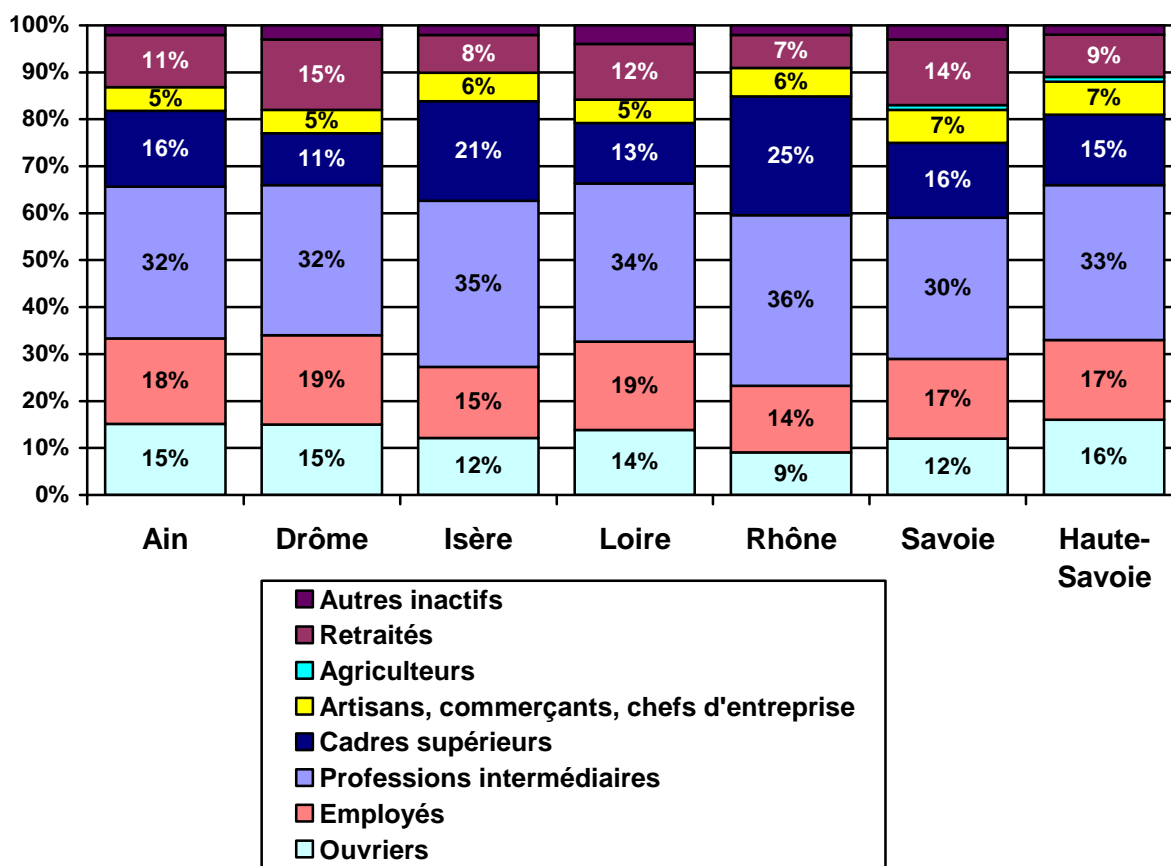
Les références immobilières du notariat

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



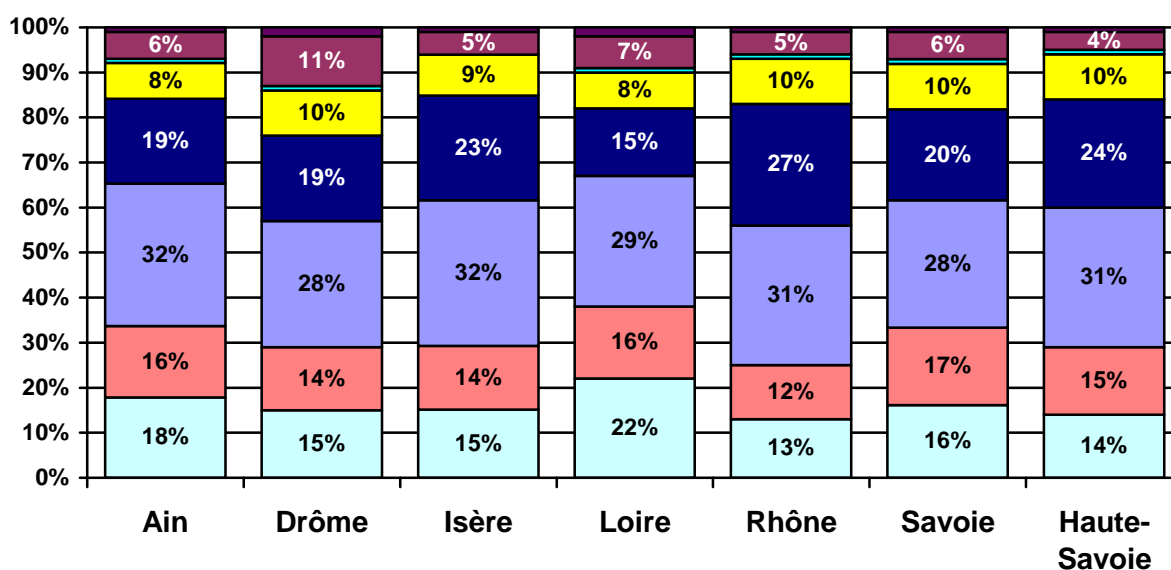
Niveau départemental

Structure du marché selon la profession des acquéreurs d'appartements anciens.

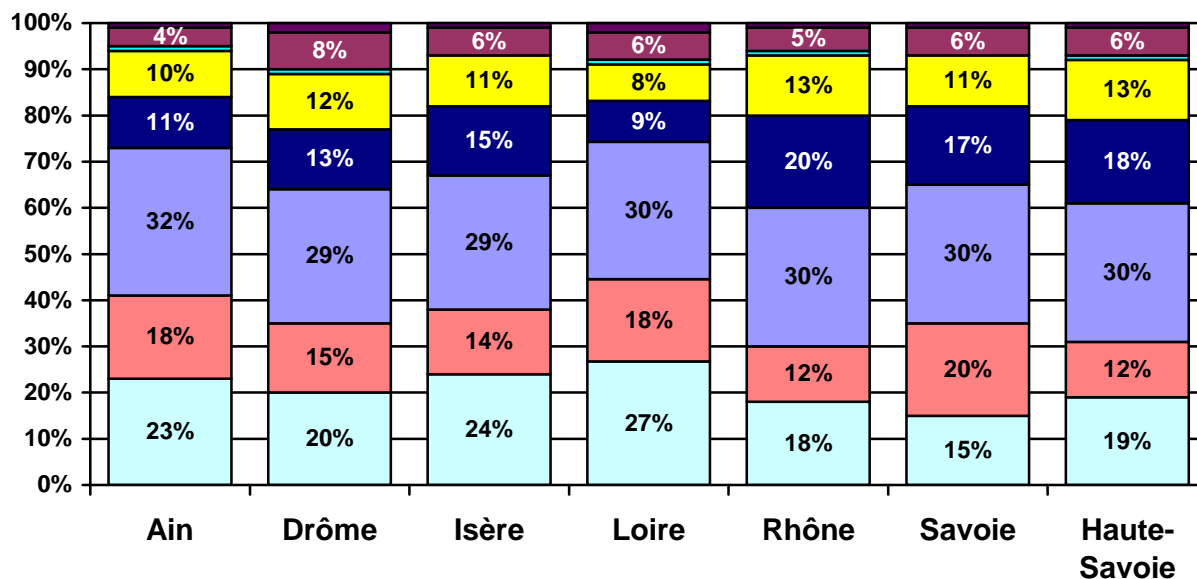


Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

Structure du marché selon la profession des acquéreurs de maisons anciennes.



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

Structure du marché selon la profession des acquéreurs de terrains à bâtir.

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

 La provenance des acquéreurs particuliers**Niveau régional**

	Appartements anciens	Maisons anciennes	Terrains à bâtir
Commune	31%	23%	28%
Département hors commune	51%	51%	52%
Région hors département	9%	14%	13%
Ile de France	2%	2%	1%
Reste de la France	5%	6%	4%
Etranger	2%	4%	2%

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

La provenance des acquéreurs étant codée à partir de l'adresse de résidence déclarée au moment de l'achat, le poids des acquéreurs extérieurs peut être artificiellement minimisé par un passage en habitat locatif donc une domiciliation locale avant l'acquisition.

**Perval**

Les références immobilières du notariat

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

→ **Appartements anciens**

Depuis 2001, on note très peu de changement sur l'origine géographique des acquéreurs d'appartements. La part des acquéreurs de la région reste identique de l'ordre de 91%.

Par département, ce taux oscille entre 85% pour la Haute-Savoie et l'Ain à 94% pour l'Isère. Comme pour 2001, les acquéreurs étrangers sont plus présents dans l'Ain où ils représentent 6% des acquéreurs. Ces « étrangers » sont essentiellement des employés des organisations et des sociétés internationales implantées en Suisse, d'origines multiples plutôt que des « purs » Suisses.

→ **Maisons anciennes**

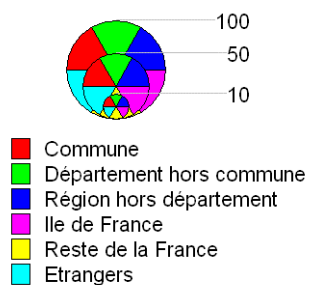
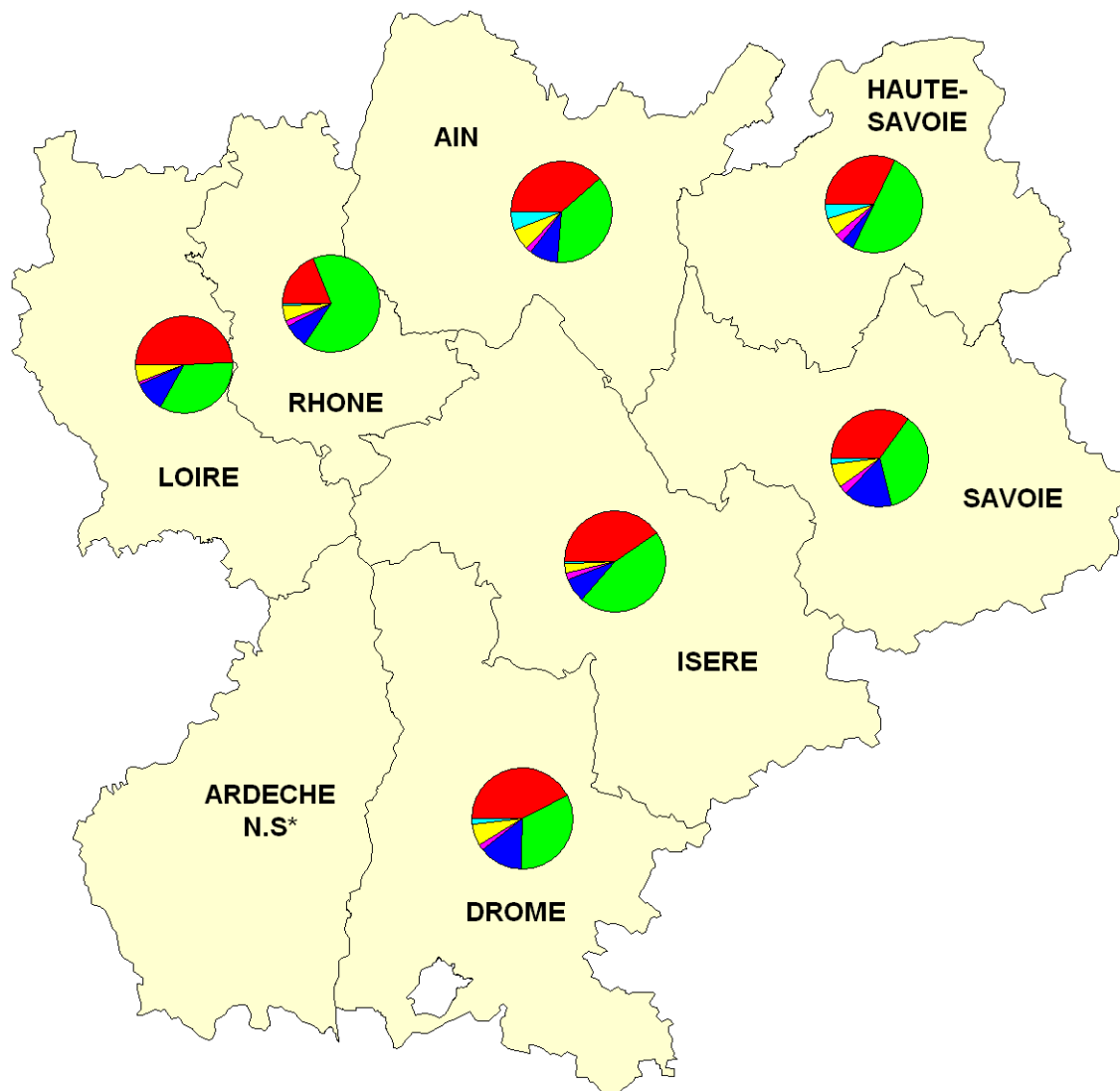
Sur ce marché, les acquéreurs extérieurs à la région sont plus nombreux, à 12% en moyenne. A l'instar des appartements, les taux par origine géographique restent assez stables depuis 2001.

L'Ain et les deux Savoie conservent les taux acquéreurs étrangers les plus élevés à 5% et 16% respectivement. Le phénomène constaté sur ces deux départements trouve logiquement son explication avec les zones frontalières avec la Suisse et les stations thermales et lacustres.

Par contre, pour les acquéreurs en provenance des autres régions de France, c'est la Drôme qui se distingue avec un taux de 17% ; dont 6% de l'Ile de France. Ce particularisme est sans doute explicable par une « luderonnisisation » du sud Drôme renforcé par l'effet TGV.

→ **Terrains à bâtir**

En terrains, le marché est très peu ouvert aux acquéreurs extérieurs à la région. Ces derniers représentent en moyenne 7% des clients. Dans l'Isère et le Rhône, ce taux descend à moins de 4%. La Drôme se distingue de nouveau avec 16% d'acquéreurs extérieurs à la région.

Niveau départemental**La provenance des acquéreurs d'appartements par département.**

	Commune	Dép hors commune	Région hors département	Ile de France	Reste de la France	Etranger
Ain	39%	38%	9%	2%	7%	6%
Drôme	43%	33%	14%	2%	7%	2%
Isère	41%	46%	8%	2%	3%	1%
Loire	49%	33%	10%	1%	6%	0%
Rhône	19%	65%	8%	2%	5%	1%
Savoie	35%	36%	16%	3%	8%	2%
Haute-Savoie	32%	49%	4%	3%	6%	5%

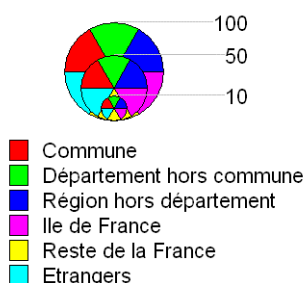
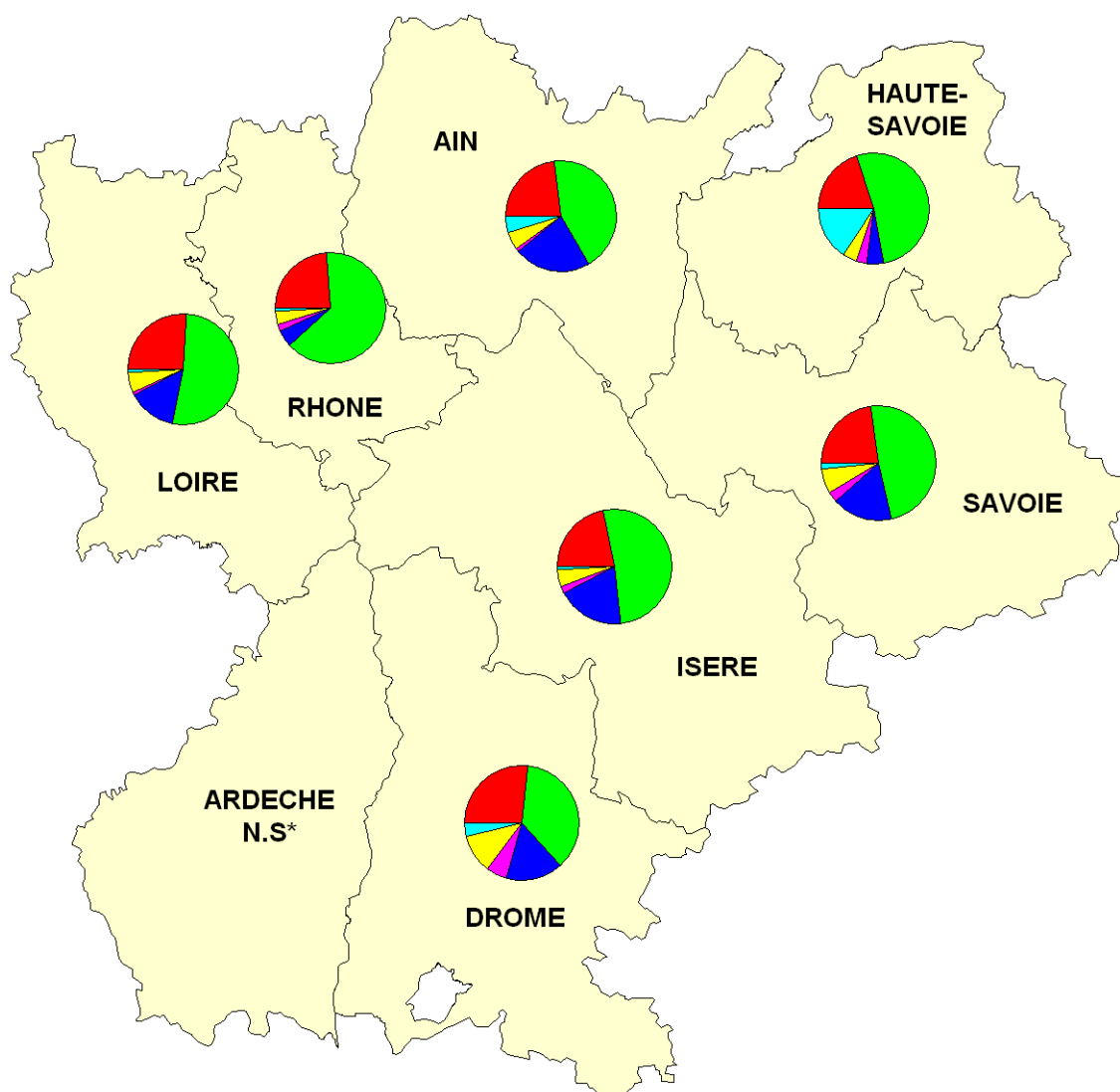
Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

**Perval**

Les références immobilières du notariat

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

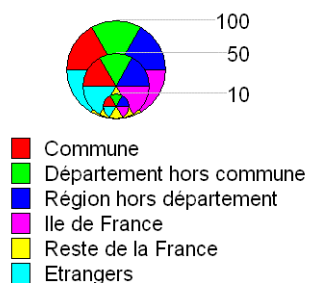
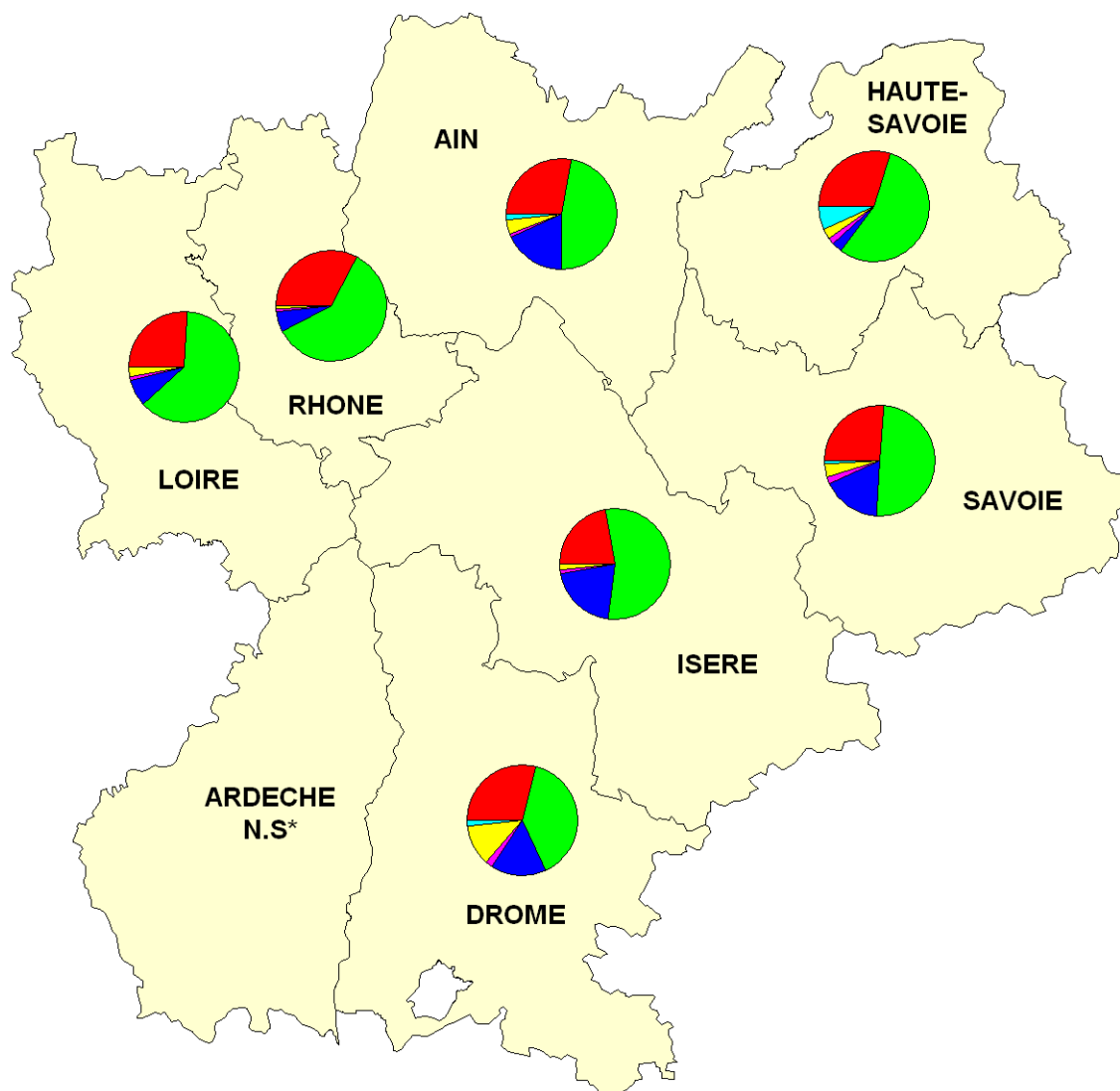
La provenance des acquéreurs de maisons par département.



	Commune	Dép hors commune	Région hors département	Ile de France	Reste de la France	Etranger
Ain	23%	43%	22%	1%	5%	5%
Drôme	27%	37%	16%	6%	11%	4%
Isère	22%	52%	19%	2%	5%	1%
Loire	26%	52%	14%	1%	6%	1%
Rhône	24%	64%	5%	2%	4%	1%
Savoie	23%	49%	17%	3%	7%	2%
Haute-Savoie	20%	52%	5%	3%	4%	16%

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

La provenance des acquéreurs de terrains à bâtir par département.



	Commune	Dép hors commune	Région hors département	Ile de France	Reste de la France	Etranger
Ain	28%	47%	18%	1%	4%	2%
Drôme	29%	39%	16%	2%	12%	2%
Isère	22%	54%	20%	1%	2%	0%
Loire	26%	62%	8%	1%	3%	0%
Rhône	33%	59%	6%	1%	1%	0%
Savoie	26%	49%	17%	2%	4%	1%
Haute-Savoie	30%	55%	3%	2%	3%	7%

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



Perval

Les références immobilières du notariat

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

