



Les marchés immobiliers *perspectives 2015*





La base de données des références immobilières des notaires

Les références immobilières, transmises par les notaires pour chaque transaction, sont organisées en 2 bases de données :

- l'une pour l'Île-de-France : **B.I.E.N.**
- l'autre pour la Province : **Perval**
 - **tout le territoire métropolitain** depuis 1994,
 - plus de **13 millions** de ventes enregistrées.

Période d'étude : du 1^{er} décembre 2014 au 30 novembre 2015

Secteur : département de la Loire.

*« Tous les prix correspondent aux prix de vente hors droits,
hors commissions, hors frais et hors mobilier »*



La connaissance des marchés de l'immobilier

L'information du public

Des sites Internet immobiliers du notariat :

<http://www.chambre-loire.notaires.fr>

Les indices des prix de l'immobilier « Notaires de France-INSEE »

En partenariat avec l'INSEE, les notaires publient chaque trimestre les indices de prix des appartements et des maisons dans l'ancien.

**Les notaires contribuent à la
transparence des marchés**



La connaissance des marchés de l'immobilier

LES INDICES DE PRIX « NOTAIRES »

LES VOLUMES

NIVEAU ET EVOLUTION DES PRIX

⇒ LES APPARTEMENTS ANCIENS

⇒ LES APPARTEMENTS NEUFS

⇒ LES MAISONS ANCIENNES

⇒ LES TERRAINS A BATIR

⇒ LA TENDANCE A PARTIR DES AVANT-CONTRATS

ANALYSE DES COMPORTEMENTS

PROFIL DES ACQUEREURS SUR LES PRINCIPAUX MARCHES



Les indices de prix



Les indices de prix

Créés et établis en partenariat avec l'I.N.S.E.E., les indices « Notaires » sont calculés à l'aide de la base de données immobilières des Notaires.

Un prix moyen ne reflète que la dépense moyenne, laquelle est étroitement liée, aux qualités intrinsèques ou à l'environnement des logements. L'évolution du prix moyen traduit à la fois les variations de prix et les variations de structure.

Un indice de prix mesure l'évolution réelle des prix sur le marché indépendamment des variations structurelles de celui-ci et permet de comparer le niveau des prix à deux dates données.

Les indices sont mis à jour chaque trimestre, par la publication d'un indice définitif à 6 mois et d'un indice provisoire à 3 mois.

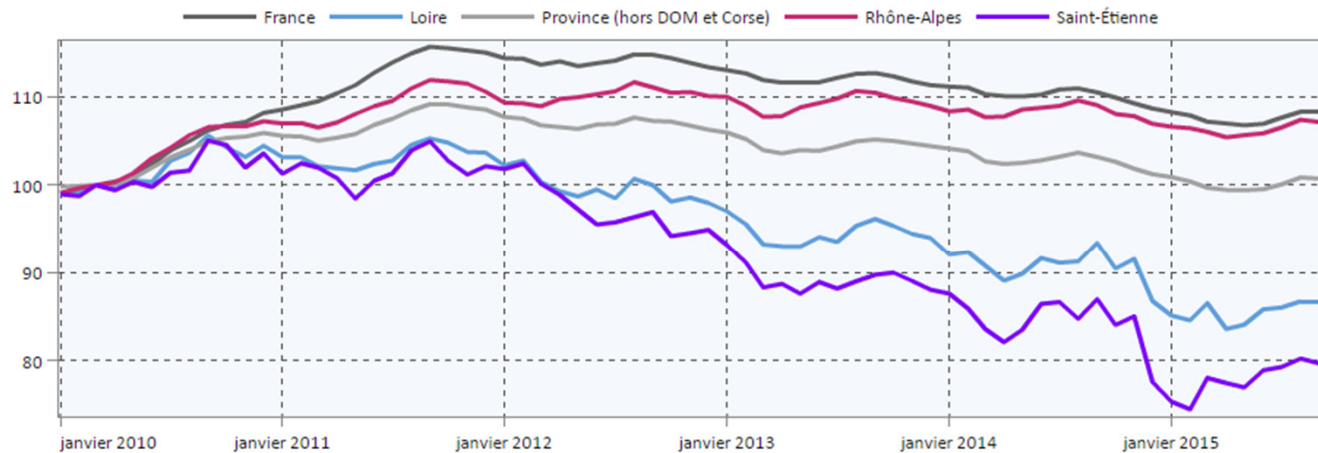
Indice base 100 1^{er} trimestre 2010



Les indices de prix en France et en Europe

Évolution du marché français à fin octobre 2015

Zones géographiques	Évolution sur 3 mois	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans ▲
Saint-Étienne	-1,5 %	-7,1 %	-25,3 %	-1,7 %
Loire	-1,1 %	-5,9 %	-18,4 %	-0,1 %
Rhône-Alpes	0,5 %	-1,0 %	0,3 %	16,3 %
Province (hors DOM et Corse)	0,7 %	-1,8 %	-4,3 %	11,9 %
France	0,6 %	-1,5 %	1,3 %	24,7 %



(Séries brutes non corrigées des variations saisonnières)

A compter de septembre 2007, la valeur de l'indice est calculée chaque mois et non plus à chaque trimestre

* Les évolutions calculées à partir des indices de prix sont exemptes d'effets liés à la qualité, la localisation et la taille des logements vendus. L'évolution du prix moyen traduit non seulement l'effet de l'évolution des prix mais également une variation imputable au changement de comportement des acquéreurs

Évolution sur 1 an des marchés européens (logements neufs et anciens)

Ireland	8,9 %
Denmark	7,2 %
Norway	6,9 %
United Kingdom	5,6 %
Luxembourg	5,5 %
Spain	4,5 %
Netherlands	4,1 %
Portugal	3,4 %
Belgium	0,8 %
France	-1,2 %
Italy	-2,3 %
Croatia	-3,0 %

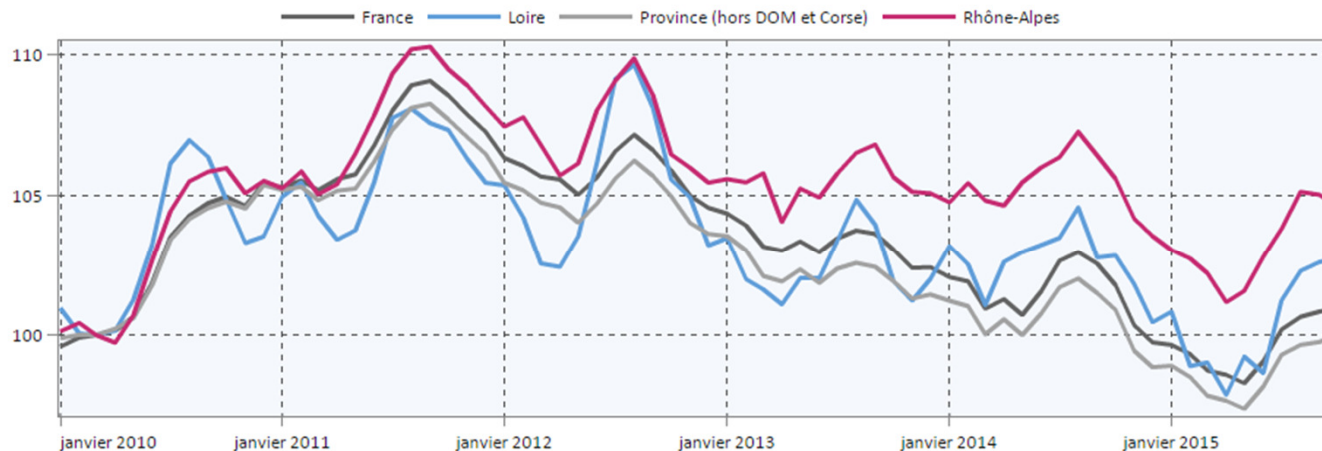
Source : Eurostat
3ème trimestre 2015



Les indices de prix en France et en Europe

Évolution du marché français à fin octobre 2015

Zones géographiques	Évolution sur 3 mois	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans ▲
Loire	1,5 %	-0,1 %	-2,0 %	12,1 %
Rhône-Alpes	0,8 %	-0,9 %	-1,3 %	7,8 %
Province (hors DOM et Corse)	0,7 %	-0,9 %	-4,5 %	6,2 %
France	0,8 %	-0,8 %	-3,8 %	7,5 %



(Séries brutes non corrigées des variations saisonnières)

A compter de Septembre 2007, la valeur de l'indice est calculée chaque mois et non plus à chaque trimestre

* Les évolutions calculées à partir des indices de prix sont exemptes d'effets liés à la qualité, la localisation et la taille des logements vendus. L'évolution du prix moyen traduit non seulement l'effet de l'évolution des prix mais également une variation imputable au changement de comportement des acquéreurs

Évolution sur 1 an des marchés européens (logements neufs et anciens)

Ireland	8,9 %
Denmark	7,2 %
Norway	6,9 %
United Kingdom	5,6 %
Luxembourg	5,5 %
Spain	4,5 %
Netherlands	4,1 %
Portugal	3,4 %
Belgium	0,8 %
France	-1,2 %
Italy	-2,3 %
Croatia	-3,0 %

Source : Eurostat
3ème trimestre 2015



Les volumes de ventes

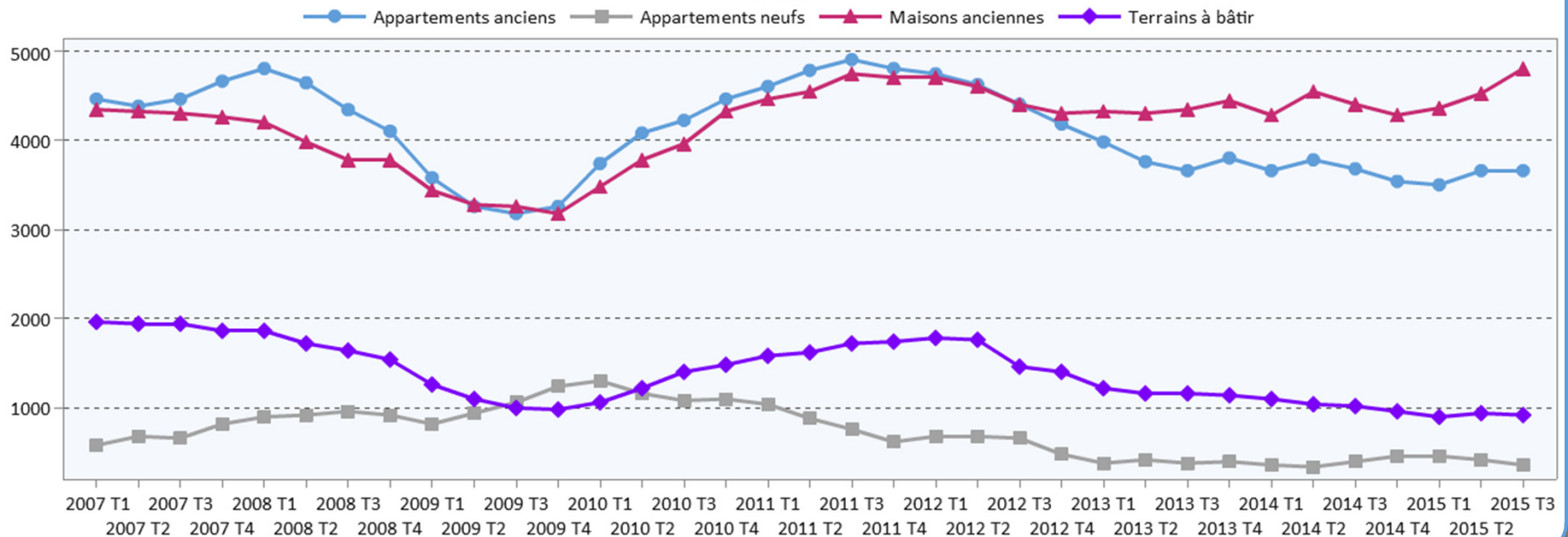


Les volumes de vente annuels dans la Loire

Évolution sur 1 an

Appartements anciens	-0,4 %
Appartements neufs	-8,1 %
Maisons anciennes	9,0 %
Terrains à bâtir	-11,2 %

Évolution depuis 2007



DEFINITION DU PRIX MEDIAN

La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble observé en deux groupes de même effectif : 50% au-dessus et 50% en dessous. A la différence de la moyenne arithmétique, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes.

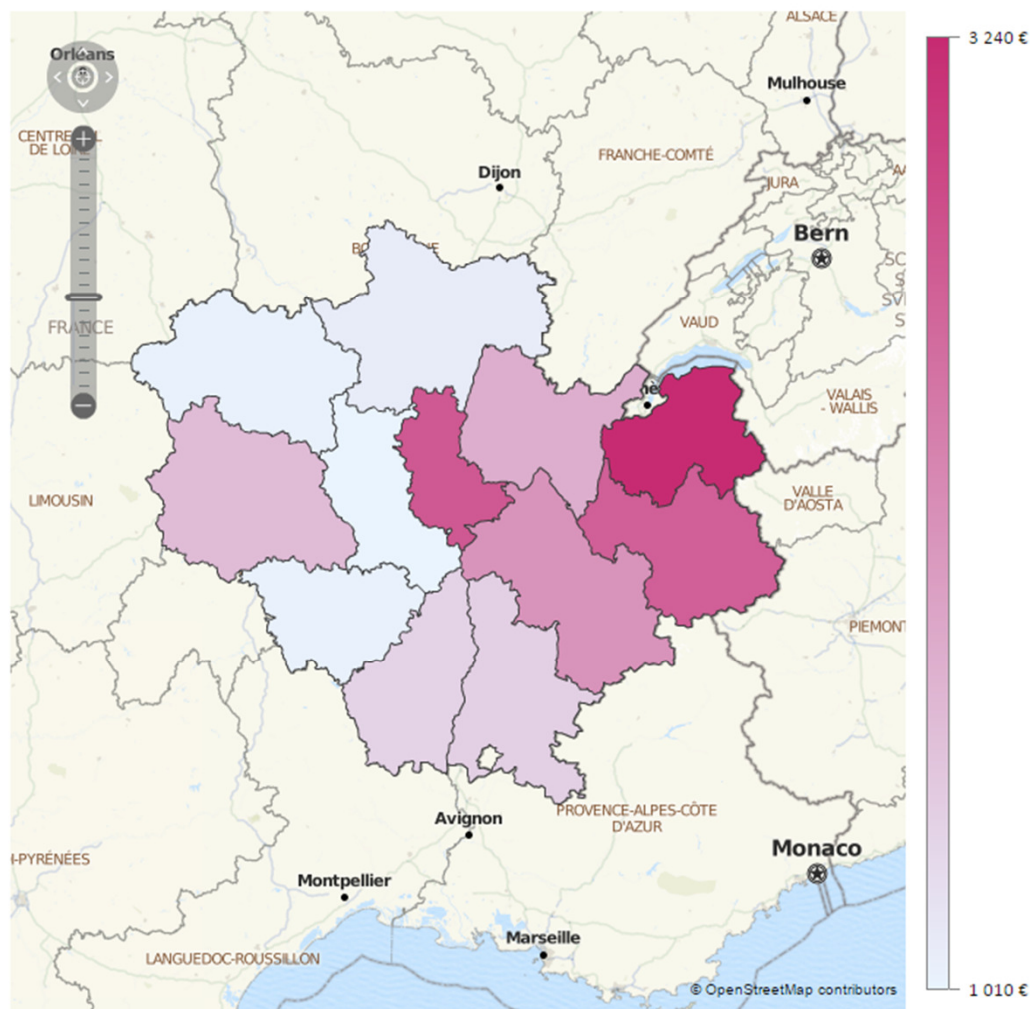


Les appartements anciens

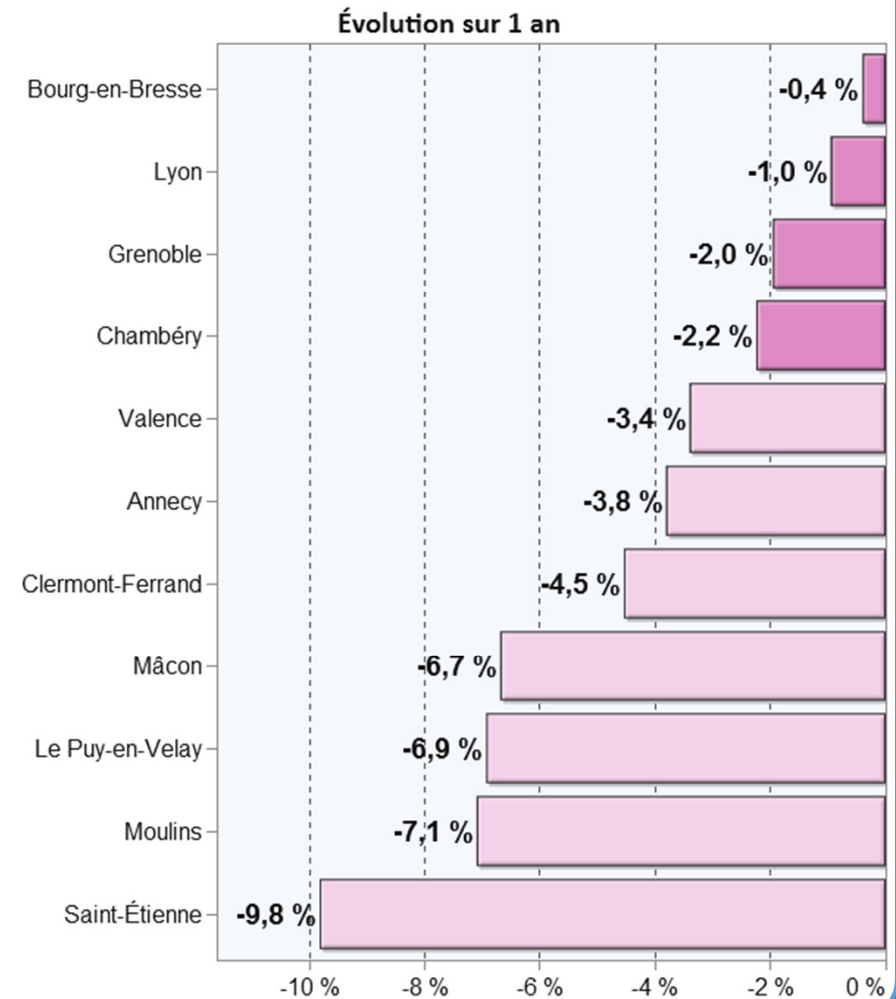
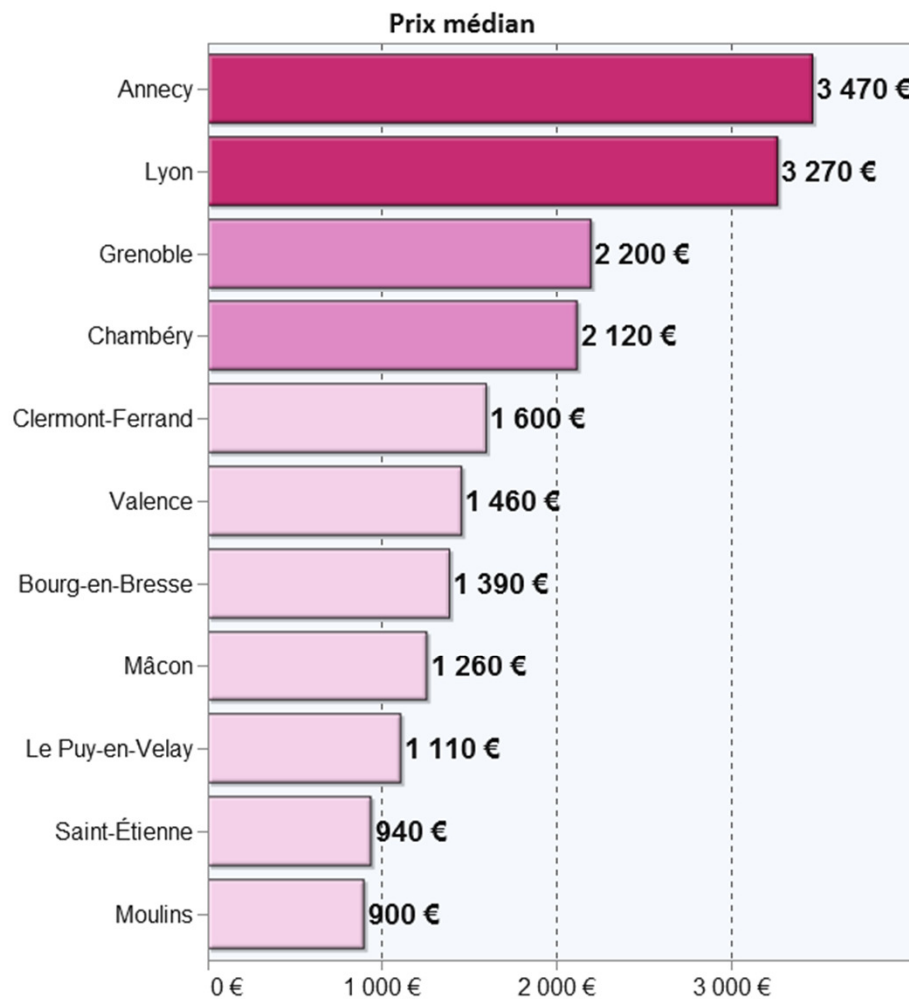
Les prix des départements voisins

Prix médians et évolutions

Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Haute-Savoie	3 240 €	-2,9 %	12,7 %	23,0 %
Rhône	2 730 €	-1,3 %	8,9 %	31,4 %
Savoie	2 650 €	-1,1 %	4,6 %	13,9 %
Isère	2 070 €	-2,0 %	-5,1 %	5,3 %
Ain	1 780 €	-2,4 %	-11,2 %	0,7 %
Puy-de-Dôme	1 630 €	-4,1 %	6,0 %	14,9 %
Drôme	1 410 €	0,1 %	-4,1 %	8,2 %
Ardèche	1 380 €	-0,5 %	-3,3 %	5,3 %
Saône-et-Loire	1 100 €	-1,7 %	-10,4 %	4,9 %
Haute-Loire	1 040 €	-9,2 %	-13,5 %	40,0 %
Allier	1 030 €	-3,0 %	2,5 %	17,5 %
Loire	1 010 €	-7,2 %	-20,2 %	0,9 %



Les prix des préfectures voisines

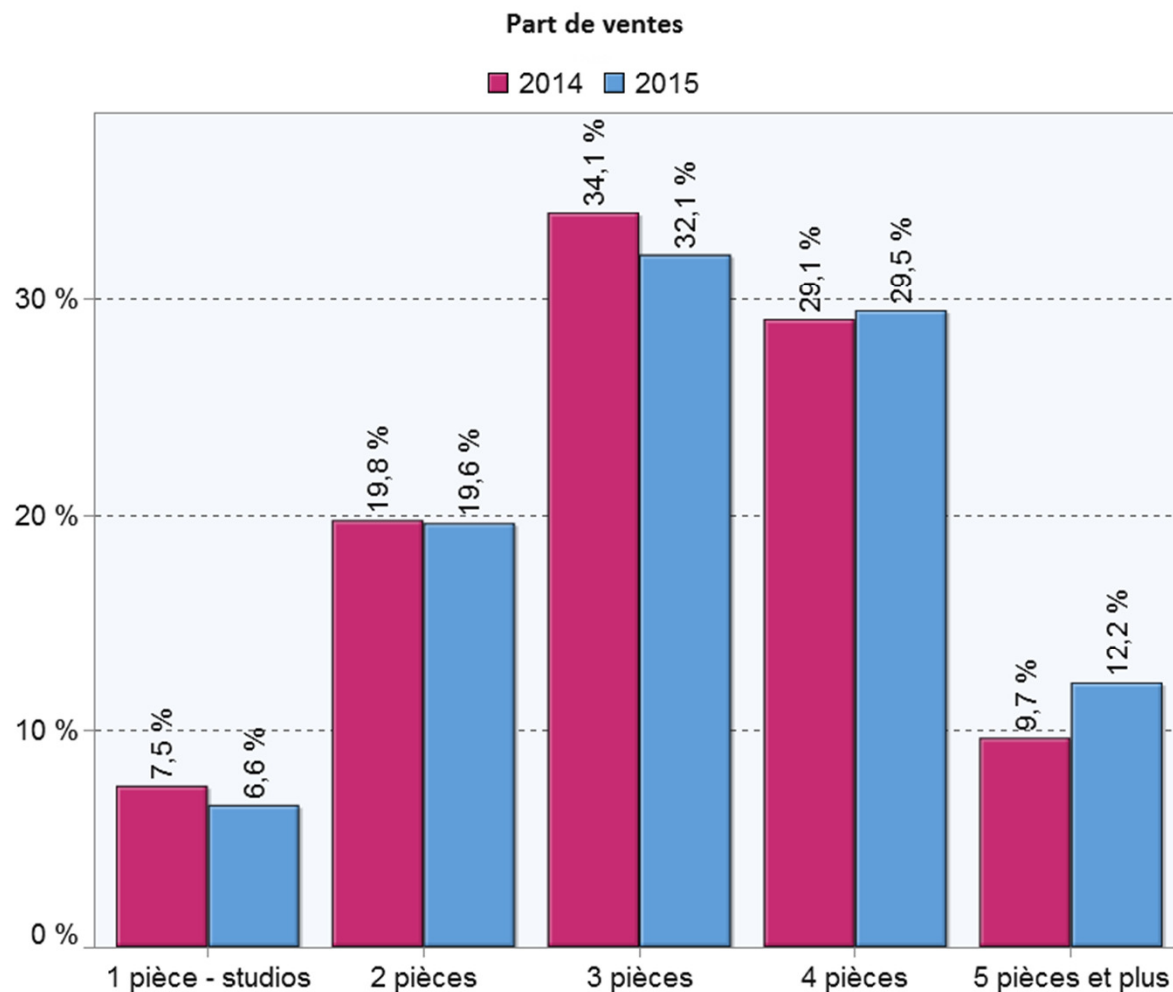


La structure du marché – comparaison sur 2 années

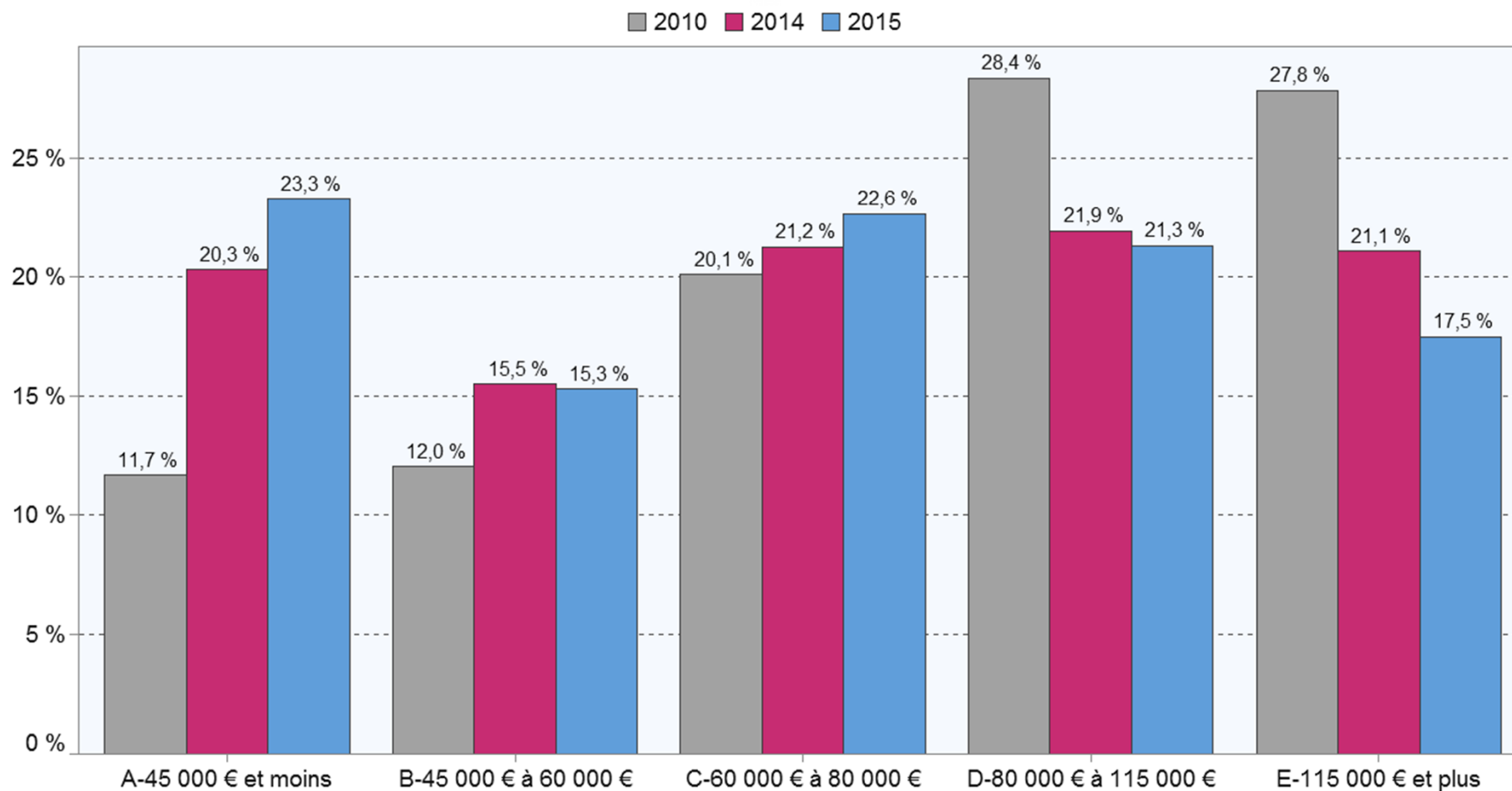
Nombre de pièces ▼

Prix médian et évolution sur un an

Modalité	Prix médian	Évolution sur 1 an
1 pièce - studios	1 040 €	-3,6 %
2 pièces	980 €	-4,3 %
3 pièces	1 010 €	-6,7 %
4 pièces	1 000 €	-10,8 %
5 pièces et plus	1 110 €	-1,9 %

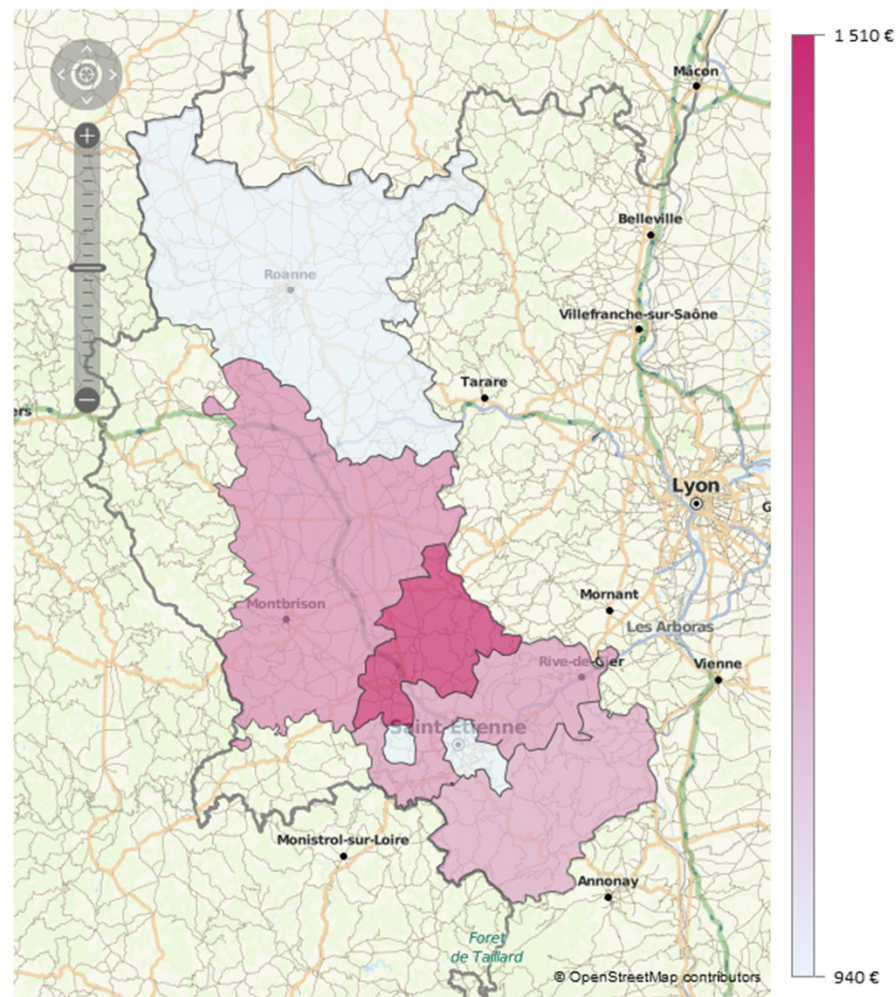


La répartition des ventes par tranche de prix



Les prix par secteur

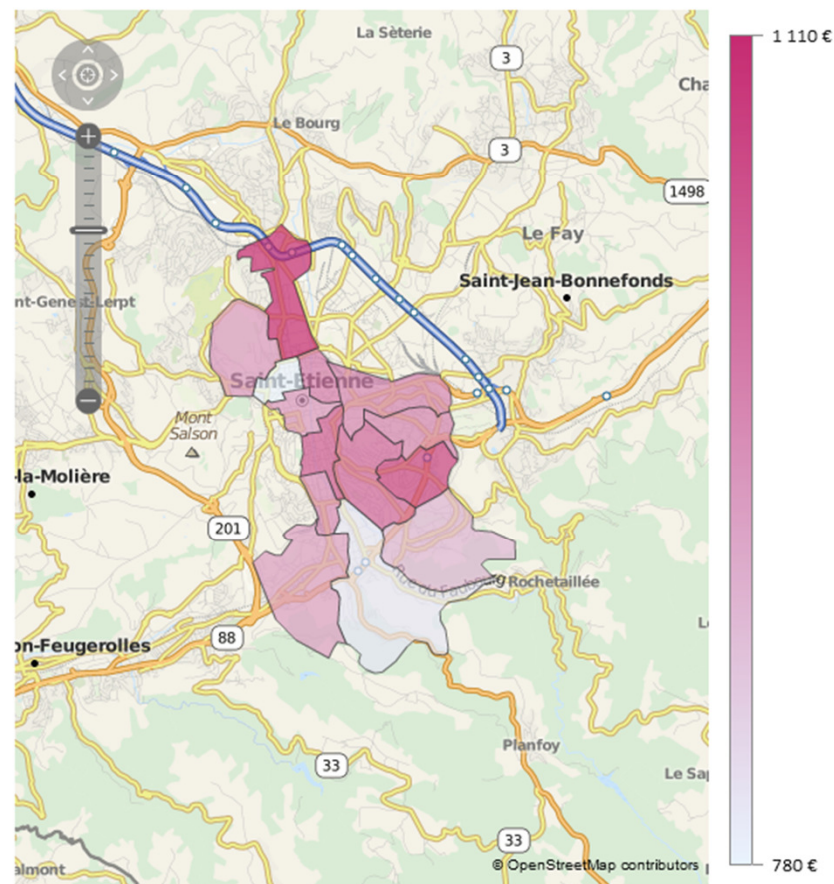
Zones géographiques	Prix médian ▼	Évolution sur 1 an
Plaine du Forez Sud	1 510 €	-12,6 %
Plaine du Forez Nord	1 240 €	1,6 %
Périphérie Stéphanoise	1 200 €	-7,9 %
Pilat	1 160 €	.
Loire	1 010 €	-7,2 %
Saint-Etienne	940 €	-9,8 %
Roannais	940 €	-1,9 %



Les prix par quartier

Saint-Étienne

Zones géographiques	Prix médian ▼	Évolution sur 1 an
Terrasse Bergson Carnot	1 110 €	-1,0 %
Beaulieu Montchovet Marandinière	1 070 €	3,5 %
St Roch Badouillère Chavanelle	1 030 €	-5,9 %
Villeboeuf Fauriel Vivaraise	1 010 €	-9,9 %
Crêt de Roch	980 €	.
Chateaucieux Saint Francois Monthieu	960 €	-9,1 %
La Richelandière Monplaisir	960 €	-3,9 %
Centre Deux	950 €	-10,1 %
Saint-Étienne	940 €	-9,8 %
Montaud le Grand Clos	930 €	.
Centre Ville	930 €	-9,0 %
Bellevue le Mont la Jomayère	920 €	-16,4 %
Portail Rouge la Métare	880 €	-2,4 %
Valbenoite Bernay - Val Furet	800 €	-10,7 %
Jacquard - Préfecture	780 €	.



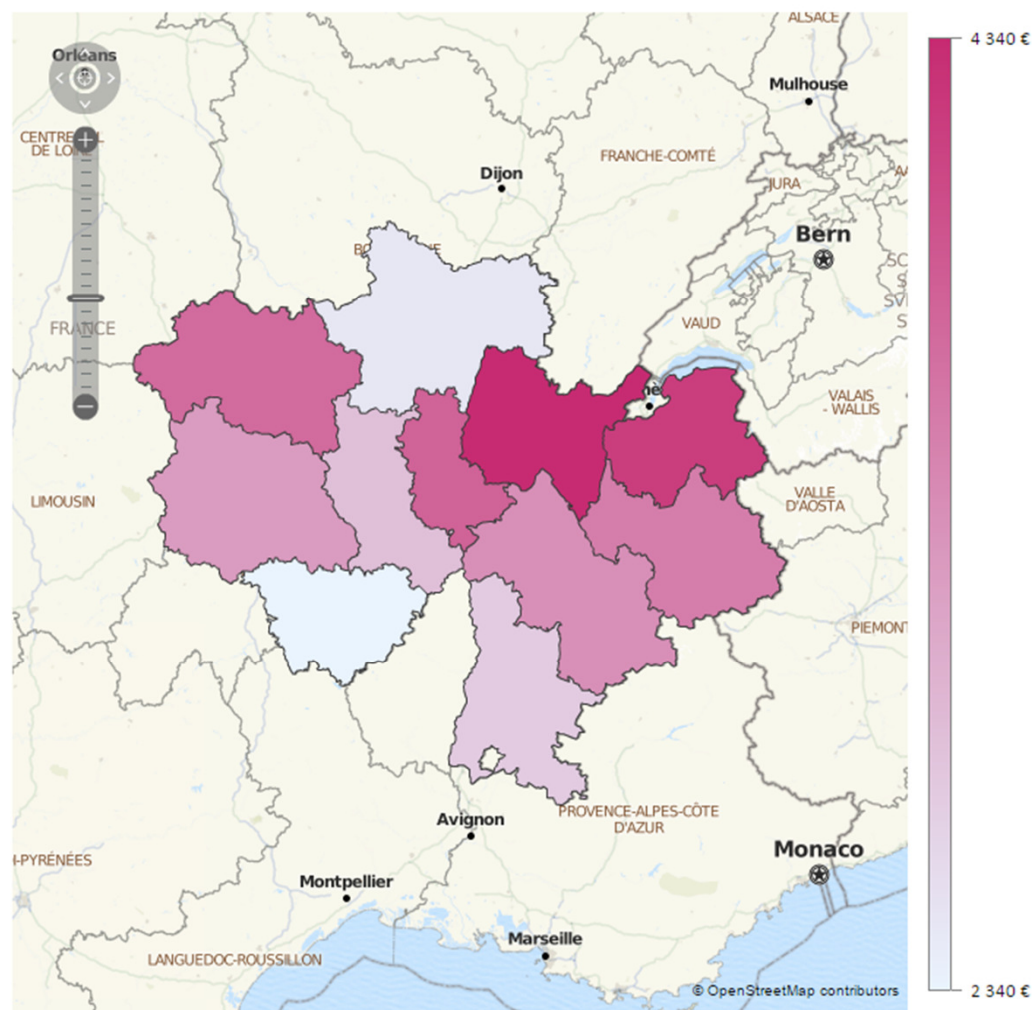


Les appartements neufs

Les prix des départements voisins

Prix médians et évolutions

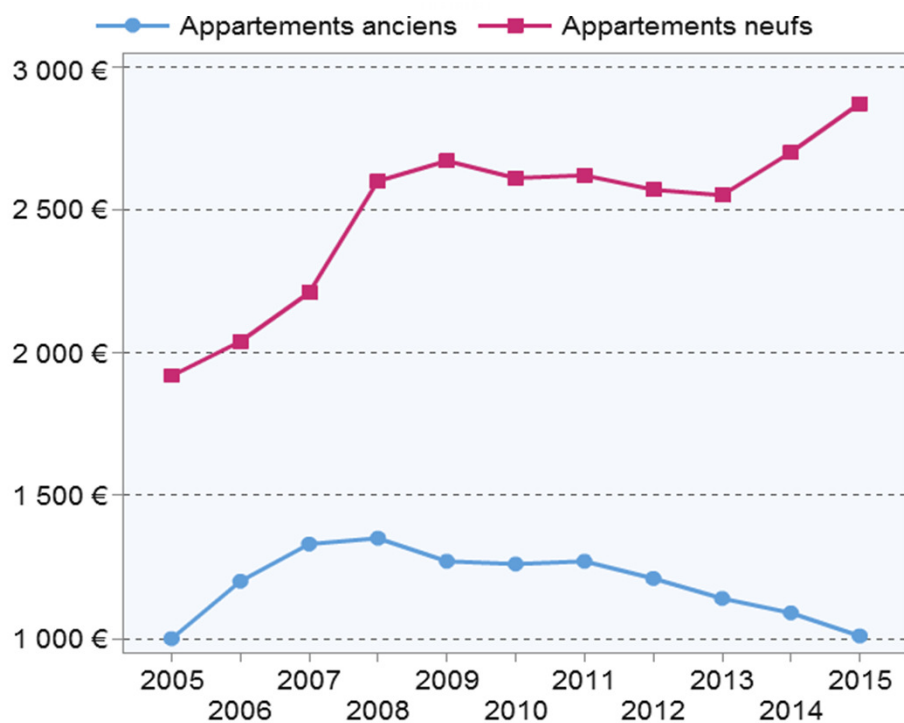
Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Ain	4 340 €	-1,8 %	21,4 %	55,7 %
Haute-Savoie	4 160 €	-1,4 %	10,7 %	38,6 %
Rhône	3 790 €	1,1 %	6,6 %	43,2 %
Allier	3 710 €	.	47,5 %	.
Savoie	3 520 €	-1,5 %	5,3 %	15,6 %
Isère	3 340 €	1,5 %	6,5 %	33,7 %
Puy-de-Dôme	3 220 €	4,9 %	11,2 %	20,3 %
Loire	2 870 €	6,5 %	10,3 %	49,5 %
Drôme	2 740 €	-4,5 %	3,8 %	32,6 %
Saône-et-Loire	2 470 €	.	-1,9 %	34,8 %
Haute-Loire	2 340 €	-7,1 %	.	.



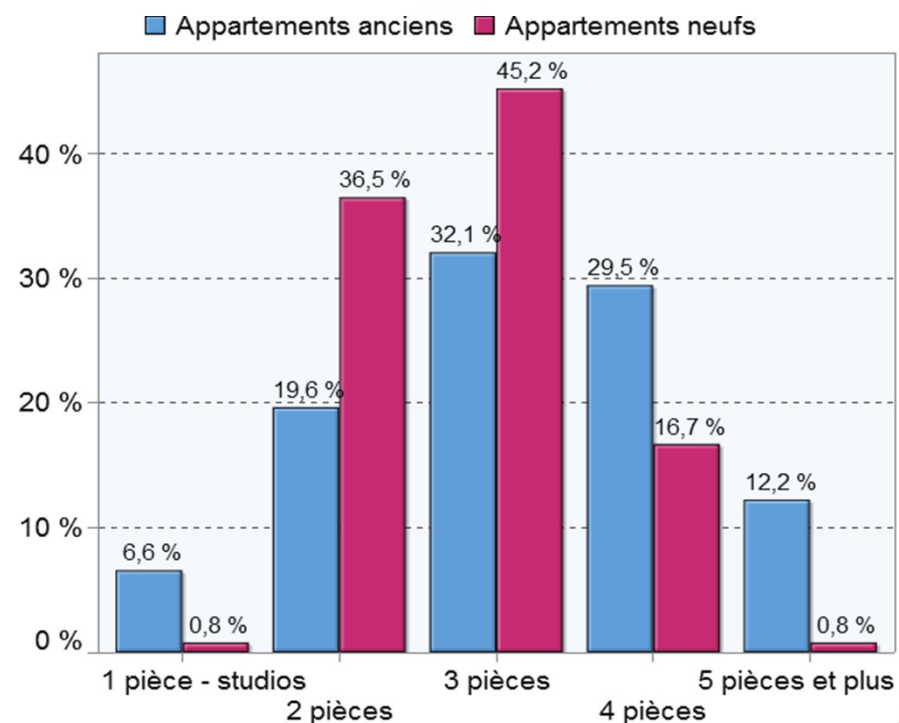
La comparaison des prix de l'ancien et du neuf

Type de bien	Prix médian	Évolution sur 1 an
Appartements anciens	1 010 €	-7,2 %
Appartements neufs	2 870 €	6,5 %

Prix médian



Part des ventes





on_cep
srf_hab_init
on_metre
srf_ter
on_ternorbati
nbr_niv
cod_usage
aa_const
cod_const
cod_tva
on_efa
on_1eremut
on_moins5ans
cod_etat
cod_vue
srf_locauxannexes

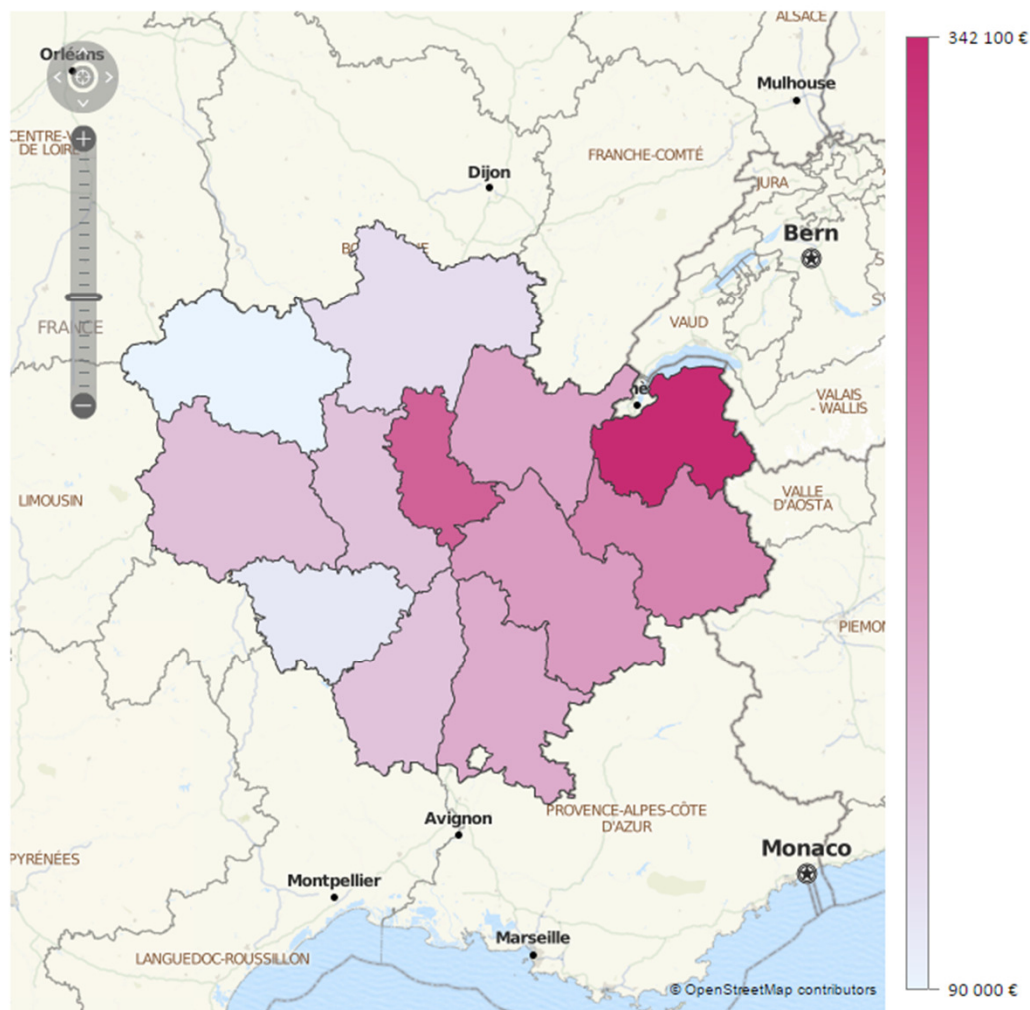


Les maisons anciennes

Les prix des départements voisins

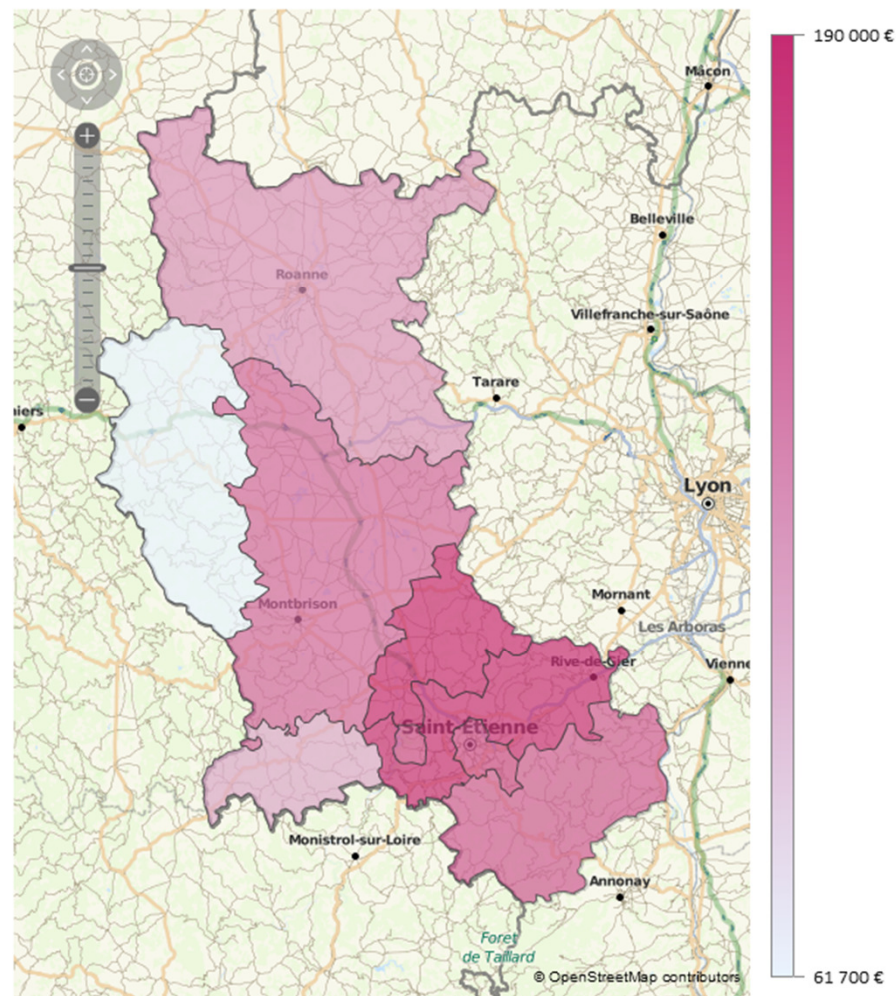
Prix médians et évolutions

Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Haute-Savoie	342 100 €	-0,8 %	9,7 %	12,5 %
Rhône	273 000 €	1,1 %	5,3 %	17,4 %
Savoie	229 400 €	3,3 %	10,8 %	33,2 %
Isère	200 500 €	-3,1 %	-4,1 %	1,9 %
Ain	190 000 €	2,7 %	-3,6 %	5,6 %
Drôme	181 500 €	-0,7 %	-0,8 %	8,3 %
Puy-de-Dôme	156 500 €	3,0 %	10,3 %	35,0 %
Loire	152 700 €	-0,8 %	-4,0 %	16,6 %
Ardèche	150 000 €	-3,2 %	-6,3 %	18,9 %
Saône-et-Loire	117 000 €	-0,8 %	-2,5 %	14,7 %
Haute-Loire	105 000 €	-8,7 %	-14,3 %	2,6 %
Allier	90 000 €	-4,3 %	-14,3 %	7,3 %



Les prix par secteur

Zones géographiques	Prix médian ▼	Évolution sur 1 an
Plaine du Forez Sud	190 000 €	-3,5 %
Périphérie Stéphanoise	187 500 €	3,6 %
Saint-Etienne	171 000 €	-5,0 %
Pilat	159 500 €	2,9 %
Loire	152 700 €	-0,8 %
Plaine du Forez Nord	151 500 €	0,3 %
Roannais	125 000 €	-1,8 %
Haut Forez	110 000 €	11,7 %
Monts du Forez	61 700 €	-2,1 %





on_cep
srf_hab_init
on_metre
srf_ter
on_ternorbati
nbr_niv
cod_usage
aa_const
cod_const
cod_tva
on_efa
on_1eremut
on_moins5ans
cod_etat
cod_vue
srf_locauxannexes

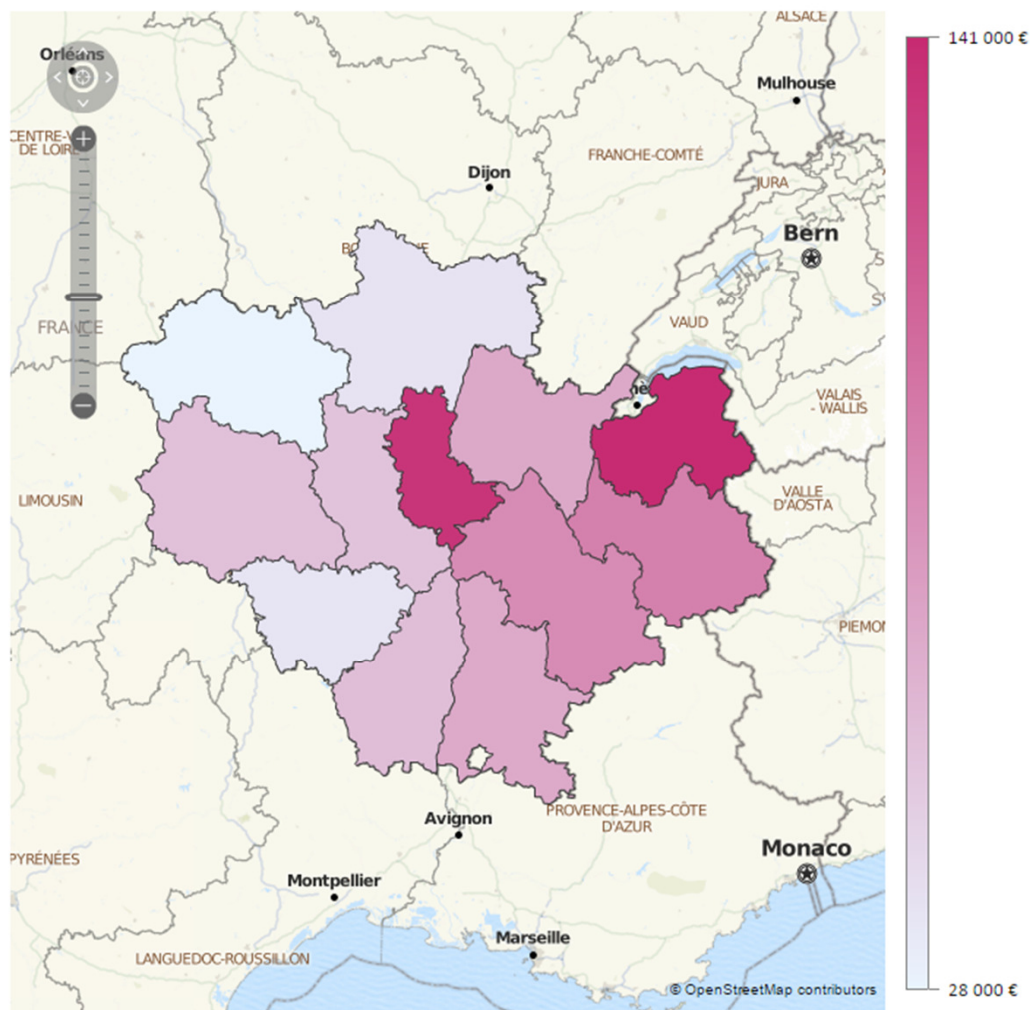


Les terrains à bâtir

Les prix des départements voisins

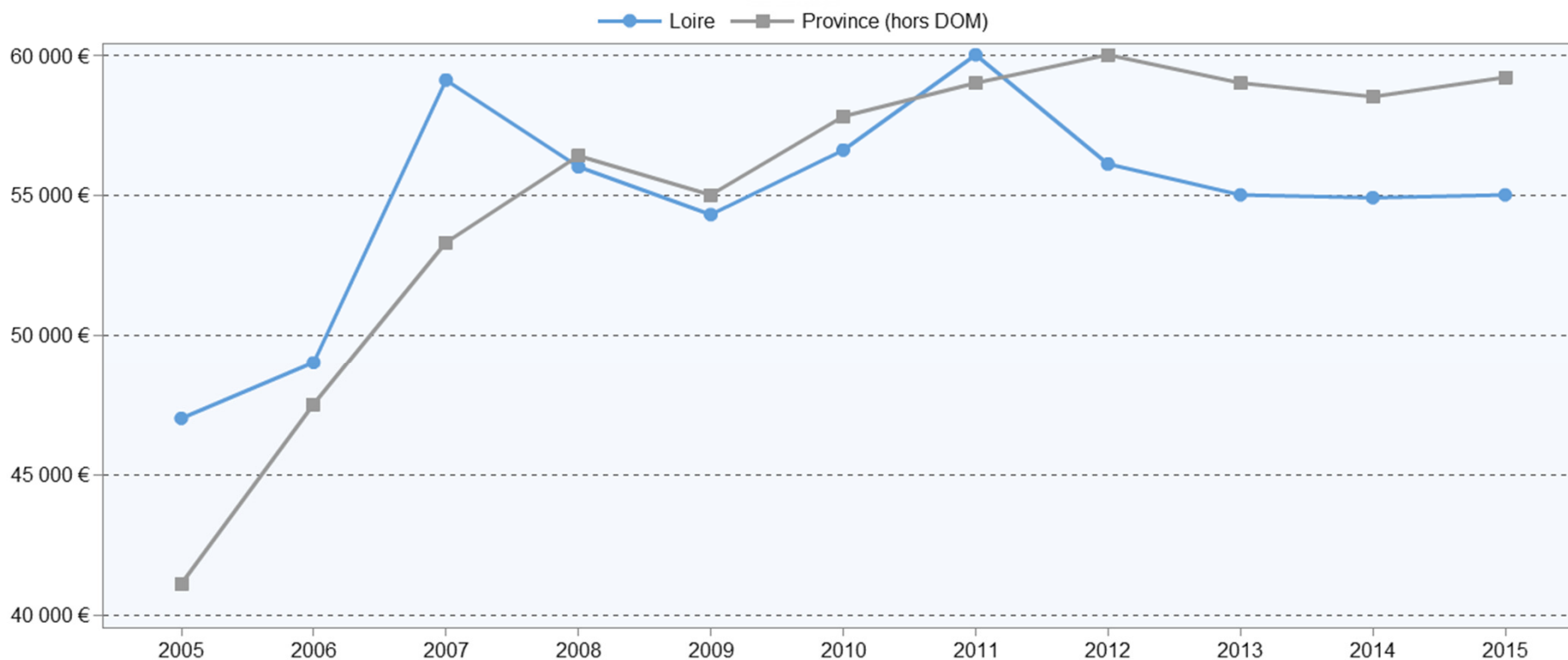
Prix médians et évolutions

Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Haute-Savoie	141 000 €	0,5 %	7,6 %	24,3 %
Rhône	135 000 €	-5,2 %	17,4 %	17,4 %
Savoie	92 800 €	-0,1 %	30,0 %	65,7 %
Isère	86 500 €	1,8 %	1,8 %	23,6 %
Ain	70 000 €	-5,4 %	-2,8 %	27,5 %
Drôme	69 600 €	-0,6 %	-5,7 %	30,6 %
Ardèche	58 000 €	-3,3 %	-6,8 %	20,4 %
Puy-de-Dôme	57 000 €	2,3 %	26,7 %	62,3 %
Loire	55 000 €	0,2 %	-2,9 %	17,0 %
Saône-et-Loire	37 500 €	-0,4 %	8,5 %	63,2 %
Haute-Loire	36 000 €	-17,6 %	-8,8 %	-21,7 %
Allier	28 000 €	3,7 %	3,7 %	56,0 %



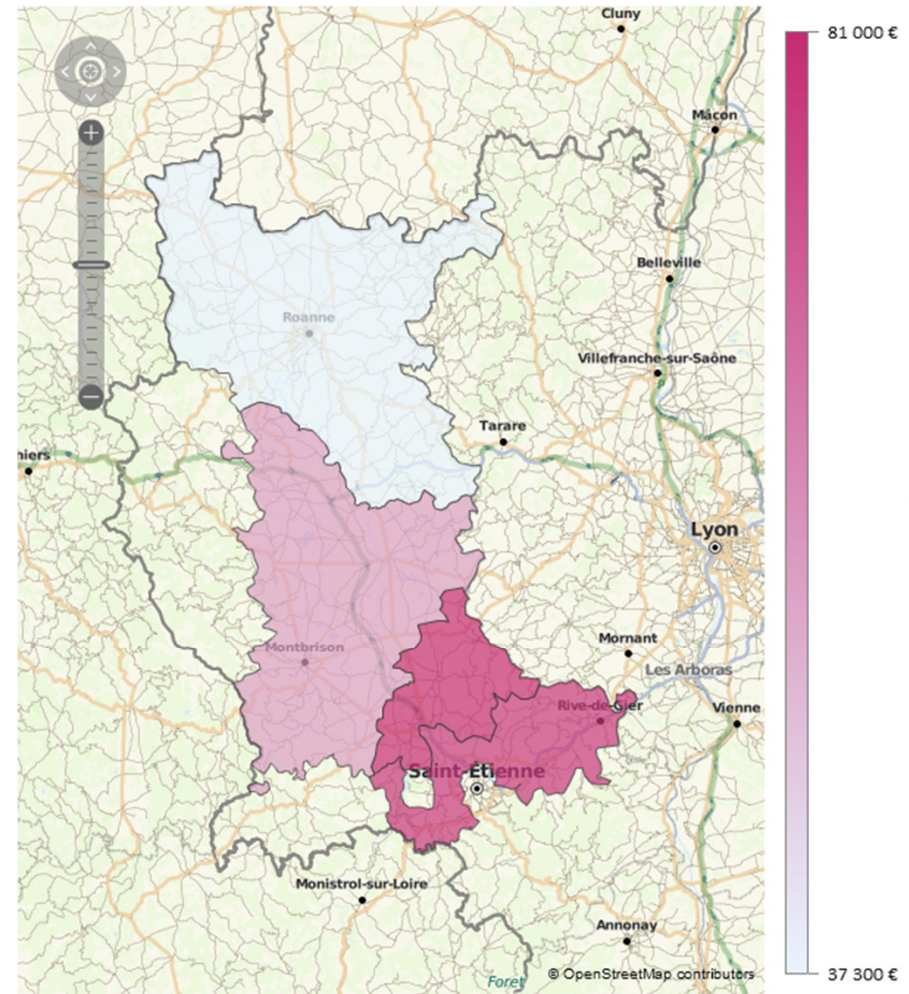
L'évolution des prix sur les 10 dernières années

Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans ▲
Loire	55 000 €	0,2 %	-2,9 %	17,0 %
Province (hors DOM)	59 200 €	1,2 %	2,5 %	44,0 %



Les prix par secteur

Zones géographiques	Prix médian ▼	Évolution sur 1 an
Plaine du Forez Sud	81 000 €	16,3 %
Périphérie Stéphanoise	78 100 €	10,4 %
Plaine du Forez Nord	55 500 €	-6,0 %
Loire	55 000 €	0,2 %
Roannais	37 300 €	-8,0 %





on_cep
srf_hab_init
on_metre
srf_ter
on_ternorbati
nbr_niv
cod_usage
aa_const
cod_const
cod_tva
on_efa
on_1eremut
on_moins5ans
cod_etat
cod_vue
srf_locauxannexes

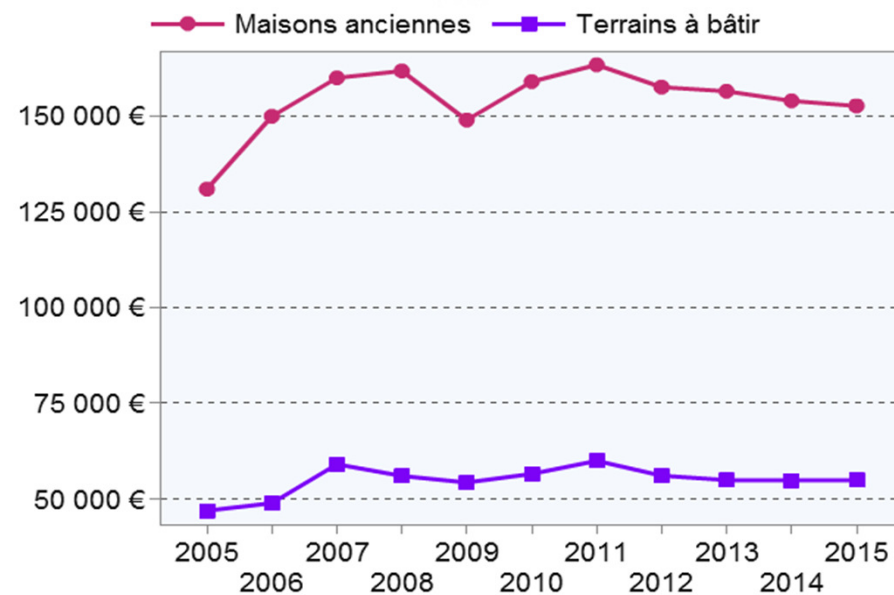
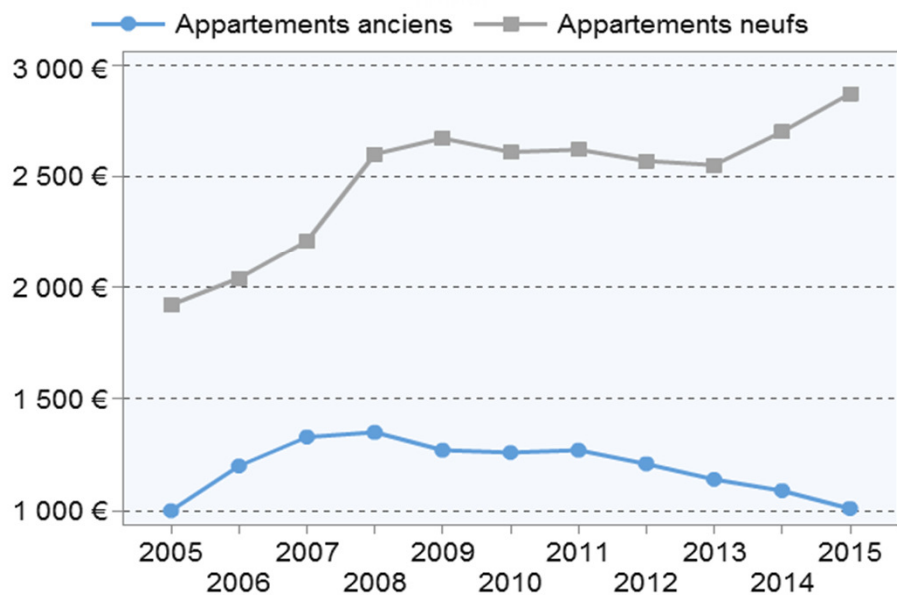


La synthèse par secteur

La synthèse des marchés

Loire

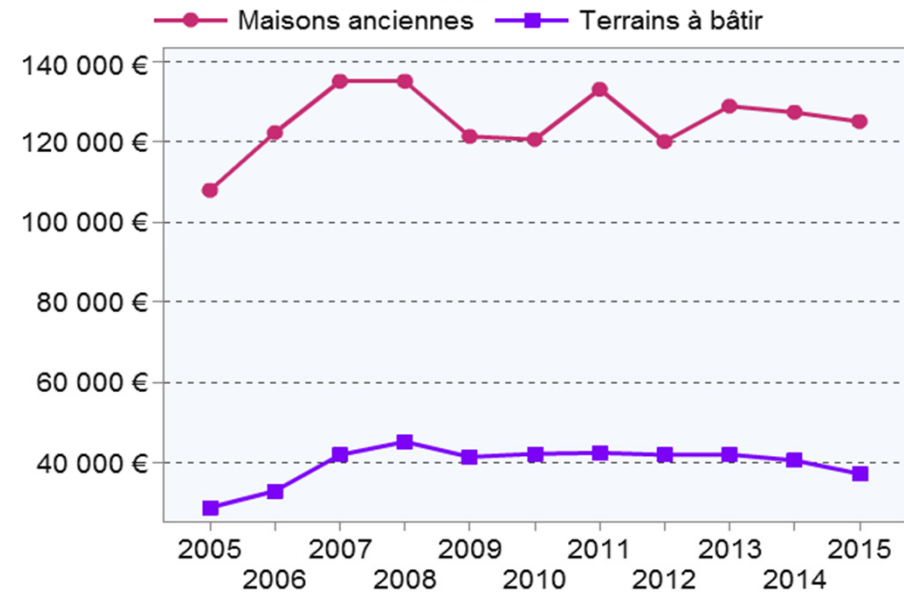
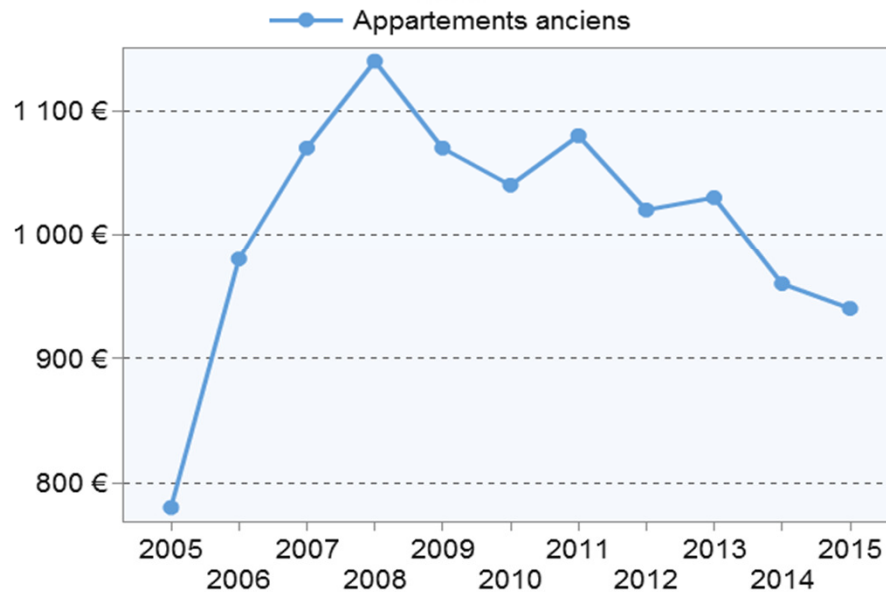
Type de bien	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Appartements anciens	1 010 €	-7,2 %	-20,2 %	0,9 %
Appartements neufs	2 870 €	6,5 %	10,3 %	49,5 %
Maisons anciennes	152 700 €	-0,8 %	-4,0 %	16,6 %
Terrains à bâtir	55 000 €	0,2 %	-2,9 %	17,0 %



La synthèse des marchés

Roannais

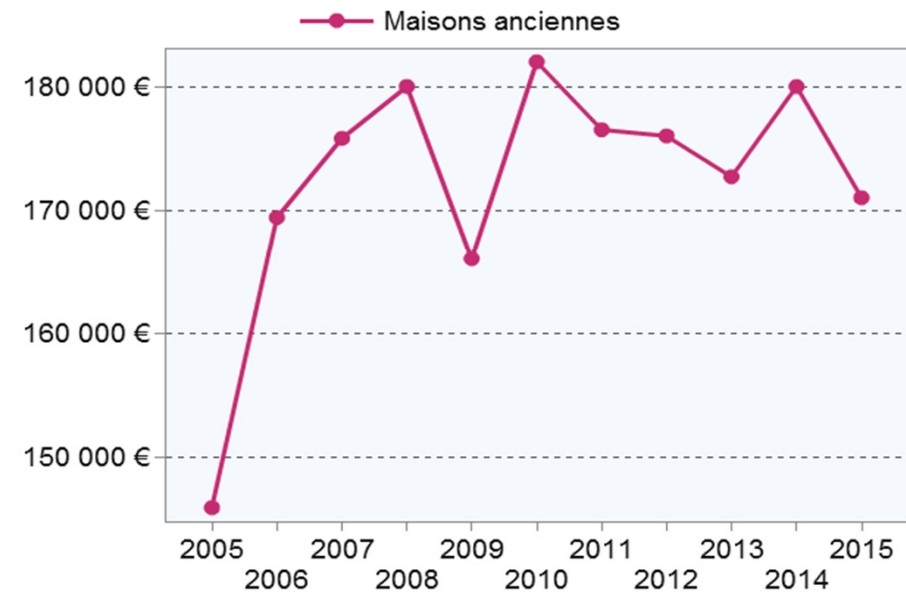
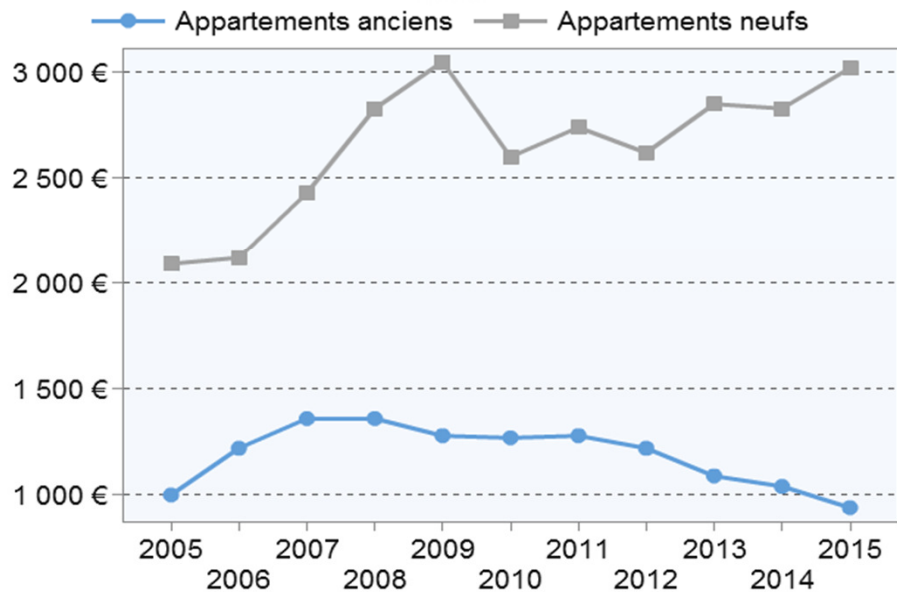
Type de bien	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Terrains à bâtir	37 300 €	-8,0 %	-11,6 %	29,3 %
Maisons anciennes	125 000 €	-1,8 %	3,7 %	15,9 %
Appartements anciens	940 €	-1,9 %	-10,1 %	19,9 %



La synthèse des marchés

Saint-Etienne

Type de bien	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Appartements anciens	940 €	-9,8 %	-26,2 %	-6,0 %
Appartements neufs	3 020 €	6,4 %	16,0 %	44,0 %
Maisons anciennes	171 000 €	-5,0 %	-6,0 %	17,2 %





on_cep
srf_hab_init
on_metre
srf_ter
on_ternorbati
nbr_niv
cod_usage
aa_const
cod_const
cod_tva
on_efa
on_1eremut
on_moins5ans
cod_etat
cod_vue
srf_locauxannexes



Le profil des intervenants

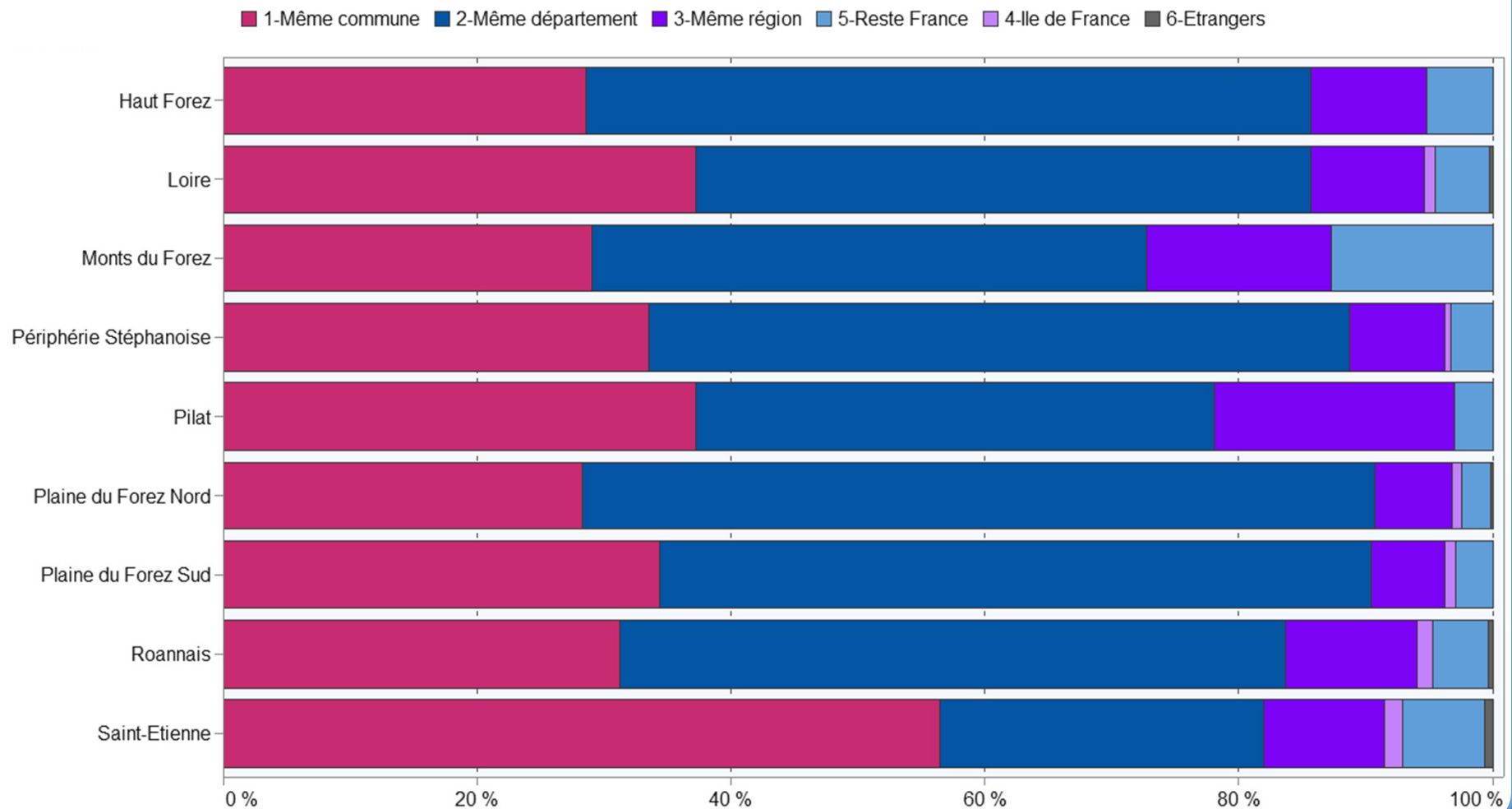
L'âge des acquéreurs

	29 ans et moins	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 ans et plus
Appartements anciens	27,2 %	21,4 %	19,7 %	13,9 %	17,9 %
Appartements neufs	14,8 %	13,9 %	20,9 %	19,1 %	31,3 %
Maisons anciennes	19,4 %	36,2 %	21,6 %	12,6 %	10,2 %
Terrains à bâtir	23,9 %	43,0 %	16,2 %	11,9 %	5,0 %

La durée de détention des biens vendus

	A-Moins de 5 ans	B-Entre 5 et 10 ans	C-Entre 10 et 15 ans	D-Plus de 15 ans
Appartements anciens	34,3 %	28,5 %	15,2 %	22,0 %
Maisons anciennes	22,9 %	29,8 %	18,1 %	29,3 %

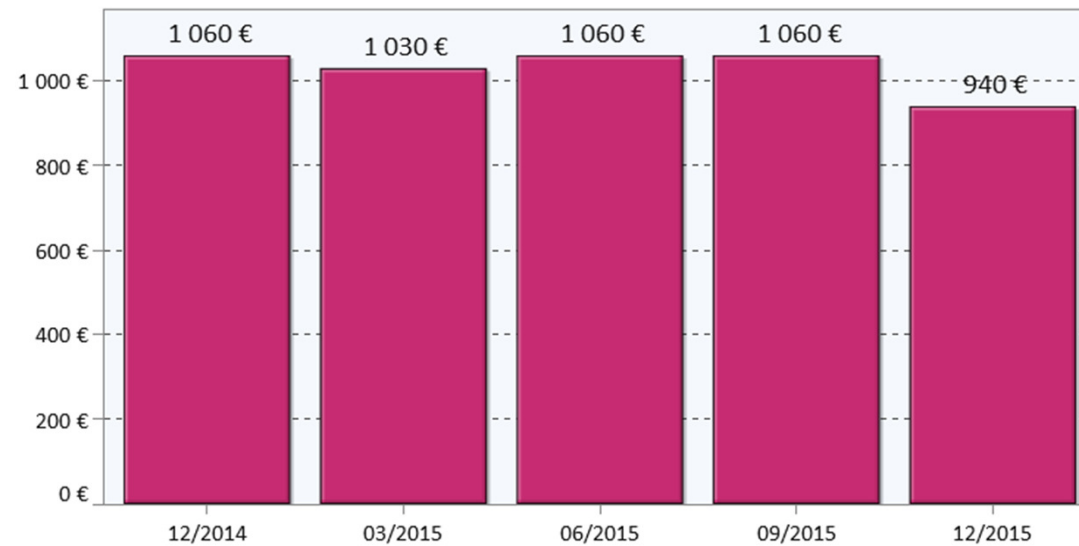
L'origine géographique des acquéreurs par secteur



La tendance à partir des avant-contrats

Les prix des avant-contrats

Le département

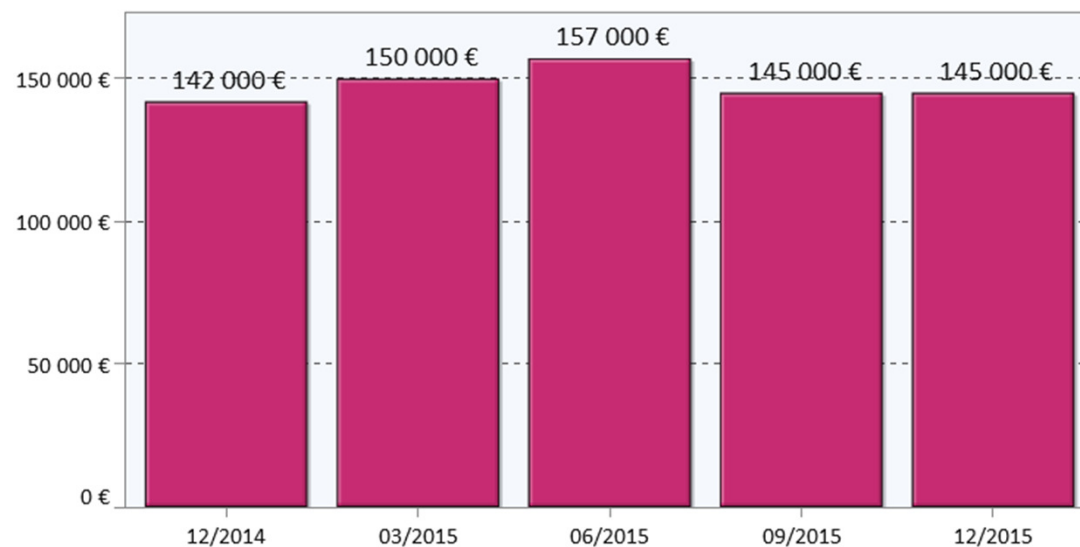


Les secteurs

Zones géographiques	Prix médian ▼	Évolution sur 3 mois	Évolution sur 1 an
Périphérie Stéphanoise	1 020 €	.	-20,0 %
Loire	940 €	.	-11,3 %
Saint-Etienne	900 €	-5,8 %	-10,1 %
Roannais	870 €	-6,7 %	-13,0 %

Les prix des avant-contrats

Le département



Les secteurs

Zones géographiques	Prix médian ▼	Évolution sur 3 mois	Évolution sur 1 an
Périphérie Stéphanoise	153 000 €	.	.
Plaine du Forez Nord	150 000 €	-3,2 %	11,9 %
Loire	145 000 €	0,0 %	2,1 %
Roannais	122 500 €	4,7 %	9,4 %