



# L'immobilier et le Covid-19

## Rhône-Alpes

Juin 2020

### Édition spéciale

Paroles de notaires

## Analyse réalisée à partir des ventes immobilières

### Introduction

#### Au vu des données et enseignements de la crise immobilière de 2008, quelles perspectives pour le marché immobilier Rhône-Alpin avec le Covid-19?

Depuis des années les notaires signataires des présentes désignés par leurs instances professionnelles départementales et régionales établissent chaque trimestre une note de conjoncture immobilière couvrant l'ensemble de la région Rhône-Alpes.

On lit, on entend, ici et là, des analyses sur le marché immobilier liées à la crise sanitaire du COVID-19. Force est de constater que ces analyses s'effectuent essentiellement sur un ressenti.

Aussi leur est-il apparu nécessaire d'essayer d'établir une note sur les perspectives du marché immobilier d'après COVID-19, non pas seulement sur leur ressenti mais par rapport aux enseignements tirés de la précédente crise immobilière de 2008. Pour ce faire, sur la période 2008-2011, pour chaque département de la région Rhône-Alpes, ils ont rappelé les données chiffrées et ont procédé à une analyse de l'évolution du marché immobilier lié à la crise financière de cette époque.

#### 1) Données du marché immobilier Rhône-Alpin lors et après la crise financière de 2008.

##### AIN

Pour les appartements sur 4 ans, la baisse s'établit à 2,8% même si sur le secteur du Pays de Gex, cette baisse a été plus forte à 9,8%. Pour les maisons qui est le marché prédominant de ce département la baisse s'établit à -4,1% même si dans le secteur du Pays de Gex, cette baisse n'a été que de -0,8%. Pour les terrains à bâtir, cela a été la stabilité, le tout, dans une forte contraction des volumes.

Il faut relever que sur les années 2009-

2010, la baisse a généralement été sévère tous marchés confondus mais a été amortie par un redressement les 2 années suivantes, les secteurs géographiques les plus prisés résistant le mieux.

##### ISÈRE

Pour les appartements après une contraction des volumes de 15% en 2008, puis de 30% en 2009, les prix affichent en 2009, une baisse générale de 8 à 9% mais de plus de 10% à Grenoble.

Le marché de la Montagne est particulièrement impacté, -20% dans l'Oisans et -25% dans le Vercors.

En 2010, le prix des appartements repart à la hausse +3,2%, de même qu'en 2011 +3%.

Relevons que le prix des appartements cette même année bondit dans l'Oisans à +13%.

Pour les maisons, la tendance est la même en termes d'évolution des volumes et des prix que pour les appartements.

Relevons que les secteurs vivant dans l'attraction de Lyon (Nord-Isère et Isère Rhodanienne) retrouvent à la fin de ce cycle, les niveaux de prix de 2008.

Pour les terrains à bâtir, à l'issue de ce cycle le budget moyen a baissé de plus de 6%.

##### RHÔNE

Pour les appartements à Lyon, en 2008, les prix faisaient de la résistance à -0,2% mais avec une baisse de volume de 25%. Relevons que le quartier emblématique Tête d'Or-Saxe, ne baissait pas la garde et évoluait à +1,3%.

Le prix médian baissait d'un peu moins de 4% en 2009 alors que les volumes repartaient à la hausse dès la fin de cette année-là.

Relevons que cette baisse de -4% n'était pas générale car par exemple, les pentes de la Croix-Rousse ne perdaient que -0,2% en 2009 alors que les volumes repartaient à la hausse dès la fin de cette année-là. Les prix augmentaient vigoureusement

de 9% les 2 années suivantes et nettement moins en 2012 à +2,3% et avec une augmentation des volumes de près de 30% en 2010.

Pour la Métropole et le département du Rhône au sens administratif, on constatait les mêmes évolutions même si la baisse en 2009 et les hausses en 2010, 2011 et 2012 étaient moins accentuées.

Pour les maisons, hors Lyon, où les volumes ne sont pas significatifs, c'est la même tendance que pour les appartements avec une baisse d'environ de -1% en 2008 avec une baisse du prix médian de -7,7% sur la Métropole et de près de -9% sur le département du Rhône suivie de 3 années de hausse particulièrement forte en 2010 avec un prix médian de +11,3% sur la Métropole et de +9,3% sur le département du Rhône.

Pour les terrains à bâtir, le budget moyen dans le Rhône baissait de -11% en 2009 avec une baisse de volume de + de 40%. Après une stabilisation en 2010, le budget moyen bondissait en 2011 à +13% pour redégringoler de -5,4% en 2012.

Pour les appartements neufs, la baisse des volumes était identique à la baisse des appartements anciens. Quant aux prix, ils restaient stables en 2009 et progressaient légèrement par la suite.

##### LOIRE

Pour les appartements, les volumes ont baissé très fortement de 25 à 30% en 2009 pour se ressaisir après progressivement. La baisse des prix a été de 5 à 7% cette année-là, pour se stabiliser ensuite mais rechuter à la fin de ce cycle.

Pour les maisons, même évolution en termes de volumes et de prix mais contrairement aux appartements, la stabilité s'est maintenue à l'issue de ce cycle.

Pour les terrains à bâtir, ce marché a bien résisté à la crise même s'il avait enregistré une baisse de budget de -4% en 2009.

### DRÔME

Pour les appartements, baisse très brutale des volumes moins -43% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2007 et 4<sup>e</sup> trimestre 2008 s'accompagnant d'une stabilité des prix. Ce n'est qu'en 2009 que la baisse apparaît en moyenne à -6% avec une poursuite de la baisse des volumes à -22%. Mais dès 2010, les volumes sont de retour à +33%, s'accompagnant d'une augmentation des prix en moyenne de +7%, tendance haussière certes plus modérée qui se poursuit en 2011.

Pour les maisons, baisse des volumes de -29% en 2008 qui se poursuit en 2009 à -20% avec une stabilité des prix en 2008 mais une baisse moyenne en 2009 de 10%, à l'exception de la Drôme provençale à -4%. En 2010, la hausse des volumes est de +43% et s'accompagne d'une hausse des prix d'environ 4%, plus modérée l'année suivante. Relevons que dans la Drôme provençale, sur cette période 2010-2011, le prix des maisons augmente de près de 10%.

Pour les terrains à bâtir, 2009 une année noire avec des volumes à -49% presque immédiatement effacée en 2010 avec des volumes à +44%.

### SAVOIE

Pour les appartements les volumes ont baissé de -21% en 2009 s'accompagnant d'une baisse généralisée du prix au m<sup>2</sup> de 10,3%.

Le marché de la Montagne accusait une baisse de -13,3% en Haute Tarentaise, de -7,7% sur les 3 Vallées mais curieusement enregistrait une hausse de 14,2% dans les stations de Maurienne... où le prix médian est moins élevé.

Les années suivantes, les prix retrouvaient de la vigueur avec une augmentation de +5,8% en 2010 et de +8,10% en 2011 effaçant la baisse de 2008.

Pour les maisons, la baisse des volumes était moins marquée que les appartements à -9%.

Relevons cependant qu'en Savoie, il se vend 2 fois plus d'appartements que de maisons.

En terme de prix les évolutions à la baisse comme à la hausse ont été identiques sur la période à celle des appartements.

### HAUTE-SAVOIE

Pour les appartements, malgré une chute des volumes, les prix ne baissaient que d'un peu moins de -3% en 2009 mais augmentaient les 3 années suivantes

respectivement de +4%, +6,4% et 4,6%. Pour les maisons, même tendance avec une baisse des prix cependant plus accentuée à -5,3% suivie de la même reprise les 3 années suivantes, respectivement de +5,4%, +6% et +3%.

Relevons qu'il s'agit de moyenne, certains secteurs géographiques ayant évolué différemment sur la période.

### II) Les enseignements de la crise immobilière de 2008

La baisse des volumes a entraîné une chute des prix. Cependant force est de constater que sur toute la région Rhône-Alpes, cette baisse n'a pas été immédiate alors que la baisse des volumes avait commencé à fin 2007, se terminant à l'automne 2009.

Rappelons que la chute au niveau nationale avait été de l'ordre de 30%.

Il a fallu attendre une petite année pour une traduction sur les prix tous secteurs confondus. Cette baisse ne durant qu'une année. Les marchés immobiliers les plus prisés tels que les quartiers centraux de Lyon, le Pays de GEX, la Haute-Savoie devaient résister subissant une baisse non significative pendant une année avant de se redresser effaçant très rapidement le « trou d'air » subi.

Les autres marchés immobiliers retrouvaient une évolution positive des prix sans pour autant atteindre le niveau d'avant crise.

Le marché de Montagne, qui est un marché de résidences secondaires subissait les mêmes tendances que le marché de la résidence principale même si la baisse lorsqu'elle s'est produite a été plus accentuée.

Rappelons qu'en 2008, le chômage avait augmenté de 11,4% touchant environ 250.000 personnes, et les taux d'intérêt étaient en moyenne de 5%.

### III) Perspectives

Tout d'abord compte tenu des recommandations du Haut Comité pour la stabilité financière en matière de distribution de crédit avant le Covid, on s'attendait à une contraction des volumes de l'ordre de 10% : le Covid n'est donc pas totalement responsable de l'évolution du marché immobilier.

Fort des données et des enseignements exposés, le marché immobilier de la région Rhône-Alpes devrait, dans les mois

qui viennent, se stratifier en terme de prix dans un 1er temps avant de subir une baisse plus ou moins accentuée en fonction des secteurs géographiques. Cependant, les maisons dans les secteurs ruraux et périurbains bien desservis devraient bénéficier d'un attrait pouvant faire mentir cette perspective générale. Cette baisse ne devrait cependant pas durer dans le temps. Mais... On aura confirmation de cela à l'automne : la confiance des acquéreurs et des vendeurs, un secteur bancaire « jouant le jeu », l'absence d'une deuxième vague et un climat social relativement apaisé seront alors les clefs du marché immobilier.

Le dynamisme de notre Région tiré par Lyon et sa Métropole est un gage de la solidité de son marché immobilier.

Un paramètre politique à prendre en compte : il apparaît au vu du résultat des élections municipales du 1er tour qu'il y aura un changement de leur gouvernance (fin de l'ère Colomb) pouvant impacter le marché immobilier.

Rappelons que la région Auvergne Rhône-Alpes est la 2ème derrière l'Île de France en terme de PIB, que celui-ci est le tiers de la Suisse, la moitié de l'Autriche, traduisant son dynamisme économique lié à l'industrie, aux services, au tourisme... et qu'elle a été relativement épargnée par le COVID, ce qui pousse à l'optimisme.

### AIN

L'après COVID devrait favoriser le marché de la maison. Cela sera particulièrement vrai dans la plaine de l'Ain côtière qui jouxte la Métropole lyonnaise.

Cela devrait être également vrai à Bourg-En-Bresse et ses alentours qui sont très bien desservis d'un point de vue ferroviaire.

Il apparaît que la crise devrait augmenter sensiblement le coût de la vie en Suisse et dans ces conditions cela devrait inciter ses nationaux à chercher des opportunités de logements sur le Pays de Gex tant en appartements qu'en maisons.

### DRÔME

Rappelons que le marché immobilier était sain avant le COVID ; il n'y avait pas de spéculation sur le marché drômois ni de périodes de fortes et durables augmentation des prix contrairement à ce qui avait été constaté avant la crise de 2008-2009. Depuis la fin du confinement, il est constaté une réelle dynamique liée d'une

part aux dossiers qui étaient en attente durant cette période et pour lesquels les acquéreurs manifestent une forte envie d'aboutir et d'autre part à des projets qui se concrétisent le confinement ayant permis aux indécis de prendre définitivement leur décision de changement de cadre de vie.

### ISÈRE

Avant la crise, à Grenoble le prix médian au m<sup>2</sup> des appartements se situait à 2 300 €/m<sup>2</sup> soit moins que le prix médian de 2007 qui était à plus de 2 500 €/m<sup>2</sup>. Ce niveau de prix, avant Covid, étant en décalage avec le rayonnement de Grenoble, s'il y a une nouvelle baisse elle devrait être négligeable.

L'Isère coupée en deux propose un territoire étendu jouissant de l'attractivité de 2 Métropoles : Grenoble au Sud, Lyon au Nord.

Le marché de la maison dans leurs périphéries ne devrait pas souffrir de la crise. Cela devrait être particulièrement vrai pour les territoires jouxtant la Métropole Lyonnaise où les prix sont plus attractifs que ceux de la première couronne lyonnaise.

### LOIRE

Pour les appartements à Saint-Étienne et Roanne, les prix, déjà très bas, ne devraient être que modérément impactés à court terme. S'il y a une baisse, les prix devraient se positionner à leur niveau le plus bas de ces deux dernières années, soit environ à moins de 1 000 €/m<sup>2</sup>.

Les maisons peuvent résister davantage, suite à l'expérience du confinement, et compte-tenu d'un marché sain et stable depuis plus de 10 ans.

Les terrains à bâtir, de plus en plus rares en fonction de l'évolution des plans d'urbanisme, devraient se maintenir.

### RHÔNE

Pour les appartements à Lyon, les quartiers les plus chers ne devraient pas être impactés compte tenu de la demande sans doute moins importante mais avec une offre qui était rare et qui restera rare. Les quartiers les plus chers ne devraient donc pas baisser ou d'une manière non significative.

Quant aux autres quartiers, la baisse, qui ne s'amorcerait que dans quelques mois, ne devrait pas dépasser les 5%.

Pour la Métropole et le département du Rhône, concernés par une clientèle plus

fragilisée par la crise, la baisse devrait être de 5% voir plus s'il y avait une 2ème vague et si la reprise économique devait être poussive accompagnée d'une mauvaise transition politique.

Cependant les secteurs où les prix étaient les plus bas, avec d'ores et déjà à un marché à un prix plancher, la baisse des prix sera moins impactée.

Pour les maisons hors Lyon, il faut tout d'abord relever qu'il avait été constaté ces derniers mois un attrait certain pour les maisons avec un dynamisme et des hausses de prix très significatifs. Cet attrait était sans doute dû au fait qu'avoir un appartement T4 ou T5 dans Lyon pour y loger une famille avec des enfants nécessitait un budget équivalent à une maison, qui elle, par définition, avait eu plus d'espace et un jardin. Avec la crise sanitaire, cet attrait pour les maisons ne diminuera pas.

L'évolution de ce marché, d'une manière positive, sera particulièrement sensible pour les secteurs géographiques de la Métropole ou du Rhône bien desservis par la route ou le ferroviaire.

Pour les terrains à bâtir qui concernent souvent des primo-accédant, les volumes devraient baisser et ce n'est le cas qu'à moyen terme qu'une reprise devrait s'amorcer.

Pour les appartements neufs, on constate pour le moment des annulations marginales de contrats de réservation. Il n'y a pas de raison, que les prix des programmes en cours baissent pour des raisons d'équilibre financier.

Enfin, il faut rappeler que le marché immobilier de la ville de Lyon, de la Métropole, et du département du Rhône est animé essentiellement par des locaux, voir par les habitants des départements limitrophes mais n'est pas tributaire d'une clientèle hors zone.

### SAVOIE

En Savoie, l'activité économique globale dépend pour une part non négligeable du secteur touristique.

Avant mi-mars 2020, il n'y avait pas en Savoie de bulle immobilière, que ce soit sur le marché touristique de montagne ou celui des villes et vallées.

Pour les appartements en plaine, la demande structurelle devant restée stable permettra une relative stabilité des prix. Le marché des maisons en plaine devrait rester actif et se maintenir à un niveau comparable à celui d'avant COVID.

Le marché immobilier de Montagne bien que très spécifique à chaque station devrait se maintenir.

Quant aux terrains à bâtir, ceux en zone touristique étant une denrée rare, il faut s'attendre à une stabilité des prix.

### HAUTE-SAVOIE

Le nord de la Haute-Savoie est particulièrement lié à l'économie Suisse, qui est assez florissante et qui a bien géré la crise du COVID.

La Suisse se caractérise par une souplesse du marché du travail. De plus, elle devrait voir à très court termes une frange importante de sa population partir à la retraite laissant à disposition des postes qualifiés vacants qui pourraient naturellement s'offrir à la main d'œuvre française.

Aussi l'évolution du marché immobilier dans ce secteur géographique dépendra pour beaucoup de ce qui se passera en Suisse.

La forte attractivité de la région Annécienne devrait lui permettre de « faire le dos rond » en attendant des jours meilleurs.

La moyenne des prix à presque 5 000 € dans le neuf et l'ancien sont à confronter au prix médian de 2 500 € à Grenoble, ce qui ne facilite pas les petits budgets.

Le secteur le plus exposé restera la montagne car le secteur de l'achat immobilier de loisir pourrait être le premier à pâtir d'une éventuelle crise alors que ce dernier retrouvait de jolie couleur. En temps de crise, les loisirs sont les premiers à être sacrifiés sur l'autel des économies.

S'agissant du marché du neuf, de très nombreuses zones « tendues » existent en Haute-Savoie, et la reconduction du dispositif PINEL sous sa forme actuelle, ou sous une autre, devrait continuer à attirer les investisseurs.

#### Rédacteurs :

- Me Caroline GROSJEAN, notaire à GEX (01)
- Me Johan MONTBARBON, notaire à VALENCE (26)
- Me Jérôme RAY, notaire à HEYRIEUX (38)
- Me Alain COURTET, notaire à ST ETIENNE (42)
- Me Pierre BAZAILLE, notaire à GIVORS (69)
- Me Nicolas BOUVIER, notaire à ALBERVILLE (73)
- Me Yannick GARNIER, notaire à THONON (74)

#### Coordinatrice :

Mme Anne LENOIR : 06.87.39.97.70

## Situation du marché immobilier avant la crise sanitaire

### Indice de prix Notaires – INSEE

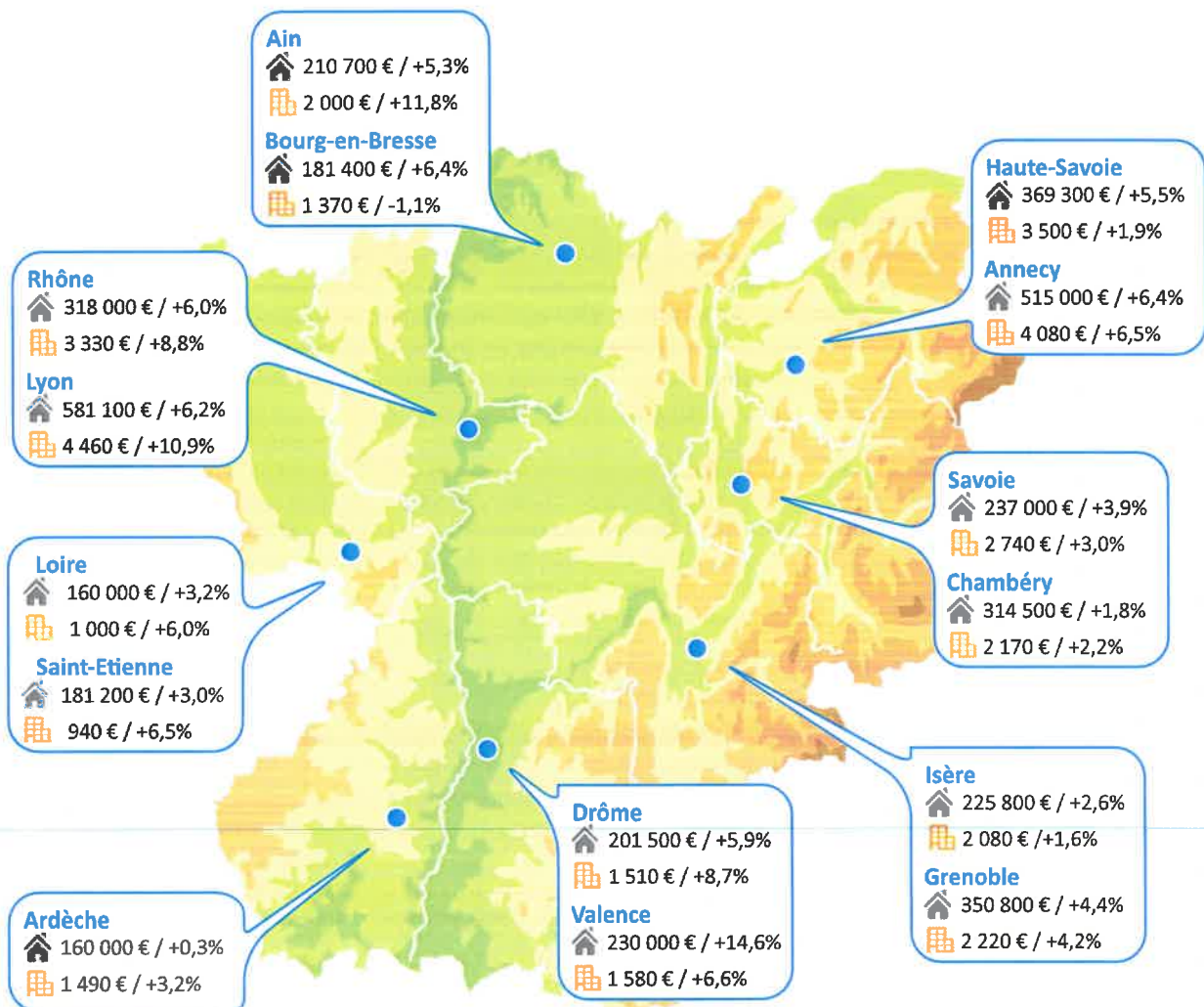
Période du 1<sup>er</sup> décembre 2019 au 29 février 2020

	Appartements anciens		Maisons anciennes	
	sur 3 mois CVS*	sur 1 an	sur 3 mois CVS*	sur 1 an
France	+1,9%	+5,9%	+1,4%	+3,3%
Province	+1,8%	+5,3%	+1,4%	+3,7%

\*Séries corrigées des variations saisonnières

### Prix médian à fin mars 2020 et évolution sur un an

Période du 1<sup>er</sup> avril 2019 au 31 mars 2020



🏠 Maisons anciennes 🏢 Appartements anciens

ns : non significatif

La base immobilière PERVAL, riche de plus de 15,3 millions de références, est alimentée par le notariat français et contient les références de mutations immobilières de tous les types de biens, immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, garages, biens agricoles et viticoles, sur tout le territoire (DOM compris). C'est un outil pour l'évaluation de tous types de biens par comparaison, la communication aux médias et organismes publics de données statistiques et la publication d'indices de prix des logements anciens sur la base d'une méthodologie établie avec l'INSEE.