



AIN



M. François Darmet
Président de la chambre
départementale
des notaires de l'Ain

Édito

« Nous avons connu un volume de transactions record sur la période observée, à savoir de juillet 2017 à juin 2018. Dans le détail, nous constatons une hausse des volumes et des prix jusqu'en décembre 2017 puis un ralentissement de janvier à juin 2018 tant pour les volumes que pour les prix. Ainsi, le marché reste dynamique, toujours soutenu par des taux d'emprunt faibles, malgré une inflation qui semble s'amorcer. Notre département a une formidable disparité des prix, en raison des sec-

teurs très différents qui le composent. Le marché de la maison ancienne est en plein essor, avec une augmentation des volumes de 14 % en un an soit une augmentation deux fois plus importante que celle des appartements (7 %). Le prix de vente médian des maisons anciennes s'établit à 186 000 euros (hors Pays de Gex). Concernant la suppression de l'ISF et l'arrivée de l'IFI, nous n'avons pas, à ce jour, assez de recul pour nous prononcer sur les conséquences de

la bonne santé du marché immobilier. Enfin, espérons que le prélèvement à la source, qui est une bonne mesure à bien des égards, n'entrave pas le marché immobilier. En effet, les banquiers prennent en compte les revenus des candidats au crédit immobilier et les charges du ménage, sans tenir compte de l'impôt sur le revenu annuel. Par conséquent, il va falloir que la grille de lecture des prêteurs soit revue, le prélèvement à la source ne modifiant pas la solvabilité des emprunteurs. »

Chiffres clés dans l'Ain

+14 %

Hausse du nombre de maisons anciennes vendues sur un an dans l'Ain



+7 %

Hausse du nombre d'appartements anciens vendus sur un an dans l'Ain



1330 €/m²

Prix au m² médian des appartements anciens à Bourg-en-Bresse



186 000 €

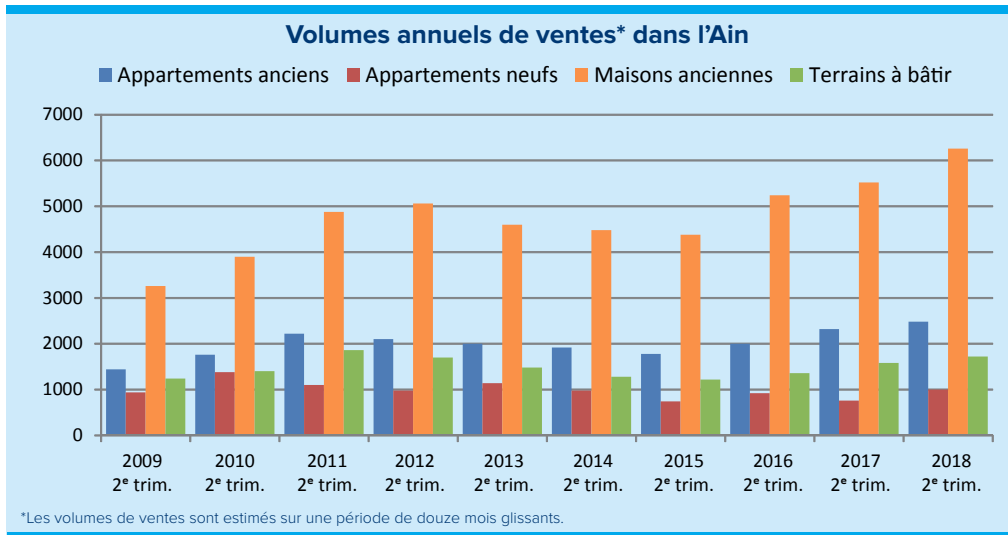
Prix de vente médian des maisons anciennes dans l'Ain (hors Pays de Gex)



-0,2 %

Stabilité du prix de vente des terrains à bâtir dans l'Ain (hors Pays de Gex)

Le nombre de ventes



À fin juin 2018, les volumes de ventes ont atteint des niveaux exceptionnels sur tous les types de biens.

Sur les marchés des maisons anciennes et des appartements anciens, les volumes annuels de ventes records sont respectivement en hausse de 14 % et 7%. Plus de 6 000 maisons anciennes ont ainsi été vendues : c'est presque deux fois plus qu'à fin juin 2009. Les appartements anciens ont enregistré un peu plus de 2 400 transactions. Le collectif ancien, l'individuel ancien et le foncier ont des trajectoires similaires. Ils sont en hausse de 2009 à 2011-2012, puis affichent un lent déclin jusqu'en 2015 avant de repartir en forte hausse jusqu'à aujourd'hui.

Les appartements anciens

+1,8 %

Hausse du prix au m² médian sur un an (hors Pays de Gex)



1 500 €/m²

Prix au m² médian des appartements anciens dans l'Ain (hors Pays de Gex)

Les appartements les plus onéreux se situent dans le Pays de Gex. Le prix au m² médian y atteint 3 890 € (+3,6% sur un an).

Trois secteurs recensent plus des deux tiers des ventes :

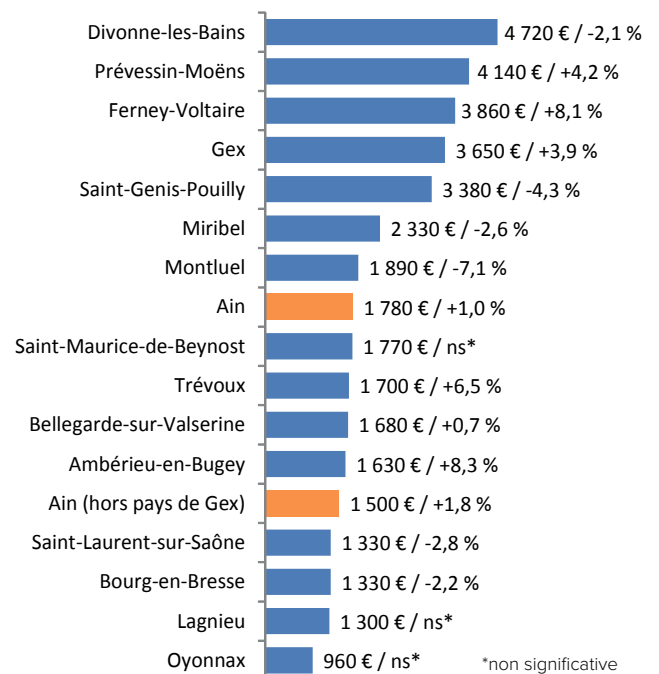
- Pays de Gex : 27%
- Plaine de l'Ain Côtière : 23%
- Bourg-en-Bresse : 18%.

Au niveau communal, bien qu'accusant une baisse de 2,1% sur un an du prix au m² médian, Divonne-les-Bains demeure la commune la plus onéreuse du département.

A contrario, à Oyonnax, les prix sont près de cinq fois moins chers. Les communes de Miribel, Montluel, Saint-Maurice-de-Beynost et Trévoux restent les plus chères (hors le Pays de Gex), en raison de la proximité de Lyon.

À Bourg-en-Bresse, les quartiers Centre (1 430 €/m² soit +4,7 % sur un an) et Sardières-Baudières (1 430 €/m² soit +3,5%) affichent des prix en hausse. Tandis qu'à Citadelle-Mail-Peloux et à Gare-Brou, les prix baissent de près de 6 %.

Prix de vente médian des appartements anciens par commune et évolution annuelle



Les appartements neufs

-0,5 %

Hausse du prix au m² médian sur un an (hors Pays de Gex)



3 110 €/m²

Prix au m² médian des appartements neufs dans l'Ain (hors Pays de Gex)

À fin juin 2018, le Pays de Gex accumule plus des trois quarts des ventes d'appartements neufs du département. Le prix au m² y est en hausse de 6,2 %

sur un an et atteint 4 850 €. Hors Pays de Gex, le marché départemental du neuf reste stable sur un an et affiche un prix au m² médian de 3 110 €.

Les maisons anciennes

Sur le marché des maisons anciennes, dans le département (hors Pays de Gex), le prix est de 186 000 € en hausse de 3,3 % sur un an.

La répartition des ventes s'effectue comme suit :

- Plaine de l'Ain Côtière 28 %
- Grande Dombes 21 %
- Haute Bresse 17 %
- Bugey Sud 10 %
- Pays de Gex 8 %
- Haut-Bugey 7 %
- Autres secteurs 8 %.

Les prix de vente médians ont progressé sur un an dans la partie nord-ouest du département allant de +4,5 % dans la périphérie bourgienne à +6,1 % dans la Haute Bresse. Les secteurs du Bugey Sud et de Bellegarde/Valserine accusent, au contraire, des chutes de prix de plus de 10 % en un an.

Les maisons de six pièces et plus sont les plus vendues dans chacun des secteurs, hormis dans le Bugey Sud (dominé par les quatre pièces) où elles ne constituent qu'un quart des ventes. Elles atteignent plus de 40 % des transactions

dans les secteurs du Pays de Gex (49 %), du Haut-Bugey (45 %) et de la périphérie bourgienne (43 %).

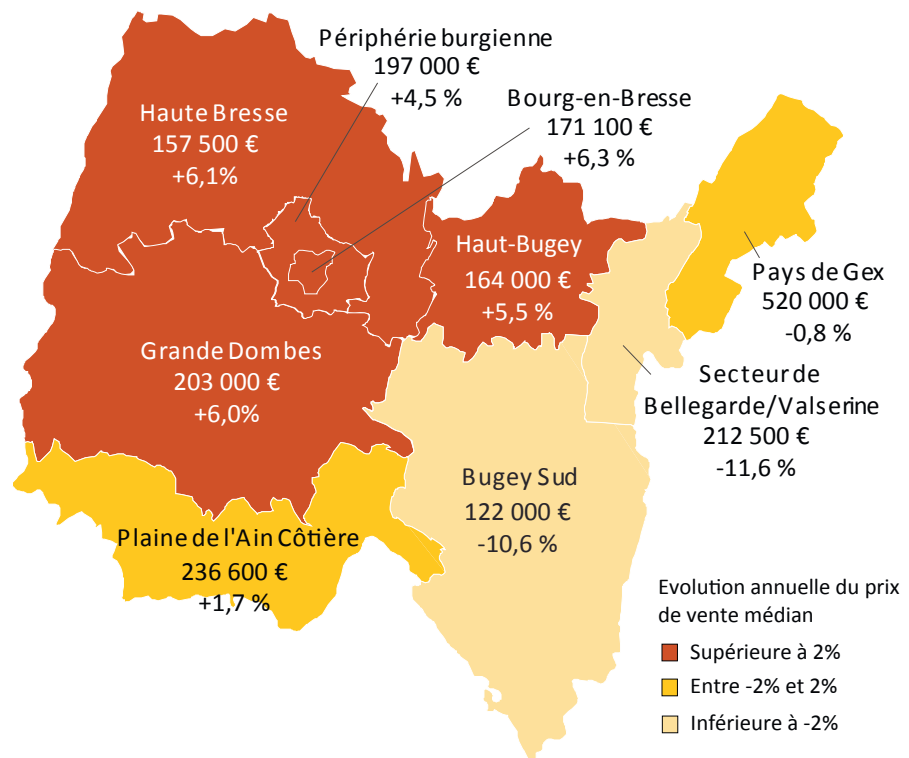
Comme pour les appartements anciens, Divonne-les-Bains affiche le prix médian des maisons anciennes le plus élevé.



+3,3 %

Hausse du prix de vente médian
sur un an des maisons anciennes
dans l'Ain (hors pays de Gex)

Prix de vente médian et évolution annuelle par secteur

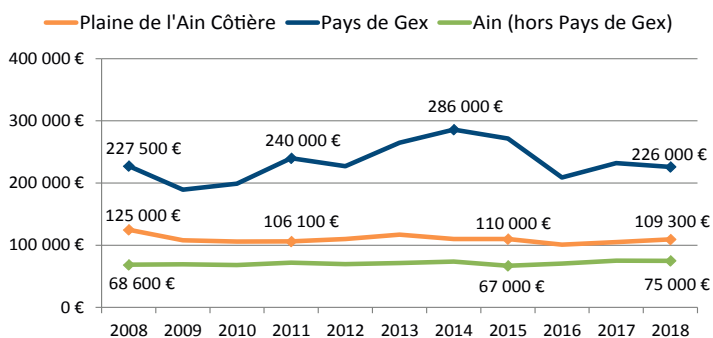


Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an	Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an	Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an
Divonne-les-Bains	809 300 €	0,6%	Villars-les-Dombes	226 900 €	4,3%	Vonnas	183 800 €	19,2%
Prévessin-Moëns	568 000 €	-15,2%	Meximieux	214 600 €	-4,6%	Ambérieu-en-Bugey	178 600 €	-1,4%
Miribel	298 200 €	3,8%	Montmerle-sur-Saône	212 000 €	7,9%	Péronnas	177 900 €	-1,5%
Massieux	295 300 €	5,4%	Châtillon-sur-Chalaronne	208 800 €	9,0%	Lagnieu	176 500 €	4,3%
Reyrieux	287 100 €	-6,4%	Loyettes	203 800 €	-0,7%	Bourg-en-Bresse	171 100 €	6,3%
Trévoux	269 400 €	16,2%	Villieu-Loyes-Mollon	198 500 €	-5,9%	Saint-Didier-sur-Chalaronne	158 000 €	-3,8%
Dagneux	253 200 €	12,5%	Ain	196 000 €	3,2%	Oyonnax	155 000 €	7,1%
Jassans-Riottier	247 000 €	2,6%	Saint-Denis-lès-Bourg	186 500 €	-1,1%	Belley	141 000 €	-11,0%
Montluel	235 400 €	-10,7%	Ain (hors pays de Gex)	186 000 €	3,3%	Val-Revermont	126 900 €	-0,5%

Les terrains à bâtir

75 000 €
Prix de vente médian des terrains à bâtir dans l'Ain (hors Pays de Gex)

Prix de vente médian des terrains à bâtir depuis 10 ans



À fin juin 2018, le prix de vente médian des terrains à bâtir dans l'Ain (hors Pays de Gex) est stable sur un an. Il a toutefois augmenté de 5,2 % sur cinq ans et de près de 9 % sur dix ans. Néanmoins, c'est en 2015 que le marché du foncier a connu son plus bas niveau de prix : 67 000 €.

À l'instar du bâti, les secteurs les plus onéreux sont le Pays de Gex (8 % des ventes départementales) et la Plaine de l'Ain Côtière (29 %). Les secteurs de Grande Dombes et de Haute Bresse enregistrent respectivement 24 % et 19 % des transactions.

Les terrains à bâtir d'une superficie inférieure à 600 m² ne représentaient que 7 % des ventes il y a dix ans. Cette part a grimpé jusqu'à 21 % en 2013 et atteint 38 % aujourd'hui.

La part des terrains de moins de 600 m² dépasse 50 % des ventes dans le secteur de Ballegarde/Valserine, la Plaine de l'Ain Côtière et dans la Pays de Gex.

Le profil des acquéreurs

ÉTRANGER



Part des acquéreurs résidant à l'étranger lors de la transaction

Tous biens confondus, la part des acquéreurs résidant à l'étranger au moment de l'achat est de 4 % dans l'Ain. Cette part atteint plus de 19 % dans le Pays de Gex. À noter que la part des Franciliens dans le Pays de Gex (4 %) est supérieure à leur part dans l'ensemble du département (1 %).

MOINS DE 30 ANS



Part des acquéreurs de moins de 30 ans

La part des acquéreurs de moins de 30 ans représente 18 % des achats dans l'Ain. Cette part est plus élevée dans les secteurs de Ballegarde/Valserine (25 %) et de la Haute Bresse (23 %). A contrario, les moins de 30 ans représentent moins de 15 % des acquéreurs dans le Pays de Gex.

Zoom sur le pouvoir d'achat

Grâce à la baisse des taux de crédit immobilier entre 2008 et 2018, le pouvoir d'achat immobilier a augmenté. Dans l'Ain en 2008 pour une mensualité de 800 € par mois pendant 20 ans (sans apport et avec un taux d'assurance de 0,36 %), il était possible d'acquérir une maison ancienne d'environ 63 m². En dix ans, cette surface a augmenté de 40 %, pour atteindre 88 m²!



+40 %

Hausse du pouvoir d'achat immobilier dans l'Ain sur 10 ans

*Les taux de crédit utilisés sont ceux de la Banque de France (4,7% pour 2008 et 1,6 % pour 2018).