

ALLIER, CANTAL,
HAUTE-LOIRE,
PUY-DE-DÔME

Juin 2022

DOSSIER DE PRESSE **LES MARCHÉS IMMOBILIERS**



M^e Jacques Turquet

Notaire à Murat (Cantal)

Président de la Chambre
interdépartementale
des notaires d'Auvergne

Parlons immobilier - Saison 2

Les notaires de la Chambre interdépartementale d'Auvergne sont heureux de vous présenter le baromètre de l'immobilier de nos 4 départements à fin mars 2022. Il s'agit de la deuxième réunion, elle constitue un rendez-vous annuel avec les notaires. Cette réunion peut être suivie en présentiel ou en streaming.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, l'alimentation systématique de notre fichier de données immobilières nous permet d'avoir un outil statistique très performant. Ce fichier doit permettre d'analyser la tendance du marché et de réaliser des prospectives.

Les chiffres clés de ce baromètre nous permettent de constater des prix médians en augmentation, après une année 2021 déjà très soutenue.

Nous constatons, au premier trimestre 2022, une augmentation du volume des ventes, en comparaison de celui de l'année précédente : entre 6 % et 14 % pour nos quatre départements.

Ce baromètre nous permet d'analyser les typologies d'acquéreurs les plus représentées. Nous relevons, par exemple, que les départements de l'*Allier* et du *Cantal* ont des typologies assez similaires : des acquéreurs de plus de 60 ans, de profession intermédiaire. Alors que dans la *Haute-Loire* et le *Puy de Dôme*, ce sont plutôt des acquéreurs de 30 à 39 ans, de profession intermédiaire.

Nos quatre départements ont tous des atouts indéniables et sont très riches par leur diversité.

Ce rendez-vous "Parlons immobilier" s'inscrit dans notre cycle de réunions PARLONS et nous vous donnons d'ores et déjà rendez-vous en fin d'année pour une réunion consacrée à la transmission familiale.

Jacques Turquet

ÉVOLUTION SUR UN AN DU ...



+7,5%

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES
MAISONS ANCIENNES DANS
L'ALLIER



+14,0%

PRIX AU M² MÉDIAN DES
APPARTEMENTS ANCIENS
DANS L'ALLIER



-1,0%

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES
MAISONS ANCIENNES DANS LE
CANTAL



+6,5%

PRIX DE VENTE MÉDIAN
DES MAISONS ANCIENNES
EN HAUTE-LOIRE



+2,5%

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES
MAISONS ANCIENNES DANS LE
PUY-DE-DÔME



+6,2%

PRIX AU M² MÉDIAN DES
APPARTEMENTS ANCIENS
DANS LE PUY-DE-DÔME

CHIFFRES CLÉS EN AUVERGNE



I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

FRANCE

(hors Île-de-France & DROM)

ÉVOLUTION SUR UN AN
DES INDICES DE PRIX
À FIN FÉVRIER 2022

+8,2%



APPARTEMENTS
ANCIENS

+9,9%



MAISONS
ANCIENNES

À fin février 2022 en France (hors Île-de-France et DROM), les marchés immobiliers du bâti ancien sont nettement orientés à la **hausse** : les indices de prix connaissent une progression annuelle de **+8,2%** pour les appartements anciens et de **+9,9%** pour les maisons anciennes.

À fin mars 2022 en *Auvergne-Rhône-Alpes*, le prix au m² médian des appartements anciens est en hausse de +5,7% sur un an, tandis que le prix de vente médian des maisons anciennes croît de +1,0%.

Cette tendance haussière des prix du bâti ancien est également observée dans les départements auvergnats, à l'exception du *Cantal*, en légère baisse, à -1,0%. Tous les autres marchés départementaux enregistrent une hausse annuelle.

Appartements anciens	Prix au m ² médian	Évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Auvergne-Rhône-Alpes	2 860 €/m ²	+5,7%	+17,9%	+16,1%
Allier	1 140 €/m ²	+14,0%	+13,0%	+11,1%
Cantal	1 200 €/m ²	-1,0%	+12,3%	-5,4%
Haute-Loire	1 220 €/m ²	+9,7%	+18,9%	+1,9%
Puy-de-Dôme	1 940 €/m ²	+6,2%	+16,5%	+17,6%

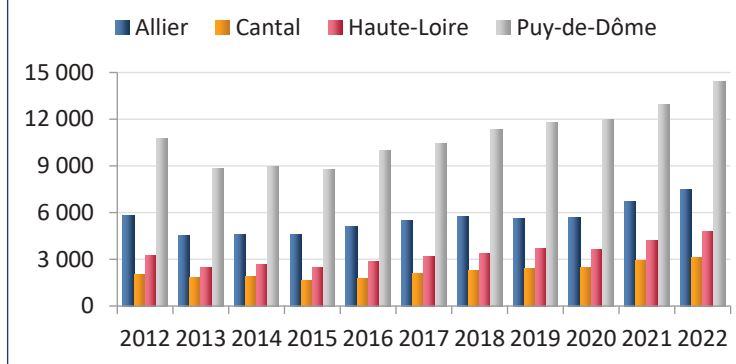
Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Auvergne-Rhône-Alpes	225 000 €	+1,0%	+11,4%	+10,9%
Allier	100 000 €	+7,5%	+11,1%	0,0%
Cantal	95 000 €	-1,0%	+2,7%	-21,2%
Haute-Loire	126 400 €	+6,5%	+9,0%	-1,8%
Puy-de-Dôme	155 000 €	+2,5%	+0,0%	+3,3%

Au premier trimestre 2022, tous types de biens confondus, les volumes de ventes comparés à ceux de l'année précédente ont augmenté :

- de +11% dans l'*Allier*,
- de +6% dans le *Cantal*,
- de +14% dans la *Haute-Loire*,
- de +11% dans le *Puy-de-Dôme*.

Dans ces quatre départements, les volumes de transactions enregistrés cette année sont les plus importants de la décennie écoulée.

Volume de ventes* sur 10 ans



(*) par années glissantes arrêtées au premier trimestre

II - PROFILS DES INTERVENANTS (tous biens confondus)

Typologies les plus représentées

● Allier

● Cantal

● Haute-Loire

● Puy-de-Dôme



TRANCHE D'ÂGE
des acquéreurs

60 ANS ET +

30 À 39 ANS

24%

22%

25%

29%



CATÉGORIE SOCIO-
PROFESSIONNELLE
des acquéreurs

PROFESSION
INTERMÉDIAIRE

25%

26%

28%

31%



DURÉE DE DÉTENTION DES
LOGEMENTS ANCIENS
par les vendeurs

PLUS DE 15 ANS

34%

33%

31%

30%

III - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES

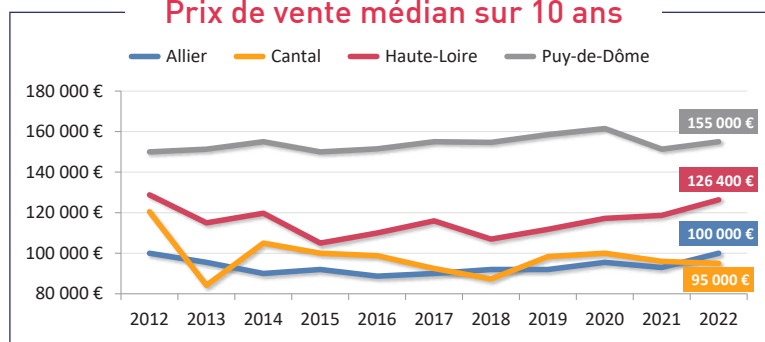


MAISONS ANCIENNES

- ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX DE VENTE
- PRIX DE VENTE MÉDIAN



Prix de vente médian sur 10 ans



À fin mars 2022, le marché des maisons anciennes est en nette progression dans l'*Allier* (+7,5% sur un an) et dans la *Haute-Loire* (+6,5%). Dans ce dernier département, les prix progressent pour la quatrième année consécutive.

Le *Puy-de-Dôme* enregistre une hausse de +2,5%, qui ne compense qu'en partie le recul de l'année précédente (-6,3%).

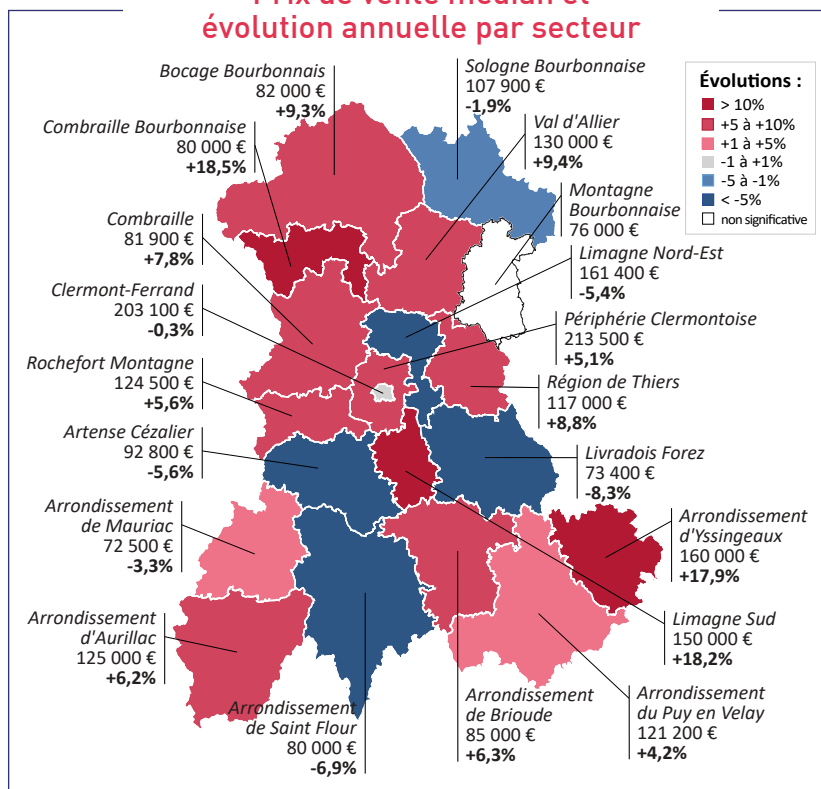
Le seul département auvergnat à connaître une légère baisse est le *Cantal*, à -1,0%.

Observés au niveau des secteurs géographiques, les prix médians et leurs évolutions se révèlent **fortement contrastés**, aussi bien à l'intérieur d'un même département qu'à l'extérieur :

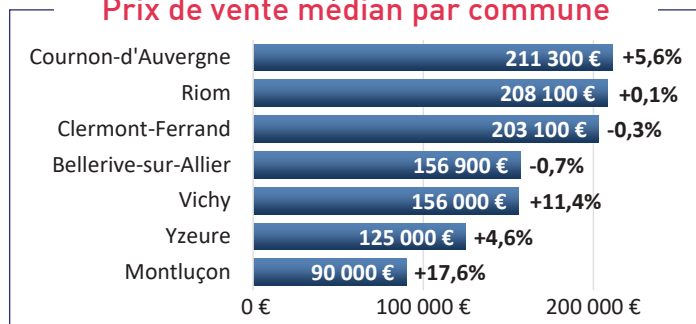
■ Trois secteurs connaissent de fortes hausses (+18% environ) : *Combraille Bourbonnaise*, *Arrondissement d'Yssingaux* et *Limagne Sud*. Dans ces trois secteurs, la répartition du marché entre les biens de plus ou moins grande superficie n'a que peu évolué et ne peut expliquer à elle seule la hausse enregistrée cette année.

■ Les diminutions les plus importantes concernent l'*Arrondissement de Saint Flour* (-6,9%) et le *Livradois Forez* (-8,3%). Dans les deux cas, on constate que la surface habitable des biens acquis a légèrement diminué d'une année sur l'autre, ce qui explique pour partie la baisse enregistrée.

Prix de vente médian et évolution annuelle par secteur



Prix de vente médian par commune



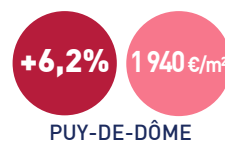
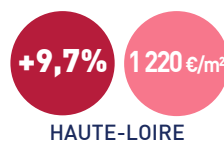
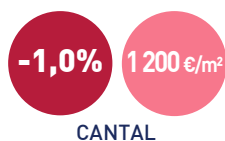
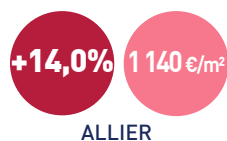
■ Il existe une différence pratiquement du simple au triple entre les prix médians mesurés dans l'*Arrondissement de Mauriac* (72 500 €) et ceux de la *Périphérie Clermontoise* (213 500 €). Ce dernier secteur est également le plus dynamique en termes de volume de transactions, il représente près du tiers (31%) des ventes de maisons anciennes dans le *Puy-de-Dôme*.

IV - MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS

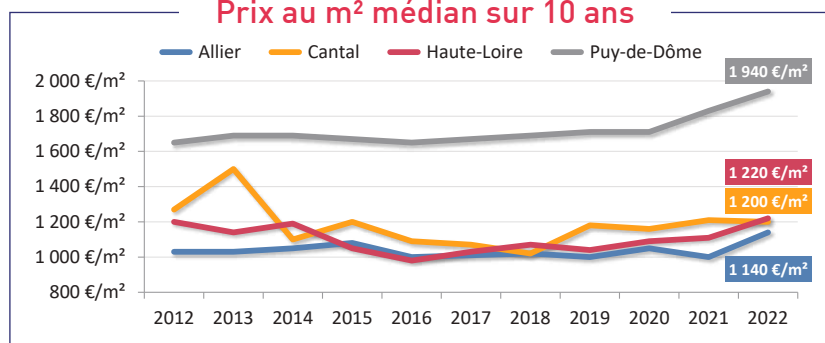


APPARTEMENTS ANCIENS

- ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX AU M²
- PRIX AU M² MÉDIAN



Prix au m² médian sur 10 ans



À fin mars 2022, le prix au m² médian des appartements anciens est en **nette progression** annuelle dans l'*Allier* (+14,0%), la *Haute-Loire* (+9,7%) et le *Puy-de-Dôme* (+6,2%).

À l'instar du marché des maisons anciennes, le Cantal se trouve être le seul département auvergnat à connaître une légère baisse des prix sur l'année, à -1,0%.

À fin mars 2022 dans l'*Allier*, le secteur *Val d'Allier* connaît la plus forte progression annuelle (+13,9% à 1 370 €/m²). C'est également le secteur le plus dynamique (il regroupe 60% des transactions départementales d'appartements anciens). La commune de *Vichy* (+17,9% à 1 460 €/m²) présente le niveau de prix ainsi que le taux d'évolution les plus élevés du département.

Prix au m² médian et évolution annuelle par secteur

	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
ALLIER	1 140 €/m ²	+14,0%
Val d'Allier	1 370 €/m ²	+13,9%
Sologne Bourbonnaise	1 100 €/m ²	+4,7%
Bocage Bourbonnais	580 €/m ²	-2,1%
CANTAL	1 200 €/m ²	-1,0%
Arrondissement de Saint Flour	2 230 €/m ²	+15,6%
Arrondissement d'Aurillac	1 150 €/m ²	-2,8%
HAUTE-LOIRE	1 220 €/m ²	+9,7%
Arrondissement du Puy en Velay	1 290 €/m ²	+14,4%
Arrondissement d'Yssingeaux	1 100 €/m ²	+7,1%
Arrondissement de Brioude	860 €/m ²	n.s. *
PUY-DE-DÔME	1 940 €/m ²	+6,2%
Clermont-Ferrand	1 970 €/m ²	+8,6%
Artense Cézailier	1 970 €/m ²	+3,5%
Périphérie Clermontoise	1 950 €/m ²	+2,6%
Limagne Sud	1 560 €/m ²	+10,3%
Région de Thiers	800 €/m ²	n.s. *

* Évolution non significative

Clermont-Ferrand – Prix au m² médian et évolution annuelle par quartier

Centre ancien	2 450 €/m ²	+13,8%
Blatin	2 410 €/m ²	+18,7%
Les Salins	2 200 €/m ²	+14,1%
Ilôt 1er Mai	2 180 €/m ²	n.s. *
La Fontaine du Bac	2 170 €/m ²	n.s. *
Saint-Jacques - Ouest	2 130 €/m ²	n.s. *
Sablon - Trudaine	2 040 €/m ²	+11,5%
La Glacière	2 030 €/m ²	+8,3%
Montjuzet	2 020 €/m ²	+16,5%
Saint-Alyre	2 020 €/m ²	+8,6%
CLERMONT-FERRAND	1 970 €/m ²	+8,6%
Vallière	1 970 €/m ²	+10,2%
Sud - Saint-Jacques	1 920 €/m ²	n.s. *
La Gare	1 850 €/m ²	+6,2%
L'Oradou	1 850 €/m ²	+6,6%
Léon Blum - la Raye Dieu	1 840 €/m ²	-11,0%
Le Brézet	1 810 €/m ²	n.s. *
La Pradelle	1 710 €/m ²	+4,4%
Chanteranne	1 610 €/m ²	+9,6%
République	1 580 €/m ²	n.s. *
Montferrand	1 530 €/m ²	-17,4%
Croix-de-Neyrat	1 180 €/m ²	+17,6%

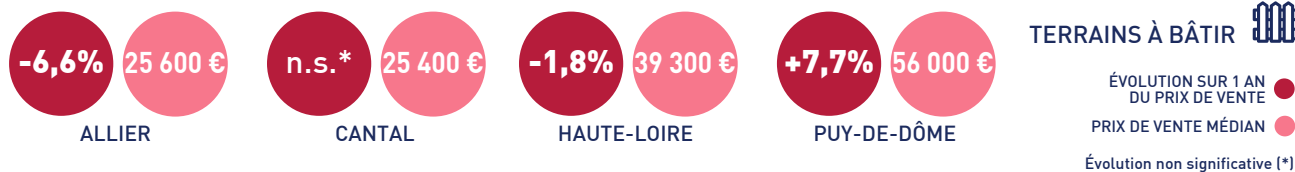
* Évolution non significative

Dans le *Cantal*, la baisse des prix dans le secteur *Arrondissement d'Aurillac* (78% des ventes) entraîne celle du département, malgré la forte hausse intervenue dans l'*Arrondissement de Saint Flour* (+15,6%).

Dans la *Haute-Loire*, les prix et les taux d'évolutions demeurent relativement homogènes à l'intérieur du département. Les prix s'échelonnent de 860 €/m² dans l'*Arrondissement de Brioude* à 1 290 €/m² dans l'*Arrondissement du Puy-en-Velay*.

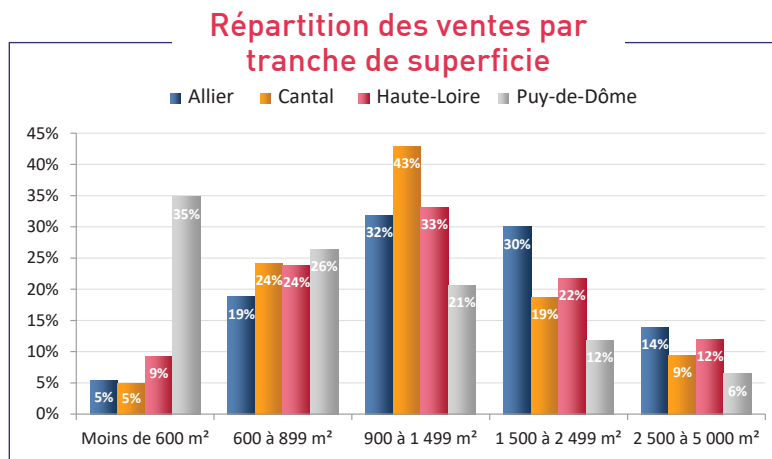
Dans le *Puy-de-Dôme*, tous les secteurs mesurés sont orientés à la hausse, depuis la *Périphérie Clermontoise* (+2,6%) jusqu'à *Limagne Sud* (+10,3%).

V - MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



À fin mars 2022, le prix de vente médian du marché du foncier s'établit à **25 600 €** dans l'*Allier*, **25 400 €** dans le *Cantal*, **39 300 €** dans la *Haute-Loire* et **56 000 €** dans le *Puy-de-Dôme*.

Les superficies les plus vendues correspondent aux terrains de 900 à 1 500 m² dans l'*Allier* (32%) le *Cantal* (43%) et la *Haute-Loire* (33%). A contrario, dans le *Puy-de-Dôme*, ce sont les terrains d'une superficie de moins de 600 m² qui sont les plus représentés (35%).



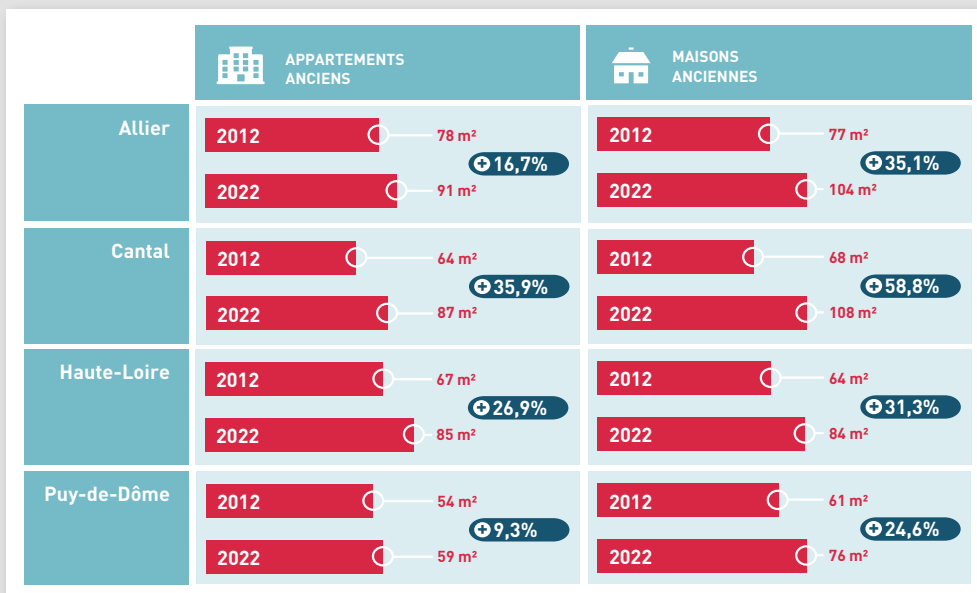
ZOOM POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER EN AUVERGNE

Grâce notamment à la baisse des taux de crédit intervenue entre mars 2012 (4,1%) et mars 2022 (1,1%), le pouvoir d'achat immobilier a nettement **progressé** en *Auvergne* depuis les dix dernières années.

Ainsi, en 2012 dans l'*Allier*, pour une mensualité équivalente au tiers du salaire moyen sur une durée de 20 ans, il était possible d'acquérir un appartement ancien de 78 m². En 2022, avec les mêmes contraintes budgétaires, il devient réalisable d'acquérir une surface de 91 m², soit un gain de **+17%**. En ce qui concerne les maisons anciennes, la progression de la surface achetable est de **+35%** en dix ans (de 77 m² en 2012 à 104 m² en 2022).

Dans le *Cantal*, le gain de pouvoir d'achat immobilier est de **+36%** pour les appartements anciens et de **+59%** pour les maisons anciennes.

Évolution de la surface achetable* sur 10 ans



(*) Données calculées sur la base d'un remboursement mensuel correspondant au tiers du salaire départemental moyen sur une durée de 20 ans (sans apport et avec un taux d'assurance de 0,36%). Les taux de crédit utilisés sont ceux de la banque de France (4,1% pour 2012 et 1,1% pour 2022).

En *Haute-Loire*, la progression est de **+27%** pour les appartements et **+31%** pour les maisons.

Dans le *Puy-de-Dôme*, les gains de pouvoir d'achat immobilier sont plus modestes que dans les autres départements auvergnats ; la progression est de **+9%** pour les appartements et **+25%** pour les maisons.

LE NOTAIRE, UN EXPERT DE L'IMMOBILIER

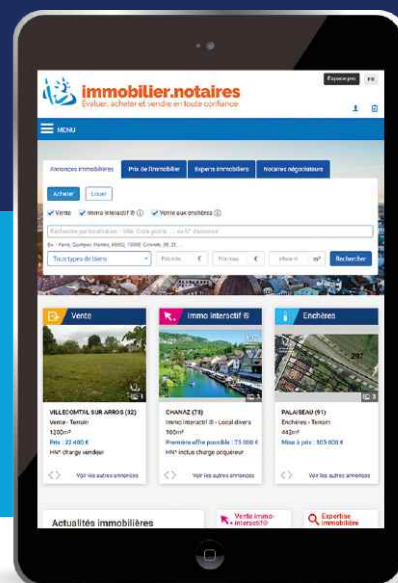
Le notaire offre une sécurité particulière aux transferts de propriété des biens immobiliers en intervenant à toutes les étapes de l'opération.

Disposant d'une base de données immobilières très complète, alimentée par tous les notaires de France, le notaire a une connaissance aiguë du marché et des prix qui se pratiquent. Il est compétent pour déterminer la valeur d'un bien et procéder à une expertise immobilière.



IMMOBILIER.NOTAIRES.FR

À destination du grand public et des professionnels, immobilier.notaires.fr est le site immobilier historique des notaires de France. Il présente au grand public toute l'offre immobilière notariale : annonces immobilières, prix de l'immobilier, annuaire des notaires négociateurs et experts en estimation immobilière...



LE NOTAIRE, VOTRE UNIQUE INTERLOCUTEUR POUR LA VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER...

Vous pouvez confier à votre notaire l'ensemble de votre projet immobilier : de la signature de l'avant-contrat à l'acte définitif, des formalités administratives (déclarations préalables, purge des droits de préemption...), en passant par le calcul des différentes taxes et leur déclaration à l'administration.

Le notaire est le seul professionnel à offrir à ses clients 3 méthodes de vente : la vente classique, la vente aux enchères et la vente en Immo-Interactif®. Il est également le seul à prendre en charge l'intégralité des démarches juridiques, offrant ainsi, outre une garantie de sécurité, la simplicité d'un interlocuteur unique en intervenant à toutes les étapes de la mise en vente : valorisation du bien, prise du mandat, publication des annonces immobilières, rédaction du compromis et de l'acte authentique. Le notaire peut pratiquer la négociation immobilière sur tout le territoire français et pour tout type de bien : maison, appartement, terrain, immeuble, fonds de commerce, local d'activités, bien agricole ou viticole...

ET POUR L'ÉVALUATION DE VOTRE BIEN IMMOBILIER...

L'expertise immobilière est une activité traditionnelle du notaire car la valeur des biens immobiliers est au cœur de chaque projet immobilier. L'estimation et l'évaluation d'un bien immobilier permet aux notaires de conseiller, d'assister et de défendre leurs clients dans des situations comme les donations, liquidations de communauté, successions, IFI, redressements fiscaux...

L'expert immobilier notarial est compétent pour tous types de biens (maison, appartement, terrain, immeuble...). Il utilise différentes méthodes (capitalisation, comparaison, bilan promoteur...) et s'appuie sur des outils exclusifs tels que le logiciel notarial Evalu@not et les bases de données immobilières des notaires (Base Perval/Base BIEN).