

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

Juin 2023

DOSSIER DE PRESSE

LES MARCHÉS IMMOBILIERS



M^e Jacques Turquet

Notaire à Murat (Cantal)

Président de la Chambre
Interdépartementale
des Notaires d'Auvergne

Malgré un léger ralentissement du marché, l'immobilier reste une valeur refuge

Notre Chambre Interdépartementale présente, annuellement, les chiffres de l'immobilier des quatre départements du ressort de la Cour d'Appel de Riom.

Cet événement a pour objet de démontrer le rôle majeur du notaire dans l'analyse du marché de l'immobilier. Notre base immobilière, alimentée obligatoirement par les 300 notaires d'Auvergne est d'une fiabilité à ne plus démontrer.

L'augmentation des taux d'intérêt associée à un pouvoir d'achat en baisse entraîne un ralentissement de ce marché immobilier que nous pouvons constater généralement dans nos départements.

Toutefois, l'investissement dans la pierre reste toujours une valeur refuge et ce ralentissement ne doit pas décourager les professionnels, mais être un moment pour analyser précisément le marché.

C'est ce que nous ferons le 15 juin à 18h30, à la fois en présentiel, à Clermont-Ferrand, et en direct streaming.

Jacques Turquet

ÉVOLUTION SUR UN AN DU ...



+5,0%

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES
MAISONS ANCIENNES DANS
L'ALLIER



+8,9%

PRIX AU M² MÉDIAN DES
APPARTEMENTS ANCIENS
DANS L'ALLIER



+15,2%

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES
MAISONS ANCIENNES DANS LE
CANTAL



+1,5%

PRIX DE VENTE MÉDIAN
DES MAISONS ANCIENNES
EN HAUTE-LOIRE



+2,3%

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



+5,8%

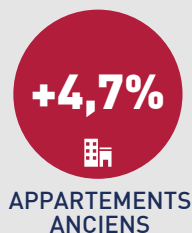
PRIX AU M² MÉDIAN DES
APPARTEMENTS ANCIENS
DANS LE PUY-DE-DÔME

CHIFFRES CLÉS EN AUVERGNE



I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

À fin mars 2023 en France (hors Île-de-France et DROM), les marchés immobiliers du bâti sont encore orientés à la hausse, bien que celle-ci connaisse une érosion par rapport à l'an dernier : les **indices** affichent une progression annuelle de **+4,7%** pour les appartements anciens et de **+3,5%** pour les maisons anciennes, contre respectivement +7,8% et +9,8% un an plus tôt..



INDICES DE PRIX

FRANCE
(hors Île-de-France et DROM)

Évolutions sur un an
à fin mars 2023

Appartements anciens	Prix au m ² médian	Évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Auvergne-Rhône-Alpes	3 020 €/m ²	+5,4%	+24,8%	+22,2%
Allier	1 240 €/m ²	+8,9%	+21,5%	+20,8%
Cantal	1 370 €/m ²	+12,5%	+34,6%	-8,5%
Haute-Loire	1 340 €/m ²	+7,7%	+24,7%	+17,7%
Puy-de-Dôme	2 060 €/m ²	+5,8%	+22,2%	+22,4%
Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Auvergne-Rhône-Alpes	238 000 €	+5,8%	+18,9%	+18,3%
Allier	105 000 €	+5,0%	+14,1%	+9,9%
Cantal	112 700 €	+15,2%	+28,0%	+33,9%
Haute-Loire	125 200 €	+1,5%	+17,0%	+8,8%
Puy-de-Dôme	157 200 €	+2,3%	+1,6%	+3,9%

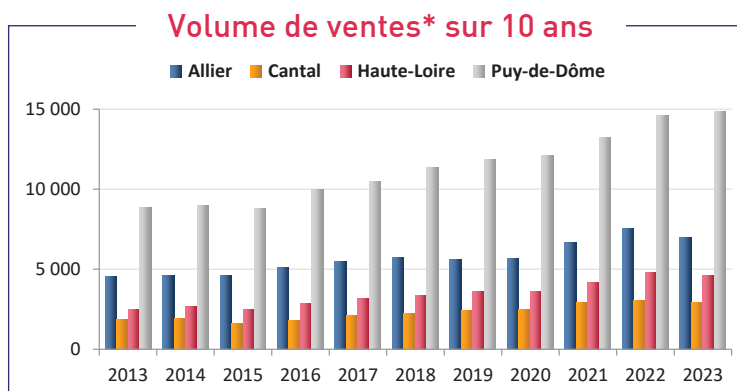
À fin mars 2023 en *Auvergne-Rhône-Alpes*, les prix progressent sur un an au même rythme sur les marchés du bâti ancien : +5,4% pour le prix au m² médian des appartements anciens et +5,8% pour celui des maisons anciennes.

Cette tendance haussière des prix du bâti ancien est également observée dans les départements auvergnats, elle est toutefois plus soutenue sur le marché du collectif que sur celui de l'individuel. Le *Cantal* se distingue par des hausses à deux chiffres sur les deux marchés.

Au premier trimestre 2023, tous types de biens confondus, les volumes de ventes annuels, comparés à ceux de l'année précédente, ont évolué négativement, à l'exception du *Puy-de-Dôme* :

- *Allier* : -8,5%
- *Cantal* : -5,1%
- *Haute-Loire* : -5,5%
- *Puy-de-Dôme* : +1,5%

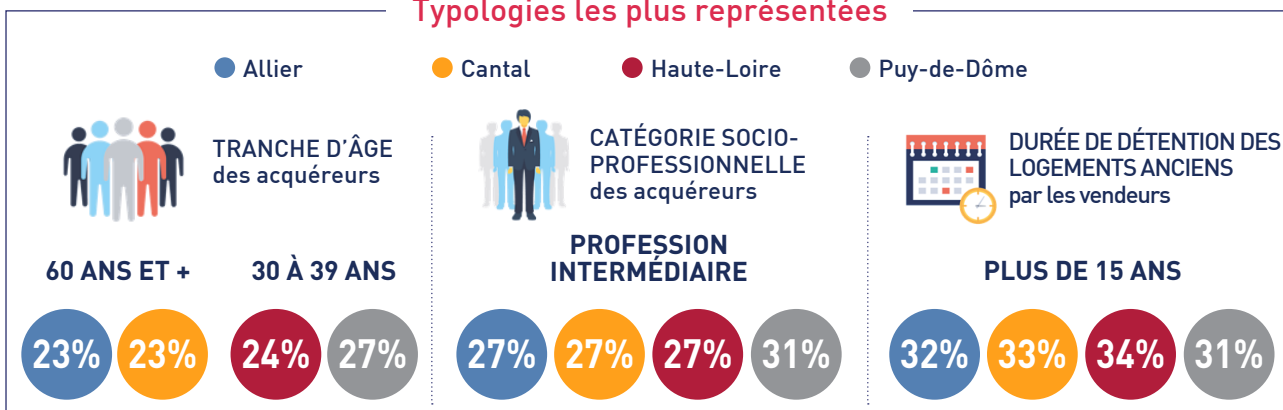
Malgré la baisse annuelle, les volumes de transactions enregistrés cette année demeurent parmi les plus importants de la décennie écoulée.



(*) par années glissantes arrêtées au premier trimestre

II - PROFILS DES INTERVENANTS (tous biens confondus)

Typologies les plus représentées



III - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES

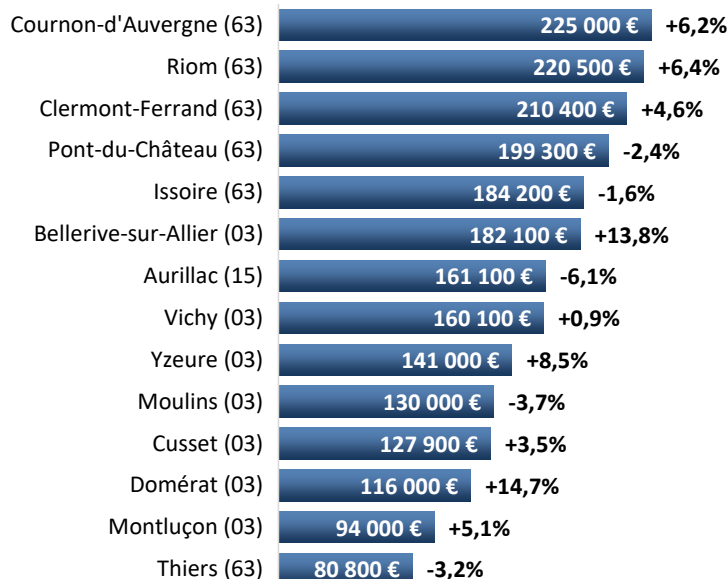


MAISONS ANCIENNES

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



Prix de vente médian et évolution annuelle par commune



À fin mars 2023, le marché des **maisons anciennes** est en nette progression dans le **Cantal** (+15,2% sur un an), et dans une moindre mesure dans l'**Allier** (+5,0%). Les hausses sont moins marquées dans le **Puy-de-Dôme** (+2,3%) et la **Haute-Loire** (+1,5%).

Sur une période de 5 ans, la progression des prix médians est spectaculaire sur les départements de l'**Allier** (+14%), du **Cantal** (+28%) et de la **Haute-Loire** (+17%). A contrario, le **Puy-de-Dôme** n'a progressé que +1,6% sur la même période.

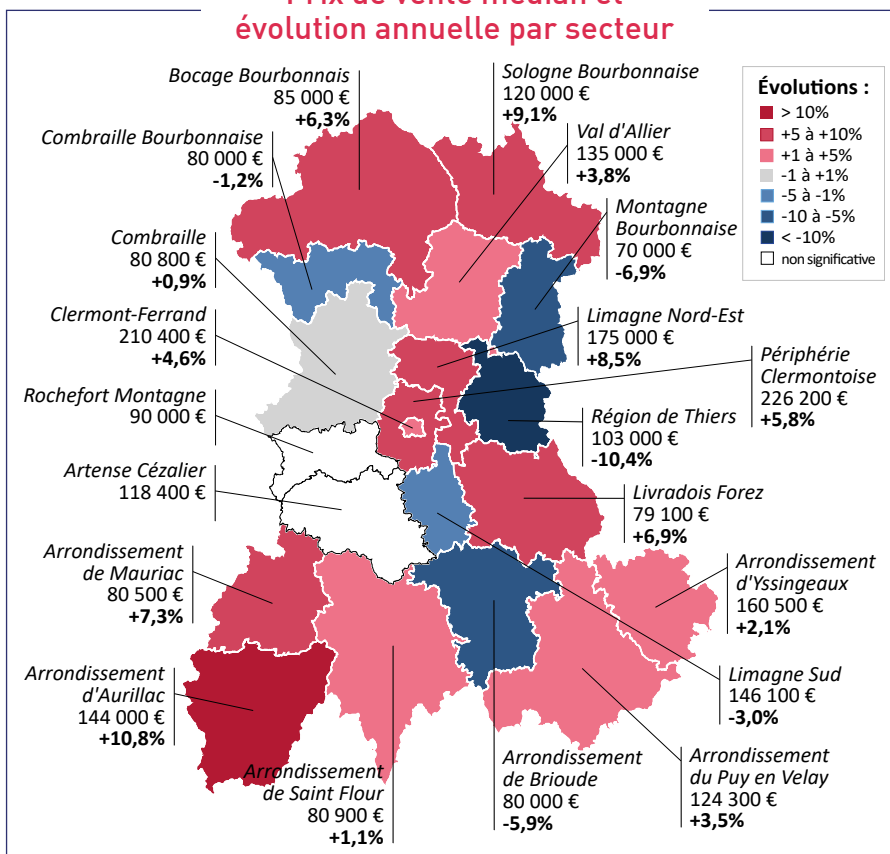
■ Dans l'**Allier**, les secteurs les moins onéreux (**Combraille & Montagne Bourbonnaises**) sont en baisse (respectivement -1,2% et -6,9% sur l'année), tandis que tous les autres secteurs connaissent une hausse. Les secteurs **Bocage Bourbonnais** et **Val d'Allier** représentent ensemble près des deux tiers des ventes de maisons anciennes du département.

■ Dans le **Cantal**, le secteur **Arrondissement d'Aurillac**, qui regroupe quasiment la moitié des ventes départementales, est à la fois le secteur le plus onéreux et celui qui connaît la plus forte croissance (+10,8%).

■ Dans la **Haute-Loire**, les évolutions annuelles sont assez contrastées ; l'**Arrondissement de Brioude** connaît une baisse de -5,9%, tandis que dans le même temps, l'**Arrondissement du Puy en Velay** est en hausse de +3,5%.

■ Dans le **Puy-de-Dôme**, les évolutions s'étendent de -10,4% (**Région de Thiers**) à +8,5% (**Limagne Nord-Est**). Le secteur **Périphérie Clermontoise** demeure à la fois le secteur le plus onéreux (226 200 €) et le plus dynamique en termes de nombre de ventes (30% des transactions départementales y sont réalisées).

Prix de vente médian et évolution annuelle par secteur

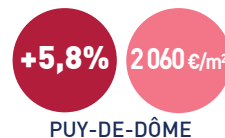
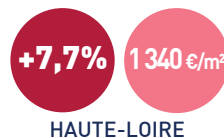
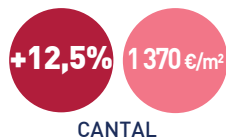
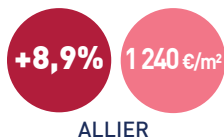


IV - MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS



APPARTEMENTS ANCIENS

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



À fin mars 2023, le prix au m² médian des **appartements anciens** est en nette progression annuelle (supérieure à +5%) dans les quatre départements auvergnats. À l'instar du marché des maisons anciennes, c'est le *Cantal* qui connaît la plus forte progression (+12,5%).

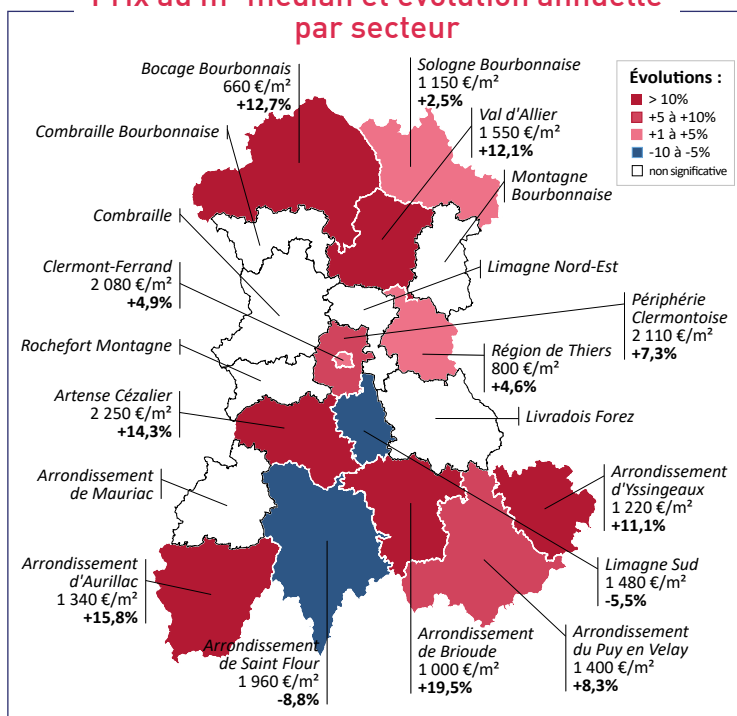
Sur une période de 5 ans, les évolutions dans les quatre départements sont supérieures à +20%.

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

	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
Centre ancien	2 500 €/m ²	+3,0%
Ilôt 1er Mai	2 340 €/m ²	+8,5%
La Fontaine du Bac	2 320 €/m ²	+0,5%
Blatin	2 300 €/m ²	-3,7%
Sablons - Trudaine	2 290 €/m ²	+12,6%
Les Salins	2 280 €/m ²	+3,9%
La Glacière	2 190 €/m ²	+6,0%
Vallière	2 160 €/m ²	+9,2%
CLERMONT-FERRAND	2 080 €/m²	+4,9%
Saint-Jacques - Ouest	2 070 €/m ²	-5,3%
Montjuzet	2 050 €/m ²	+1,7%
Saint-Alyre	2 020 €/m ²	-0,9%
Sud - Saint-Jacques	2 000 €/m ²	+5,8%
Le Brézet	1 960 €/m ²	+8,3%
La Gare	1 940 €/m ²	+2,2%
Léon Blum - la Raye Dieu	1 890 €/m ²	+0,1%
Montferrand	1 870 €/m ²	n.s.*
La Pradelle	1 860 €/m ²	+7,0%
L'Oradou	1 840 €/m ²	+0,8%
Chanteranne	1 740 €/m ²	+9,7%
République	1 670 €/m ²	+5,2%
Croix-de-Neyrat	1 190 €/m ²	-1,9%
La Gauthière	1 170 €/m ²	n.s.*

* Évolution non significative

Prix au m² médian et évolution annuelle par secteur



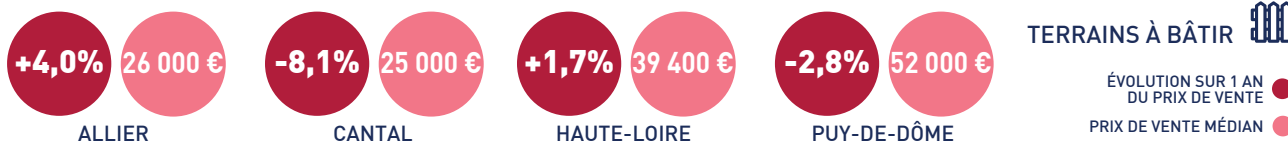
■ À fin mars 2023, dans l'*Allier*, le secteur *Val d'Allier* concentre plus de la moitié (59%) des ventes annuelles d'appartements anciens sur le département. C'est également le secteur le plus onéreux (+12,1% à 1 550 €/m²).

■ Dans le *Cantal*, la forte hausse des prix dans le secteur *Arrondissement d'Aurillac* (78% des ventes) entraîne celle du département, malgré la baisse intervenue dans l'*Arrondissement de Saint Flour* (-8,8%).

■ Dans la *Haute-Loire*, les trois secteurs du département enregistrent une hausse supérieure à +8%. Relativement homogènes, les prix s'échelonnent de 1 000 €/m² dans l'*Arrondissement de Brioude* à 1 400 €/m² dans l'*Arrondissement du Puy-en-Velay*. Ce dernier secteur rassemble plus des deux tiers (69%) des ventes départementales d'appartements anciens.

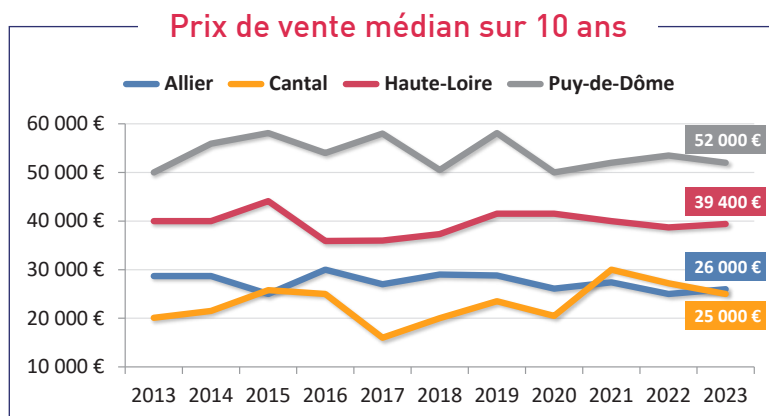
■ Dans le *Puy-de-Dôme*, tous les secteurs mesurés sont orientés à la hausse, excepté *Limagne Sud* (-5,5%). Plus de 85% des ventes d'appartement anciens dans le *Puy-de-Dôme* sont réalisées à *Clermont-Ferrand* (58%) ou sa périphérie (28%). Dans ces deux secteurs, les prix médians dépassent désormais la barre des 2 000 €/m². La tendance haussière se manifeste également au niveau des quartiers clermontois ; seuls quatre quartiers (*Blatin*, *Saint-Jacques - Ouest*, *Saint-Alyre* et *Croix-de-Neyrat*) connaissent une légère baisse, tous les autres quartiers enregistrent une progression de leur prix médian sur l'année.

V - MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



À fin mars 2023, les évolutions annuelles sont contrastées entre les différents départements auvergnats. Le prix de vente médian est en hausse dans l'*Allier* et la *Haute-Loire*, et en baisse dans le *Cantal* et le *Puy-de-Dôme*.

Sur une période de 10 ans, les évolutions demeurent tout autant contrastées : en baisse dans l'*Allier* (-9,5%) et dans une moindre mesure la *Haute-Loire* (-1,5%), en hausse dans le *Puy-de-Dôme* (+4,0%) et surtout dans le *Cantal* (+24,4%).



ZOOM LES ACQUÉREURS DE STUDIOS* DANS L'ALLIER ET LE PUY-DE-DÔME

À fin mars 2023 dans l'*Allier*, marchés du neuf et de l'ancien confondus, les studios représentent 12,5% des ventes d'appartements. Deux ans plus tôt, cette part ne s'élevait qu'à 9,1%.

76% des studios vendus dans l'*Allier* se trouvent dans le secteur *Val d'Allier*.

À fin mars 2023, le prix au m² médian des studios anciens dans l'*Allier* atteint 1 580 €/m², soit une progression de +27% sur 10 ans.

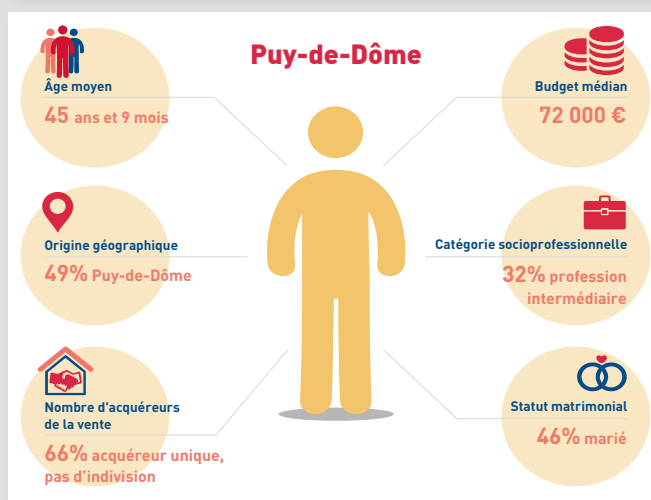
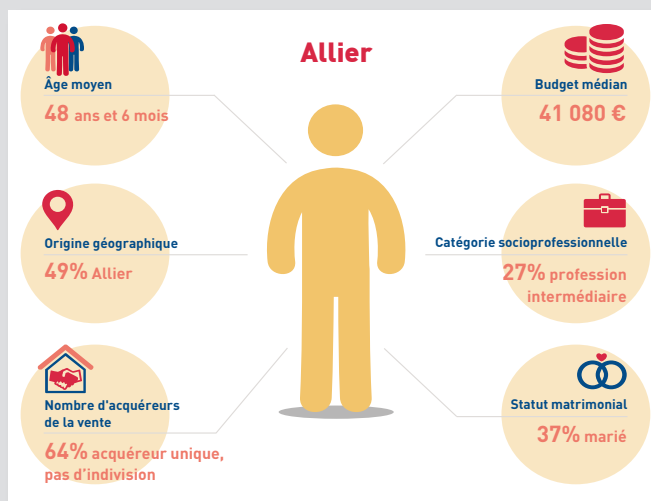
Dans le *Puy-de-Dôme*, marchés du neuf et de l'ancien confondus, les studios représentent 18,4% des ventes d'appartements à fin mars 2023. Deux ans plus tôt, cette part ne s'élevait qu'à 12,8%.

59% des studios vendus dans le *Puy-de-Dôme* se trouvent à *Clermont-Ferrand*, 21% dans le secteur *Artense Cézalier*, et 19% dans la *Périphérie Clermontoise*.

À fin mars 2023, le prix au m² médian des studios anciens dans le *Puy-de-Dôme* atteint 2 350 €/m², soit une progression de +33% sur 10 ans.

* Définition retenue du studio : appartement de moins de 35 m²

Typologie des acquéreurs de studios*



LE NOTAIRE, UN EXPERT DE L'IMMOBILIER

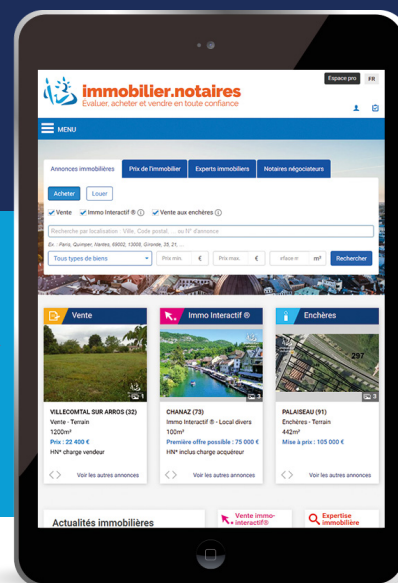
Le notaire offre une sécurité particulière aux transferts de propriété des biens immobiliers en intervenant à toutes les étapes de l'opération.

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).