



Immobilier : moins de biens à la vente et des prix qui augmentent

Yann Foray

Autant en nombre de transactions qu'en matière de prix, le département est marqué depuis plusieurs mois par la hausse. Bien que l'Ain ne soit pas un territoire homogène en matière d'immobilier.

Des frontières du Rhône à celles de la Suisse, aux confins de la Bresse, en passant par les bassins de Bourg-en-Bresse et d'Oyonnax, partout (ou presque) le marché immobilier de l'Ain progresse.

« Le département possède une diversité de secteurs, sans homogénéité en termes de niveaux de prix, ni en nombre de transactions », expose Stéphanie Prost, représentante de la Fnaim dans l'Ain. « Mais partout, l'offre de biens à la vente s'est tarie en 2021. » Une demande largement supérieure à l'offre, donc. Il n'en fallait pas plus pour faire grimper, encore un peu plus, les prix. Selon la Chambre des Notaires de l'Ain, le prix des appartements a augmenté de 7, 2 % dans l'Ain, en dehors du Pays de Gex, un marché trop à part (voir ci-contre).

En cause, un engouement sans précédent pour la pierre aindinoise. « La tendance est nationale. Le marché immobilier français a battu tous les records en 2021 », tempère M e Lætitia Jossier, de la chambre des notaires de l'Ain. « Dans le département, cet engouement pour l'immobilier s'est surtout traduit par une forte demande pour les maisons. » Il s'en vend d'ailleurs dans l'Ain près de deux fois plus que d'appartements... Mais c'est un peu le problème : le département, qui gagne 6 700 habitants par an en moyenne depuis dix ans, commence à manquer de logements collectifs.

La raison ? « Les seules villes éligibles au dispositif Pinel se situent aux extrémités du département : le Pays de Gex et la Côtière. Le reste du département n'est pas concerné, ce qui peut en partie expliquer le déficit des ventes de logements neufs. », explique M e Jossier. Or, c'est bien souvent cette incitation fiscale qui soutient le dynamisme de promotion immobilière d'un territoire. « Le manque de production de logements neufs n'alimente pas le marché dans son ensemble, qui est ainsi de plus en plus tendu. Ce qui provoque la hausse des prix », développe la notaire.

Quand les Lyonnais font grimper les prix de l'Ain

L'afflux de Lyonnais sur le territoire de la Côtière de l'Ain et le long de la Saône se poursuit. « Il s'agit d'une population active, âgée de 30 à 50 ans, en majorité des cadres supérieurs, dont le budget est d'environ 300 000 €. Pour ce prix-là, ils achètent difficilement un T3 à Lyon quand ils peuvent avoir une maison de 5 pièces dans la Plaine de l'Ain/Côtière », explique Me Lætitia Jossier, membre de la Chambre des Notaires de l'Ain.

« Ils recherchent principalement des maisons et des appartements avec de beaux extérieurs. Des produits qu'ils ne trouvent plus à des prix raisonnables dans la métropole de Lyon », observe Stéphanie Prost, représentante de la Fnaim pour la Dombes et la Côtière. Ces acquéreurs Lyonnais entrent ainsi en concurrence directe avec la clientèle locale. Voilà de quoi expliquer la hausse, ou même la flambée, du prix des maisons dans certaines villes : +2, 7 % à Meximieux, +5, 8 % à Miribel, +14 % à Lagnieu du côté de la Côtière ; +15, 8 % à Massieux et +7 % à Dagneux en bord de Saône au nord de Lyon.

Le fort pouvoir d'achat des frontaliers

De Collonges à Divonne-les-Bains, le territoire du pays de Gex n'a rien de comparable au reste du



département. Ici, le marché évolue plutôt comme le Genevois, au nord de la Haute-Savoie. C'est-à-dire que les prix, déjà élevés, continuent d'augmenter sous l'effet d'un dynamisme économique dopé par le bassin d'emploi de la métropole de Genève, où le Smic est à près de 4 000 € net. De quoi doper le pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs de ce territoire où le prix médian des appartements est de 4 100 €/m² dans l'ancien, 5 400 €/m² dans le neuf, et celui des maisons 570 00 €. Tous des prix globalement en hausse de 4 % sur un an. D'ailleurs, selon l'Insee, la part de frontaliers dans la population active atteint même 54 % à Gex et 61 % à Divonne-les-Bains. Une commune où le prix médian des maisons est désormais de... 919 700 € !

En chiffres

Le prix du mètre carré des appartements anciens dans l'ensemble du département de l'Ain atteint à fin 2021 les 2 220 €. Un prix en hausse de 4, 2 % sur une année.

C'est l'augmentation du prix du mètre carré sur un an constatée aussi bien à Bourg-en-Bresse (1 630 €/m²) qu'à Ambérieu-en-Bugey (2 020 €/m²), Jassans-Riottier (2 440 €/m²) ou encore à Valserhône (1 960 €/m²).

Le prix médian d'acquisition d'une maison ancienne dans l'Ain. Là encore, ce niveau de prix a grimpé de +10, 7 % en un an.

Source : statistiques des notaires de l'Ain établies sur la base des actes de vente signés entre le 1er décembre 2020 et le 30 novembre 2021.

« La crise sanitaire a eu tendance à accélérer les projets immobiliers dans l'Ain »

Me Laetitia Jossier Membre de la Chambre des Notaires de l'Ain

Comment le nombre de transactions évolue-t-il dans le département depuis 24 mois ?

« La situation dans l'Ain s'inscrit dans la tendance nationale sur les volumes comme sur les prix. Le nombre de transactions immobilières a bondi de 13 % entre le 1^{er} novembre 2020 et le 31 octobre 2021. Il s'agit d'une année record même si les volumes du dernier trimestre semblent se stabiliser. »
Et du côté des prix ?

« Les prix de l'immobilier ont eux aussi connu une hausse soutenue, mais celle-ci tend à un peu ralenti en fin d'année 2021. Du côté des appartements, après une inflation de +6, 9 % d'octobre 2020 à septembre 2021, celle était de +4, 2 % entre décembre 2020 et novembre 2021. Idem du côté des maisons : +13, 7 % à fin septembre, puis +10, 7 % à fin novembre. »

Quels sont les biens immobiliers les plus prisés dans le département ?

« Si nous décomposons la hausse des volumes de ventes en fonction du type de biens, nous observons une hausse de 14 % pour les maisons et les appartements anciens et de 17 % pour les terrains à bâtir. À l'inverse, on observe tout de même une baisse de 5 % pour les logements neufs. »

Comment expliquez-vous un tel engouement pour l'immobilier aindinois ?

« Cette tendance à la hausse s'observe globalement partout en France et l'Ain n'y échappe pas. D'autant plus que le département est attractif, en matière de résidences principales, de part et d'autre de son territoire : l'Est est tourné vers la métropole de Lyon, l'Ouest vers celle de Genève. Le reste du département, plus rural, séduit aussi de nombreux acquéreurs de résidences secondaires, que ce soit dans la Dombes ou la Bresse. »

Les habitudes d'acquisition en matière d'immobilier ont-elles changé ?

« Oui, c'est certain. La crise sanitaire a eu tendance à accélérer les projets. D'ailleurs, parmi tous les Français ayant déménagé ou sur le point de le faire, plus de deux tiers sont motivés par l'envie d'avoir un extérieur et/ou un espace plus grand, avec une pièce consacrée au télétravail, et 60 % souhaitent vivre dans un lieu moins densément peuplé. Lorsque l'on rapproche ces chiffres de la tendance à acquérir des maisons plutôt que des appartements qui continuent d'augmenter, on touche du doigt l'impact de la crise sanitaire sur le comportement des acquéreurs dans le département de l'Ain. »

Propos recueillis par Yann FORAY





<https://cdn-s-www.leprogres.fr/images/975CDF7F-BED8-4495-AA53-AF4B2D3C52C0/FB1200/photo-1648225224.jpg>

Comme la plupart des communes de l'Ain, Miribel attire de nombreux acquéreurs, séduits par son marché de maison notamment. Photo Progrès /THEVENOT LAURENT



https://cdn-s-www.leprogres.fr/images/975CDF7F-BED8-4495-AA53-AF4B2D3C52C0/NW_detail/title-1648225224.jpg

