

Immobilier en Saône-et-Loire

Millésime 2020 plus relevé en prix

CHALON-SUR-SAÔNE

Malgré une année 2020 soumise à de nombreuses perturbations, le marché immobilier nous réserve une belle production. Les biens attirent toujours plus d'amateurs et les prix atteignent de nouvelles hauteurs.

par Christophe Raffailac

DERNIERS CHIFFRES !

Les prix et variations proviennent des ventes enregistrées à fin septembre 2020 sur 12 mois

Source : Chambre des Notaires de Saône-et-Loire 12-20

À l'instar des grands crus qui se bonifient avec le temps, l'immobilier poursuit sa route vers une meilleure valorisation. Les biens bâtis voient donc leur cote s'apprécier depuis 12 mois malgré la crise qui vient de nous frapper. En effet, les derniers chiffres présentés par la Chambre des notaires de Saône-et-Loire confirment des hausses de respectivement 1,6 % pour les maisons et 5,3 % pour les appartements. De belles progressions qui montrent

la résilience de la pierre face aux risques sanitaires. Logiquement, le volume de transactions fait un bond en avant puisque les acquéreurs ont confiance dans l'immobilier. Au troisième trimestre 2020, les ventes ont enregistré une hausse de 13 % par rapport à la même période un an plus tôt. Dans ce contexte porteur, découvrons comment les différents territoires de la Saône-et-Loire ont profité de cette belle activité immobilière.

APPARTEMENTS ANCIENS	PRIX MÉDIAN	ÉVOLUTION SUR 1 AN
Bourgogne - Franche-Comté	1 620 €/m ²	+ 6,0 %
Saône-et-Loire	1 030 €/m ²	+ 5,3 %

MAISONS ANCIENNES	PRIX MÉDIAN	ÉVOLUTION SUR 1 AN
Bourgogne - Franche-Comté	133 200 €	+ 2,5 %
Saône-et-Loire	121 000 €	+ 1,6 %

VOLUMES DE VENTES TRIMESTRIELLES





Belle maturité pour le marché des maisons

Toujours très recherchées par les acquéreurs en Saône-et-Loire, les maisons poursuivent leur sage ascension. Sur 12 mois, les prix ont enregistré une hausse de +1,6 % qui reste raisonnable au regard des 6 % d'augmentation enregistrés entre 2016 et 2017. Dans ce marché actif, le prix médian des maisons se situe à 121 000 € à l'échelle du département, mais il masque de belles disparités en fonction des secteurs géographiques. Les gammes de prix se dessinent comme suit :

- moins de 100 000 € dans le Charolais, l'Autunois-Morvandais et la CU Le Creusot-Montceau et Bassin Minier ;
- plus de 180 000 € dans le Mâconnais ;
- entre 110 000 € et 150 000 € ailleurs.

Tous les secteurs affichent des hausses de prix mais dans des amplitudes très variables :

- moins de 2 % dans l'Autunois-Morvandais, le Clunysois-Tournugeois et la CU le Creusot-Montceau et Bassin Minier ;
- plus de 10 % sur la Côte Chalonnaise et le Brionnais ;
- entre 3 et 7 % ailleurs.

Seule exception, à Chalon-sur-Saône, le prix de vente médian diminue de 4 %. Il s'agit de la première baisse enregistrée depuis 2015. D'autres communes se distinguent par des évolutions annuelles des prix importantes :

- Autun, avec +16 % sur un an où, dans le même temps, la part des maisons d'au moins 5 pièces est passée de 57 % à 71 % ;
- Saint-Rémy, avec -13 % sur un an où, dans le même temps, la surface médiane a perdu 6 m².

La surface médiane des maisons vendues se situe autour de 100 m² et celles d'au moins 6 pièces restent les plus vendues (31 % des transactions). Ce phénomène s'est notamment effectué au détriment des maisons de 3 pièces et moins, les moins vendues, et dont la part est passée en 10 ans de 27 % à 18 %. Cette baisse est davantage prononcée en Bresse Chalonnaise et dans le Brionnais, où la perte se monte à environ 15 points. Dans le Brionnais, cette évolution se traduit sur la surface médiane des maisons vendues, elle gagne 5 m² entre 2019 et 2020 pour se situer à 113 m².

Des appartements bien cotés en 2020 !

Avec 5,3 % d'augmentation sur un an à l'échelle de la Saône-et-Loire, l'évolution des prix se répercute dans les différents secteurs du département. Seules exceptions, le Charolais, où le prix au m² médian perd 8 %, et la CU Le Creusot-Montceau et Bassin Minier, où il gagne 10 %. Au sein de ce secteur, Le Creusot enregistre +11% sur un an. Cette hausse s'explique notamment par la hausse concomitante de la part des ventes de studios, aux prix au m² les plus chers.

À fin septembre 2020, le prix au m² médian des appartements anciens vendus à Chalon-sur-Saône reste inférieur de presque 20 % à ceux vendus à Mâcon. Les prix médians se situent à respectivement 1 000 €/m² et 1 180 €/m². À 1 410 €/m², c'est dans le secteur Ouest que les prix à Mâcon s'avèrent les plus élevés. Quant à Chalon-sur-Saône, il faut un budget de 1 240 €/m² pour acheter dans le secteur Centre.

TENDANCE EN SAÔNE-ET-LOIRE

Par rapport à l'année précédente, les prix de vente médians restent stables sur le marché foncier et en hausse sur celui du bâti ancien en Saône-et-Loire.

Cependant, l'augmentation des prix impacte plus fortement les appartements que les maisons.

PRIX ET ÉVOLUTIONS EN SAÔNE-ET-LOIRE

PRIX ET % SUR 12 MOIS	MAISONS EN Euros	APPARTEMENTS Euros/M²
Autunois-Morvandais	86 000 € (+ 0,9 %)	810 €/m²
Bresse Louhannaise	124 200 € (+ 4,3 %)	1 060 €/m²
Bresse Chalonnaise	111 500 € (+ 5,6 %)	980 €/m²
Brionnais	110 000 € (+ 14,4 %)	-
Chalon-sur-Saône	141 200 € (- 4,4 %)	1 000 €/m² (+ 5,3 %)
Charolais	84 600 € (+ 7,1 %)	770 €/m² (- 7,5 %)
Clunysois-Tournugeois	138 500 € (+ 1,8 %)	870 €/m²
Côte Chalonnaise	146 600 € (+ 12,8 %)	970 €/m²
CU Le Creusot-Montceau et Bassin Minier	96 000 € (+ 0,5 %)	840 €/m² (+ 10 %)
Mâconnais	181 800 € (+ 4 %)	1 230 €/m² (+ 5,4 %)
Plaine Chalonnaise	153 500 € (+ 3,1 %)	1 260 €/m² (+ 5,8 %)



TENDANCE EN FRANCE ?

Selon les indices de prix à fin septembre 2020, la hausse annuelle enregistrée sur les marchés du bâti ancien se poursuit en France (hors Île-de-France). Comme observé depuis fin 2016, elle est plus marquée sur les appartements avec + 6,5 % de hausse que sur les maisons en progression de +4,1 %.

Des terrains propices à de beaux projets

À fin septembre 2020, le prix de vente médian des terrains à bâtir en Saône-et-Loire atteint 37 700 €, soit un niveau équivalent à l'an passé. En effet, nous observons une hausse annuelle limitée à + 0,2 %. Du foncier plus abordable qu'en Côte-d'Or où les lots se négocient 66 500 €.

Lorsque l'on s'intéresse aux différents secteurs du département, nous constatons que le Mâconnais se détache nettement en culminant à 66 600 €. Dans l'échelle des prix suit la Plaine Chalonnaise à 49 100 €. Tandis que la Bresse Louhannaise se montre bien plus accessible avec des parcelles à 20 000 €.

Selon la superficie des terrains, les niveaux de prix et les évolutions annuelles sont très hétérogènes :

- les parcelles de 600 à 899 m² représentent un peu plus du quart du marché et enregistrent le prix de vente médian le plus élevé (48 100 €) ;
- les parcelles inférieures à 600 m² atteignent quant à elles le prix au m² médian le plus onéreux (82 €/m²) ;
- la plus forte baisse annuelle des prix (-20 %) concerne les superficies comprises entre 1 500 et 2 499 m², qui représentent un peu moins de 20 % des transactions.

Cette évolution s'explique en partie par un déplacement des ventes de ces catégories de terrains vers des secteurs moins onéreux, tels que la Bresse Louhannaise ou le Charolais.

Des porteurs de projets issus de Saône-et-Loire

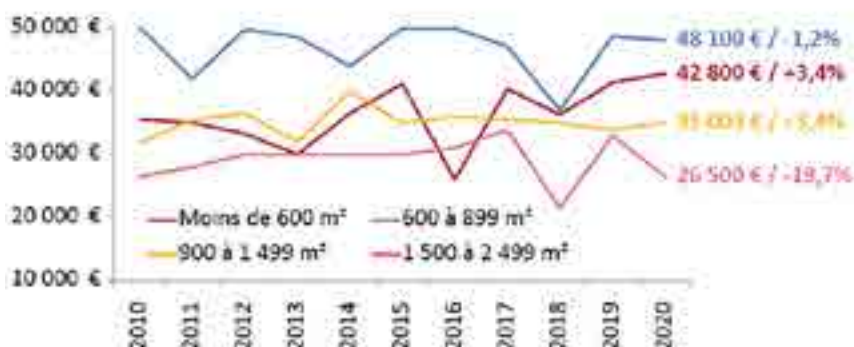
En Saône-et-Loire, les acquéreurs les plus représentés concernent les personnes :

- **âgées de 30 à 39 ans**, avec 27 % des achats. Cette part a baissé de 2 points sur dix ans et s'est effectuée au profit de ceux de 60 ans et plus dont la part a gagné 4 points (à 19 % en 2020). L'âge moyen d'un acquéreur dans l'ancien est similaire pour l'achat d'un appartement (45 ans) et celui d'une maison (44 ans) ;
- **de professions intermédiaires**, avec 27 % des achats. Les employés sont la catégorie d'acquéreurs qui a le plus évolué depuis 2010, avec 4 points de parts de marché supplémentaires. Juste derrière les acquéreurs de professions intermédiaires, ils représentent un acheteur sur cinq ;
- **déjà résidant en Saône-et-Loire au moment de l'achat**, avec 73 % des transactions. Cette part est plus forte sur le marché du collectif ancien (76 %) que sur celui de l'individuel ancien (70 %).

Des biens qui circulent moins...

Les maisons anciennes en Saône-et-Loire se revendent en moyenne deux ans plus tard qu'il y a dix ans : la durée de détention moyenne est passée de 11 ans et 1 mois en 2010 à 13 ans et 4 mois à fin septembre 2020. La part des maisons anciennes vendues plus de 15 ans après l'achat est passée de 24 % à 33 % sur la même période.

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES TERRAINS



DURÉE DE DÉTENTION DES BIENS

