

im'modes de vie



#1 2023

L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise décrypte pour vous les données Cecim et Perval des marchés fonciers et immobiliers au prisme des modes de vie. Qui achète quoi, où, pourquoi... ?

Chaque année, un focus ciblé et détaillé pour comprendre et anticiper.

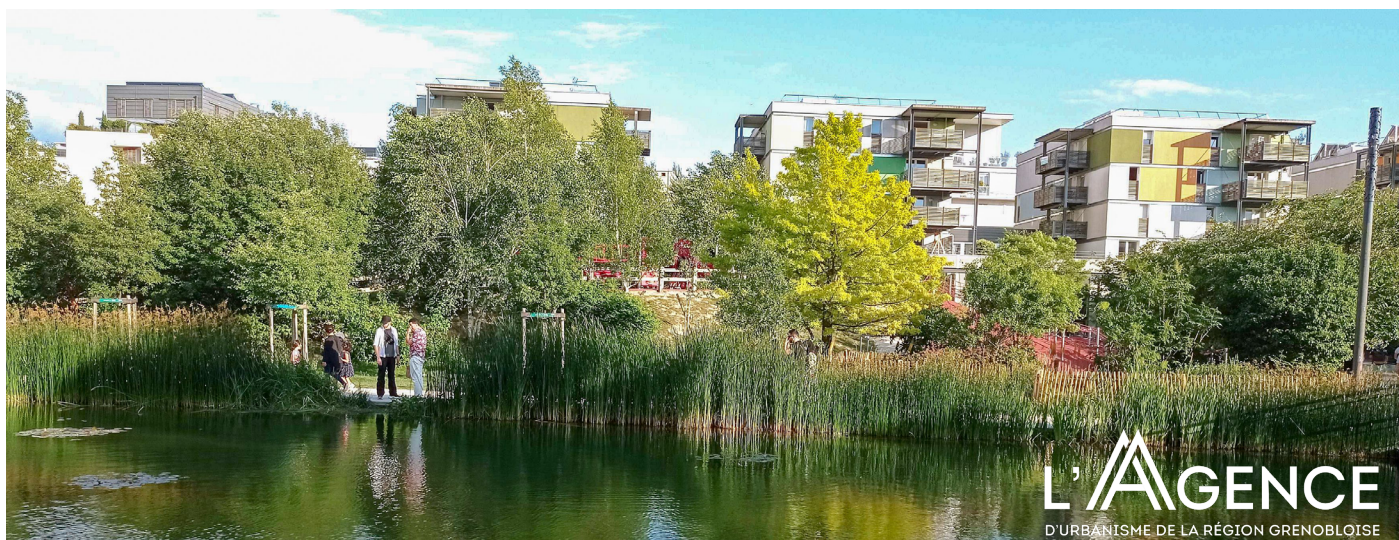
Les jeunes face à l'achat immobilier

Récemment acquises par l'Agence pour le compte de ses partenaires, **les données Perval et Cecim fournissent des informations variées sur les transactions immobilières et foncières et les acquéreurs sur le territoire.**

Leur analyse permet de décrire les comportements d'achat immobilier de profils de ménages ciblés, que l'Agence valorise dans cette nouvelle publication dédiée. Cette approche par profil a vocation à donner les clés aux collectivités et à leurs partenaires d'une **meilleure compréhension des comportements d'achat et des parcours résidentiels** des différents ménages pour être plus précis dans leurs politiques d'habitat et de peuplement.

En donnant un éclairage sur les modes de vie, Im'modes de vie se veut complémentaire des fiches de l'OFPI (Observatoire foncier partenarial de l'Isère) par territoire qui observent les dynamiques des marchés immobiliers par type de biens (appartements anciens et neufs, maisons anciennes et terrains à bâtir).

Pour cette première édition, place aux jeunes acquéreurs et à leurs spécificités : quels types de biens acquièrent-ils ? A quel endroit ? A quel prix ? Quelles sont les caractéristiques des ces ménages ?



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

LES DONNÉES perval et cecim

Jusqu'en 2021, les données Perval et Cecim étaient acquises par l'OFPI (Observatoire Foncier partenarial de l'Isère). Dans le cadre de la refonte de son socle, l'Agence les acquiert désormais chaque année dans un objectif de mutualisation des ressources au profit de ses partenaires.

La donnée Perval est issue des informations remontées par les notaires lors des actes de ventes. L'Agence dispose des transactions de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir depuis 2006. La base contient environ 2/3 des transactions jusqu'en 2021 et 95% des transactions depuis 2022.


Les + 

La base Perval contient des informations sur les acquéreurs (âge, commune de résidence, catégorie socio-professionnelle, etc.). Elle permet donc des analyses par type d'acquéreurs.

Les - 

La vocation du bien immobilier acquis n'est pas renseignée : on ne sait pas si un bien est acquis pour être une résidence principale, une résidence secondaire ou un investissement locatif.

La donnée Cecim est issue d'enquêtes réalisées régulièrement auprès des promoteurs immobiliers par l'association Cecim. L'Agence dispose des mises en vente, réservations et stock de logements collectifs neufs depuis 2009. La base est annoncée comme étant exhaustive depuis 2017.

Les + 

La base Cecim fournit des informations détaillées et géolocalisées sur les logements de chaque programme commercialisé en Isère. La vocation des logements est renseignée (particulier occupant, investisseur, vente en bloc).

Les - 

A part la vocation, il n'y a pas d'autres informations sur les acquéreurs.

Les jeunes représentent un tiers des acquéreurs

34 %

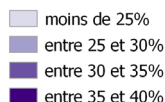
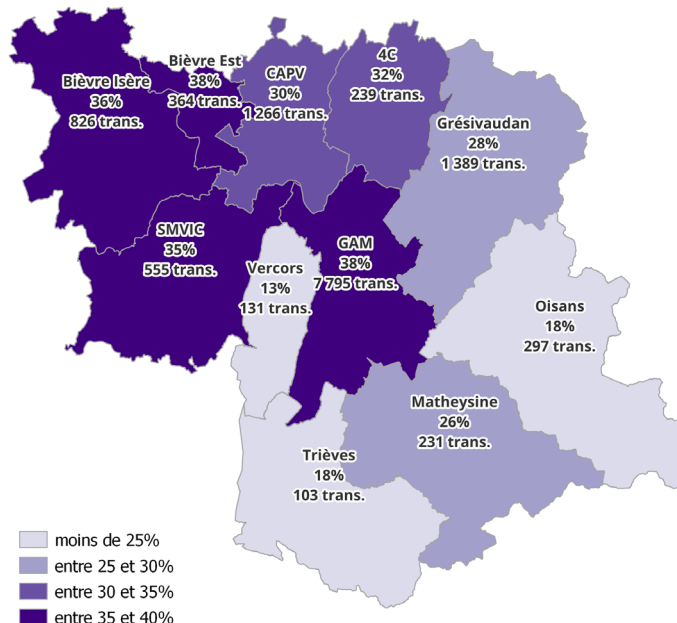
DES BIENS SONT ACQUIS PAR DES ACQUÉREURS ÂGÉS DE MOINS DE 35 ANS SOIT 4 400 TRANSACTIONS / AN

Dans le Sud Isère entre 2020 et 2022 **plus d'un tiers des biens a été acquis par des acquéreurs de moins de 35 ans**. Cela représente 4 400 transactions par an dans le Sud Isère, **à mettre en perspective avec la diminution du nombre des jeunes ménages du fait du vieillissement de la population**.

Cette part d'acquéreurs jeunes est hétérogène selon les intercommunalités. En proportion, **Grenoble-Alpes Métropole, Bièvre Est, Bièvre Isère et Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté (SMVIC) accueillent une proportion plus importante de jeunes acquéreurs**. A la différence que **le nombre de biens acquis par les jeunes dans les Bièvre et SMVIC restent faibles** (moins de 300 par an) quand il est **élevé dans la Métropole** (2 600 par an).

Ces différences s'expliquent en partie par **la particularité des marchés** (prix pratiqués, biens vendus, etc.) et **les caractéristiques de la population** (part des jeunes, âge des ménages mobiles, etc.).

Nombre et part d'acquéreurs âgés de moins de 35 ans

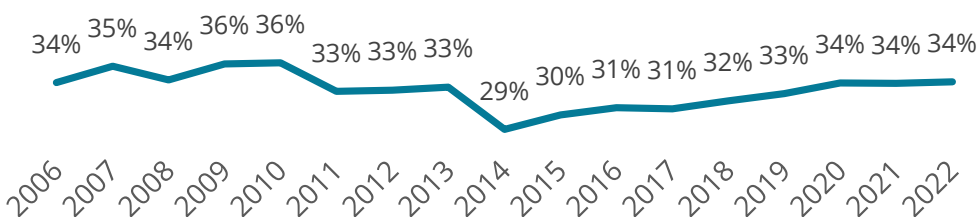


Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2020 et 2022. Données Sud Isère.

La part des jeunes acquéreurs a baissé entre 2010 et 2014 (-7 points), sans doute en raison des crises économiques.

La reprise depuis 2014 confirme que les jeunes acquéreurs sont davantage sensibles à l'évolution des conditions d'obtention des crédits immobiliers dans l'accès à la propriété.

Evolution globale de la part des jeunes acquéreurs depuis 2006



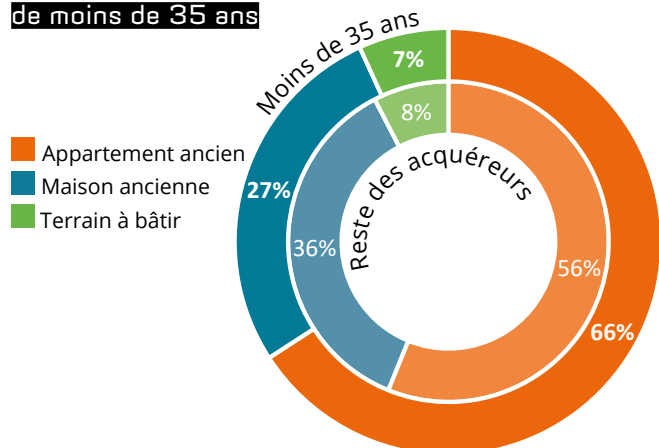
Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2020 et 2022. Données Sud Isère.

20 %

DE MÉNAGES DONT LA PERSONNE RÉFÉRENTE A ENTRE 15 ET 34 ANS (2020)

Les jeunes acquièrent d'avantage d'appartements

Type de biens acquis par les jeunes de moins de 35 ans



Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2020 et 2022. Données Sud Isère

L'appartement est le bien le plus prisé par les jeunes de moins de 35 ans. En effet, **deux tiers des acquisitions sont des appartements anciens** (contre 56 % pour le reste des acquéreurs).

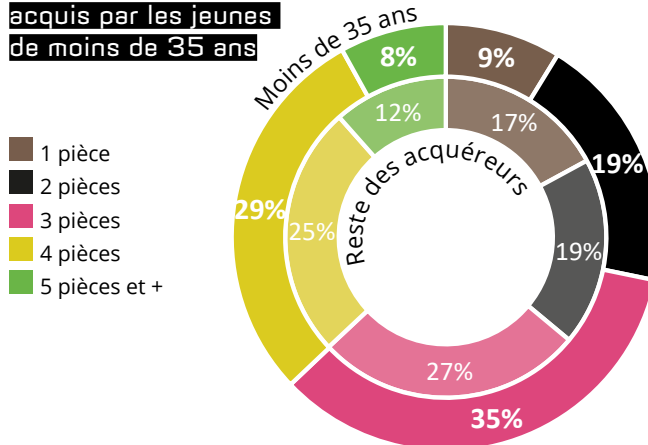
La maison représente quant à elle **un peu plus d'un quart des acquisitions des jeunes** (27 % entre 2020 et 2022), contre 36 % pour le reste des acquéreurs.

Il n'y a pas de différence selon l'âge des acquéreurs pour les terrains à bâtir.

Plus de la moitié des appartements anciens acquis par des jeunes sont des T3 ou T4. Les acquéreurs plus âgés achètent davantage des T1 et des T2 (36 % contre 28 %), ce qui est probablement le fait d'investisseurs locatifs.

En termes de surface, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison, les biens acquis par les jeunes ne sont pas si différents de ceux de l'ensemble des acquéreurs, à un point près : la surface des terrains. **Qu'il s'agisse de terrains à bâtir ou d'une maison avec jardin, la surface des terrains acquis par les jeunes acquéreurs est plus petite.**

Nombre de pièces dans les appartements acquis par les jeunes de moins de 35 ans



Surface des biens acquis par les jeunes de moins de 35 ans

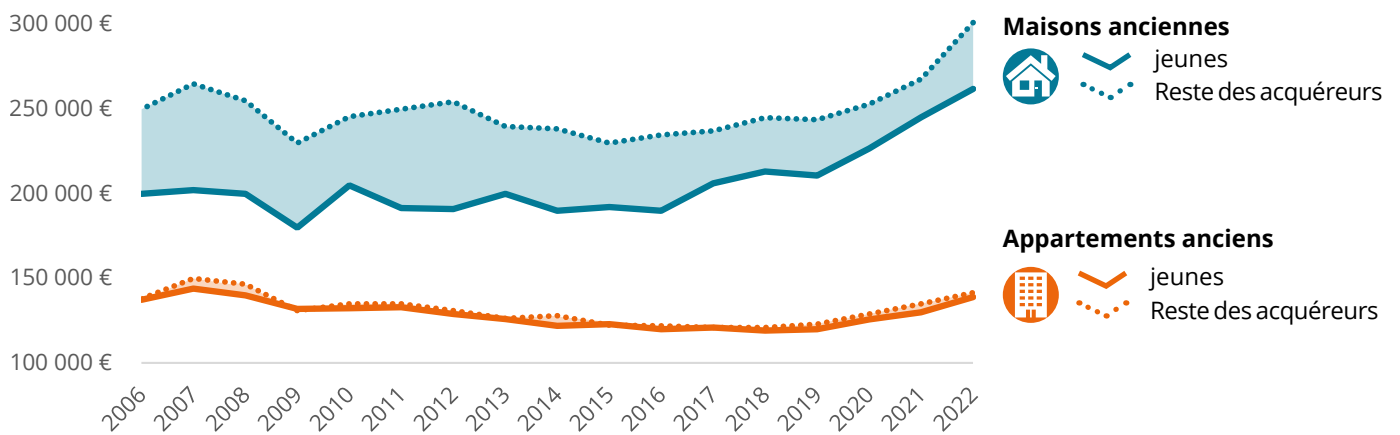


Pour les appartements anciens, les jeunes achètent des appartements au même prix que les acquéreurs plus âgés dans le Sud Isère. Cependant, la différence de prix est nette pour l'achat d'une maison ancienne : **les jeunes achètent des maisons significativement moins chères que le reste des acquéreurs (-39 k€ en 2022).**

- 39 K€
ÉCART DE PRIX ENTRE LES MAISONS ACHETÉES PAR LES JEUNES ET LE RESTE DES ACQUÉREURS, EN 2022

L'écart tend toutefois à se réduire depuis 2017.

Evolution des prix médians des biens anciens acquis par les jeunes depuis 2006



Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2020 et 2022. Données Sud Isère.

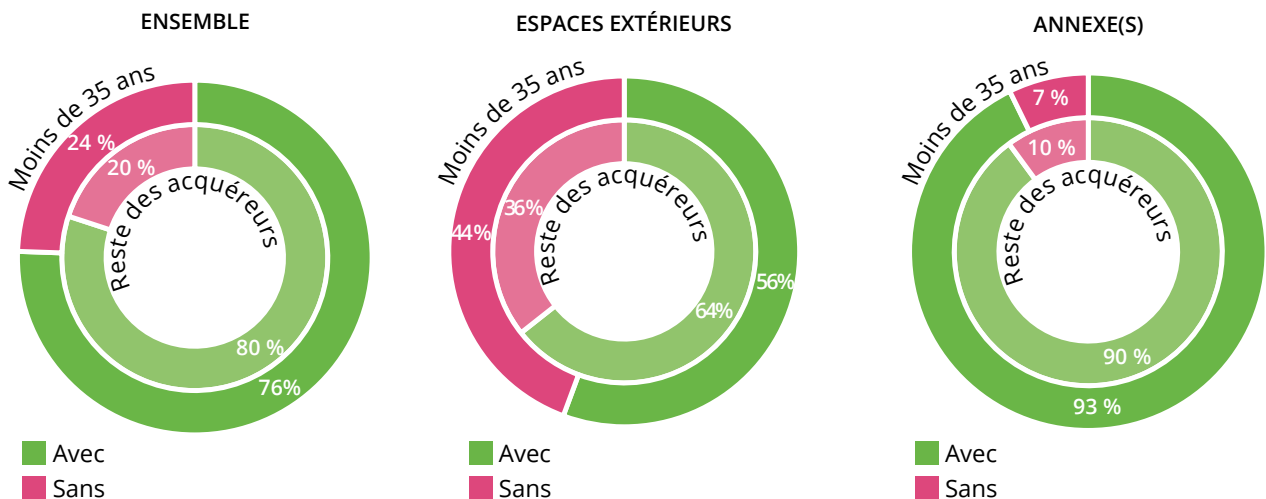
Concernant les aménités des logements, **les jeunes acquéreurs font davantage de concessions sur les espaces extérieurs (-12 pts) et les places de stationnement (-4 pts)** que le reste des acquéreurs. Cependant, les jeunes achètent un peu plus d'appartements comportant des annexes (caves, grenier, etc.).

Les jeunes tendent ainsi à privilégier le nombre de pièces au détriment des aménités offertes par un appartement. Ils achètent aussi probablement des appartements dans des secteurs moins cotés.

A prix égal, ils ont tendance à privilégier une pièce en plus plutôt qu'un balcon ou une cave.

Pour autant, les jeunes achètent des appartements au même prix en médiane que le reste des acquéreurs, pour un nombre de pièces en moyenne plus élevé.

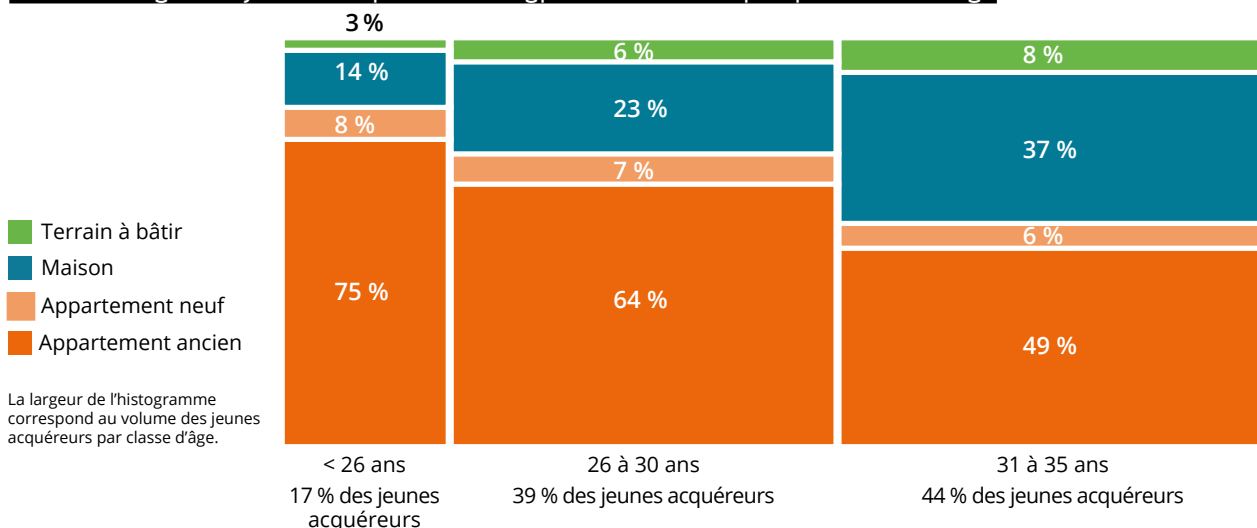
Caractéristiques des appartements (anciens et neufs) acquis par les jeunes



La présence de parking, d'espaces extérieurs ou d'annexes n'est pas renseignée pour toutes les transactions (19 à 44 % de non renseigné).
Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2020 et 2022. Données Sud Isère.

Un accès à la propriété moins aisé pour les jeunes

Classes d'âge des jeunes acquéreurs et types de biens acquis par classe d'âge

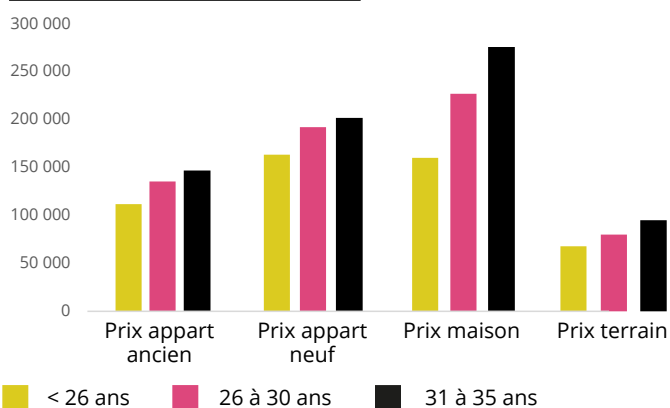


Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2020 et 2022. Données Sud Isère.

Il y a des différences significatives de classe d'âge parmi les jeunes acquéreurs : **les plus nombreux sont les acquéreurs entre 31 et 35 ans (44 %).**

Plus les jeunes acquéreurs sont âgés, plus ils achètent des biens immobiliers chers. Ils achètent également davantage des maisons, dans une progression constante selon l'âge.

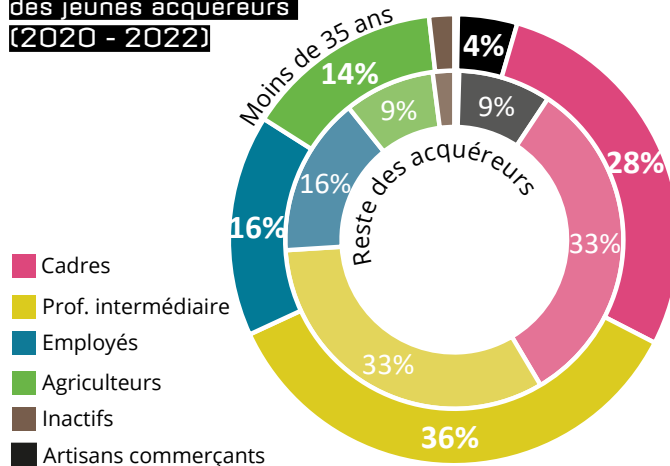
Evolution des prix médians des biens anciens acquis par les jeunes depuis 2006



La catégorie socio-professionnelle varie significativement selon que l'acquéreur a plus ou moins de 35 ans. Il n'y a logiquement pas d'acquéreur jeunes avec un statut de retraités, alors que ces derniers représentent 16 % du reste des acquéreurs.

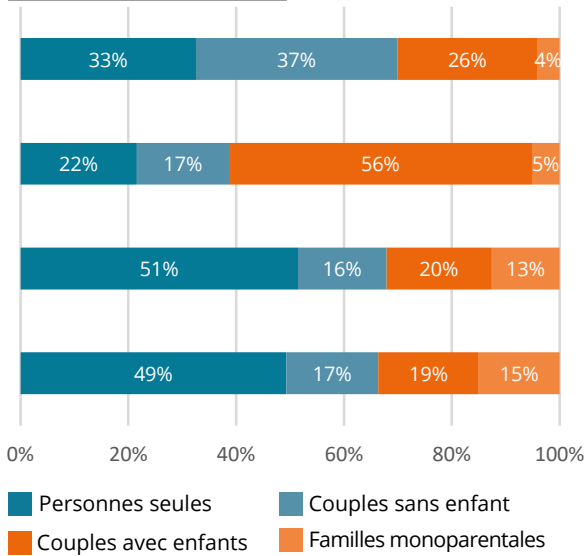
Sans compter les retraités, les jeunes acquéreurs sont globalement issus de CSP moins qualifiées : plus de professions intermédiaires et d'ouvriers, moins de cadres que le reste des acquéreurs.

Catégories socio-professionnelles des jeunes acquéreurs (2020 - 2022)



Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2020 et 2022. Données Sud Isère. Retraités non représentés.

Composition des ménages selon l'âge et le statut d'occupation en 2019



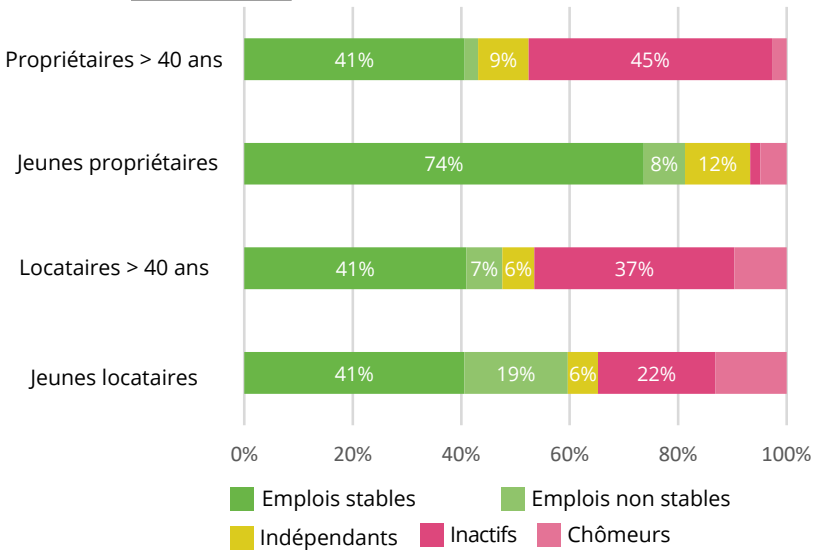
Source : Insee, fichier détail logement, 2020.

Plus de la moitié des jeunes propriétaires sont des couples avec enfant(s). Toutes les autres catégories de ménages sont sous-représentées.

Les jeunes propriétaires se démarquent en particulier par la faible part de personnes seules (22 %) quand la proportion est deux fois plus importante pour les locataires et de 33 % pour les propriétaires plus âgés.

Les familles monoparentales sont sous-représentées parmi les propriétaires, quel que soit leur âge, ce qui démontre leurs difficultés d'accès à la propriété.

Statut d'activité des ménages selon l'âge et le statut d'occupation



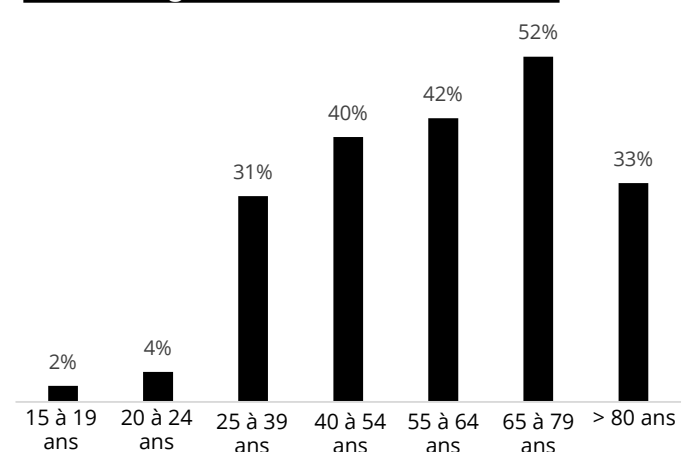
L'analyse du statut d'activité des ménages permet de mettre en évidence un constat très net : **les trois quart des jeunes propriétaires ont un emploi stable**, quand ce taux est de 41 % pour les locataires et les propriétaires plus âgés.

Il paraît donc particulièrement difficile pour les jeunes d'accéder à la propriété s'ils n'ont pas un emploi stable.

Au sein des emménagés récents, la part des propriétaires augmente avec l'âge jusqu'à 80 ans puis diminue ensuite.

L'acquisition est marginale jusqu'à 24 ans. Elle atteint la moitié des déménagements pour les ménages de 65 à 79 ans.

Part des propriétaires selon l'âge dans les emménagements du Sud Isère en 2019



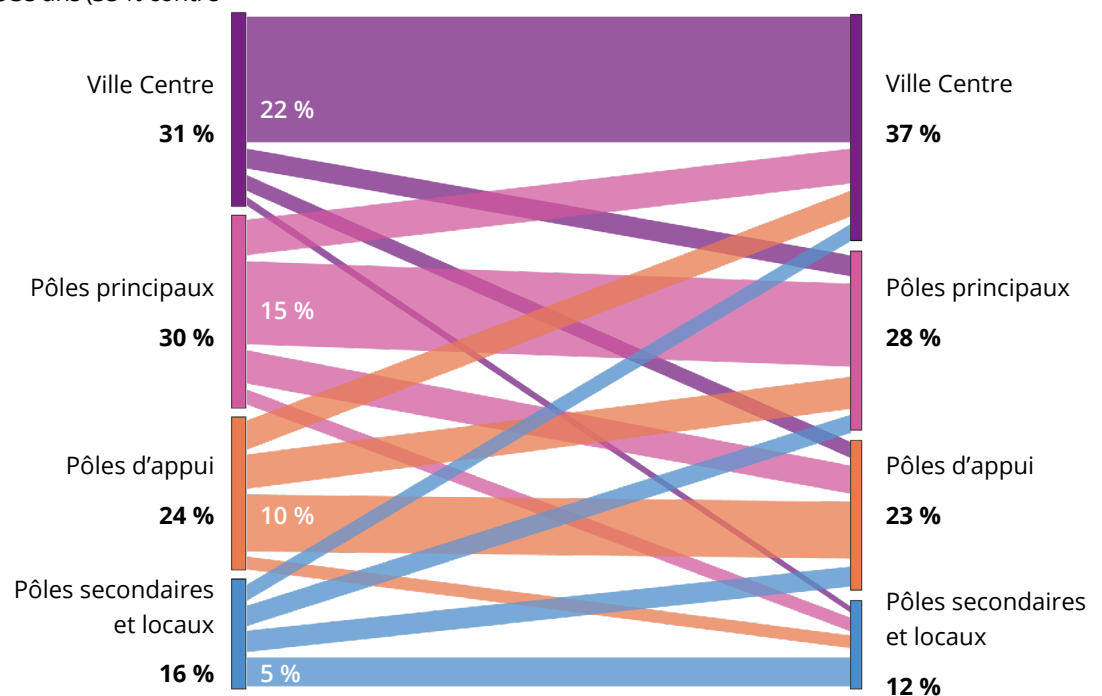
Source : Insee, fichier détail logement, 2019.

Localisation des biens acquis par les jeunes

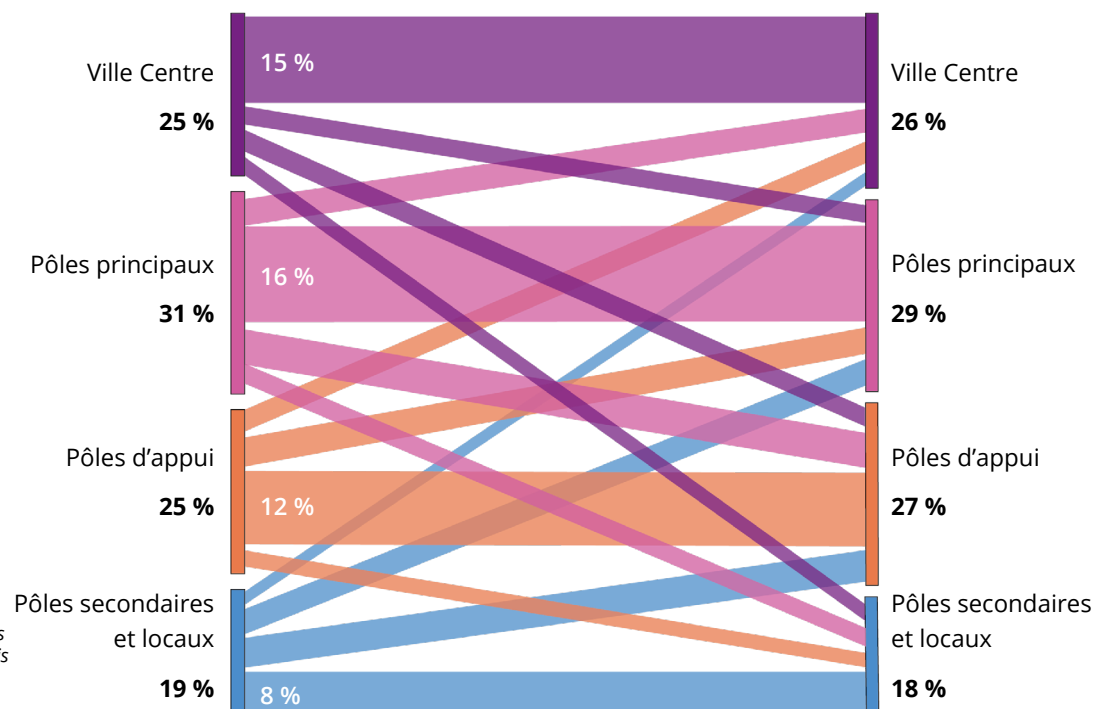
Ces graphiques indiquent les différences de flux résidentiels entre les jeunes acquéreurs et les acquéreurs plus âgés, en indiquant le type de commune de départ et d'arrivée dans les achats de logements. Ainsi les jeunes achètent bien davantage dans les villes-centres (37 % contre 26 %) au détriment des pôles d'appui, secondaires et locaux qui peinent à attirer des ménages de moins de 35 ans (35 % contre 45 % des acquéreurs).

37 %
DES JEUNES ACQUÉREURS ACHÈTENT UN LOGEMENT
DANS UNE VILLE CENTRE
DU SCOT DE LA GREG

**Origine et destination
des jeunes acquéreurs
dans le SCoT de la GreG**



**Origine et destination
des acquéreurs plus âgés
dans le SCoT de la GreG**



Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2020 et 2022. Données Sud Isère.

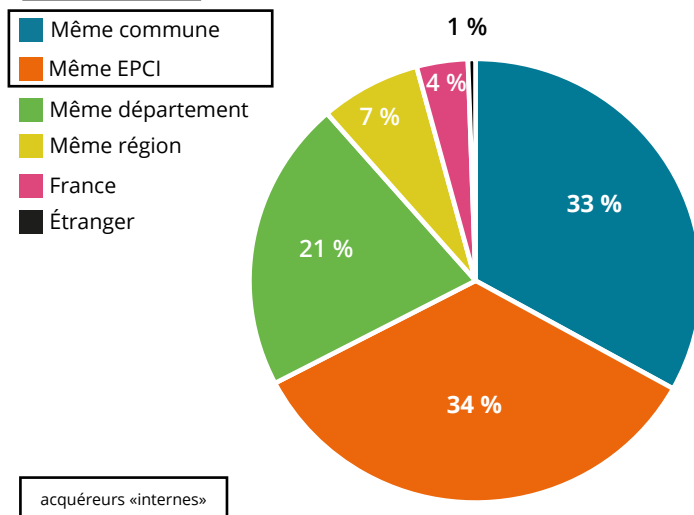
Des jeunes achètent des biens plus proches

Dans le Sud Isère, les jeunes acquéreurs achètent davantage au sein de leur intercommunalité que les acquéreurs plus âgés (67 % contre 58 %). Pour tous les acquéreurs, les flux d'acquisition sont très forts entre Grenoble-Alpes Métropole et le Grésivaudan ou le Pays Voironnais au profit de ces derniers.

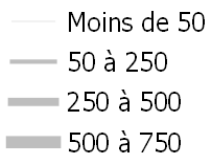
Les flux d'acquisition sont très hétérogènes entre les intercommunalités et selon l'âge :

- La part des acquéreurs internes est particulièrement élevée pour la Métropole, quel que soit l'âge des acquéreurs. Il en va de même dans une moindre mesure pour le Pays Voironnais.
- Le territoire de SMVIC a la particularité de retenir davantage les jeunes acquéreurs que les acquéreurs plus âgés. A l'inverse, Bièvre Est semble attirer moins de jeunes acquéreurs locaux.
- Les intercommunalités avec un marché touristique développé tel que le Massif du Vercors, le Trièves ou l'Oisans, accueillent davantage d'acquéreurs externes et plus âgés.

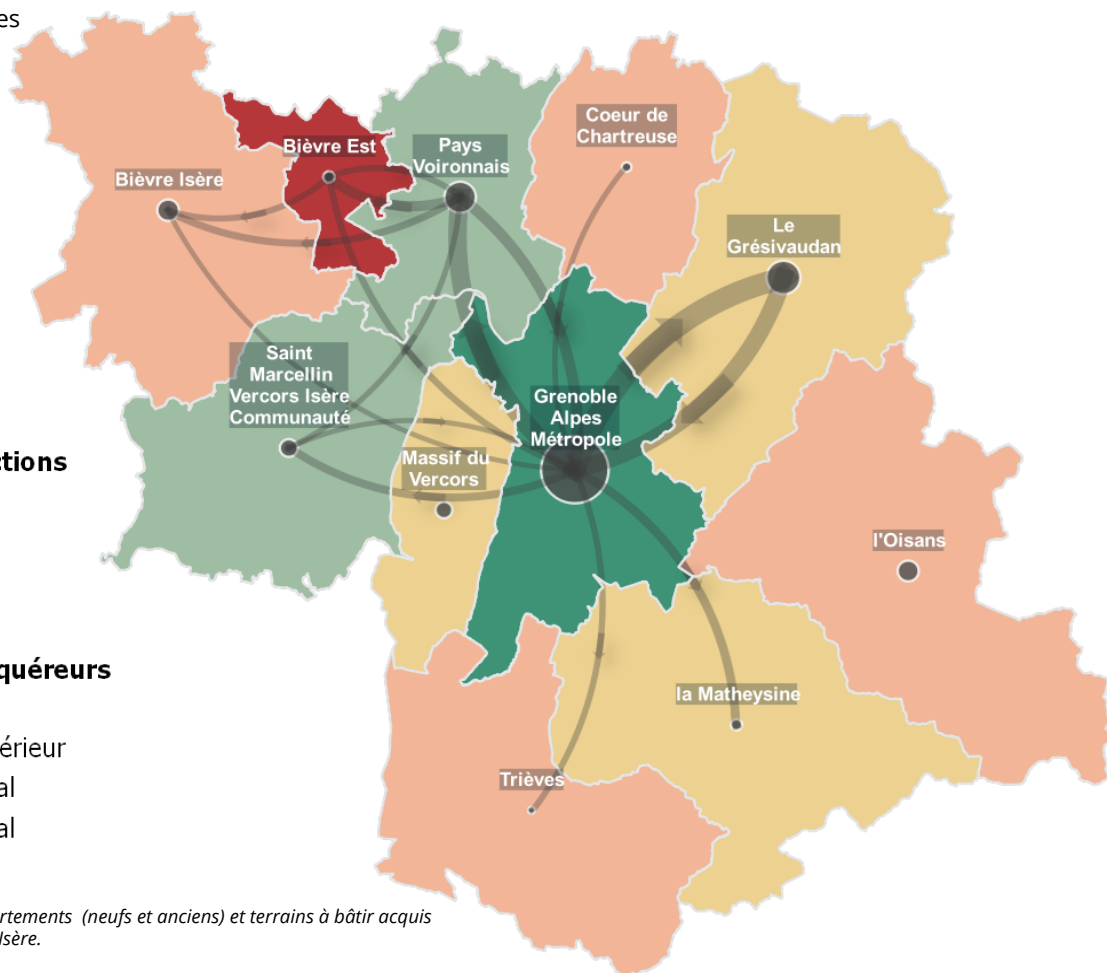
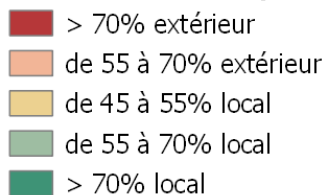
Origine des jeunes acquéreurs par intercommunalité (2018-2022)



Nombre de transactions



Provenance des acquéreurs

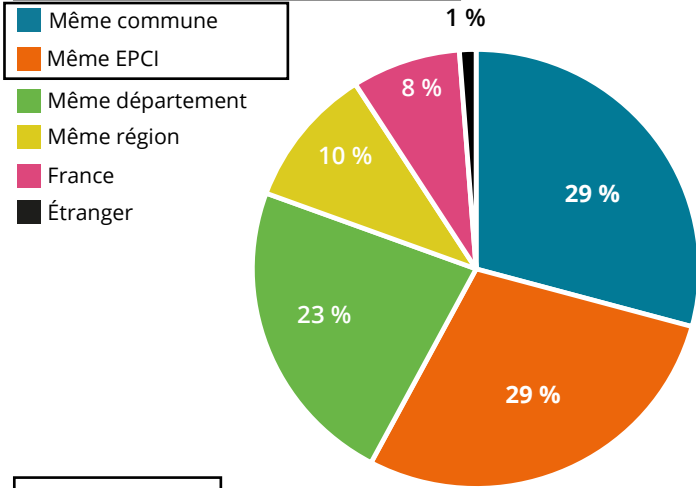


Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2018 et 2022. Données Sud Isère.

67 %
D'ACQUÉREURS «INTERNES»
CHEZ LES JEUNES ACQUÉREURS

58 %
D'ACQUÉREURS «INTERNES»
CHEZ LES ACQUÉREURS DE + 35 ANS

Origine des acquéreurs de plus de 35 ans par intercommunalité (2018-2022)



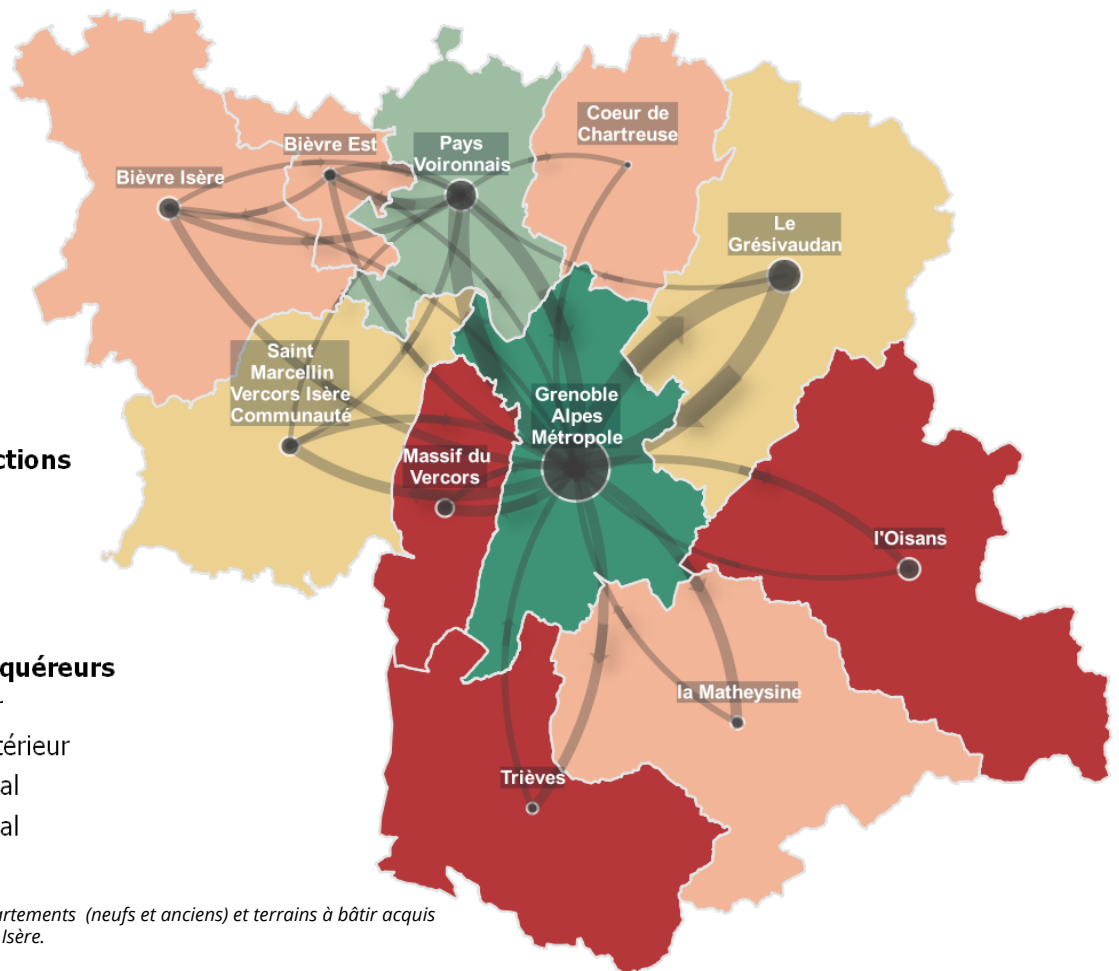
acquéreurs «internes»

Nombre de transactions

- Moins de 50
- 50 à 250
- 250 à 500
- 500 à 750

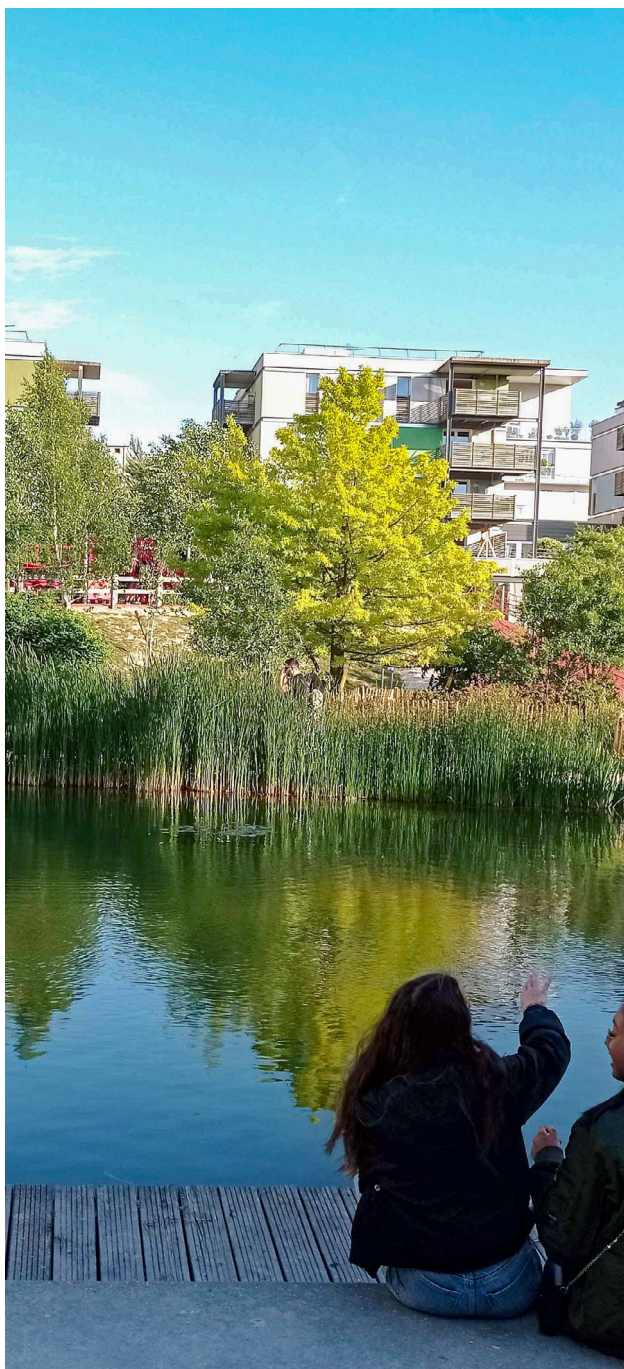
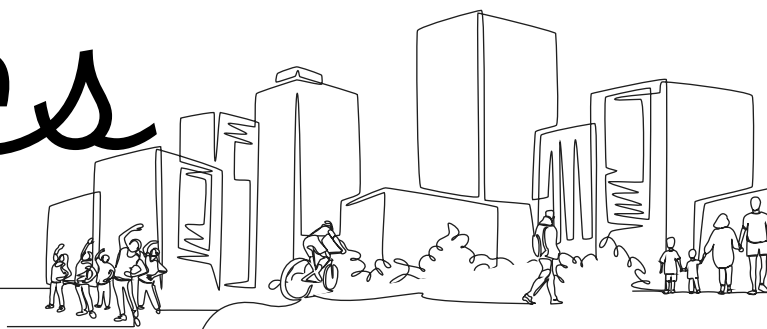
Provenance des acquéreurs

- > 70% extérieur
- de 55 à 70% extérieur
- de 45 à 55% local
- de 55 à 70% local
- > 70% local



Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2018 et 2022. Données Sud Isère.

im' modes de Vie #1 2023



Synthèse du contenu de la note !

Les jeunes acquéreurs représentent **un tiers des acquéreurs, soit 4 400 transactions par an**, un poids non négligeable dans les marchés immobiliers du Sud Isère.

Ils ont de réelles spécificités dans leur comportement d'achat :

- **Une plus grande vulnérabilité économique** : les jeunes sont beaucoup plus sensibles que le reste des acquéreurs aux évolutions des conditions de crédit (taux d'intérêt, conditions d'accès au crédit) comme au statut d'activité des ménages. Il est en effet difficile pour les jeunes d'acquérir un logement s'ils n'ont pas un emploi stable. Cela s'explique par le fait que les moins de 35 ans ont davantage recours au crédit immobilier pour acheter.
- **Les jeunes acquéreurs acquièrent davantage des appartements** (deux tiers des transactions), pour un prix similaire aux acquéreurs plus âgés. Ils privilégient le nombre de pièces des appartements aux aménités offertes (espaces extérieurs privés, stationnements, etc.). Ils achètent des maisons significativement moins chères (-40 k€).
- **Les jeunes acquéreurs sont plus présents dans les intercommunalités avec une offre de logement aux prix médians moins élevés** (Bièvre Est, Bièvre Isère, Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté) mais aussi la Métropole avec d'importants volumes de transactions. Ils sont moins présents dans les territoires aux prix élevés et dans les territoires de montagne (population vieillissante et marché touristique auquel les jeunes ont peu accès).
- **Les jeunes achètent bien davantage dans les communes urbaines**, les villes-centres en particulier, que le reste des acquéreurs. A l'inverse ils achètent moins dans les petites communes rurales.



Retrouvez toutes les ressources utiles sur le site de l'Agence

OFPI : indicateurs foncier 2022
L'expertise habitat et foncier
Vos territoires à la carte