

FICHE 2024

ISÈRE

CONSOMMATION FONCIÈRE

MARCHÉS RURAUX

MARCHÉS RÉSIDENTIELS ET CONSTRUCTION

2024

CONSOMMATION FONCIÈRE ET MARCHÉS RURAUX EN ISÈRE



1. Consommation foncière et occupation des sols
2. Dynamique des marchés fonciers agricoles et ruraux
3. Surfaces agricoles productives déclarées



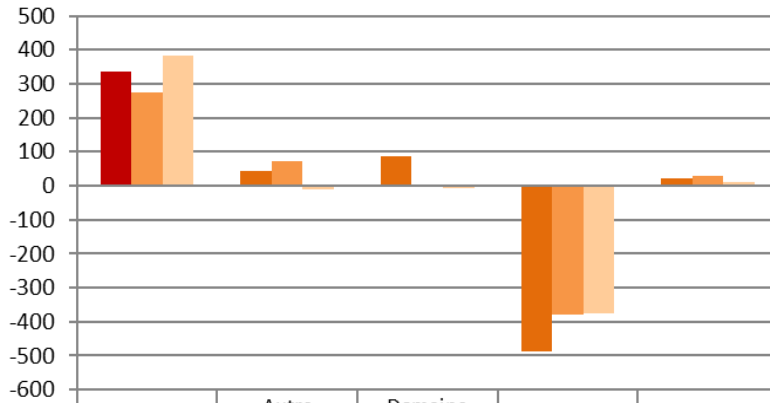
CONSOMMATION FONCIÈRE ET OCCUPATION DES SOLS

CONSUMMATION FONCIÈRE ET CHANGEMENT D'USAGE DES SOLS EN 2024



Dynamique de changements d'usage

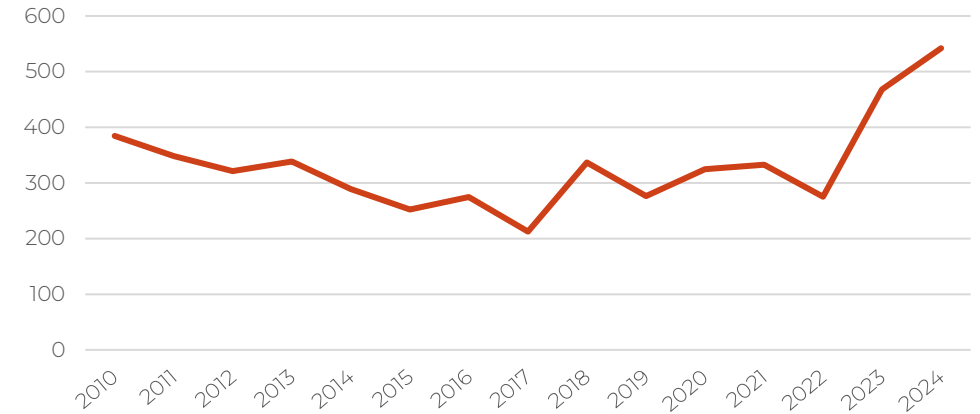
Surface (ha)



	Urbain	Autre urbain	Domaine public	Agricole	Naturel
2010-2014 ha/an	336	43	86	-486	21
2015-2019 ha/an	275	74	1	-380	30
2020-2024 ha/an	383	-11	-6	-375	10

Changement d'usage uniquement lié à la classe « urbain » entre 2010 et 2024

Surface (ha)



Point de Vigilance

La mise à jour importante de la base fiscale intervenue dans le département de l'Isère en 2023 s'est poursuivie en 2024, ayant pour conséquence une nouvelle forte augmentation des espaces classés « urbains » et une diminution importante des surfaces classées « autre urbain ». Cela concerne principalement les territoires les plus urbains. Attention, les données indiquées dans le graphique ci-dessus ne correspondent donc pas forcément à la réalité constatée sur le terrain.

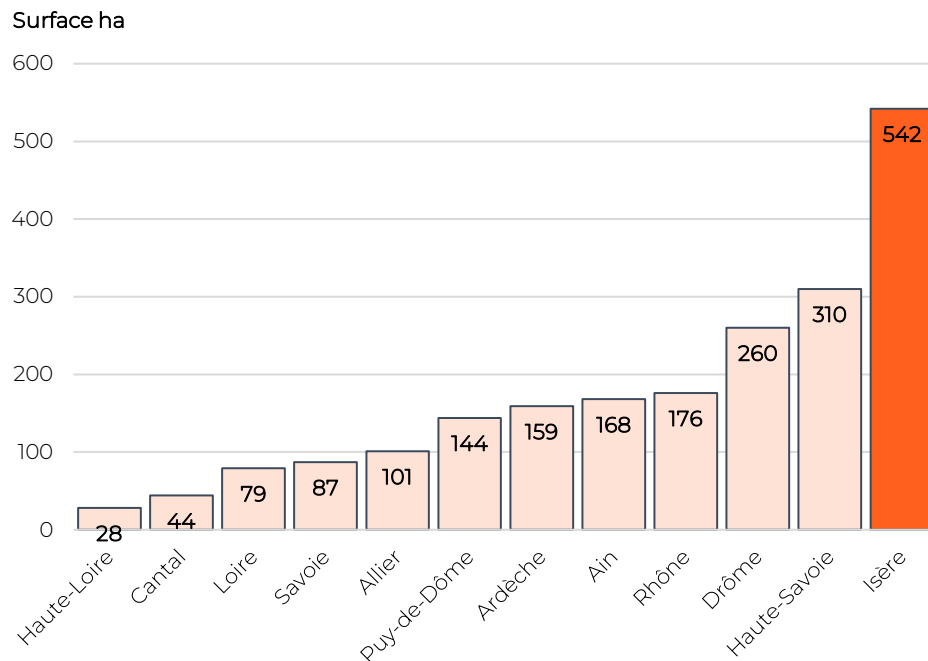
Champs d'observation

La base cadastrale MAJIC affecte à chaque parcelle une nature fiscale. L'analyse diachronique des surfaces de chaque nature fiscale permet d'estimer l'évolution de l'occupation du sol.

On considère 5 types d'occupations correspondant à des ensembles de classes fiscales : **Urbain** (surfaces en natures fiscales de sol et jardin) ; **Autre urbain** (surfaces en natures fiscales d'agrément, de terrain à bâtir, de voie ferrée, de carrière), **Agricole** (surfaces en natures fiscales de terre, pré, pâture, vigne, verger) ; **Naturel et forestier** (surfaces en natures fiscales de bois, lande, eau) et **Domaine public** correspondant aux surfaces non cadastrées.

ANALYSE COMPARÉE DE LA CROISSANCE DES ESPACES URBAINS BÂTIS EN 2024

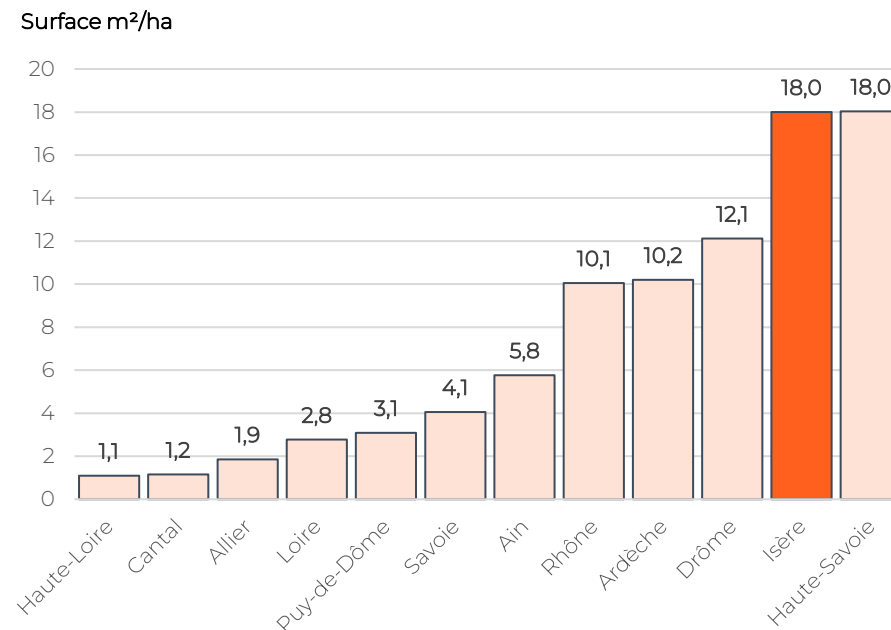
Croissance des espaces urbains par département composant la région Auvergne-Rhône-Alpes



A retenir

Sur les 2 097 ha nouvellement urbanisés en 2024 à l'échelle régionale, **26% l'ont été dans le département de l'Isère, soit 542 ha.**

Croissance des espaces urbains bâtis rapportée à la surface agricole de chaque département de la région Auvergne-Rhône-Alpes



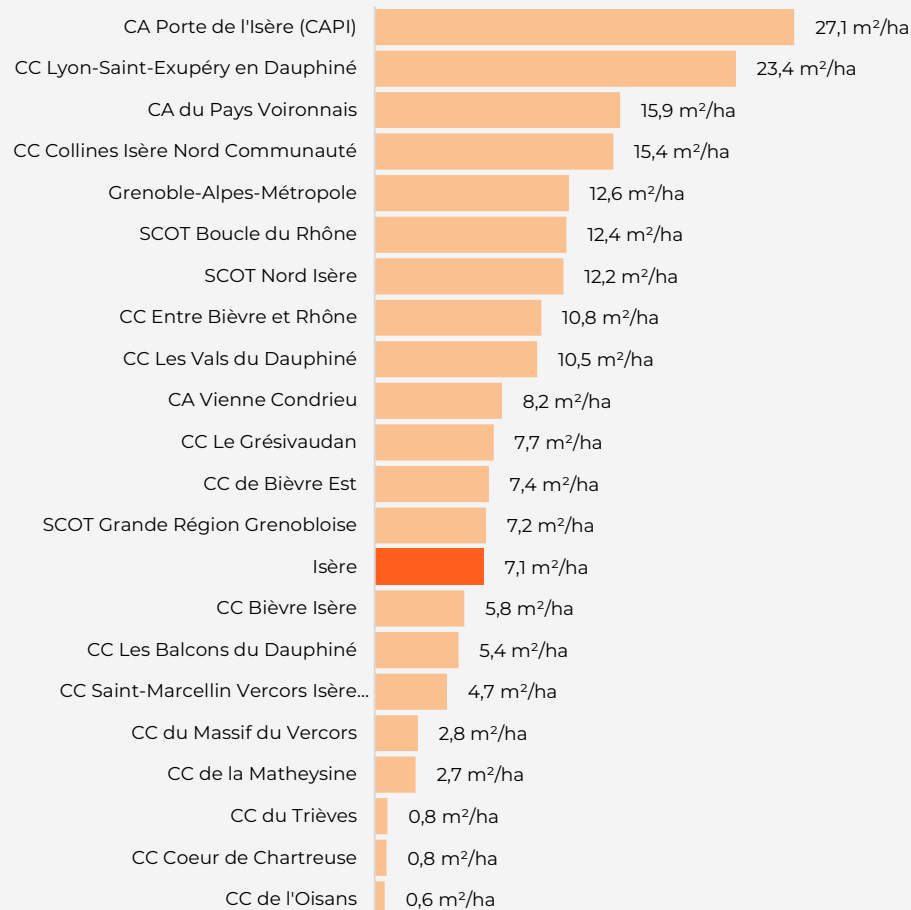
A retenir

Les territoires n'ayant pas la même superficie, leur comparaison est possible en rapportant la surface ayant changé d'usage à la surface agricole du territoire.

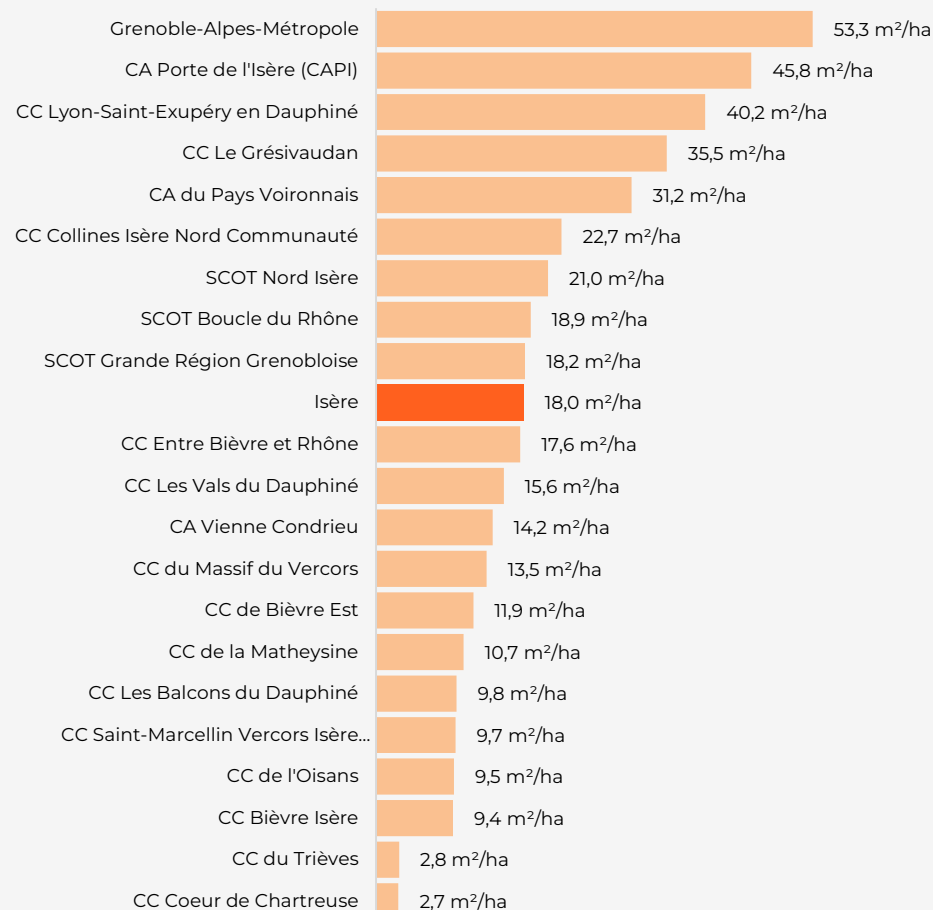
En 2024, la croissance des espaces urbains représente 7,1 m² par ha du territoire départemental. **Rapportée à la surface agricole, cette croissance s'élève à 18 m² par ha.**

ANALYSE COMPARÉE DE LA CROISSANCE DES ESPACES URBAINS BÂTIS EN 2024

Croissance des espaces urbains bâtis rapportée à la surface géographique du territoire à l'échelle de chaque EPCI de l'Isère



Croissance des espaces urbains bâtis rapportée à la surface agricole du territoire à l'échelle de chaque EPCI de l'Isère



Champs d'observation

Les territoires n'ayant pas la même superficie, leur comparaison est possible en rapportant la surface ayant changé d'usage à la surface du territoire (surface totale et surface agricole dans le cas présent).

COISSANCE DES ESPACES URBAINS BÂTIS ENTRE 2020 ET 2024

Entre 2020 et 2024, en moyenne :



+383 ha/an
Urbain

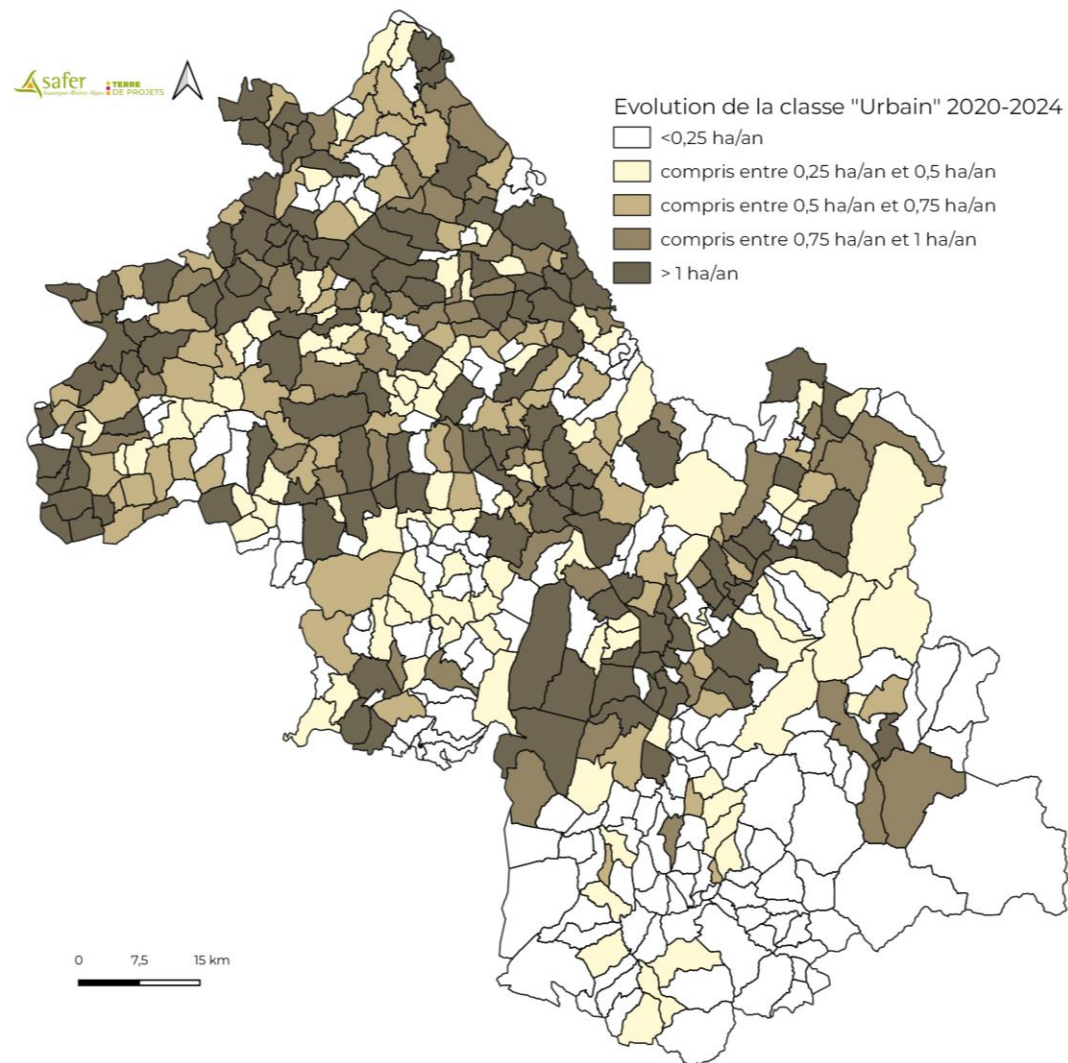
Point de vigilance

Les chiffres présentés dans cette page ne concernent que la classe dite « urbain » regroupant les surfaces en natures fiscales de sol (support de bâti) et de jardin (attenant au sol). Les chiffres sont exprimés en valeur absolue à l'échelle communale pour illustrer les volumes urbanisés.

A retenir

- Commune où la croissance est la plus forte : Voreppe (5,65 ha/an)
- 121 communes (23,6 % des communes du département) ont connu une croissance des espaces urbains bâtis supérieure à 1 ha/an entre 2020 et 2024.
- 23 communes (4,5 % des communes du département) n'ont pas connu de croissance des espaces urbains bâtis entre 2020 et 2024.

Dynamique d'urbanisation à l'échelle communale entre 2020 et 2024

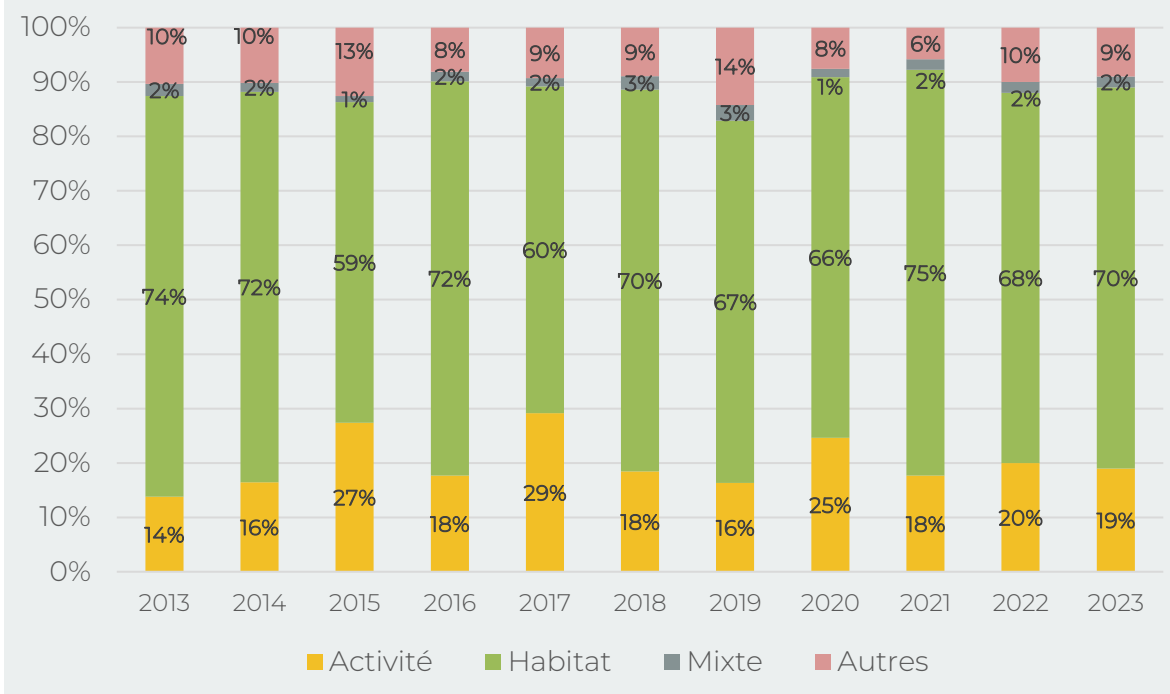
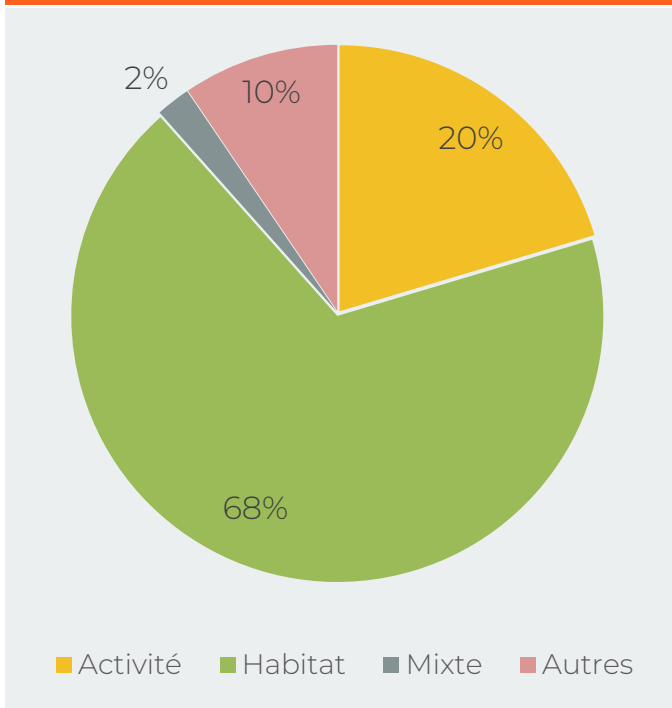


Champs d'observation

Les chiffres présentés dans cette page ne concernent que la classe dite « urbain » regroupant les surfaces en natures fiscales de sol (support de bâti) et de jardin (attenant au sol). Les chiffres sont exprimés en valeur absolue à l'échelle communale pour illustrer les volumes urbanisés. On ne tient pas compte ici de la taille du territoire communal, ce qui peut parfois tromper sur l'importance relative de l'urbanisation.

ISÈRE (2013-2023)

Répartition, selon leur destination, des surfaces nouvellement artificialisées entre 2013 et 2023



A titre de comparaison, à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes, entre 2013 et 2023, **66 %** des surfaces nouvellement artificialisées ont une destination « habitat » et **23 %** ont une destination « Activité ».

Champs d'observation

Les chiffres présentés dans cette page sont issus des données traitées par le CEREMA à partir des fichiers fonciers de la DGFIP sur la période allant du 01-01-2013 au 01-01-2024. Ces données sont consultables à l'échelle communale sur le site Internet <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>.

≈ 918,5 ha/an de recul des surfaces agricoles

Artificialisation = Perte de foncier



375,5 ha/an
de recul des surfaces agricoles



- 11 ha/an
Diminution des surfaces en mutation (TAB,
espaces récréatifs, voie ferrée...)



- 6 ha/an
Diminution des surfaces non cadastrées
(domaine public)



+383 ha/an
progression des surfaces urbanisées



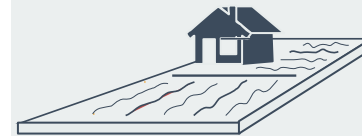
+9,5 ha/an
progression des espaces naturels

+

Consommation masquée = Perte d'usage agricole



543 ha/an
Acquis par des particuliers pour un
usage d'agrément



339 ha/an
lors d'un
achat résidentiel



204 ha/an
lors d'un
achat de loisirs

Champs d'observation

Consommation masquée : il s'agit d'une consommation des espaces productifs agricoles par les non-agriculteurs qui se rendent propriétaires de terres, soit lors d'un achat résidentiel (acquisition d'une maison + jardin + quelques milliers de mètres carrés de terres ou prés), soit lors d'achats d'agréments (achat d'un pré, extension d'un jardin, etc.). Ces terrains ne sont pas soustraits de « l'espace nature », car ils ne sont pas urbanisés, mais ils acquièrent un usage de loisirs difficilement réversibles. En témoigne le prix moyen consenti pour acheter ces terrains qui est 5 fois supérieur au prix agricole.



DYNAMIQUE DES MARCHÉS FONCIERS AGRICILES ET RURAUX

LE MARCHÉ AGRICOLE

En 2024 et variation 2023-2024 :



1 256 (-2%)
transactions de biens
Bâti : 211
Non bâti : 1 045

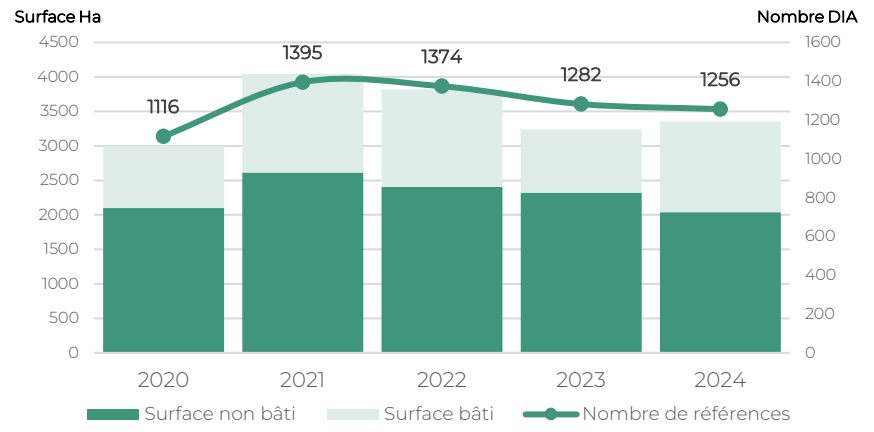


3 353 ha (+3,5%)
surface échangée
Bâti : 1 313 ha
Non bâti : 2 040 ha

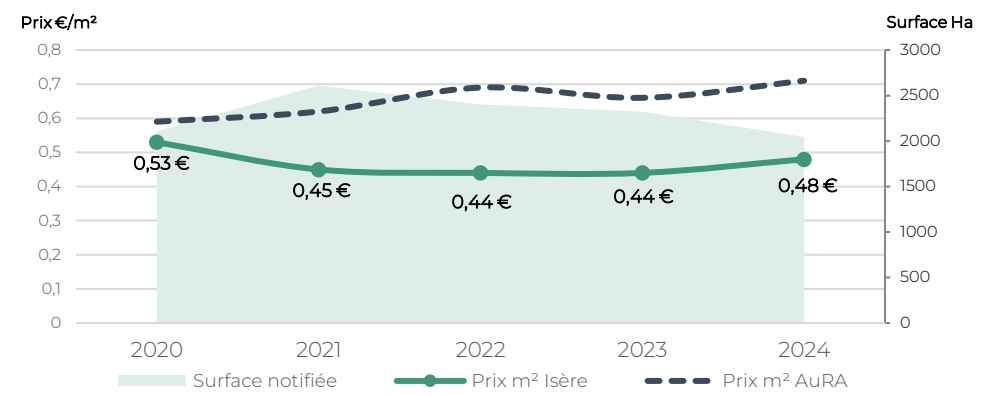


0,48 €/m² (+9%)
Prix moyen non bâti (hors vignes)
Chiffre d'affaires : 64,3 M€

Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2020 – 2024)



Non bâti (hors vignes) : Evolution du prix moyen au m² (2020 – 2024)



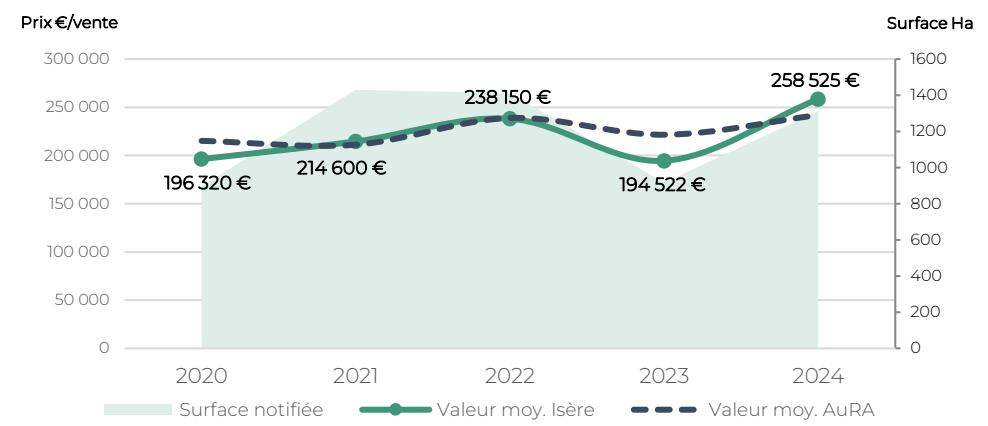
Point de vigilance

Attention, compte tenu de la diversité des biens alimentant ce segment de marché (d'une petite parcelle à un domaine agricole complet), les évolutions des prix moyen au m² ne traduisent pas toujours des tendances de fond mais illustrent simplement l'activité constatée. C'est le cas notamment pour le marché agricole bâti.

Champs d'observation

Le marché agricole correspond à tous les biens dont la destination agricole principale est certaine, soit en raison de l'existence d'un bail, soit en raison du statut de l'acquéreur (agriculteur), soit en raison de la nature agricole des terrains et de leur superficie (plus de 5 ha).

Bâti : Evolution du prix moyen par transaction (2020 – 2024)



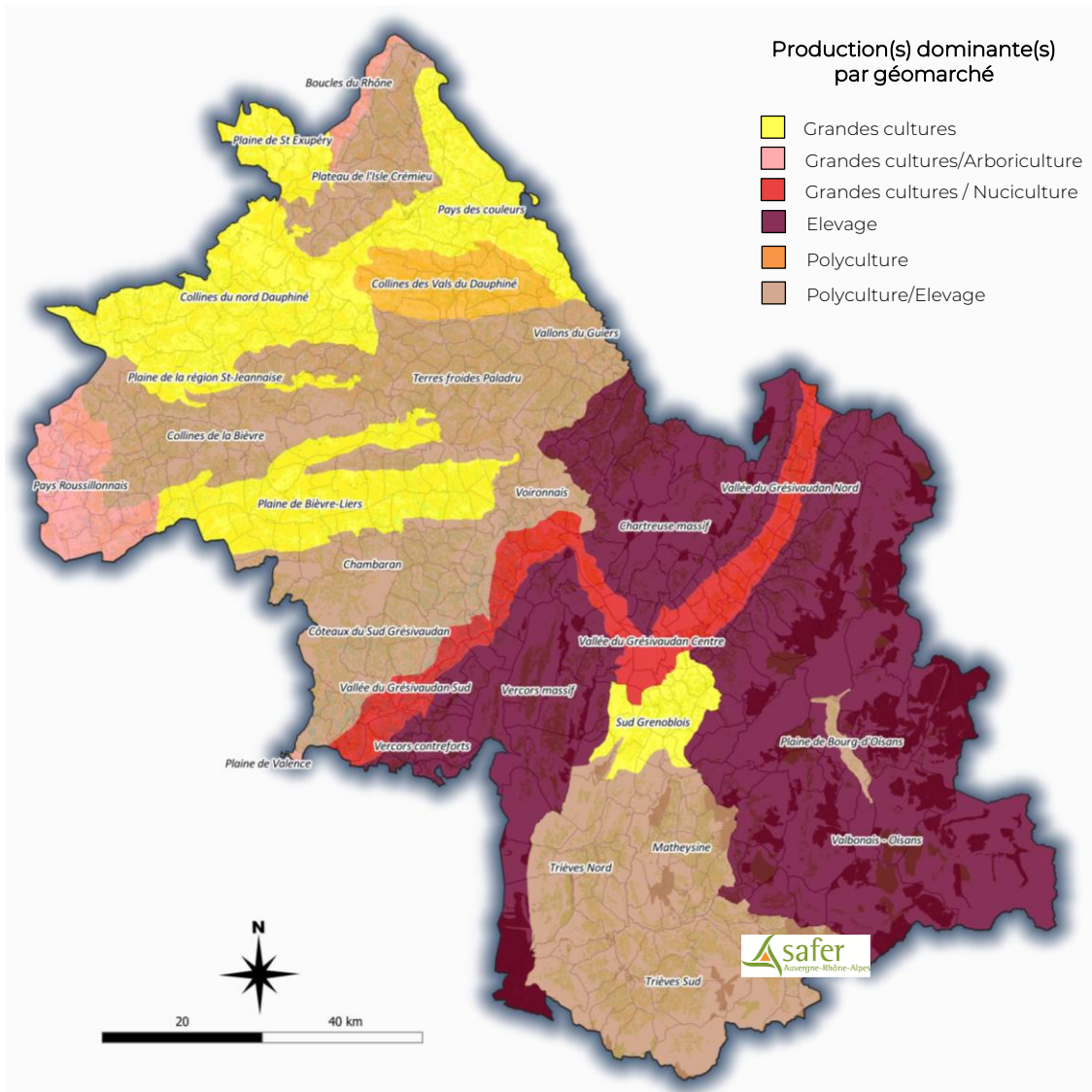
30 Géomarchés présents sur le territoire départemental

Les géomarchés sont des unités géographiques considérées comme homogènes du point de vue des marchés agricoles. Ils ont été établis à dire d'expert par les conseillers fonciers de la Safer et soumis pour validation au comité d'experts de l'OFPI.

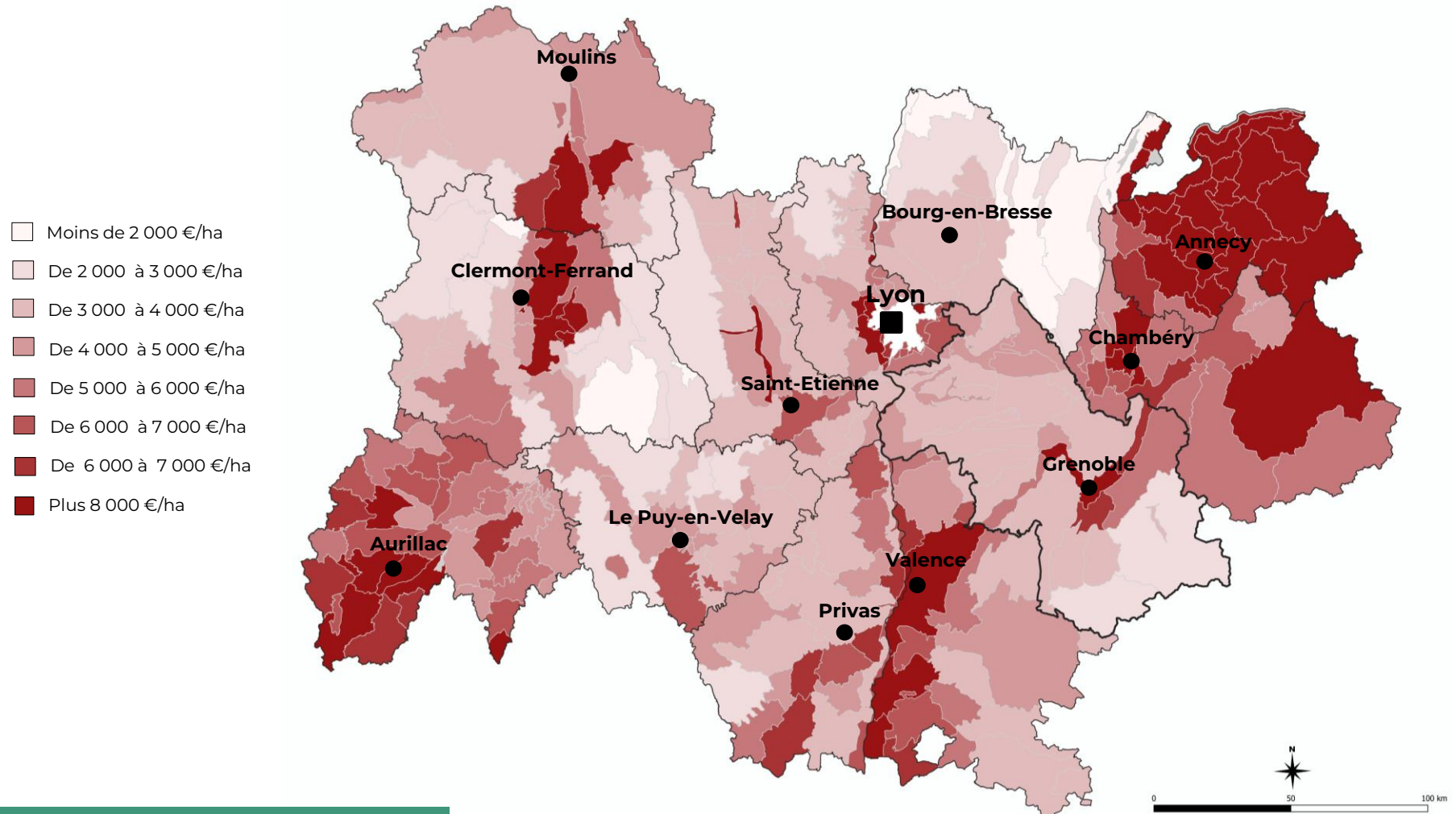
Un référentiel de prix est associé à ces géomarchés. Il est établi à partir des références constatées sur le terrain. Il a vocation à orienter la connaissance des prix sur chaque géomarché mais ne saurait remplacer l'expertise foncière

Référentiel des prix des prés et terres selon les différents géomarchés recensés sur le territoire

Géomarché	Prix « prés » Fourchette de prix	Prix « terres » Fourchette de prix
Elevage (Belledonne, Chartreuse Massif, Valbonnais-Oisans, Vercors Contreforts, Vercors Massif)	0,1 €/m ² - 0,45 €/m ²	0,2 €/m ² - 0,8 €/m ²
Polyculture/Elevage (Chambaran, Collines de la Bièvre, Côteaux du Sud Grésivaudan, Matheysine, Plaine Bourg-d'Oisans, Plateau de l'Isle Crémieu, Terres Froides de Paladru, Trièves Nord, Trièves Sud, Vallons du Guiers, Voironnais)	0,15 €/m ² - 0,4 €/m ²	0,2 €/m ² - 0,6 €/m ²
Polyculture (Collines des Vals du Dauphiné)	0,2 €/m ² - 0,4 €/m ²	0,35 €/m ² - 0,6 €/m ²
Grandes cultures (Collines du Nord Dauphiné, Pays des Couleurs, Plaine de Bièvre-Liers, Plaine de la Bourbre et du Catelan, Plaine de la Région Saint-Jeannaise, Sud Grenoblois)	0,2 €/m ² - 0,6 €/m ²	0,3 €/m ² - 1 €/m ²
Grandes cultures/Arboriculture (Boucles du Rhône, Pays Roussillonnais, Plaine de Valence)	0,2 €/m ² - 0,35 €/m ²	0,3 €/m ² - 0,7 €/m ²
Grandes cultures/Nuciculture (Vallée du Grésivaudan Centre, Vallée du Grésivaudan Nord, Vallée du Grésivaudan Sud)	0,3 €/m ² - 1 €/m ²	0,4 €/m ² - 1,4 €/m ²



Prix des terres et prés médian par géomarché à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes



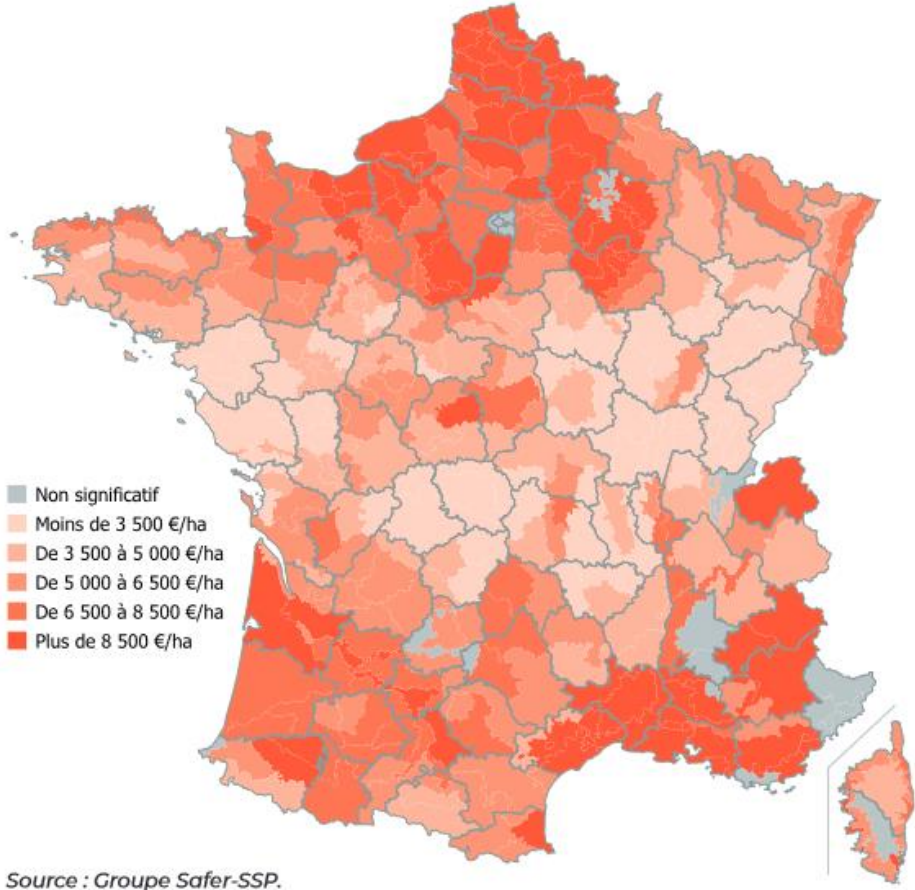
A retenir

Un prix moyen des terres et prés s'établissant à 4 800 €/ha pour le département de l'Isère, contre 7 000 €/ha à l'échelle régionale. 308 géomarchés témoignant de la grande diversité des prix du foncier agricole sur l'ensemble du territoire régional.

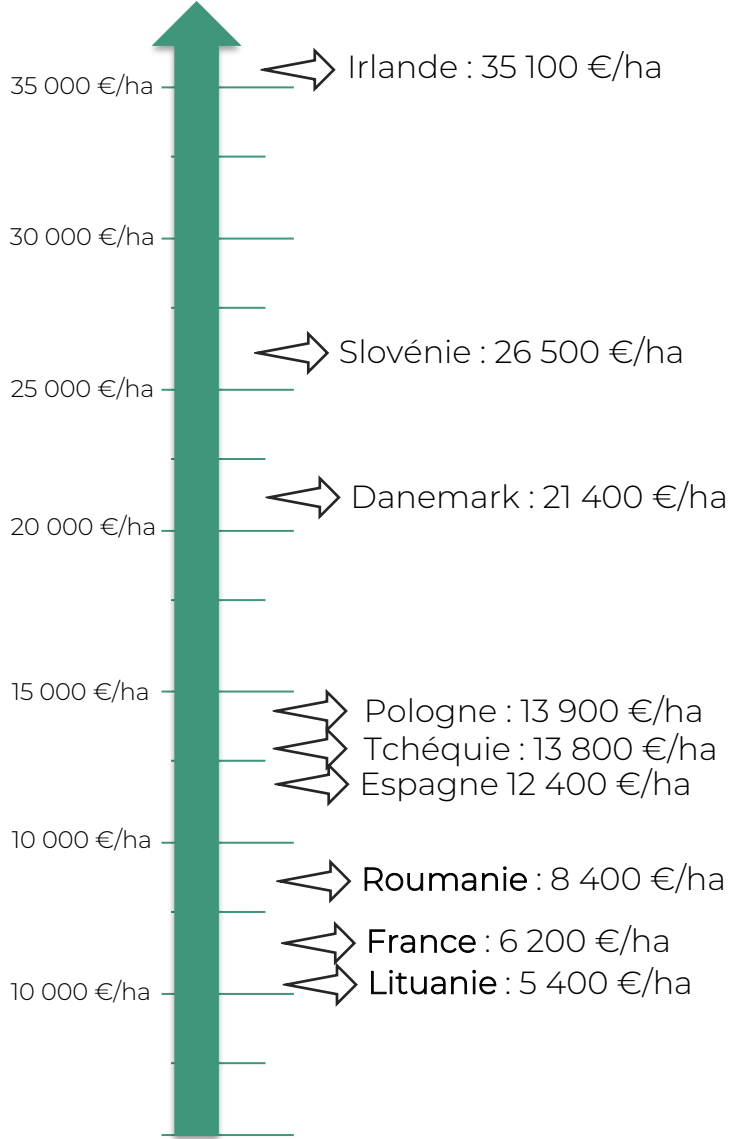
LA DYNAMIQUE DES PRIX DES TERRES ET PRÉS EN FRANCE ET EN EUROPE

Prix des terres et prés libres en France en 2023
Répartition par région agricole

Prix moyen France 2023 : 6 200 €/ha



Prix des terres arables en Europe 2023
(source : Eurostat)



MARCHÉ RÉSIDENTIEL INCLUANT DES TERRAINS AGRICOLES

En 2024 et variation 2023-2024 :



1 634 (-2%)
transactions de biens

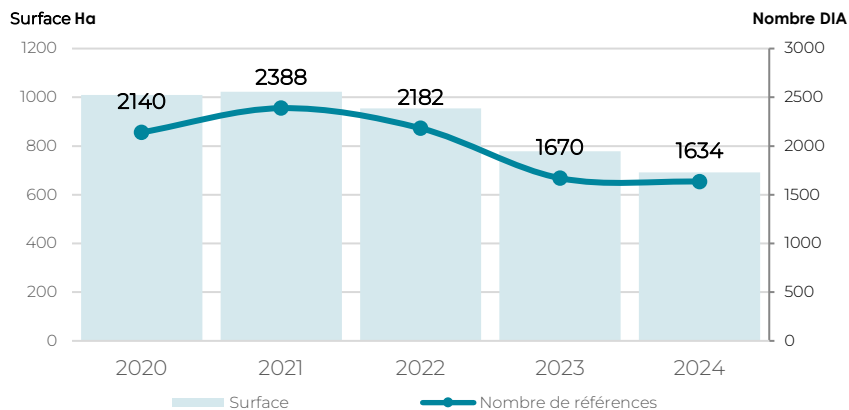


691 ha (-11%)
surface échangée
Surface moyenne par vente: **4 227 m²**



279 775 €/vente (-2%)
Prix moyen d'un bien résidentiel
Chiffre d'affaires : **457 M€**

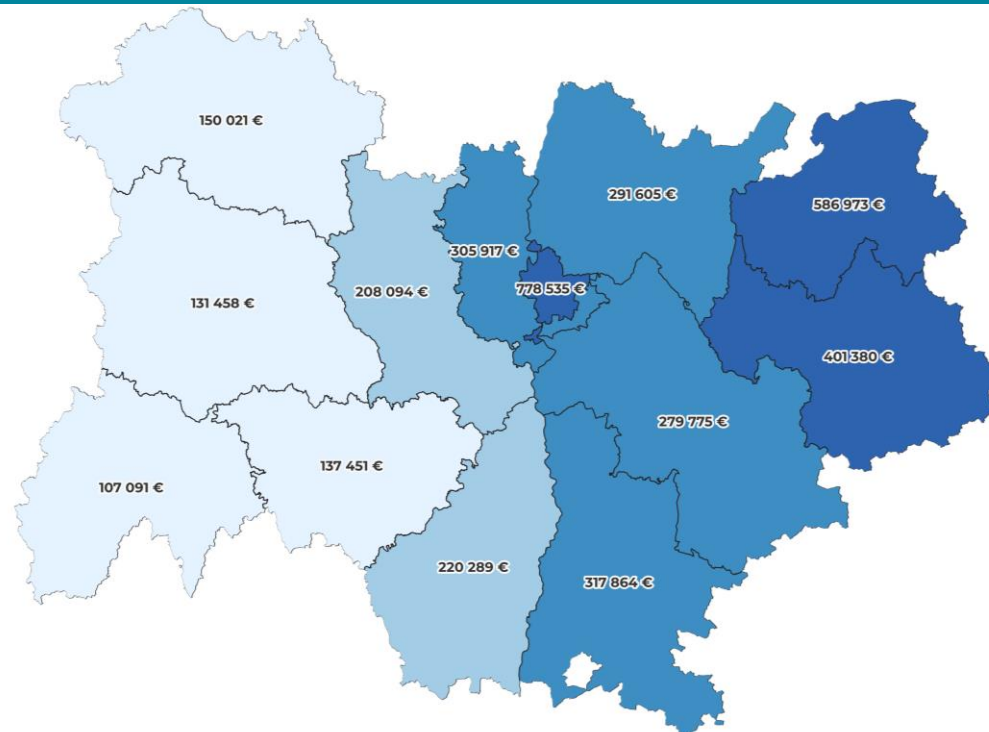
Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2020 – 2024)



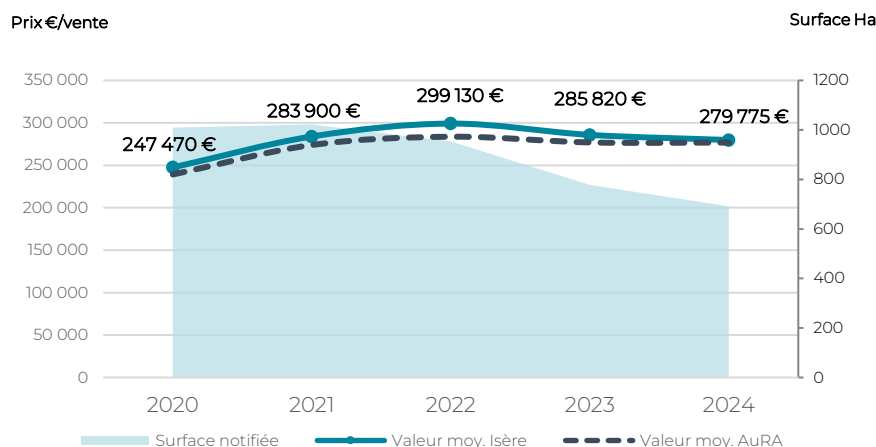
Champs d'observation

Le marché résidentiel observé par la Safer correspond à tous les biens bâtis à usage résidentiel, acquis par des non-agriculteurs, de moins de 5 ha et ne faisant pas l'objet d'un bail.

Prix moyen d'un bien résidentiel en 2024 selon les départements d'Auvergne-Rhône-Alpes



Evolution du prix moyen par transaction (2020 – 2024)



MARCHÉ D'AGRÉMENT ET DE LOISIRS (UNIQUEMENT NON BÂTI)

En 2024 et variation 2023-2024 :



1 192 (-13%)
transactions de biens

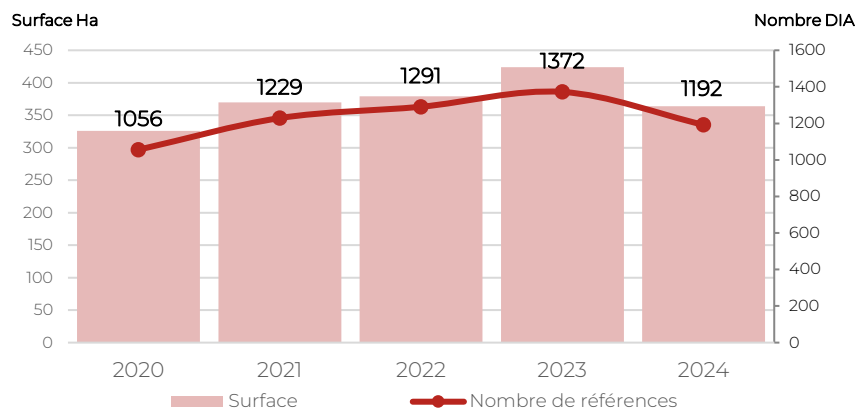


364 ha (-14%)
surface échangée
Surface moyenne par vente : **3 055 m²**

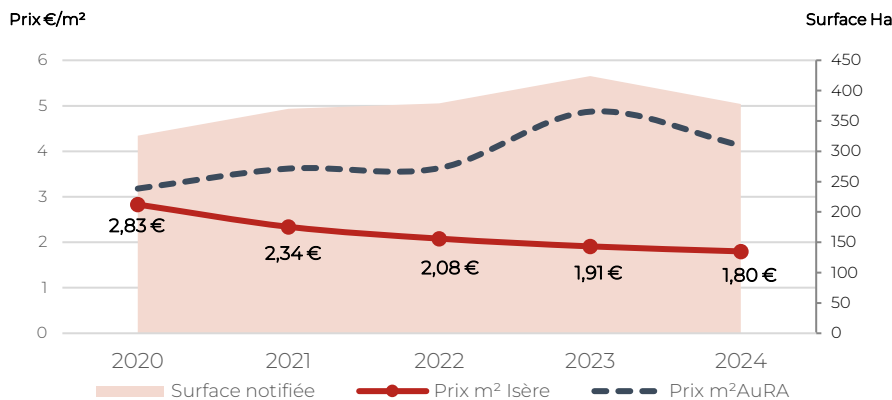


1,8 € (-6%)
Prix moyen au m²
Chiffre d'affaires : **9,7 M€**
Prix moyen par vente : **5 521 €**

Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2020 – 2024)



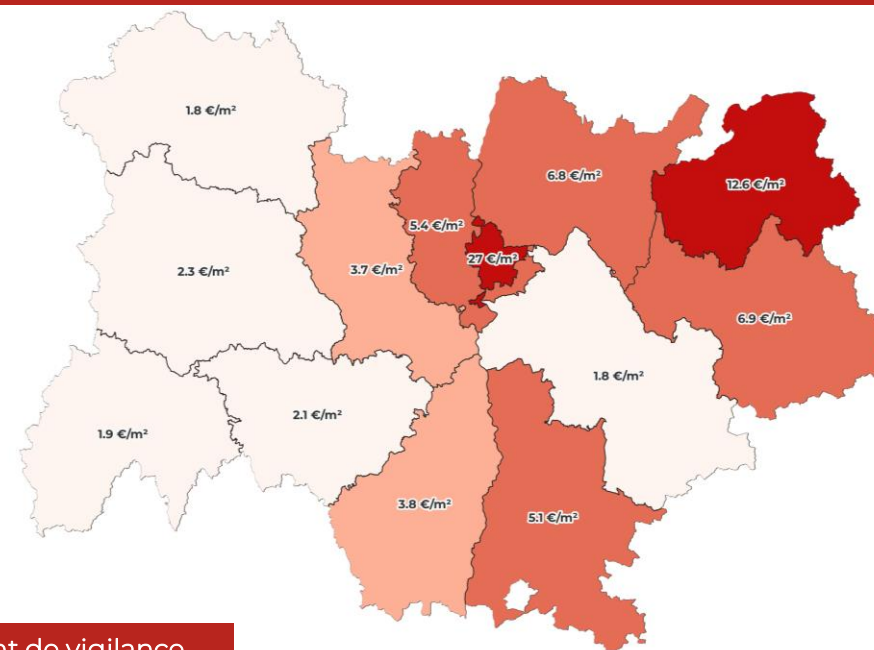
Evolution du prix moyen au m² (2020 – 2024)



Champs d'observation

Le marché des loisirs correspond à tous les biens non bâtis, acquis par des non-agriculteurs, de moins de 1 ha et ne faisant pas l'objet d'un bail. Il illustre l'appropriation par des non-agriculteurs de terrains agricoles.

Prix moyen au m² pratiqué au sein du marché d'agrément et de loisirs en 2024 selon les départements d'Auvergne-Rhône-Alpes



Point de vigilance

Attention, les écarts de prix constatés sur l'ensemble de la période s'expliquent notamment par la diversité des biens alimentant ce segment de marché (nature réelle, superficie et situation géographique).

MARCHÉ DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

En 2024 et variation 2023-2024 :



359 (-17%)
transactions de biens
Forêts : 307
Autres : 52



2 008 ha (+67%)
surface échangée
Forêts : 1 621 ha
Autres : 387 ha

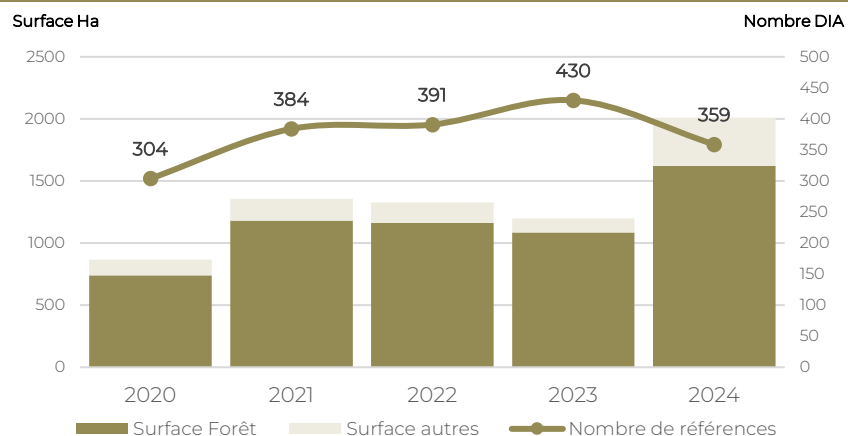


9,2 M€ (+130%)
Chiffre d'affaires
Forêts : 8,7 M€
Autres : 0,5 M€

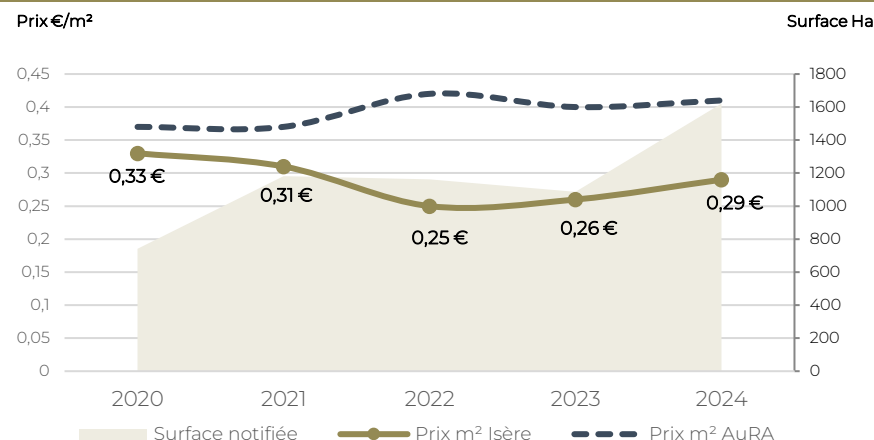
Champs d'observation

Le marché des espaces naturels et forestiers regroupe toutes les transactions portant sur les espaces naturels, les espaces improductifs (landes, friches, etc.) les surfaces en eau (étangs), les bois et forêts.

Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2020 – 2024)



Evolution du prix moyen au m² (2020 – 2024)



Point de vigilance

Un marché composé en majorité de ventes d'espaces forestiers (81 % des surfaces en 2024).

En 2024 ce segment de marché représente 30% des surfaces vendues sur l'ensemble du territoire départemental.

Depuis 2020, les prix moyens au m² pratiqués au sein du marché forestier oscillent entre 0,25 €/m² et 0,33 €/m². On constate une stabilité des prix moyens sur l'ensemble de la période.



SURFACES AGRICOLES PRODUCTIVES DÉCLARÉES EN 2024

LES SURFACES AGRICOLES PRODUCTIVES DÉCLARÉES EN 2024

En 2024 :
(comparaison
2023)



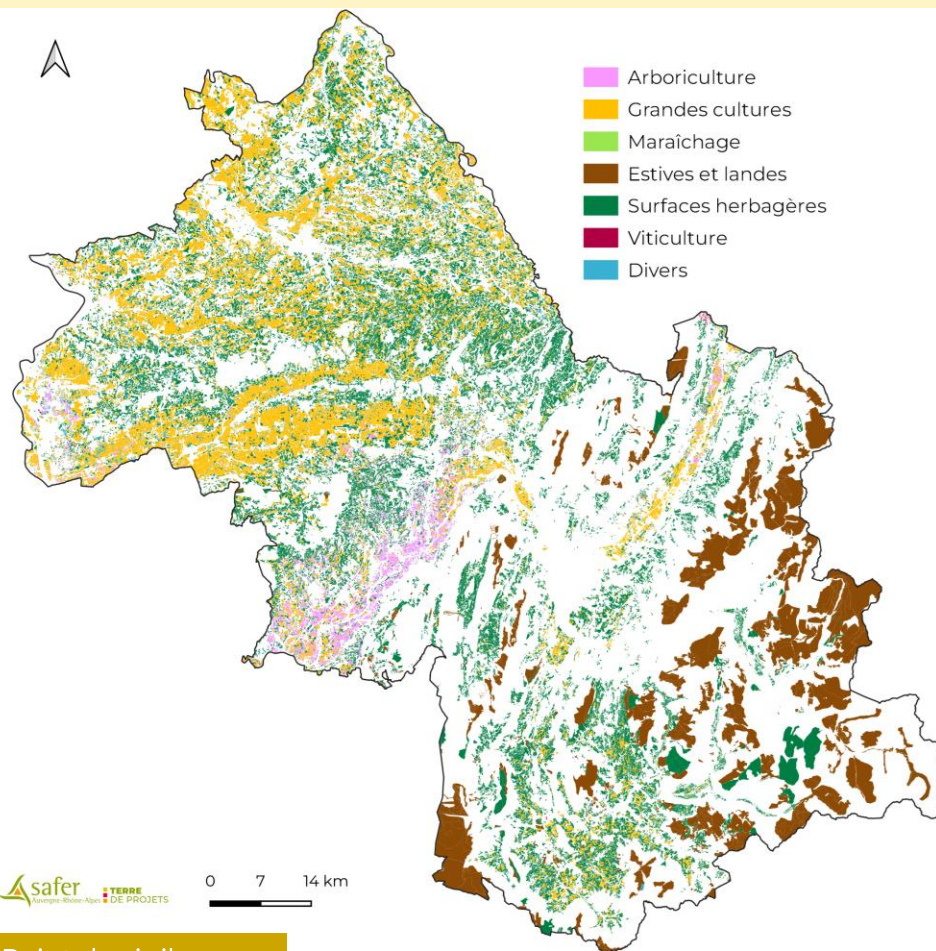
298 234 ha (≈)
déclarés en 2024
Soit 38% de la surface
du territoire



34 548 ha
déclarés en bio en 2024
Soit 11,6 % des surfaces
déclarées à la PAC



*Donnée indisponible
actuellement*



Champs d'observation

Les exploitants agricoles bénéficiant d'aides de la politique agricole commune (PAC) font tous les ans en avril-mai une déclaration sur le portail TéléPAC géré par l'agence de services de paiement (ASP). L'analyse d'une partie de ces données permet notamment de quantifier et classer les surfaces agricoles déclarées selon plusieurs grands types de cultures et de suivre leur évolution dans le temps.

Répartition des surfaces agricoles déclarées selon leur nature de culture

Nature de culture	Surface en ha	Part de la surface agricole déclarée
Arboriculture	10 288 ha (-0,5%)	3,4 %
Estives-Landes (dont Alpages)	63 505 ha (+1%)	21,3 %
Grandes cultures (céréales, oléagineux, etc.)	93 532 ha (-2%)	31,4 %
Surfaces herbagères	123 131 ha (+1,3 %)	41,3 %
Maraîchage	1 123 ha (-1,6%)	0,4 %
Viticulture	197 ha (-1,5%)	0,1 %
Autres surfaces (Divers, Jachères, etc.)	6 458 ha (-4%)	2,2 %

Point de vigilance

Attention, toutes les surfaces agricoles ne sont pas déclarées dans le cadre de la PAC. C'est le cas des surfaces qui ne sont pas en production ou des surfaces qui ne bénéficient pas d'aides de la PAC (notamment viticoles, arboricoles et maraîchères).

2024

MARCHÉS RÉSIDENTIELS ET CONSTRUCTION NEUVE

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

1. Préambule méthodologique

Bases de données utilisées
Définitions

2. Les marchés résidentiels anciens

Marché foncier des terrains à bâtir (PERVAL)
Marché immobilier de l'individuel ancien (PERVAL)
Marché immobilier du collectif ancien (PERVAL)

3. Le profil des acquéreurs

Origine des acquéreurs (PERVAL)
Caractéristiques des acquéreurs (PERVAL)

4. Le marché collectif neuf et la construction

Marché immobilier du collectif neuf (CECIM et ECLN)
Construction de logements (SIT@DEL2)
Construction de locaux d'activités (SIT@DEL2)

1. PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE

BASES DE DONNÉES UTILISÉES



TRANSACTIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

PERVAL Base notariale sur les transactions de terrains à bâtir et de logements

Utilisation OFPI

Pour les marchés des terrains à bâtir, de l'individuel ancien et du collectif ancien

Avantages

Information détaillée sur les transactions et les acquéreurs des biens qui est comparée avec des données de l'INSEE.

Point de vigilance

Depuis 2022, cette base est exhaustive avec quasiment 95% des transactions renseignées (contre 2/3 jusqu'en 2021).

Prix non indiqués en dessous de 6 transactions.

CECIM
ECLN Bases sur la commercialisation des logements neufs

Utilisation OFPI

Pour le marché immobilier du collectif neuf

Avantages

Information détaillée sur les logements mis en vente et réservés

Point de vigilance

Données redressées pour ECLN et une prise en compte des projets en réhabilitation depuis 2017. Données exhaustives qu'à partir de 2016 pour CECIM, mais ne prend plus en compte les ventes en bloc En 2024.

Prix non indiqués en dessous de 6 transactions.

CONSTRUCTION NEUVE

SIT@DEL2 Base sur les autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager ...)

Utilisation OFPI

Pour l'évolution de la construction neuve

Avantages

Information sur les logements et locaux d'activités autorisés et commencés par typologie

Point de vigilance

Délai de transmission à prendre en compte (date de prise en compte pour le dernier millésime et date réelle pour les autres millésimes).

1. PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE



ÉLÉMENTS DE DÉFINITION

LES MARCHÉS RÉSIDENTIELS

INDIVIDUEL ANCIEN



Les marchés de l'individuel ancien désignent les transactions de maisons acquises par des particuliers, datant de plus de 5 ans ou faisant l'objet d'une revente.

COLLECTIF ANCIEN



Les marchés du collectif ancien désignent les transactions d'appartements acquis par des particuliers, datant de plus de 5 ans ou faisant l'objet d'une revente.

TERRAINS À BÂTIR



Les marchés des terrains à bâtir désignent les transactions de terrains constructibles acquis par des particuliers pour se faire construire une maison.

COLLECTIF NEUF



Les marchés du collectif neuf désignent les transactions d'appartements encore jamais occupés, acquis à l'unité par des particuliers ou en vente en bloc par des opérateurs.

CONSTRUCTION NEUVE

LOGEMENTS ET LOCAUX AUTORISÉS

Logements ou de locaux d'activités dont la construction est autorisée par un permis de construire ou d'aménager.

INDIVIDUEL PUR

Désigne la construction de maisons neuves avec un permis de construire propre.

RÉSIDENCES

Désigne la construction de résidences avec services pour des publics spécifiques (personnes âgées, étudiants, touristes, foyers, handicapés), sous forme de maisons ou d'appartements.

LOGEMENTS ET LOCAUX COMMENCÉS

Logements ou de locaux d'activités dont la construction a commencé d'après les déclarations d'ouverture de chantier.

INDIVIDUEL GROUPE

Désigne la construction de maisons neuves avec un permis de construire groupé.

COLLECTIF

Désigne la construction d'appartements hors résidences.

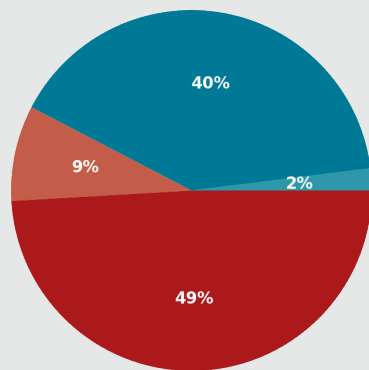
2. LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE BIEN

Entre 2021 et 2023

Isère

- Collectif ancien
- Collectif neuf
- Individuel ancien
- Individuel neuf



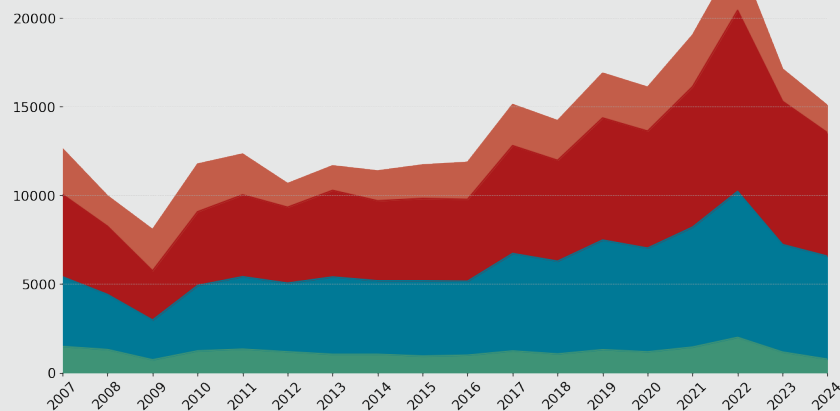
Source : DV3F

EVOLUTION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE BIEN

Entre 2007 et 2024

Isère

- Collectif ancien
- Collectif neuf
- Individuel ancien
- Terrain à bâtir



NOTE DE LECTURE

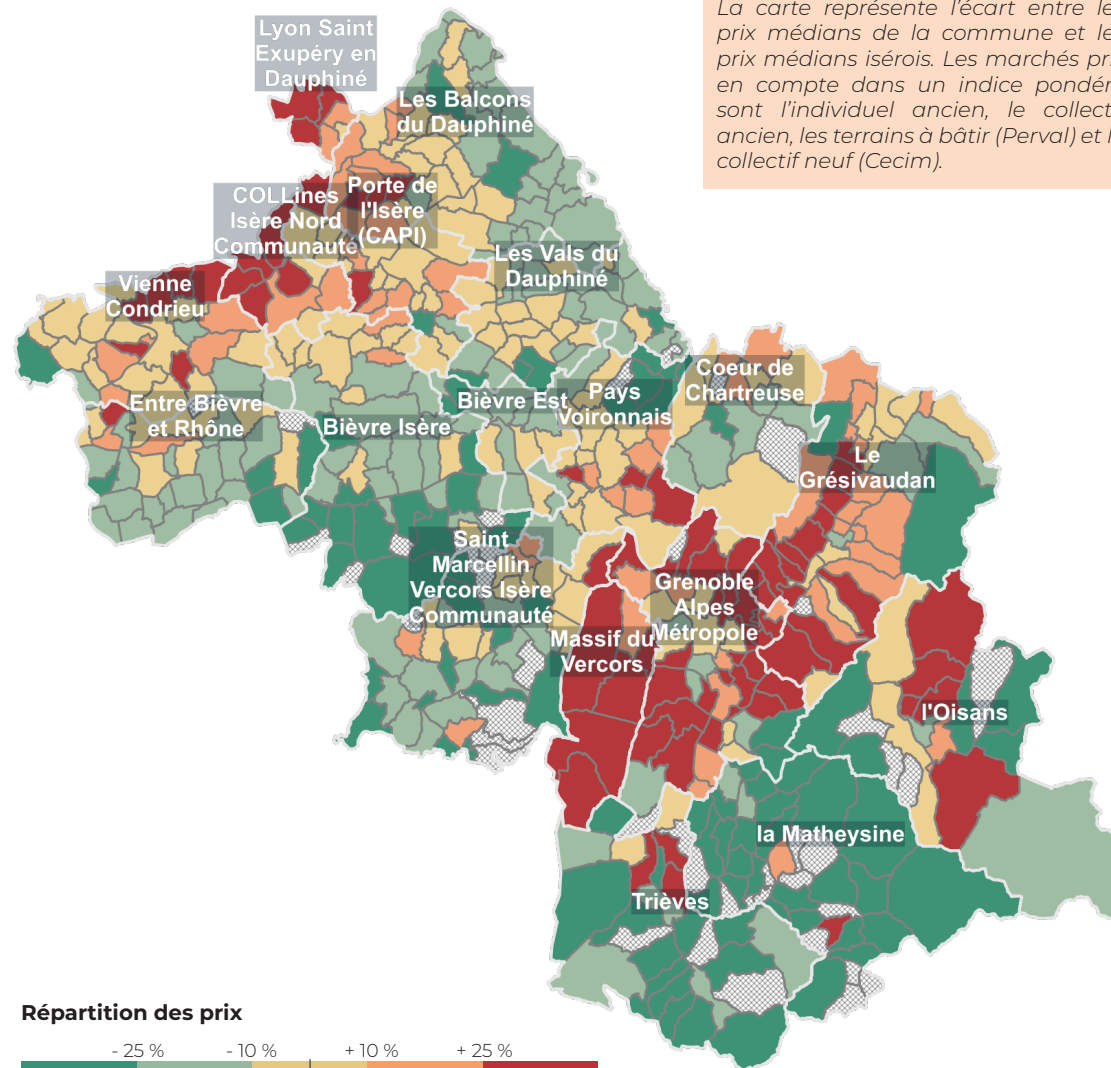
Les données PERVAL sont exhaustives à 95% depuis 2022. Avant, seules 2/3 des transactions étaient renseignées dans cette base de données. Par conséquent, il convient d'être vigilant quant aux comparaisons de volumes de transactions avant et après 2022.

RÉPARTITION DES PRIX

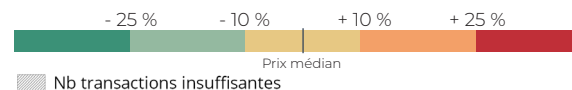
Entre 2022 et 2024

Aide à la lecture

La carte représente l'écart entre les prix médians de la commune et les prix médians isérois. Les marchés pris en compte dans un indice pondéré sont l'individuel ancien, le collectif ancien, les terrains à bâtir (Perval) et le collectif neuf (Cecim).



Répartition des prix



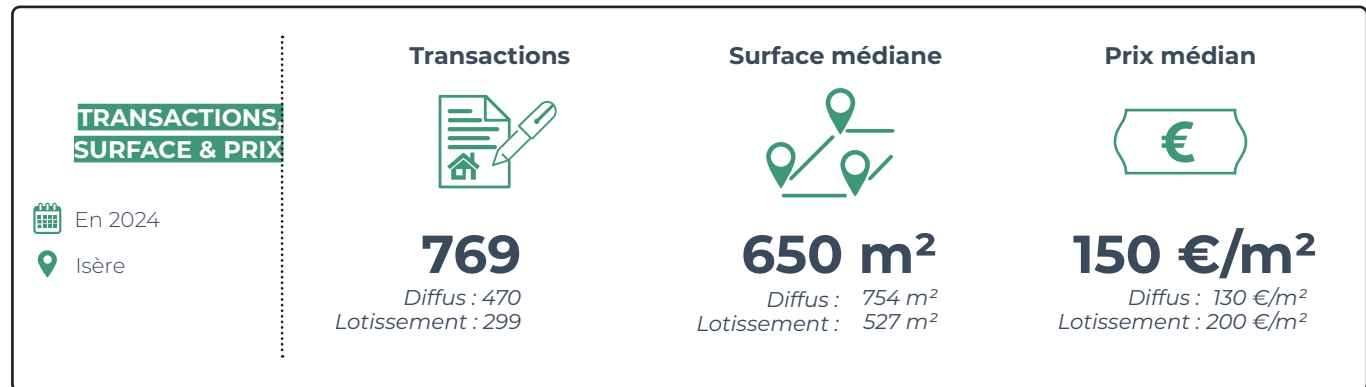
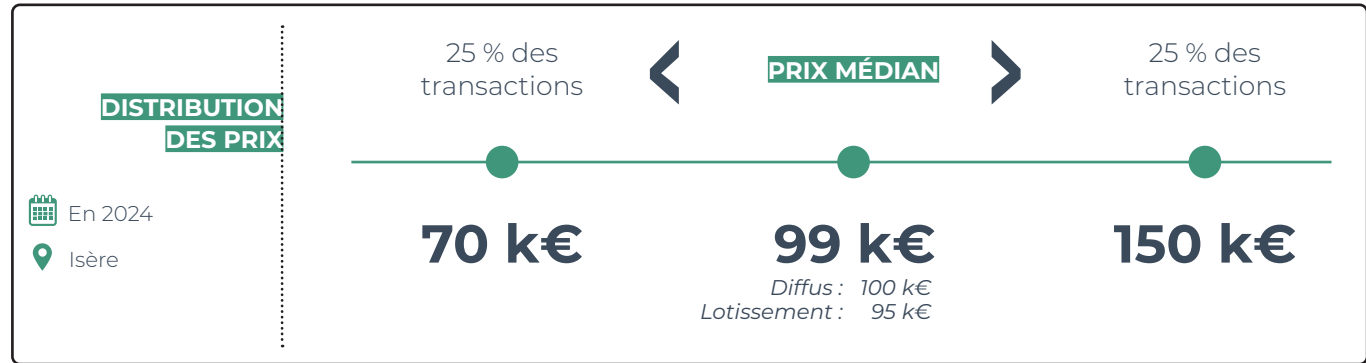
2. LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



POSITIONNEMENT DES PRIX DES TERRAINS À BÂTIR DANS LE MARCHÉ ISÉROIS

En 2024

CC du Massif du Vercors	199 k€
Grenoble-Alpes-Métropole	188 k€
CC Le Grésivaudan	180 k€
CC Collines Isère Nord Communauté	159 k€
CA Vienne Condrieu	120 k€
CA Porte de l'Isère (CAPI)	120 k€
CC Lyon-Saint-Exupéry en Dauphiné	117 k€
CA du Pays Voironnais	115 k€
CC de l'Oisans	111 k€
Isère	99 k€
CC Entre Bièvre et Rhône	88 k€
CC de Bièvre Est	88 k€
CC Les Balcons du Dauphiné	87 k€
CC Bièvre Isère	75 k€
CC Les Vals du Dauphiné	74 k€
CC du Trièves	74 k€
CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté	70 k€
CC de la Matheysine	63 k€
CC Coeur de Chartreuse	49 k€



Un prix médian en Isère de 100 000€ pour un terrain à bâtir, prix auquel les ménages rajoutent ensuite le coût de construction de leur maison. Les prix varient fortement d'une intercommunalité à l'autre, du simple au quadruple.

Les terrains en lotissement représentent environ 60% des transactions, et s'échangent à un prix au m² significativement plus élevé (200 €/m² contre 130 €/m² pour un terrain en diffus).

Champs d'observation

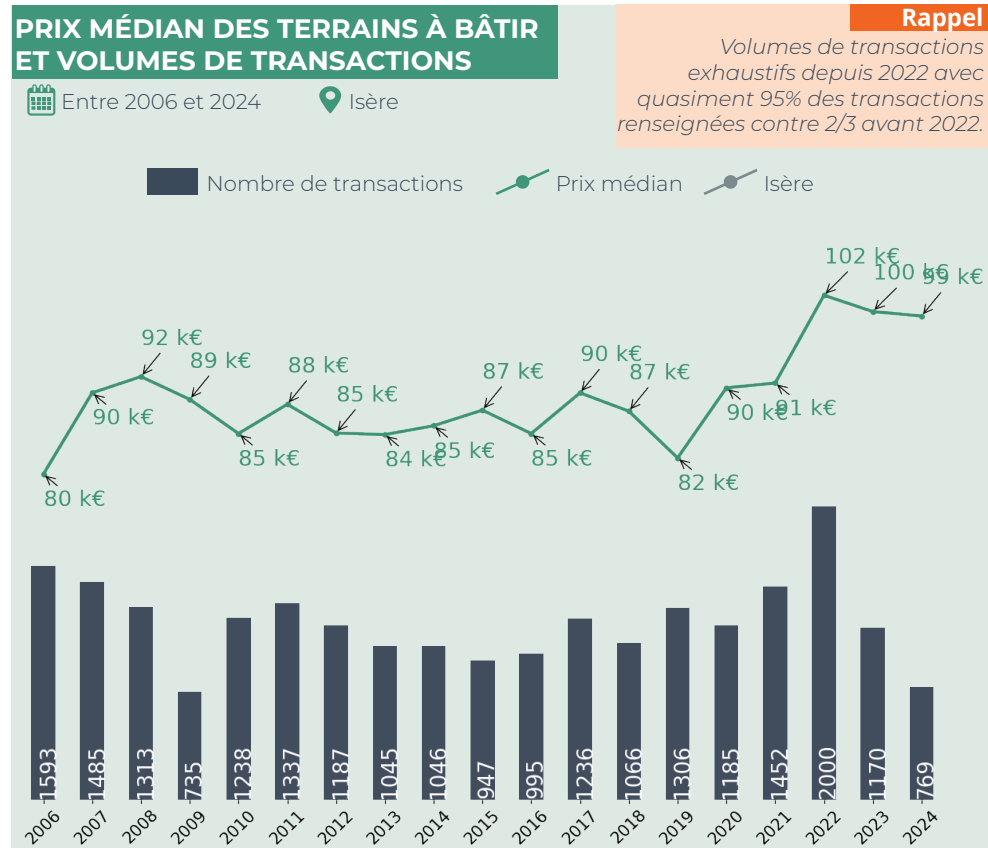
Ces transactions portent sur les terrains acquis par des particuliers pour faire construire une maison (ventes de gré à gré uniquement). Ne sont retenus que les terrains dont la surface est renseignée et comprise entre 50 et 5 000 m², dont le prix HT est supérieur ou égal à 1 524,49 €, les terrains non encombrés et les terrains viabilisés ou viabilisables.

2. LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



Une chute des transactions de terrains à bâtir en 2024 : la crise immobilière touche plus durement ce marché étant donné qu'il est lié au secteur de la construction de maisons individuelles (et que globalement les marchés du neuf se portent particulièrement mal depuis fin 2022).

Des prix qui restent en revanche très élevés depuis 2022, les niveaux les plus hauts enregistrés depuis l'acquisition des données Perval par l'OFPI.

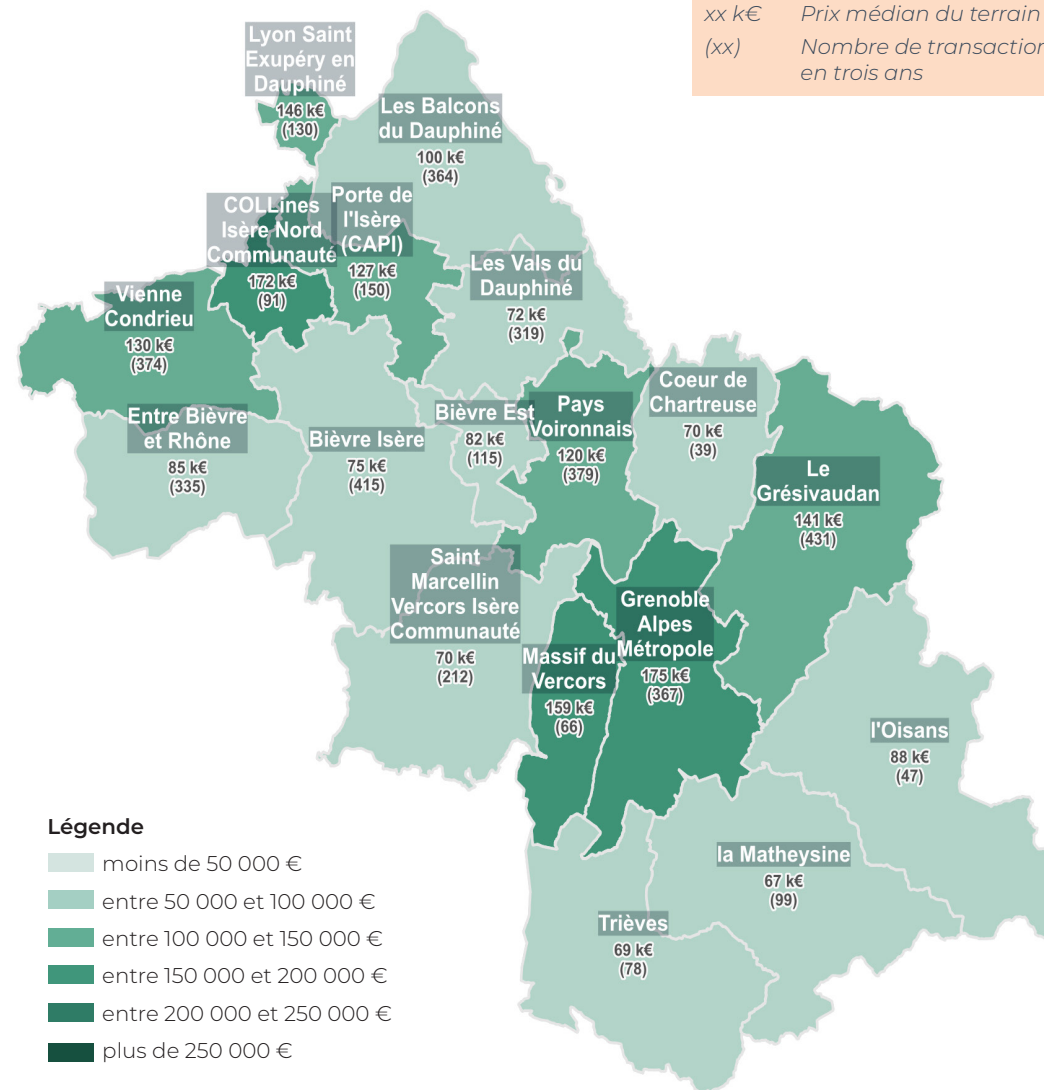


PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

Entre 2022 et 2024

Aide à la lecture

xx k€ Prix médian du terrain
(xx) Nombre de transactions en trois ans



Légende

- moins de 50 000 €
- entre 50 000 et 100 000 €
- entre 100 000 et 150 000 €
- entre 150 000 et 200 000 €
- entre 200 000 et 250 000 €
- plus de 250 000 €

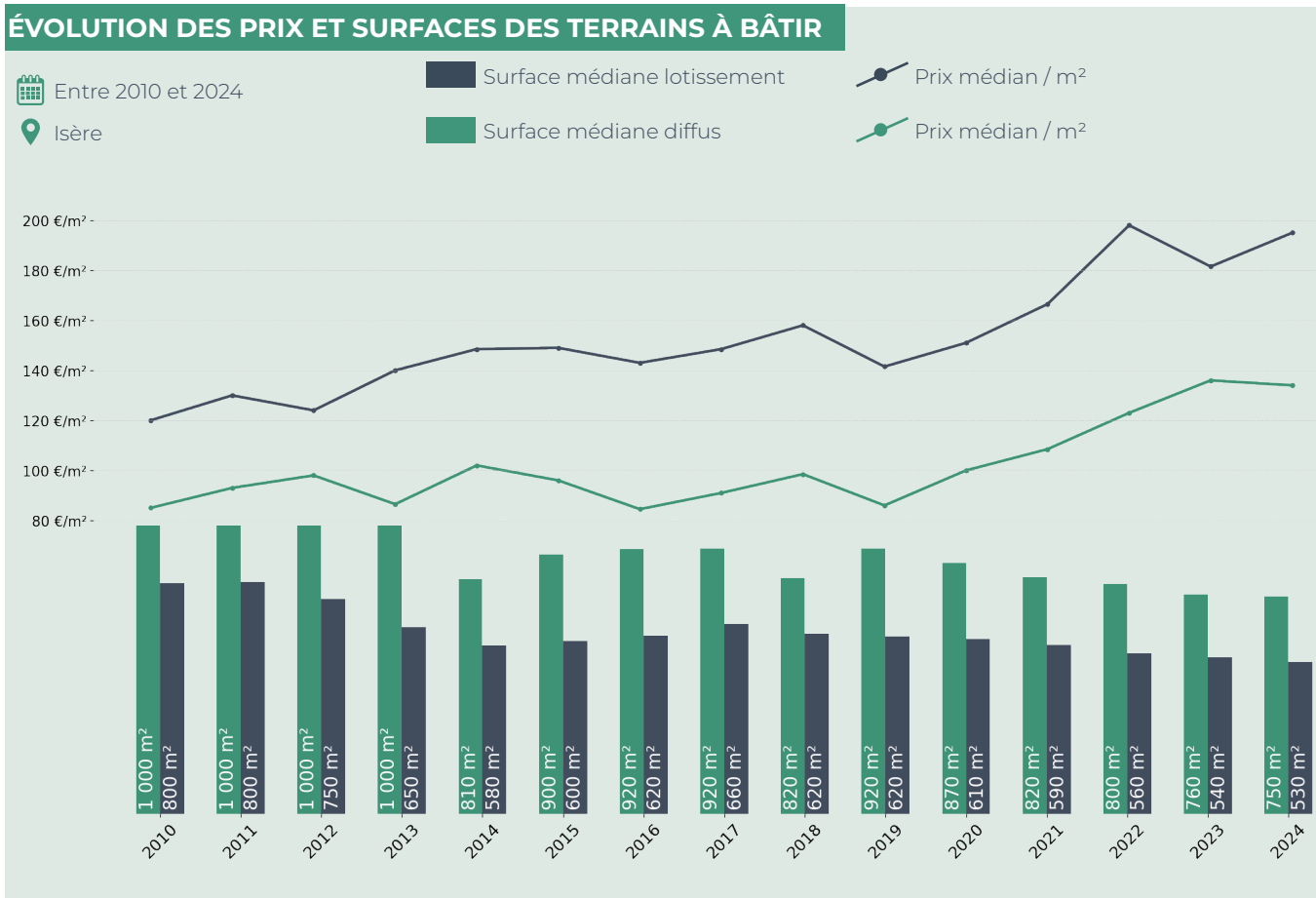
2. LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



DÉTAILS DES VALEURS DE MARCHÉS DES TERRAINS À BÂTIR	2019-2021		2022-2024	
	Répartition	Prix médian	Répartition	Prix médian
Moins de 500 m ²	20%	81 k€	26%	90 k€
De 500 à 999 m ²	50%	95 k€	50%	106 k€
De 1 000 à 1 499 m ²	19%	81 k€	15%	107 k€
De 1 500 à 1 999 m ²	6%	84 k€	4%	117 k€
Supérieur à 2 000 m ²	5%	92 k€	5%	104 k€

Entre 2019 et 2024
Isère

Une taille des terrains à bâtir qui baisse progressivement depuis 2010, atteignant un niveau bas en 2024 de 530 m² pour un terrain en lotissement et 750 m² en diffus. La proportion des terrains à bâtir de moins de 1 000 m² est passée de 70% entre 2019-2021 à 76% entre 2022 et 2024.



Ces tailles médianes sont très variables d'une intercommunité iséroise à l'autre, les terrains étant plus petits dans les territoires plus urbains.

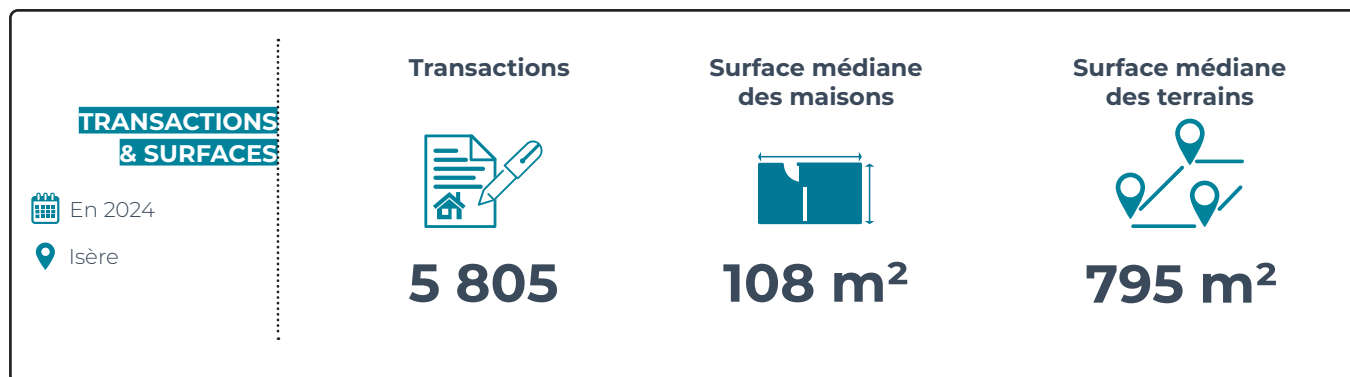
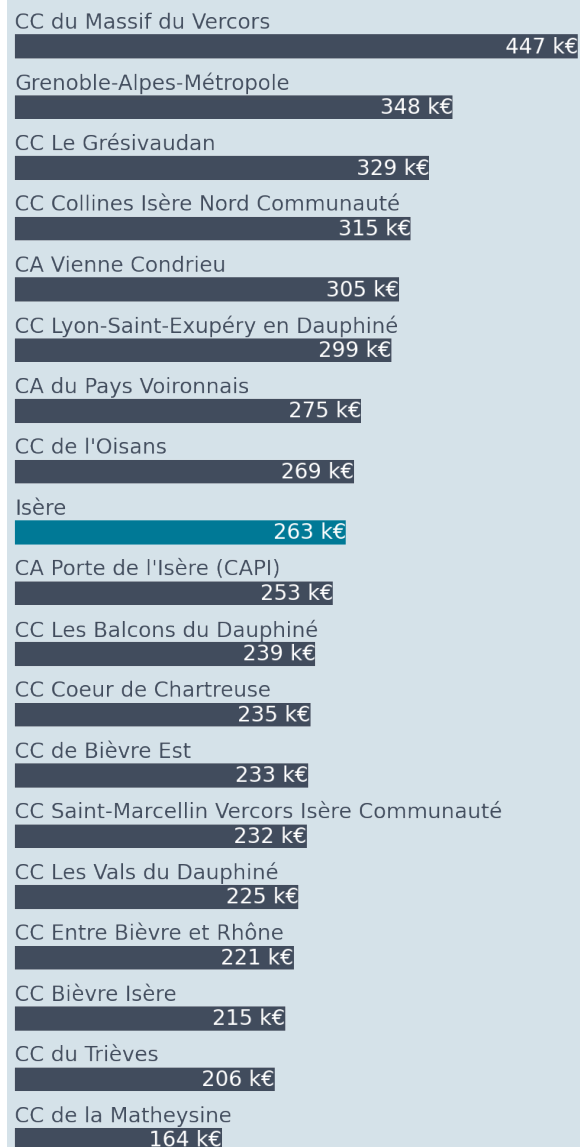
Les prix des terrains rapportés à la surface ont significativement augmenté ces quinze dernières années.

2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN



POSITIONNEMENT DES PRIX DE L'INDIVIDUEL ANCIEN DANS LE MARCHÉ ISÉROIS

En 2024



Un prix médian des maisons anciennes en Isère de 263 000€ en 2024, pour une surface habitable de 108 m² et un terrain de près de 800 m². Des différences de prix toutefois marquées d'une intercommunalité iséroise à l'autre, allant du presque du simple au triple entre la Matheysine et le Massif du Vercors.

Champs d'observation

Les maisons anciennes correspondent aux biens de plus de 5 ans ou d'une seconde vente pour les biens de moins de 5 ans. Afin d'éliminer les transactions qui ne s'effectuent pas forcément au prix réel du marché, les résultats suivants portent uniquement sur les ventes de gré à gré, destinés à un usage strict d'habitation, libres de toute occupation, acquis en pleine propriété, vendus sans part sociale. Sont exclus les ventes en viager, les biens dont la valeur ou la surface habitable est très élevée ou faible, les biens atypiques tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés,... et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier.

2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN



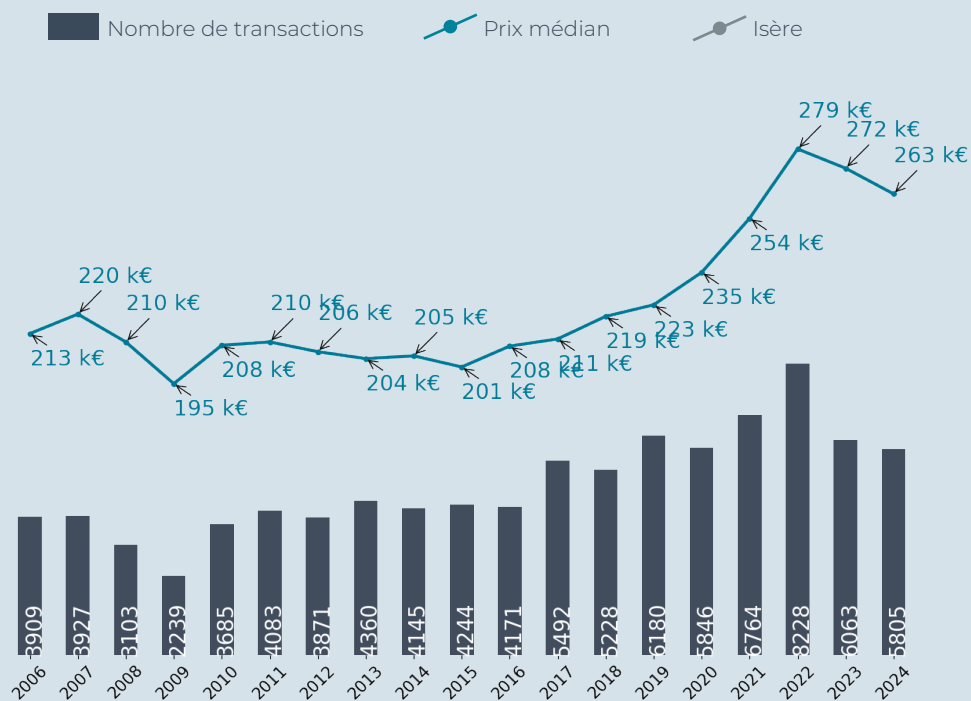
Le marché des maisons anciennes s'est stabilisé en 2024, au même niveau qu'en 2023. Le marché des maisons anciennes résiste donc mieux à la crise que ceux des terrains à bâtir et des appartements neufs comme anciens.

La correction à la baisse des prix, même si elle reste limitée, a pu participer à la stabilisation des volumes de vente.

Des plus élevés dans et autour de la métropole grenobloise, et en grande couronne de Lyon dans le Nord Isère.

PRIX MÉDIAN DE L'INDIVIDUEL ANCIEN ET VOLUMES DE TRANSACTIONS

Entre 2006 et 2024 Isère

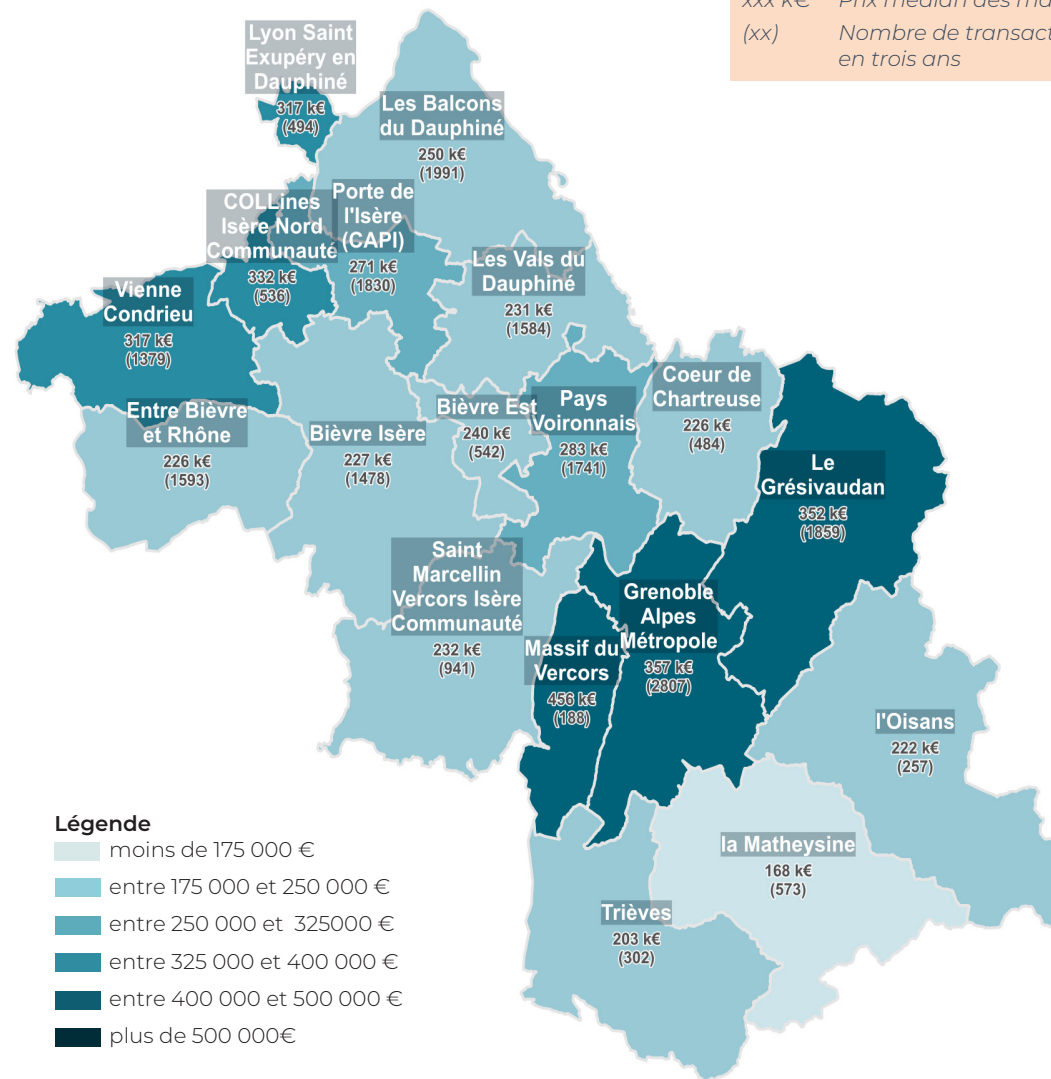


Rappel
Volumés de transactions exhaustifs depuis 2022 avec quasiment 95% des transactions renseignées contre 2/3 avant 2022.

PRIX MÉDIAN DE L'INDIVIDUEL ANCIEN ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

Entre 2022 et 2024

Aide à la lecture
xxx k€ Prix médian des maisons
(xx) Nombre de transactions en trois ans



Légende

- moins de 175 000 €
- entre 175 000 et 250 000 €
- entre 250 000 et 325 000 €
- entre 325 000 et 400 000 €
- entre 400 000 et 500 000 €
- plus de 500 000 €

2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN



PRIX MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES EN FONCTION DE LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Entre 2020 et 2024 Isère

Avant 1949



218 k€
2 228 transactions

1950 à 1975



265 k€
3 208 transactions

1976 à 1989



291 k€
3 475 transactions

1990 à 2005



320 k€
5 535 transactions

Après 2005



298 k€
5 462 de transactions

83% des transactions renseignées

DÉTAILS SUR LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN

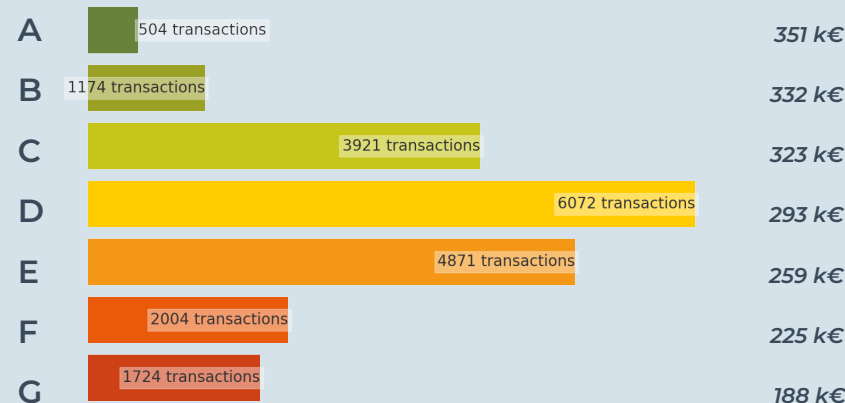
Entre 2022 et 2024

Isère

	Répartition	Prix médian
3 pièces et moins	12%	165 k€
4 pièces	28%	245 k€
5 pièces	30%	285 k€
6 pièces	29%	339 k€

PRIX MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES EN FONCTION DE LEUR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

Entre juillet 2021* et décembre 2024 Isère



* date des nouvelles étiquettes DPE

85% des transactions renseignées

Plus les maisons sont récentes, plus elles se vendent à des prix élevés - mise à part pour les maisons construites après 2005 (ce qui interroge sur les qualités des maisons récentes).

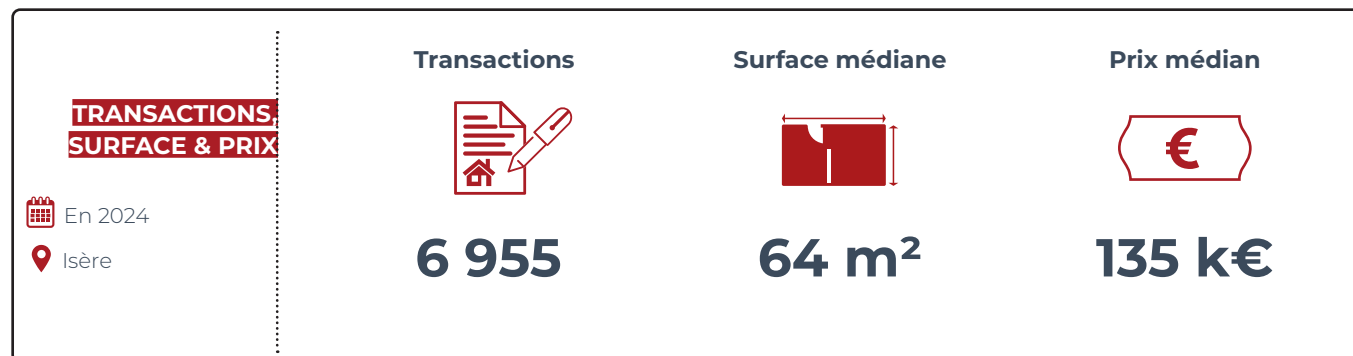
De même, meilleures sont les performances énergétiques d'une maison et plus elle se vend cher, les ménages y accordant de plus en plus d'importance. Entre juillet 2021 et décembre 2024, les logements étiquetés F et G représentent 18% des transactions réalisées en Isère.

2. LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN



POSITIONNEMENT DES PRIX DU COLLECTIF ANCIEN DANS LE MARCHÉ ISÉROIS

En 2024	en €/m ²
CC de l'Oisans	4 960 €
CC du Massif du Vercors	3 390 €
CC Le Grésivaudan	2 750 €
CC Collines Isère Nord Communauté	2 650 €
CC Lyon-Saint-Exupéry en Dauphiné	2 460 €
Isère	2 360 €
Grenoble-Alpes-Métropole	2 320 €
CA Porte de l'Isère (CAPI)	2 250 €
CC Les Balcons du Dauphiné	2 250 €
CA Vienne Condrieu	2 190 €
CC Coeur de Chartreuse	2 170 €
CA du Pays Voironnais	2 100 €
CC Les Vals du Dauphiné	1 930 €
CC Bièvre Isère	1 890 €
CC du Trièves	1 790 €
CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté	1 770 €
CC de Bièvre Est	1 680 €
CC Entre Bièvre et Rhône	1 600 €
CC de la Matheysine	1 400 €



Le prix médian des appartements anciens est de 2 360 €/m² en Isère en 2024, pour une surface médiane de 64 m². Le budget total médian est de 135 000€.

Un poids majeur de la Métropole grenobloise dans le marché du collectif ancien, représentant plus de la moitié des transactions du département en 2024. Des prix à nouveau hétérogènes au sein du département, visibles dans l'écart entre les 1^{er} et 3^{ème} quartiles. Ils sont particulièrement élevés dans le marché touristique spécifique de l'Oisans.

Champs d'observation

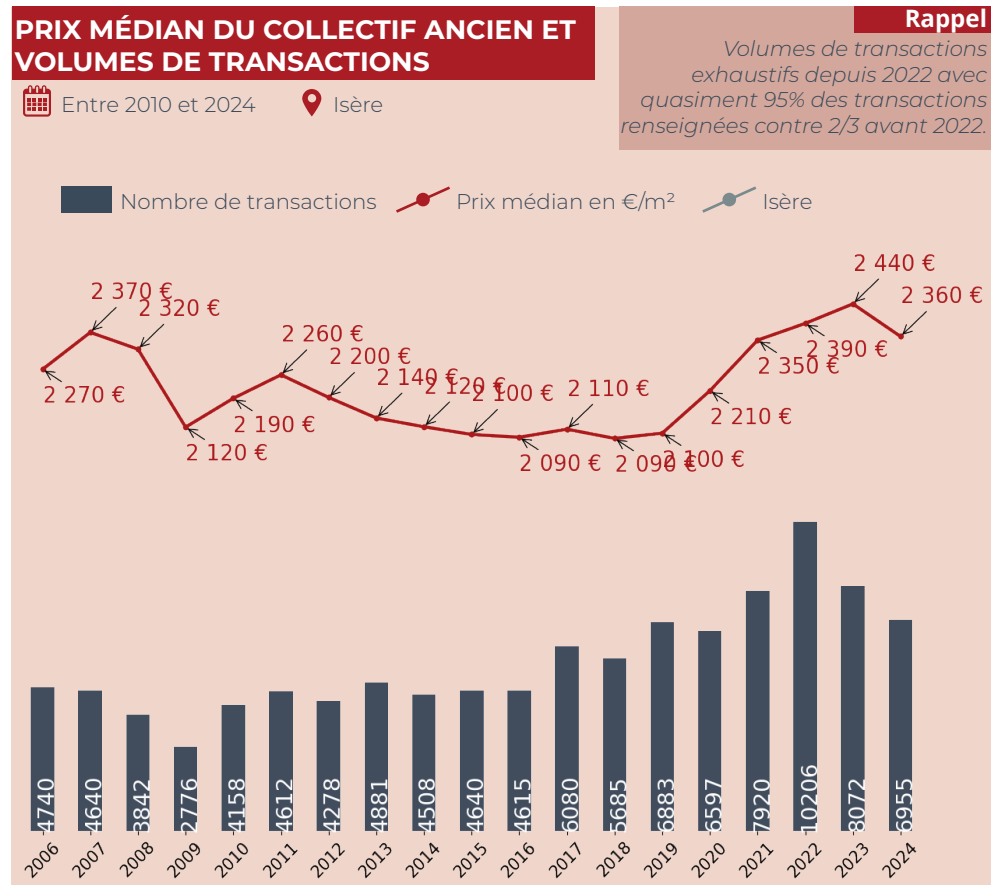
Les appartements anciens correspondent aux biens de plus de 5 ans ou d'une seconde vente pour les biens de moins de 5 ans. Afin d'éliminer les transactions qui ne s'effectuent pas forcément au prix réel du marché, les résultats suivants portent uniquement sur les ventes de gré à gré, destinés à un usage strict d'habitation, libres de toute occupation, acquis en pleine propriété, vendus sans part sociale. Sont exclus les ventes en viager, les biens dont la valeur ou la surface habitable est très élevée ou faible, les biens atypiques tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés,... et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier.

2. LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN



Une baisse des volumes de vente de collectif ancien confirmée en 2024, sans non plus assister à un effondrement (contrairement au collectif neuf).

Une correction des prix à la baisse en 2024, en conséquence de la baisse des volumes. Mais les prix restent relativement élevés dans une perspective longue : seuls les prix enregistrés avant la crise immobilière de 2008 étaient plus élevés.

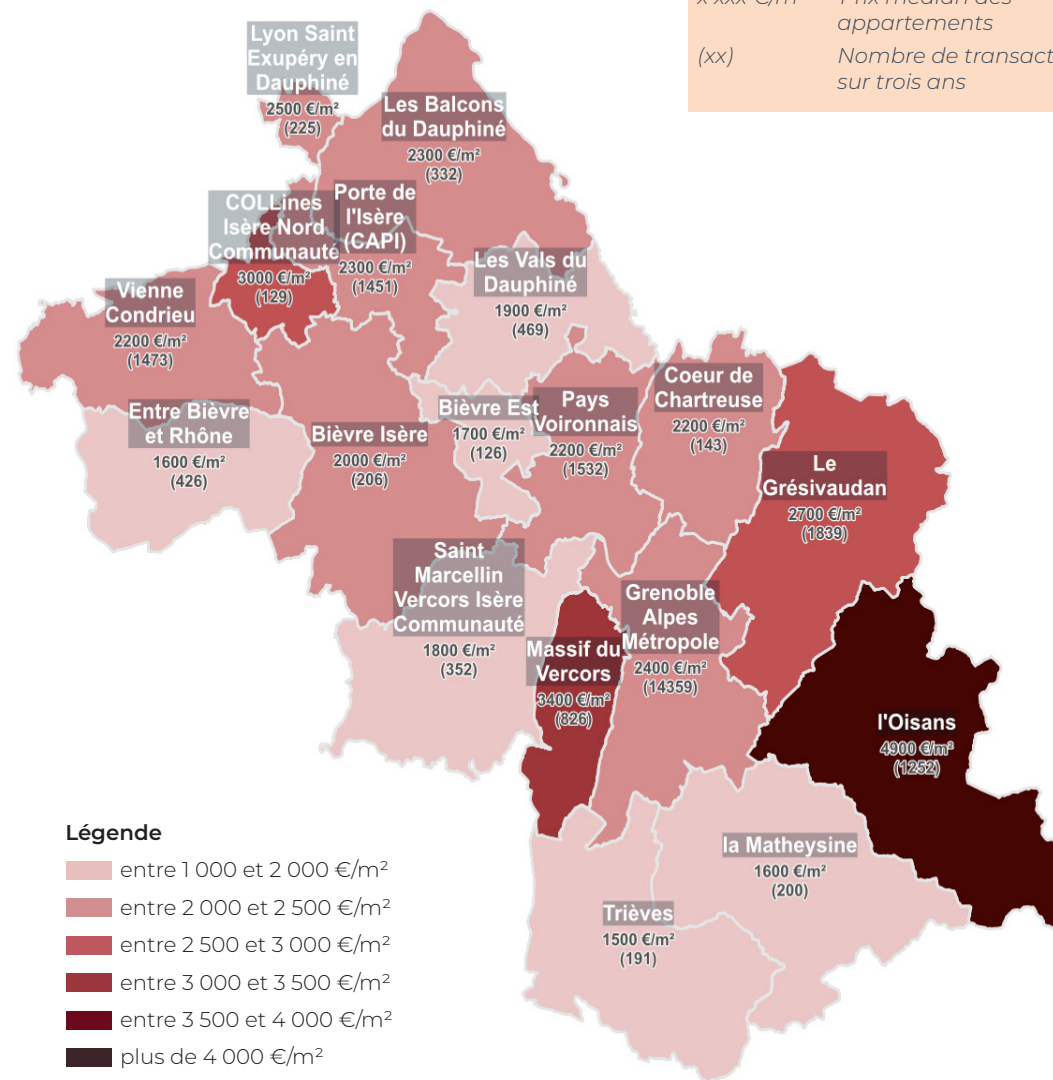


PRIX MÉDIAN DU COLLECTIF ANCIEN ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

Entre 2022 et 2024

Aide à la lecture

x xxx €/m² Prix médian des appartements
(xx) Nombre de transactions sur trois ans



Légende

- entre 1 000 et 2 000 €/m²
- entre 2 000 et 2 500 €/m²
- entre 2 500 et 3 000 €/m²
- entre 3 000 et 3 500 €/m²
- entre 3 500 et 4 000 €/m²
- plus de 4 000 €/m²

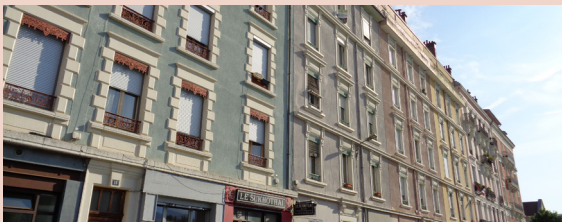
2. LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN



PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS EN FONCTION DE LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Entre 2020 et 2024 Isère

Avant 1949



2 340 €/m²
1 347 transactions

1950 à 1975



2 040 €/m²
5 358 transactions

1976 à 1989



2 510 €/m²
2 879 transactions

1990 à 2005



2 730 €/m²
2 499 transactions

Après 2005



3 020 €/m²
5 503 transactions

82% des transactions renseignées

DÉTAILS DES VALEURS DE MARCHÉS DU COLLECTIF ANCIEN	Répartition		Prix médian
	Entre 2022 et 2024 Isère	1 pièce	12%
	2 pièces	21%	2 660 €/m ²
	3 pièces	31%	2 360 €/m ²
	4 pièces	25%	2 120 €/m ²
	5 pièces et plus	9%	2 160 €/m ²

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS EN FONCTION DE LEUR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

Entre juillet 2021* et décembre 2024 Isère

A	214 transactions	3 180 €/m ²
B	1 029 transactions	3 050 €/m ²
C	5 591 transactions	2 720 €/m ²
D	8 748 transactions	2 290 €/m ²
E	5 940 transactions	2 240 €/m ²
F	2 105 transactions	2 220 €/m ²
G	987 transactions	2 100 €/m ²

* date des nouvelles étiquettes DPE

83% des transactions renseignées

Le segment de marché le plus déprécié reste celui des biens édifiés durant l'après-guerre, du fait de l'abondance de l'offre conjuguée à des caractéristiques qualitatives peu concurrentielles. A l'inverse les biens récents sont valorisés.

L'impact de la performance énergétique sur les prix de vente est assez net, les ménages y accordant de plus en plus d'importance. Entre juillet 2021 et décembre 2024, 13% des appartements échangés étaient étiquetés F ou G (soit une proportion moindre que les maisons, à 13%).

3. LE PROFIL DES ACQUÉREURS

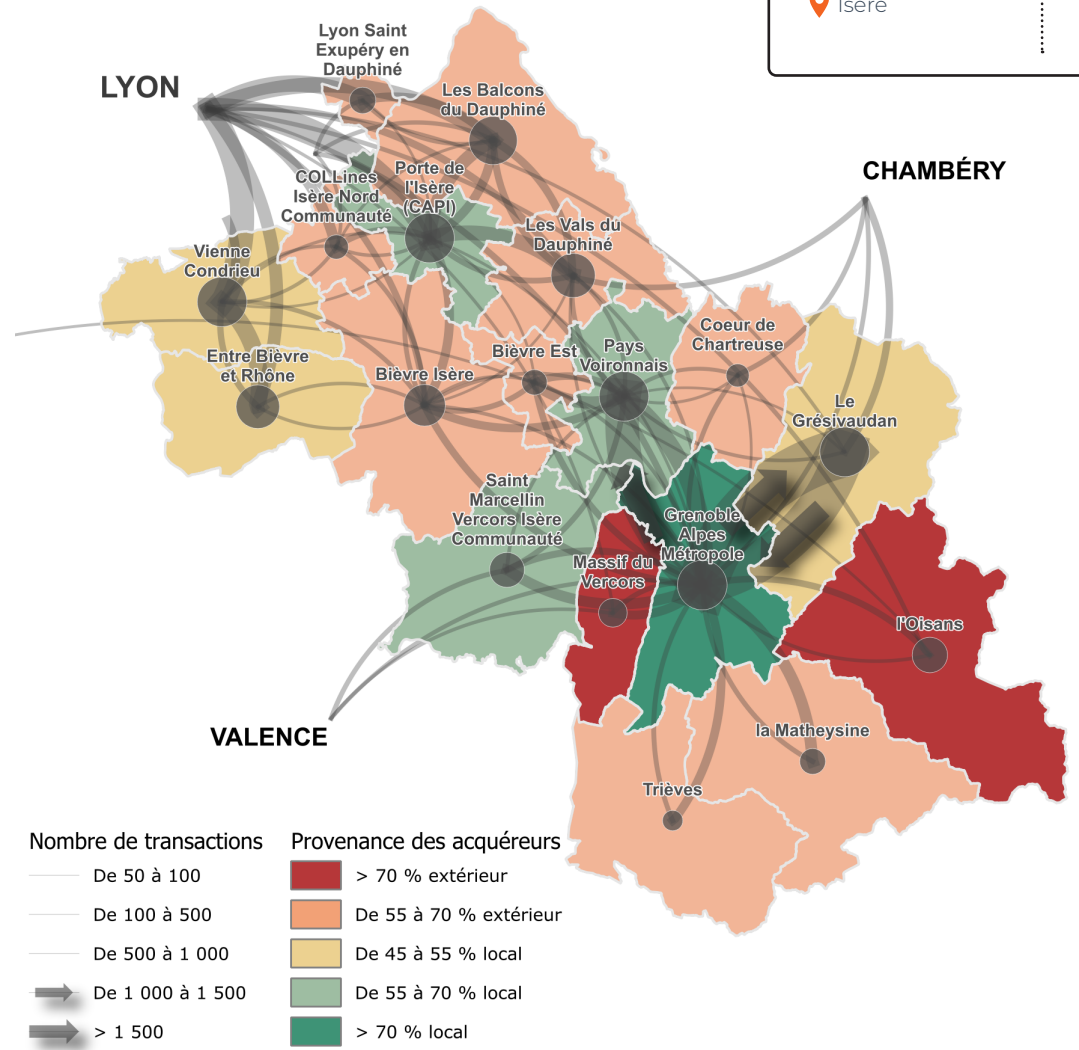


ORIGINE DES ACQUÉREURS PAR EPCI

Entre 2020 et 2024

Aide à la lecture

La couleur représente la part des acquéreurs provenant de l'EPCI. Les traits représentent les flux d'acquéreurs d'un EPCI à l'autre, dans le sens des aiguilles d'une montre.



ORIGINE DES ACQUÉREURS ET PRIX MÉDIAN D'ACHAT

Entre 2020 et 2024

Isère

	Part des acquéreurs internes	Prix d'achat des acquéreurs internes	Prix d'achat des acquéreurs extérieurs	Différence de prix internes / extérieurs
Collectif ancien	79%	2 320 €/m ²	2 540 €/m ²	-10%
Individuel ancien	72%	255 k€	270 k€	-6%
Terrain à bâtir	82%	95 k€	97 k€	-2%

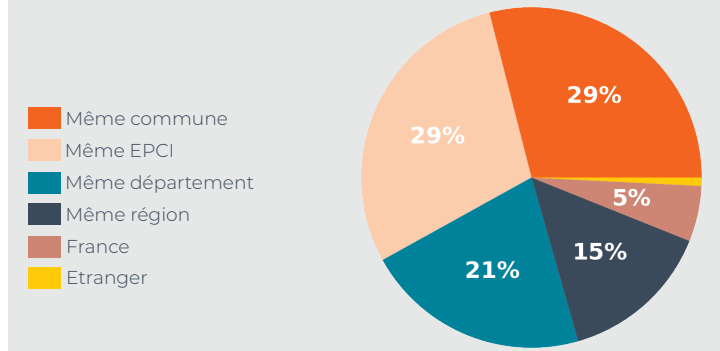
Des flux d'acquisition polarisés par les métropoles grenobloise et lyonnaise, et globalement forts avec les EPCI voisins.

Les acquéreurs provenant de l'Isère achètent des biens moins chers que les acquéreurs externes, profitant de leurs connaissances des marchés locaux.

ORIGINE DES ACQUÉREURS

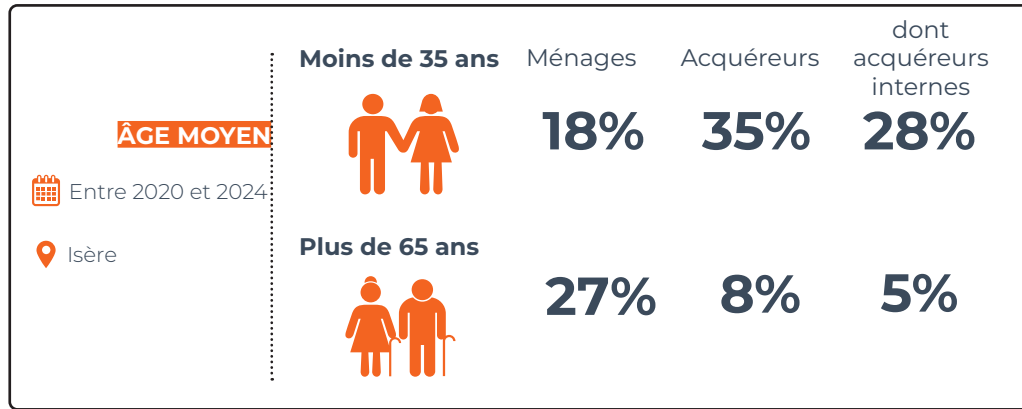
Entre 2020 et 2024

Isère



Part des acquéreurs internes au territoire : **76%**
Part des déménagements internes au territoire : **72%**

3. LE PROFIL DES ACQUÉREURS



Les plus de 65 ans représentent 27% des ménages mais seulement 8% des acquéreurs car ils ont une faible mobilité. A l'inverse, les jeunes représentent 18% des ménages mais 35% des acquéreurs car c'est un âge de forte mobilité résidentielle.

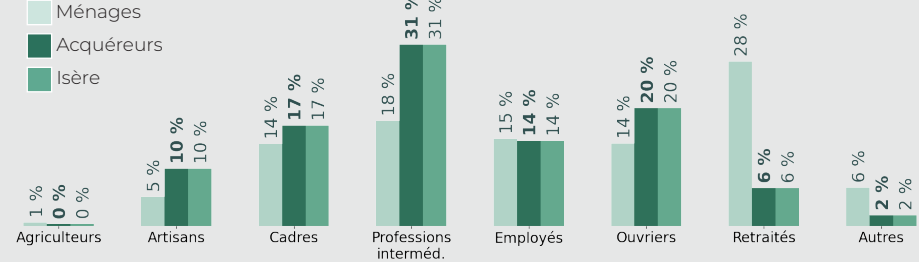
Les cadres sont bien plus représentés au sein des acquéreurs qu'au sein de la population du fait de leur fort pouvoir d'achat. Ils acquièrent en priorité des maisons anciennes qui sont les biens les plus chers du marché. A l'inverse les ouvriers et employés sont légèrement sous-représentés parmi les acquéreurs.

PART DE MARCHÉ SELON LE TYPE DE BIEN ET LA PROFESSION DE L'ACQUÉREUR

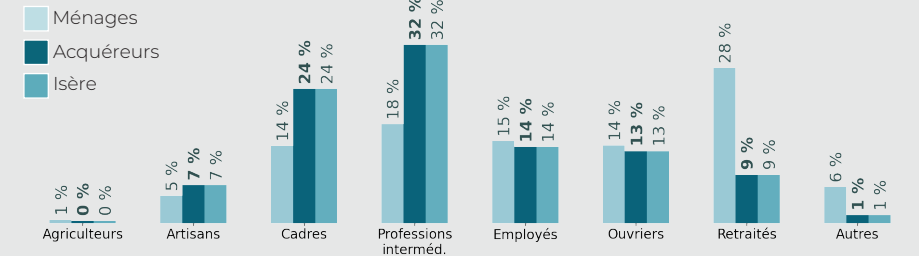
Entre 2020 et 2024

Isère

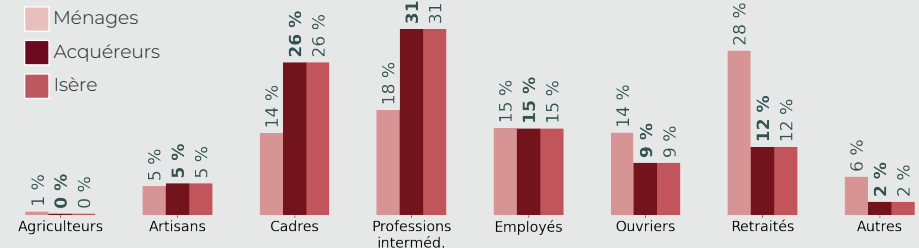
Terrain à bâtir



Individuel



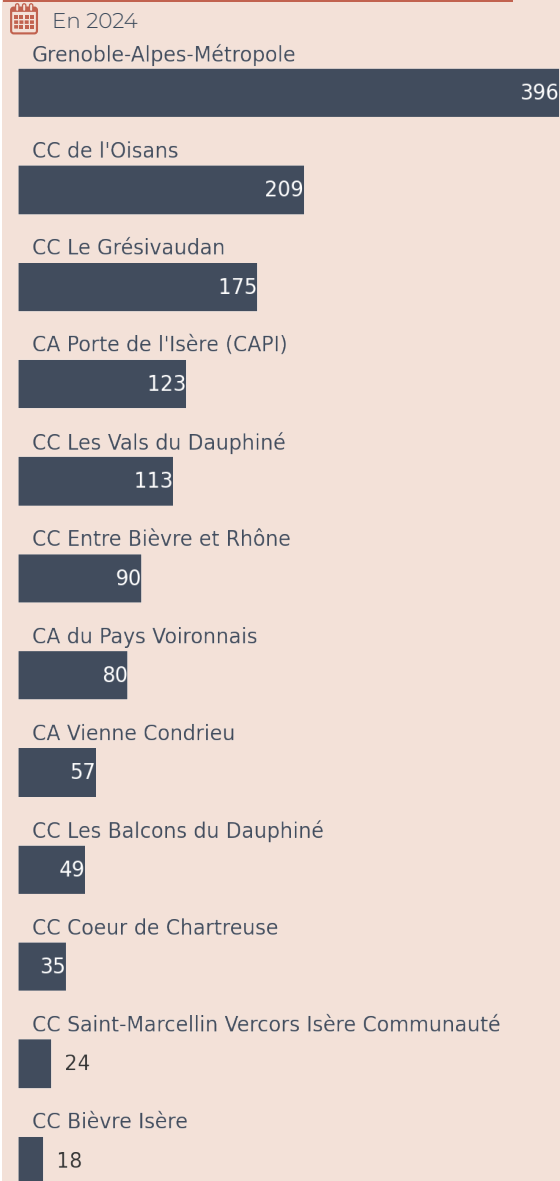
Collectif



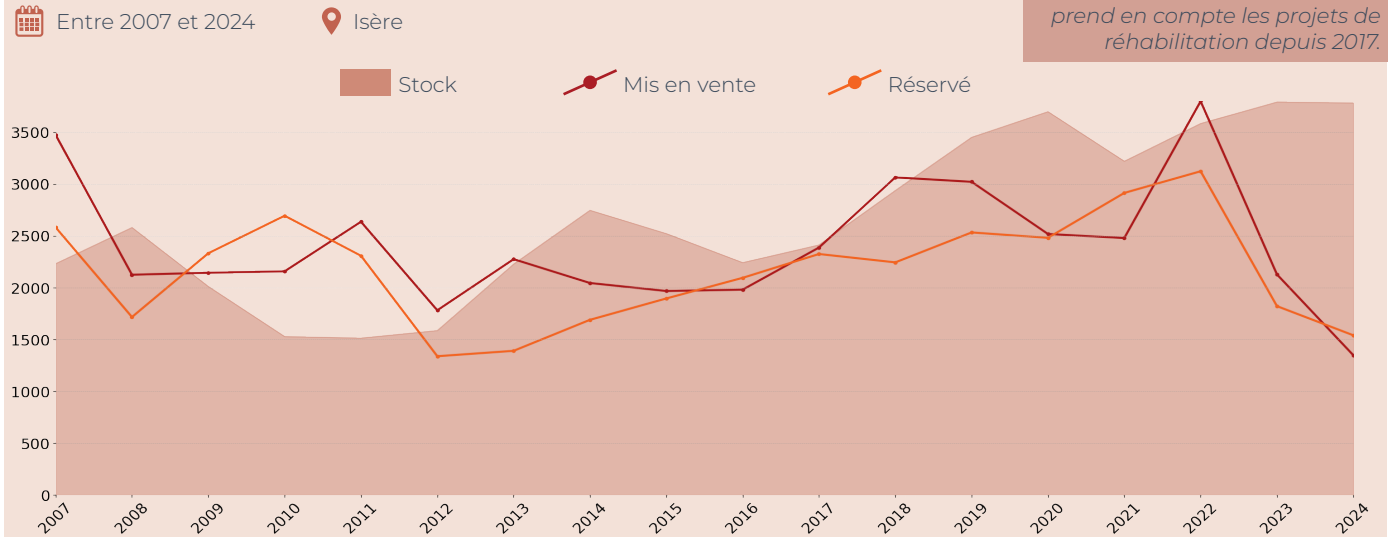
4. LE MARCHÉ DU COLLECTIF NEUF



NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS MIS EN VENTE



COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS



La crise immobilière est particulièrement marquée pour le marché du collectif neuf, qui connaît en Isère comme à l'échelle nationale une importante chute des volumes de réservations et de mises en vente depuis 2023. L'année 2024 affiche les niveaux les plus bas enregistrés depuis le suivi des tendances par l'OFPI en 2007, 2,5 fois inférieurs aux niveaux hauts de 2022. En cause la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêts, le durcissement des conditions d'accès aux emprunts bancaires et plus globalement perte de pouvoir d'achat des ménages entraînant des difficultés de commercialisation pour les promoteurs.

En conséquence les stocks de logements neufs sont à un niveau historiquement élevé.

Champs d'observation

Communiquées par la DREAL Rhône Alpes, les données ECLN sont collectées à partir d'une enquête auprès des promoteurs immobiliers. Sont enquêtés tous les permis de construire autorisés contenant au moins cinq logements et destinés à la vente aux particuliers (vente simple à un acheteur), quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidences principales, secondaires, achat en vue d'une location). Cela exclut les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) et les logements de fonction. Les autres logements en accession sociale sont intégrés.

4. LE MARCHÉ DU COLLECTIF NEUF



PRIX MOYEN DU COLLECTIF NEUF DANS LE MARCHÉ ISÉROIS

En 2024

CC de l'Oisans
8 900 €/m²

CC Le Grésivaudan
4 680 €/m²

Isère
4 480 €/m²

Grenoble-Alpes-Métropole
4 180 €/m²

CA du Pays Voironnais
3 870 €/m²

CC Collines Isère Nord Communauté
3 770 €/m²

CA Porte de l'Isère (CAPI)
3 740 €/m²

CA Vienne Condrieu
3 520 €/m²

CC Lyon-Saint-Exupéry en Dauphiné
3 500 €/m²

CC Les Balcons du Dauphiné
3 290 €/m²

CC Les Vals du Dauphiné
3 140 €/m²

CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté
3 110 €/m²

CC Bièvre Isère
2 930 €/m²

CC Entre Bièvre et Rhône
2 440 €/m²

DÉTAILS DES VALEURS DE MARCHÉS DU COLLECTIF NEUF

Entre 2022 et 2024

Isère

	Répartition	Prix médian
1 à 2 pièces	38%	4 270 €/m ²
3 pièces	40%	3 880 €/m ²
4 pièces et plus	22%	4 340 €/m ²

Malgré la chute des volumes, les prix poursuivent leur augmentation constante, avec un renchérissement encore élevé en 2024.

Du fait des prix significativement plus bas, l'accession sociale résiste mieux à la crise que l'accession libre, avec une part de 20% des réservations en 2024.

ACCESSION SOCIALE

Entre 2022 et 2024

Source : CECIM

Isère

Part
Accession sociale
20%

Prix médian



Accession sociale
2 790 €/m²

Accession libre
4 020 €/m²

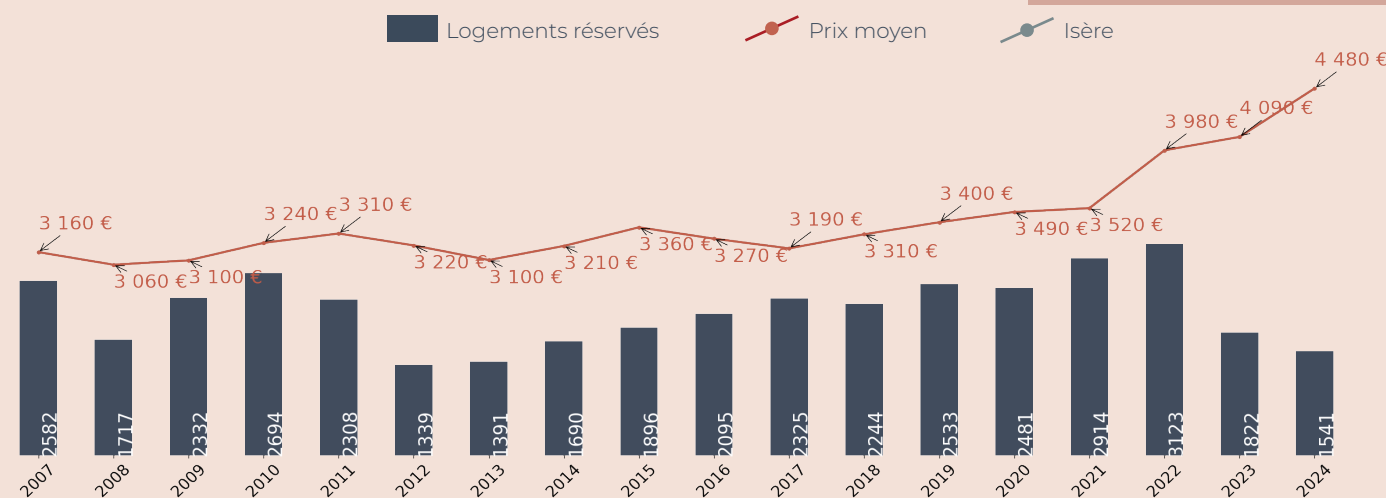
PRIX MOYEN DU COLLECTIF NEUF ET VOLUMES DE TRANSACTIONS

Entre 2007 et 2024

Isère

Rappel

La base de données ECLN prend en compte les projets de réhabilitation depuis 2017.



4. LE MARCHÉ DU COLLECTIF NEUF



OPÉRATIONS ET LOGEMENTS

Entre 2022 et 2024

Isère

Nombre d'opérations

68 opérations / an

Taille des opérations

26 logements / opération

PRIX MÉDIAN DU COLLECTIF NEUF ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

Entre 2022 et 2024
Isère

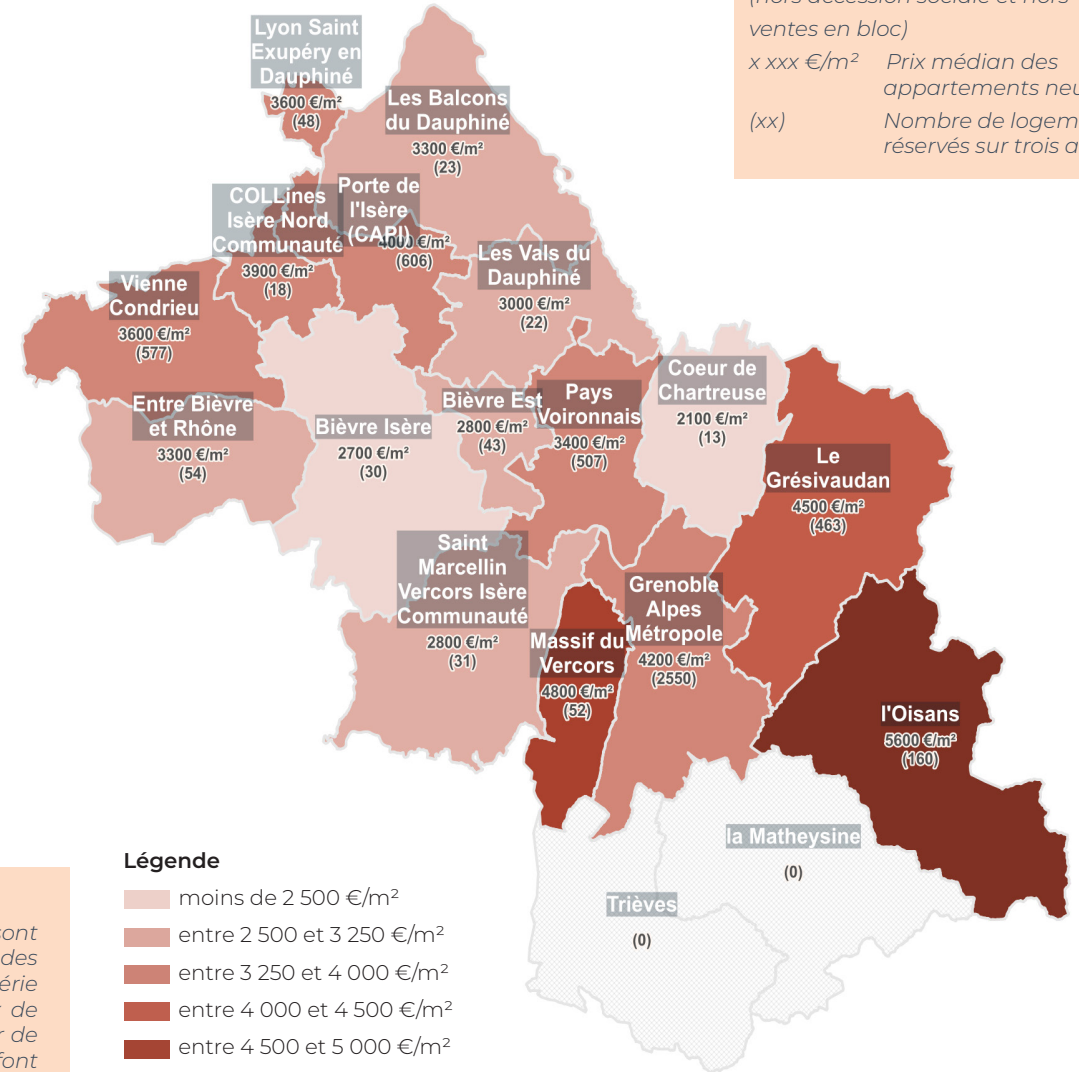
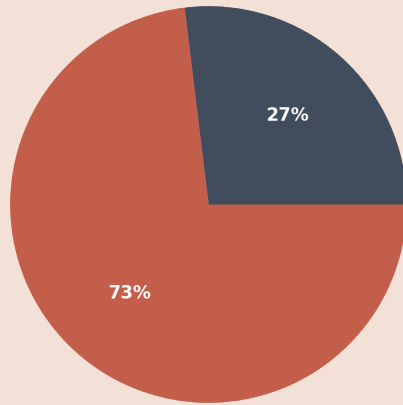
Aide à la lecture

Accession libre uniquement, (hors accession sociale et hors ventes en bloc)
 x xxx €/m² Prix médian des appartements neufs
 (xx) Nombre de logements réservés sur trois ans

ACQUÉREURS DU COLLECTIF NEUF

Entre 2022 et 2024 Isère

- Particuliers
- Investisseurs privés



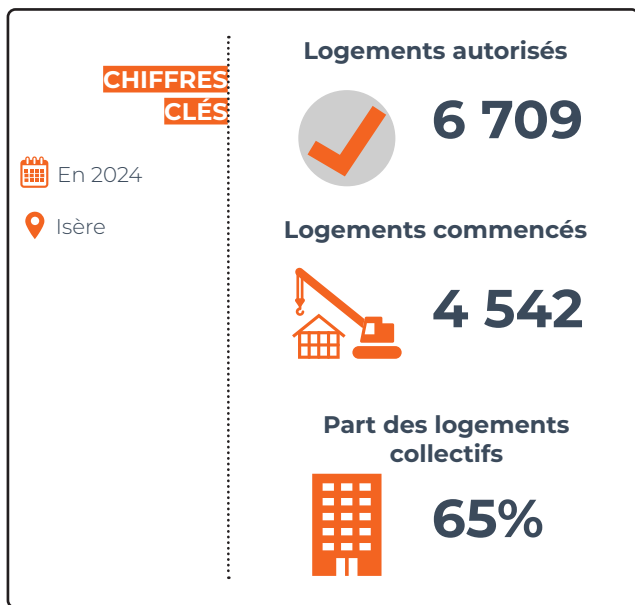
Légende

- moins de 2 500 €/m²
- entre 2 500 et 3 250 €/m²
- entre 3 250 et 4 000 €/m²
- entre 4 000 et 4 500 €/m²
- entre 4 500 et 5 000 €/m²
- plus de 5 000 €/m²

Champs d'observation

Communiquées par le Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière, les données CECIM sont collectées à partir d'une enquête auprès des promoteurs immobiliers. Cette source offre des informations sur le marché immobilier du neuf et détaille pour chaque opération une série d'informations statistiques : le type de construction, l'état de la commercialisation, le prix de réservation, la localisation, etc. Le CECIM annonce que ses données sont exhaustives à partir de 2016. Auparavant, les données CECIM ne sont pas exhaustives et, à la différence d'ECLN, ne font pas l'objet d'un redressement.

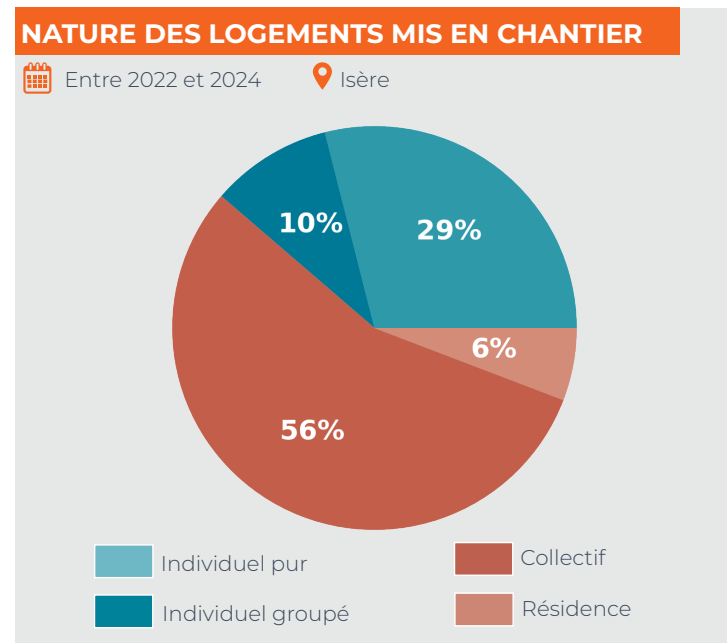
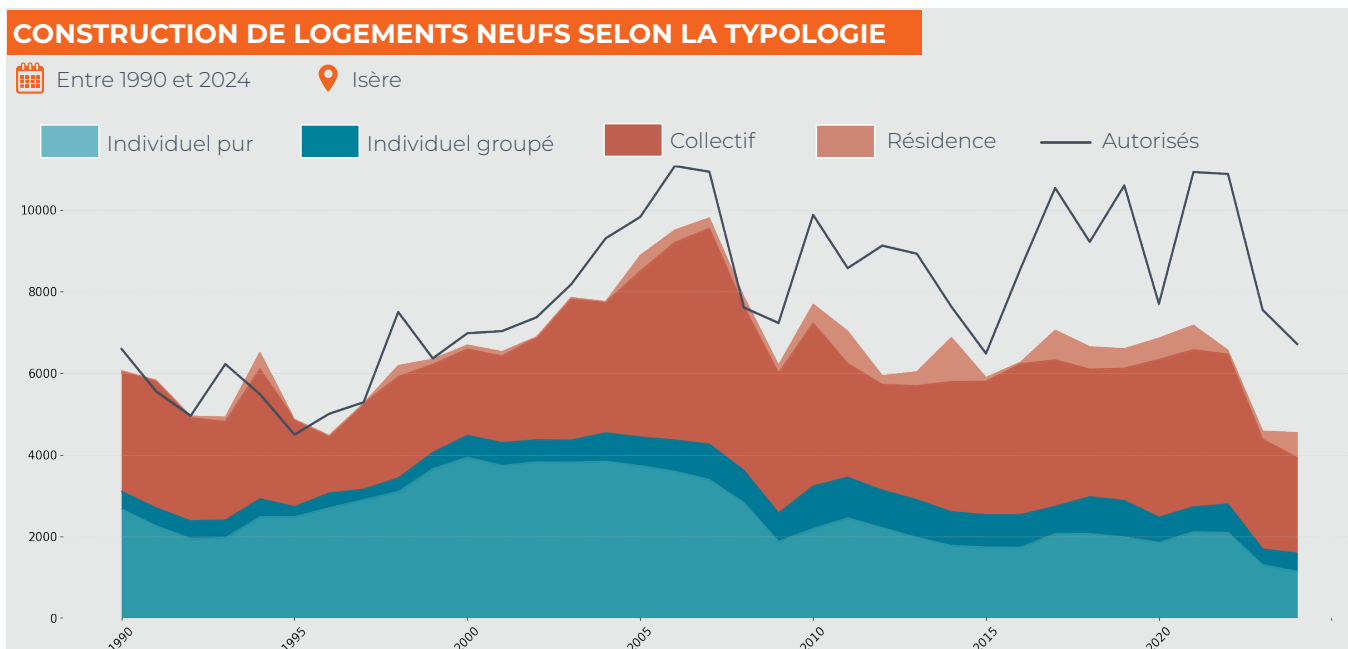
4. LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



Entre 2012 et 2022, autour 7 000 logements sont produits par an, avec des fluctuations. Depuis 2023, on constate une forte diminution du nombre de logements commencés et autorisés, atteignant le niveau le plus bas depuis plus de 30 ans et rejoignant les volumes de la dure crise de 1995. Une baisse qui s'explique par la crise qui frappe actuellement le secteur de l'immobilier, aussi bien pour la construction de maisons que d'appartements.

Le décalage entre le nombre de logements autorisés (permis de construire autorisés) et commencés (effectivement construits) met en évidence des accrues difficultés à mettre en oeuvre les projets immobiliers depuis une quinzaine d'années.

Une production de logements portée par le collectif, représentant 62% des logements commencés entre 2022 et 2024.



4. LA CONSTRUCTION DE LOCAUX

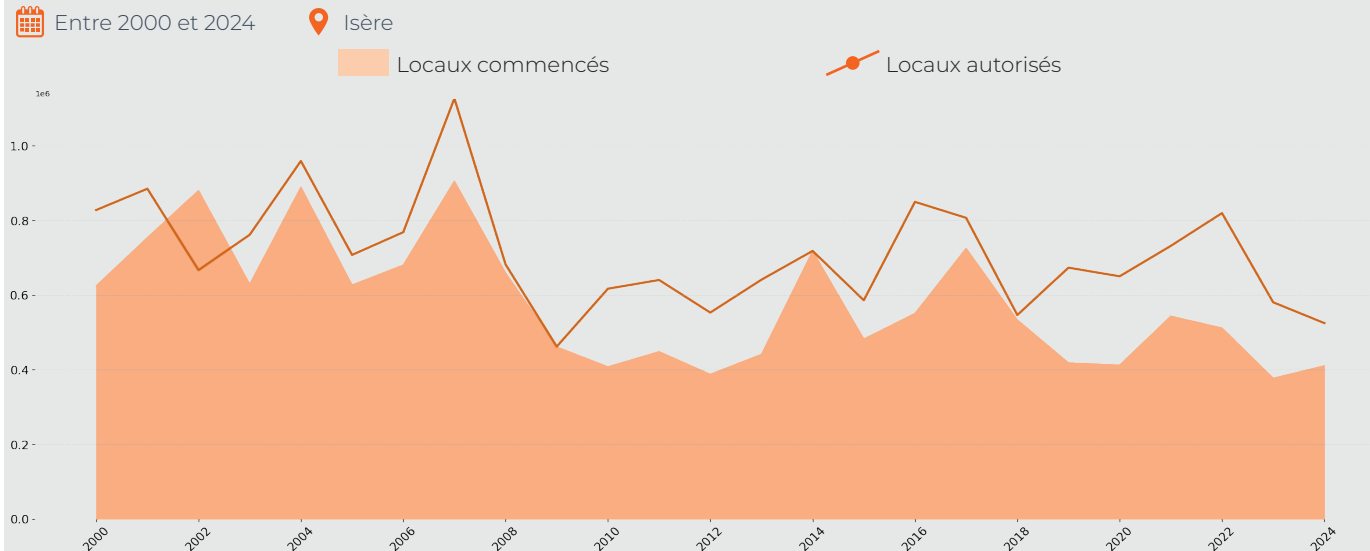


La construction des locaux d'activités commencés est stable entre 2023 et 2024, à un niveau légèrement inférieur aux niveaux des années précédentes. La crise particulièrement forte pour l'immobilier résidentiel ne touche donc pas la construction d'immobilier d'entreprises.

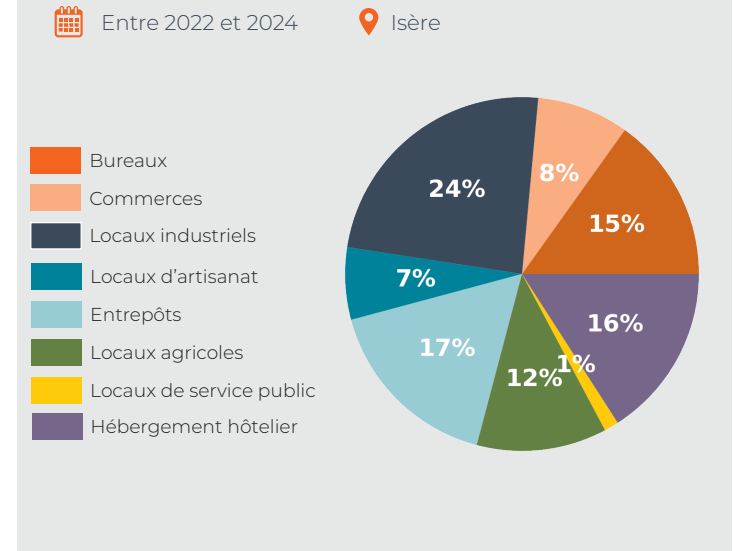
Comme pour les logements, un décalage entre les locaux d'activités commencés et autorisés est observé depuis une quinzaine d'années.

Entre 2022 et 2024, la production de locaux d'activités est polarisée par les locaux industriels et dans une moindre mesure par les bureaux et les hébergements hôteliers.

CONSTRUCTION NEUVE DES LOCAUX D'ACTIVITÉS



NATURE DES LOCAUX MIS EN CHANTIER



au titre des EPCI



au titre des partenaires publics



Les fiches OFPI sont réalisées par



POUR ALLER PLUS LOIN
Cartes, indicateurs, publications

www.ofpi.aurg.org