

# CHIFFRES-CLÉS DES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER TOURISTIQUE 2023

## MASSIFS ISÉROIS

### Méthodologie

L'étude s'inscrit dans le cadre d'une commande passée par Isère Attractivité à l'Agence. Les fiches sont le produit d'un travail d'exploration méthodologique de deux ans, visant à qualifier les marchés de l'immobilier touristique de l'Isère, à l'échelle des massifs et des stations.

Ce travail a permis l'élaboration de fiches, à l'échelle des 5 massifs et des 12 stations représentés sur la carte ci-contre. Les dynamiques des marchés d'immobilier touristique, de la construction et réhabilitation de locaux touristiques y sont notamment traitées, ainsi que des données complémentaires sur les marchés résidentiels et touristiques confondus.

Pour cela, deux bases de données ont été créées par l'Agence : HEBto, base de recensement des hébergements touristiques, et TRANSACTo, base des transactions d'immobilier touristique. Les fiches massifs, stations et chiffres-clés 2023 s'appuient sur les derniers millésimes disponibles, à savoir 2021 pour les données issues des bases HEBto et TRANSACTo et 2022 pour les données Perval et Sitadel.

Le périmètre de l'étude et la méthodologie sont présentés en pages 3 et 4 du présent document.

## DYNAMIQUES DES MARCHÉS D'IMMOBILIER TOURISTIQUE Chiffres clés 2021

Source : base TRANSACTo 2022 de l'Agence, créée à partir des Fichiers Fonciers, d'Apidae, d'Infos Refuges et de DV3F.

\* L'année 2020 présentant peu de transactions du fait de la crise sanitaire, l'année 2019 a été retenue pour la comparaison des données.



514

Transactions d'immobilier touristique en 2021



Une diminution du nombre de transactions (1 230 en 2019\*)

32 %

De transactions de copropriétés touristiques

117,6 M €

Volume financier total des transactions réalisées en 2021

1 361

Transactions de biens résidentiels à l'échelle des massifs isérois, représentant 243 M €

### FOCUS PAR VOCATION TOURISTIQUE

Chiffres 2021 Evolution sur 5 ans (2017-2021)

|                            | Copropriétés touristiques | Résidences secondaires | Hébergement collectif    | Résidences de tourisme   | Hôtels                   |
|----------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| NOMBRE DE TRANSACTIONS     | 167 ↓                     | 274 →                  | 10 →                     | 28 →                     | 42 →                     |
| PRIX MÉDIAN                | 3 200 €/m <sup>2</sup> ↑  | 249 900 € ↑            | 2 820 €/m <sup>2</sup> ↑ | 3 980 €/m <sup>2</sup> → | 1 840 €/m <sup>2</sup> → |
| SURFACE MÉDIANE PAR LOCAUX | 37 m <sup>2</sup>         | 98 m <sup>2</sup>      |                          | 41 m <sup>2</sup>        |                          |

### FOCUS PAR TYPE DE LOCAUX TOURISTIQUES

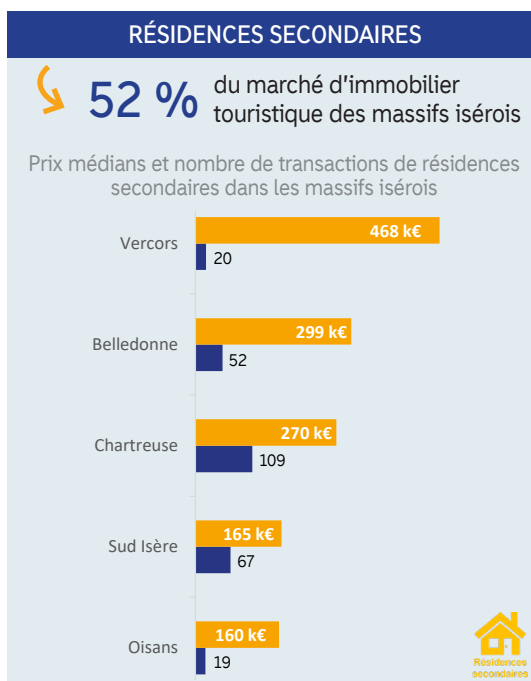
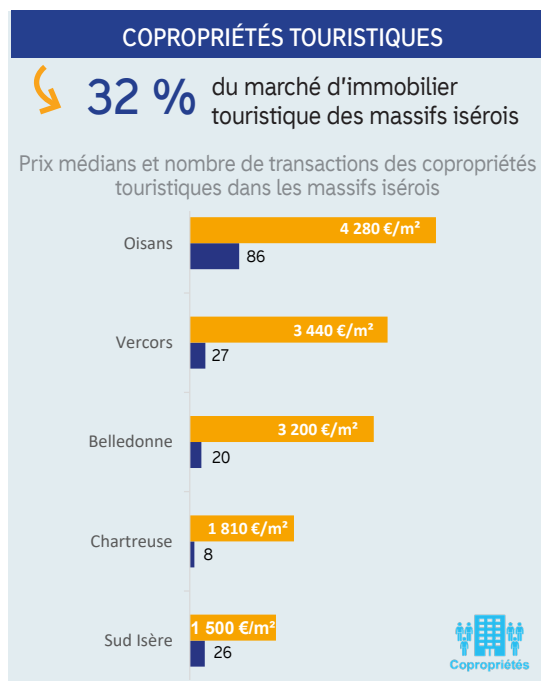
|                            | Appartements             | Maisons           |
|----------------------------|--------------------------|-------------------|
| NOMBRE DE TRANSACTIONS     | 184 ↓                    | 278 →             |
| PRIX MÉDIAN                | 3 140 €/m <sup>2</sup> ↑ | 249 900 € ↑       |
| SURFACE MÉDIANE PAR LOCAUX | 37 m <sup>2</sup>        | 98 m <sup>2</sup> |

### PRÉCISION MÉTHODOLOGIQUE

Les analyses effectuées se basent sur une double approche : par vocations touristiques, définies sur la base des définitions du code du tourisme (base HEBto créée par l'Agence), et par type de local touristique (maison, appartement), sur la base de la nomenclature des fichiers fonciers. Ces deux approches ne sont pas exclusives.

# DONNÉES DÉTAILLÉES PAR MARCHÉ Chiffres clés 2021

Source : base TRANSACTo 2022 de l'Agence, créée à partir des Fichiers Fonciers, d'Apidae, d'Infos Refuges et de DV3F.



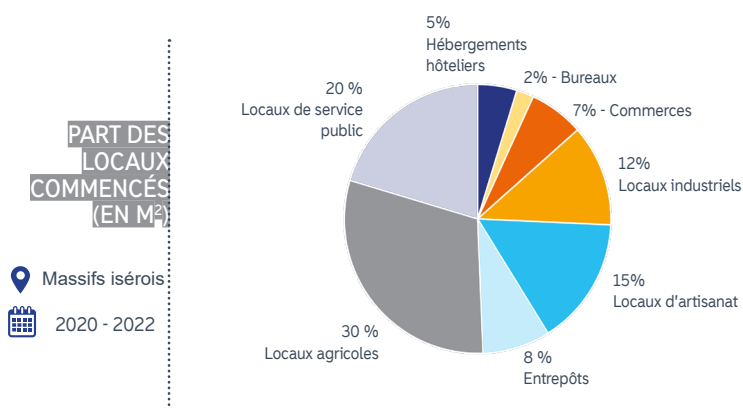
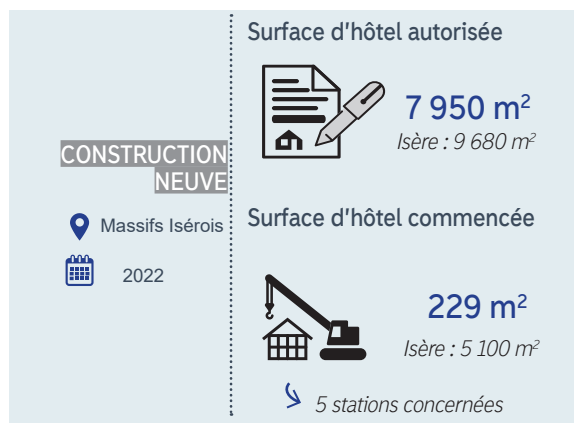
A titre comparatif, le prix médian d'un appartement résidentiel en 2021 dans les massifs isérois est de 2 750€/m².

Le nombre de transactions de copropriétés touristiques est particulièrement faible en 2021. A titre comparatif, entre 2017 et 2019 on comptait en moyenne 770 transactions par an à l'échelle des massifs isérois.

■ Prix  
■ Nombre de transactions

# DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION DES LOCAUX D'ACTIVITÉS Chiffres clés 2022

Source : Sitadel 2022

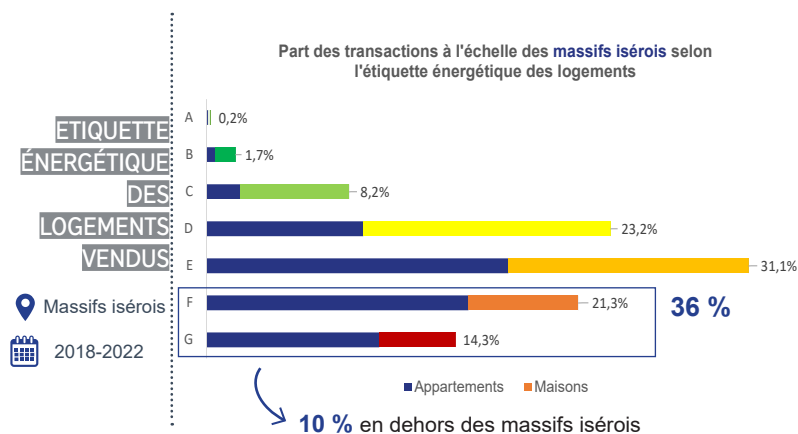


## MARCHÉS RÉSIDENTIELS ET TOURISTIQUES CONFONDUS

# CARACTÉRISTIQUES DES ACQUÉREURS ET ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS

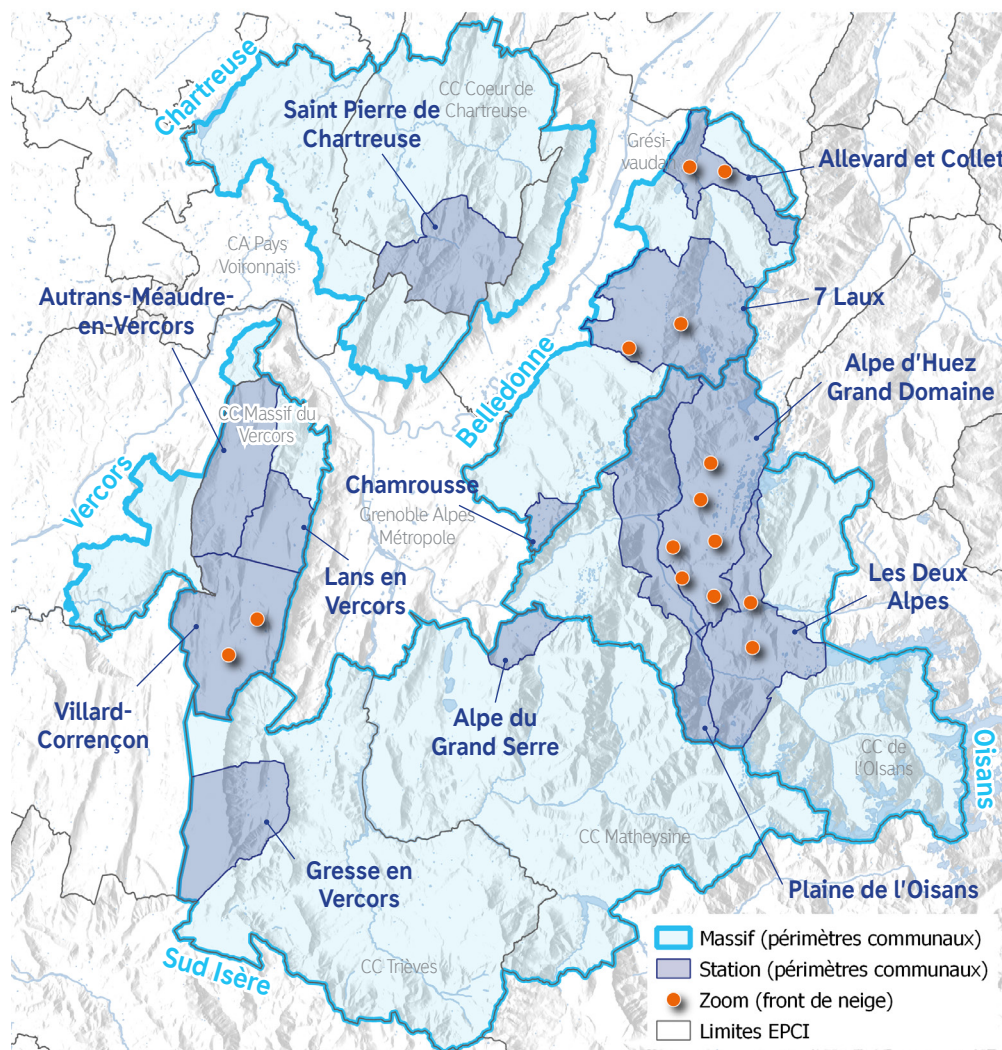
Marchés résidentiels et touristiques confondus : maisons anciennes, appartements anciens et terrains à bâtir

Sources : AURG d'après Notaires de France - Perval 2022, Insee RP 2020



## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

### PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE



Les **perimètres Massif** ont été délimités par Isère Attractivité, ils suivent les limites communales. Les **perimètres de Station** sont également sur les perimètres communaux. Sur certaines stations, des **zooms** sont définis à façon (14 au total), correspondant aux fronts de neige ou villages-stations :

| ZOOMS PAR STATION |   |
|-------------------|---|
| <b>Belledonne</b> | Allevard : centre-bourg, Collet<br>7 Laux : Le Pleynet, Papoutel  |
| <b>Oisans</b>     | Alpes d'Huez Grand Domaine : Alpe d'Huez, Oz-en-Oisans, Vaujany, Villard-Reculas, Auris en Oisans, les Deux Alpes<br>Les Deux Alpes : Le Freynet d'Oisans, les Deux Alpes |
| <b>Vercors</b>    | Villard-Corrençon : station Corrençon, station Villard  |

*Les massifs et stations non mentionnés dans le tableau ci-dessus n'ont pas fait l'objet de zoom.*

## MÉTHODOLOGIE

Ces fiches sur les marchés d'immobilier touristique reposent sur **deux bases de données créées par l'Agence** :

> **HEBto Base de recensement des hébergements touristiques**

Le résultat d'un travail initié en 2010 dans le cadre de la démarche MONTAGNE 2040 (Région AURA) en lien avec l'Inrae et Isère Attractivité, et en co-construction avec le Cerema. Un recensement basé sur les données Majic, Apidae et Refuges.

> **TRANSACTo Base des transactions d'immobilier touristique**

Croisement réalisé par l'Agence entre HEBto et la base DV3F de la DGFIP recensant l'ensemble des transactions immobilières et foncières pour extraire les transactions d'immobilier touristique.

Deux autres bases de données sont utilisées dans les fiches, dont les indicateurs sont issus de **l'OFPI (Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère)** :

> **Sitadel** : base de la DREAL suivant la construction et la réhabilitation, utilisée dans les fiches pour suivre la construction d'hôtels.

> **Perval** : base recensant les transactions résidentielles issues des Notaires (appartements, maisons et terrains à bâtir). Les informations sur l'origine des acquéreurs, leur statut d'activités ainsi que l'étiquette énergétique des logements sont exploitées dans ces fiches.

## DÉTAILS DES SEGMENTS DE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TOURISTIQUE

### ANALYSE PAR VOCATION DES LOCAUX TOURISTIQUES

**Copropriétés  
touristiques**



**Résidences  
de tourisme**



**Hébergements  
collectifs**



**Résidences  
secondaires**



**Hôtels**



**Hôtellerie de  
plein air**



### ANALYSE PAR TYPE DE LOCAUX TOURISTIQUES

**Appartements  
touristiques**



**Maisons  
touristiques**



Les catégories en couleur (et non en gris) font l'objet d'une analyse spécifique dans les fiches car ces segments recueillent suffisamment de transactions