

CONSOMMATION FONCIÈRE

MARCHÉS RURAUX

MARCHÉS RÉSIDENTIELS ET CONSTRUCTION

2022

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**

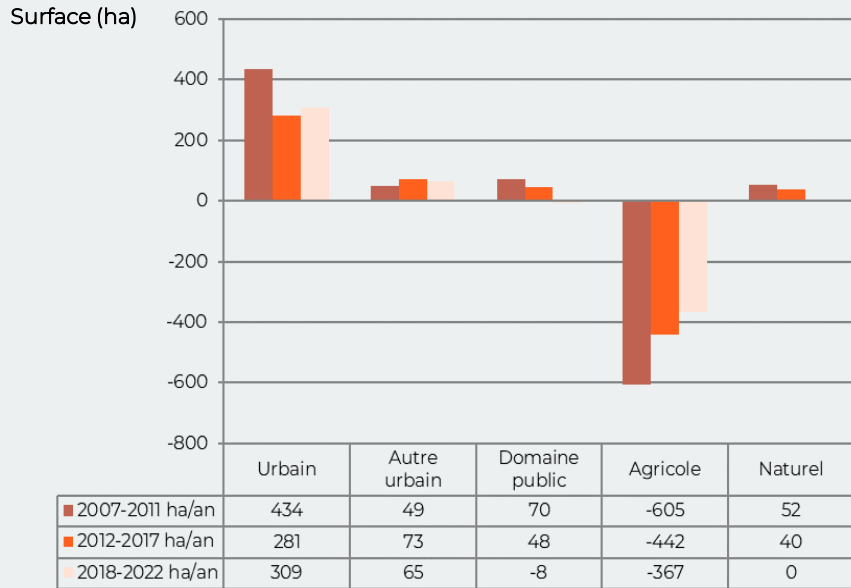


CONSOMMATION FONCIÈRE ET OCCUPATION DES SOLS

CONSUMMATION FONCIÈRE ET CHANGEMENT D'USAGE DES SOLS EN 2022



Dynamique de changements d'usage



Changement d'usage uniquement lié à la classe « urbain » entre 2008 et 2022



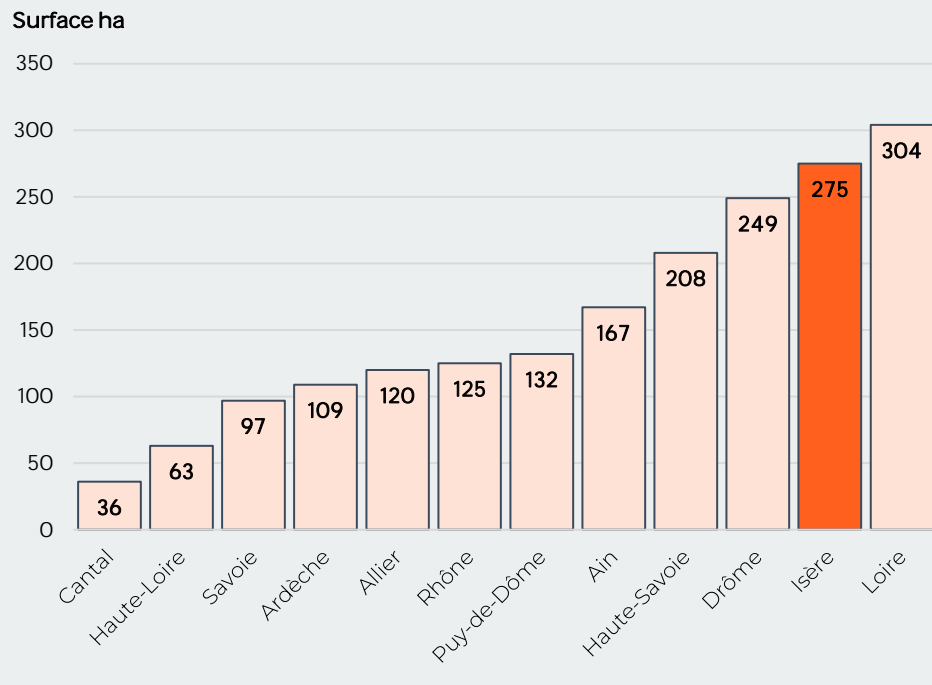
Champs d'observation

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.

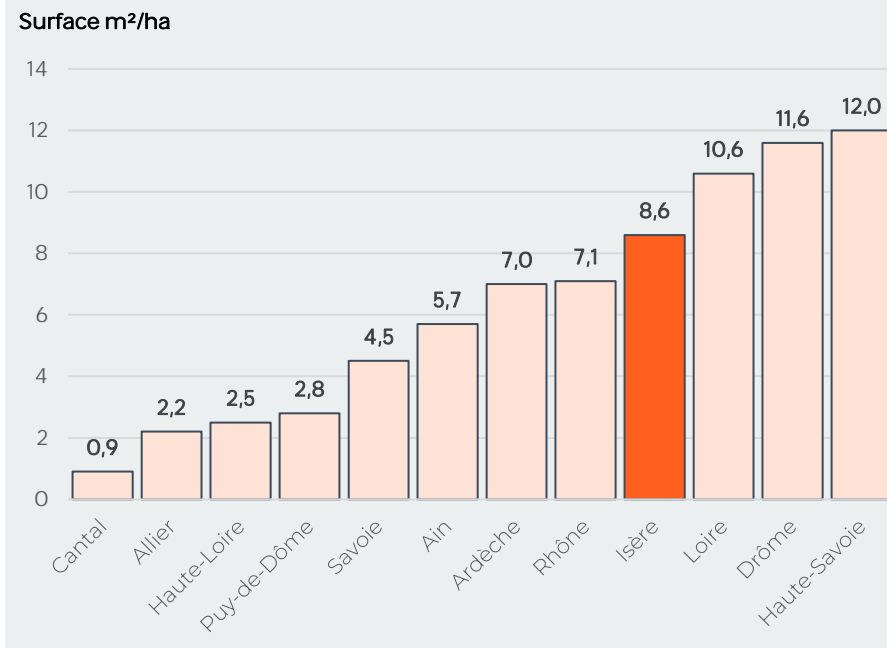
On considère 5 types d'occupations correspondant à des ensembles de classes fiscales : **Urbain** (surfaces en natures fiscales de sol et jardin) ; **Autre urbain** (surfaces en natures fiscales d'agrément, de terrain à bâtir, de voie ferrée, de carrière), **Agricole** (surfaces en natures fiscales de 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 2022

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



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



A retenir

Sur les 1 781 ha nouvellement urbanisés en 2022 à l'échelle régional, **15% l'ont été dans le département de l'Isère, soit 275 ha.**

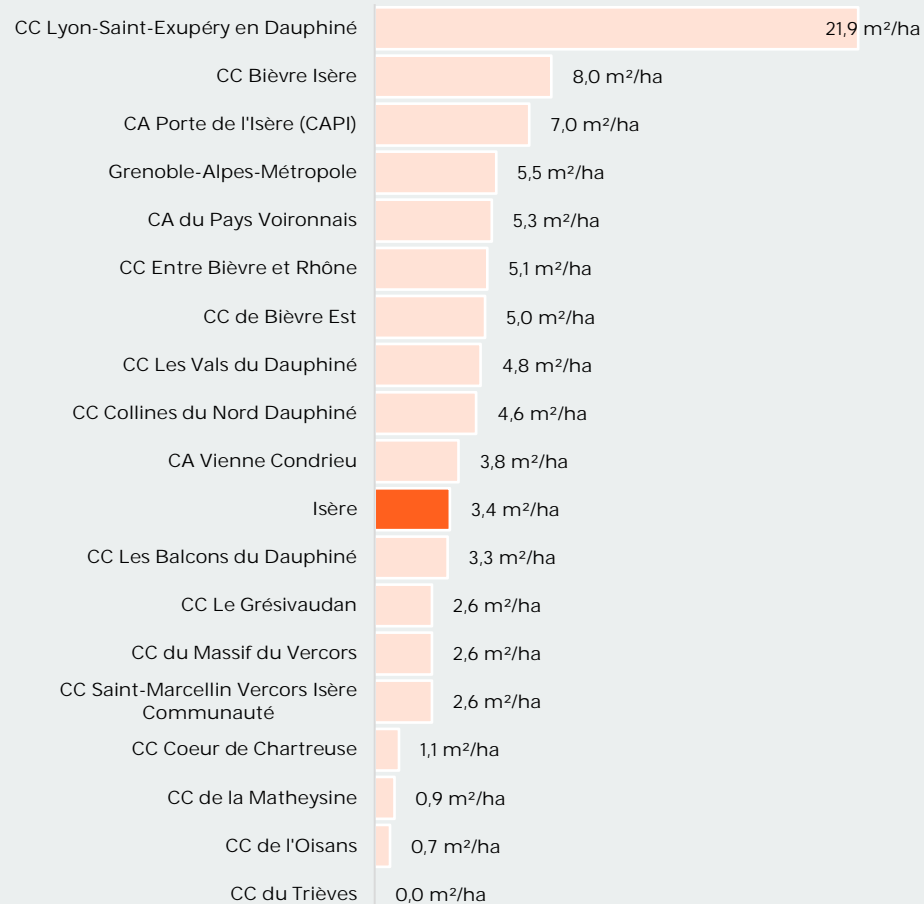
A retenir

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.

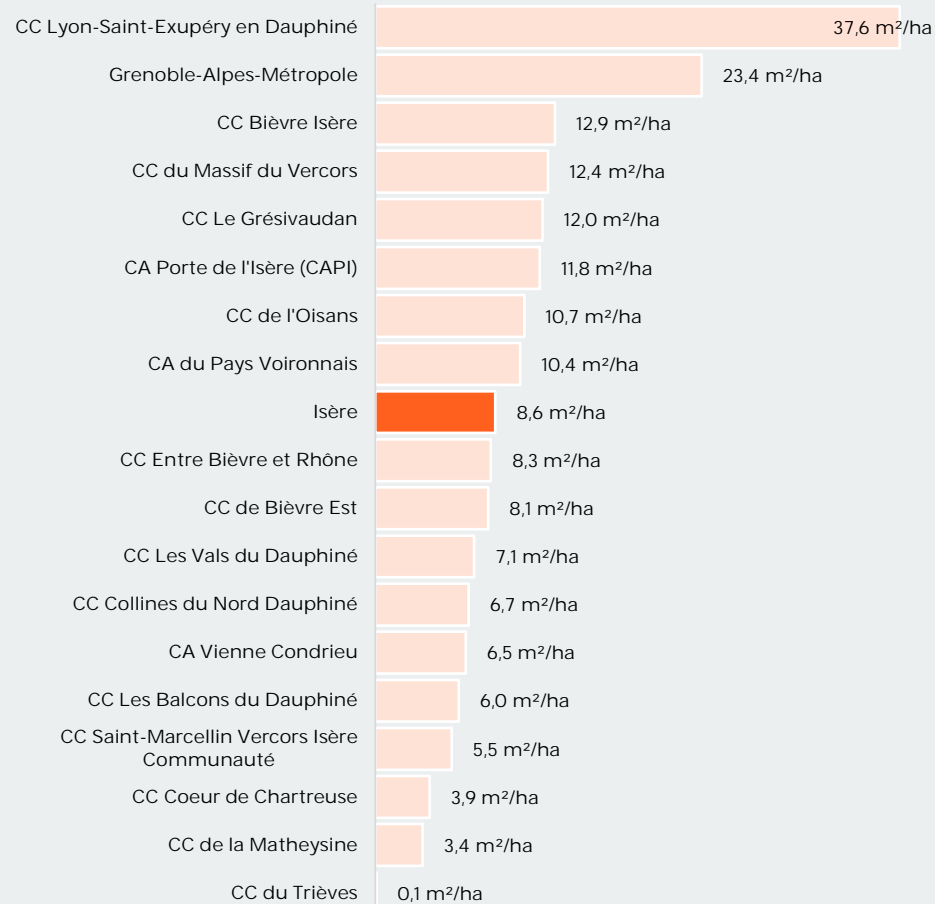
En 2022, la croissance des espaces urbains représente 3,4 m² par ha du territoire départemental. **Rapportée à la surface agricole, cette croissance s'élève à 8,6 m² par ha.**

ANALYSE COMPARÉE DE LA CROISSANCE DES ESPACES URBAINS BÂTIS EN 2022

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 2018 ET 2022

Entre 2018 et 2022, en moyenne



+309,5 ha/an
Urbain

Point de vigilance

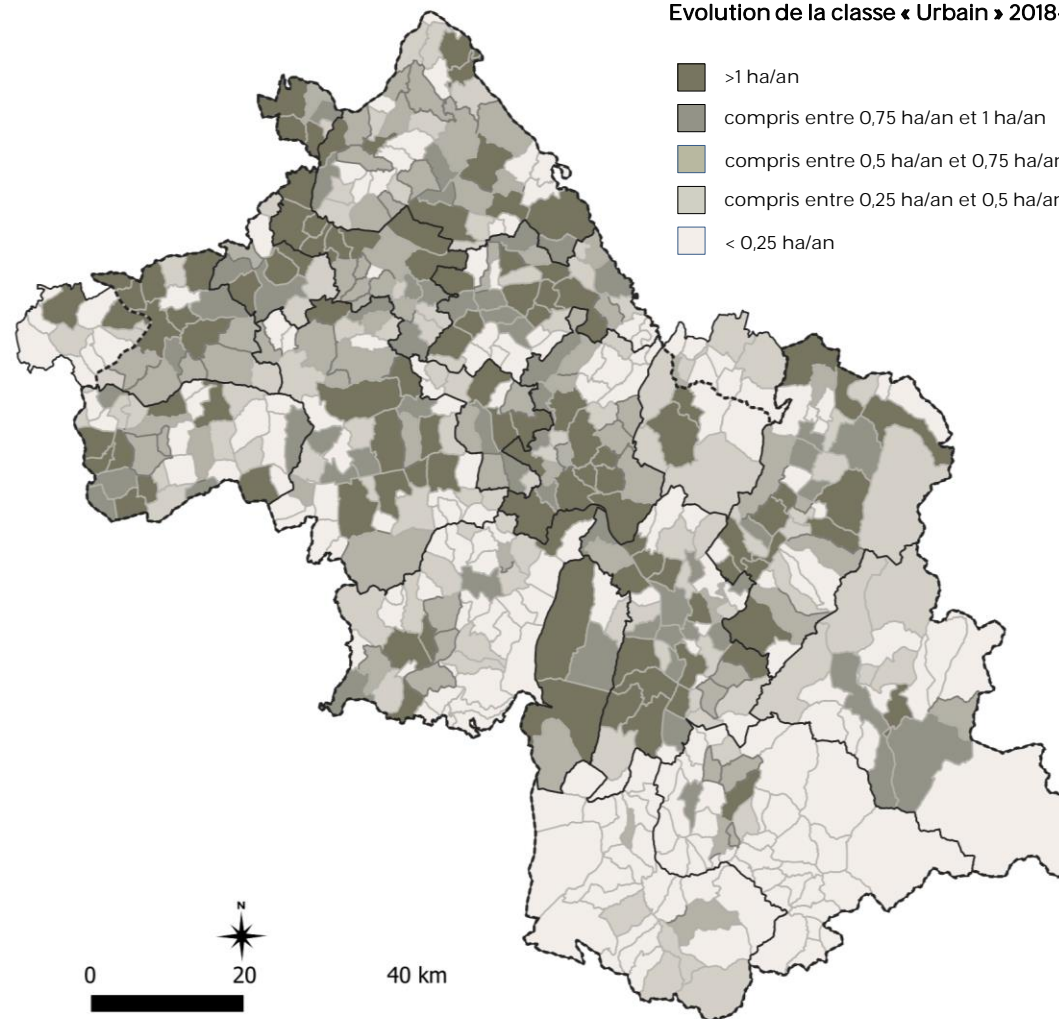
Les chiffres présentés dans cette page ne concernent que la classe dite « urbain » regroupant les surfaces en natures fiscales de sol (support de bâti) et de jardin (attenant au sol). Les chiffres sont exprimés en valeur absolue à l'échelle communale pour illustrer les volumes urbanisés.

A retenir

- Commune où la croissance est la plus forte : Saint-Quentin-Fallavier (13,7 ha/an)
- 103 communes (19 % des communes du département) ont connu une croissance des espaces urbains bâtis supérieure à 1 ha/an entre 2018 et 2022.
- 21 communes (4 % des communes du département) n'ont pas connu de croissance des espaces urbains bâtis entre 2018 et 2022.

Dynamique d'urbanisation à l'échelle communale entre 2018 et 2022

Evolution de la classe « Urbain » 2018-2022

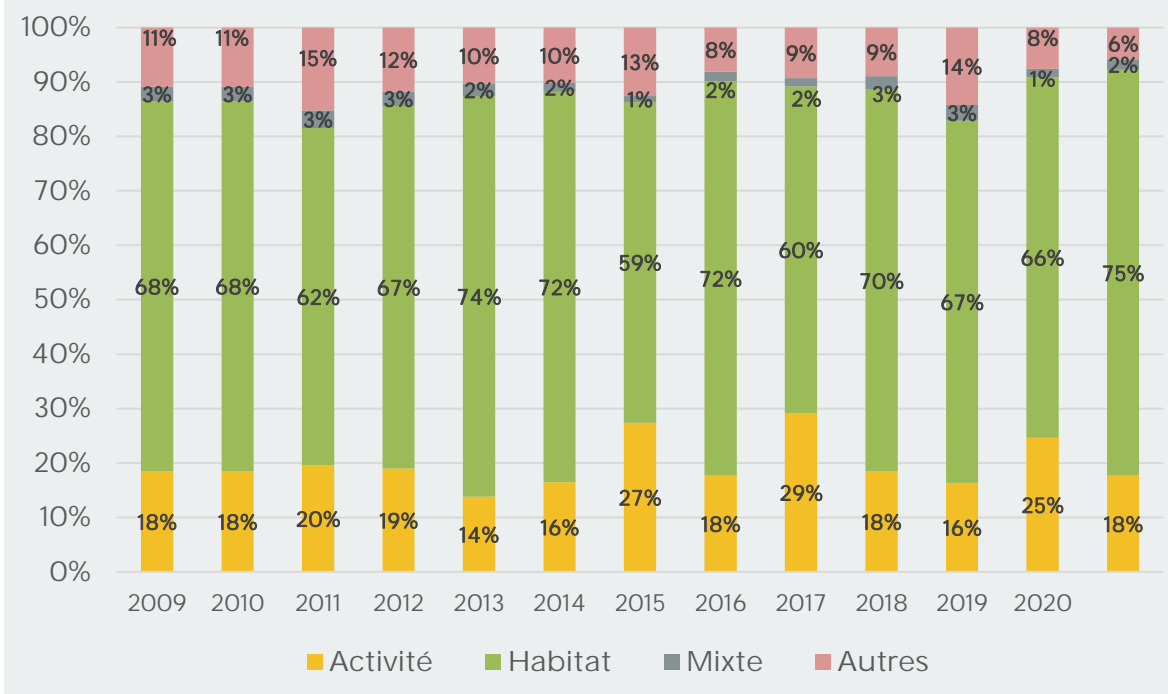
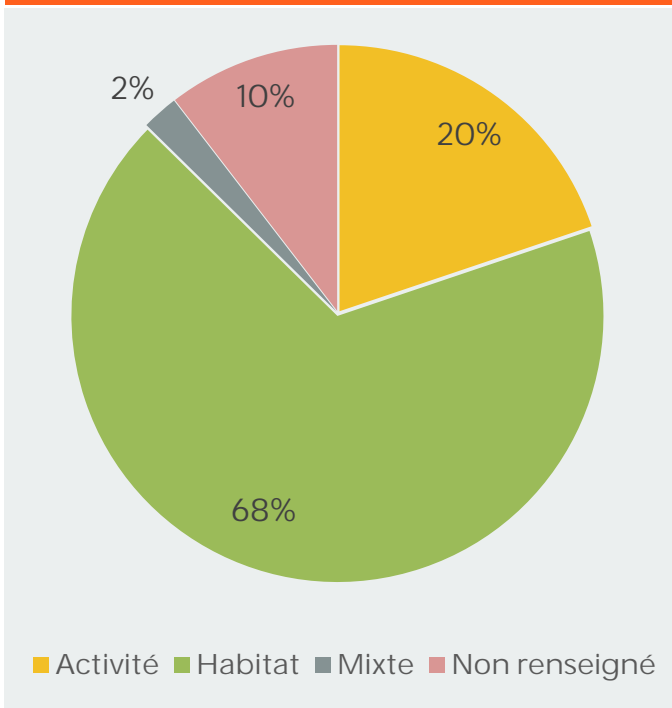


Champs d'observation

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 (2009-2021)

Répartition, selon leur destination, des surfaces nouvellement artificialisées entre 2009 et 2020



A titre de comparaison, à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes, entre 2009 et 2021, **65 %** des surfaces nouvellement artificialisées **ont une destination « habitat »** et **22 %** 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 01-01-2009 au 01-01-2022. Ces données sont consultables à l'échelle communale sur le site Internet <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>.

≈ 910 ha/an de recul des surfaces agricoles

Artificialisation = Perte de foncier



367 ha/an
de recul des surfaces agricoles



- 8 ha/an
diminution des surfaces non cadastrées
(domaine public)



+ 309,5 ha/an
progression des surfaces urbanisées



+ 65 ha/an
progression des surfaces en mutation (TAB,
espaces récréatifs, voie ferrée...)



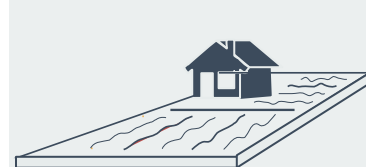
+0,5 ha/an
stagnation des espaces naturels

+

Consommation masquée = Perte d'usage agricole



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



366 ha/an
lors d'un
achat résidentiel



176 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.



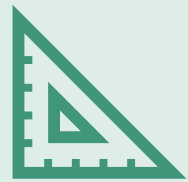
DYNAMIQUE DES MARCHÉS FONCIERS AGRICILES ET RURAUX

LE MARCHÉ AGRICOLE

En 2022 et variation 2021-2022 :



1 374 (-1,5%)
transactions de biens
Bâti : 253
Non bâti : 1 121

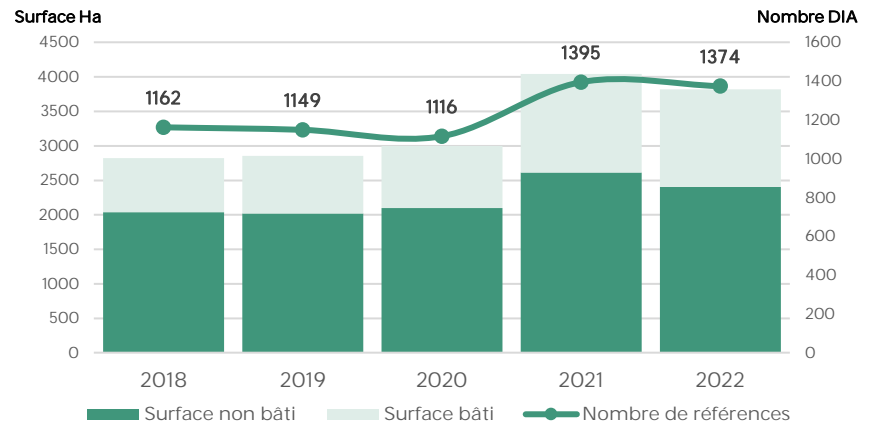


3 818 ha (-5,5%)
surface échangée
Bâti : 1 413 ha
Non bâti : 2 405 ha

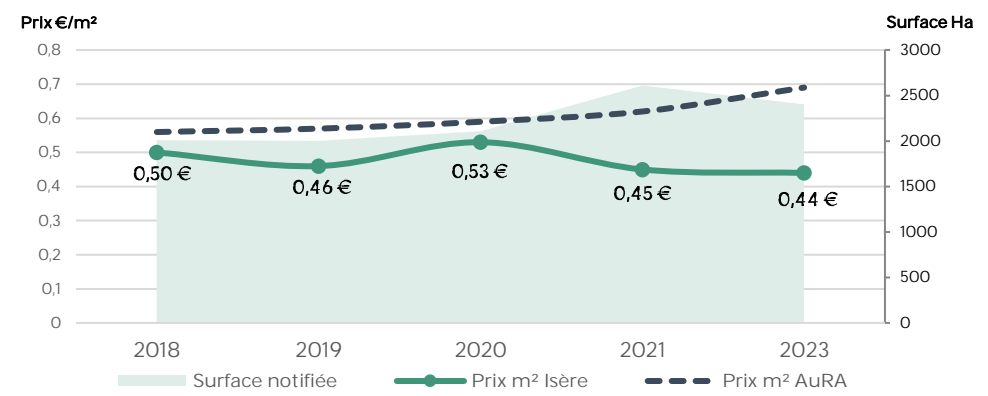


0,44 €/m² (-15%)
Prix moyen non bâti (hors vignes)
Chiffre d'affaire : 70,8 M€

Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2018 – 2022)



Non bâti (hors vignes) : Evolution du prix moyen au m² (2018 – 2022)



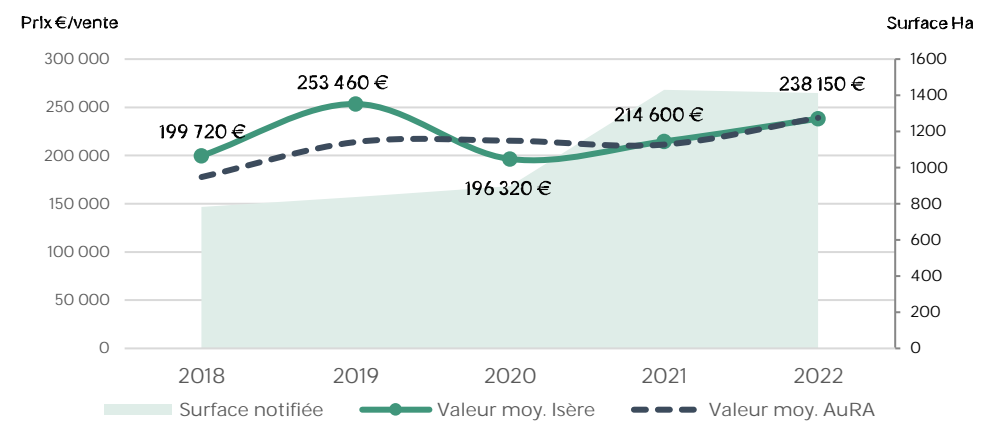
Point de vigilance

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 (2018 – 2022)



Source : SAFER AuRA d'après base DIA Safer, marché foncier de l'espace rural

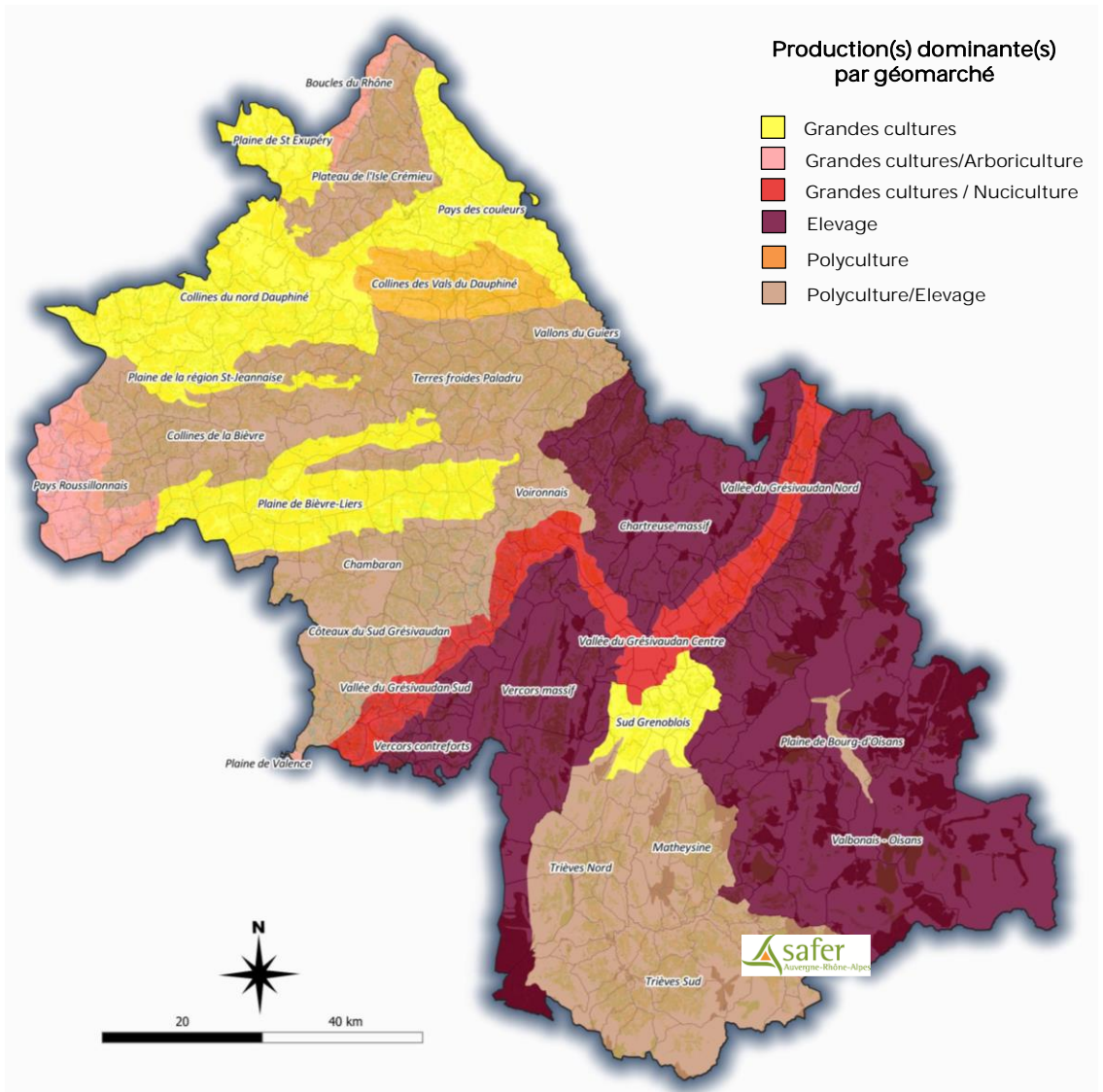
30 Géomarchés présents sur le territoire départemental

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.

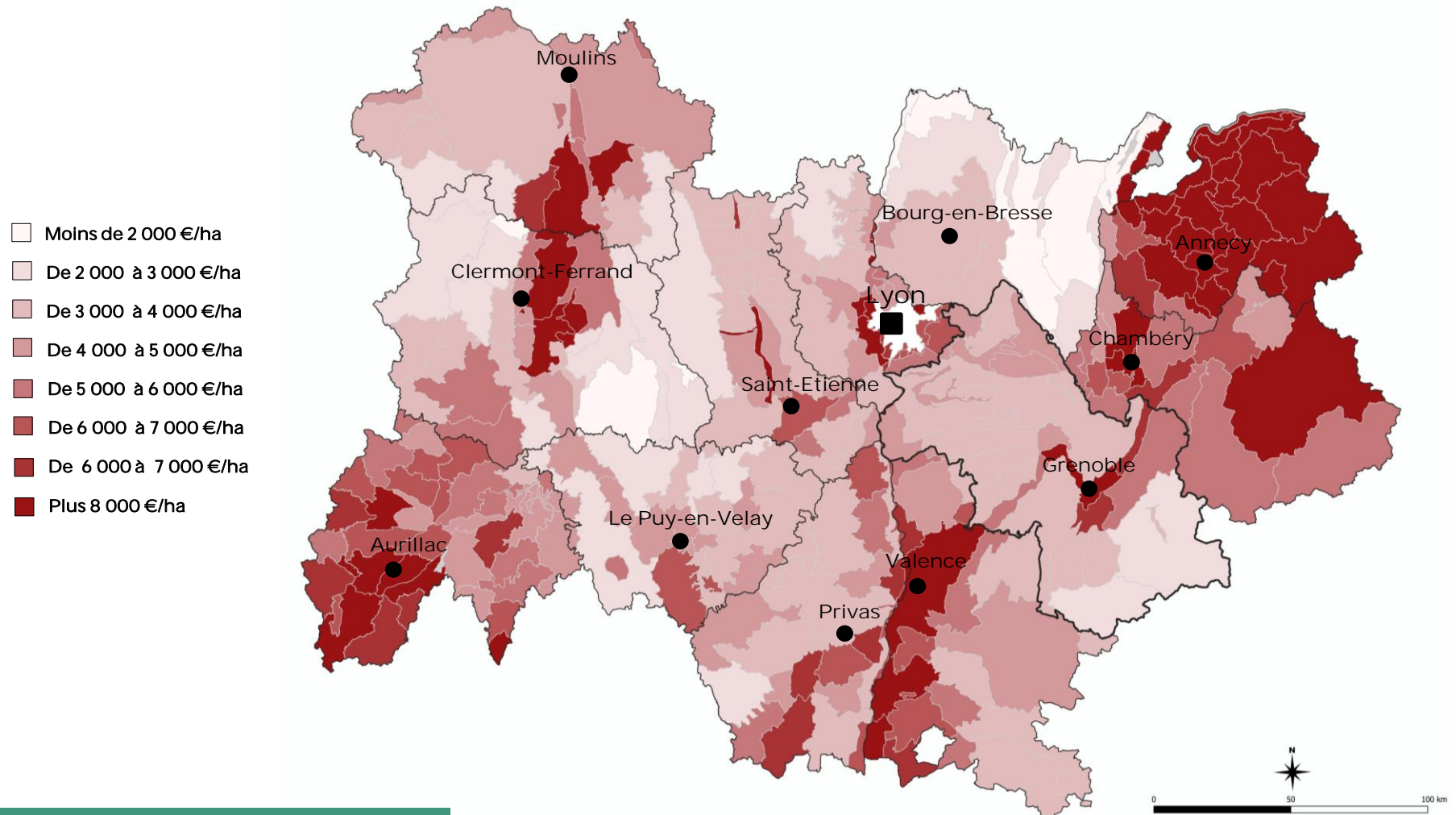
Un référentiel de prix est associé à ces géomarchés. Il est établi à partir des références constatées sur le terrain. Il a vocation à orienter la connaissance des prix sur chaque géomarché mais ne saurait remplacer l'expertise foncière

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

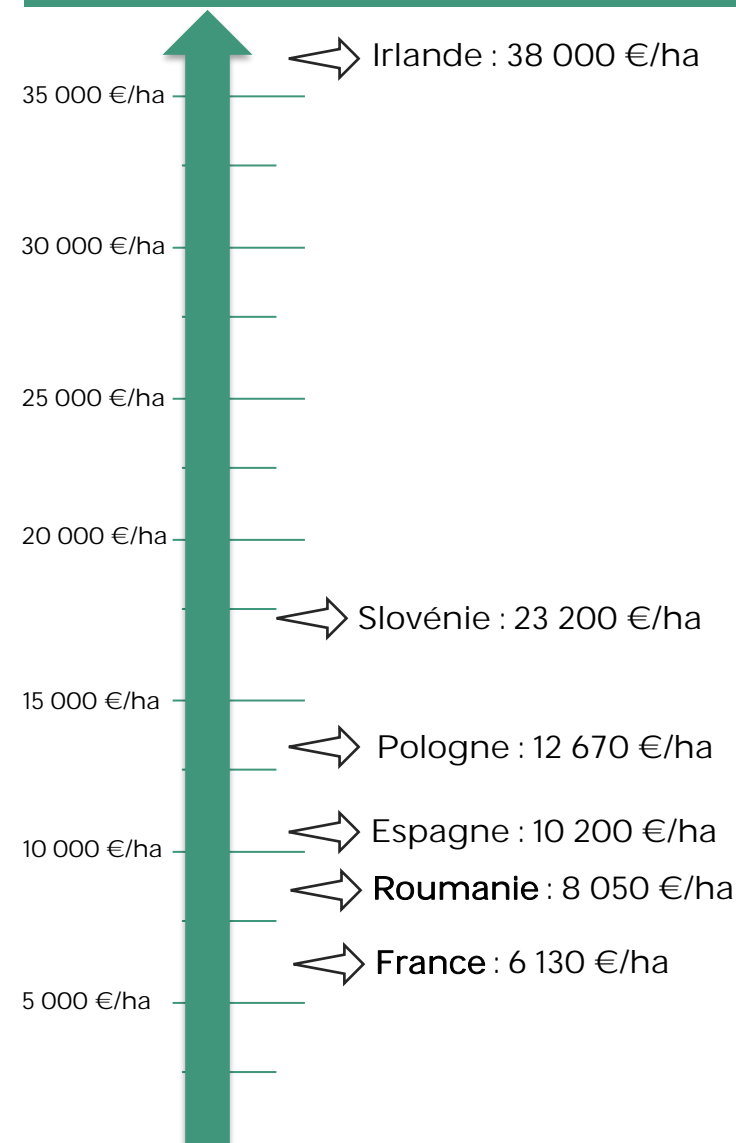
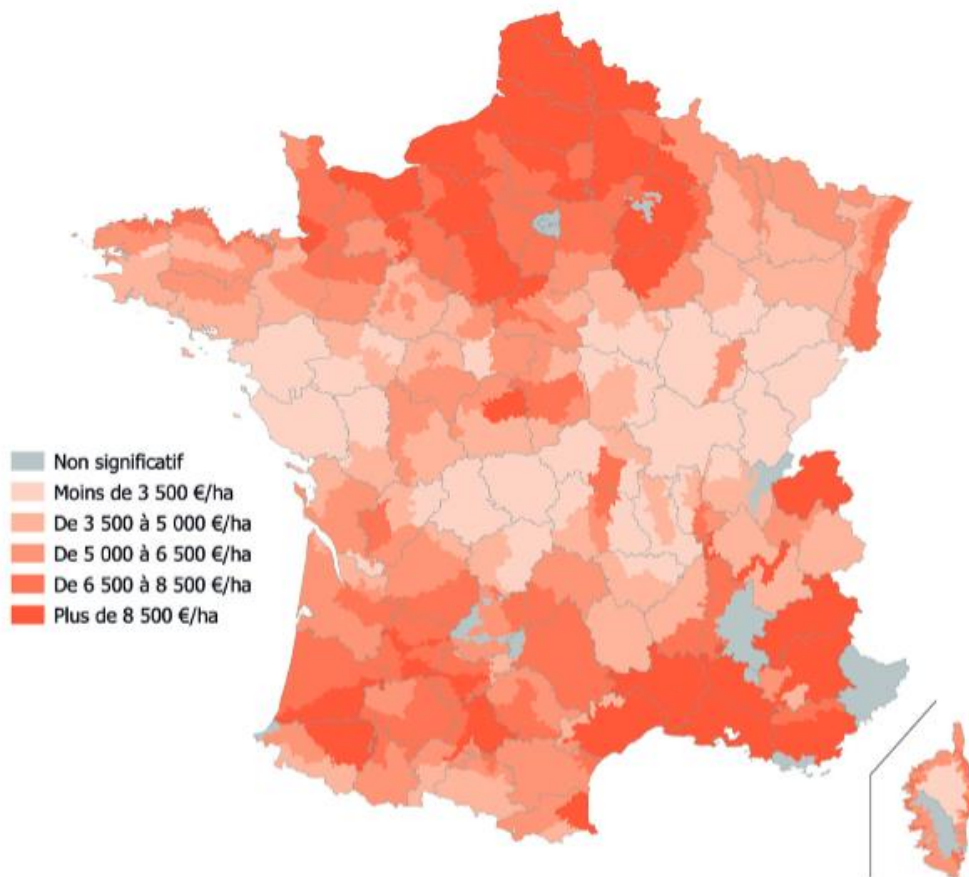
Un prix moyen des terres et prés s'établissant à 4 400 €/ha pour le département de l'Isère, contre 6 900 €/ha à l'échelle régionale
308 géomarchés témoignant de la grande diversité des prix du foncier agricole sur l'ensemble du territoire régional.

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

Prix des terres et prés libres en France en 2022
Répartition par région agricole

Prix des terres arables en Europe 2022
(source : Eurostat)

Prix moyen France 2022 : 6 130 €/ha



MARCHÉ RÉSIDENTIEL INCLUANT DES TERRAINS AGRICOLES

En 2022 et variation 2021-2022 :



2 182 (-8,5%)
transactions de biens

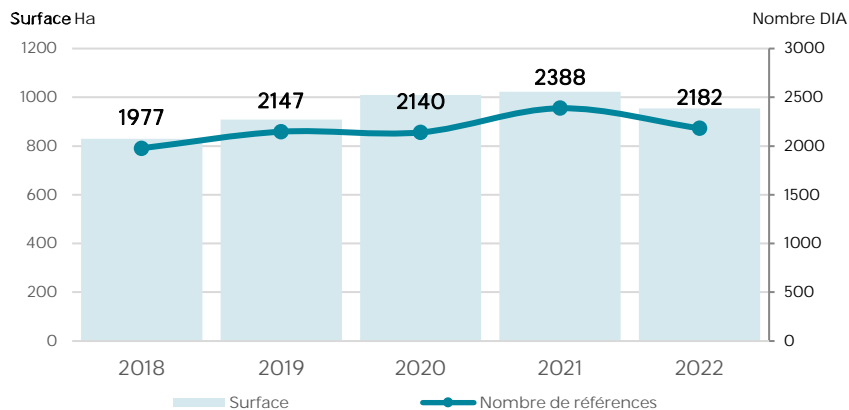


954 ha (-6,5%)
surface échangée
Surface moyenne par vente: **4 370 m²**



299 130 €/vente (+5%)
Prix moyen d'un bien résidentiel
Chiffre d'affaire : **653 M€**

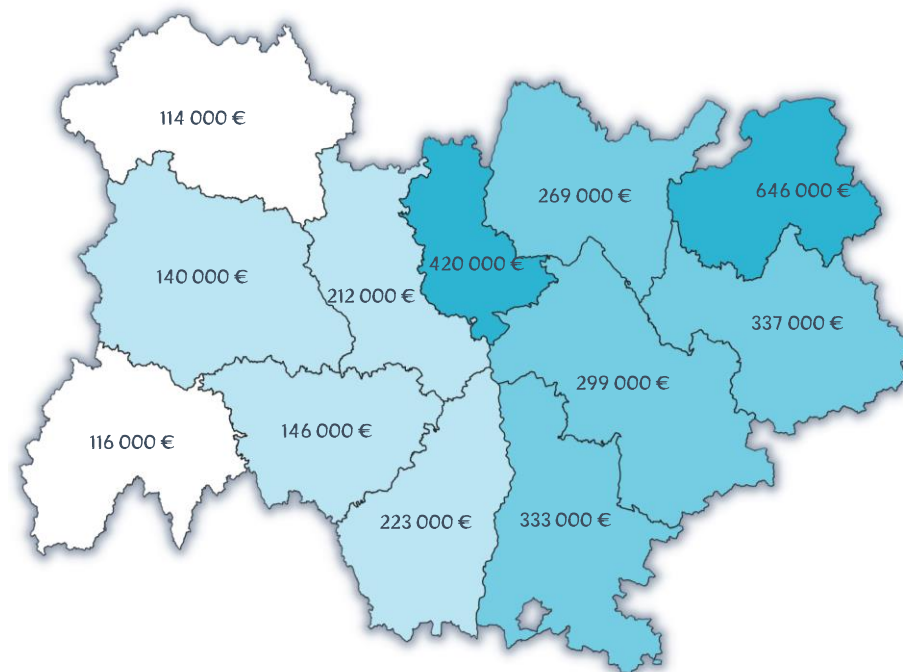
Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2018 – 2022)



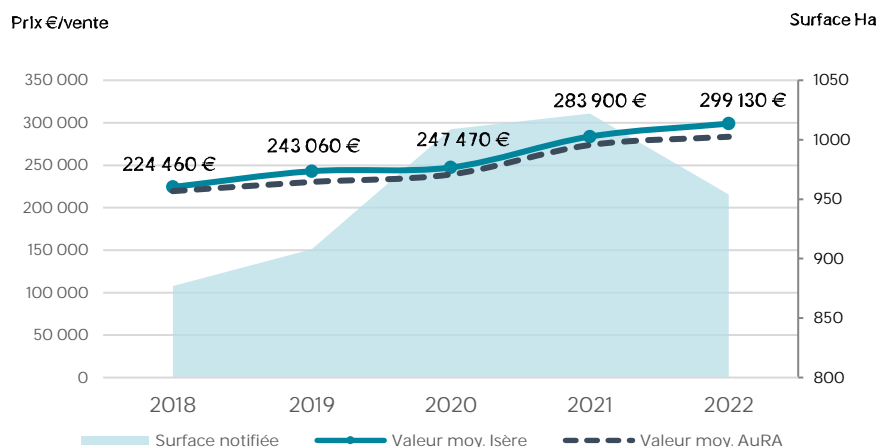
Champs d'observation

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 2022 selon les départements d'Auvergne-Rhône-Alpes



Evolution du prix moyen par transaction (2018 – 2022)



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

En 2022 et variation 2021-2022 :



1 291 (+ 5%)
transactions de biens

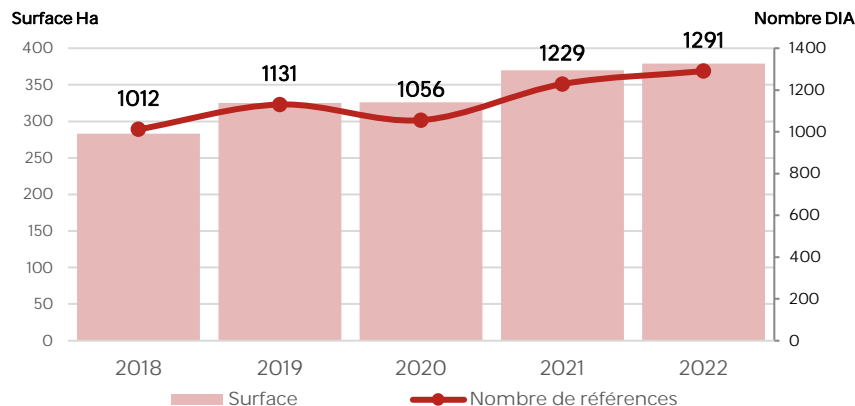


379 ha (+2,5%)
surface échangée
Surface moyenne par vente : **2 930 m²**



2,08 € (-10%)
Prix moyen au m²
Chiffre d'affaire : **7,9 M€**
Prix moyen par vente : **6 110 €**

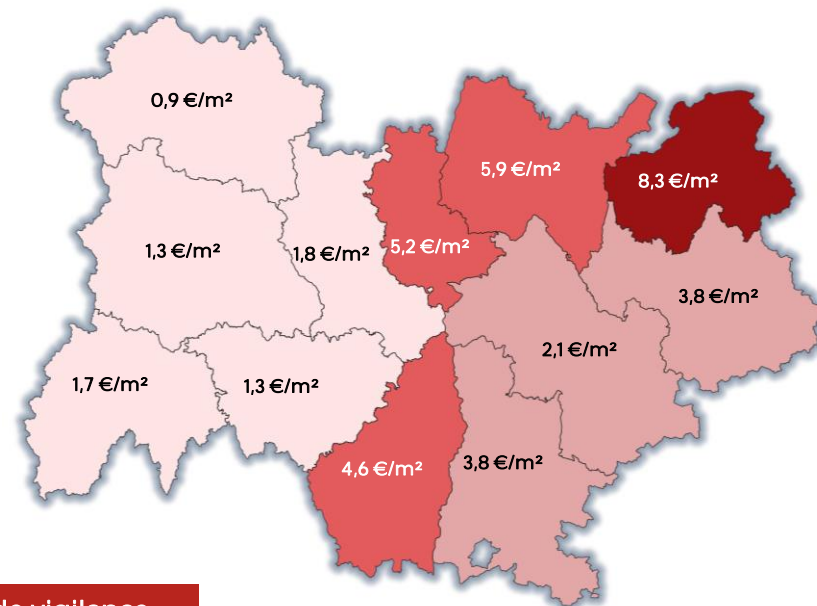
Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2018 – 2022)



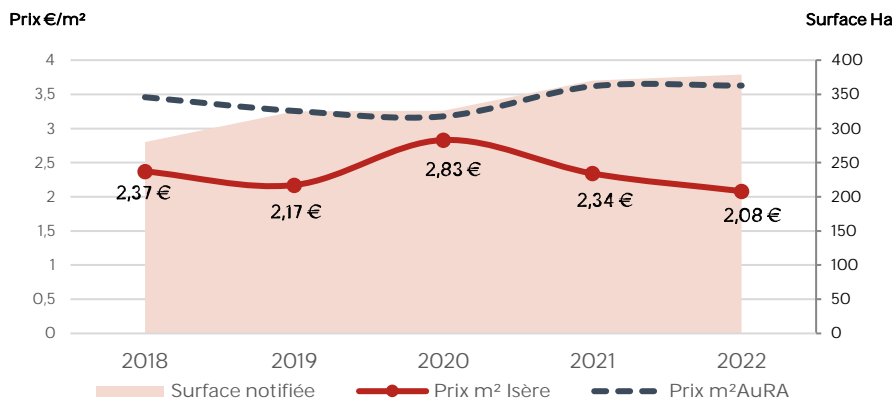
Champs d'observation

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 2022 selon les départements d'Auvergne-Rhône-Alpes



Evolution du prix moyen au m² (2018 – 2022)



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 2022 et variation 2021-2022 :



391 (+2%)
transactions de biens
Forêts : 322
Autres : 69



1 327 ha (-2%)
surface échangée
Forêts : 1 163 ha
Autres : 164 ha

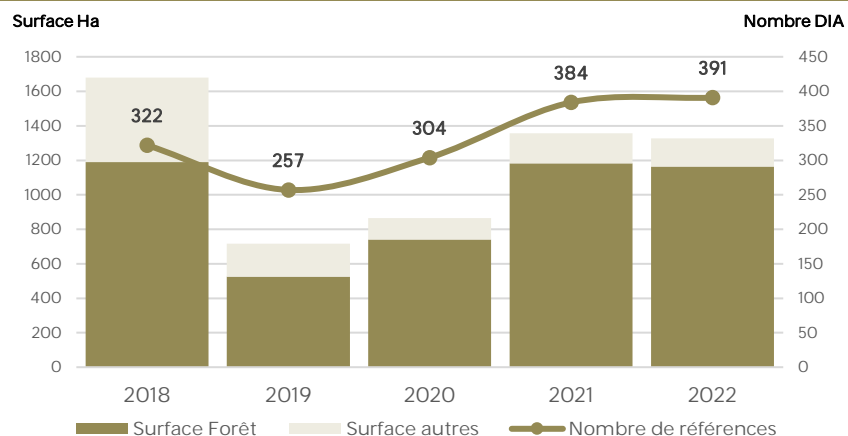


3,8 M€ (-51%)
Chiffre d'affaire
Forêts : 2,9 M€
Autres : 0,9 M€

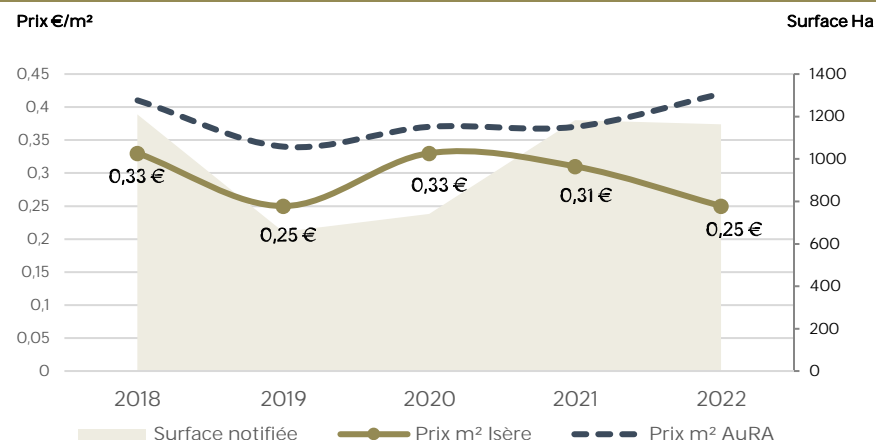
Champs d'observation

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 (2018 – 2022)



Evolution du prix moyen au m² (2018 – 2022)



Point de vigilance

Un marché composé en majorité de ventes d'espaces forestiers (88 % des surfaces en 2022).

En 2022 ce segment de marché représente 19% des surfaces vendues sur l'ensemble du territoire départemental et stagne en nombre et surface.

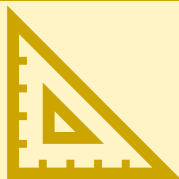
Depuis 2018, les prix moyens au m² pratiqués au sein du marché forestier oscillent entre 0,25 €/m² et 0,33 €/m². On constate une stabilité des prix moyens sur l'ensemble de la période.



SURFACES AGRICOLES PRODUCTIVES DÉCLARÉES EN 2022

LES SURFACES AGRICOLES PRODUCTIVES DÉCLARÉES EN 2022

En 2022 :
(comparaison
2020)



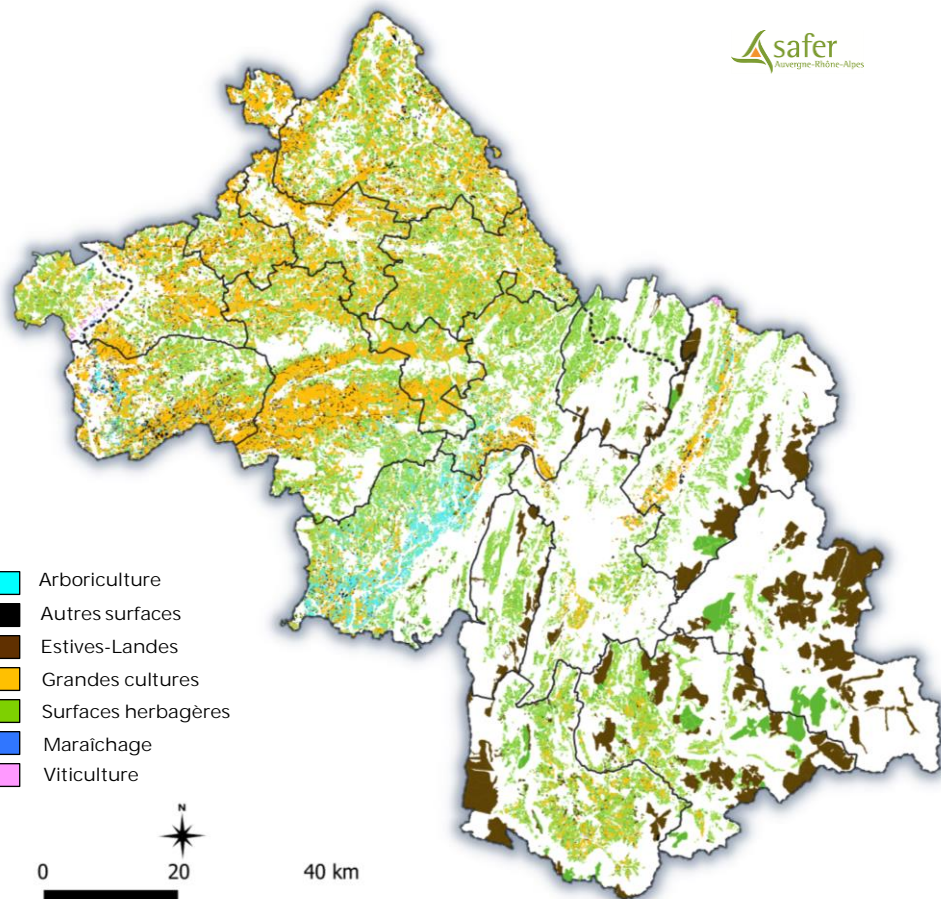
295 451 ha (≈)
déclarés en 2022
Soit 36% de la surface du
territoire



30 893 ha déclarés en 2022
(+9,8%)
Soit 10,4 % de la surface
agricole déclarée en 2022



4 572
Exploitations déclarant
des surfaces sur le
territoire en 2022



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	10 344 ha (+3,4%)	3,5 %
Estives-Landes (dont Alpages)	48 374 ha (-14%)	16,4 %
Grandes cultures (céréales, oléagineux, etc.)	99 550 ha (+0,9%)	33,7 %
Surfaces herbagères	129 643 ha (+5 %)	43,9 %
Maraîchage	1 126 ha (+4%)	0,4 %
Viticulture	292 ha (+58%)	0,1 %
Autres surfaces (Divers, Jachères, etc.)	6 122 ha (+1%)	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).

2022

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

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.

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.

LOGEMENTS ET LOCAUX COMMENCÉS

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

INDIVIDUEL PUR

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

INDIVIDUEL GROUPE

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

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.

COLLECTIF

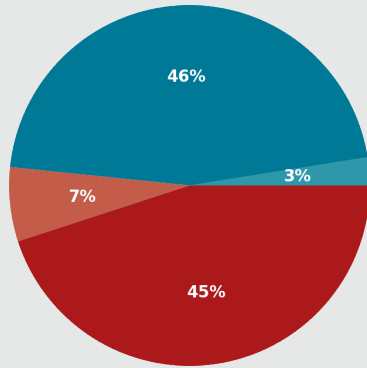
Désigne la construction d'appartements hors résidences.

2. LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE BIEN

Entre 2019 et 2021
Isère

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

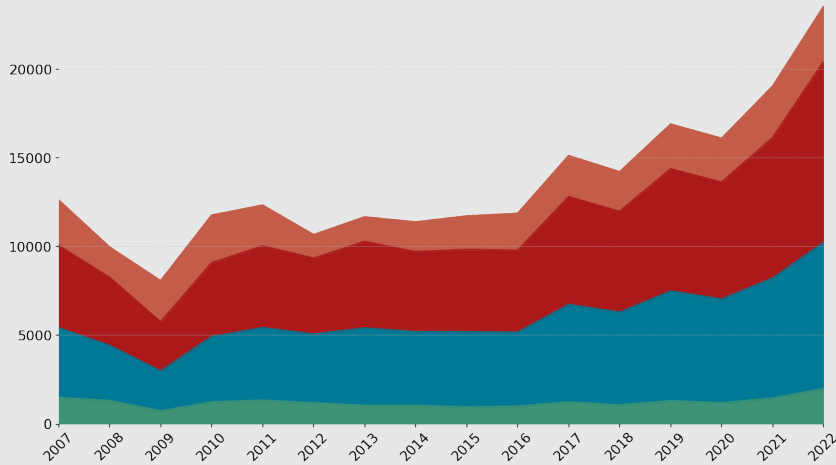


Source : DV3F

EVOLUTION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE BIEN

Entre 2008 et 2022
Isère

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

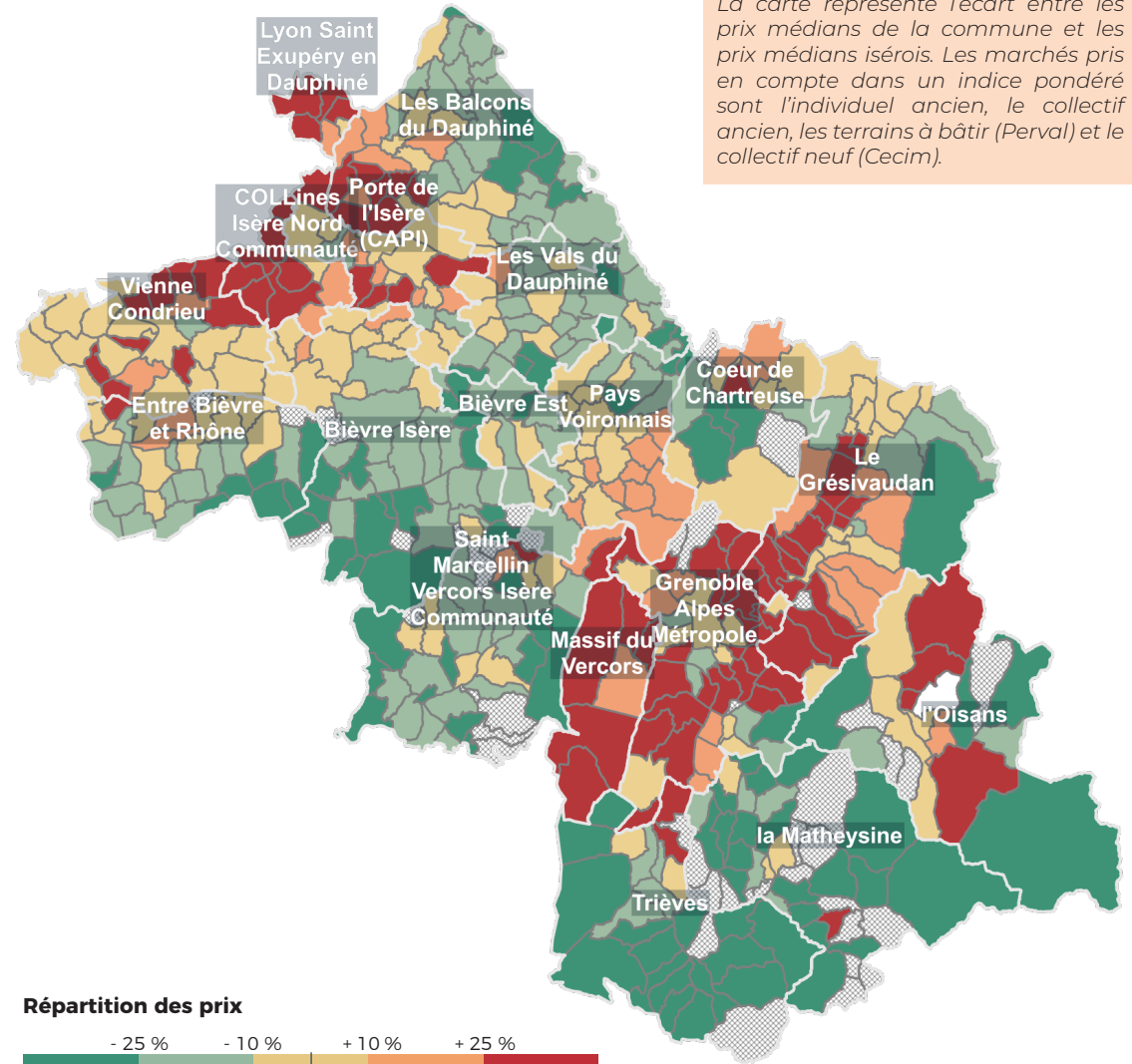


NOTE DE LECTURE

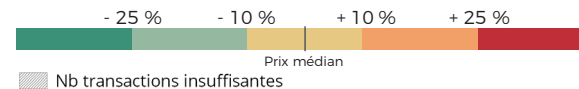
Les données PERVAL sont exhaustives à 95% depuis 2022. Avant, seules 2/3 des transactions étaient renseignées dans cette base de données. Par conséquent, il convient d'être vigilant quant aux comparaisons de volumes de transactions avant et après 2022.

RÉPARTITION DES PRIX

Entre 2020 et 2022



Répartition des prix



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).

2. LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

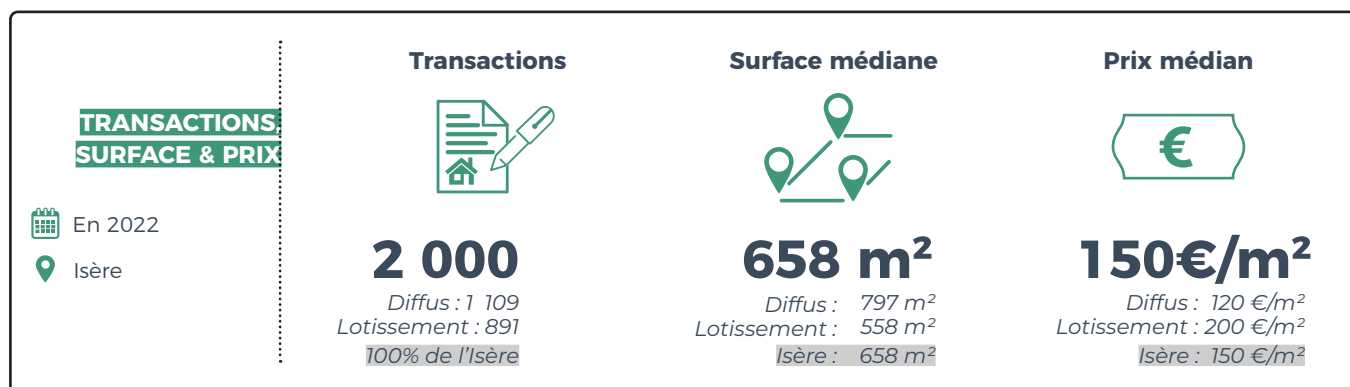
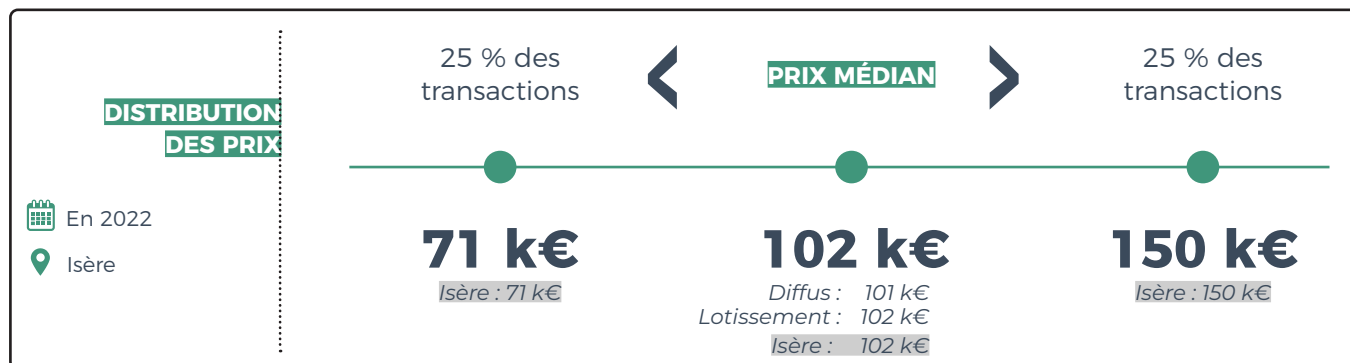


POSITIONNEMENT DES PRIX DES TERRAINS À BÂTIR DANS LE MARCHÉ ISÉROIS



En 2022

CC COLLines Isère Nord Communauté	173 k€
Grenoble-Alpes-Métropole	160 k€
CC Lyon-Saint-Exupéry en Dauphiné	150 k€
CC Le Grésivaudan	134 k€
CA Vienne Condrieu	133 k€
CA Porte de l'Isère (CAPI)	129 k€
CC du Massif du Vercors	127 k€
CA du Pays Voironnais	110 k€
Isère	102 k€
CC Les Balcons du Dauphiné	97 k€
CC Entre Bièvre et Rhône	89 k€
CC de Bièvre Est	82 k€
CC de l'Oisans	80 k€
CC Bièvre Isère	75 k€
CC Coeur de Chartreuse	75 k€
CC Les Vals du Dauphiné	70 k€
CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté	65 k€
CC de la Matheysine	62 k€
CC du Trièves	61 k€



Un prix médian en Isère de 102 000€ pour un terrain à bâtir acquis par un particulier pour se faire construire une maison, pour une surface médiane de 660 m² en 2022. Si les prix sont similaires entre les terrains en lotissement ou en diffus, les terrains à bâtir sont sensiblement plus grands en diffus (800 m² contre 660 m²).

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.

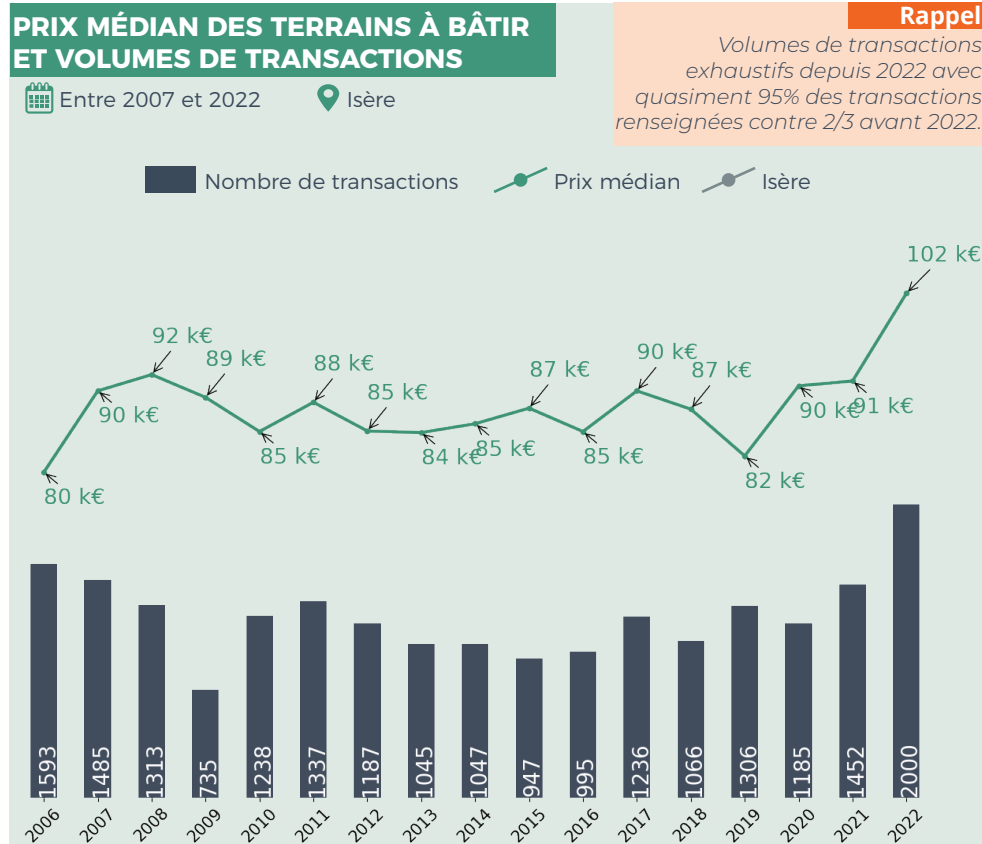
2. LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



Un volume de transactions en hausse depuis 2015 après une dizaine d'années de baisse (2006-2015).

Des prix en forte augmentation en 2022, dépassant 100 000€ alors que les prix étaient fluctuants autour de 90 000€ depuis les années 2000.

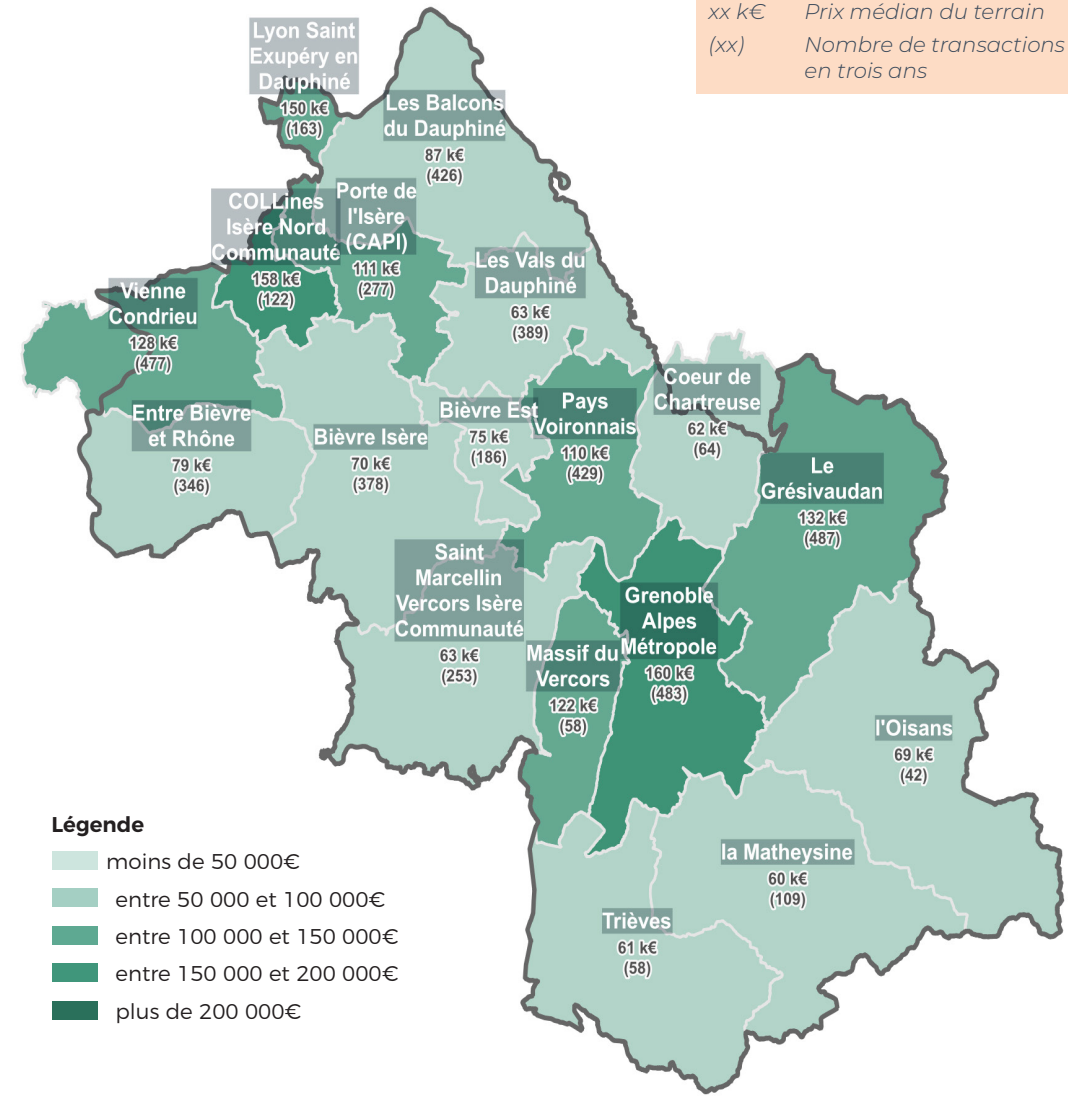
Une variété des prix des terrains à bâtir en Isère, avec des prix élevés dans et à proximité des métropoles grenobloises et lyonnaises, et plus faibles dans les territoires montagnards et ruraux.



PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

Entre 2020 et 2022

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€
 - plus de 200 000€

2. LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

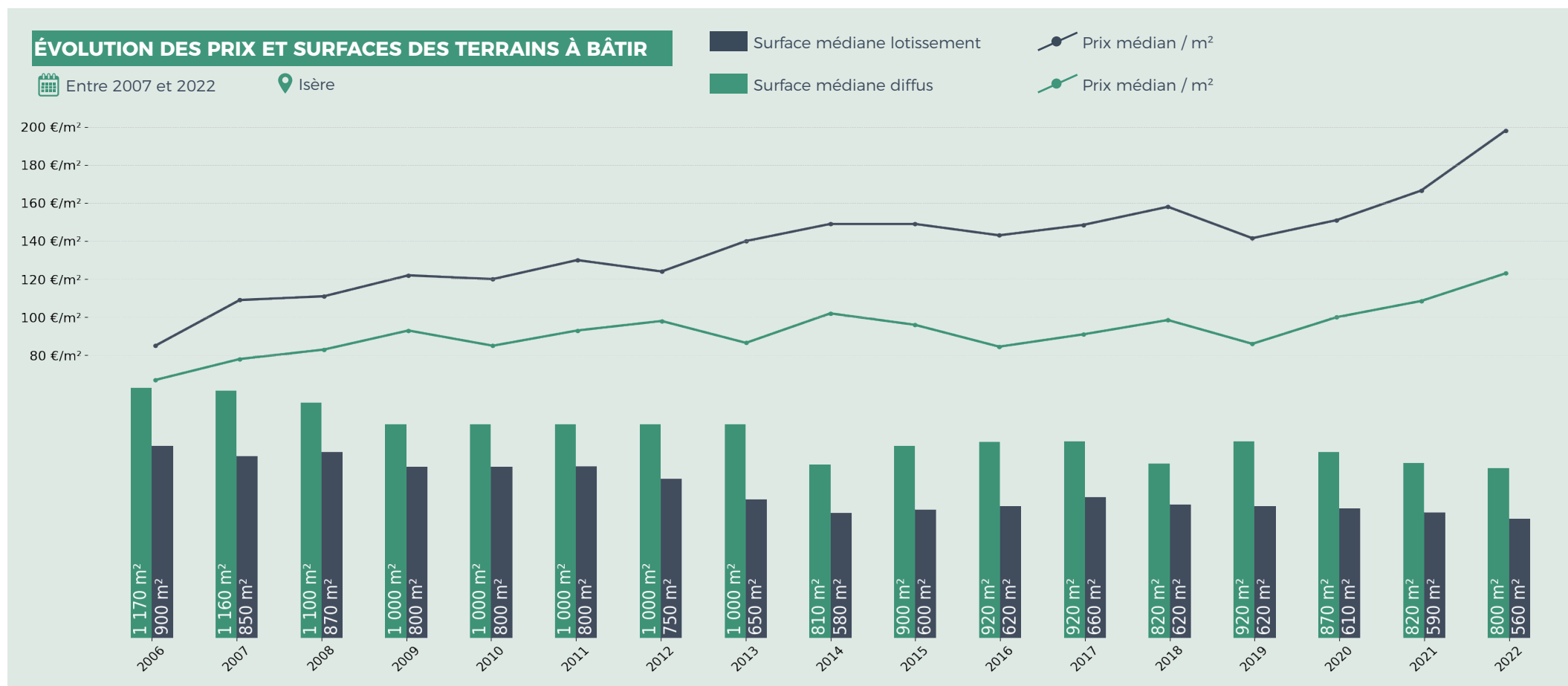


Une baisse continue des surfaces médianes des terrains à bâtir, encore confirmée en 2022 pour atteindre 800 m² pour les terrains en diffus et 560 m² en lotissement. En parallèle, les prix au m² sont en constante et forte augmentation, en particulier pour les terrains en lotissement.

Près de la moitié des terrains vendus font entre 500 et 1 000 m². Les terrains plus grands ne sont pas plus chers en médiane car ils se situent globalement dans des marchés moins tendus.

DÉTAILS DES VALEURS DE MARCHÉS DES TERRAINS À BÂTIR
 Entre 2020 et 2022
 Isère

	Répartition	Prix médian
Moins de 500 m ²	16%	87 k€
De 500 à 999 m ²	46%	100 k€
De 1 000 à 1 499 m ²	23%	90 k€
De 1 500 à 1 999 m ²	9%	100 k€
Supérieur à 2 000 m ²	7%	97 k€

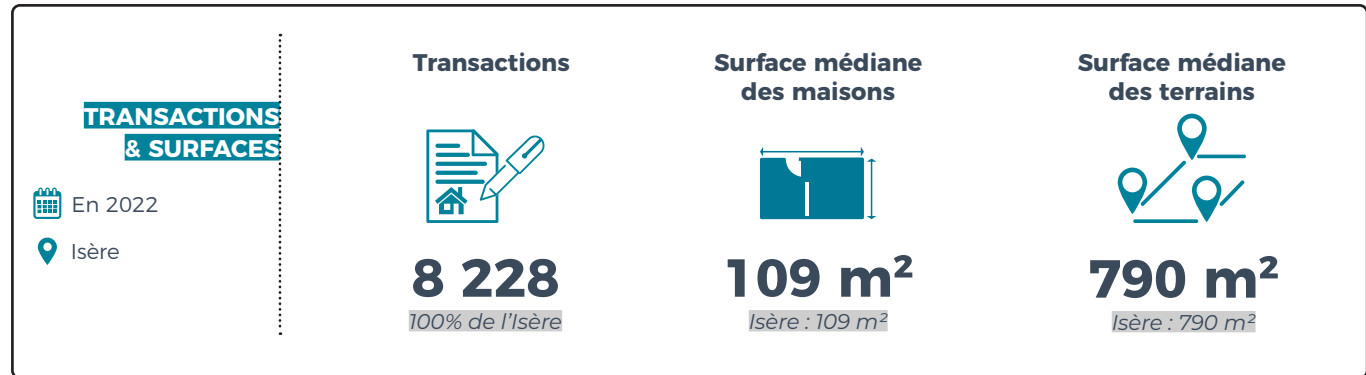
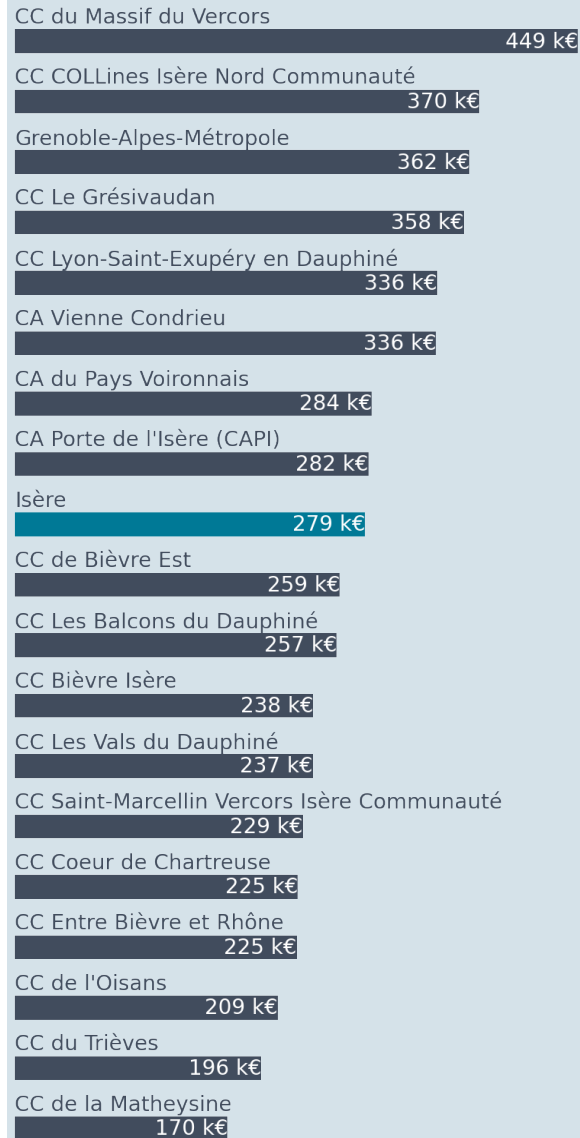


2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN



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

En 2022



Un prix médian des maisons anciennes de 279 000€ en Isère en 2022, pour une taille médiane de 109 m² et un terrain de 780 m². Des différences de prix marquées entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile traduisant une hétérogénéité des marchés au sein du département.

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

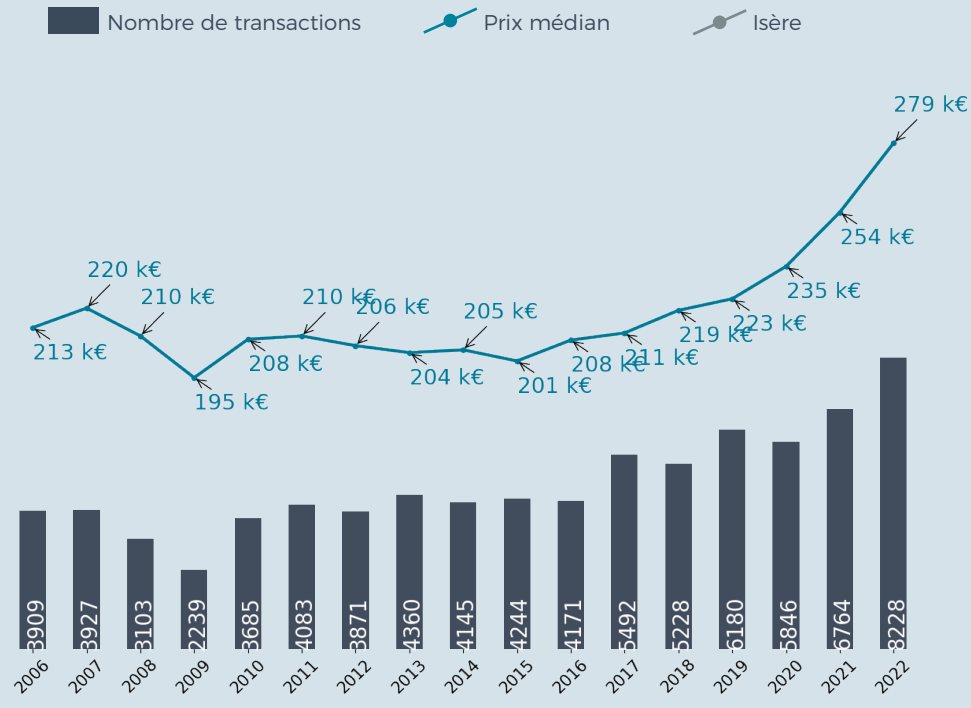


Un marché des maisons anciennes très dynamique en Isère depuis 2017, avec une envolée des prix et des volumes de transactions depuis la crise sanitaire. L'augmentation est particulièrement élevée sur l'année 2022 (+ 25 000€ soit 10% en une année).

Des différences de prix marquées entre les EPCI isérois, avec des prix très élevés dans la métropole grenobloise et à proximité, et dans le Nord Isère proche de Lyon.

PRIX MÉDIAN DE L'INDIVIDUEL ANCIEN ET VOLUMES DE TRANSACTIONS

Entre 2007 et 2022 Isère

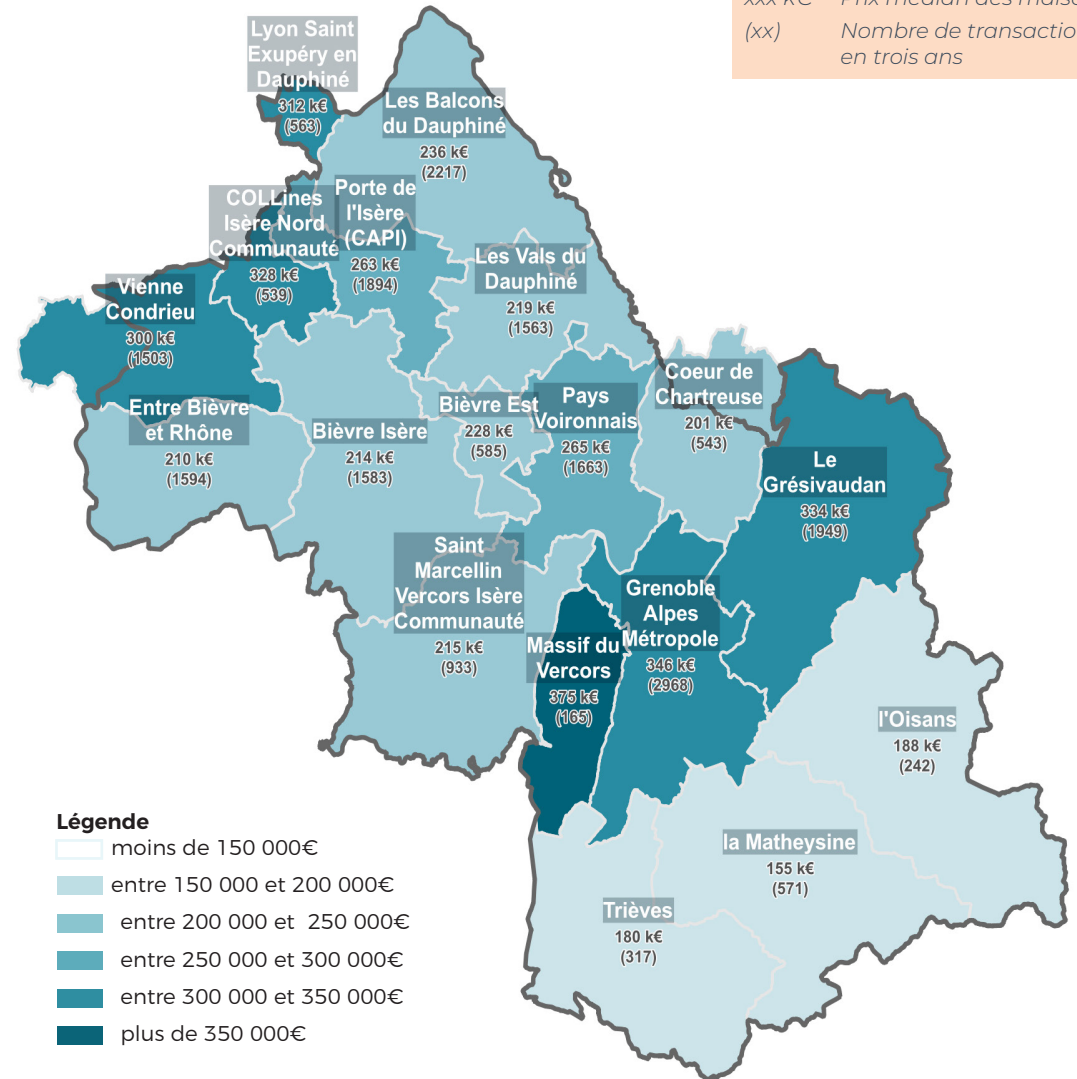


Rappel
Volumes de transactions exhaustifs depuis 2022 avec quasiment 95% des transactions renseignées contre 2/3 avant 2022.

PRIX MÉDIAN DE L'INDIVIDUEL ANCIEN ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

Entre 2020 et 2022

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



Légende

- moins de 150 000€
- entre 150 000 et 200 000€
- entre 200 000 et 250 000€
- entre 250 000 et 300 000€
- entre 300 000 et 350 000€
- plus de 350 000€

2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN



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

Entre 2018 à 2022 Isère

Avant 1949



215 k€
1 403 transactions

1950 à 1975



263 k€
2 021 transactions

1976 à 1989



289 k€
2 293 transactions

1990 à 2005



318 k€
2 336 transactions

Après 2005



292 k€
3 390 transactions

DÉTAILS SUR LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN

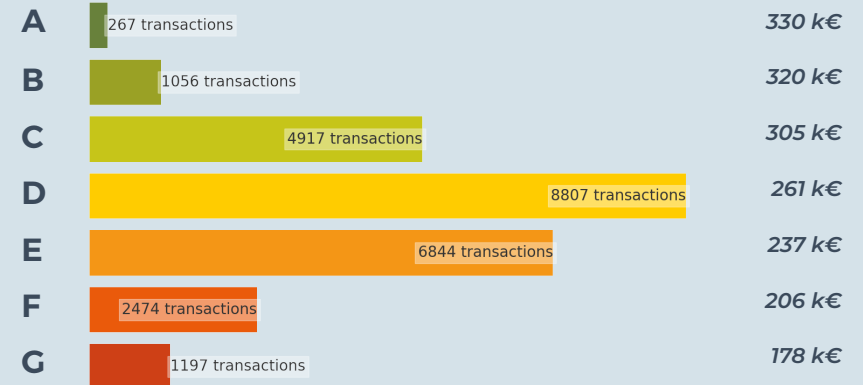
Entre 2020 et 2022

Isère

	Répartition	Prix médian
3 pièces et moins	12%	156 k€
4 pièces	27%	229 k€
5 pièces	30%	268 k€
6 pièces	32%	318 k€

PRIX MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES EN FONCTION DE LEUR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

Entre 2018 et 2022 Isère



79% des transactions renseignées

Plus la maison est récente, plus son prix médian est élevé ; à l'exception notable des maisons construites après 2005 ce qui interroge les modes de production d'habitat individuel.

Les ménages portent de plus en plus attention aux performances énergétiques de leur logement, qui se traduit nettement dans les prix : meilleures sont les étiquettes énergétiques des maisons, plus elles se vendent chères.

2. LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN



POSITIONNEMENT DES PRIX DU COLLECTIF ANCIEN DANS LE MARCHÉ ISÉROIS

📅 En 2022

CC de l'Oisans 4 460 €/m²

CC COLLines Isère Nord Communauté 3 320 €/m²

CC du Massif du Vercors 3 280 €/m²

CC Le Grésivaudan 2 560 €/m²

CC Lyon-Saint-Exupéry en Dauphiné 2 430 €/m²

Isère 2 390 €/m²

Grenoble-Alpes-Métropole 2 390 €/m²

CA Porte de l'Isère (CAPI) 2 370 €/m²

CC Les Balcons du Dauphiné 2 350 €/m²

CC Coeur de Chartreuse 2 250 €/m²

CA Vienne Condrieu 2 240 €/m²

CA du Pays Voironnais 2 160 €/m²

CC Les Vals du Dauphiné 1 970 €/m²

CC Bièvre Isère 1 960 €/m²

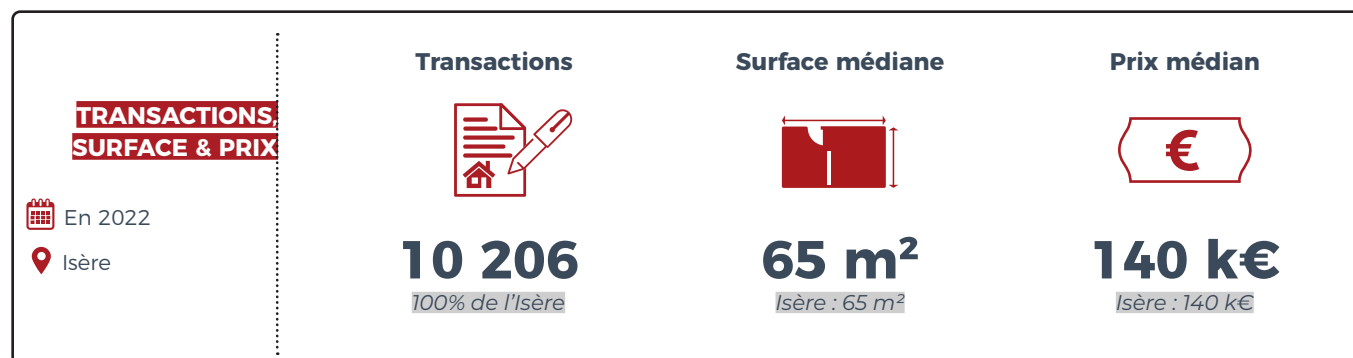
CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté 1 800 €/m²

CC de Bièvre Est 1 790 €/m²

CC Entre Bièvre et Rhône 1 680 €/m²

CC de la Matheysine 1 640 €/m²

CC du Trièves 1 450 €/m²



Le prix médian des appartements anciens est de 2 390 €/m² en Isère en 2022, pour une surface médiane de 65 m². Le budget total médian est de 140 000€.

Un poids majeur de la Métropole grenobloise dans le marché du collectif ancien isérois : près de 60% des transactions de l'Isère sont dans la Métropole en 2022. En dehors, des prix à nouveau hétérogènes au sein du département, visibles dans les prix des 1^{er} et 3^{ème} quartiles.

Champs d'observation

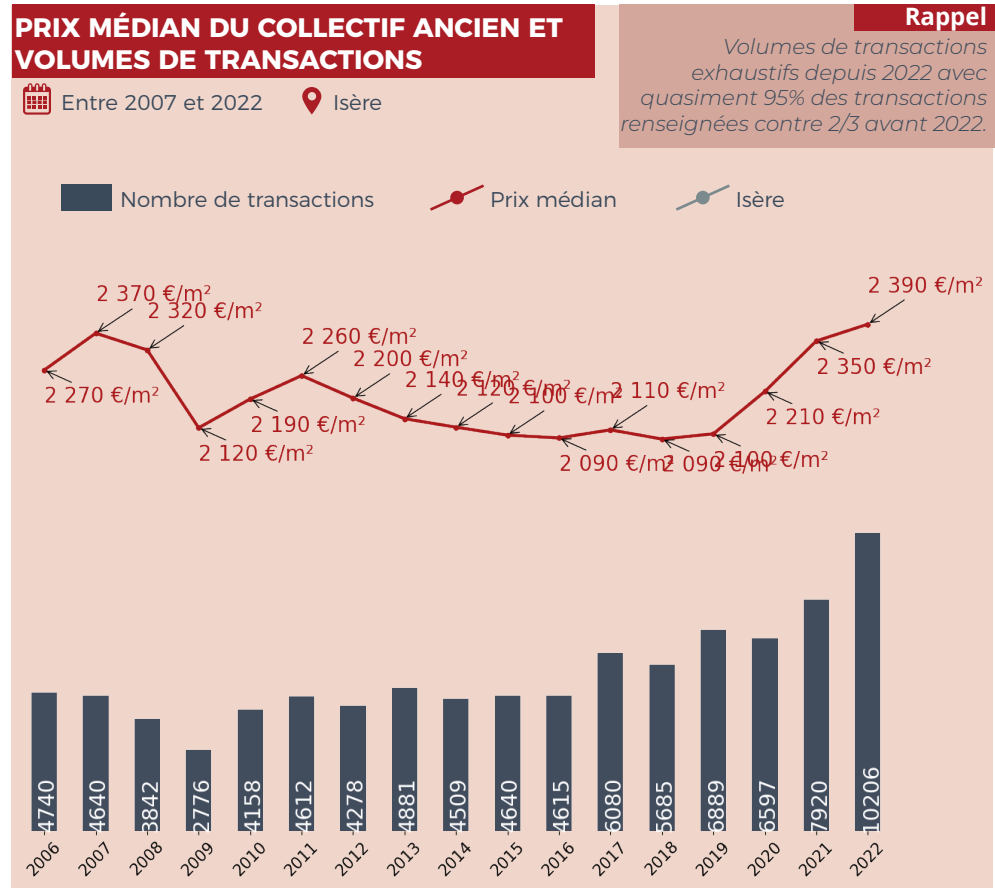
Les appartements anciens correspondent aux biens de plus de 5 ans ou d'une seconde vente pour les biens de moins de 5 ans. Afin d'éliminer les transactions qui ne s'effectuent pas forcément au prix réel du marché, les résultats suivants portent uniquement sur les ventes de gré à gré, destinés à un usage 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



Un marché du collectif ancien également très dynamique en Isère depuis 2019, avec une envolée en volume et en prix de transactions depuis la crise sanitaire et une année record en 2022.

Des prix particulièrement élevés dans les territoires de montagne liés au marché spécifique des stations (Oisans en particulier) et à proximité des métropoles grenobloise et lyonnaise. Un marché du collectif ancien plus resserré et abordable dans les territoires périurbains et ruraux.

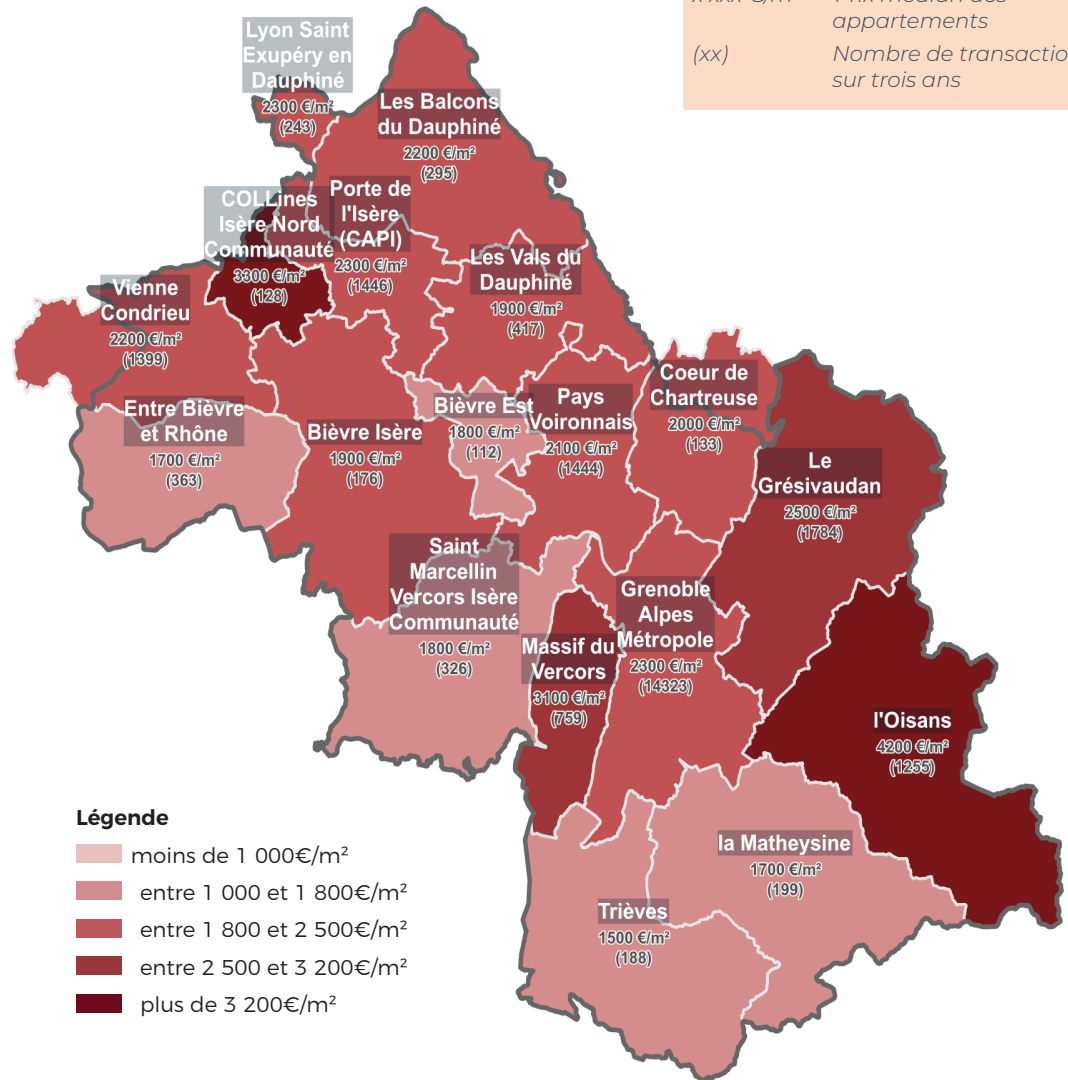


PRIX MÉDIAN DU COLLECTIF ANCIEN ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

Entre 2020 et 2022

Aide à la lecture

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



Légende

- moins de 1 000€/m²
- entre 1 000 et 1 800€/m²
- entre 1 800 et 2 500€/m²
- entre 2 500 et 3 200€/m²
- plus de 3 200€/m²

2. LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN



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

Entre 2018 à 2022 Isère

Avant 1949



2 260€/m²
1 030 transactions

1950 à 1975



1 970€/m²
4 582 transactions

1976 à 1989



2 350€/m²
2 603 transactions

1990 à 2005



2 650€/m²
2 399 transactions

Après 2005

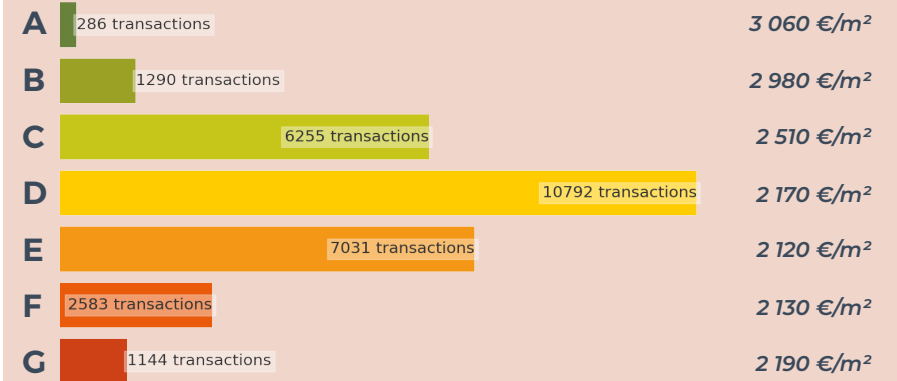


2 910€/m²
4 869 transactions

DÉTAILS DES VALEURS DE MARCHÉS DU COLLECTIF ANCIEN	Répartition	Prix médian	
Entre 2020 et 2022 Isère	1 pièce	12%	2 850 €/m ²
	2 pièces	20%	2 610 €/m ²
	3 pièces	31%	2 320 €/m ²
	4 pièces	26%	2 050 €/m ²
	5 pièces et plus	10%	2 080 €/m ²

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS EN FONCTION DE LEUR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

Entre 2018 et 2022 Isère



79% 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.

L'effet de la performance énergétique sur le prix médian des appartements anciens est assez nette, en particulier pour les appartements étiquetés A, B et C.

3. LE PROFIL DES ACQUÉREURS

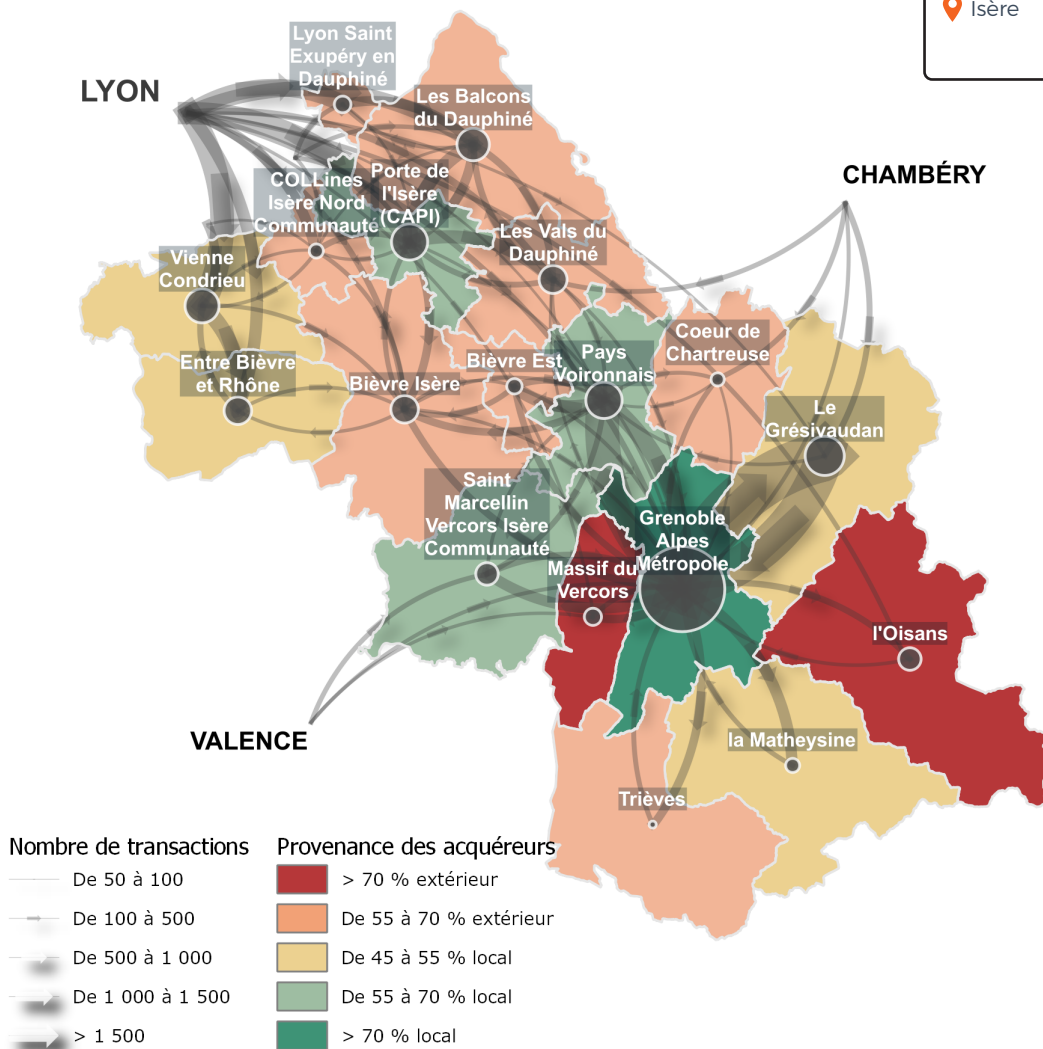


ORIGINE DES ACQUÉREURS PAR EPCI

Entre 2018 et 2022

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.



PRIX D'ACHAT MÉDIAN ET ORIGINE DES ACQUÉREURS

Entre 2018 et 2022

Isère

	Acquéreurs internes	Acquéreurs extérieurs	Différence internes / extérieurs
Collectif ancien	2 210 €/m ²	2 440 €/m ²	-10%
Individuel ancien	238 k€	252 k€	-6%
Terrain à bâtir	89 k€	95 k€	-6%

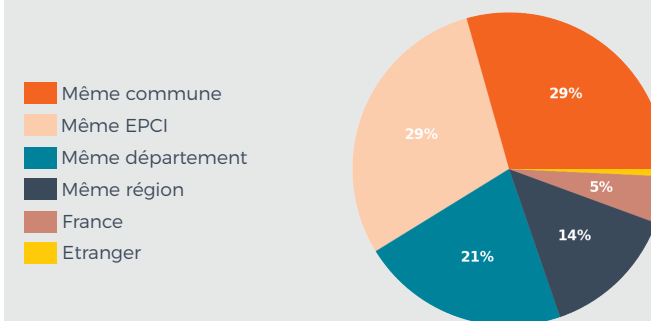
Des flux d'acquisition polarisés par les métropoles grenobloise et lyonnaise, et globalement forts avec les EPCI voisins.

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

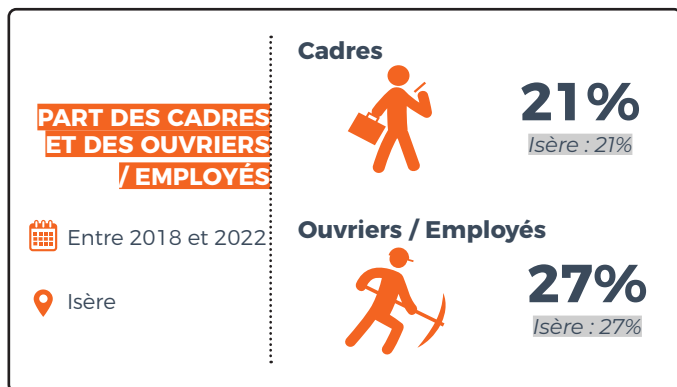
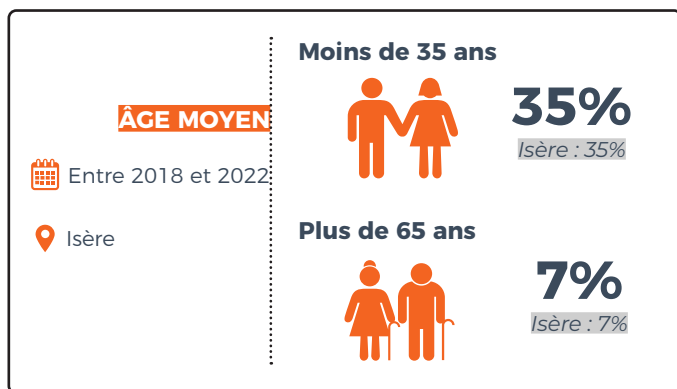
Entre 2018 et 2022

Isère



Part des acquéreurs internes au territoire : **77%**

3. LE PROFIL DES ACQUÉREURS



Plus d'un tiers des acquéreurs ont moins de 35 ans quand seulement 7% ont plus de 65 ans, les ménages plus jeunes étant plus mobiles.

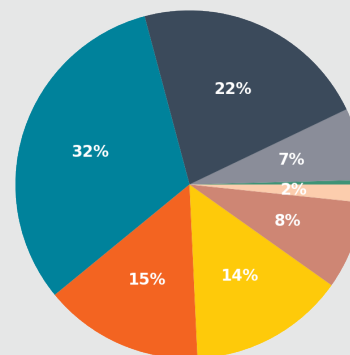
21% des acquéreurs sont des cadres et 27% des acquéreurs sont des employés ou des ouvriers.

Les retraités acquièrent davantage d'appartements anciens quand les ouvriers et les artisans / chefs d'entreprises acquièrent davantage de terrains à bâtir, et les cadres davantage de maisons.

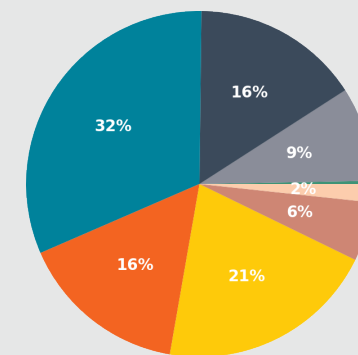
PART DE MARCHÉ SELON LE TYPE DE BIEN ET LA PROFESSION DE L'ACQUÉREUR

Entre 2018 et 2022
Isère

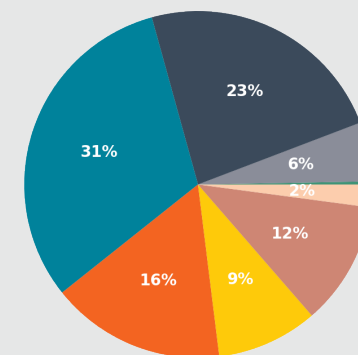
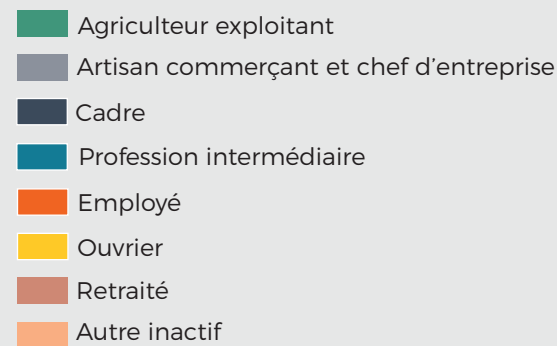
Individuel



Terrain à bâtir



Collectif



4. LE MARCHÉ DU COLLECTIF NEUF

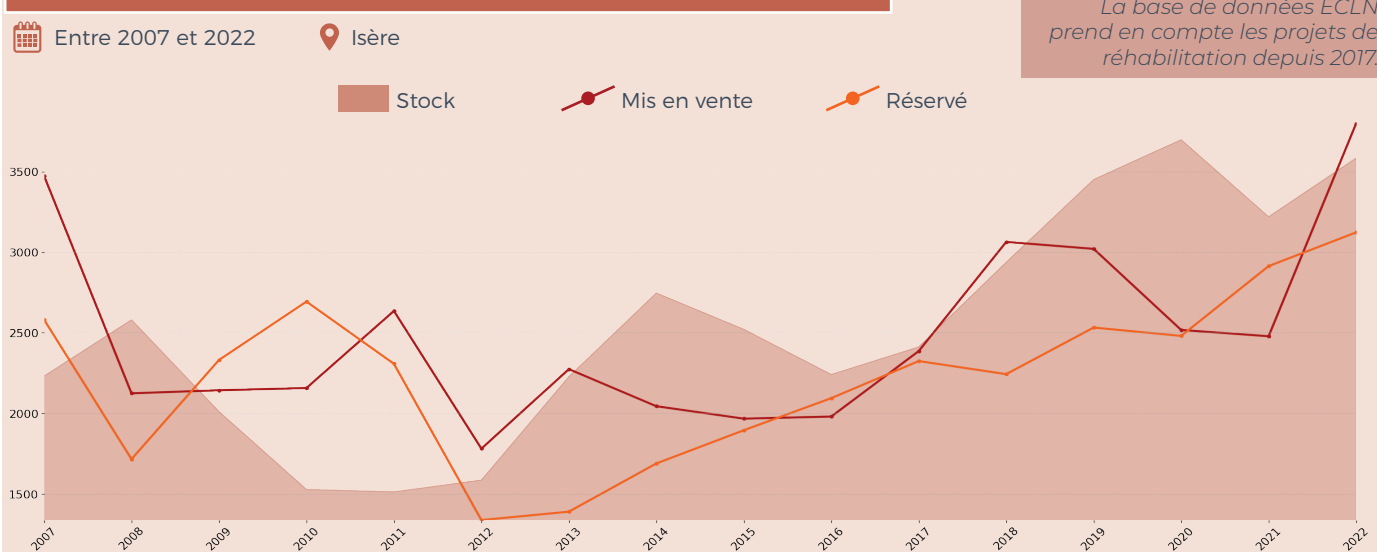


NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS MIS EN VENTE

En 2022

Grenoble-Alpes-Métropole	1431
CA Porte de l'Isère (CAPI)	553
CA Vienne Condrieu	487
CC de l'Oisans	282
CC Le Grésivaudan	216
CC Lyon-Saint-Exupéry en Dauphiné	214
CC Les Vals du Dauphiné	164
CA du Pays Voironnais	145
CC Les Balcons du Dauphiné	74
CC Bièvre Isère	66
CC Entre Bièvre et Rhône	63
CC du Massif du Vercors	54
CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté	51
CC COLLines Isère Nord Communauté	37

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS



Un marché des appartements neufs dynamiques depuis 2012, avec une augmentation continue des réservations et des mises en vente. Les volumes de réservations d'avant la crise de 2008 ont même été dépassés depuis 2021. Des effets visibles de la crise sanitaire en 2020 et 2021 avec une baisse des mises en vente mais un rattrapage en 2022.

Un marché du collectif neuf concentré dans Grenoble Alpes Métropole en volumes, mais également dynamique dans la CAPI, Vienne Condrieu, l'Oisans, le Grésivaudan, la LYSED, les Vals du Dauphiné et le Pays Voironnais.

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). Les informations relatives aux flux de mises en vente de logements neufs, aux réservations ou au stock de logements non encore vendus sont recueillies. Les informations relatives au promoteur ne sont pas traitées statistiquement. Ces données sont redressées statistiquement pour refléter au mieux les volumes de logements mis en vente, réservés et en stock.

4. LE MARCHÉ DU COLLECTIF NEUF



PRIX MOYEN DU COLLECTIF NEUF DANS LE MARCHÉ ISÉROIS

En 2022

CC de l'Oisans **7 860 €/m²**

CC Le Grésivaudan **4 180 €/m²**

Isère **3 980 €/m²**

Grenoble-Alpes-Métropole **3 890 €/m²**

CA Porte de l'Isère (CAPI) **3 640 €/m²**

CC COLLines Isère Nord Communauté **3 620 €/m²**

CC Lyon-Saint-Exupéry en Dauphiné **3 390 €/m²**

CA Vienne Condrieu **3 260 €/m²**

CA du Pays Voironnais **3 180 €/m²**

CC Les Vals du Dauphiné **2 790 €/m²**

CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté **2 700 €/m²**

CC Les Balcons du Dauphiné **2 660 €/m²**

CC de Bièvre Est **2 660 €/m²**

CC Bièvre Isère **2 610 €/m²**

CC Entre Bièvre et Rhône **2 280 €/m²**

DÉTAILS DES VALEURS DE MARCHÉS DU COLLECTIF NEUF

Entre 2020 et 2022

Isère

	Répartition	Prix médian
1 à 2 pièces	36%	3 870 €/m ²
3 pièces	41%	3 490 €/m ²
4 pièces et plus	23%	3 780 €/m ²

Un prix médian pour un appartement neuf en augmentation depuis 2013, avec une hausse marquée en 2022.

L'accession sociale (en TVA réduite) représente près de 20% des logements réservés entre 2020 et 2022 pour près de 1 000 €/m² moins chers.

ACCESSION SOCIALE

Entre 2020 et 2022

Source : CECIM

Isère

Part Accession sociale **19%**
Isère : 19%

Prix médian



Accession sociale **2 590€/m²**
Isère : 2 590€/m²

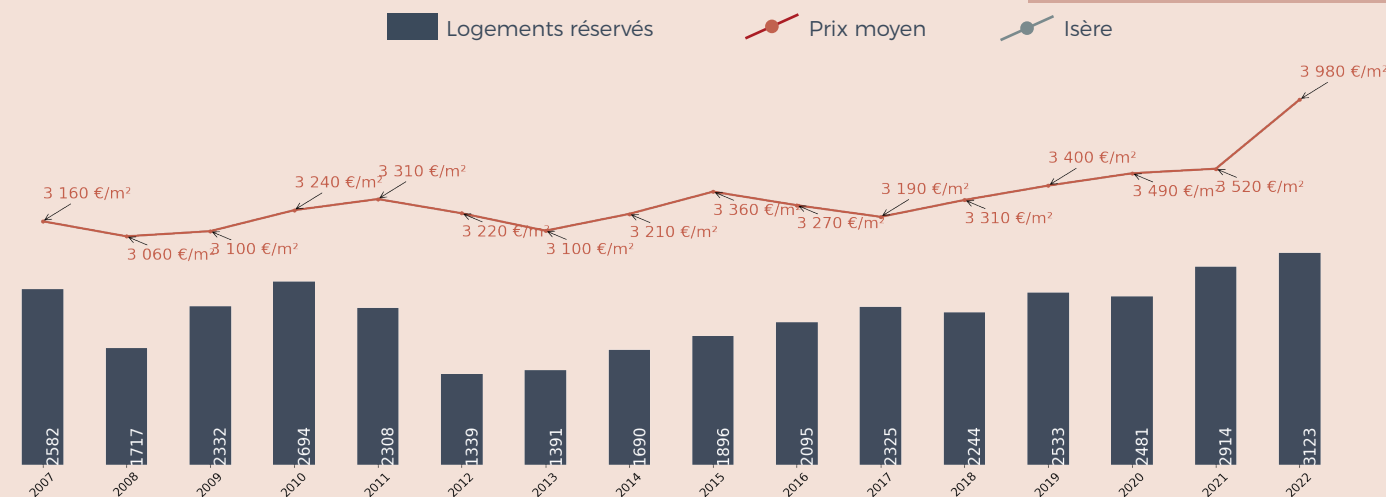
Accession libre **3 420€/m²**
Isère : 3 420€/m²

PRIX MOYEN DU COLLECTIF NEUF ET VOLUMES DE TRANSACTIONS

Entre 2007 et 2022

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 2018 et 2022

Isère

Nombre d'opérations

90 opérations / an
Isère : 90 opérations / an

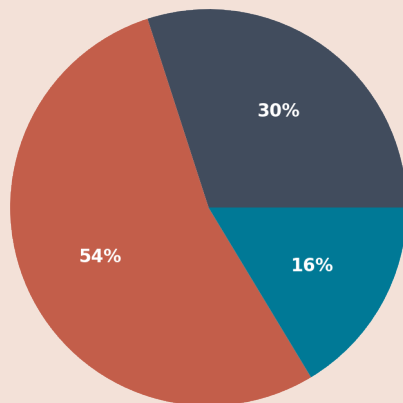
Taille des opérations

30 logements / opération
Isère : 30 logements / opération

ACQUÉREURS DU COLLECTIF NEUF

Entre 2020 et 2022 Isère

- Particuliers
- Investisseurs privés
- Vente en bloc*



* La vente en bloc concerne plusieurs logements qui sont vendus ensemble, « en bloc » donc, à un opérateur unique. Il s'agit principalement de VEFA logement social.

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.

PRIX MÉDIAN DU COLLECTIF NEUF ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

Entre 2020 et 2022

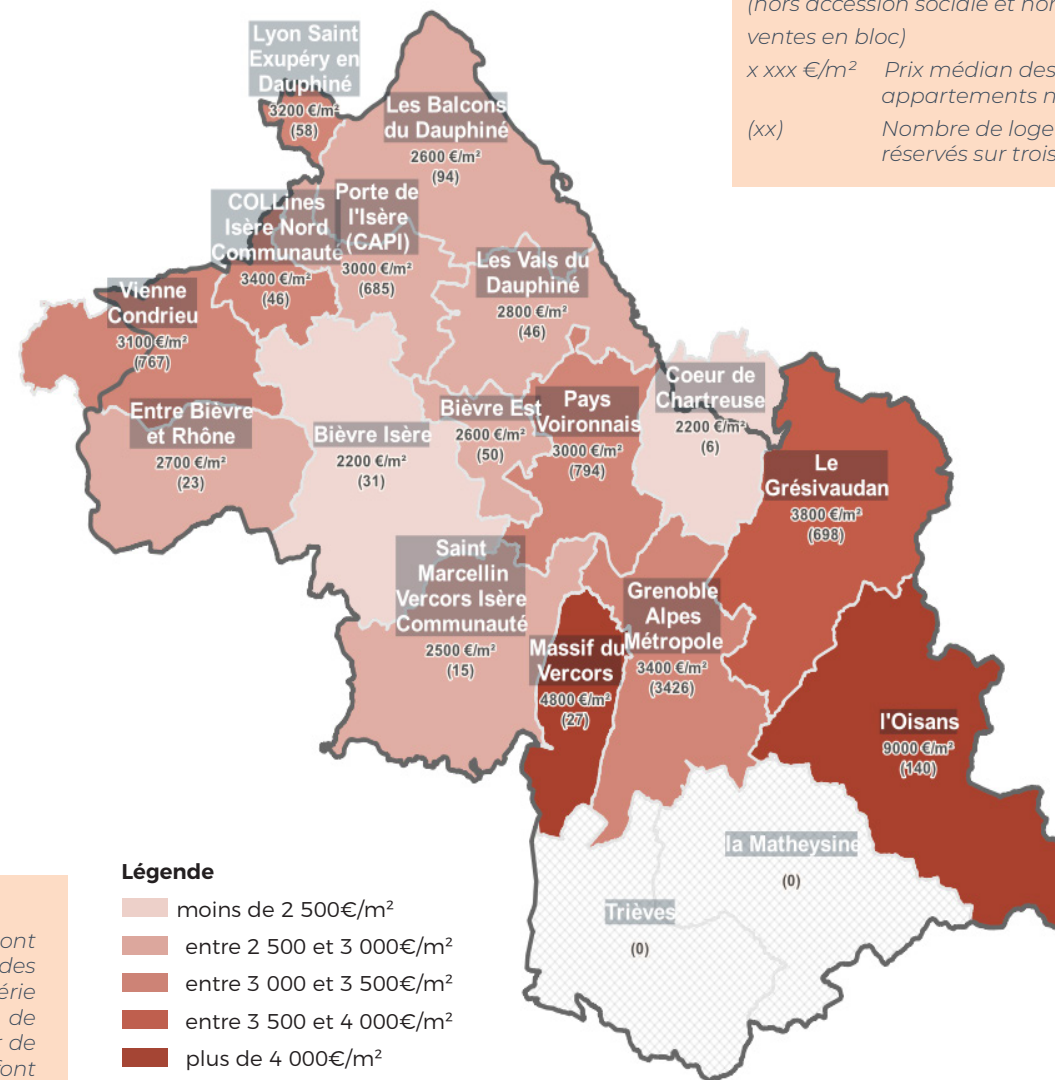
Isère

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



Légende

- moins de 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

4. LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

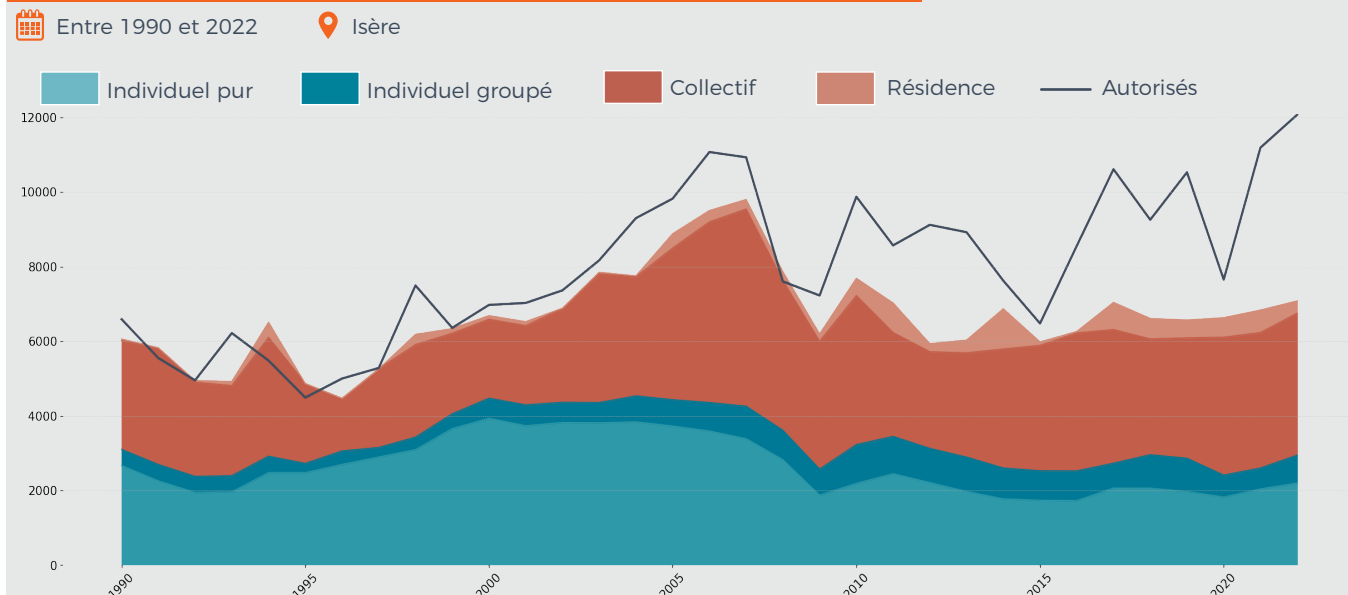


Après l'envolée spéculative de la production de logements dans les années 2000, une forte baisse causée par la crise de 2008. Depuis la reprise, un niveau de production en légère augmentation en Isère, dépassant les 7 000 logements commencés en 2022.

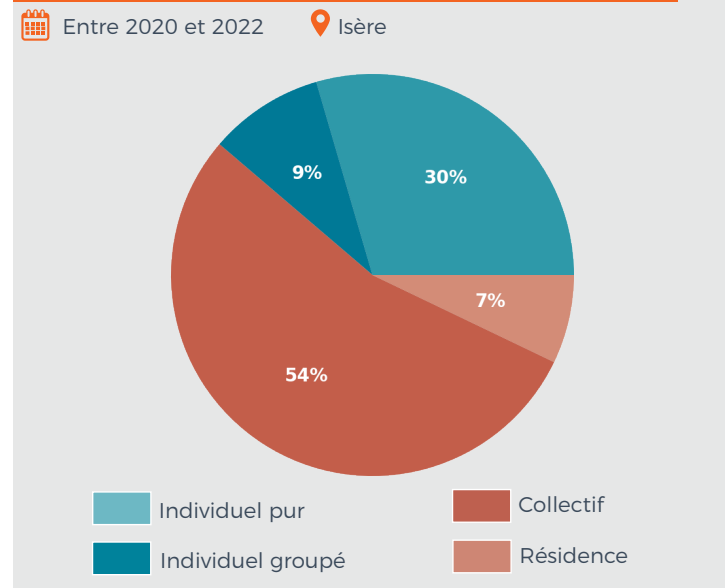
Un autre phénomène est marquant : un décalage important entre le nombre de logements autorisés (PC accepté) et commencés (mis en chantier) depuis la crise de 2008, mettant en évidence les difficultés à mettre en oeuvre les projets immobiliers (recours, difficultés de commercialisation, ...).

Entre 2020 et 2022, 60% des logements construits étaient en collectif.

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS SELON LA TYPOLOGIE



NATURE DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER



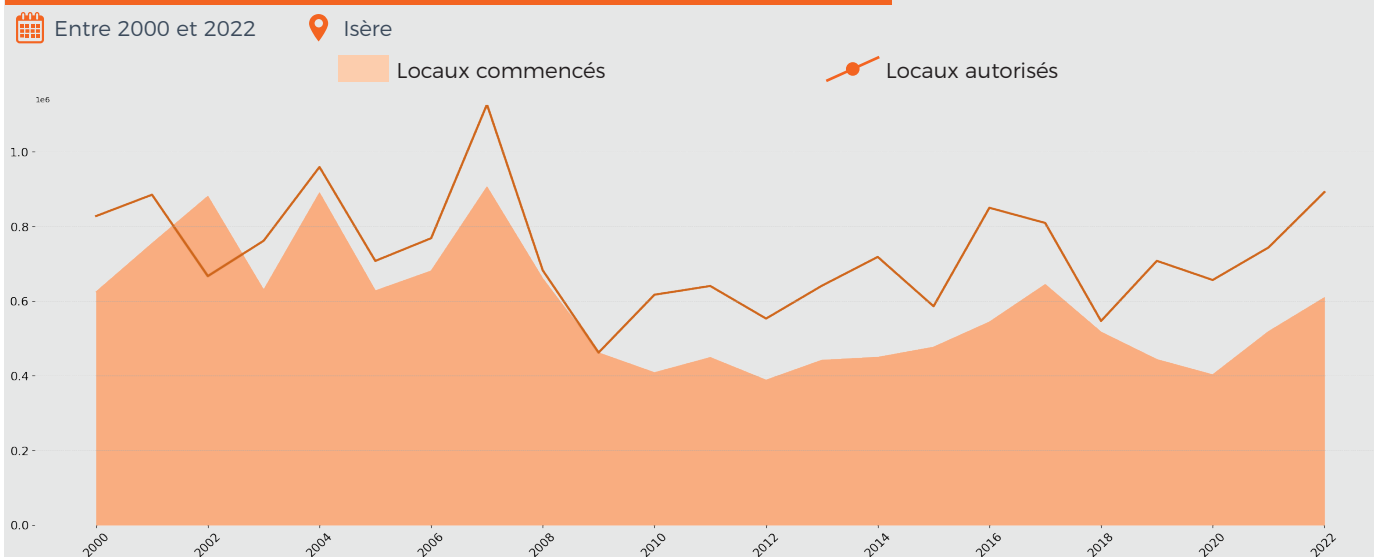
4. LA CONSTRUCTION DE LOCAUX



Un volume de locaux d'activités commencés également en baisse après la crise économique de 2008. Le décrochage entre les volumes de locaux d'activités autorisés et commencés est également observé pour les locaux économiques.

Entre 2020 et 2022, la production de locaux d'activités est assez diversifiée, avec une présence importante des entrepôts et dans une moindre mesure des bureaux, des locaux industriels et des hôtels.

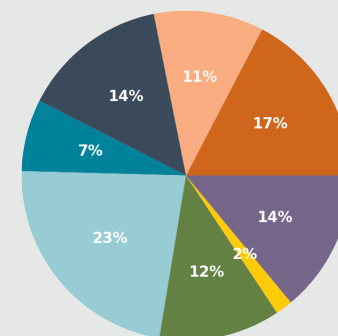
CONSTRUCTION NEUVE DES LOCAUX D'ACTIVITÉS



NATURE DES LOCAUX MIS EN CHANTIER

Entre 2020 et 2022
Isère

- Bureaux
- Commerces
- Locaux industriels
- Locaux d'artisanat
- Entrepôts
- Locaux agricoles
- Locaux de service public
- Hébergement hôtelier



au titre des EPCI



au titre des partenaires publics



la vie des territoires,
l'avis des projets.



Les fiches OFPI sont réalisées par



POUR ALLER PLUS LOIN
Cartes, indicateurs, publications

www.ofpi.aurg.org