

CHIFFRES-CLES DES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER TOURISTIQUE 2025



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**. Ce travail a permis l'**élaboration de fiches**, à l'échelle des **5 massifs et des 12 stations** représentés sur la carte ci-après. Les **dynamiques des marchés d'immobilier touristique, de la construction et de la réhabilitation de locaux touristiques** y sont notamment traitées, ainsi que des données complémentaires sur les profils des acquéreurs (marchés résidentiels et touristiques confondus). En 2025, un **portrait global des logements touristiques** ainsi qu'un **focus sur leurs performances énergétiques** ont été ajoutés.

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. Le focus sur les performances énergétiques des logements touristiques repose sur la **Base de Données Nationale des Bâtiments (BDNB) Expert** du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), acquise par l'Agence sur le département de l'Isère.

Avertissement : l'édition 2025 correspond à la troisième année de publication des fiches. Un changement de méthodologie, désormais stabilisée, est cependant intervenu entre les publications. Les différentes éditions ne sont donc pas comparables entre elles.

DYNAMIQUES DES MARCHÉS D'IMMOBILIER TOURISTIQUE Chiffres clés 2024

Source : base TRANSACto 2024 de l'Agence, créée à partir des Fichiers Fonciers, d'Apidae, d'Infos Refuges et de DV3F.



1 030

Transactions d'immobilier touristique en 2024



Une légère baisse du nombre de transactions (1 270 en 2023)

83 670 m²

Surface totale des locaux d'immobilier touristiques vendus

168,8 M €

Volume financier total des transactions d'immobilier touristique

1 050

Transactions de biens résidentiels à l'échelle des massifs isérois, représentant un total de 258 M €

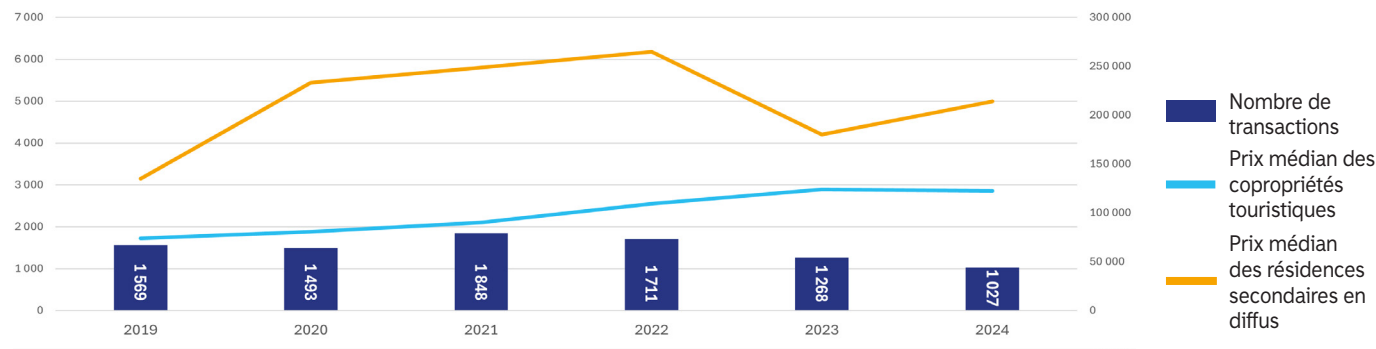
FOCUS PAR VOCATION TOURISTIQUE

Chiffres 2024

	Copropriétés touristiques		Résidences secondaires en diffus	Hébergement collectif	Résidences de tourisme	Hôtels
	<i>Total</i>	<i>dont résidences secondaires</i>				
NOMBRE DE LOCAUX VENDUS	793	156	175	12	15	25
PRIX MÉDIAN	3 910 €/m²	3 720 €/m²	214 100 €	3 960 €/m²	2 340 €/m²	4 290 €/m²
SURFACE MÉDIANE DES LOCAUX VENDUS	28 m²	41 m²	83 m²		47 m²	

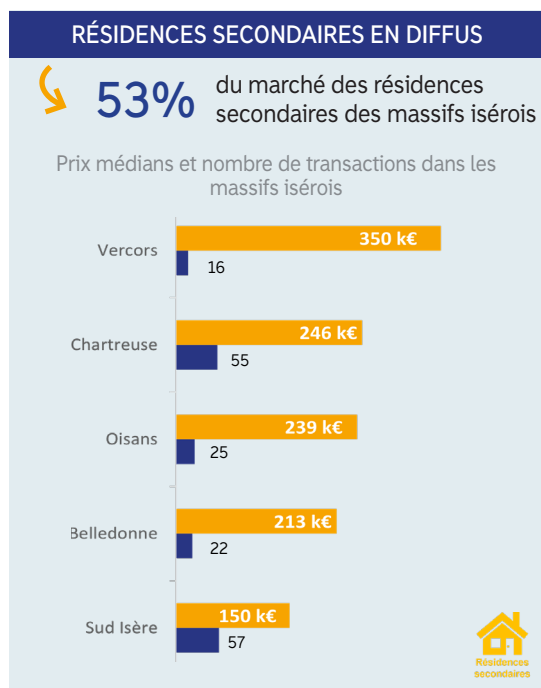
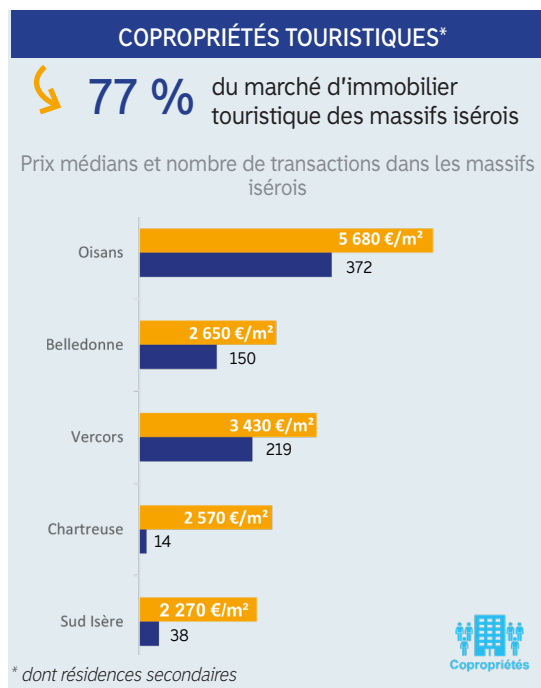
Dans l'édition 2025, une distinction entre résidences secondaires en diffus (maisons) et en copropriété touristiques (appartements) a été ajoutée.

EVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'IMMOBILIER TOURISTIQUES ET DES PRIX MÉDIANS



DONNÉES DÉTAILLÉES PAR MARCHÉ Chiffres clés 2024

Source : base TRANSACTo 2024 de l'Agence, créée à partir des Fichiers Fonciers, d'Apidae, d'Infos Refuges et de DV3F.



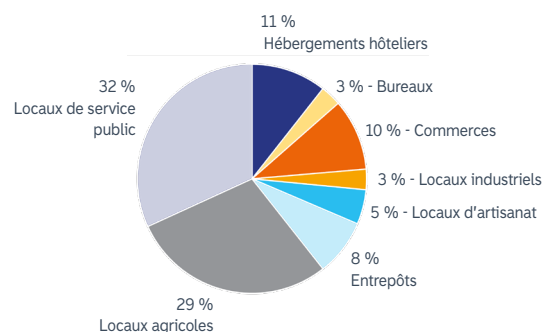
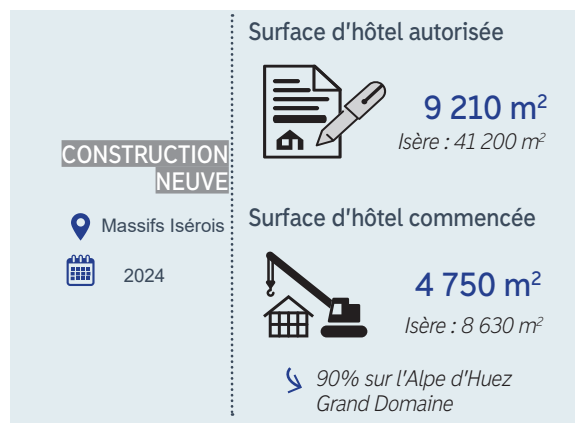
A titre comparatif, en **2024**, dans les massifs isérois :

- le **prix médian** d'un appartement résidentiel est de **2 720 €/m²**
- le **prix médian** d'une maison résidentielle est de **257 200 €**

■ Prix médian
■ Nombre de transactions

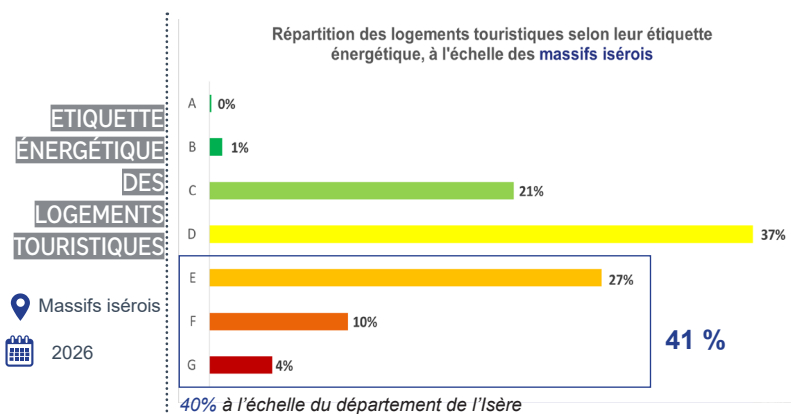
DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION DES LOCAUX D'ACTIVITÉS Chiffres clés 2024

Source : Sitadel 2024



ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS TOURISTIQUES

Source : BDNB Expert 2025

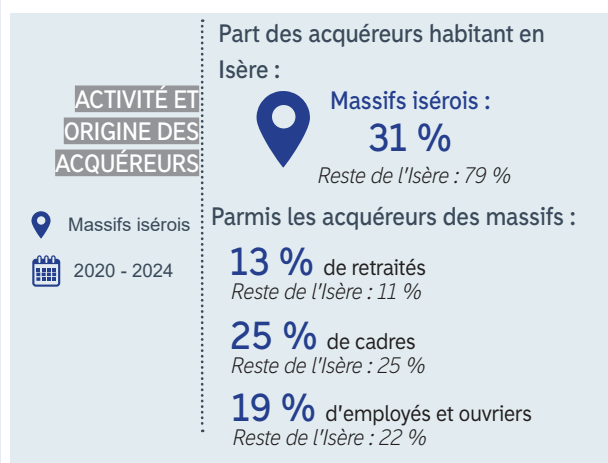


Pour information : le mode de calcul du DPE a évolué au 1er janvier 2026 pour les logements chauffés à l'électricité. Ce changement a un impact notable sur le volume de logements étiquetés F et G, notamment sur les territoires de montagne, uniquement par effet mécanique (-23% à l'échelle des massifs). L'enjeu de rénovation reste cependant prégnant.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS ET TOURISTIQUES CONFONDUS

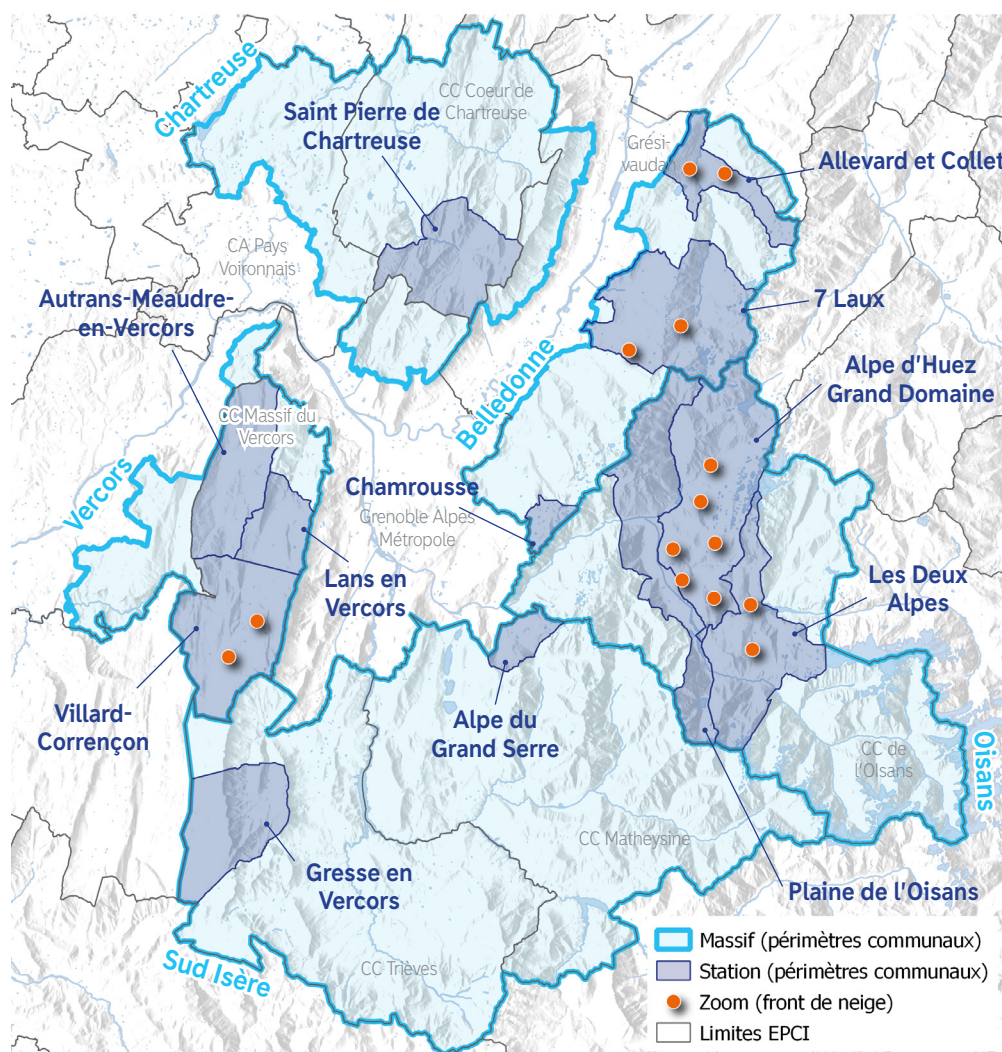
CARACTÉRISTIQUES DES ACQUÉREURS

Maisons anciennes, appartements anciens et terrains à bâtir
Sources : AURG d'après Notaires de France - Perval 2024, Insee RP 2022



NOTE MÉTHODOLOGIQUE

PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE



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

ZOOMS PAR STATION

Belledonne	Allevard : centre-bourg, Collet 7 Laux : Le Pleyhet, Papoutel
Oisans	Alpes d'Huez Grand Domaine : Alpe d'Huez, Oz-en-Oisans, Vaujany, Villard-Reculas, Auris en Oisans, les Deux Alpes Les Deux Alpes : Le Freynet d'Oisans, les Deux Alpes
Vercors	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** :

> **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.



Avertissement : un changement de méthodologie est intervenu entre les publications. L'édition 2025 est désormais stabilisée mais n'est pas comparable avec les éditions précédentes.

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 et leur statut d'activités sont exploitées dans ces fiches.

Dans l'édition 2025, un **focus sur les performances énergétiques des logements touristiques** a été ajouté. Il repose sur la **Base de Données Nationale des Bâtiments (BDNB) Expert**, acquise par l'Agence sur le département de l'Isère. Cette dernière s'appuie sur les caractéristiques connues des bâtiments pour **simuler les DPE les plus probables** à l'échelle du bâti et du logement. Croisée avec la base HEBto, elle permet d'avoir une vision de la performance énergétique des logements touristiques.

Les **fiches 2025** s'appuient sur les derniers millésimes disponibles, à savoir **2024** pour les données issues des bases **HEBto, TRANSActo, Perval et Sitadel** et **2025 pour la BDNB Expert**.

DÉTAILS DES SEGMENTS DE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TOURISTIQUE

ANALYSE PAR VOCATION DES LOCAUX TOURISTIQUES

Copropriétés touristiques



Copropriété à dominante touristique, soit accueillant des locaux repérés comme meublés, gîtes. Elles peuvent également accueillir des résidences secondaires.

Résidences secondaires



Logement différent de la résidence principale, occupé occasionnellement dans l'année par leurs propriétaires. Les résidences secondaires ont un statut à part car peuvent y être recensés des locaux seulement en résidence secondaire (pas de mise en location ponctuelle) ou en meublé touristique.

Hôtels



Hôtellerie de plein air



Résidences de tourisme



Hébergements collectifs



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.

Les copropriétés regroupant majoritairement des appartements, les données entre ces deux segments sont très similaires. Aussi, seules les copropriétés sont analysées de manière détaillée.

Précision complémentaire : les locations touristiques meublées mises sur le marché sur les plateformes telles que Likibu, Abritel, Airbnb sont comptabilisées tant dans la catégorie copropriété touristique que résidence secondaire. Une analyse spécifique serait à mener pour isoler ces données de marché.