

# im'modes de vie



#2 2024

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

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

## Les ouvriers et employés face à l'achat immobilier

En 2023, selon l'Observatoire des inégalités en France, « les cadres perçoivent presque deux fois plus que la moyenne des salariés et 2,3 fois plus que les employés. »

**Ces disparités de revenus et l'augmentation inédite des coûts immobiliers** depuis les années 2000 **ont nettement réduit l'accès à la propriété pour les ménages des catégories socio-professionnelles aux revenus modestes. Le contexte actuel de crise immobilière** (augmentation des coûts de construction, des prix immobiliers, des taux d'intérêt et durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier et en 2024, au Prêt à taux zéro - PTZ) **amenuise le pouvoir d'achat immobilier de ces ménages** alors que la baisse des taux d'intérêt leur avait conféré davantage de possibilités ces dernières années.

La deuxième édition d'IM'modes de vie propose un zoom sur le comportement d'achat immobilier des **ouvriers et employés en Sud Isère : quels types de biens acquièrent-ils ? Où ? À quel prix ? Quelles sont leurs spécificités par rapport aux autres ménages ?**

*Cette publication est complémentaire des fiches territoriales de l'OFPI (Observatoire foncier partenarial de l'Isère) dédiées aux dynamiques des marchés immobiliers par type de biens (appartements anciens et neufs, maisons anciennes et terrains à bâtir) et par territoires (EPCI, SCoT...).*



L'AGENCE  
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## LES DONNÉES perval et cecim

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

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

Les + 👍

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

Les - 👎

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

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

Les + 👍

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

Les - 👎

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

**Pour ce focus #2, les données Cecim n'ont pas été utilisées ; celles de l'Insee ont été privilégiées.**

# Les ouvriers et employés représentent près d'un quart des acquéreurs

23 %

D'ACQUÉREURS APPARTENANT À LA CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES OUVRIERS OU EMPLOYÉS ENTRE 2021 ET 2023 (SANS LES TRANSACTIONS DANS LE NEUF) SOIT UN RYTHME DE 2 780 TRANSACTIONS / AN

27 %

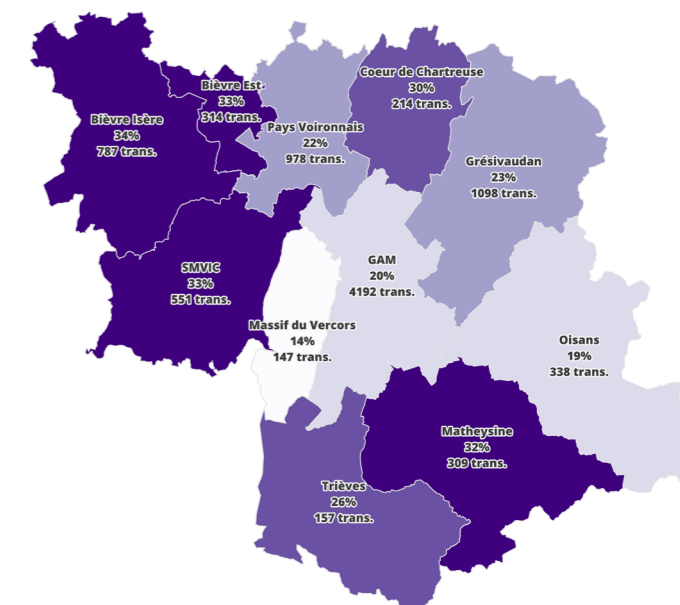
DE MÉNAGES DONT LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE EST UN OUVRIER OU UN EMPLOYÉ EN 2021 DANS LE SUD ISÈRE

La proportion d'acquéreurs ouvriers et employés varie selon les EPCI :

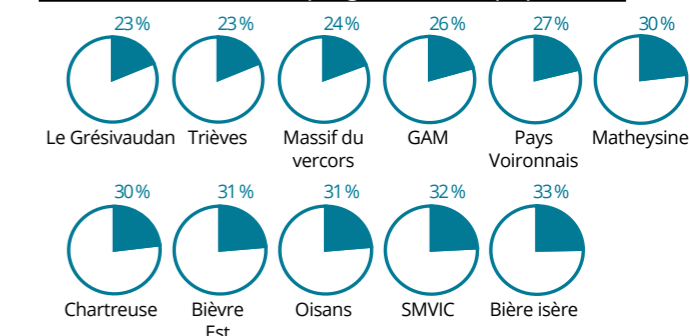
- Ils représentent **un acquéreur sur trois** dans les deux Bièvre, SMVIC et la Matheysine. Leur proportion est plus faible au sein de la métropole de Grenoble (un sur cinq) où ils sont plus présents dans les communes du sud et du nord-ouest.
- Néanmoins, avec **4 200 transactions entre 2021 et 2023**, la métropole accueille près d'une transaction sur deux réalisées par des ouvriers et employés acquéreurs en Sud Isère.

Ces différences s'expliquent en partie par les spécificités des marchés (prix des maisons, appartements et terrains à bâtir, etc.) ainsi que par le profil social de la population, différent selon les territoires.

### Part d'acquéreurs ouvriers ou employés et nombre de transactions



### Part d'ouvriers ou employés dans la population

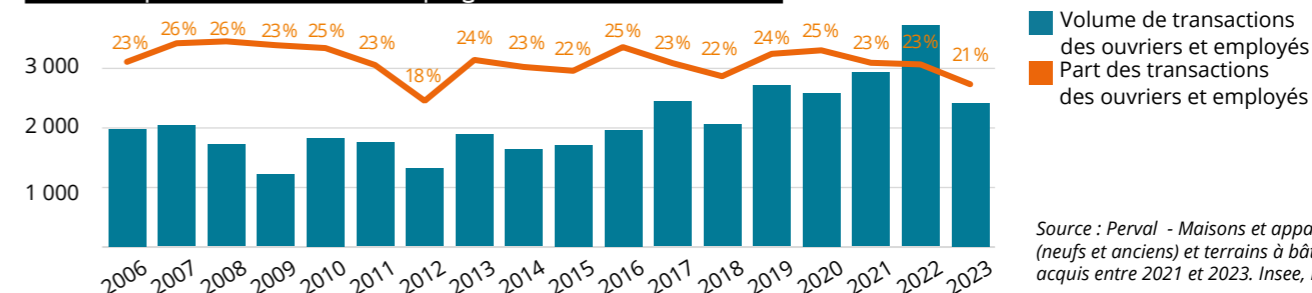


Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2020 et 2022. Données Sud Isère.

L'évolution depuis 2006 de la proportion d'ouvriers et employés parmi les acquéreurs indique que leur poids dans les acquisitions reflue lors des périodes de dégradation de l'emploi, notamment en 2008 et 2012. Entre 2013 et 2022, la baisse des taux d'intérêt immobiliers a provoqué une dynamisation constante du marché de l'ancien, en volume d'échanges et en valeur. Les ouvriers et employés ont contribué à ce mouvement avec un pic de 3 500 transactions en 2022.

En 2023, la hausse des taux d'intérêt provoque un retournement du marché, les acquisitions des ouvriers et employés refluent à la fois en volume et en part, car ces ménages modestes sont probablement plus dépendants de l'emprunt que les autres CSP.

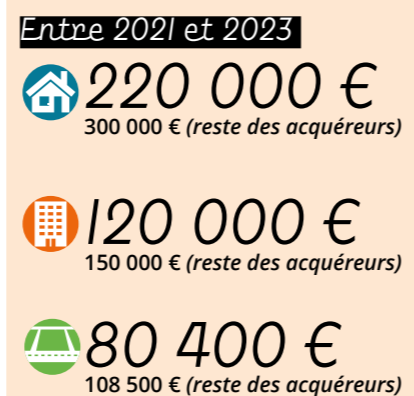
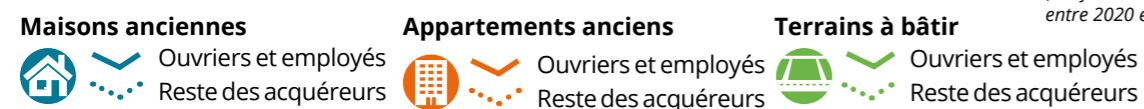
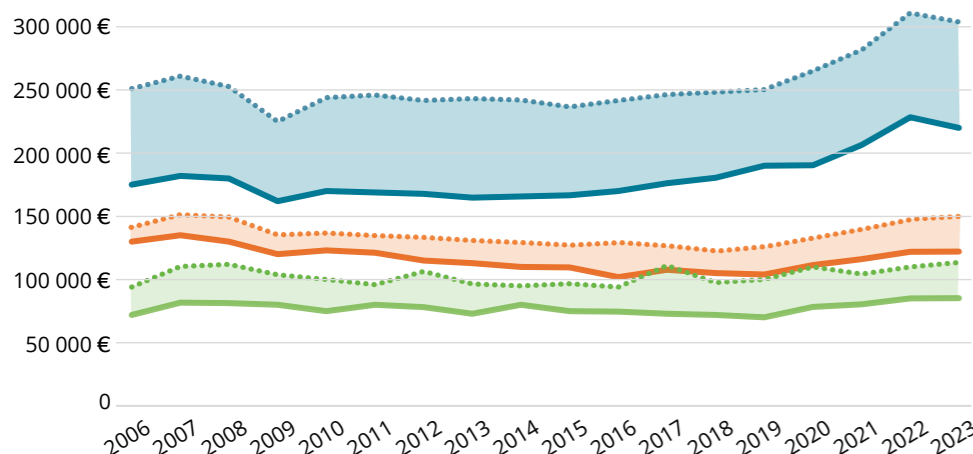
### Evolution du volume et de la part des transactions réalisées par des ouvriers et employés entre 2006 et 2023



Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2021 et 2023. Insee, RRP 2021.

# Les biens acquis : moins chers que pour les autres CSP ...

Evolution des prix médians des biens anciens acquis par les ouvriers et les employés depuis 2006



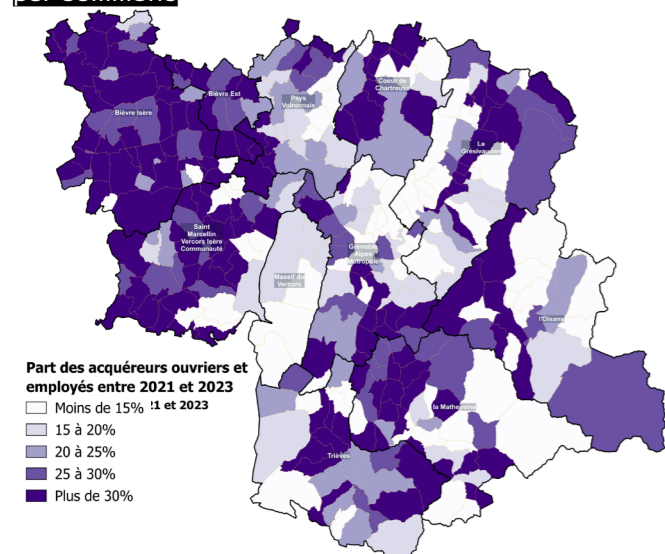
Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2020 et 2022. Données Sud Isère.

Depuis 2015, les prix des biens immobiliers acquis par les ouvriers et employés suivent la **tendance générale à la hausse**. Globalement, dans le Sud Isère, les prix médians des biens acquis par les ouvriers et employés sont toutefois toujours demeurés inférieurs à ceux des autres catégories socioprofessionnelles et ce, pour tous les segments de marché, en particulier celui des maisons anciennes. Au cours des trois dernières années, les maisons anciennes acquises par les ouvriers et employés sont 80 000 € moins chères que celles des autres acquéreurs.

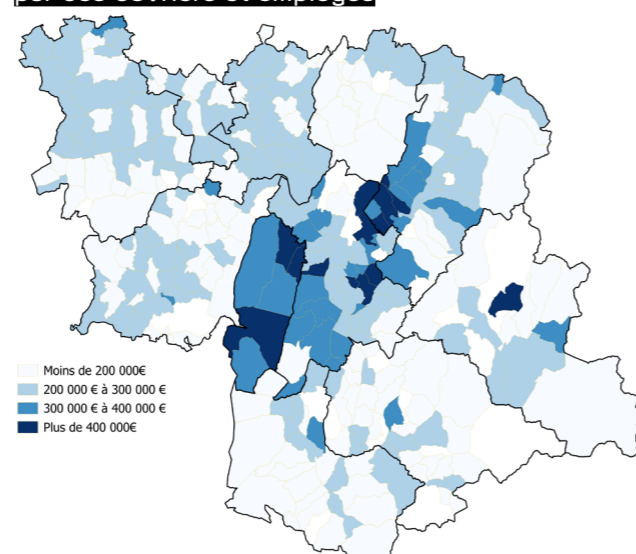
Pour les appartements anciens ou les terrains à bâtir, le delta se situe autour de 30 000 €.

La proportion d'acquéreurs ouvriers et employés est plus élevée au sein des territoires où le marché de l'ancien est plutôt moins cher, dans les communes populaires de la métropole, ou dans les secteurs périurbains modestes. Elle est faible sur la rive droite du Grésivaudan et le Vercors, où les prix fonciers et immobiliers sont élevés.

Part d'acquéreurs ouvriers et employés par commune



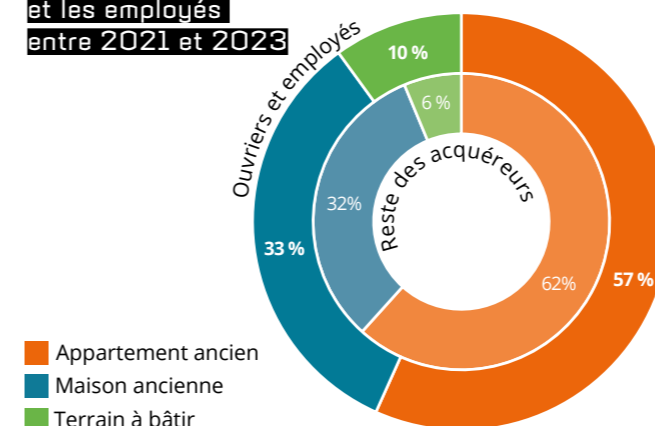
Prix des maisons anciennes acquises par des ouvriers et employés



4 Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2021 et 2023. Données Sud Isère.

# ...et plutôt des appartements

Type de biens acquis par les ouvriers et les employés entre 2021 et 2023



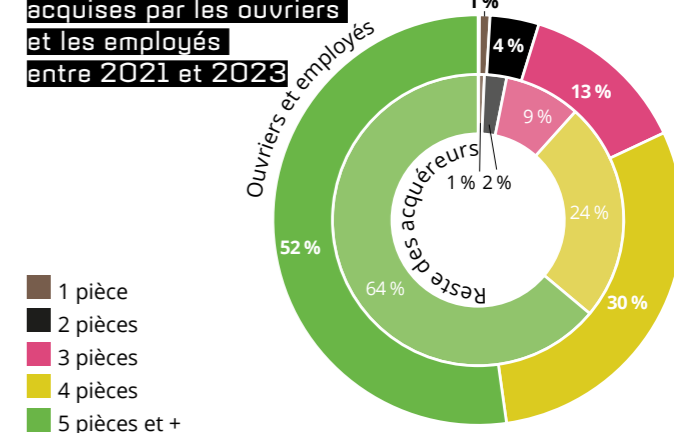
Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2021 et 2023. Données Sud Isère.

Plus de la moitié des biens acquis par les ouvriers et employés sont **des appartements anciens (57%)**. L'achat de maisons anciennes représente environ un tiers des transactions, une proportion similaire à celle des autres catégories socioprofessionnelles. On note en revanche une surreprésentation des ouvriers et employés dans l'achat de terrains à bâtir, ce qui pourrait refléter un souhait de maîtrise du budget à travers la construction progressive de leur logement, l'auto-finition, l'accès au PTZ.

Les ouvriers et employés acquièrent des biens dont la taille varie selon le type de logement et la localisation.

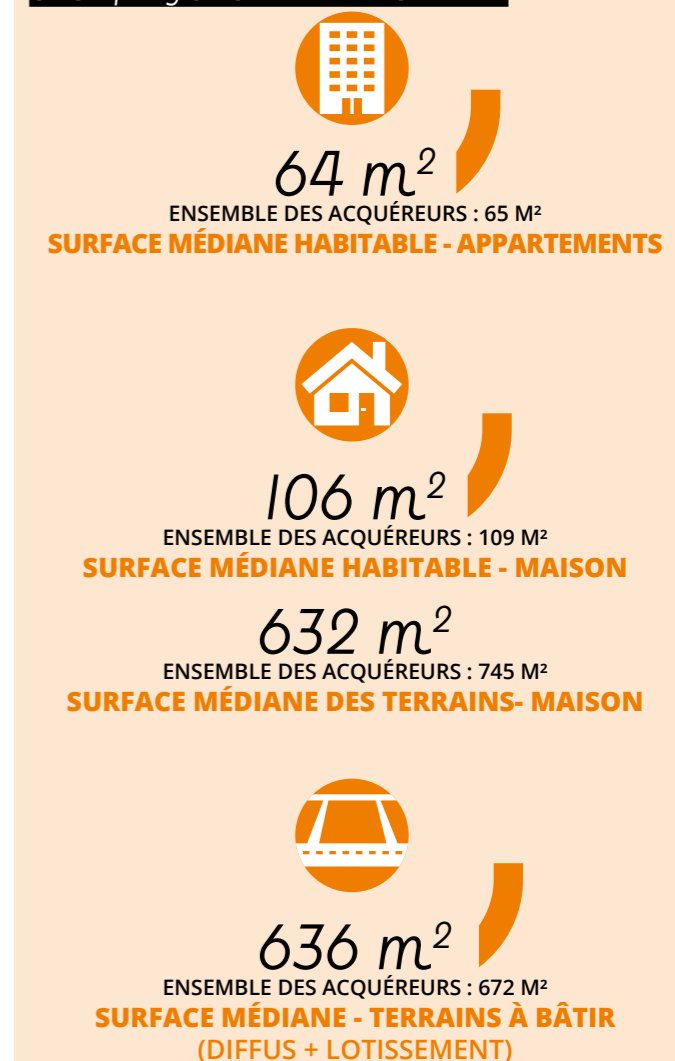
- **Appartements anciens** : le nombre de pièces est généralement similaire à celui des autres acquéreurs, sauf en Matheysine où ils bénéficient de l'équivalent d'une pièce supplémentaire.
- **Maisons anciennes** : bien que les T5 et plus représentent plus de la moitié des acquisitions, les ouvriers et employés achètent proportionnellement plus de maisons de 3 ou 4 pièces que les autres acquéreurs. Cela pourrait indiquer une recherche de compromis entre espace et budget. De même, dans les zones les plus chères comme le Grésivaudan, l'Oisans et le Massif du Vercors, les maisons acquises par les ouvriers et employés sont plus petites de 10 à 20 m<sup>2</sup> en moyenne. Les surfaces des jardins des maisons anciennes sont généralement inférieures de 100 m<sup>2</sup> pour les ouvriers et employés, sauf dans des intercommunalités telles que SMVIC et Bièvre Isère où ils peuvent encore accéder à de grands jardins de plus de 900 m<sup>2</sup>.
- **Terrains à bâtir** : leur surface est plus petite que celle des autres acquéreurs au sein des territoires les plus chers (Oisans, Massif du Vercors du fait du marché touristique) mais également dans ceux plus proches de la métropole grenobloise telles que le Grésivaudan, le Pays Voironnais ou Cœur de Chartreuse.

Nombre de pièces dans les maisons anciennes acquises par les ouvriers et les employés entre 2021 et 2023



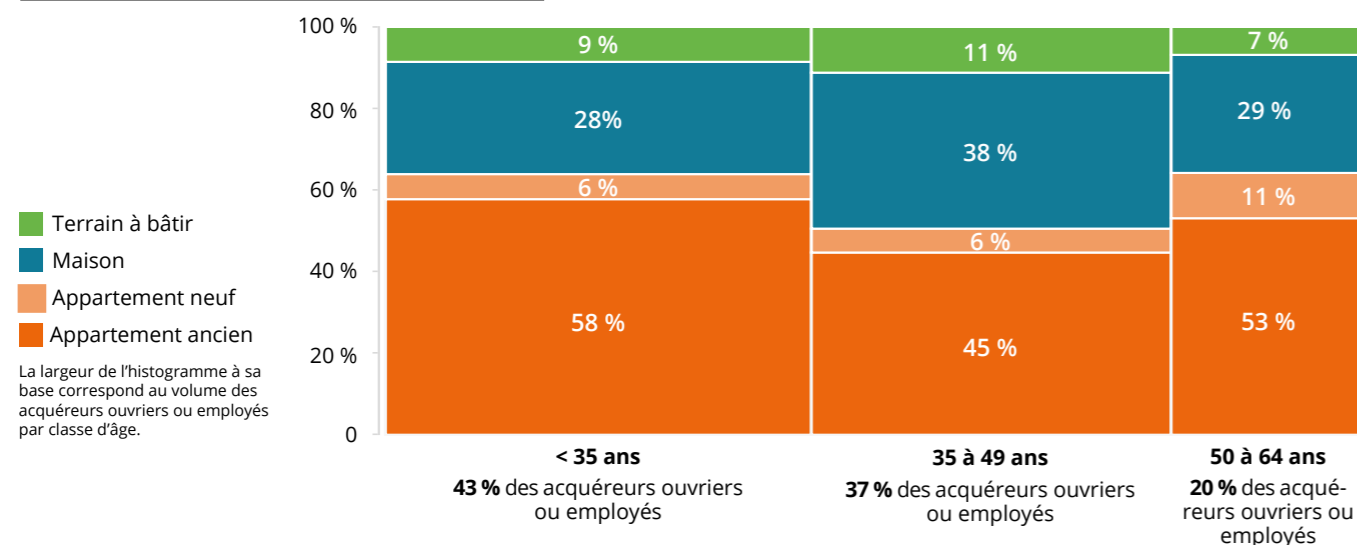
Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2021 et 2023. Données Sud Isère.

Surface des biens acquis par les ouvriers et employés entre 2021 et 2023



## Un accès précoce à la propriété dans le parcours résidentiel

Classes d'âge des acquéreurs ouvriers et employés entre 2021 et 2023 et types de biens acquis par classe d'âge

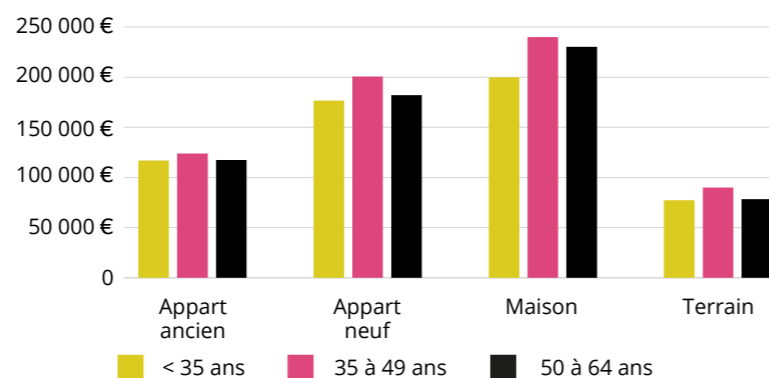


Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2021 et 2023. Données Sud Isère.

### L'âge influe sur la nature des biens acquis par les ouvriers et employés :

- **La majorité des acquéreurs sont âgés de moins de 35 ans (43 %).** Du fait de leur arrivée plus précoce sur le marché de l'emploi que d'autres catégories socioprofessionnelles, l'accès à la propriété se fait plus tôt également. Les perspectives d'évolution de carrières étant généralement plus limitées que pour d'autres catégories socioprofessionnelles, le besoin de constituer un patrimoine immobilier sécurisant se fait ressentir assez tôt dans leur parcours résidentiel. Les jeunes ouvriers et employés sont notamment surreprésentés dans l'acquisition d'appartements anciens.
- **Les 35-49 ans représentent plus d'un tiers des acquéreurs ouvriers et employés.** Ils acquièrent davantage de maisons anciennes, de terrains à bâtir, et ce, à des prix plus élevés que les plus jeunes. Les différences de budget varient de 10 000 à 25 000 € selon le type de bien acquis.
- **Les ouvriers et employés de plus de 50 ans (un cinquième des acquéreurs ouvriers et employés), achètent majoritairement des appartements et sont également surreprésentés dans l'acquisition d'appartements neufs, qu'ils acquièrent à des prix plus élevés que des acquéreurs plus jeunes.**

Prix des biens anciens acquis par les ouvriers et employés selon l'âge

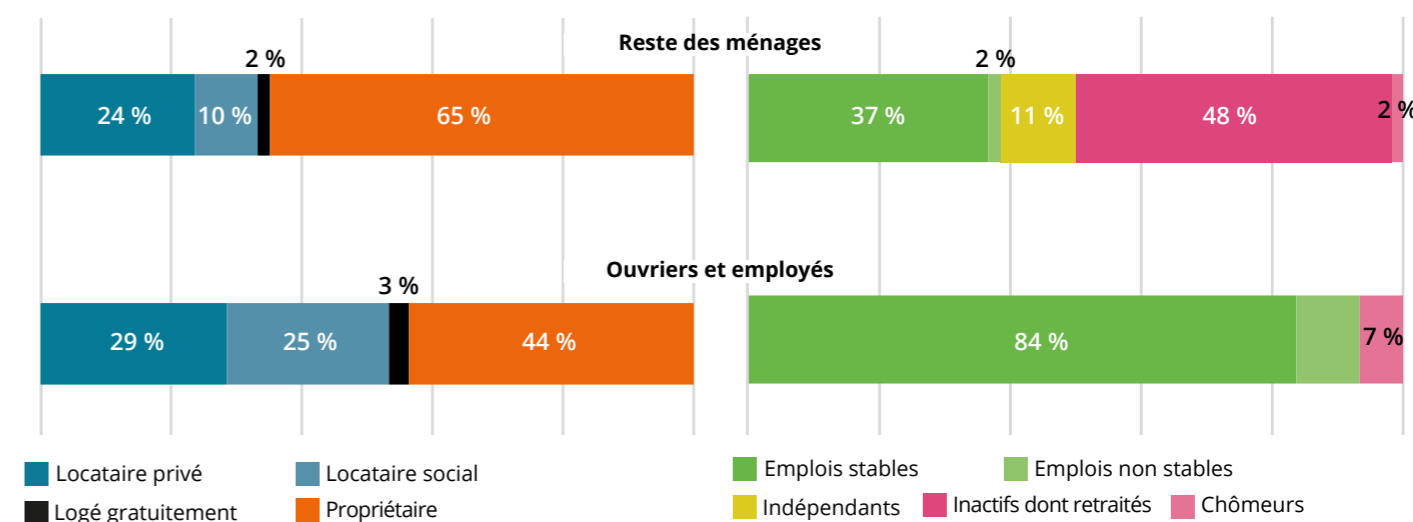


Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2021 et 2023. Données Sud Isère.

## Exercer un emploi stable, un facteur d'accès à la propriété

Composition des ménages selon la CSP et le statut d'occupation en 2021

Statut d'activité des nouveaux propriétaires



Source : Insee, fichier détail logement, 2021.

Dans le Sud de l'Isère, **moins de 50 % des employés et ouvriers sont propriétaires de leur logement (45 %), tandis que cette proportion atteint près de 65 % pour les autres catégories socioprofessionnelles.**

Lorsqu'ils ne sont pas propriétaires, les ouvriers et employés sont principalement locataires dans le parc privé (29 %), ou le parc social (25 %).

En 2021, tout comme en 2016, la proportion de nouveaux résidents propriétaires, exerçant les professions d'ouvriers ou d'employés et ayant un emploi stable, est nettement plus élevée que celle des autres catégories socioprofessionnelles (84 % contre 37 %). Autrement dit, **seuls 16 % des ouvriers et employés propriétaires ont réussi à accéder à la propriété sans emploi stable.**

Il semble donc plus ardu pour les ouvriers et employés d'acquies un bien immobilier lorsqu'ils ne bénéficient pas d'un emploi stable, probablement en raison de niveaux de revenus plus faibles et d'une plus forte dépendance au crédit immobilier, dont les critères d'accès sont sélectifs.

**84 %**  
DES PROPRIÉTAIRES EXERÇANT LA PROFESSION D'OUVRIER OU D'EMPLOYÉ ONT UN EMPLOI STABLE

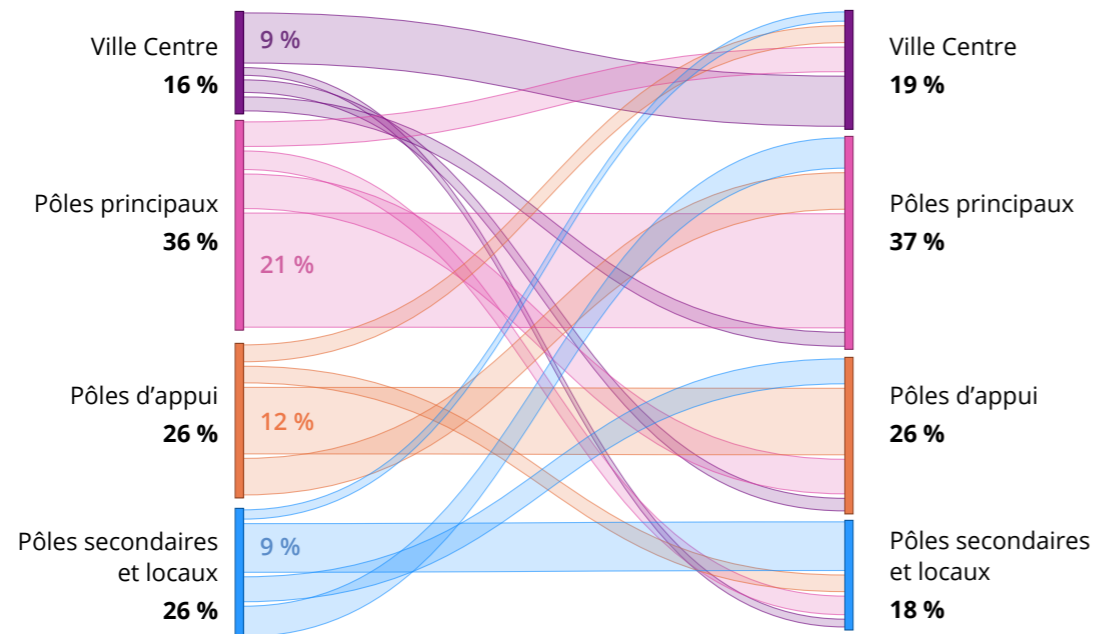
# Les villes centres sont moins accessibles aux ouvriers ou employés

Ces graphiques indiquent les différences de flux d'acquisitions (2021-2023) entre les ouvriers et employés et le reste des acquéreurs du territoire du SCoT de la GrG, en précisant les types de communes de départ et d'arrivée lors des achats de logement.

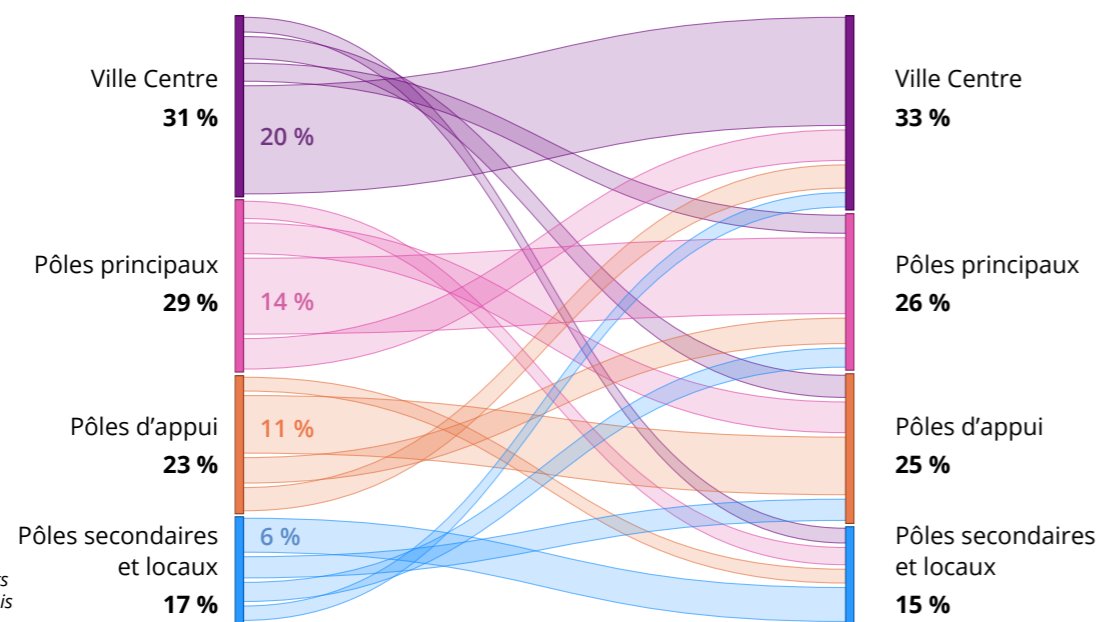
**Les ouvriers et employés acquièrent avant tout des biens au sein des pôles principaux (37 % contre 26 % pour le reste des acquéreurs), suivis des pôles d'appui (26 %).**

Ils sont davantage présents que les autres acquéreurs dans les petites communes (pôles secondaires et locaux). Les villes centres peinent à accueillir des acquéreurs ouvriers ou employés, probablement en raison des prix élevés pratiqués. Seuls 19 % des ouvriers et employés acquièrent un bien dans une ville centre contre 33 % pour le reste des acquéreurs.

**Origine et destination des acquéreurs ouvriers et employés dans le SCoT de la GrG**

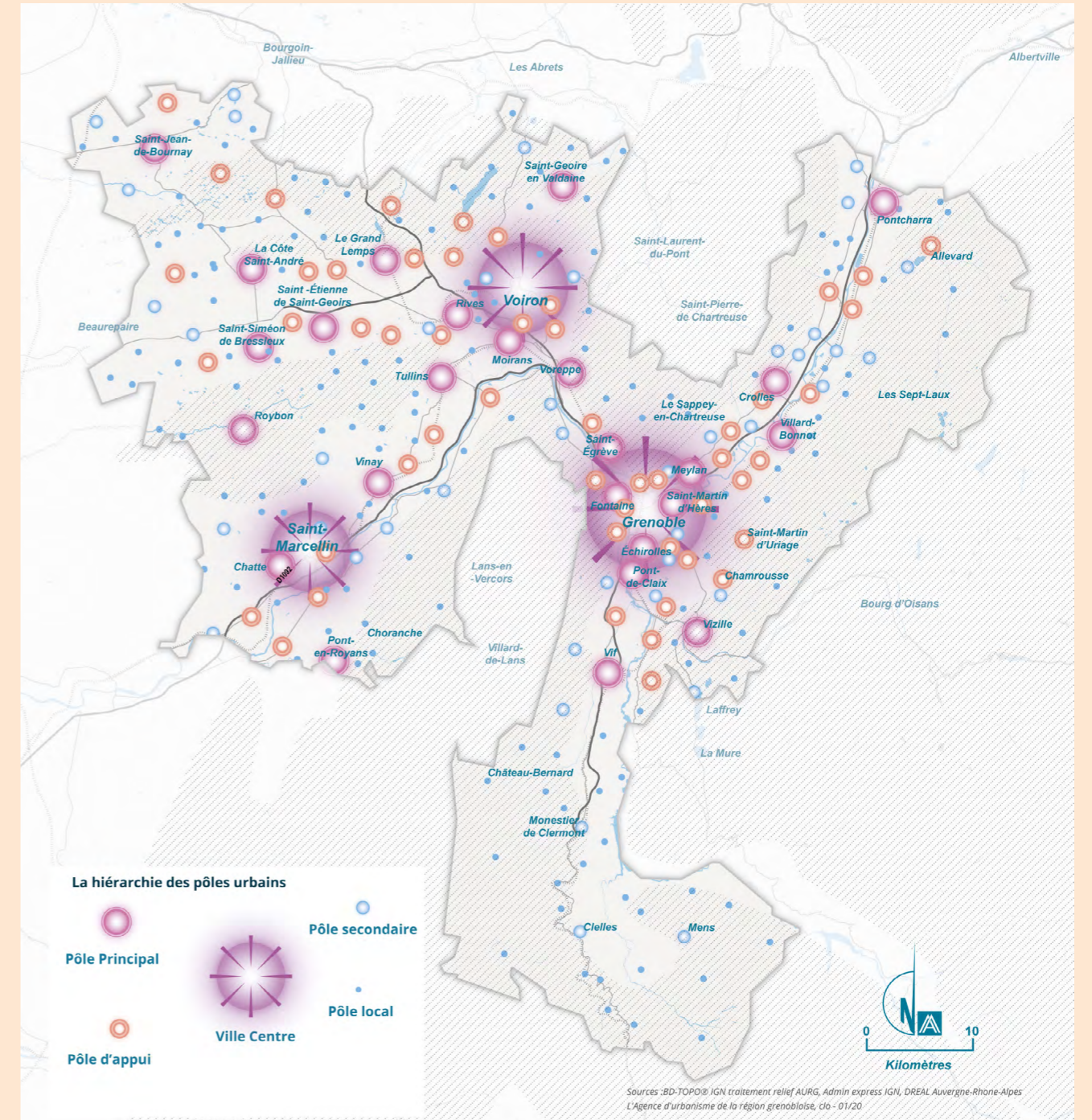


**Origine et destination du reste des acquéreurs dans le SCoT de la GrG**



Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2021 et 2023. Données Sud Isère.

**Les niveaux de pôles du SCoT de la Grande région de Grenoble**



# Des flux d'acquisition plus concentrés sur l'EPCI d'origine

Dans le Sud Isère, les **ouvriers et employés acquièrent plus fréquemment des biens immobiliers au sein de leur intercommunalité que les autres catégories socioprofessionnelles** (66 % contre 59 %). Pour l'ensemble des acquéreurs, les flux d'acquisitions sont particulièrement intenses entre Grenoble-Alpes Métropole et le Grésivaudan ou le Pays Voironnais, au bénéfice de ces derniers. On observe un phénomène de périurbanisation particulièrement marqué depuis Grenoble ou Voiron vers les communes et/ou territoires voisins, ce qui pose des questions d'accès à l'emploi, aux équipements et aux services, avec le risque d'une dépendance accrue à la voiture.

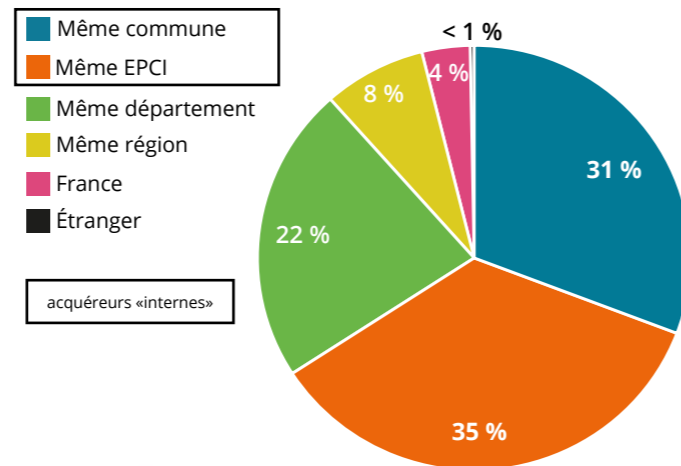
**Les flux d'acquisition varient de manière significative selon les territoires et les catégories socioprofessionnelles :**

- La proportion d'acquéreurs internes est particulièrement élevée pour la métropole, indépendamment de la catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs et principalement pour l'achat d'appartements anciens. Il en va de même, dans une moindre mesure, pour le Pays Voironnais.
- Le Grésivaudan, SMVIC, Bièvre Est et la Matheysine se distinguent par une proportion

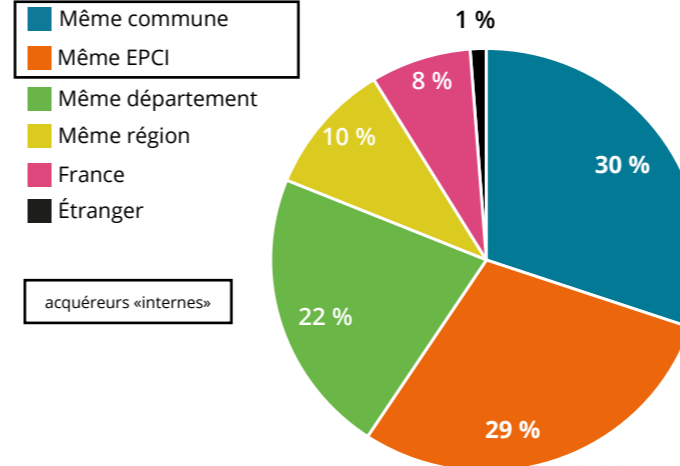
plus élevée d'acquéreurs ouvriers et employés locaux par rapport aux autres EPCI ; ils disposent sans doute d'une meilleure connaissance des opportunités locales.

- Les territoires dotés d'un marché touristique développé, tels que le Massif du Vercors, le Trièves ou l'Oisans, attirent davantage d'acquéreurs externes appartenant à d'autres catégories socioprofessionnelles.

**Origine des acquéreurs ouvriers et employés par intercommunalité (2019-2023)**



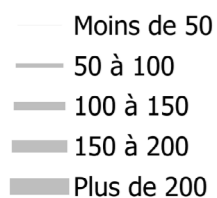
**Origine du reste des acquéreurs par intercommunalité (2019-2023)**



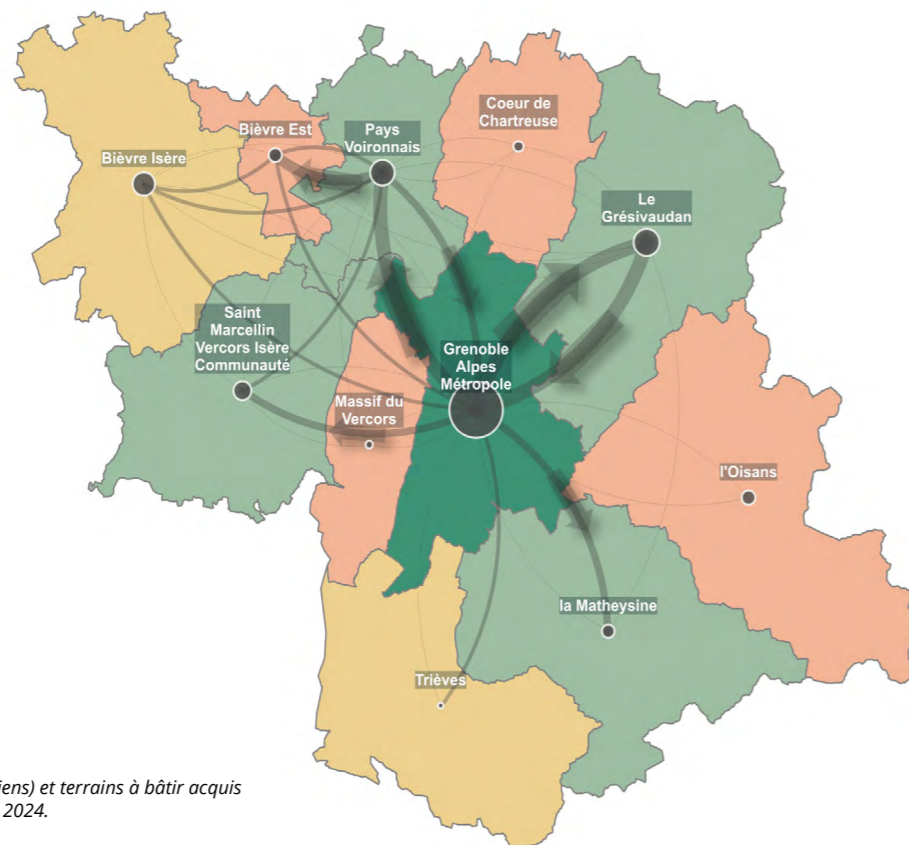
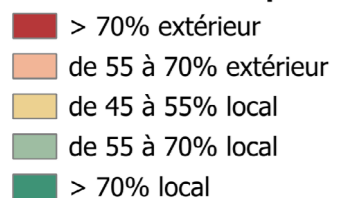
**67 %**  
D'ACQUÉREURS «INTERNES»  
CHEZ LES ACQUÉREURS OUVRIERS ET EMPLOYÉS

**59 %**  
D'ACQUÉREURS «INTERNES»  
CHEZ LE RESTE DES ACQUÉREURS

**Nombre de transactions**

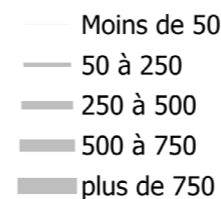


**Provenance des acquéreurs**

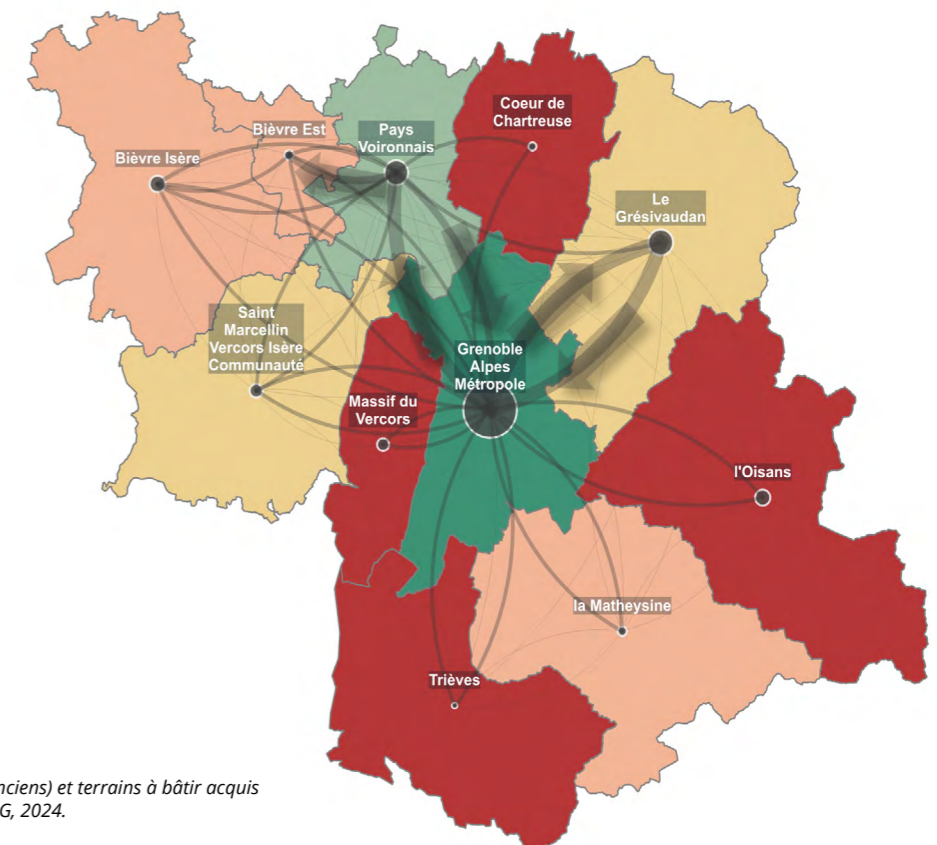
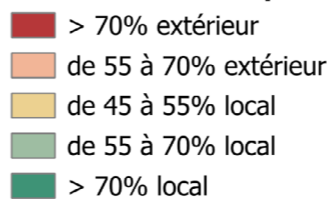


Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2019 et 2023. Données Sud Isère, traitement AURG, 2024.

**Nombre de transactions**



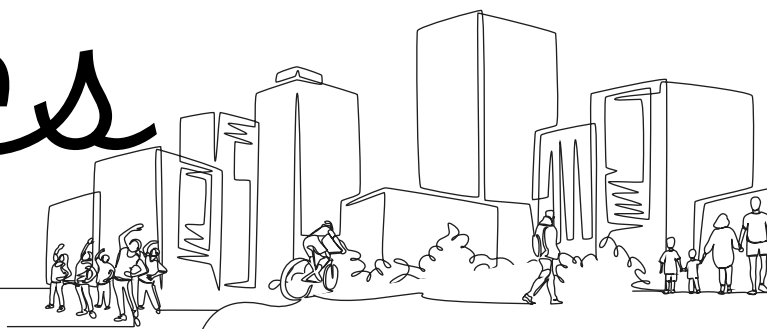
**Provenance des acquéreurs**



Source : Perval - Maisons et appartements (neufs et anciens) et terrains à bâtir acquis entre 2019 et 2023. Données Sud Isère, traitement AURG, 2024.

# im'modes de Vie #2

2024



## Synthèse du contenu de la note !

Entre 2021 et 2023, les ouvriers et employés ont représenté près d'un quart des acquéreurs du Sud Isère, soit environ 2 780 transactions par an. Cette catégorie socioprofessionnelle joue donc un rôle significatif dans le marché immobilier du territoire.

Leur comportement d'achat revêt plusieurs spécificités :

→ **Une vulnérabilité économique** : les ouvriers et employés, comme les jeunes de moins de 35 ans (cf. IM'modes de vie n°1) sont particulièrement vulnérables aux crises économiques. Leurs revenus plus modestes

les rendent dépendants aux crédits immobiliers, dont les critères d'accès sont de plus en plus sélectifs. Cette situation affecte leur pouvoir d'achat et le choix de la localisation devient crucial pour accéder à la propriété.

→ Ils se tournent principalement vers les territoires offrant des logements à prix médians plus bas. Leurs choix immobiliers reflètent **des compromis** nécessaires **entre accessibilité des prix et localisation des biens.**

les deux Bièvre, SMVIC et la Matheysine.

- Ils achètent en nombre dans la métropole grenobloise où le marché des **appartements anciens** est le plus important. Ce type de bien représente près de la moitié de leurs achats. Pour l'achat d'une **maison ancienne ou d'un terrain à bâtir**, ils se tournent davantage vers

- Pour les **maisons anciennes**, plus chères que les appartements anciens, ils font davantage de concessions sur la surface de jardin, avec une centaine de m<sup>2</sup> de moins que le reste des acquéreurs, quel que soit le territoire.

- Ils sont surreprésentés dans l'acquisition de terrains à bâtir, qui permettent une meilleure maîtrise du coût des travaux, grâce notamment à l'auto-finition.

→ Ils acquièrent davantage au sein de communes de **pôles urbains** ou **pôles d'appui** du SCoT plutôt que dans les villes centres des intercommunalités.

Cet éloignement aux centres pose des enjeux de mobilité, avec le risque d'une plus forte dépendance à la voiture.

Cette synthèse met en lumière les spécificités et les défis auxquels sont confrontés les ouvriers et employés sur le marché immobilier Sud-Isérois, soulignant l'importance de politiques adaptées pour soutenir ces ménages dans leur accès à la propriété.



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

**L'expertise habitat et foncier Vos territoires à la carte Im'modes de vie #1**