

CHIFFRES-CLÉS DES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER TOURISTIQUE 2024

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 2024 s'appuient sur les derniers millésimes disponibles, à savoir 2022 pour les données issues des bases HEBto et TRANSActo et 2023 pour les données Perval et Sitadel.

L'édition 2024 correspond à la deuxième année de publication des fiches.

Avertissement : les données des éditions 2023 et 2024 ne sont actuellement pas comparables, le nombre de locaux touristiques sur lesquels se basent les indicateurs ayant évolué entre les deux années.

DYNAMIQUES DES MARCHÉS D'IMMOBILIER TOURISTIQUE Chiffres clés 2020-2022

Source : base TRANSActo 2023 de l'Agence, créée à partir des Fichiers Fonciers, d'Apidae, d'Infos Refuges et de DV3F.



1 680

Transactions d'immobilier touristique en sur la période 2020-2022



Une diminution du nombre de transactions
(2 566 en 2017-2019)

63 %

De transactions de copropriétés touristiques

297,6 M €

Volume financier total des transactions réalisées en 2020-2022

4 637

Transactions de biens résidentiels à l'échelle des massifs isérois,
représentant 881,9 M €

FOCUS PAR VOCATION TOURISTIQUE

Chiffres 2020-2022 Evolution sur 5 ans (2018-2022)

	Copropriétés touristiques	Résidences secondaires	Hébergement collectif	Résidences de tourisme	Hôtels
NOMBRE DE TRANSACTIONS	1 051 ↓	381 ↑	42 →	108 →	95 →
PRIX MÉDIAN	2 900 €/m ² ↑	227 250 € ↑	3 120 €/m ² ↑	4 240 €/m ² ↑	1 589 €/m ² →
SURFACE MÉDIANE PAR LOCAUX	30 m ²	94 m ²		41 m ²	

FOCUS PAR TYPE DE LOCAUX TOURISTIQUES

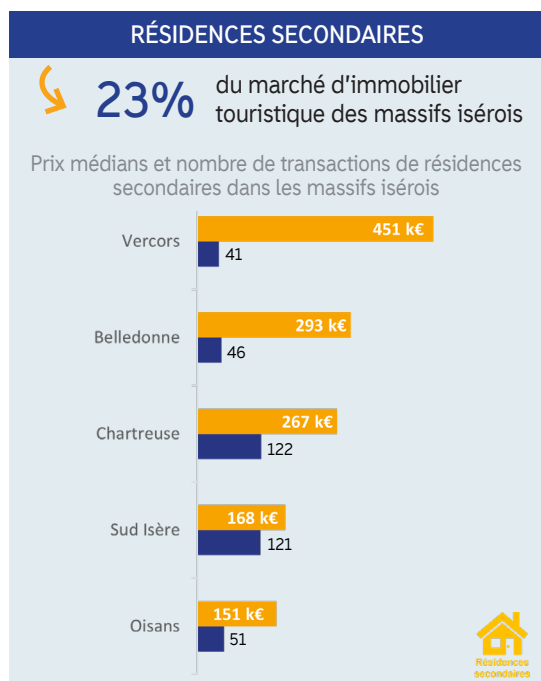
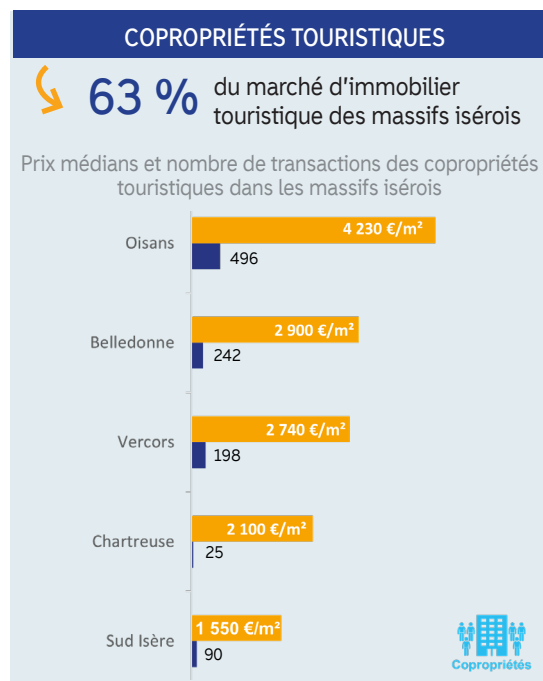
	Appartements	Maisons
NOMBRE DE TRANSACTIONS	1 125 ↓	392 ↑
PRIX MÉDIAN	2 970 €/m ² ↑	226 000 € ↑
SURFACE MÉDIANE PAR LOCAUX	30 m ²	93 m ²

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 2020-2022

Source : base TRANSACTo 2023 de l'Agence, créée à partir des Fichiers Fonciers, d'Apidae, d'Infos Refuges et de DV3F.



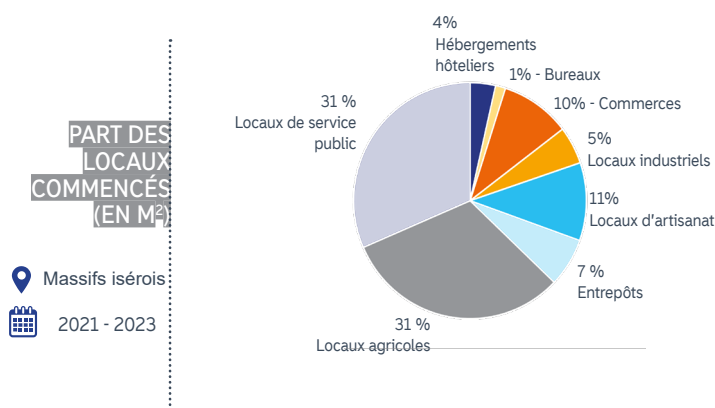
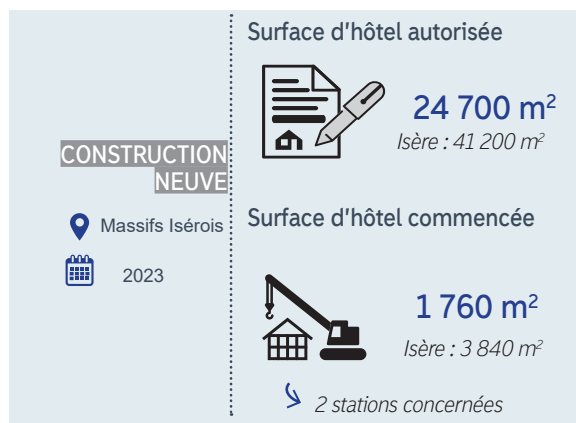
A titre comparatif, sur la période 2020-2022, dans les massifs isérois :

- le prix médian d'un appartement résidentiel est de 2 810€/m²
- le prix médian d'une maison résidentielle est de 220 000€

■ Prix
■ Nombre de transactions

DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION DES LOCAUX D'ACTIVITÉS Chiffres clés 2023

Source : Sitadel 2023

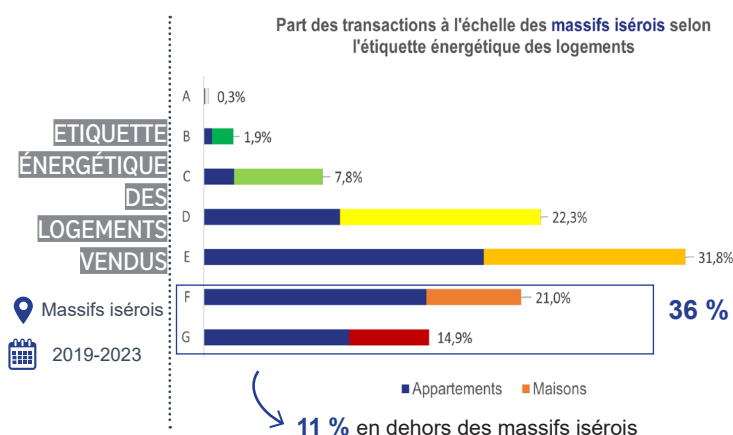


MARCHÉS RÉSIDENTIELS ET TOURISTIQUES CONFONDUS

CARACTÉRISTIQUES DES ACQUÉREURS ET ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS

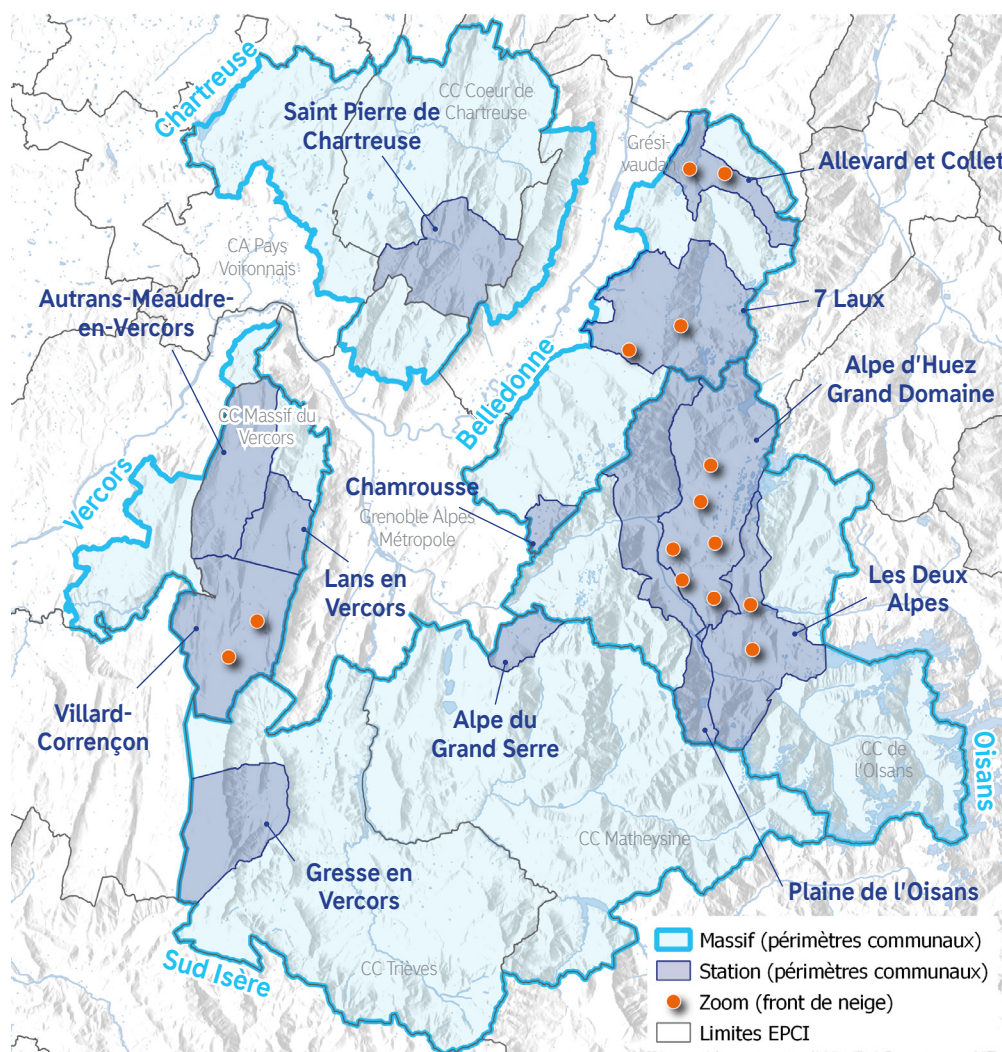
Marchés résidentiels et touristiques confondus : maisons anciennes, appartements anciens et terrains à bâtir

Sources : AURG d'après Notaires de France - Perval 2023, Insee RP 2021



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