

CONSOMMATION FONCIÈRE

MARCHÉS RURAUX

MARCHÉS RÉSIDENTIELS ET CONSTRUCTION



2021

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**



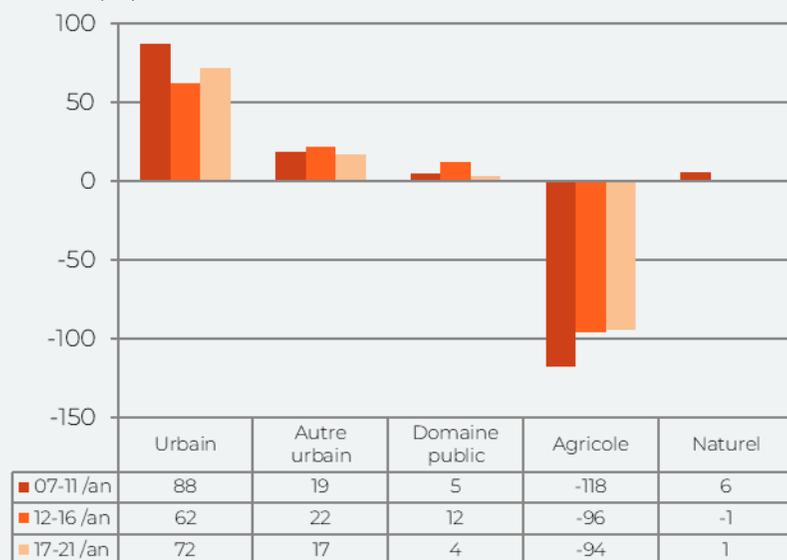
CONSOMMATION FONCIÈRE ET OCCUPATION DES SOLS

CONSUMMATION FONCIÈRE ET CHANGEMENT D'USAGE DES SOLS EN 2021



Dynamique de changements d'usage

Surface (ha)



Changement d'usage uniquement lié à la classe « urbain » entre 2007 et 2021

Surface (ha)



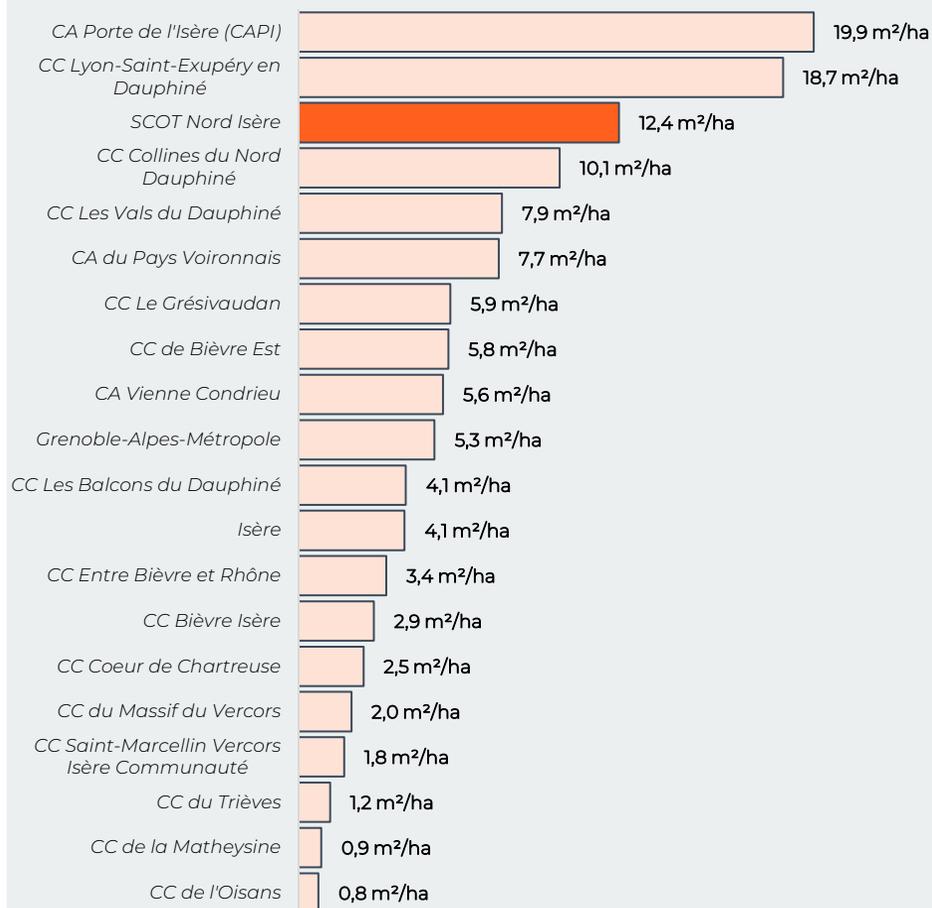
Champs d'observation

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.

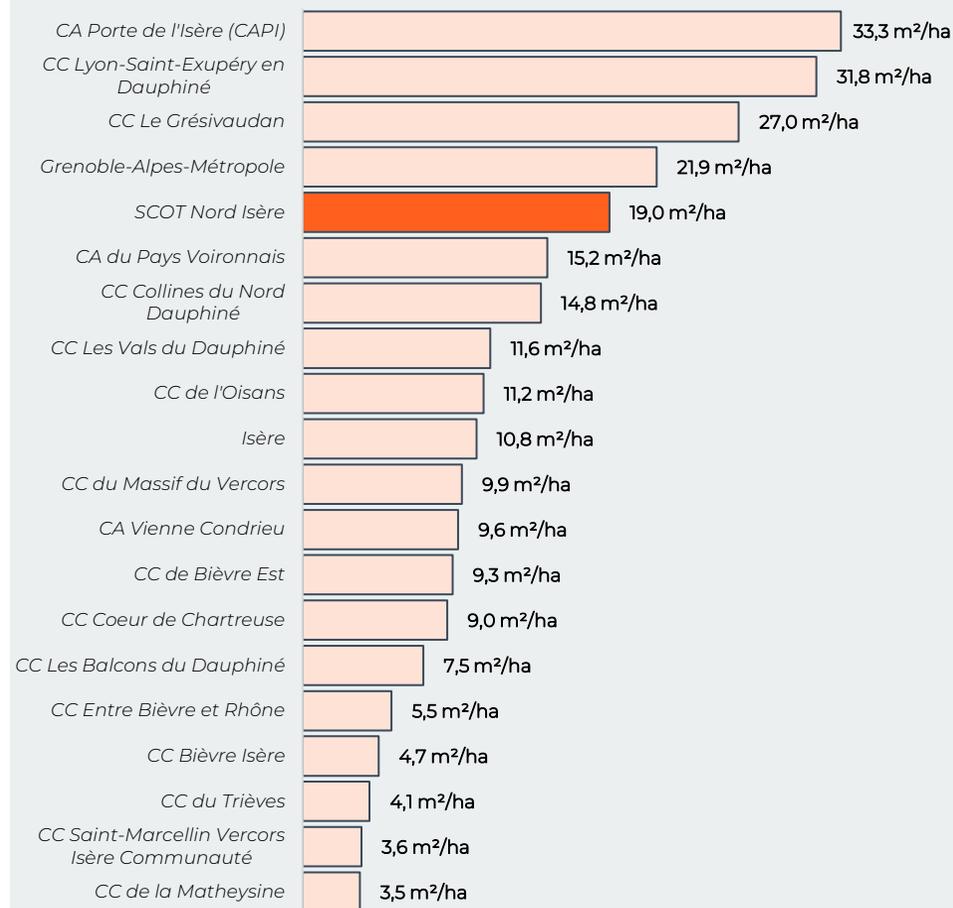
On considère 5 types d'occupations correspondant à des ensembles de classes fiscales : **Urbain** (surfaces en natures fiscales de sol et jardin) ; **Autre urbain** (surfaces en natures fiscales d'agrément, de terrain à bâtir, de voie ferrée, de carrière), **Agricole** (surfaces en natures fiscales de 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 2021

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 2017 ET 2021

Entre 2017 et 2021, en moyenne :

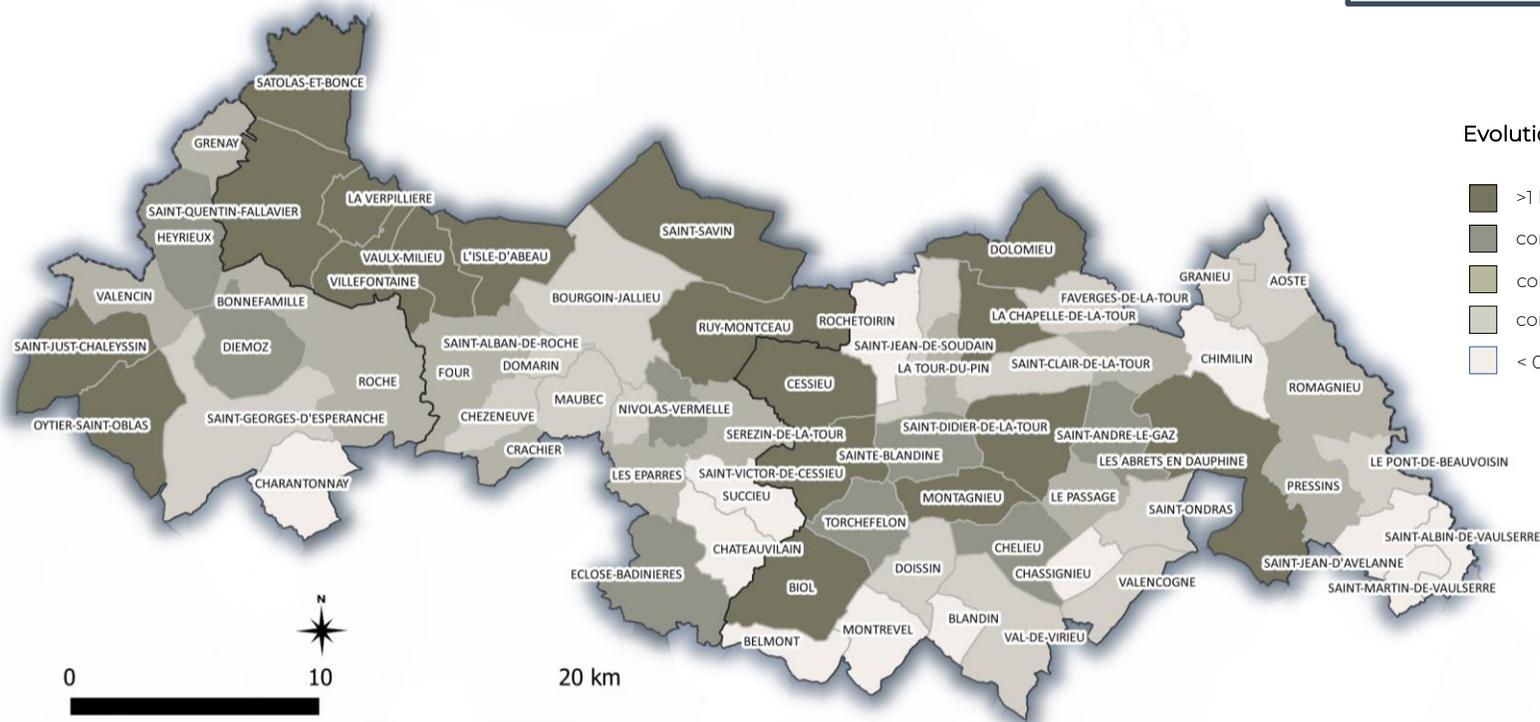


+72 ha/an
Urbain

Dynamique d'urbanisation à l'échelle communale entre 2017 et 2021

A retenir

- Commune où la croissance est la plus forte : **Saint-Quentin-Fallavier** (12,2 ha/an)
- Communes où la croissance est la plus faible : **Blandin** (< 0,1 ha/an)

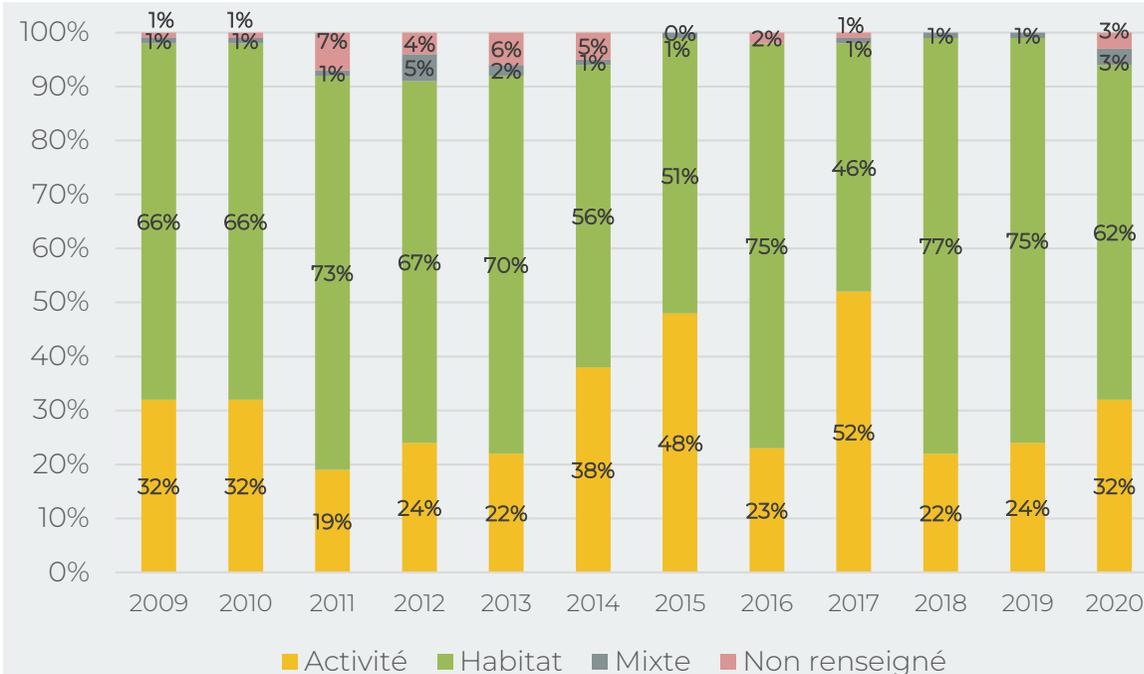
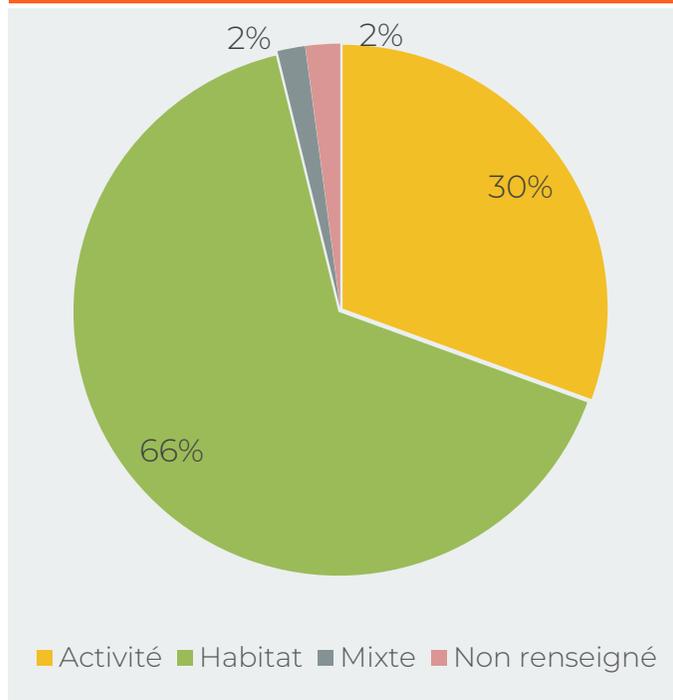


Champs d'observation

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 (attaché 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.

SCOT NORD-ISÈRE (2009-2020)

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



A titre de comparaison, à l'échelle du département de l'Isère, entre 2009 et 2020, **70 %** des surfaces nouvellement artificialisées ont une destination « habitat » et **23 %** 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 01-01-2021. Ces données sont consultables à l'échelle communale sur le site Internet <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>.

≈ 199 ha/an de recul des surfaces agricoles

Artificialisation = Perte de foncier



94 ha/an
de recul des surfaces agricoles



+ 72 ha/an
progression des surfaces urbanisées



+ 17 ha/an
progression des surfaces en mutation (TAB,
espaces récréatifs, voie ferrée...)



+ 4 ha/an
progression des surfaces non cadastrées
(domaine public)



+ 1 ha/an
progression des espaces naturels

+

Consommation masquée = Perte d'usage agricole



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



74,5 ha/an
lors d'un
achat résidentiel



30,5 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 AGRICOLLES ET RURAUX

LE MARCHÉ AGRICOLE

En 2021 et variation 2020-2021 :



284 (+54%)
transactions de biens
Bâti : 37
Non bâti : 247

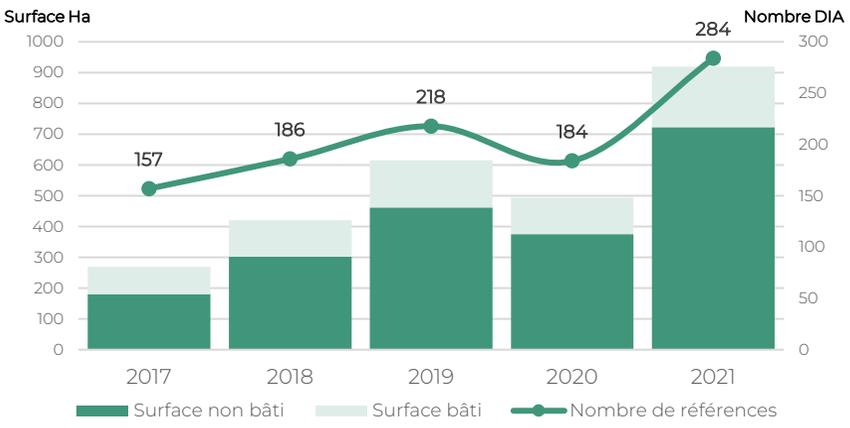


920 ha (+86%)
surface échangée
Bâti : 197 ha
Non bâti : 723 ha

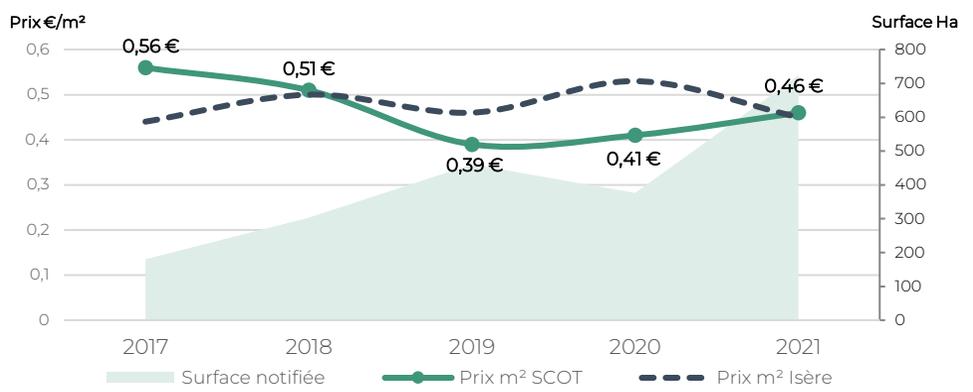


0,46 €/m² (+12%)
Prix moyen non bâti (hors vignes)
Chiffre d'affaire : 10,7 M€

Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2017 – 2021)



Non bâti (hors vignes) : Evolution du prix moyen au m² (2017 – 2021)



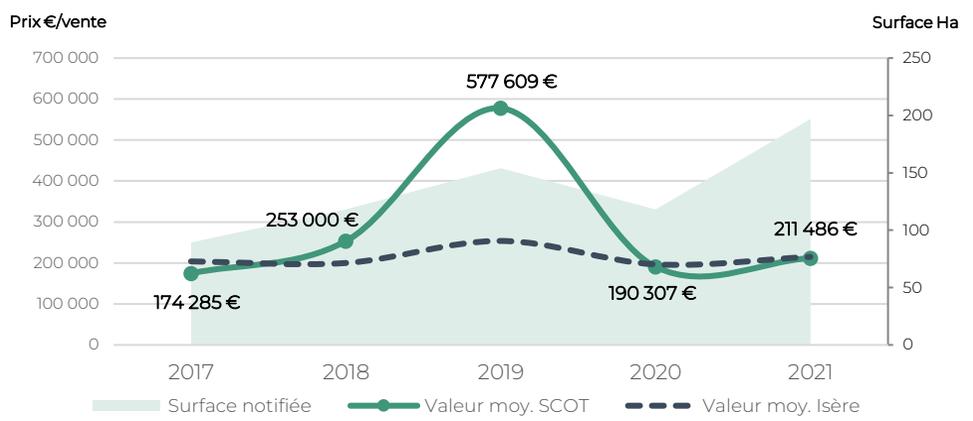
Point de vigilance

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 (2017 – 2021)



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

9 Géomarchés présents sur le territoire du SCOT

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.

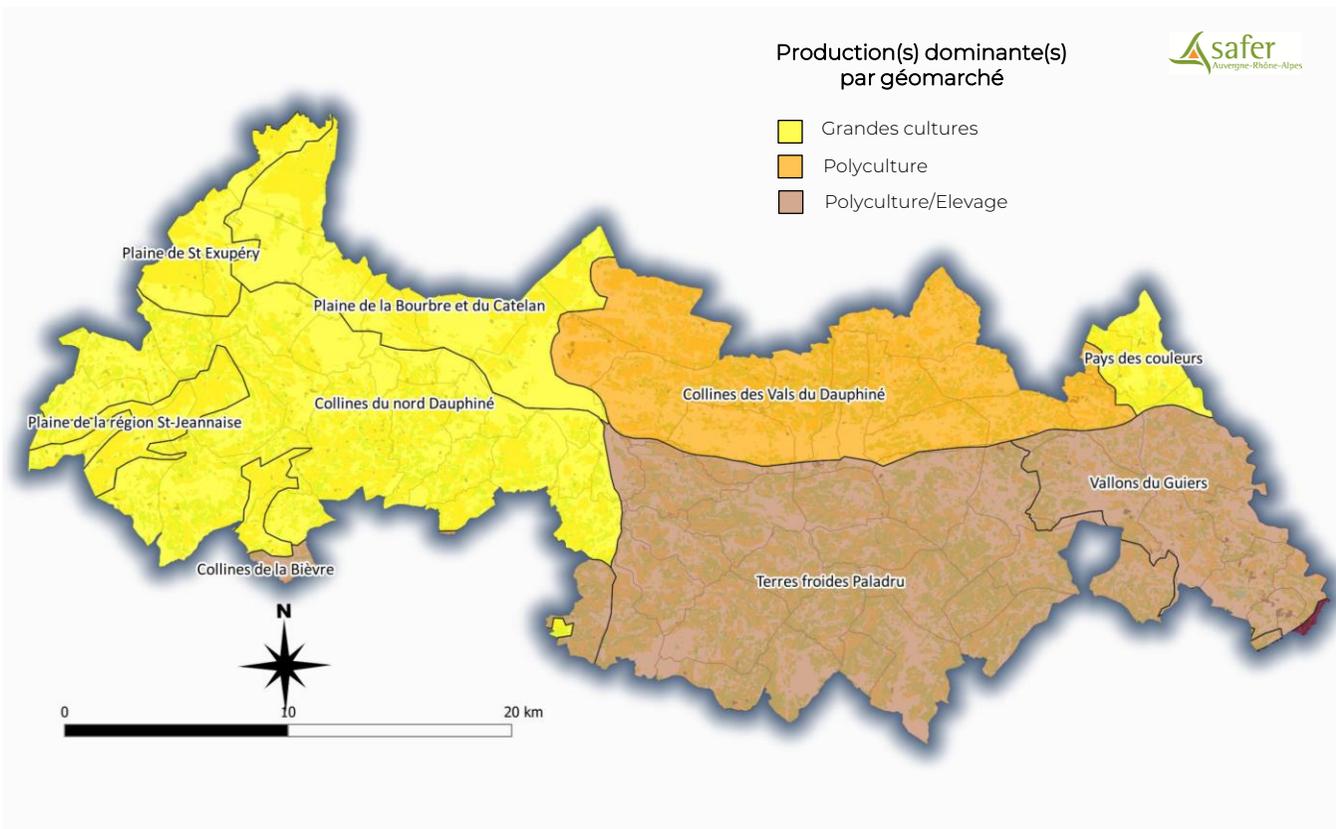
Un référentiel de prix est associé à ces géomarchés. Il est établi à partir des références constatées sur le terrain. Il a vocation à orienter la connaissance des prix sur chaque géomarché mais ne saurait remplacer l'expertise foncière.

A retenir

Un prix moyen des prés et terres agricoles compris entre 0,15 €/m² et 0,6 €/m² avec des disparités selon les « secteurs » agricoles concernés et la nature des biens vendus.

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
Collines de la Bièvre <i>(Polyculture/Elevage)</i>	0,15 €/m ² - 0,35 €/m ²	0,3 €/m ² - 0,45 €/m ²
Collines des Vals du Dauphiné <i>(Polyculture)</i>	0,2 €/m ² - 0,4 €/m ²	0,35 €/m ² - 0,6 €/m ²
Collines du Nord Dauphiné <i>(Grandes cultures)</i>	0,2 €/m ² - 0,35 €/m ²	0,3 €/m ² - 0,45 €/m ²
Pays des Couleurs <i>(Grandes cultures)</i>	0,2 €/m ² - 0,35 €/m ²	0,3 €/m ² - 0,6 €/m ²
Plaine de la Bourbre et du Catélan <i>(Grandes cultures)</i>	0,2 €/m ² - 0,35 €/m ²	0,3 €/m ² - 0,6 €/m ²
Plaine de la Région Saint-Jeannaise <i>(Grandes cultures)</i>	0,2 €/m ² - 0,35 €/m ²	0,35 €/m ² - 0,6 €/m ²
Plaine de Saint-Exupéry <i>(Grandes cultures)</i>	0,2 €/m ² - 0,4 €/m ²	0,35 €/m ² - 0,6 €/m ²
Terres froides de Paladru <i>(Polyculture/Elevage)</i>	0,2 €/m ² - 0,35 €/m ²	0,25 €/m ² - 0,5 €/m ²
Vallons du Guiers <i>(Polyculture/Elevage)</i>	0,2 €/m ² - 0,35 €/m ²	0,3 €/m ² - 0,5 €/m ²



MARCHÉ RÉSIDENTIEL INCLUANT DES TERRAINS AGRICOLES

En 2021 et variation 2020-2021 :



533 (+9%)
transactions de biens

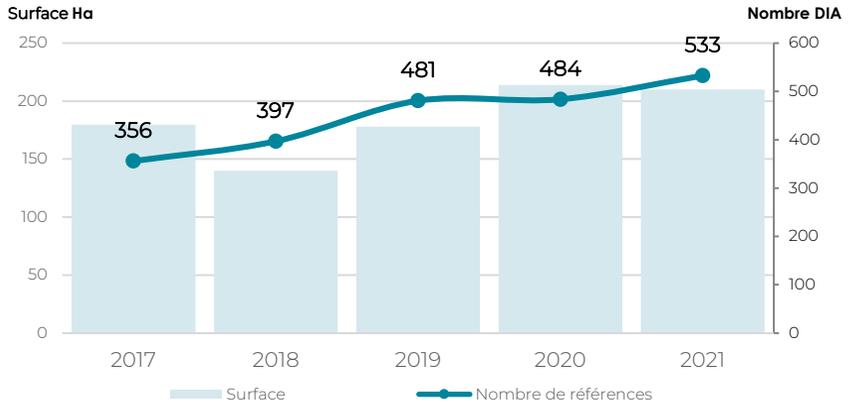


210 ha (=)
surface échangée
Surface moyenne par vente: **3 900 m²**



281 600 €/vente (+9%)
Prix moyen d'un bien résidentiel
Chiffre d'affaire : **150,1 M€**

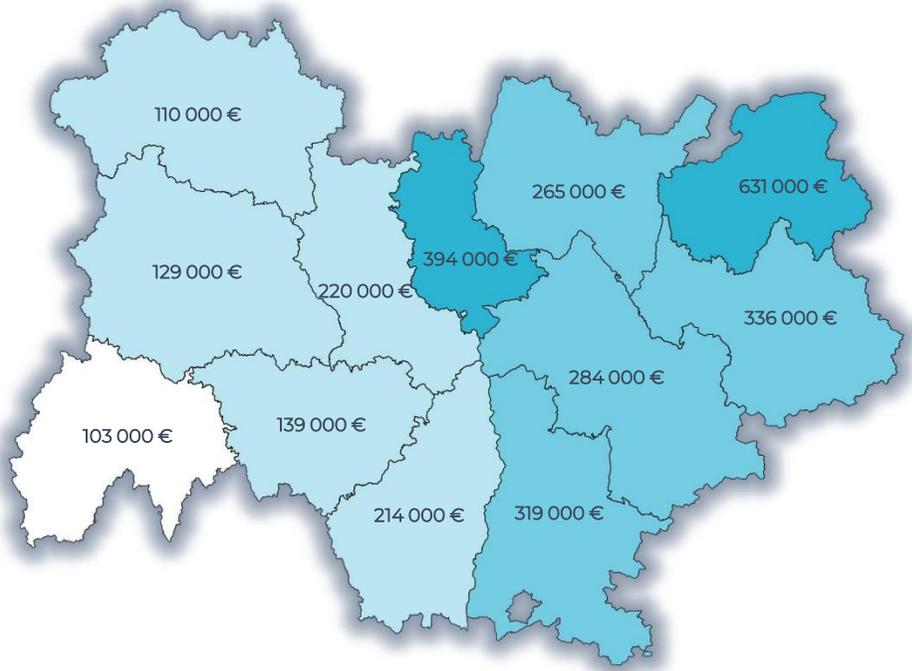
Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2017 – 2021)



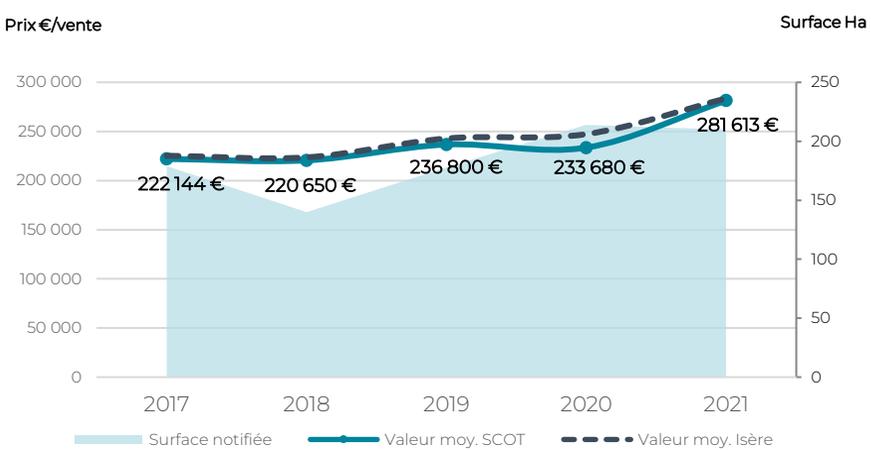
Champs d'observation

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 2021 selon les départements d'Auvergne-Rhône-Alpes



Evolution du prix moyen par transaction (2017 – 2021)



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

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

En 2021 et variation 2020-2021 :



215 (+12%)
transactions de biens

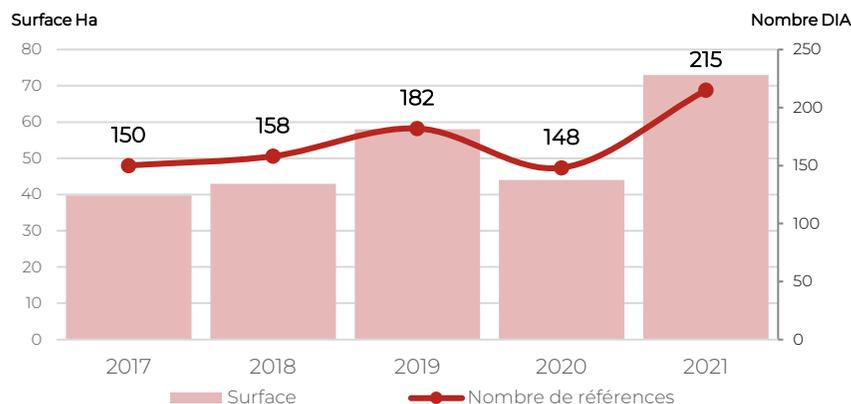


73 ha (+10%)
surface échangée
Surface moyenne par vente : **3 400 m²**



1,45 € (-27%)
Prix moyen au m²
Chiffre d'affaire : **1,1 M€**
Prix moyen par vente : **4 900 €**

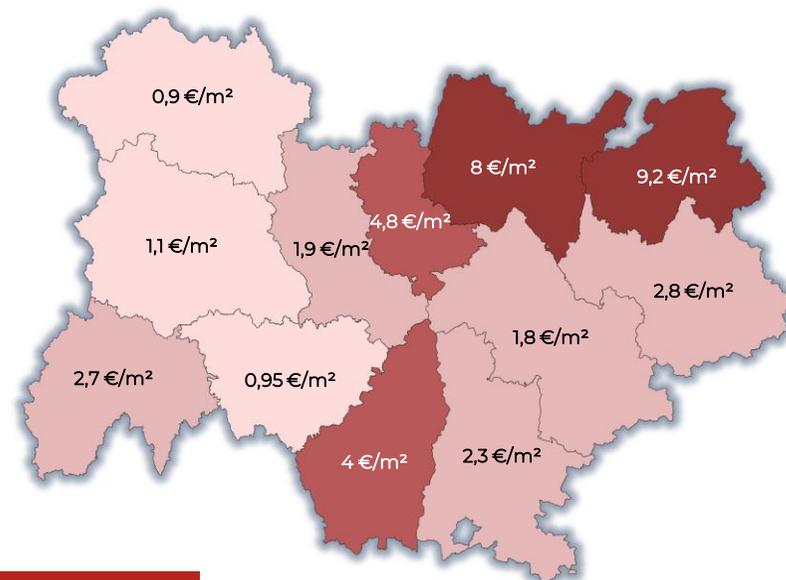
Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2017 – 2021)



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 2021 selon les départements d'Auvergne-Rhône-Alpes



Evolution du prix moyen au m² (2017 – 2021)



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).



SURFACES AGRICOLES PRODUCTIVES DÉCLARÉES EN 2020

LES SURFACES AGRICOLES PRODUCTIVES DÉCLARÉES EN 2020

En 2020 :



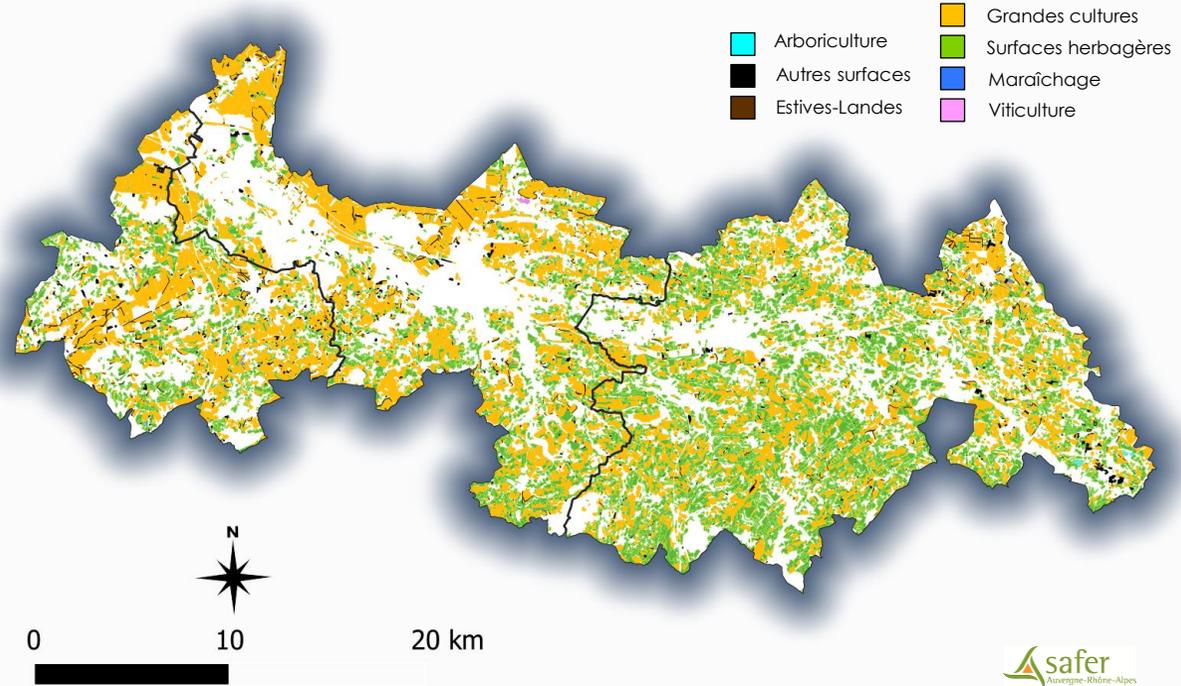
37 623 ha (≈)
déclarés en 2020
Soit 51 % de la surface du territoire



2 603 ha déclarés en 2020 (+47% par rapport à 2018)
Soit 6,9 % de la surface agricole déclarée en 2020



728 (-25% depuis 2010)
Exploitations en 2020 selon les chiffres du Recensement Général Agricole (RGA)



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	48 ha	/
Estives-Landes (dont Alpagnes)	13,6 ha	/
Grandes cultures (céréales, oléagineux, etc.)	19 513 ha	52 %
Surfaces herbagères	17 234 ha	46 %
Maraîchage	58 ha	/
Viticulture	18 ha	/
Autres surfaces (Divers, Jachères, etc.)	738 ha	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).

2021

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

Non exhaustive (environ les 2/3 des transactions sont renseignées).
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 / 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 réelle / prise en compte)

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.

INDIVIDUEL PUR

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

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.

LOGEMENTS ET LOCAUX COMMENCÉS

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

INDIVIDUEL GROUPE

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

COLLECTIF

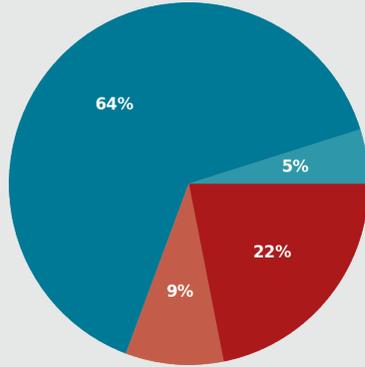
Désigne la construction d'appartements hors résidences.

2. LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE BIEN

Entre 2018 et 2020
SCoT Nord Isère

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

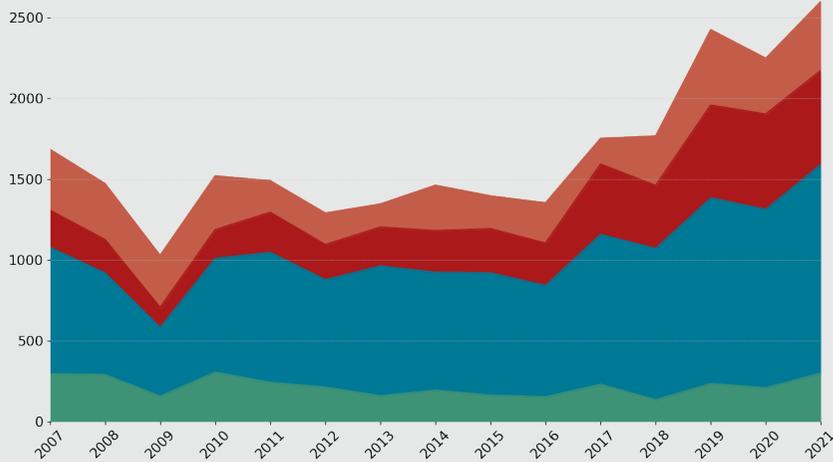


Source : DV3F

EVOLUTION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE BIEN

Entre 2007 et 2021
SCoT Nord Isère

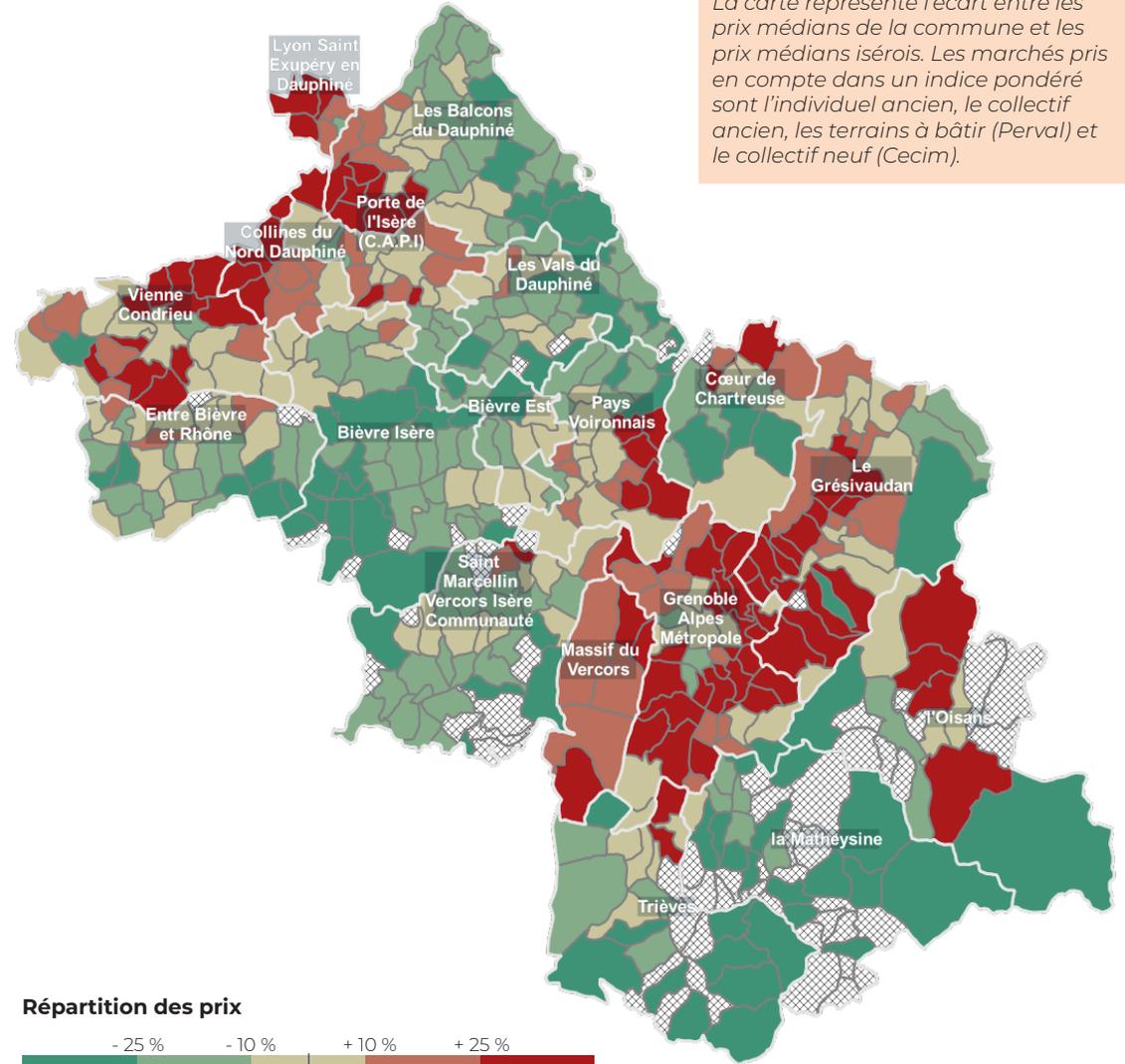
- Collectif ancien
- Collectif neuf
- Individuel ancien
- Terrain à bâtir



NOTE DE LECTURE Pour avoir une vision exhaustive de l'évolution des volumes de transactions, les bases de données Perval et ECLN sont cumulées. C'est un biais méthodologique car les méthodes de recueil des données sont différentes. Il serait donc faux de calculer la proportion de l'ancien et du neuf à partir de ce graphique.

RÉPARTITION DES PRIX

Entre 2019 et 2021



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).

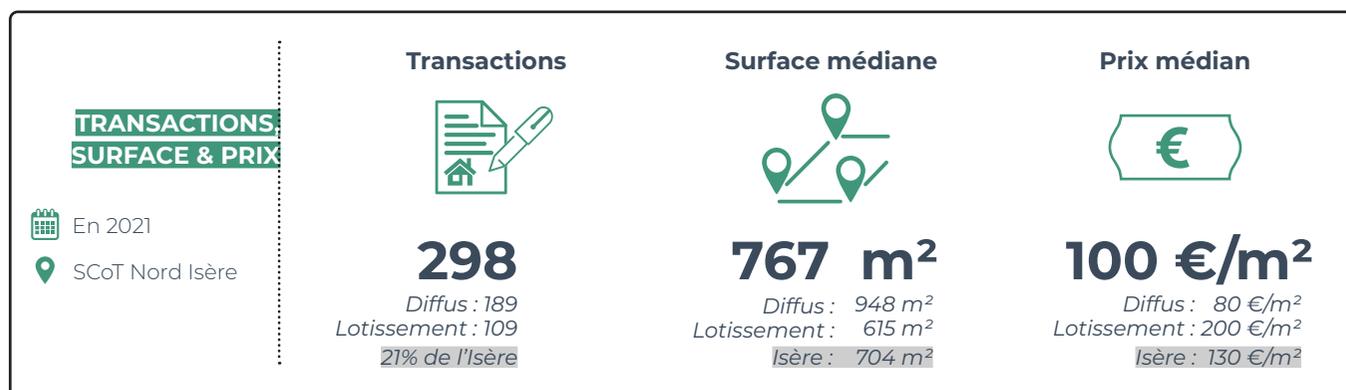
2. LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



POSITIONNEMENT DES PRIX DES TERRAINS À BÂTIR DANS LE MARCHÉ ISÉROIS

En 2021

Grenoble-Alpes-Métropole	150 k€
CC des Collines du Nord Dauphiné	149 k€
CA Vienne Condrieu	132 k€
CC Lyon Saint Exupéry en Dauphiné	124 k€
CC du Massif du Vercors	121 k€
CC Le Grésivaudan	121 k€
CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	112 k€
CA du Pays Voironnais	110 k€
Isère	91 k€
CC Les Balcons du Dauphiné	75 k€
CC de Bièvre Est	75 k€
CC d'Entre Bièvre et Rhône	69 k€
CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté	60 k€
CC de la Matheysine	60 k€
CC Les Vals du Dauphiné	60 k€
CC de l'Oisans	59 k€
CC Cœur de Chartreuse	59 k€
CC Bièvre Isère	59 k€
CC du Trièves	58 k€



En 2021, des niveaux de prix assez variés dans le SCoT Nord Isère : selon les EPCI, les prix médians passent du simple au double. Néanmoins, le prix médian à l'échelle du SCoT est similaire à la médiane iséroise. Les terrains en lotissement s'échangent à des prix supérieurs à la médiane départementale tandis que les terrains en diffus ont des prix inférieurs.

La surface médiane des terrains du SCoT Nord Isère est plus élevée que la surface médiane départementale.

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.

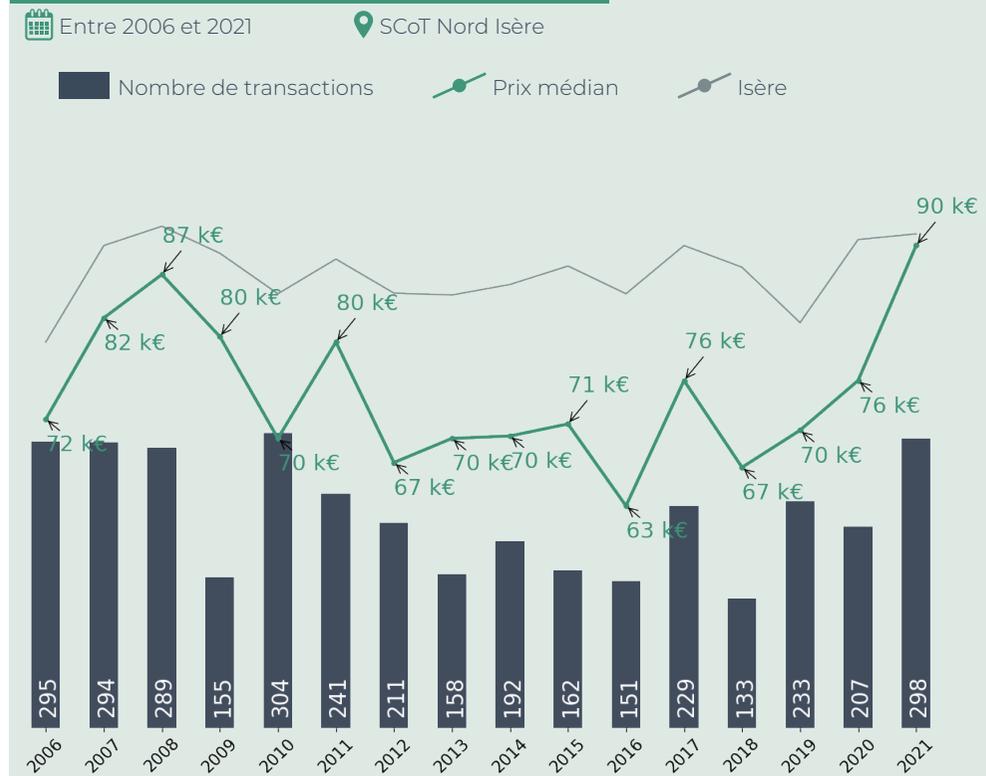
2. LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



Un volume de transaction en diminution entre 2010 et 2018. Depuis, une reprise des transactions pour atteindre des niveaux d'avant crise de 2008.

Un prix médian des terrains à bâtir en baisse depuis 2008 jusqu'en 2016. Depuis, on observe une nette augmentation des prix avec un prix médian record de 90 k€ atteint en 2021.

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR ET VOLUMES DE TRANSACTIONS

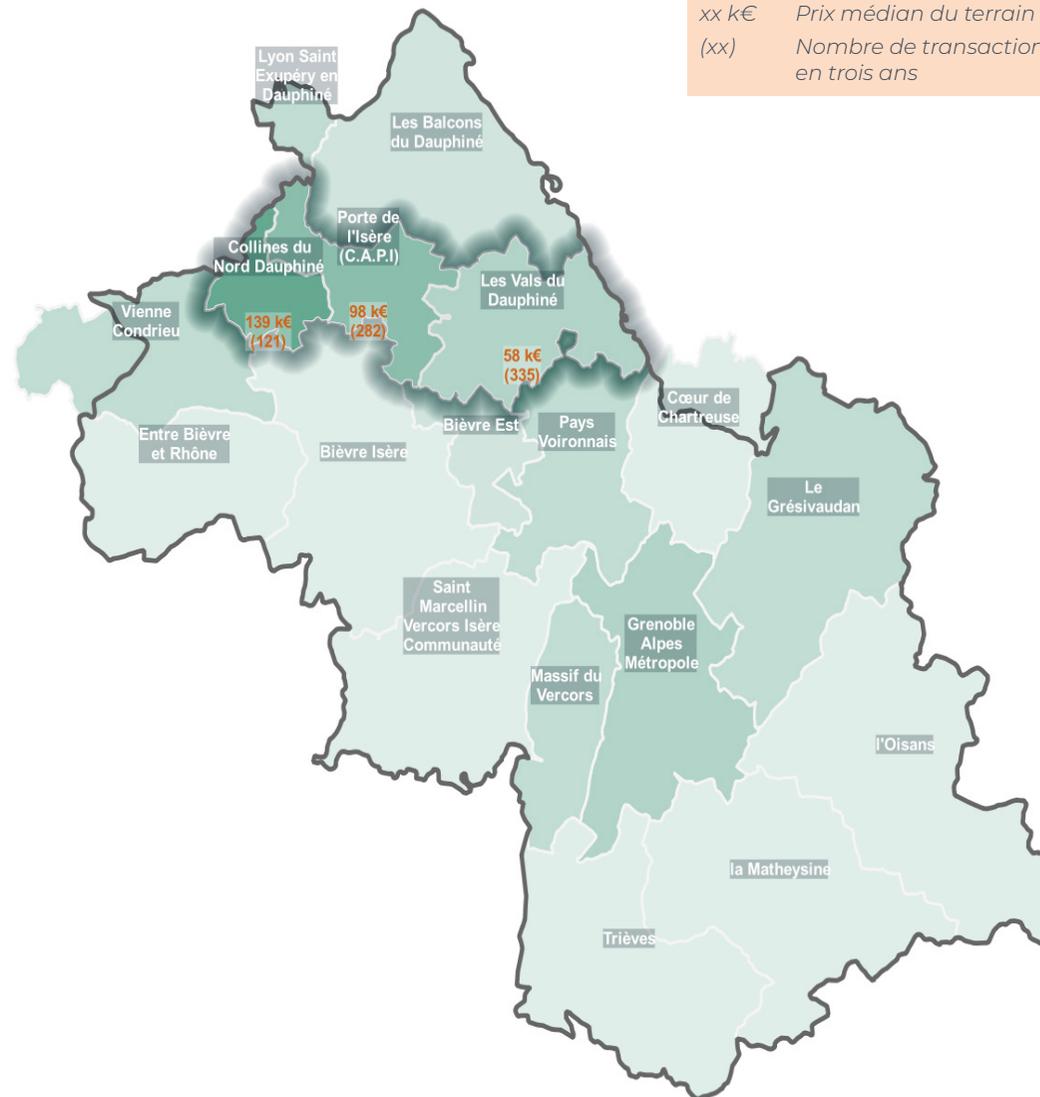


PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

Entre 2019 et 2021

Aide à la lecture

xx k€ Prix médian du terrain
(xx) Nombre de transactions en trois ans



2. LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

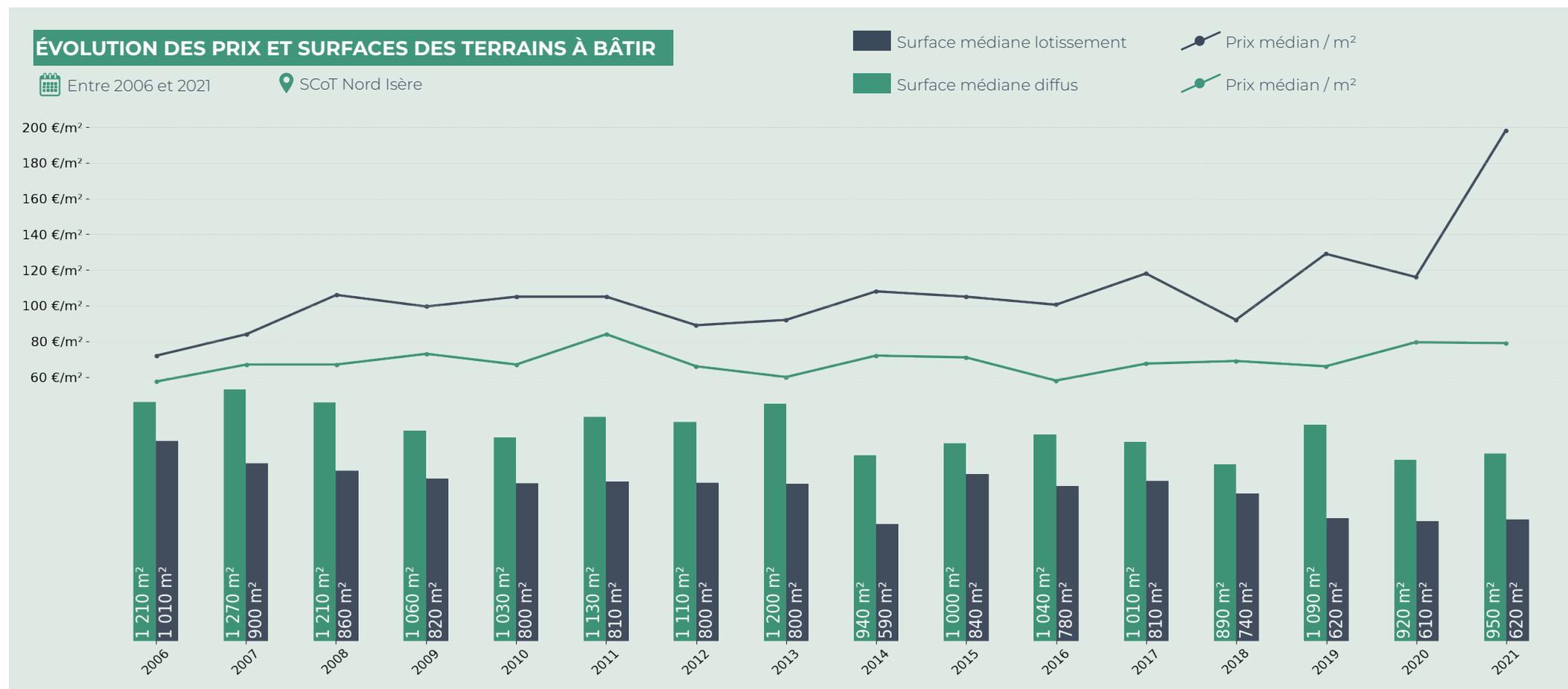


Des surfaces de terrain globalement en diminution, en lotissement comme en diffus. Les terrains en diffus sont passés sous la barre de 1 000 m² tandis que les terrains en lotissement sont inférieurs à 700 m² sur les 3 dernières années.

Alors que les prix des terrains ont progressivement augmenté jusqu'en 2020, les terrains en lotissement se démarquent particulièrement en 2021 par une envolée des prix, jusqu'à atteindre un niveau historique de près de 200 €/m².

DÉTAILS DES VALEURS DE MARCHÉS DES TERRAINS À BÂTIR		
	Répartition	Prix médian
Moins de 500 m ²	15%	88 k€
De 500 à 999 m ²	46%	80 k€
De 1 000 à 1 499 m ²	23%	68 k€
De 1 500 à 1 999 m ²	9%	68 k€
Supérieur à 2 000 m ²	7%	81 k€

Entre 2019 et 2021
SCoT Nord Isère



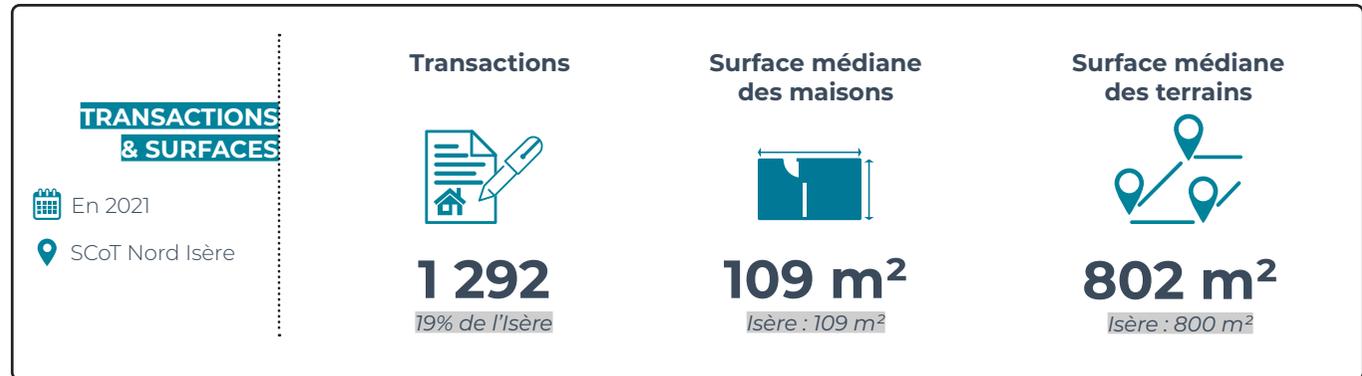
2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN



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

En 2021

CC du Massif du Vercors	350 k€
Grenoble-Alpes-Métropole	340 k€
CC Le Grésivaudan	336 k€
CC des Collines du Nord Dauphiné	328 k€
CC Lyon Saint Exupéry en Dauphiné	315 k€
CA Vienne Condrieu	293 k€
CA du Pays Voironnais	264 k€
CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	257 k€
Isère	254 k€
CC Les Balcons du Dauphiné	235 k€
CC de Bièvre Est	220 k€
CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté	215 k€
CC Les Vals du Dauphiné	214 k€
CC de l'Oisans	210 k€
CC Bièvre Isère	207 k€
CC d'Entre Bièvre et Rhône	205 k€
CC Cœur de Chartreuse	195 k€
CC du Trièves	164 k€
CC de la Matheysine	149 k€



Tout comme pour les terrains à bâtir, les niveaux de prix des maisons anciennes sont très variés entre les EPCI du SCoT Nord Isère, avec une différence de plus de 100 k€ entre les Vals du Dauphiné et les Collines du Nord Dauphiné. Le marché du SCoT Nord Isère représente 1/5 du marché de l'indivuel ancien de l'Isère.

Les disparités de prix entre le 1^{er} et 3^{ème} quartile traduisent une hétérogénéité des produits et des marchés au sein du SCoT Nord Isère. Les surfaces des maisons et des terrains sont dans la médiane iséroise.

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



Des volumets de transactions en augmentation depuis 2009, avec une valeur historique atteinte en 2021.

Après la crise de 2008, des niveaux de prix plutôt stables autour de 190 k€ jusqu'en 2017. Depuis, la barre des 200 k€ a été dépassée, jusqu'à atteindre un prix médian record de 241 k€ en 2021, en suivant la tendance iséroise.

PRIX MÉDIAN DE L'INDIVIDUEL ANCIEN ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

Entre 2019 et 2021

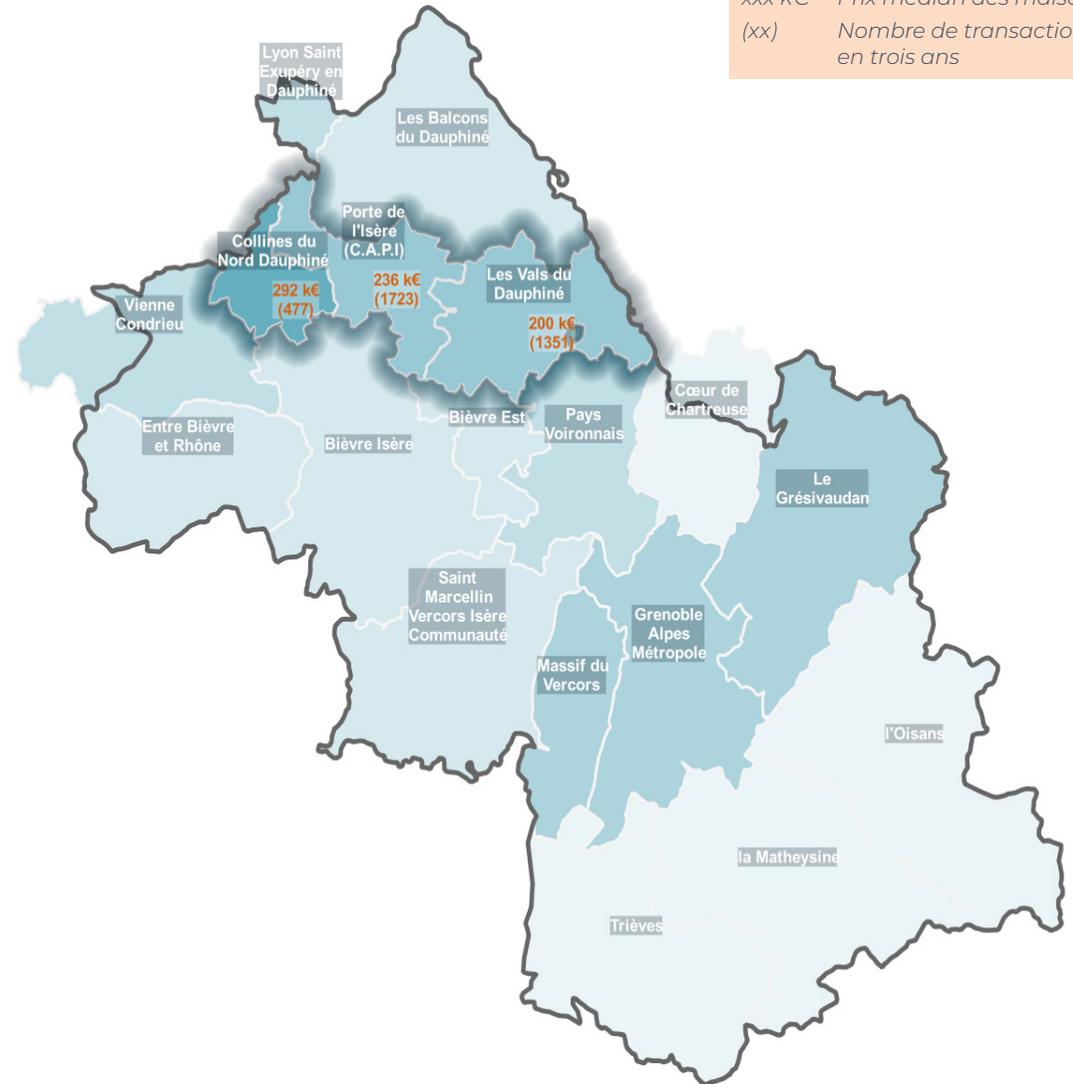
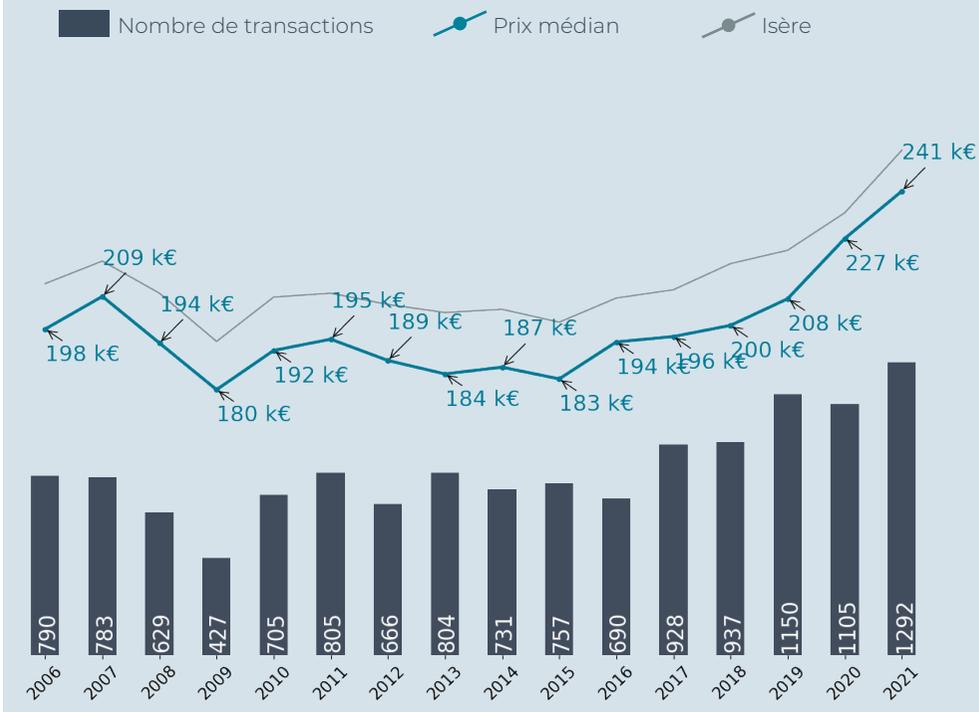
Aide à la lecture

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

PRIX MÉDIAN DE L'INDIVIDUEL ANCIEN ET VOLUMES DE TRANSACTIONS

Entre 2006 et 2021

SCoT Nord Isère



2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN



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

Entre 2017 à 2021

SCoT Nord Isère

Avant 1949



183 k€
188 transactions

1950 à 1975



216 k€
272 transactions

1976 à 1989



236 k€
370 transactions

1990 à 2005



268 k€
445 transactions

Après 2005



252 k€
551 transactions

DÉTAILS SUR LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN

Entre 2019 et 2021

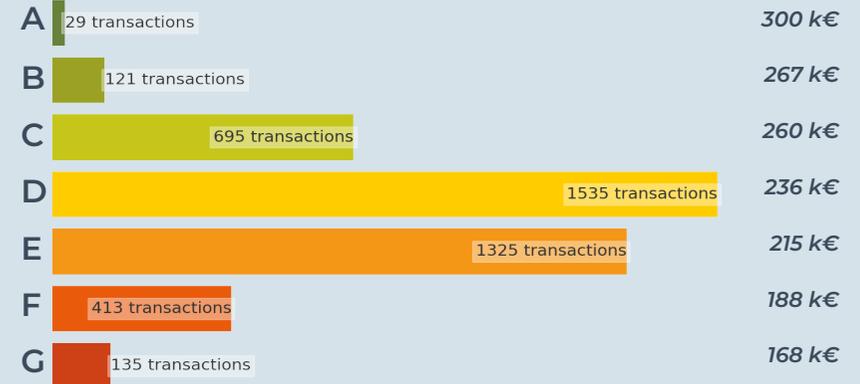
SCoT Nord Isère

	Répartition	Prix médian
3 pièces et moins	9%	149 k€
4 pièces	29%	200 k€
5 pièces	32%	235 k€
6 pièces	30%	273 k€

PRIX MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES EN FONCTION DE LEUR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

Entre 2017 et 2021

SCoT Nord Isère



21% des transactions renseignées

Plus la maison est récente, plus son prix médian est élevé - mis à part pour les maisons construites après 2005 sans doute plus éloignées des équipements et services.

Dans la même logique, meilleures sont les performances énergétiques d'une maison ancienne, plus elle se vend cher.

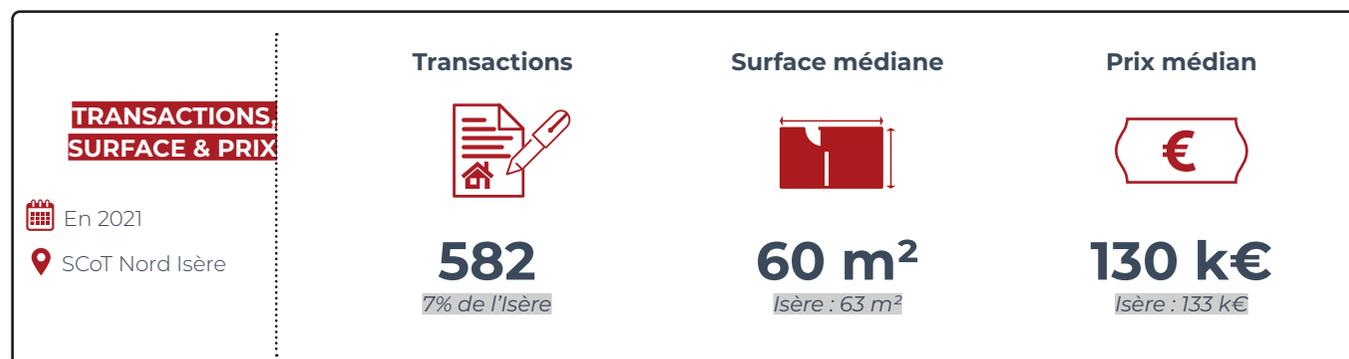
2. LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN



POSITIONNEMENT DES PRIX DU COLLECTIF ANCIEN DANS LE MARCHÉ ISÉROIS

En 2021

CC de l'Oisans	4 050 €/m ²
CC du Massif du Vercors	3 400 €/m ²
CC des Collines du Nord Dauphiné	2 740 €/m ²
CC Le Grésivaudan	2 640 €/m ²
CC Lyon Saint Exupéry en Dauphiné	2 390 €/m ²
Isère	2 350 €/m ²
Grenoble-Alpes-Métropole	2 330 €/m ²
CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	2 300 €/m ²
CA Vienne Condrieu	2 210 €/m ²
CA du Pays Voironnais	2 140 €/m ²
CC Les Balcons du Dauphiné	2 070 €/m ²
CC Les Vals du Dauphiné	1 940 €/m ²
CC Cœur de Chartreuse	1 890 €/m ²
CC Bièvre Isère	1 850 €/m ²
CC d'Entre Bièvre et Rhône	1 750 €/m ²
CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté	1 680 €/m ²
CC de Bièvre Est	1 670 €/m ²
CC de la Matheysine	1 630 €/m ²
CC du Trièves	1 530 €/m ²



Des niveaux de prix disparates entre les différentes EPCI du SCoT Nord Isère.

Globalement, des prix et des surfaces de collectif ancien dans la médiane départementale.

Le marché du collectif ancien du SCoT Nord Isère représente 7% du marché isérois.

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, destinées à un usage strict d'habitation, libres de toute occupation, acquises en pleine propriété, vendues 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



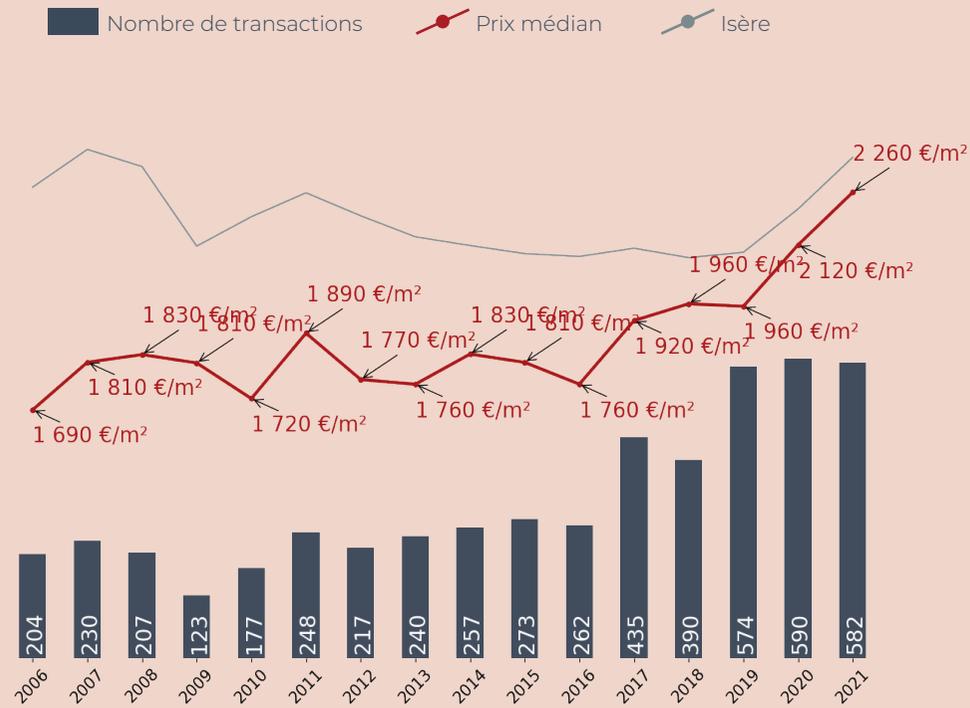
Une augmentation continue des volumes de transactions du collectif ancien depuis 2017 dans le SCoT Nord Isère, avec près de 600 transactions.

Les prix médians ont augmenté progressivement depuis 2006 et suivent la tendance départementale sur les 3 dernières années, jusqu'à atteindre la valeur historique de 2 260 €/m² en 2021.

PRIX MÉDIAN DU COLLECTIF ANCIEN ET VOLUMES DE TRANSACTIONS

Entre 2006 et 2021

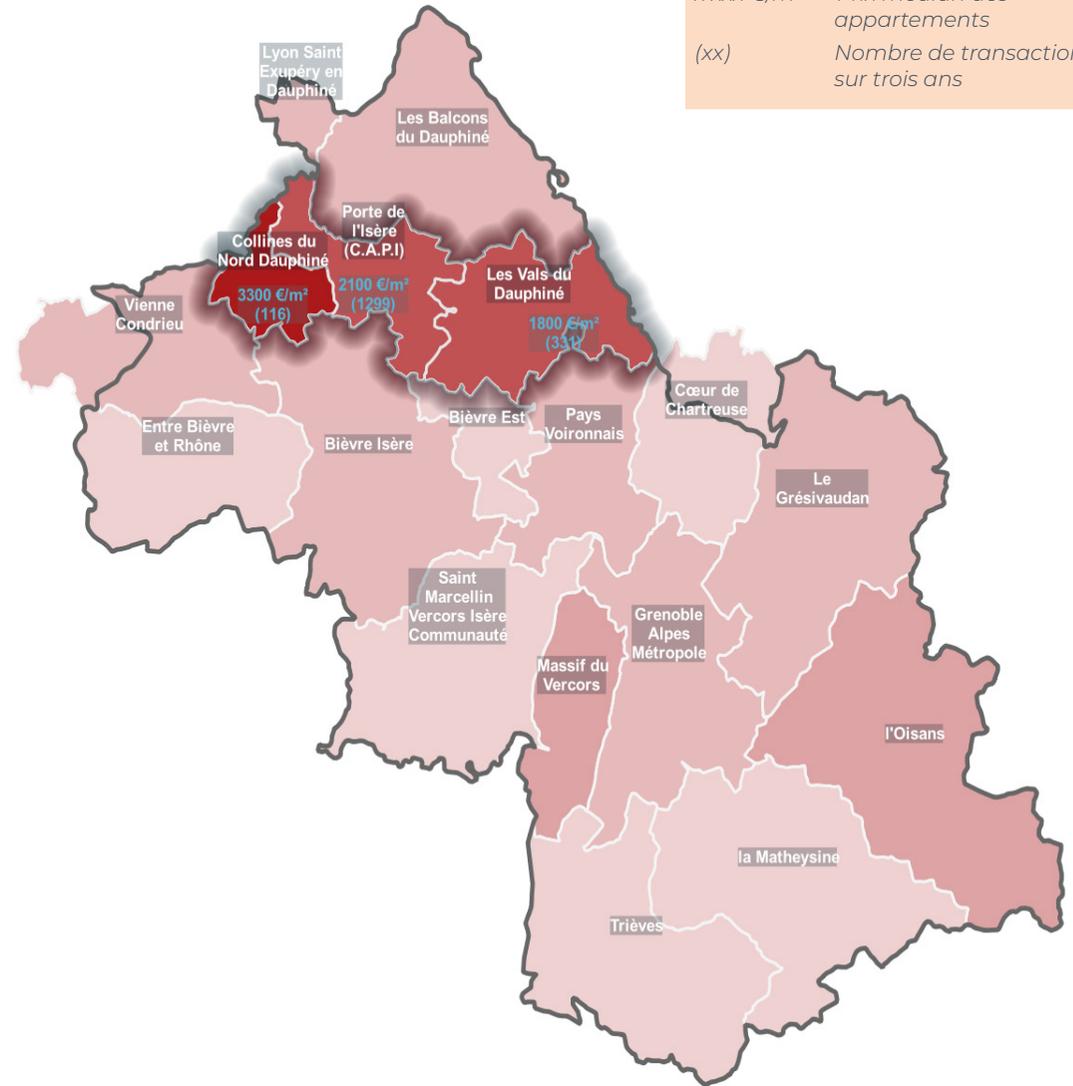
SCoT Nord Isère



PRIX MÉDIAN DU COLLECTIF ANCIEN ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

Entre 2019 et 2021

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



2. LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN



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

Entre 2017 à 2021

SCoT Nord Isère

Avant 1949



1 980 €/m²
87 transactions

1950 à 1975



1 630 €/m²
242 transactions

1976 à 1989



1 580 €/m²
153 transactions

1990 à 2005



2 400 €/m²
211 transactions

Après 2005



2 520 €/m²
784 transactions

DÉTAILS DES VALEURS DE MARCHÉS DU COLLECTIF ANCIEN

Entre 2019 et 2021

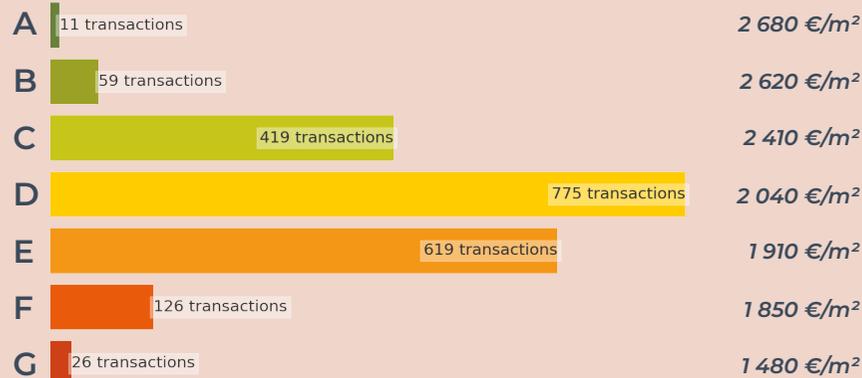
SCoT Nord Isère

	Répartition	Prix médian
1 pièce	4%	68 k€
2 pièces	26%	105 k€
3 pièces	38%	132 k€
4 pièces	24%	137 k€
5 pièces et plus	8%	153 k€

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS EN FONCTION DE LEUR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

Entre 2017 et 2021

SCoT Nord Isère



21% des transactions renseignées

Près de 2/3 des appartements anciens échangés dans le SCoT Nord Isère comportent 3 ou 4 pièces.

Les appartements d'avant-guerre se vendent nettement plus chers que les appartements construits avant 1990. Le segment de marché déprécié est celui d'entre 1976 et 1989, du fait de l'abondance de l'offre conjuguée à des caractéristiques qualitatives peu concurrentielles.

3. LE PROFIL DES ACQUÉREURS

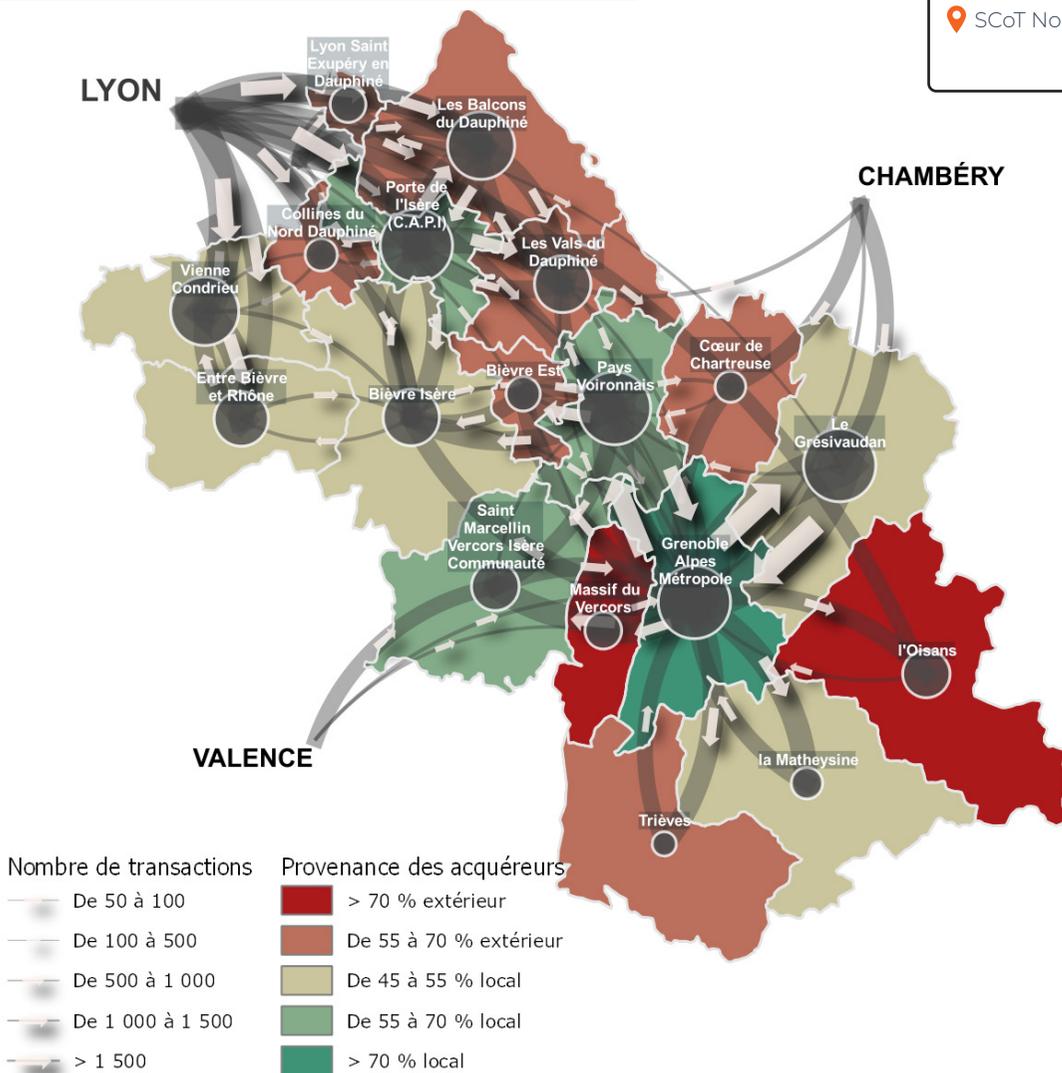


ORIGINE DES ACQUÉREURS PAR EPCI

Entre 2017 et 2021

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 2017 et 2021

SCoT Nord Isère

	Acquéreurs internes	Acquéreurs extérieurs	Différence internes / extérieurs
Collectif ancien	2 010 €/m ²	2 100 €/m ²	-4%
Individuel ancien	200 k€	226 k€	-13%
Terrain à bâtir	74 k€	75 k€	-1%

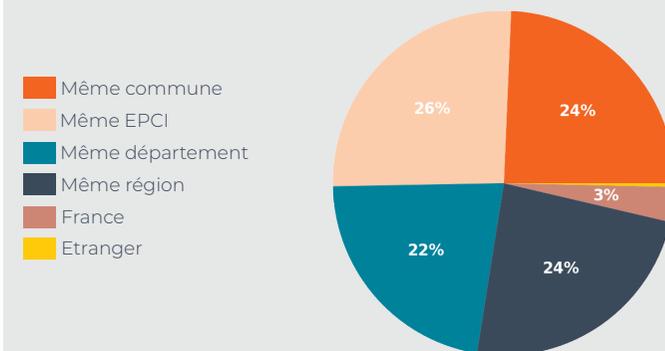
2 EPCI sur 3 ont un marché exogène dans le SCoT Nord Isère.

Avec des prix plus élevés que les locaux, les acquéreurs extérieurs au SCoT Nord Isère tendent à tirer les prix vers le haut, en particulier pour les maisons anciennes.

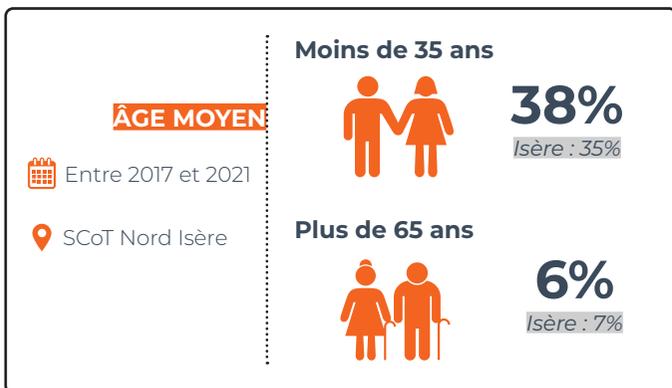
ORIGINE DES ACQUÉREURS

Entre 2017 et 2021

SCoT Nord Isère



3. LE PROFIL DES ACQUÉREURS



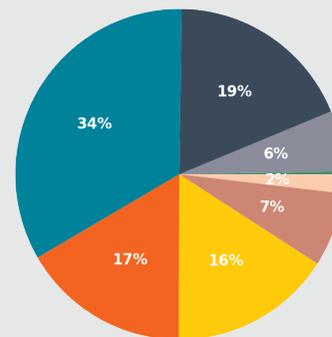
Plus d'un tiers des acquéreurs ont moins de 35 ans quand seulement 6% ont plus de 65 ans, ce qui s'explique car les ménages plus jeunes sont plus mobiles. Ainsi, des acquéreurs légèrement plus âgés qu'à l'échelle départementale.

Un profil d'acquéreurs tourné essentiellement vers les professions intermédiaires, suivi des ouvriers et employés. Les retraités sont surreprésentés dans l'acquisition d'un appartement ancien, quand les cadres sont très présents pour acquérir une maison ancienne.

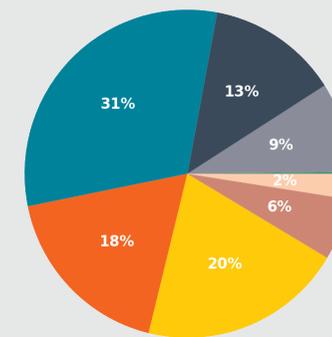
PART DE MARCHÉ SELON LE TYPE DE BIEN ET LA PROFESSION DE L'ACQUÉREUR

Entre 2017 et 2021 SCoT Nord Isère

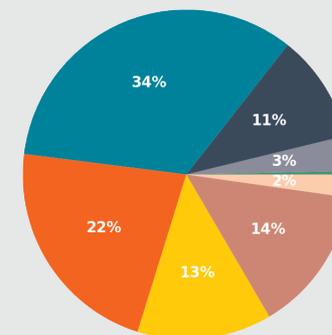
Individuel



Terrain à bâtir



Collectif



- Agriculteur exploitant
- Artisan commerçant et chef d'entreprise
- Cadre
- Profession intermédiaire
- Employé
- Ouvrier
- Retraité
- Autre inactif

4. LE MARCHÉ DU COLLECTIF NEUF



NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS MIS EN VENTE

En 2021

Grenoble-Alpes-Métropole
932

CA du Pays Voironnais
324

CA Porte de l'Isère (C.A.P.I.)
230

CC Le Grésivaudan
178

CC d'Entre Bièvre et Rhône
121

CA Vienne Condrieu
113

CC de l'Oisans
102

CC Bièvre Isère
82

CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté
74

CC Lyon Saint Exupéry en Dauphiné
67

CC Les Balcons du Dauphiné
60

CC Les Vals du Dauphiné
53

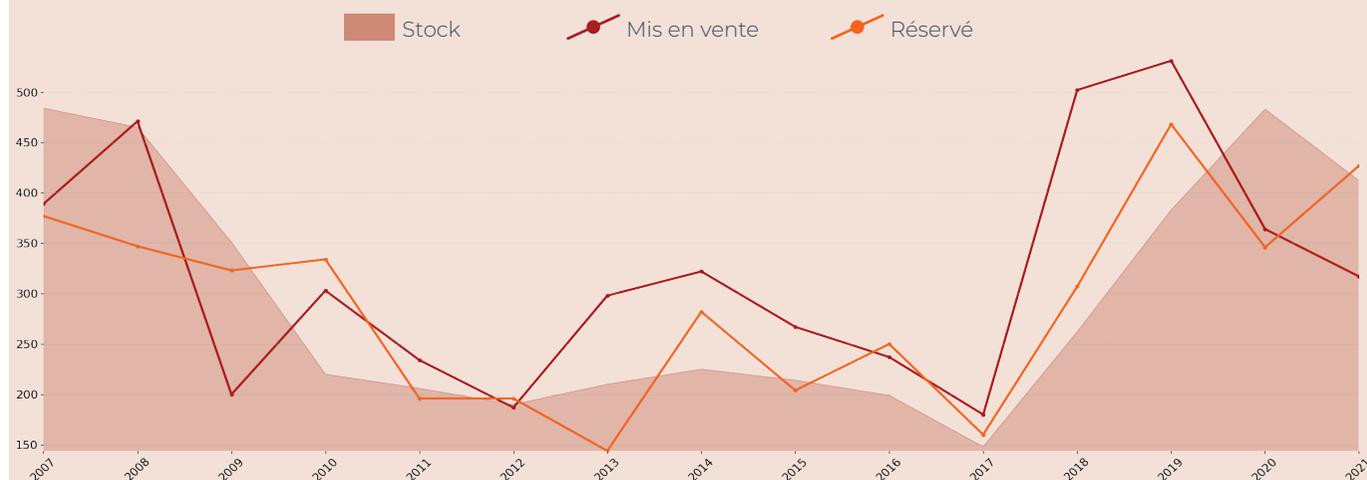
CC des Collines du Nord Dauphiné
34

CC de Bièvre Est
30

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS

Entre 2007 et 2021

SCoT Nord Isère



Des niveaux de mise en vente disparates entre les 3 EPCI du SCoT Nord Isère.

Une chute de la commercialisation de logements collectifs neufs après la crise de 2008 prolongée jusqu'en 2017. Depuis, une reprise du marché du collectif neuf est observé sur les dernières années, avec une dynamique de commercialisation semblable à celle d'avant crise de 2008.

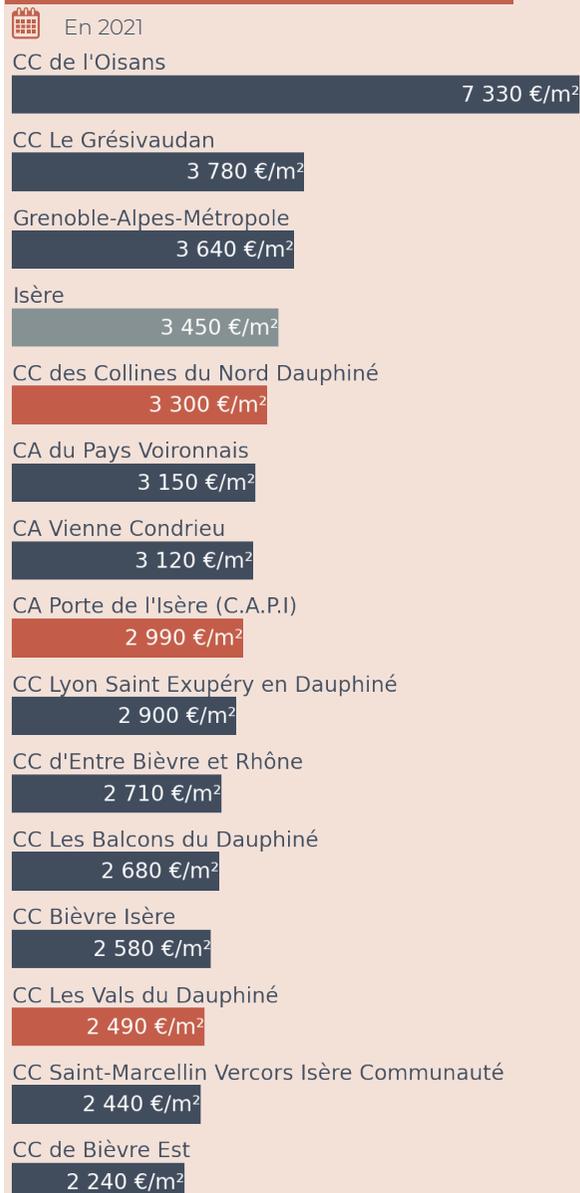
Champs d'observation

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



Des prix moyens assez fluctuants depuis 2006 mais qui semblent stagner autour de 2 900€/m² sur les dernières années.

Les T3 et les logements plus petits constituent l'essentiel du marché du collectif neuf du SCoT Nord Isère.

DÉTAILS DES VALEURS DE MARCHÉS DU COLLECTIF NEUF

📅 Entre 2019 et 2021

📍 SCoT Nord Isère

	Répartition	Prix médian
1 à 2 pièces	42%	3 270 €/m ²
3 pièces	42%	2 900 €/m ²
4 pièces et plus	14%	2 770 €/m ²

PRIX MOYEN DU COLLECTIF NEUF ET VOLUMES DE TRANSACTIONS

📅 Entre 2007 et 2021

📍 SCoT Nord Isère



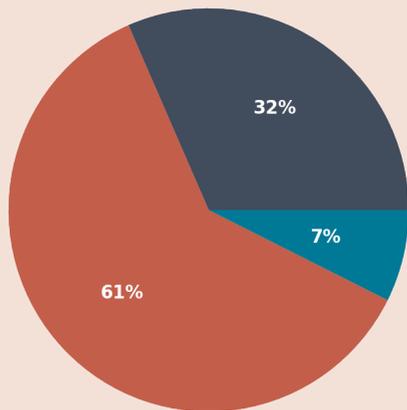
4. LE MARCHÉ DU COLLECTIF NEUF



ACQUÉREURS DU COLLECTIF NEUF

Entre 2019 et 2021 SCoT Nord 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

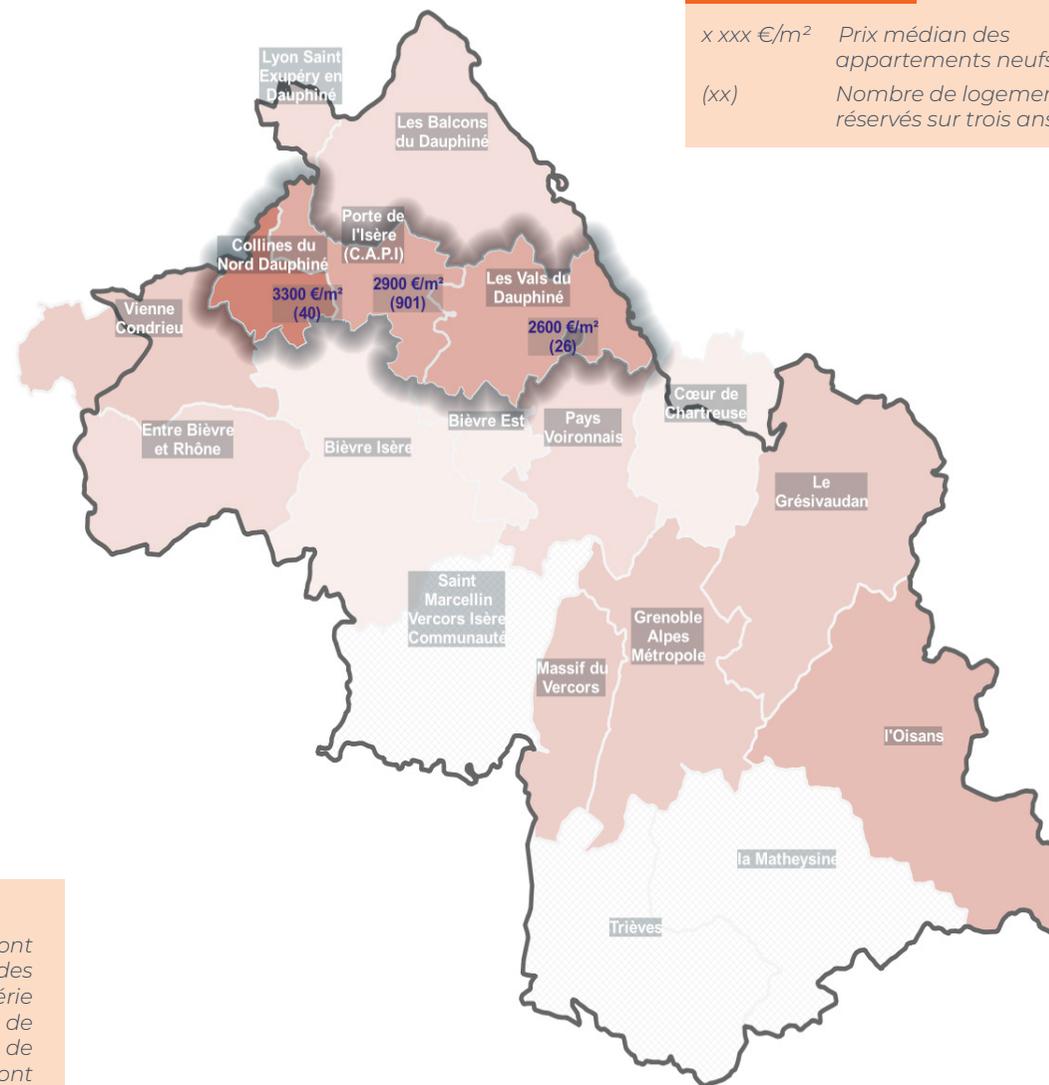
Communiquées par le Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière, les données CECIM sont collectées à partir d'une enquête auprès des promoteurs immobiliers. Cette source offre des informations sur le marché immobilier du neuf et détaille pour chaque opération une série d'informations statistiques : 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 2019 et 2021

Aide à la lecture

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



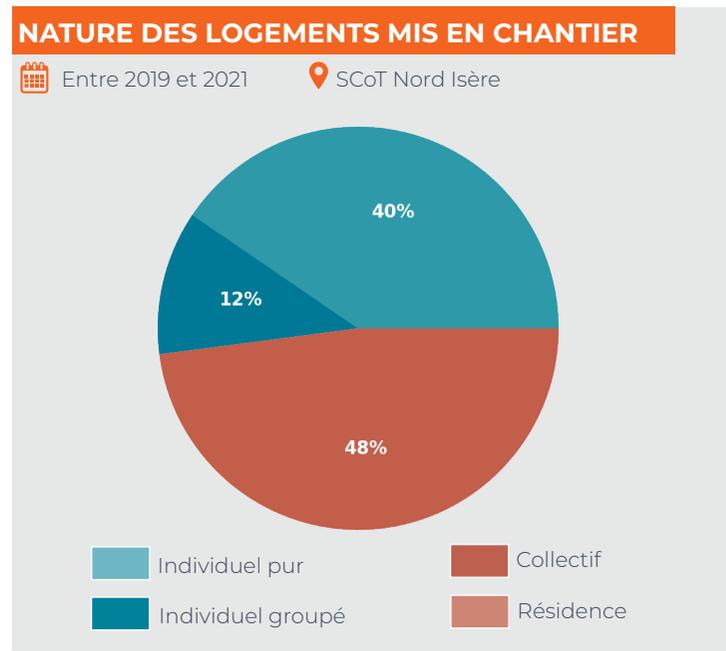
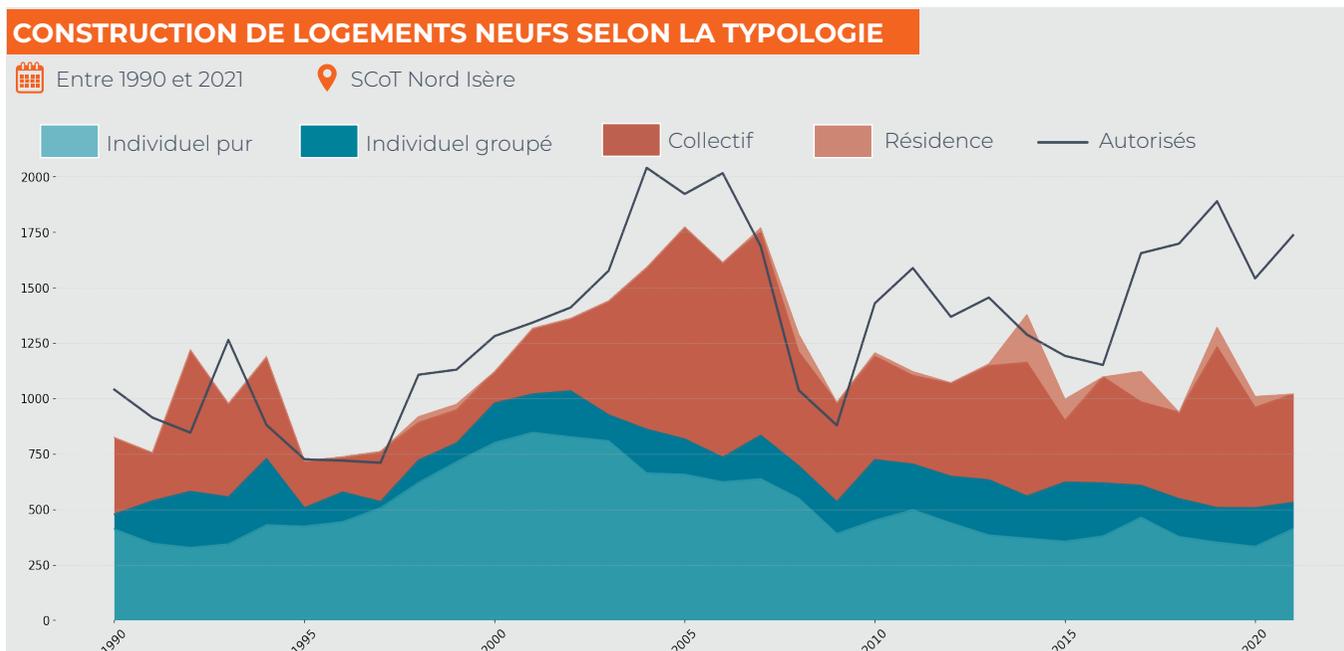
4. LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



Une production de logements qui a connu une diminution après la crise de 2008, sans pour autant connaître de véritable reprise.

Un décrochage entre les logements autorisés et commencés suggère des difficultés de mise en oeuvre de projets de construction.

La répartition des logements commencés entre 2019 et 2021 est plutôt équilibrée entre collectif et individuel alors que la production de logements individuels était majoritaire jusqu'au début des années 2000.



4. LA CONSTRUCTION DE LOCAUX

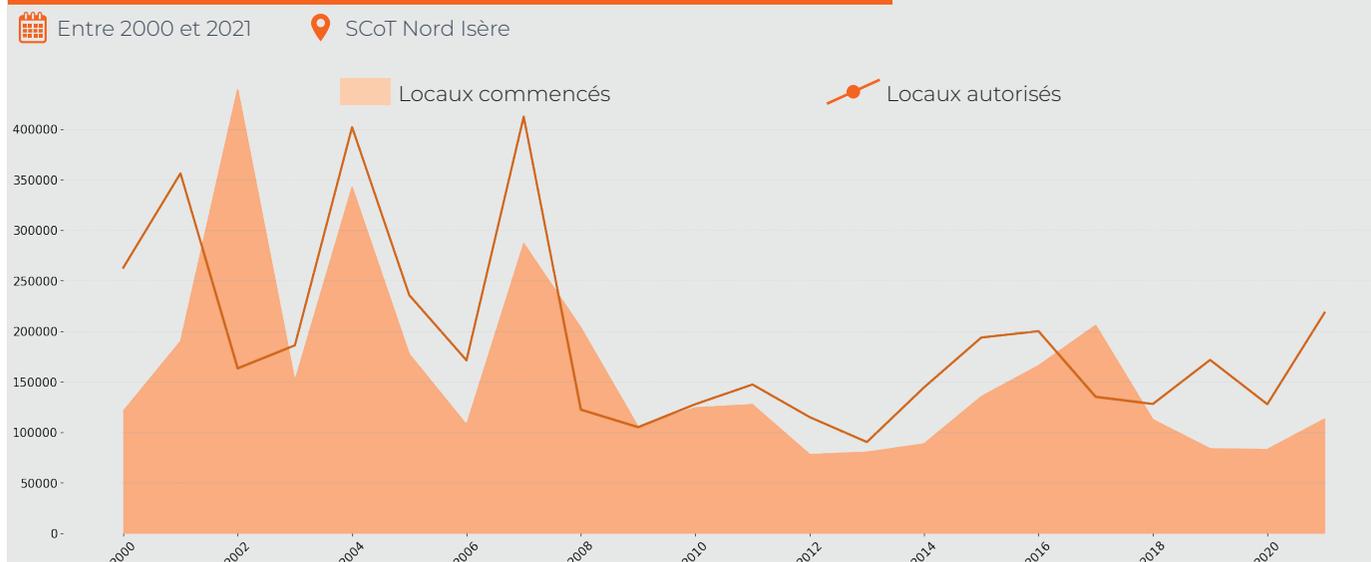


Une production de locaux d'activités qui a fortement diminué depuis la crise de 2008, en conformité avec la tendance iséroise. Un volume de locaux autorisés autour de 100 000 m² depuis contre plus de 300 000 m² avant 2008.

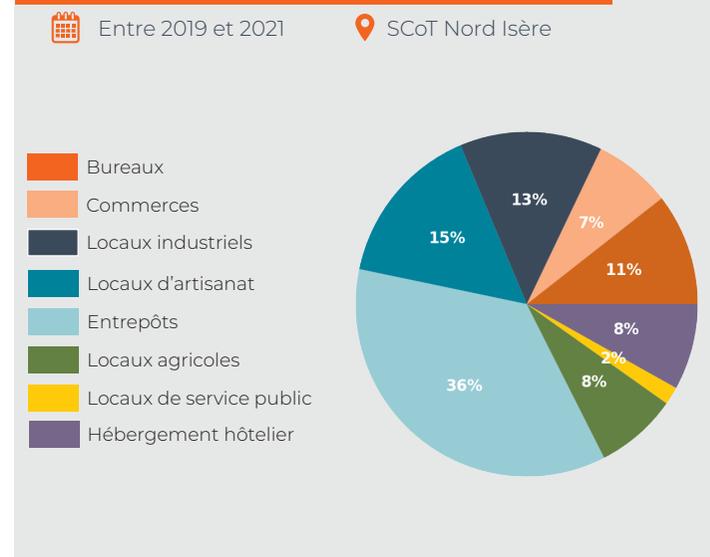
Un décrochage est observé entre le volume de locaux d'activités autorisés et commencés, notamment après 2018.

Les entrepôts, locaux d'artisanat et industriels représentent près de 2/3 des locaux d'activités commencés entre 2019 et 2021.

CONSTRUCTION NEUVE DES LOCAUX D'ACTIVITÉS



NATURE DES LOCAUX MIS EN CHANTIER



OFPI

Observatoire foncier
partenarial de l'isère

Aux côtés du Conseil Départemental qui assure le rôle de coordinateur



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

© L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise