

L'ESSENTIEL DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER

CC DE L'OISANS

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

CONSOMMATION FONCIÈRE ET CHANGEMENT D'USAGE DES SOLS EN 2021



+6,5 ha
Urbain



-1 ha
Autre urbain



0 ha
Domaine public



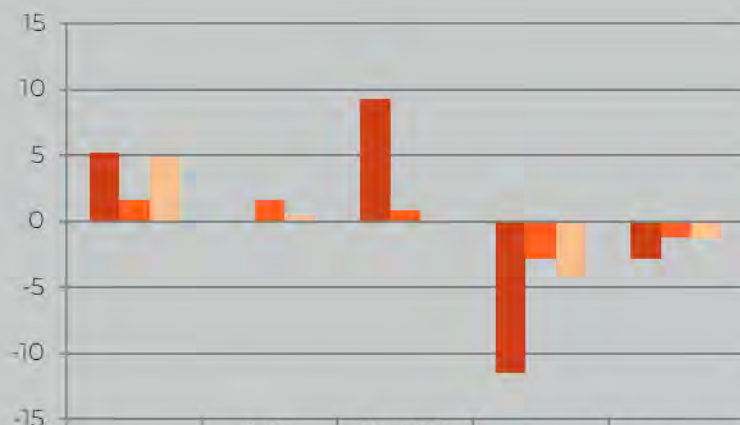
+1,5 ha
Naturel



-7 ha
Agricole

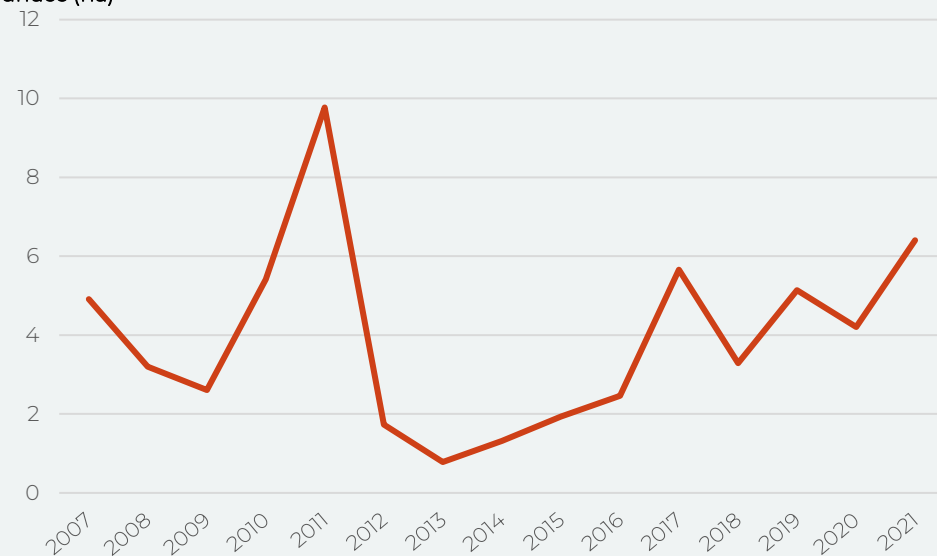
Dynamique de changements d'usage

Surface (ha)



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

Surface (ha)



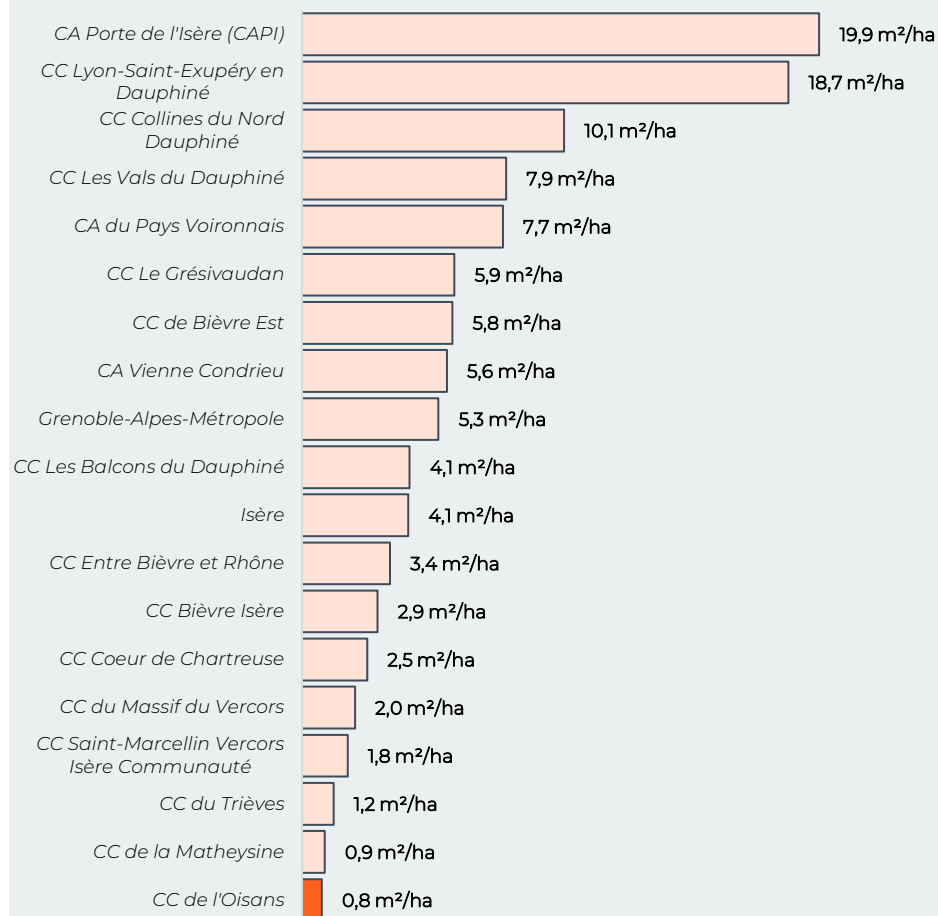
Champs d'observation

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.

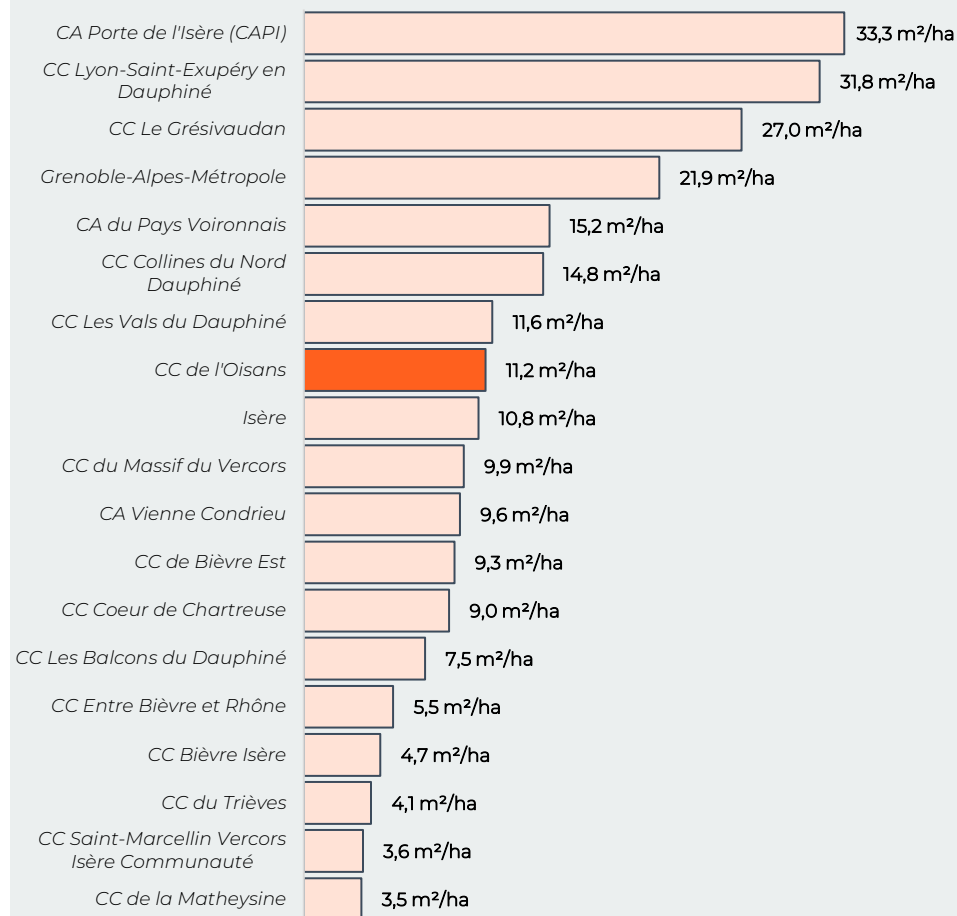
On considère 5 types d'occupations correspondant à des ensembles de classes fiscales : **Urbain** (surfaces en natures fiscales de sol et jardin) ; **Autre urbain** (surfaces en natures fiscales d'agrément, de terrain à bâtir, de voie ferrée, de carrière), **Agricole** (surfaces en natures fiscales de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

CROISSANCE DES ESPACES URBAINS BÂTIS ENTRE 2017 ET 2021

Entre 2017 et 2021, en moyenne :

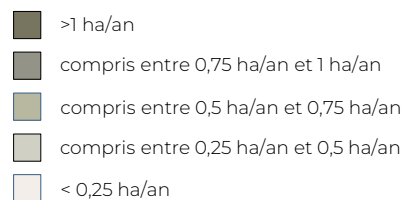


+5 ha/an
Urbain

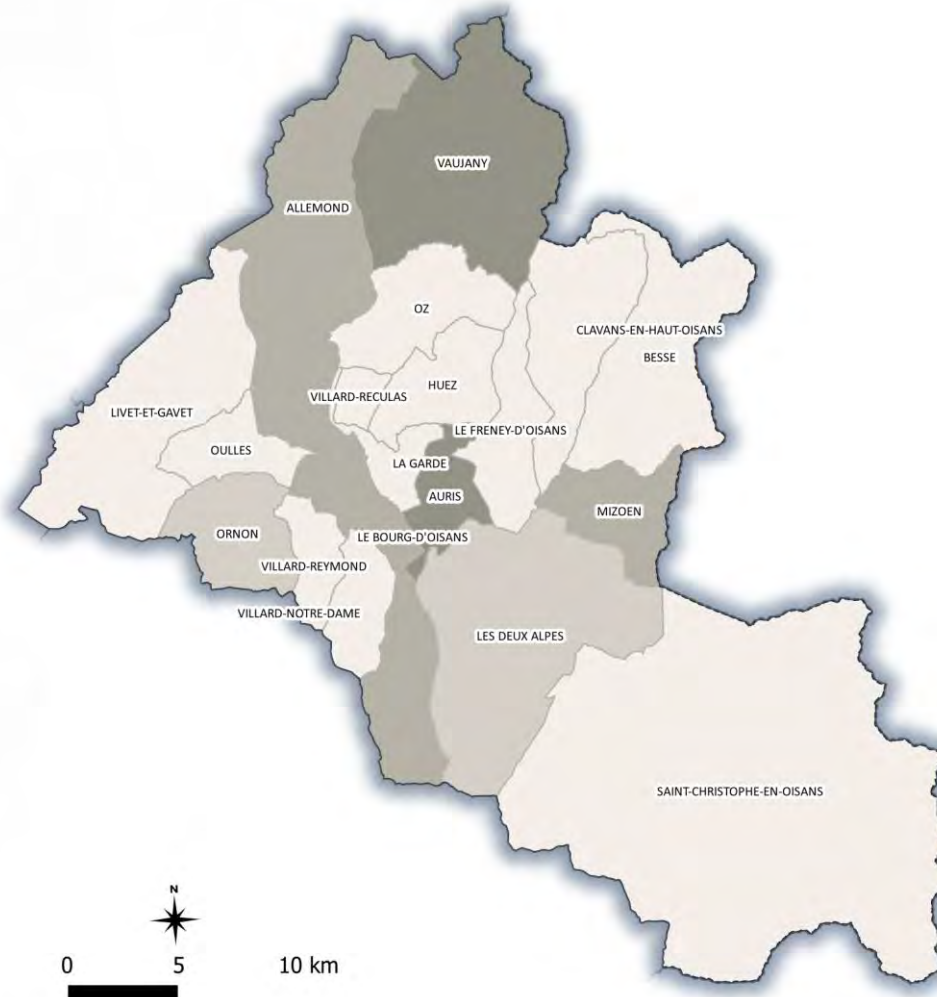
A retenir

- Commune où la croissance est la plus forte : Auris (0,8 ha/an)
- Communes où la croissance est la plus faible : Besse, Clavans-en-Haut-Oisans, Oulles, Villard-Notre-Dame (croissance nulle)

Evolution de la classe « Urbain » 2017-2021



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

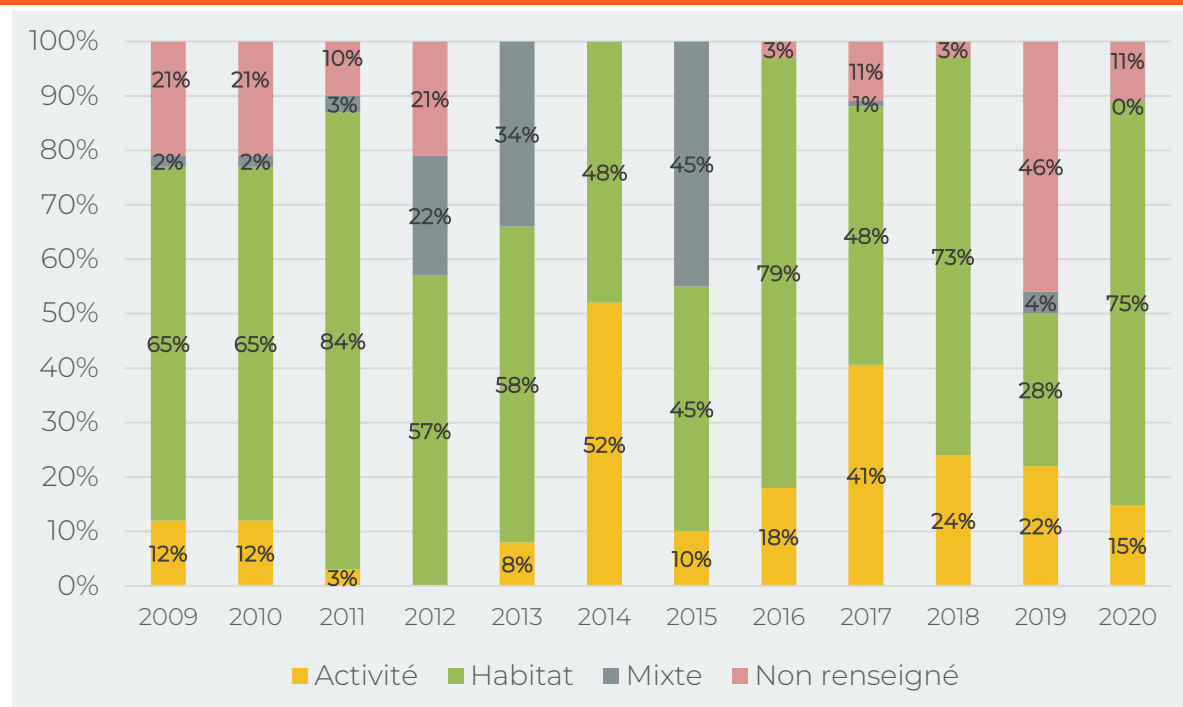
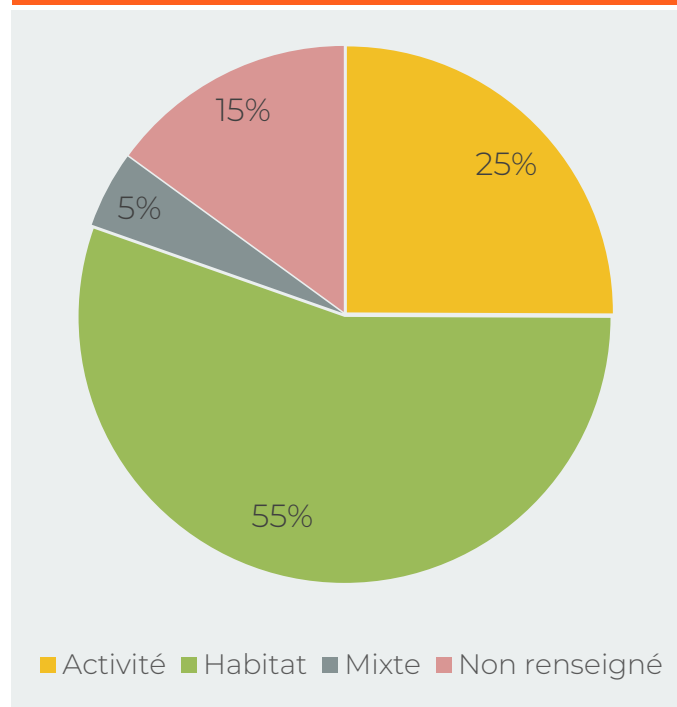


Champs d'observation

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.

CC DE L'OISANS (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/>.

≈ 13 ha/an de recul des surfaces agricoles

Artificialisation = Perte de foncier



4 ha/an
de recul des surfaces agricoles



-1 ha/an
diminution des espaces naturels



+ 5 ha/an
progression des surfaces urbanisées



= 0 ha/an
pas d'évolution des surfaces en mutation (TAB,
espaces récréatifs, voie ferrée...)



= 0 ha/an
pas d'évolution des surfaces non cadastrées
(domaine public)



Consommation masquée = Perte d'usage agricole



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



4 ha/an
lors d'un
achat résidentiel



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.



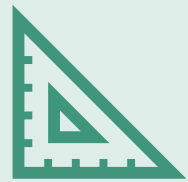
DYNAMIQUE DES MARCHÉS FONCIERS AGRICOLLES ET RURAUX

LE MARCHÉ AGRICOLE

En 2021 et variation 2020-2021 :



13 (+116%)
transactions de biens
Bâti : 1
Non bâti : 12

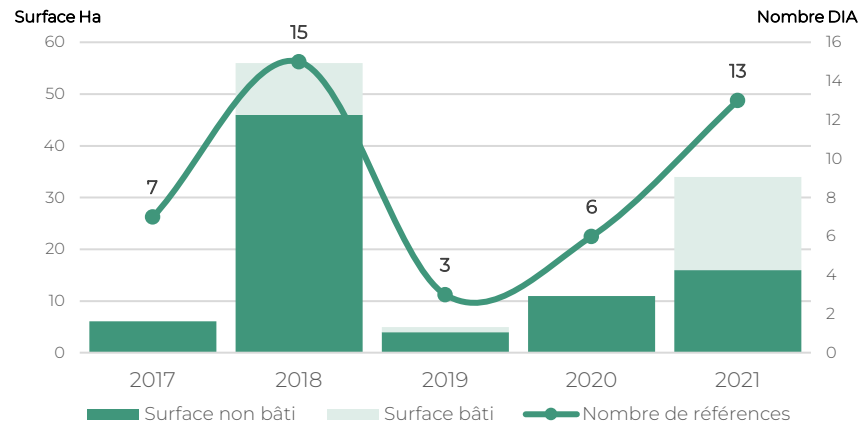


34 ha (+210%)
surface échangée
Bâti : 18 ha
Non bâti : 16 ha

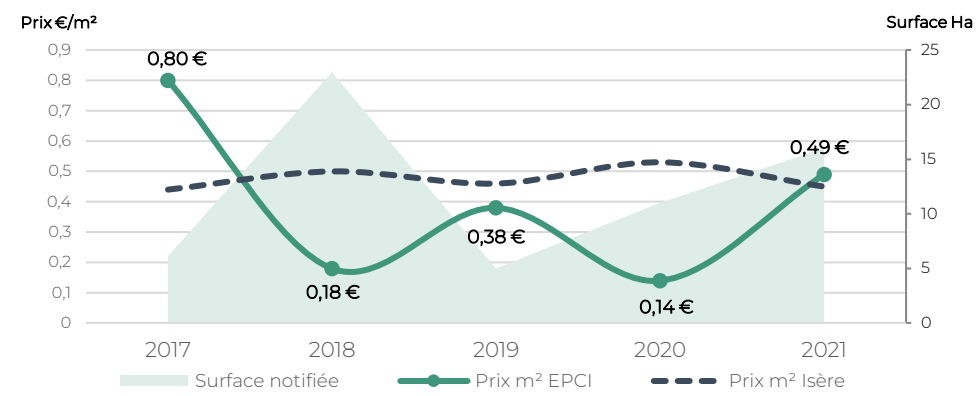


0,49 €/m² (+71%)
Prix moyen non bâti (hors vignes)
Chiffre d'affaire : 379 K€

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.

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).

2 Géomarchés présents sur le territoire intercommunal

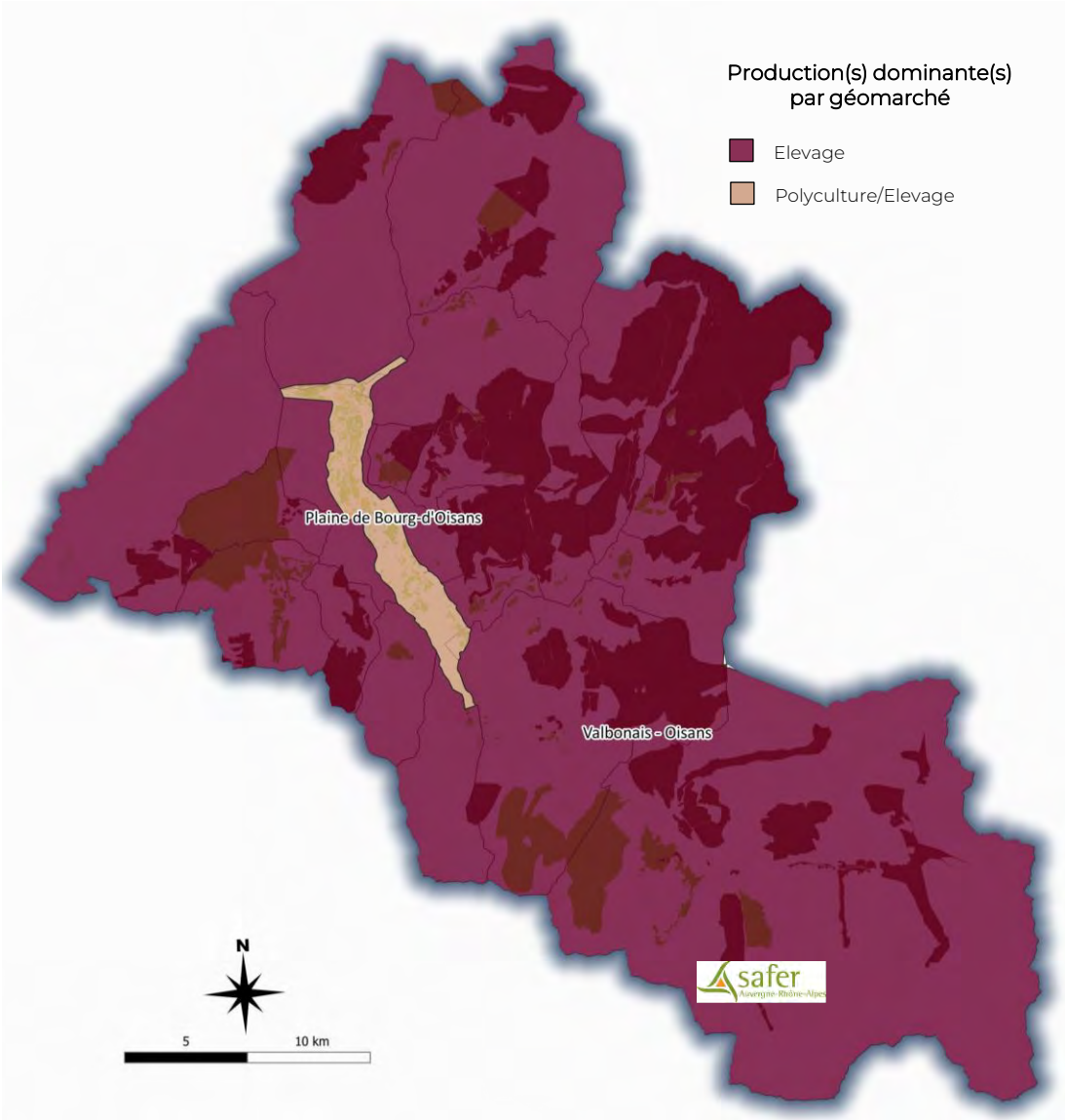
Les géomarchés sont des unités géographiques considérées comme homogènes du point de vue des marchés agricoles. Ils ont été établis à dire d'expert par les conseillers fonciers de la Safer et soumis pour validation au comité d'experts de l'OFPI.

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 0,45 €/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
Plaine de Bourg-d'Oisans <i>(Polyculture/Elevage)</i>	0,2 €/m ² - 0,35 €/m ²	0,3 €/m ² - 0,45 €/m ²
Valbonnais-Oisans <i>(Elevage)</i>	0,15 €/m ² - 0,25 €/m ²	0,2 €/m ² - 0,35 €/m ²

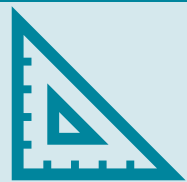


MARCHÉ RÉSIDENTIEL INCLUANT DES TERRAINS AGRICOLES

En 2021 et variation 2020-2021 :



38 (+31%)
transactions de biens

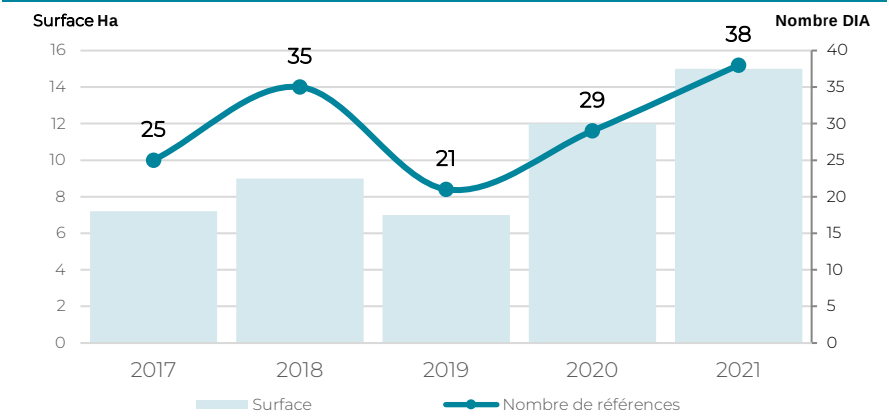


15 ha (+28%)
surface échangée
Surface moyenne par vente: 4 000 m²



226 510 €/vente (=)
Prix moyen d'un bien résidentiel
Chiffre d'affaire : 8,6 M€

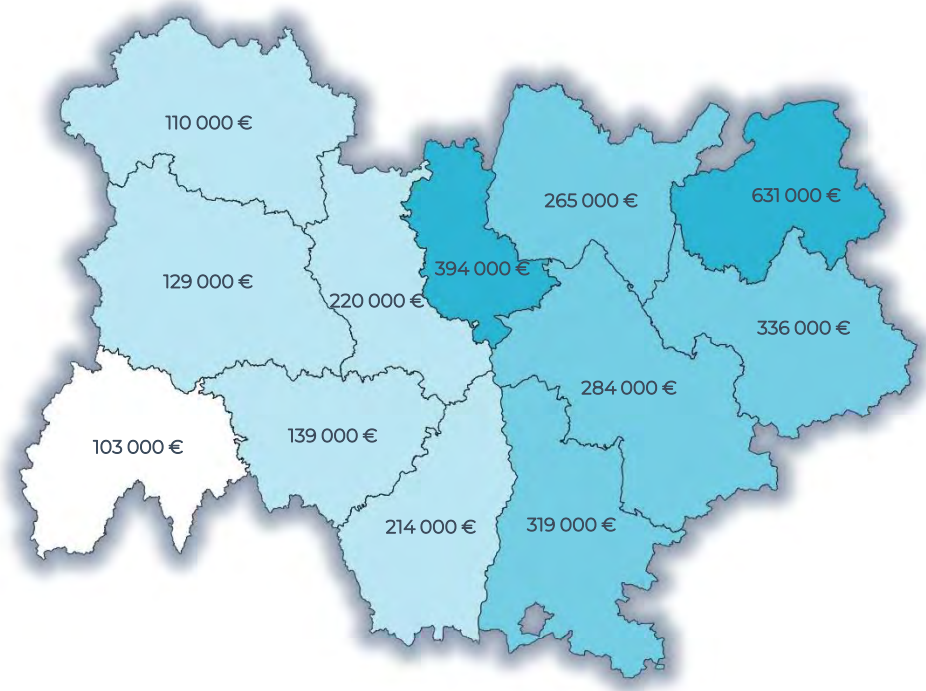
Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2017 – 2021)



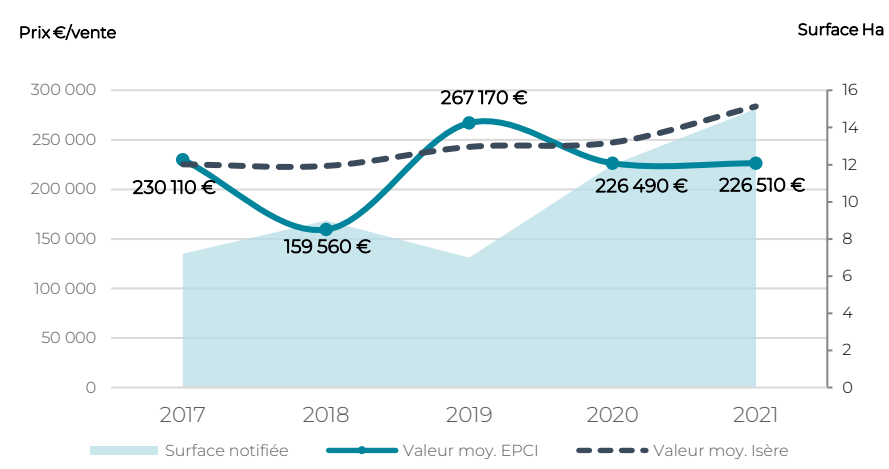
Champs d'observation

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)



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

En 2021 et variation 2020-2021 :



56 (+ 7%)
transactions de biens

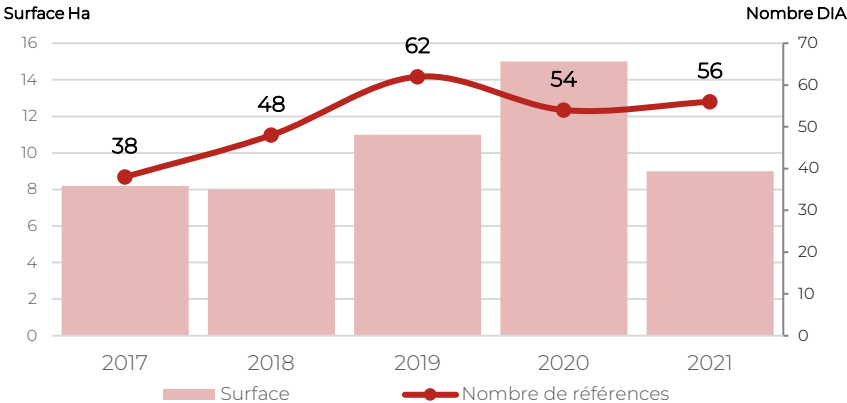


9 ha (-40%)
surface échangée
Surface moyenne
par vente : 1 550 m²

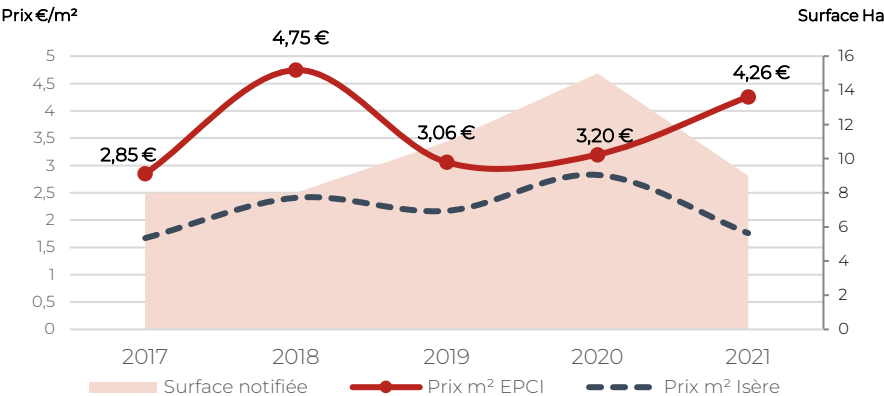


4,26 € (+30%)
Prix moyen au m²
Chiffre d'affaire : 369 000 €
Prix moyen par vente : 6 600 €

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



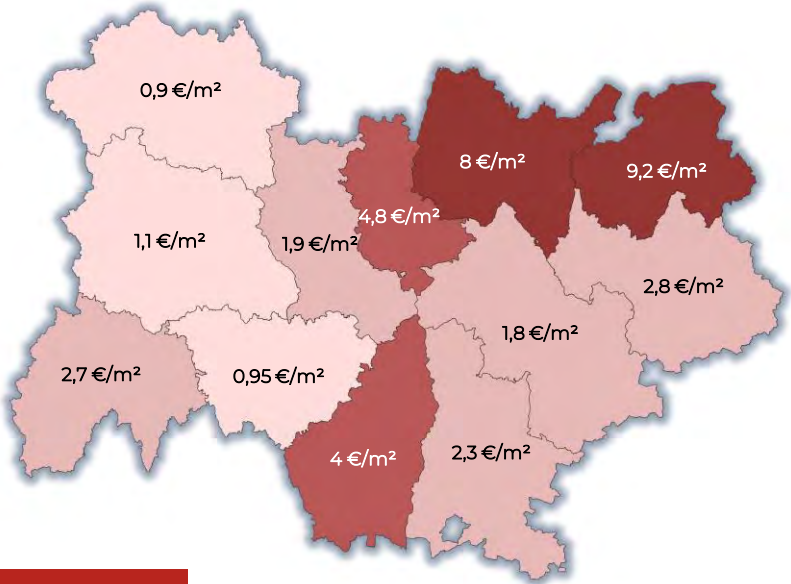
Evolution du prix moyen au m² (2017 – 2021)



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



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 :



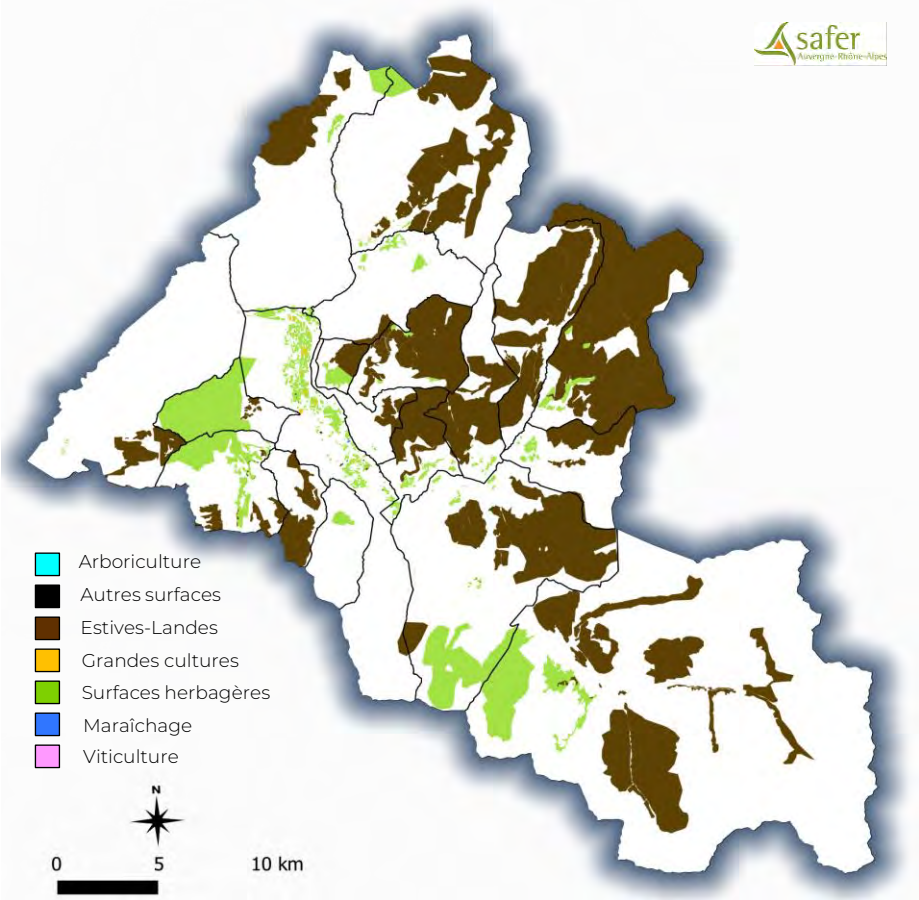
25 135 ha (+5%)
déclarés en 2020
Soit 30 % de la surface
du territoire



405 ha déclarés en 2020
(+119% par rapport à 2018)
Soit 1,6 % de la surface
agricole déclarée en 2020



38 (-31% 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	/	/
Estives-Landes (dont Alpages)	20 241 ha	80,5 %
Grandes cultures (céréales, oléagineux, etc.)	25 ha	0,1 %
Surfaces herbagères	4 866 ha	19,3 %
Maraîchage	1,4 ha	/
Viticulture	/	/
Autres surfaces (Divers, Jachères, etc.)	1,4 ha	/

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).

An aerial photograph showing a wide river flowing through a valley. The river is surrounded by green fields and some urban areas. In the background, there are mountains under a clear blue sky. The year '2021' is written in white on a black rectangular background in the top left corner.

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.

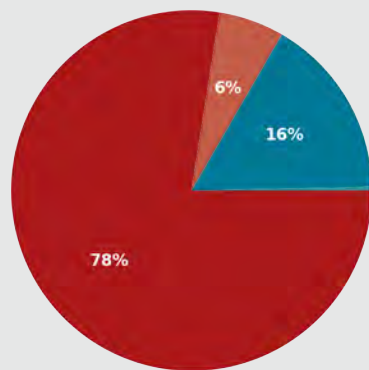
2. LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE BIEN

Entre 2018 et 2020

Oisans

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



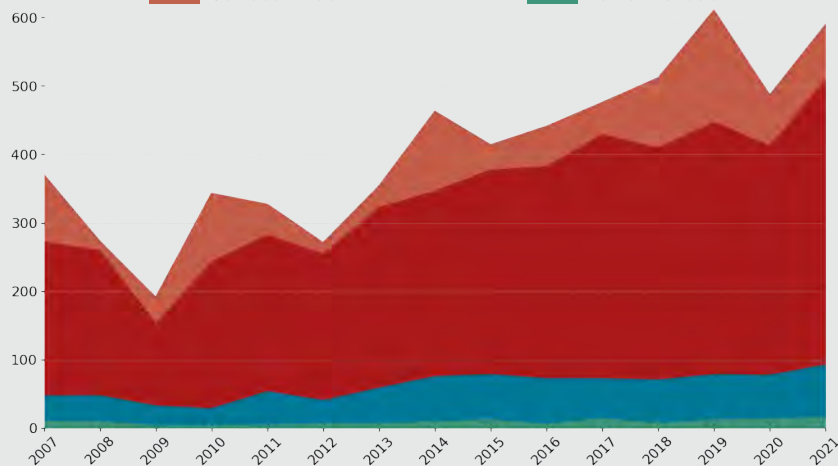
Source : DV3F

EVOLUTION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE BIEN

Entre 2007 et 2021

Oisans

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



NOTE DE LECTURE

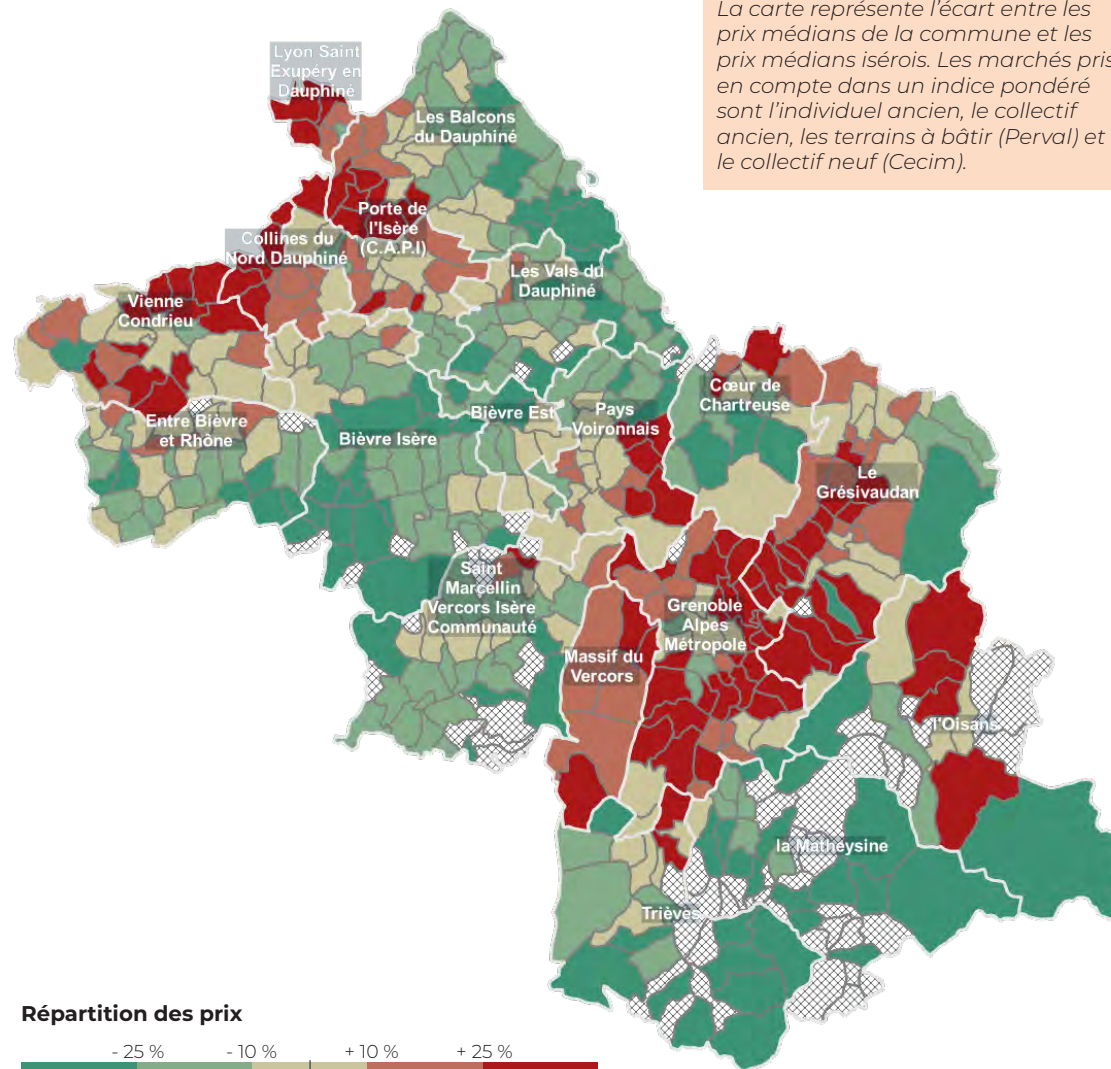
Pour avoir une vision exhaustive de l'évolution des volumes de transactions, les bases de données Perval et ECLN sont cumulées. C'est un biais méthodologique car les méthodes de recueil des données sont différentes. Il serait donc faux de calculer la proportion de l'ancien et du neuf à partir de ce graphique.

RÉPARTITION DES PRIX

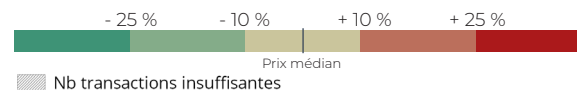
Entre 2019 et 2021

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).



Répartition des prix



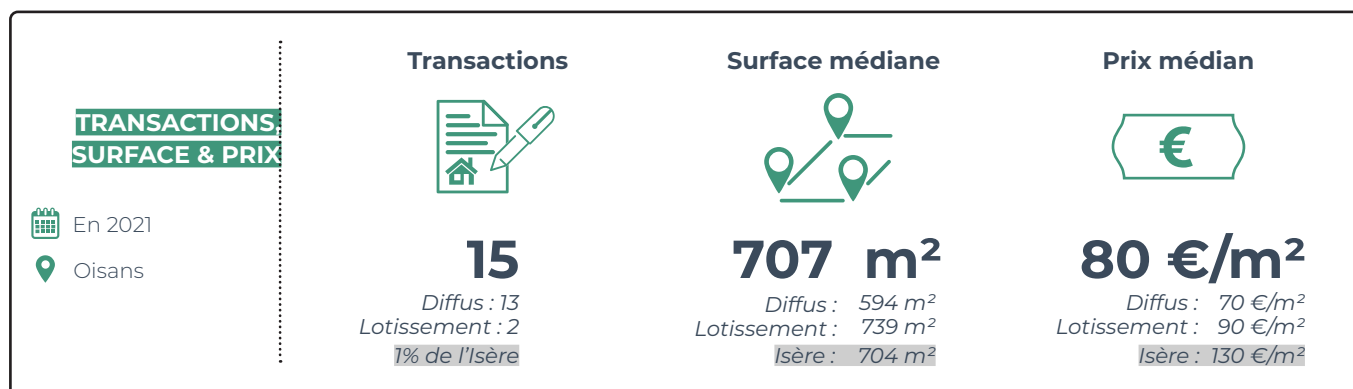
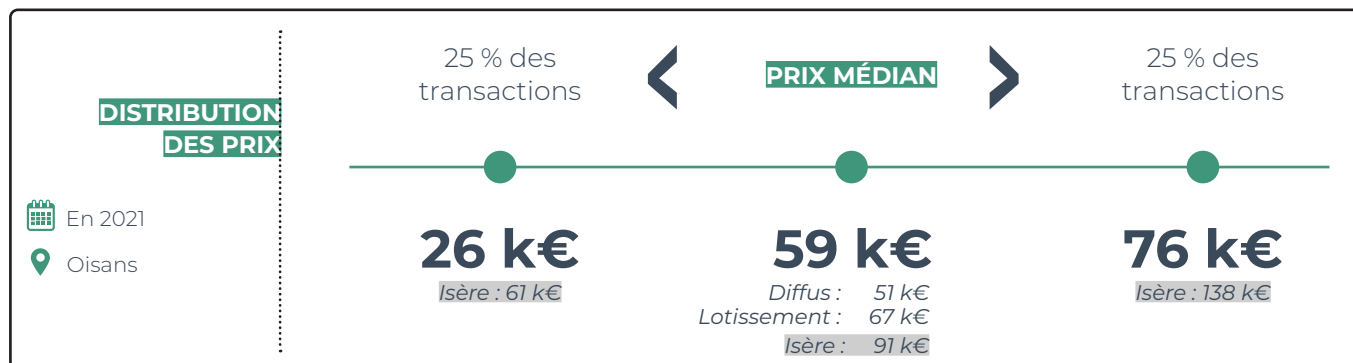
2. LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



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€



Des volumes de transactions faibles : seulement 15 terrains à bâtir vendus en 2021. Des prix des terrains à bâtir inférieurs à la médiane départementale (-32 000 €).

Des terrains avec une surface médiane similaire à la médiane départementale et plus petits en diffus.

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 marché des terrains à bâtir en augmentation constante dans l'Oisans, même si les volumes restent faibles.

Des prix fluctuants du fait des faibles volumes, autour de 60 k€ en 2021.

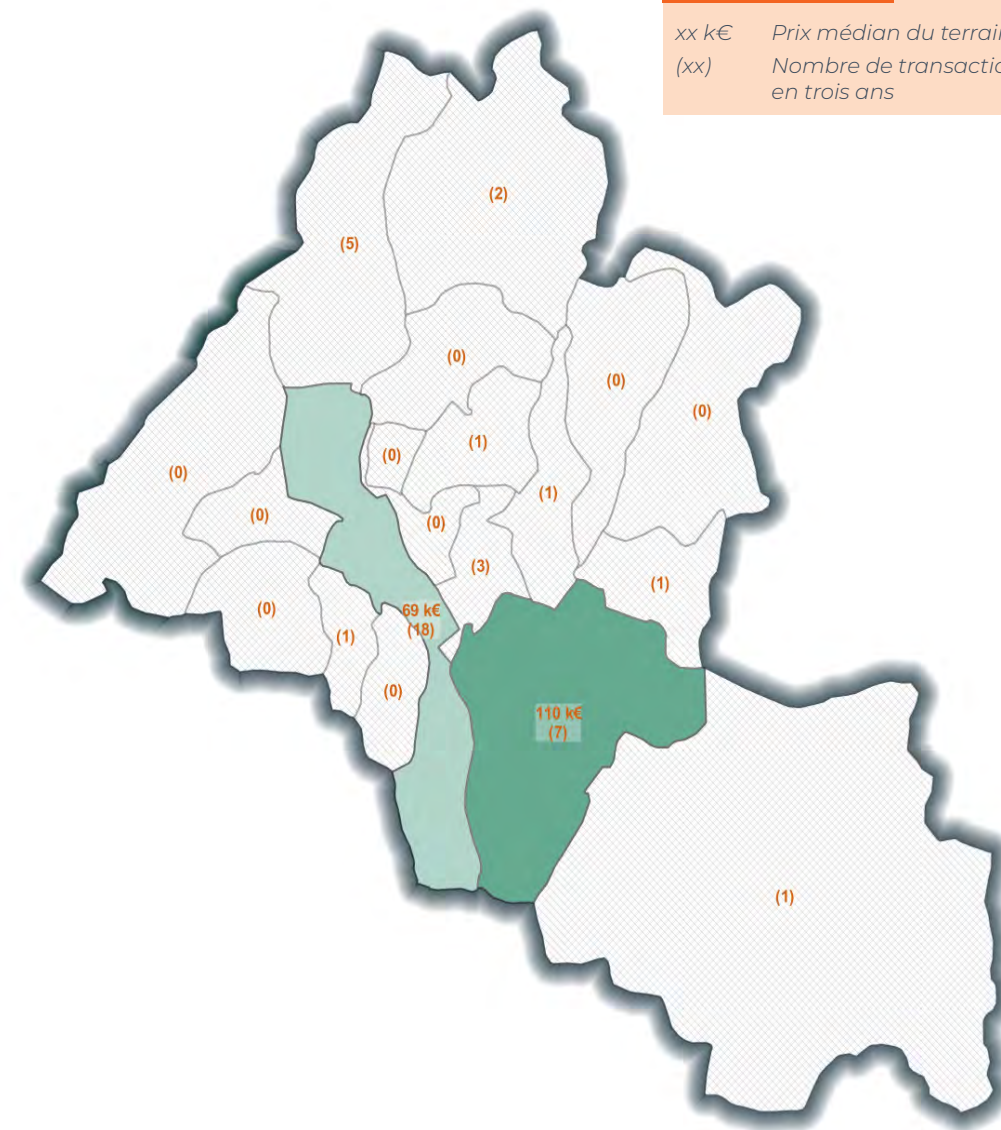
Entre 2019 et 2021, seules les communes de Bourg d'Oisans et de Venosc contiennent plus de 5 transactions.

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



PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR ET VOLUMES DE TRANSACTIONS

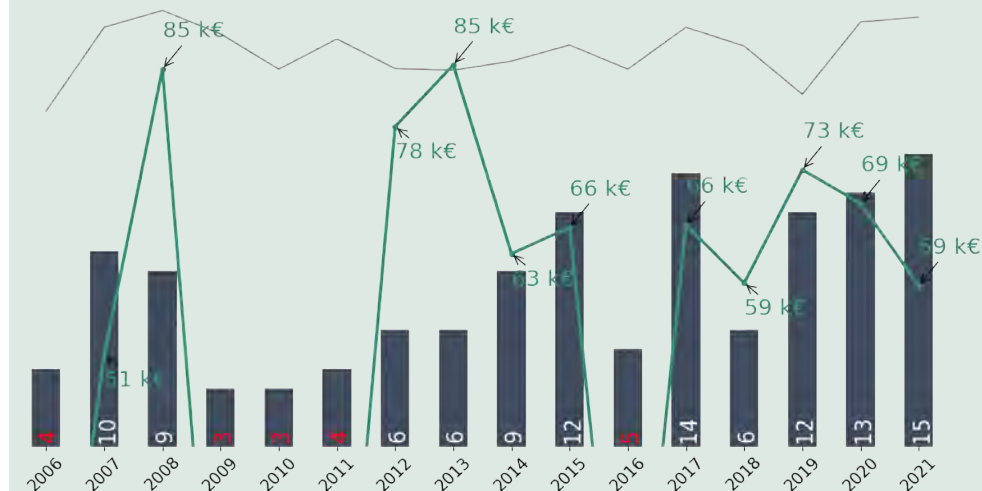
Entre 2006 et 2021

Oisans

Nombre de transactions

Prix médian

Isère



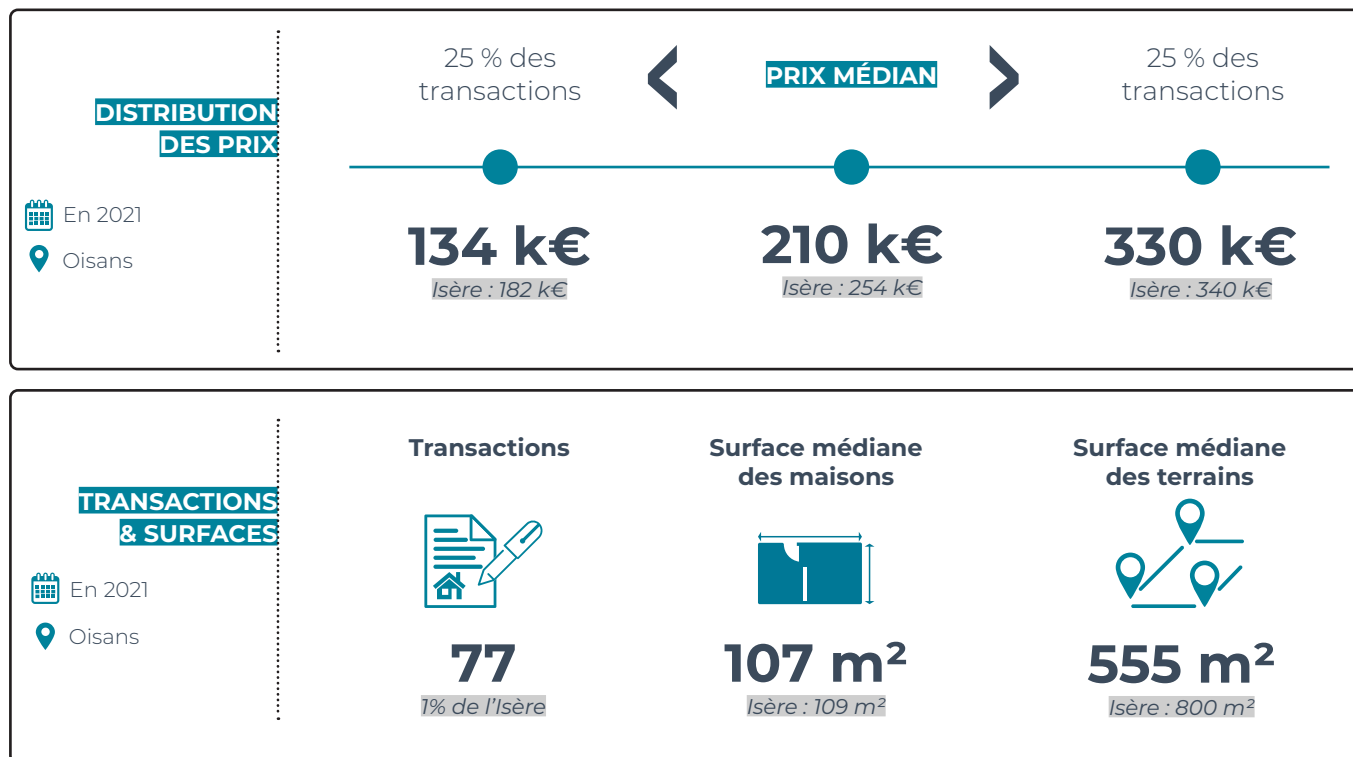
2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN



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€



Des prix des maisons anciennes bien inférieurs à la médiane départementale dans l'Oisans en 2021 (-44 000 €). Une forte disparité des prix de transactions, entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile, qui traduit une hétérogénéité des produits et des marchés au sein du territoire. Des maisons avec des surfaces de terrain plus petites qu'à l'échelle départementale.

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



Une augmentation progressive des volumes de transactions de maisons anciennes dans l'Oisans depuis 2006, accompagnée d'une augmentation fluctuante mais progressive des prix médians.

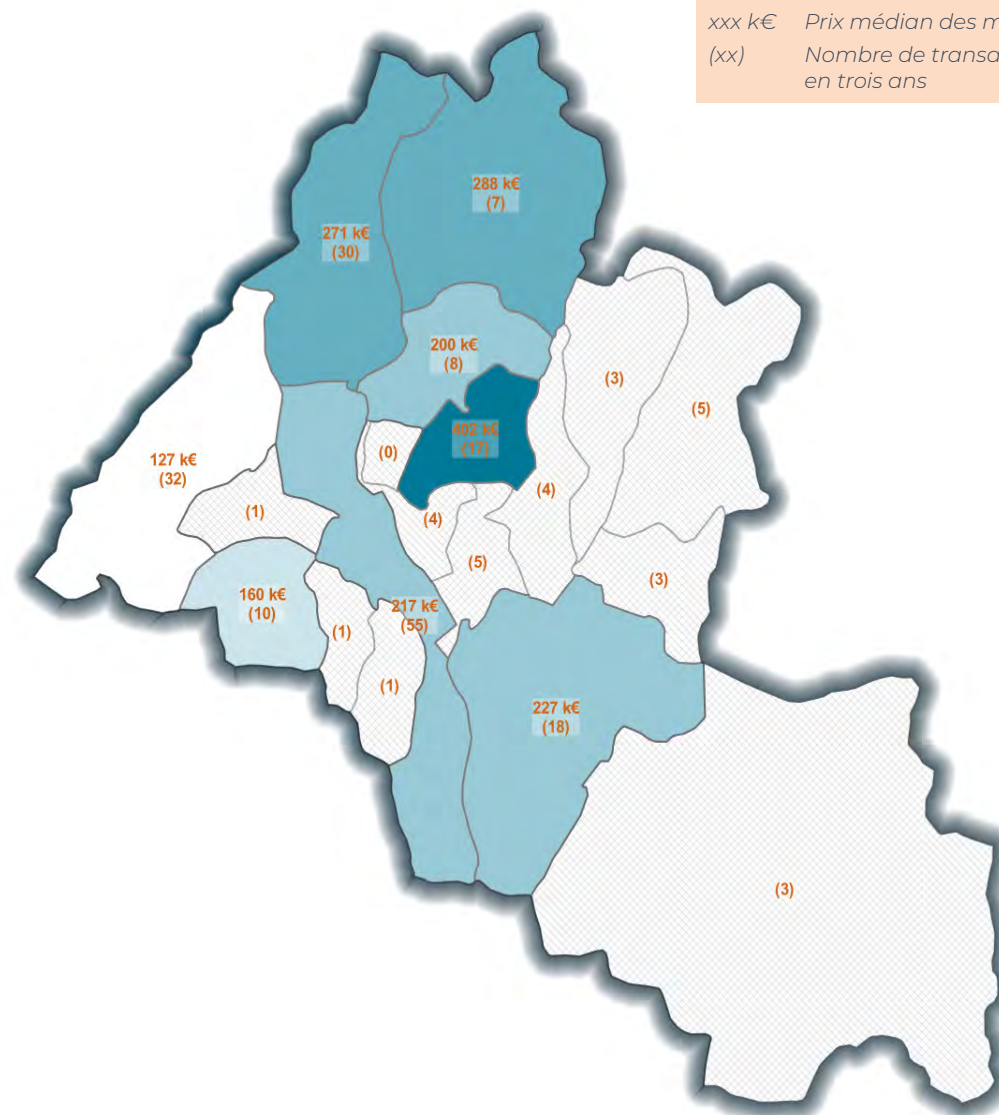
Le marché individuel de l'Oisans apparaît comme étant de plus en plus attractif.

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

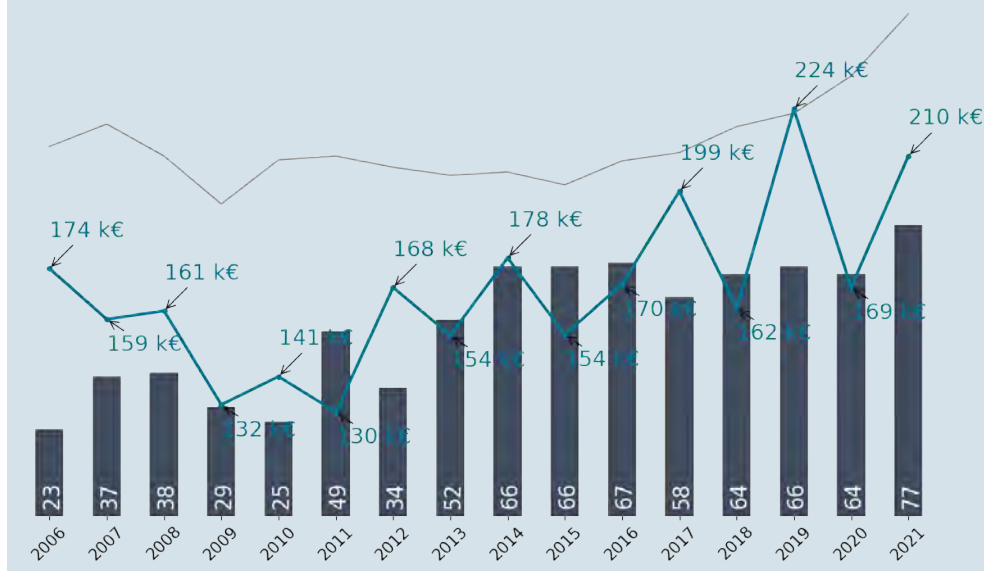
Entre 2006 et 2021

Oisans

Nombre de transactions

Prix médian

Isère



2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN



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



Entre 2017 à 2021



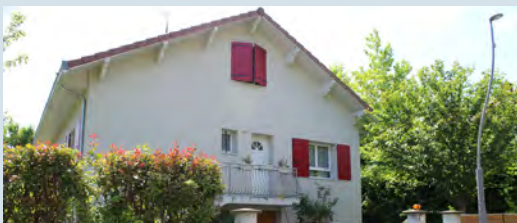
Oisans

Avant 1949



162 k€
6 transactions

1950 à 1975



224 k€
16 transactions

1976 à 1989



250 k€
17 transactions

1990 à 2005



285 k€
12 transactions

Après 2005



332 k€
15 transactions

DÉTAILS SUR LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN



Entre 2019 et 2021



Oisans

	Répartition	Prix médian
3 pièces et moins	27%	121 k€
4 pièces	28%	181 k€
5 pièces	21%	227 k€
6 pièces	24%	306 k€

PRIX MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES EN FONCTION DE LEUR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE



Entre 2017 et 2021



Oisans

A	1 transaction	- k€
B	4 transactions	- k€
C	14 transactions	272 k€
D	62 transactions	244 k€
E	72 transactions	234 k€
F	43 transactions	195 k€
G	27 transactions	150 k€



68% des transactions renseignées

Contrairement aux autres marchés isérois, le segment des petites maisons de 3 pièces et moins est important. L'écart de prix important entre chaque typologie de biens signifie que chaque pièce supplémentaire est valorisée dans le prix de vente.

Du fait de qualités supérieures, les biens les plus récents sont ceux qui s'échangent aux prix les plus élevés. L'effet de la performance énergétique sur le prix médian des maisons est assez net.

2. LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN



POSITIONNEMENT DES PRIX DU COLLECTIF ANCIEN DANS LE MARCHÉ ISÉROIS

En 2021

CC de l'Oisans

4 050 €/m²

CC du Massif du Vercors

3 400 €/m²

CC des Collines du Nord Dauphiné

2 740 €/m²

CC Le Grésivaudan

2 640 €/m²

CC Lyon Saint Exupéry en Dauphiné

2 390 €/m²

Isère

2 350 €/m²

Grenoble-Alpes-Métropole

2 330 €/m²

CA Porte de l'Isère (C.A.P.I.)

2 300 €/m²

CA Vienne Condrieu

2 210 €/m²

CA du Pays Voironnais

2 140 €/m²

CC Les Balcons du Dauphiné

2 070 €/m²

CC Les Vals du Dauphiné

1 940 €/m²

CC Cœur de Chartreuse

1 890 €/m²

CC Bièvre Isère

1 850 €/m²

CC d'Entre Bièvre et Rhône

1 750 €/m²

CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté

1 680 €/m²

CC de Bièvre Est

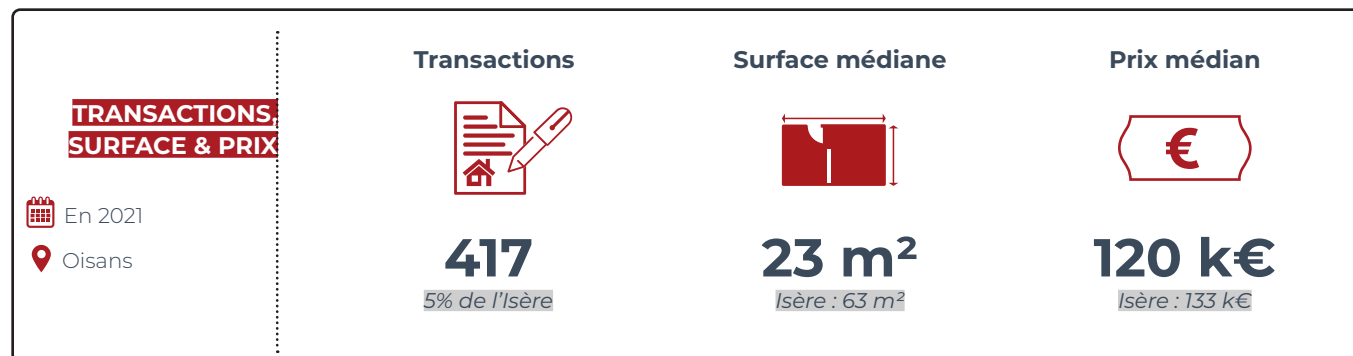
1 670 €/m²

CC de la Matheysine

1 630 €/m²

CC du Trièves

1 530 €/m²



Des prix des appartements anciens significativement supérieurs à la médiane départementale (+ 1 560 €/m²), du fait de la présence des stations de ski.

Une très grande disparité des prix de transactions, qui traduit une hétérogénéité des produits et des marchés au sein du territoire.

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.

PRIX MÉDIAN DU COLLECTIF ANCIEN ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

Aide à la lecture

26)

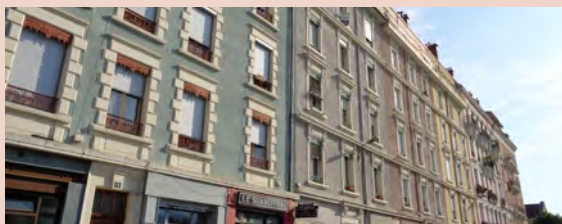
2. LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN



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

Entre 2017 à 2021 Oisans

Avant 1949



1 950 €/m²
6 transactions

1950 à 1975



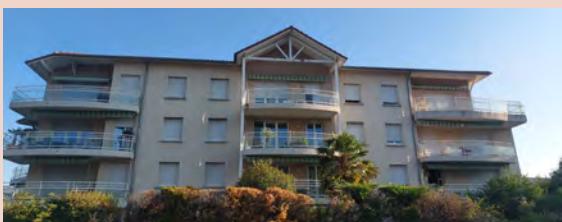
4 400 €/m²
136 transactions

1976 à 1989



3 250 €/m²
416 transactions

1990 à 2005



3 460 €/m²
76 transactions

Après 2005



4 580 €/m²
64 transactions

DÉTAILS DES VALEURS DE MARCHÉS DU COLLECTIF ANCIEN

Entre 2019 et 2021

Oisans

	Répartition	Prix médian
1 pièce	51%	85 k€
2 pièces	31%	115 k€
3 pièces	12%	190 k€
4 pièces	4%	251 k€
5 pièces et plus	2%	367 k€

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS EN FONCTION DE LEUR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

Entre 2017 et 2021 Oisans

A	1 transaction	- €/m²
B	4 transactions	- €/m²
C	29 transactions	3 860 €/m²
D	131 transactions	4 040 €/m²
E	347 transactions	3 820 €/m²
F	454 transactions	3 180 €/m²
G	344 transactions	3 230 €/m²

72% des transactions renseignées

La moitié des appartements anciens échangés sont des studios (marché de station de ski). Par ailleurs, les grands appartements sont particulièrement bien valorisés.

La date de construction n'a pas d'incidence sur le prix médian des appartements anciens, de nombreux autres facteurs entrent en compte.

En revanche, l'effet de la performance énergétique sur le prix médian est assez net.

3. LE PROFIL DES ACQUÉREURS

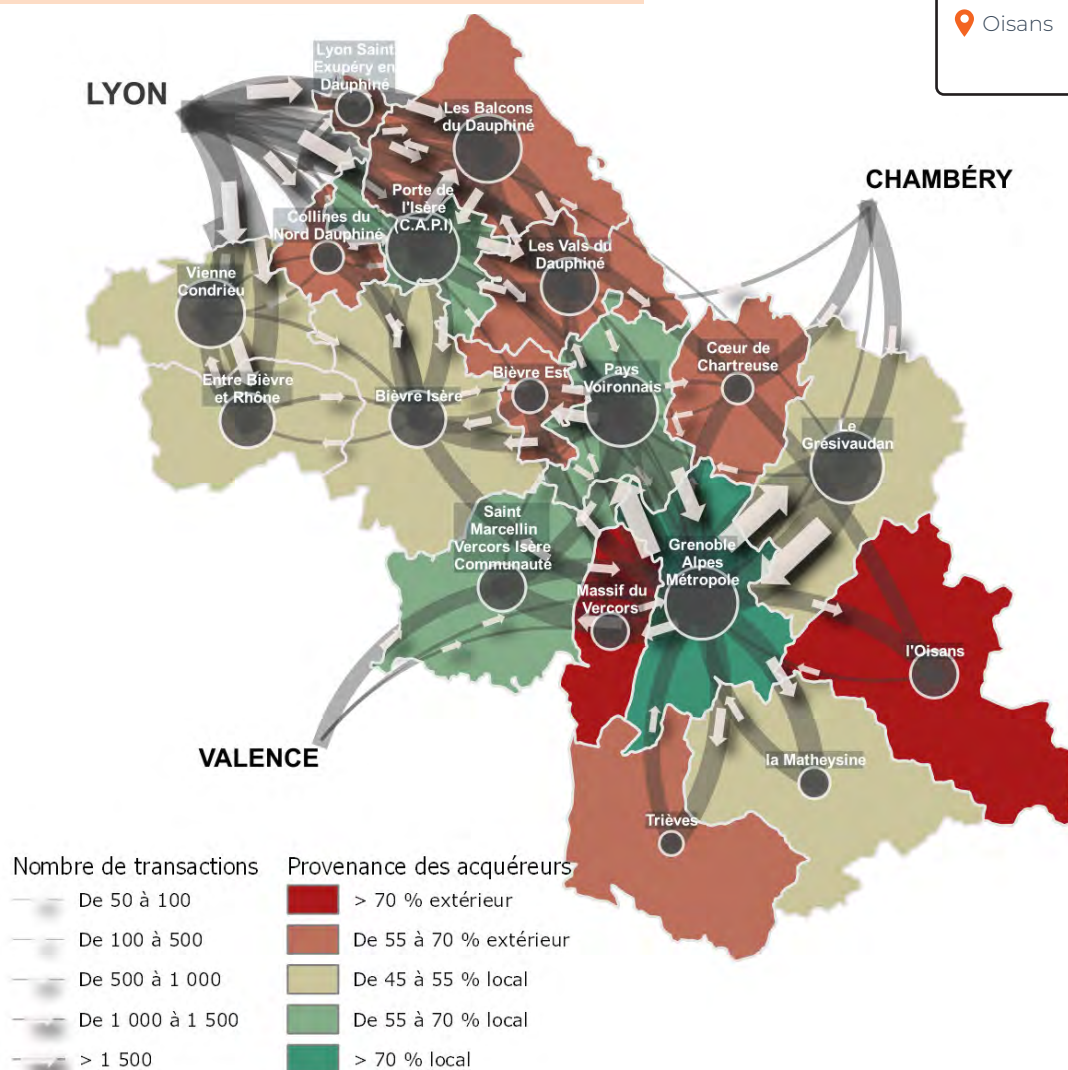


ORIGINE DES ACQUÉREURS PAR EPCI

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

Oisans

	Acquéreurs internes	Acquéreurs extérieurs	Différence internes / extérieurs
Collectif ancien	3 140 €/m ²	3 550 €/m ²	-13%
Individuel ancien	197 k€	160 k€	19%
Terrain à bâtir	63 k€	95 k€	-50%

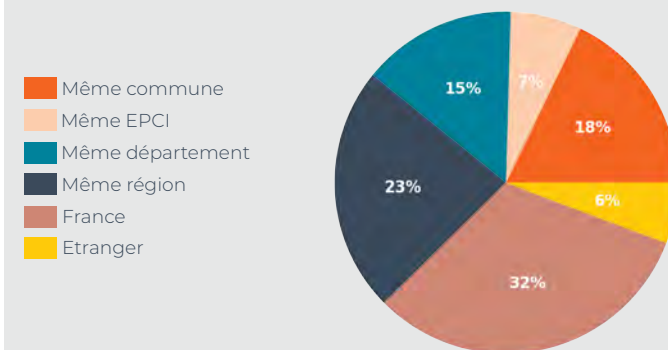
Un marché fortement exogène : seuls 25% des acquéreurs habitaient déjà le territoire. En effet, le marché majoritaire de l'Oisans est la résidence secondaire.

Avec des prix d'achat plus élevés que les locaux, les acquéreurs extérieurs ont tendance à tirer les prix vers le haut. La dynamique est inverse pour l'individuel ancien.

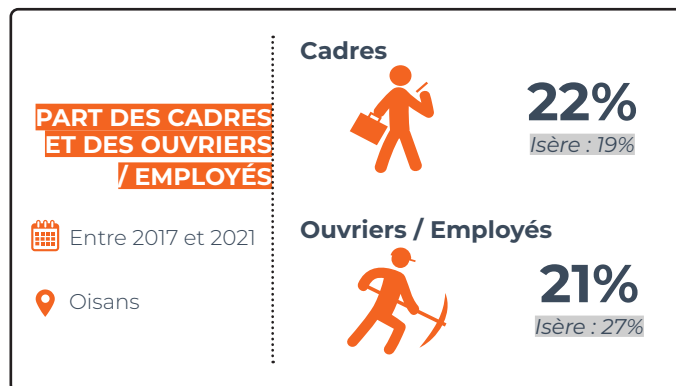
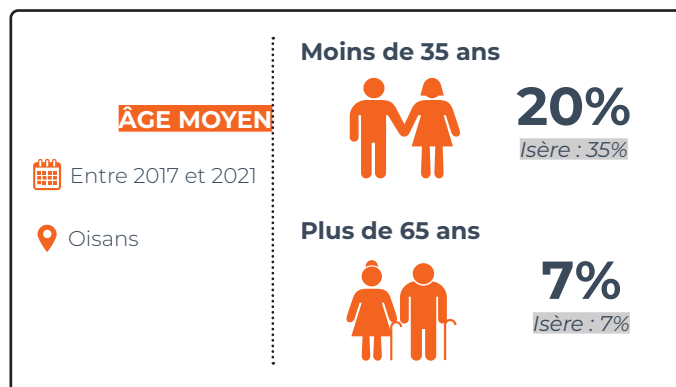
ORIGINE DES ACQUÉREURS

Entre 2017 et 2021

Oisans



3. LE PROFIL DES ACQUÉREURS



Un profil d'acquéreurs tourné essentiellement vers les professions intermédiaires. Pour autant, presque l'ensemble des catégories socio-professionnelles sont représentées.

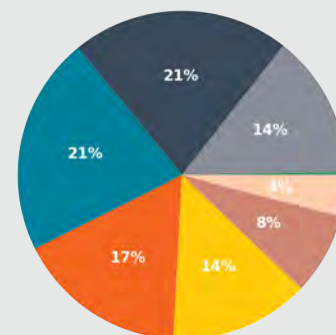
Les acquéreurs de biens dans l'Oisans sont plus âgés qu'à l'échelle départementale, avec seulement 20% d'acquéreurs âgés de moins de 35 ans contre 35% en Isère.

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

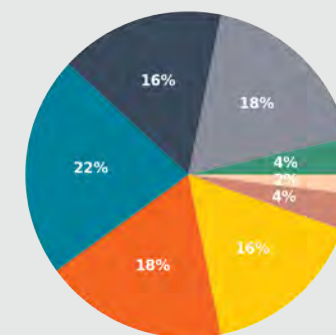
Entre 2017 et 2021

Oisans

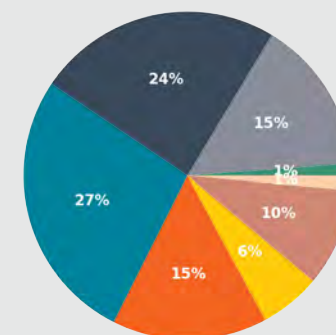
Individuel



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

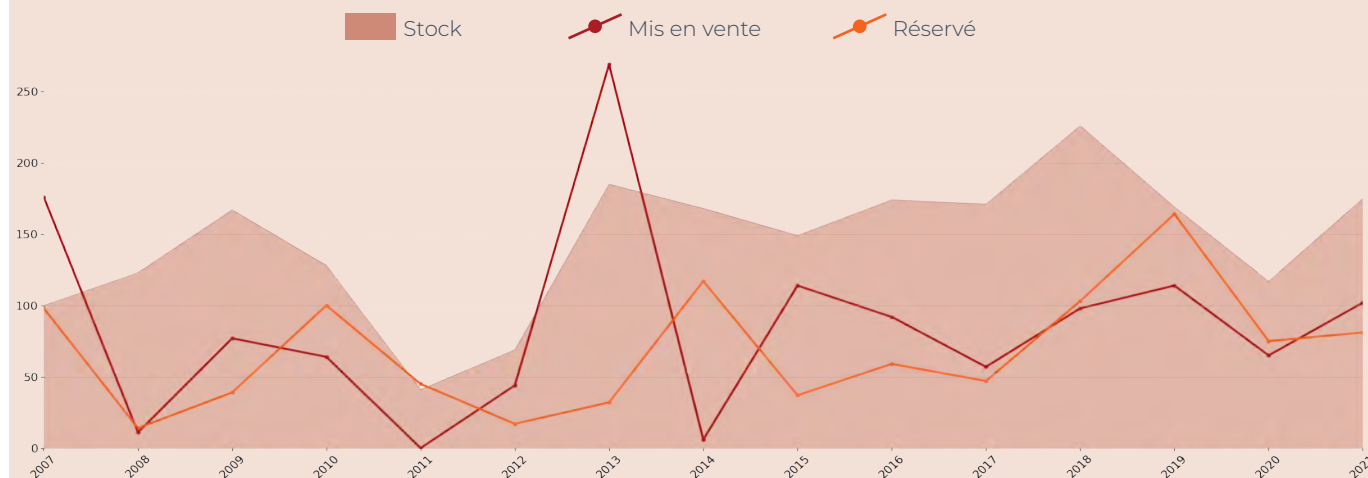
CC de Bièvre Est

30

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS

Entre 2007 et 2021

Oisans



Un marché du neuf globalement dynamique et en augmentation progressive ces dernières années.

Une commercialisation de logements en augmentation depuis 2015, bien qu'impactée par la crise sanitaire en 2020 avec une baisse des volumes de mises en vente mais une reprise notable en 2021.

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 2021

CC de l'Oisans

7 330 €/m²

CC Le Grésivaudan

3 780 €/m²

Grenoble-Alpes-Métropole

3 640 €/m²

Isère

3 450 €/m²

CC des Collines du Nord Dauphiné

3 300 €/m²

CA du Pays Voironnais

3 150 €/m²

CA Vienne Condrieu

3 120 €/m²

CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)

2 990 €/m²

CC Lyon Saint Exupéry en Dauphiné

2 900 €/m²

CC d'Entre Bièvre et Rhône

2 710 €/m²

CC Les Balcons du Dauphiné

2 680 €/m²

CC Bièvre Isère

2 580 €/m²

CC Les Vals du Dauphiné

2 490 €/m²

CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté

2 440 €/m²

CC de Bièvre Est

2 240 €/m²

Des prix du collectif neuf de loin les plus élevés de l'Isère, lié au marché des stations de ski haut de gamme.

DÉTAILS DES VALEURS DE MARCHÉS DU COLLECTIF NEUF



Entre 2019 et 2021



Oisans

	Répartition	Prix moyen
1 à 2 pièces	43%	6 000 €/m ²
3 pièces	32%	6 350 €/m ²
4 pièces et plus	25%	6 820 €/m ²

Une augmentation progressive des prix depuis 2008, jusqu'à dépasser les 6 000 €/m² depuis 2018. On atteint une valeur historique de 7 330 €/m² en 2021.

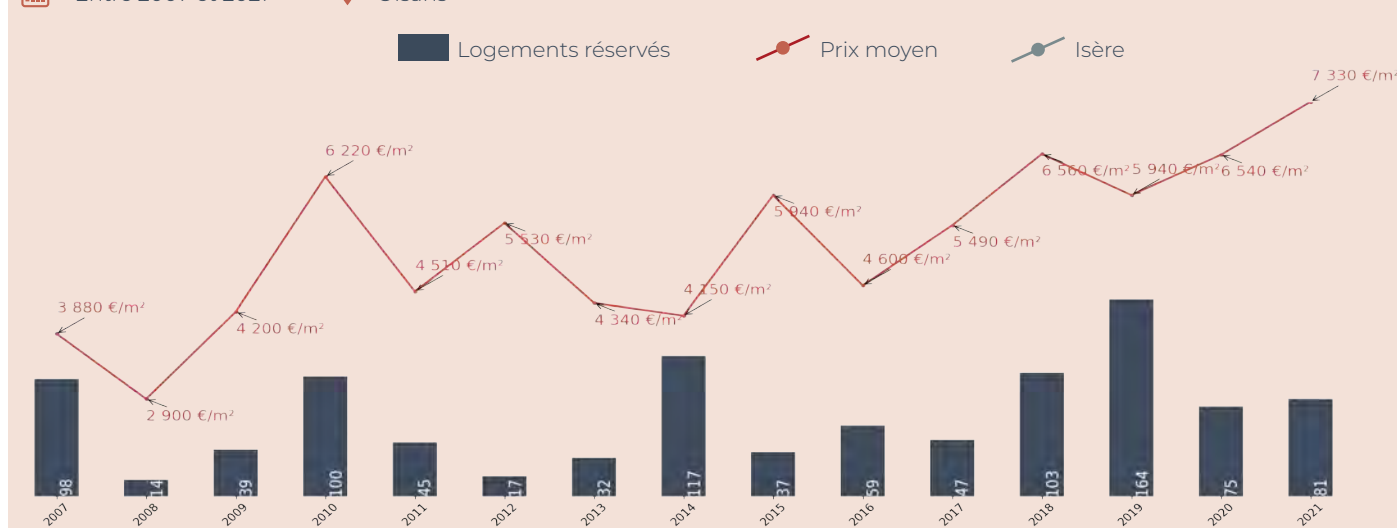
PRIX MOYEN DU COLLECTIF NEUF ET VOLUMES DE TRANSACTIONS



Entre 2007 et 2021



Oisans



4. LE MARCHÉ DU COLLECTIF NEUF



OPÉRATIONS ET LOGEMENTS

Entre 2017 et 2021

Oisans

Nombre d'opérations



1 opérations / an

Isère : 92 / an

Taille des opérations



47 logements / opération

Isère : 31 logements / opération

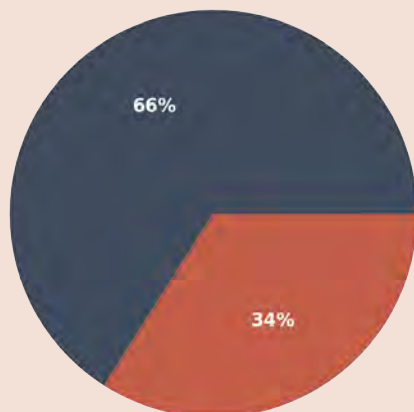
ACQUÉREURS DU COLLECTIF NEUF

Entre 2019 et 2021

Oisans

- 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

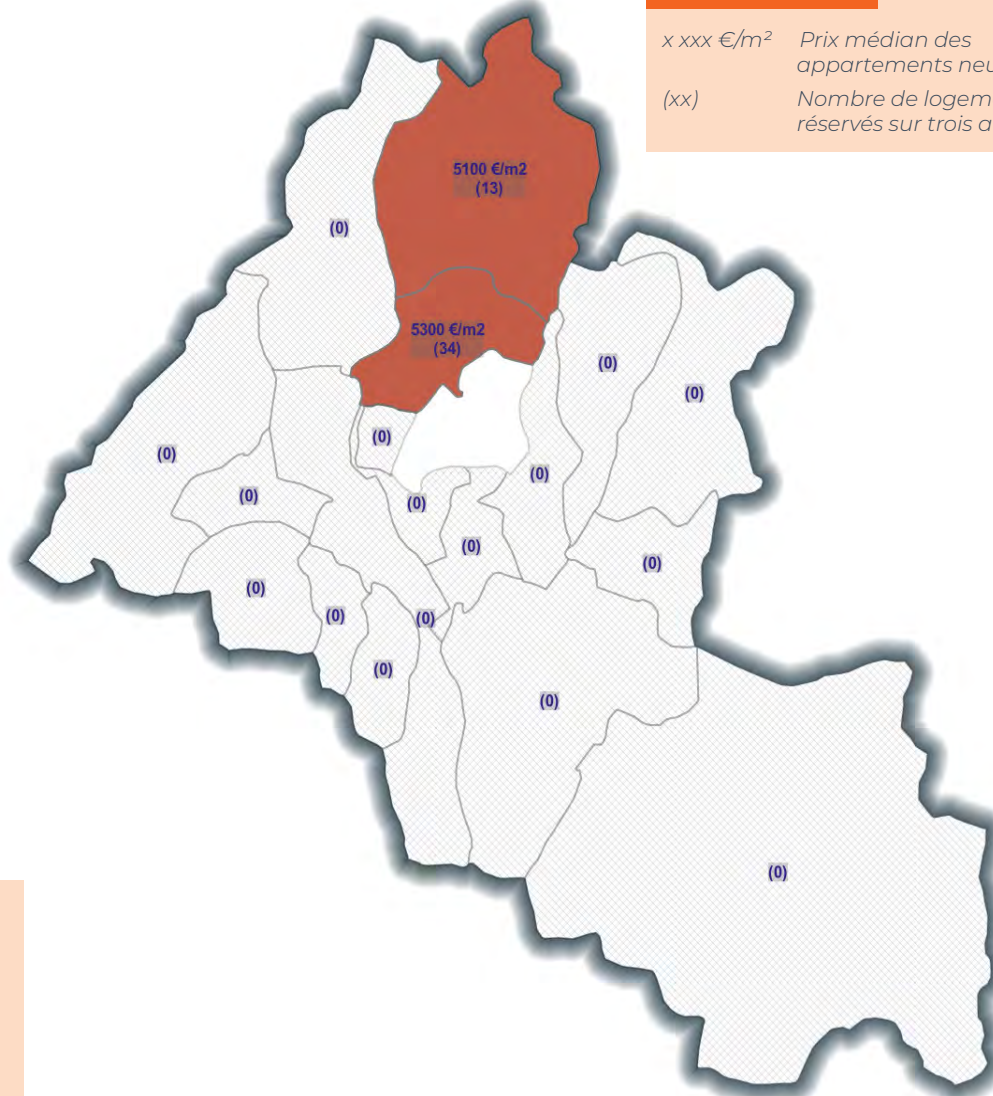
Communiquées par le Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière, les données CECIM sont collectées à partir d'une enquête auprès des promoteurs immobiliers. Cette source offre des informations sur le marché immobilier du neuf et détaille pour chaque opération une série d'informations statistiques :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



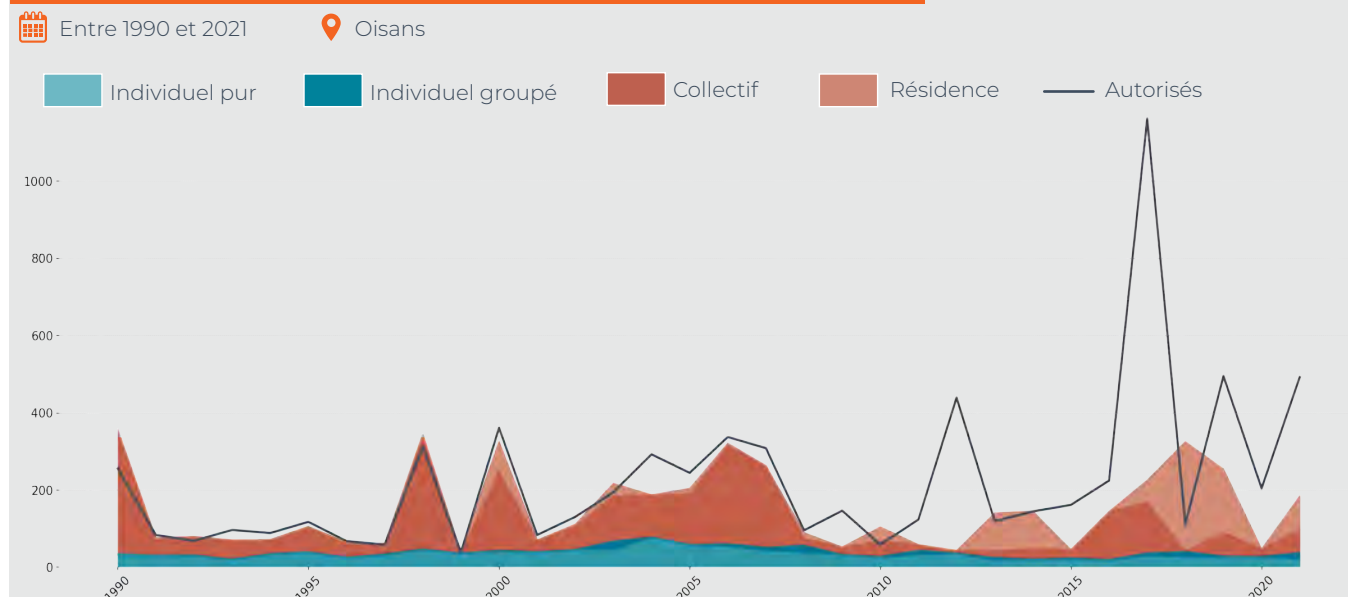
4. LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



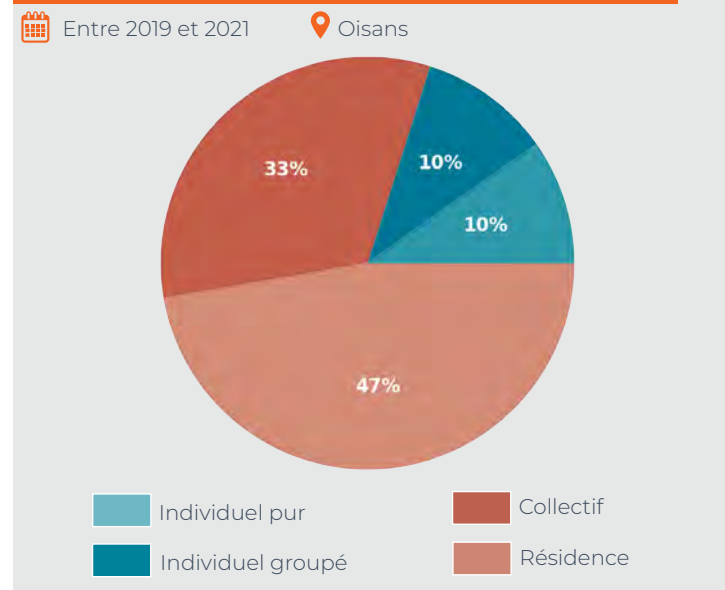
Une production de logements qui a connu une forte diminution après la crise de 2008, prolongée jusqu'en 2016. Depuis, une nette reprise des volumes de production de logements suivi d'une nouvelle baisse depuis 2018. En revanche, un net décrochage des logements autorisés, ce qui suggère des difficultés de mise en œuvre des projets. Par ailleurs, l'impact de la crise sanitaire est nettement visible sur la production de logement en 2020.

Le collectif représente 4/5 de la production de logements neufs dans l'Oisans entre 2019 et 2021.

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS SELON LA TYPOLOGIE



NATURE DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER



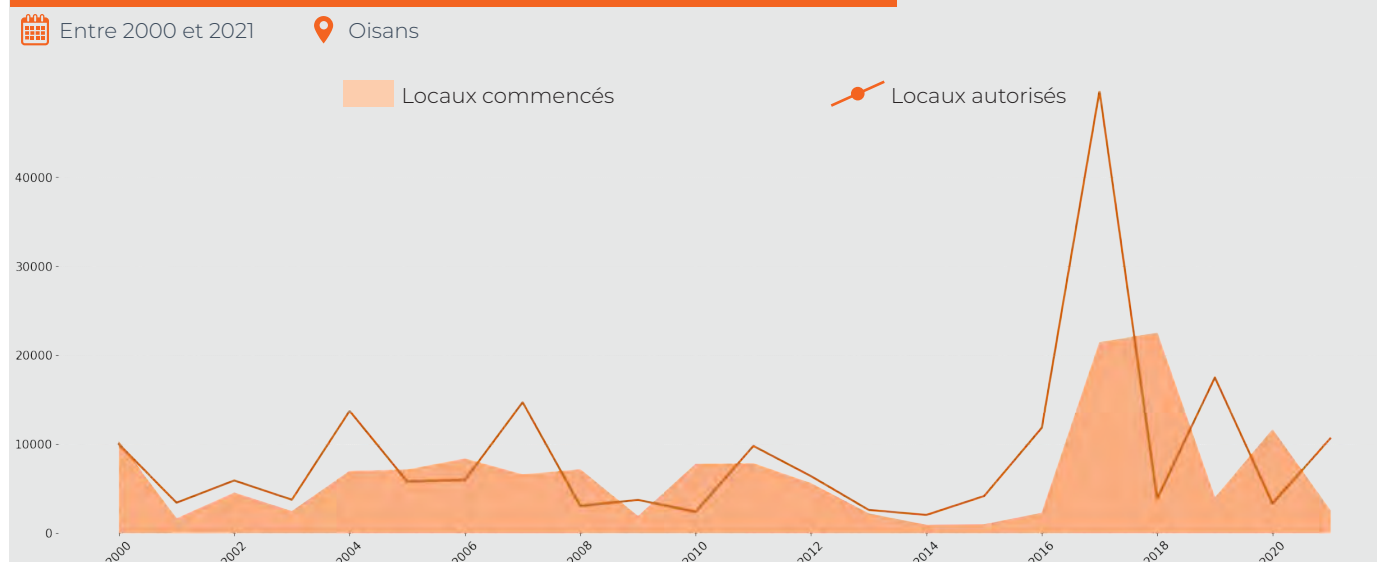
4. LA CONSTRUCTION DE LOCAUX



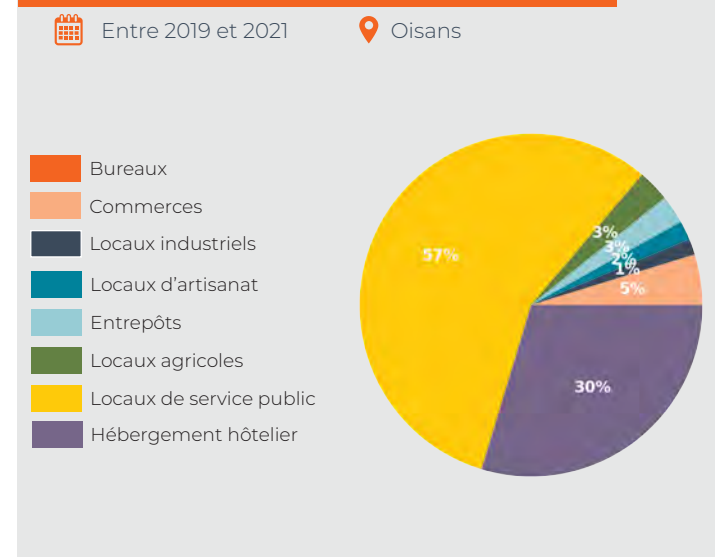
Une production de locaux d'activités qui a fortement diminué entre 2013 et 2016. Depuis, une très nette reprise, jusqu'à atteindre des niveaux historiques en 2017 et 2018 liés à l'hôtellerie.

Les locaux de services publics et les hébergements hôteliers représentent l'essentiel des locaux d'activités commencés entre 2019 et 2021.

CONSTRUCTION NEUVE DES LOCAUX D'ACTIVITÉS



NATURE DES LOCAUX MIS EN CHANTIER



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