

# *L'essentiel des marchés d'immobilier touristique 2023*

FICHE STATION

LES DEUX ALPES (MASSIF DE L'OISANS)

Fiches réalisées par :

**L'AGENCE**  
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

MARCHÉS D'IMMOBILIER TOURISTIQUE

CONSTRUCTION ET RÉHABILITATION

PROFIL DES ACQUÉREURS & ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE





# *L'essentiel des marchés d'immobilier touristique 2023*

## **1. Préambule méthodologique**

Contexte et objectifs  
Périmètres étudiés  
Méthodologie

## **2. Dynamiques des marchés touristiques**

Panorama global  
Détail par type de biens

## **3. Dynamique de la construction et de réhabilitation de locaux touristiques**

Construction et réhabilitation de locaux touristiques  
Construction neuve des hôtels

## **4. Données complémentaires**

*(marchés résidentiels et touristiques confondus)*

Profil des acquéreurs  
Étiquette énergétique des logements

# 1. PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE

## CONTEXTE ET OBJECTIFS



Contexte et objectifs : une commande passée par Isère Attractivité à l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise, ces fiches sont le produit d'un **travail d'exploration méthodologique** de deux ans visant à **qualifier les marchés de l'immobilier touristique** des massifs et des stations en Isère.



Contenu : production de **fiches, par massif et station**, qui présentent des indicateurs sur :

- > Les dynamiques des **marchés d'immobilier touristique**, par type de biens.
- > Les dynamiques de la **construction et la réhabilitation de locaux touristiques**.
- > Des données complémentaires sur les **marchés résidentiels et touristiques confondus** (caractéristiques des acquéreurs et étiquette énergétique des logements).

Massif 5 fiches	Station (périmètre des communes) 12 fiches	Zoom (périmètre à façon) 14 zooms dans les fiches station
Belledonne	Allevard <i>Allevard / Le Moutaret</i>	Centre-bourg Collet
	7 Laux <i>Theys / Les Adrets / Le Haut Bréda</i>	Le Pleynet Prapoutel
	Chamrousse	<i>Pas de zoom</i>
Oisans	Alpes d'Huez Grand Domaine <i>Vaujany / Oz / Villard-Reculas / Huez / La Garde / Auris</i>	Alpes d'Huez Oz-en-Oisans Vaujany Villard Reculas Auris en Oisans La Garde
	Les Deux Alpes <i>Les Deux Alpes / Le Freney-d'Oisans</i>	Le Freynet d'Oisans Les Deux Alpes
	Plaine de l'Oisans <i>Le Bourg d'Oisans / Allemond</i>	<i>Pas de zoom</i>
	Autrans Méaudre en Vercors	<i>Pas de zoom</i>
	Lans en Vercors	<i>Pas de zoom</i>
Vercors	Villard-Corrençon <i>Villard-de-Lans / Corrençon-en-Vercors</i>	Station Corrençon Station Villard
	Chartreuse	Saint Pierre-de-Chartreuse <i>Pas de zoom</i>
Sud Isère	Alpe du Grand Serre <i>La Morte</i>	<i>Pas de zoom</i>
	Gresse-en-Vercors	<i>Pas de zoom</i>



Les stations de petite taille dans la nomenclature DSF ne font pas l'objet de fiches spécifiques mais sont bien incluses dans les analyses des marchés touristiques à l'échelle des massifs (s'il y a des hébergements).



**5 fiches massifs :**

- Belledonne
- Chartreuse
- Oisans
- Sud Isère
- Vercors



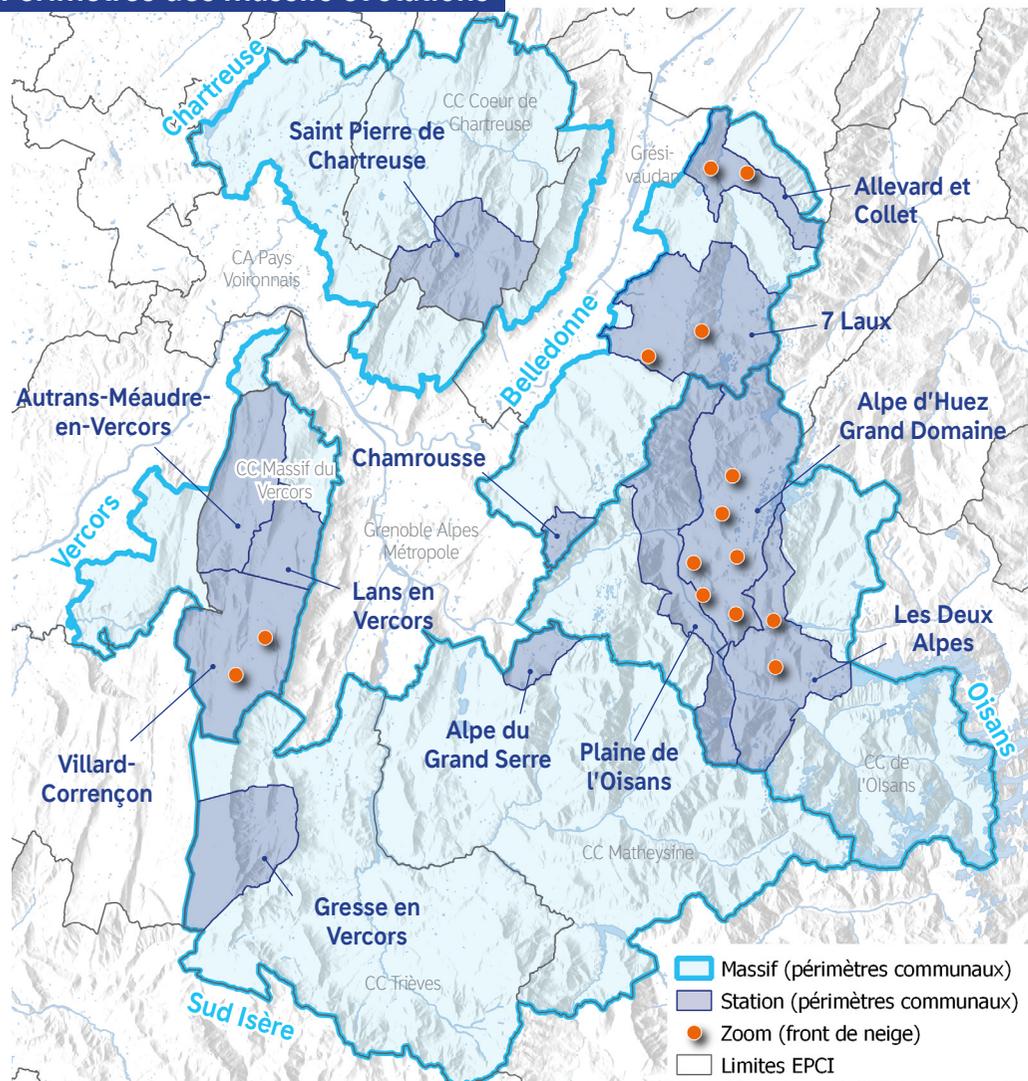
**12 fiches stations**  
incluant 14 zooms

# 1. PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE

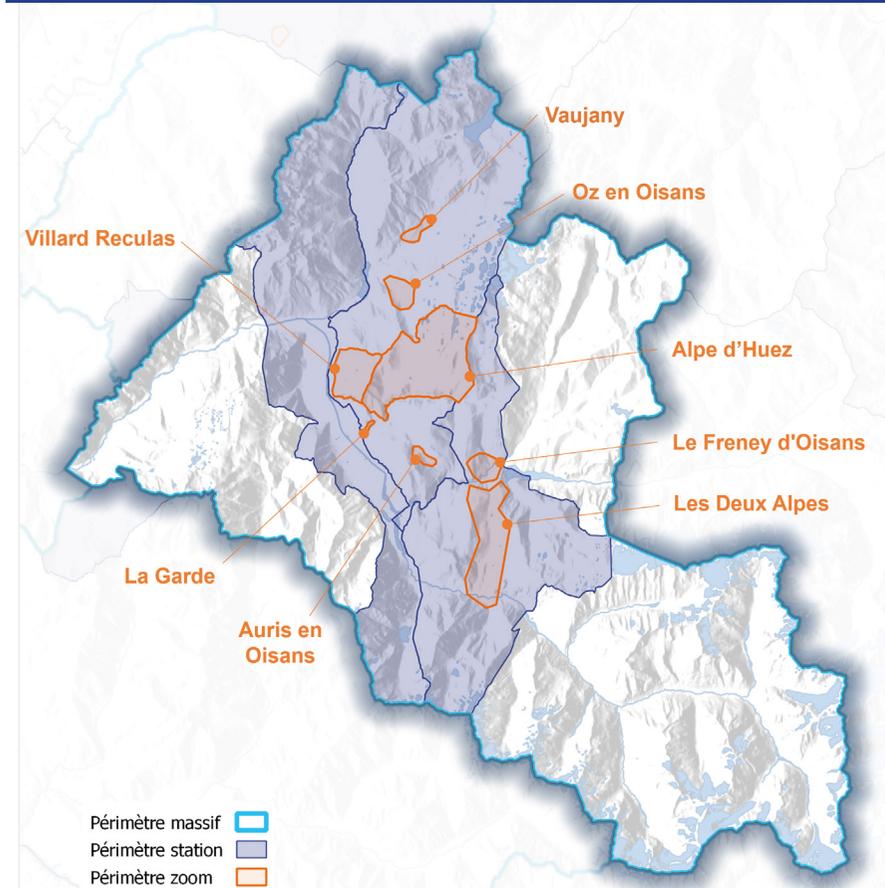
## PÉRIMÈTRES ÉTUDIÉS

### > Les périmètres des massifs, des stations et des zooms

#### Périmètres des massifs et stations



#### Zooms effectués au sein des stations - Massif de l'Oisans



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, correspondant au **front de neige** ou villages-stations.

# 1. PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE

## MÉTHODOLOGIE

Ces fiches sur les marchés d'immobilier touristique ont pu exister grâce à la **création par l'Agence de deux bases de données** :



> **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.

Les **fiches 2023** s'appuient sur les derniers millésimes disponibles, à savoir **2021** pour les données issues des bases **HEBto et TRANSACto** et **2022** pour les données **Perval et Sitadel**. Les **chiffres clés** présentés à l'échelle des stations correspondent aux **données triennales** afin de s'appuyer sur un nombre de transactions suffisant.



**Les marchés immobiliers touristiques sont analysés par segments construits selon deux catégories :**

> **La vocation du local touristique** (information issue de **HEBto**) : copropriétés touristiques, résidences secondaires, hôtels, résidences de tourisme, hébergements collectifs ou hôtellerie de plein air. En pratique, seules les catégories de **copropriétés touristiques** et de **résidences secondaires** compilent suffisamment de transactions pour être analysées.

> **La forme du local touristique** (information issue des Fichiers Fonciers) : appartements, maisons, activités. En pratique, seule la catégorie d'**appartements touristiques** a suffisamment de transactions pour être analysée.

# 1. PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE

DÉTAILS DES SEGMENTS DE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TOURISTIQUE

## ANALYSE PAR VOCATION DES LOCAUX TOURISTIQUES

### Copropriétés touristiques



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

### Résidences secondaires



Logement différent de la résidence principale, occupé occasionnellement dans l'année par leurs propriétaires.

*A noter des incertitudes dans le repérage des résidences secondaires avec la base HEBto.*

### Hôtels



Etablissement commercial d'hébergement classé, offrant chambres ou appartements meublés en location à une clientèle de passage

### Résidences de tourisme



Bâti recensé comme établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière (un ou plusieurs bâtiments)

### Hébergements collectifs



Hébergements liés à l'accueil collectif d'individus et de groupes, de type villages et centres de vacances, centres de sport, gîtes de groupes, maisons familiales de vacances, auberges de jeunesse ...

### Hôtellerie de plein air



Campings et aires de caravanning, aires naturelles de camping, camping à la ferme, refuges, cabanes isolées...

## ANALYSE PAR FORME DES LOCAUX TOURISTIQUES

### Appartements touristiques



Local à vocation touristique qui a la forme d'un appartement

### Maisons touristiques



Local à vocation touristique qui a la forme d'une maison

Pour analyser un segment de marché, résidentiel ou touristique, il faut un nombre suffisant de transactions pour avoir une fiabilité statistique correcte. Les catégories en couleur (et non en gris) font l'objet d'une analyse spécifique dans ces 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.



# *L'essentiel des marchés d'immobilier touristique 2023*

## **1. Préambule méthodologique**

Contexte et objectifs  
Périmètres étudiés  
Méthodologie

## **2. Dynamiques des marchés touristiques**

Panorama global  
Détail par type de biens

## **3. Dynamique de la construction et de réhabilitation de locaux touristiques**

Construction et réhabilitation de locaux touristiques  
Construction neuve des hôtels

## **4. Données complémentaires (marchés résidentiels et touristiques confondus)**

Profil des acquéreurs  
Étiquette énergétique des logements

## 2. DYNAMIQUES DES MARCHÉS TOURISTIQUES

PANORAMA GLOBAL : LES VOLUMES DE TRANSACTIONS

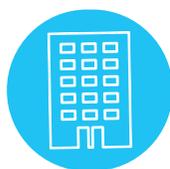
### DYNAMIQUE 2019-2021



**120** transactions d'immobilier touristique par an

Soit **48%** des transactions touristiques du massif de l'Oisans

**151** transactions d'immobilier résidentiel par an dans la station



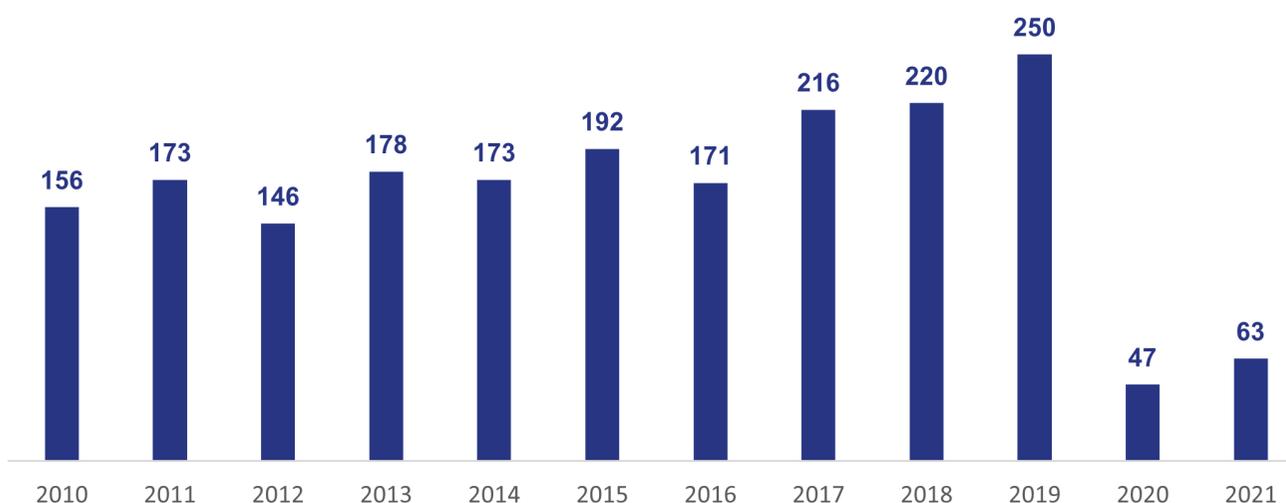
**68%** de transactions de copropriétés touristiques

**70%** des transactions touristiques dans le massif de l'Oisans

### Des marchés touristiques fortement impactés par la crise sanitaire

- > Un nombre de transactions touristiques en augmentation entre 2010 et 2019.
- > Sur la période 2019-2021, Les Deux Alpes est la station enregistrant le plus de transactions touristiques (360 au total).
- > Un impact notable de la crise sanitaire sur la dynamique des marchés touristiques, avec une forte chute du nombre de transactions touristiques en 2020. Une légère reprise en 2021, toutefois bien en deçà des dynamiques observées avant Covid.
- > Une part importante de copropriétés touristiques parmi les transactions touristiques effectuées entre 2019 et 2021.

### Nombre de transactions d'immobilier touristique par an



## 2. DYNAMIQUES DES MARCHÉS TOURISTIQUES

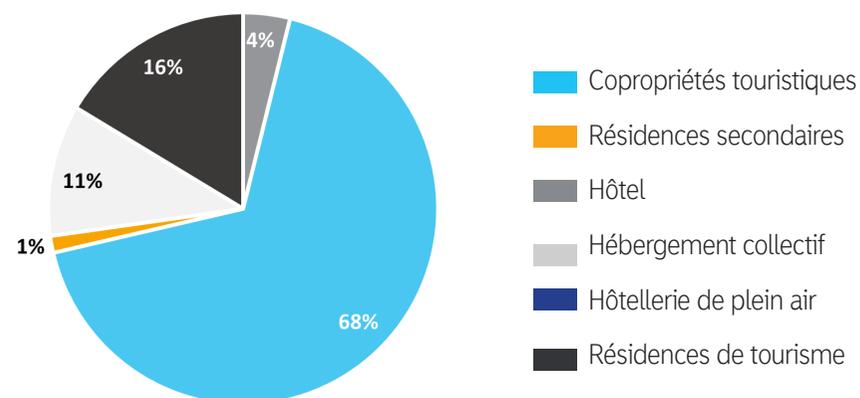
PANORAMA GLOBAL : LES VOLUMES DE TRANSACTIONS

### DYNAMIQUE 2019-2021

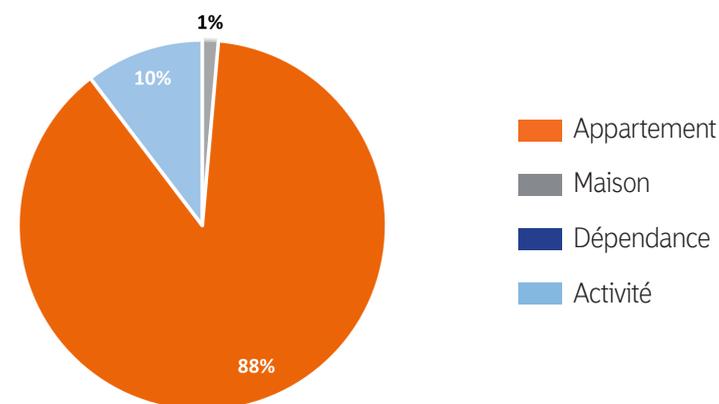
#### Un marché porté par les copropriétés touristiques

- Des transactions touristiques portant majoritairement sur des copropriétés touristiques (plus de 2/3 des transactions effectuées entre 2019 et 2021) et des résidences de tourisme.
- Aucune transaction touristique opérée sur l'hôtellerie de plein air sur la période observée.
- En termes de typologies de locaux touristiques, un marché dominé par les appartements. Un constat à mettre en lien avec la forte proportion de copropriétés touristiques parmi les transactions effectuées sur la station.

#### Répartition des transactions en fonction de la vocation touristique des locaux (en nombre de transactions)



#### Répartition des transactions en fonction des types de locaux touristiques (en nombre de transactions)



## 2. DYNAMIQUES DES MARCHÉS TOURISTIQUES

PANORAMA GLOBAL : L'ÉVOLUTION DES PRIX

### DYNAMIQUE 2019-2021



**23,4 M €**

Volume financier des transactions d'immobilier touristique par an

**Soit 47% du volume financier des transactions d'immobilier touristique du massif de l'Oisans**

**20 M € : Volume financier des marchés résidentiels de la station par an**

### Prix médian des segments de marché d'immobilier touristique

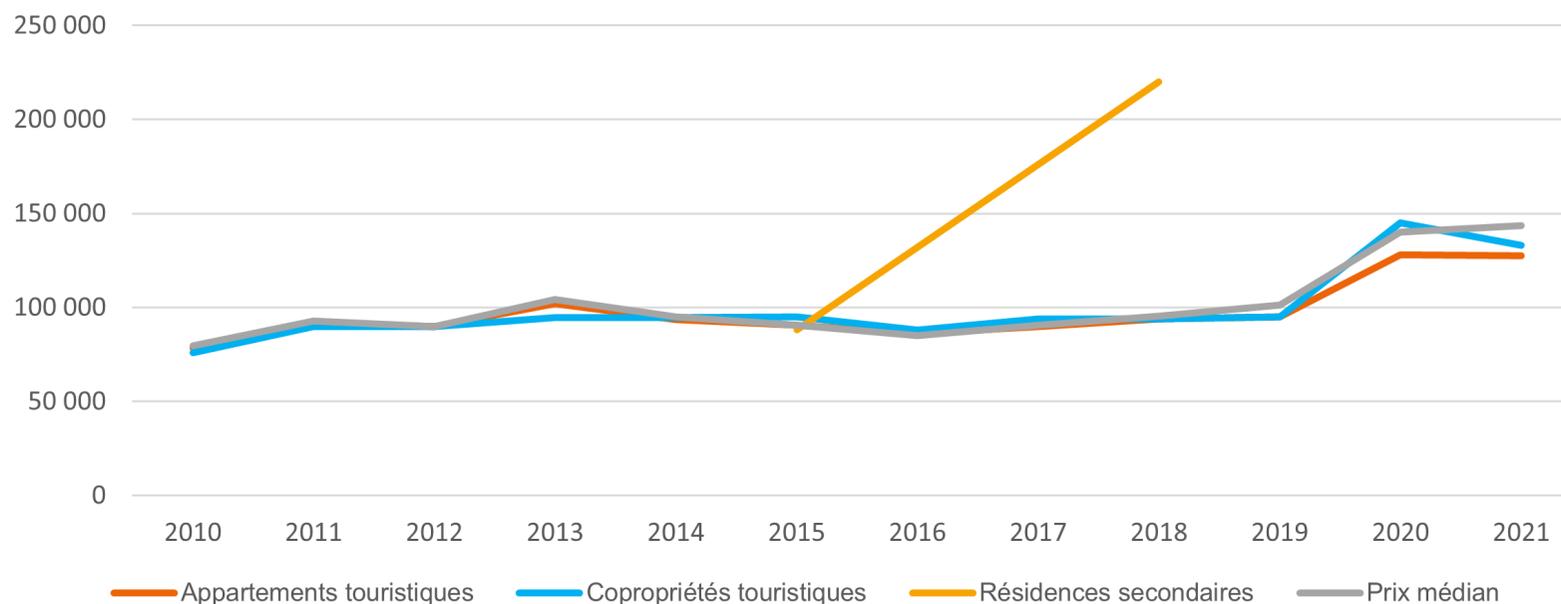
#### Prix médian par vocation touristique

Copropriétés touristiques	<b>3 330 €/m<sup>2</sup></b>
Résidences secondaires	<i>Nombre de transactions insuffisant</i>
Hôtels	<b>4 670 €/m<sup>2</sup></b>
Hébergement collectif	<b>2 820 €/m<sup>2</sup></b>
Résidences touristiques	<i>Nombre de transactions insuffisant</i>

#### Prix médian par type de local

Appartements	<b>3 270 €/m<sup>2</sup></b>
Maisons	<b>142 000 €</b>

### Évolution du prix médian de l'immobilier touristique dans la station (en €)



## 2. DYNAMIQUES DES MARCHÉS TOURISTIQUES

FOCUS : MARCHÉ DES COPROPRIÉTÉS TOURISTIQUES

### DYNAMIQUE 2019-2021



**81** transactions de **copropriétés touristiques** par an

**Soit 46% des transactions du massif de l'Oisans**

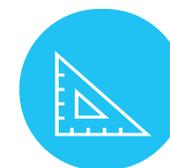
**140 transactions d'appartements résidentiels par an à l'échelle de la station**



**3 330 €/m<sup>2</sup>** prix médian des **copropriétés touristiques**

**3 830 €/m<sup>2</sup>** prix médian à l'échelle du massif de l'Oisans

**3 650 €/m<sup>2</sup>** prix médian des appartements résidentiels à l'échelle de la station



**29 m<sup>2</sup>** Surface médiane des **copropriétés touristiques**

**30 m<sup>2</sup>** à l'échelle du massif de l'Oisans

**29 m<sup>2</sup>** pour les appartements résidentiels à l'échelle de la station

### Détails des valeurs de marché des copropriétés touristiques (2019-2021)

	Nb transactions	Prix médian	Prix médian au m <sup>2</sup>
<b>T1</b>	126	70 000 €	2 960 €/m <sup>2</sup>
<b>T2</b>	77	106 500 €	3 340 €/m <sup>2</sup>
<b>T3</b>	32	202 700 €	4 300 €/m <sup>2</sup>
<b>T4</b>	6	233 300 €	3 970 €/m <sup>2</sup>
<b>T5 et plus</b>	7	491 500 €	4 940 €/m <sup>2</sup>

### Une majorité de petits logements parmi les copropriétés touristiques acquises

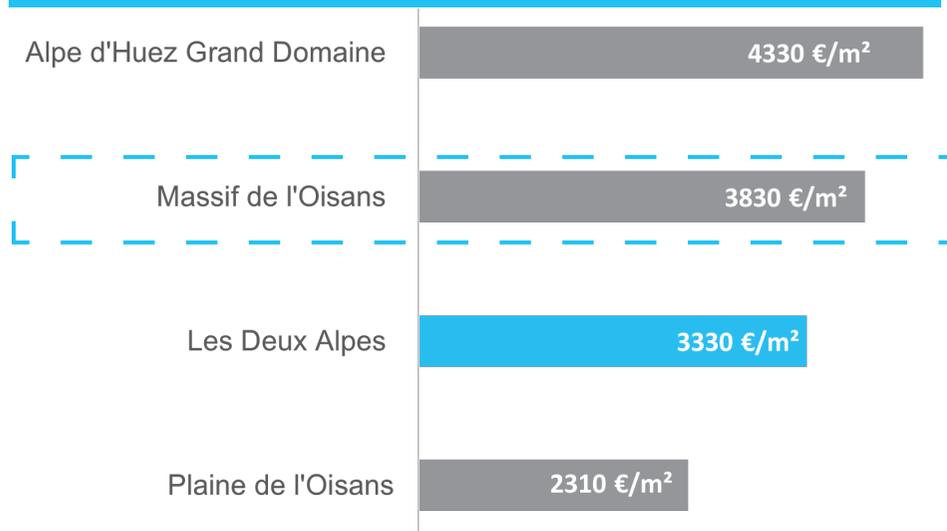
- Un nombre de transactions de copropriétés touristiques sur les Deux Alpes parmi les plus importants des 12 stations analysées, représentant près de la moitié des transactions du massif de l'Oisans.
- Un prix médian des copropriétés touristiques inférieur à celui du massif de l'Oisans mais aussi au prix médian des appartements résidentiels de la station.
- Plus de 3/4 des transactions de copropriétés touristiques portent sur des petits logements (T1 et T2).

## 2. DYNAMIQUES DES MARCHÉS TOURISTIQUES

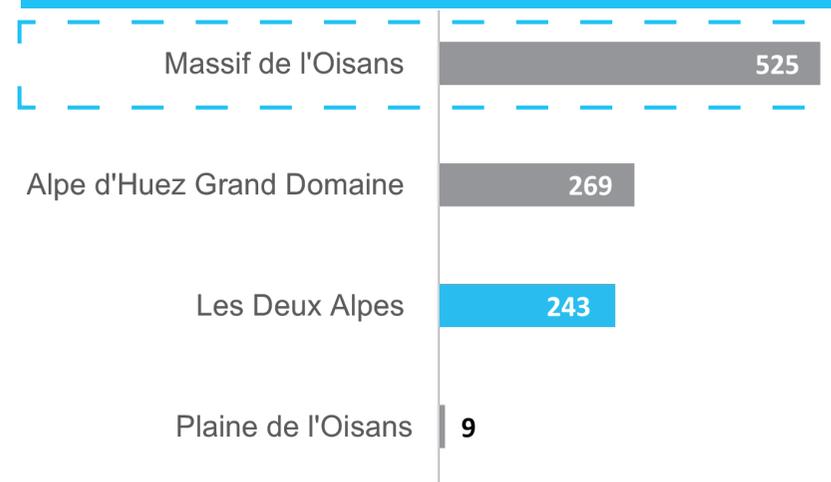
FOCUS : MARCHÉ DES COPROPRIÉTÉS TOURISTIQUES

### DYNAMIQUE 2019-2021

#### Positionnement des prix médians des copropriétés touristiques dans les stations du massif (en €/m<sup>2</sup>)



#### Nombre de transactions de copropriétés touristiques dans les stations du massif



**Les Deux Alpes** : un prix médian de **3 330 €/m<sup>2</sup>** pour **242 transactions**

**Le Freney d'Oisans** : nombre de transactions insuffisant

#### Un prix médian attractif à l'échelle du massif

- Entre 2019 et 2021, une concentration des transactions de copropriétés touristiques du massif sur les stations des Deux Alpes et de l'Alpe d'Huez.
- Aux Deux Alpes, un prix médian attractif, inférieur à ceux du massif de l'Oisans et de l'Alpe d'Huez. Un écart notable entre les deux stations (différence de 1 000 €/m<sup>2</sup>)

## 2. DYNAMIQUES DES MARCHÉS TOURISTIQUES

FOCUS : MARCHÉ DES RÉSIDENCES SECONDAIRES



### DYNAMIQUE 2019-2021



2 transactions de résidences secondaires par an

Soit 10% des transactions du massif de l'Oisans

151 transactions d'immobilier résidentiel par an à l'échelle de la station



Nombre de transactions insuffisant  
Prix médian des résidences secondaires

149 700 € dans le massif de l'Oisans

107 700 € prix médian des biens résidentiels à l'échelle de la station

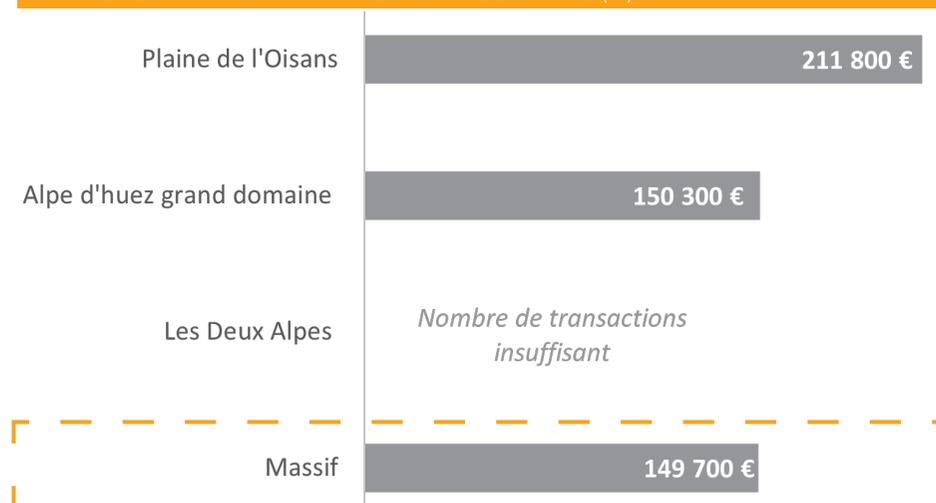


130 m<sup>2</sup>  
Surface médiane des résidences secondaires

75 m<sup>2</sup> dans le massif de l'Oisans

29 m<sup>2</sup> pour les biens résidentiels à l'échelle de la station

### Positionnement des prix médians des résidences secondaires dans les stations du massif (€)



### Un marché des résidences secondaires très restreint

- > Un marché des résidences secondaires restreint aux Deux Alpes et, plus largement, dans le massif de l'Oisans.
- > Un très faible nombre de transactions de résidences secondaires sur la station entre 2019 et 2021, ne permettant pas une analyse en termes de prix.
- > Une surface médiane importante, supérieure à celles du massif de l'Oisans.



# *L'essentiel des marchés d'immobilier touristique 2023*

## **1. Préambule méthodologique**

Contexte et objectifs  
Périmètres étudiés  
Méthodologie

## **2. Dynamiques des marchés touristiques**

Panorama global  
Détail par type de biens

## **3. Dynamique de la construction et de réhabilitation de locaux touristiques**

Construction et réhabilitation de locaux touristiques  
Construction neuve des hôtels

## **4. Données complémentaires** *(marchés résidentiels et touristiques confondus)*

Profil des acquéreurs  
Étiquette énergétique des logements

### 3. DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION

CONSTRUCTION ET RÉHABILITATION LOURDE DES LOCAUX TOURISTIQUES

#### ENTRE 2018 ET 2020



**92** locaux touristiques **construits ou réhabilités** par an

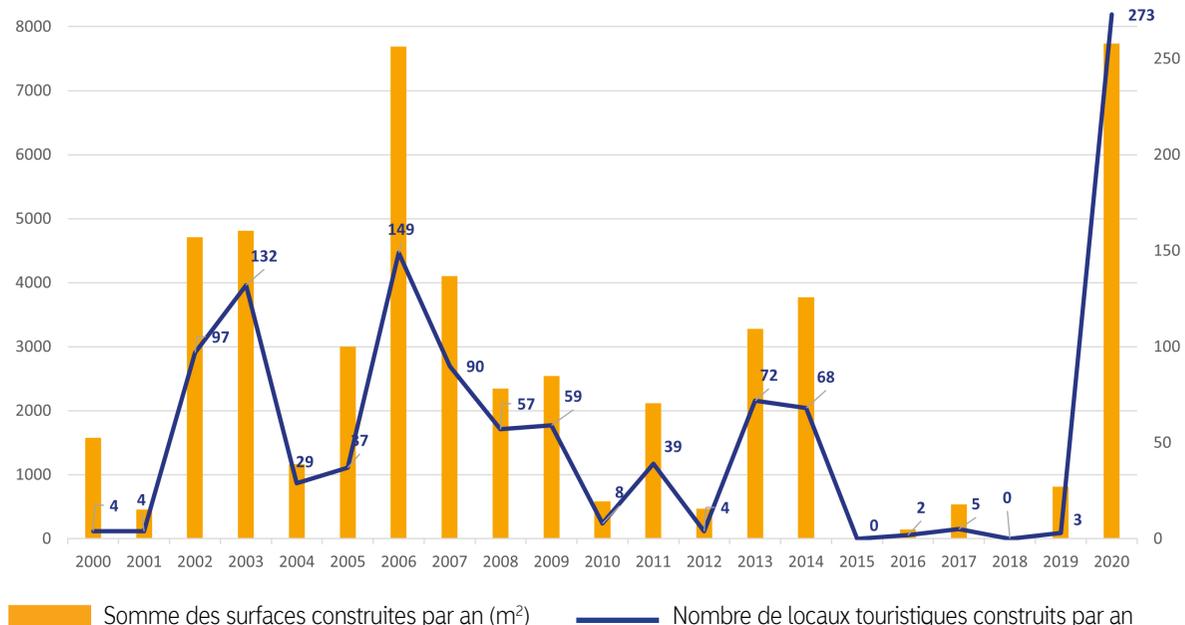
**Soit 53% des locaux touristiques construits ou réhabilités à l'échelle du massif de l'Oisans**



**2851 m<sup>2</sup>**  
Surface de locaux **construits ou réhabilités** par an

**Soit 33% des surfaces de locaux touristiques construits ou réhabilités à l'échelle du massif**

#### Construction et réhabilitation de locaux touristiques dans la station depuis 2000



#### Une dynamique de construction à la baisse, excepté en 2020

- Un nombre de locaux touristiques construits ou réhabilités qui tend à diminuer ces dernières années sur la station des Deux Alpes, en particulier sur la période 2015-2019 (au total, 10 locaux touristiques construits ou réhabilités sur cette période).
- Une reprise en 2020 avec un nombre important de locaux touristiques construits ou réhabilités : 273 locaux pour une surface totale de près de 3 000 m<sup>2</sup>.

#### PRÉCISION MÉTHODOLOGIQUE

Les données sur la date de construction des locaux touristiques proviennent de la DGFIP (Fichiers Fonciers). **L'information inclut la construction neuve et la réhabilitation lourde** car les services de l'État mettent à jour la date de construction des locaux dans ce dernier cas de figure.

# 3. DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION

## CONSTRUCTION NEUVE DES HÔTELS

### DYNAMIQUE 2020-2022



**9 466 m<sup>2</sup>**

de surface **d'hôtel autorisée**

**Soit 55% de surfaces d'hôtel autorisées dans le massif de l'Oisans**



**765 m<sup>2</sup>**

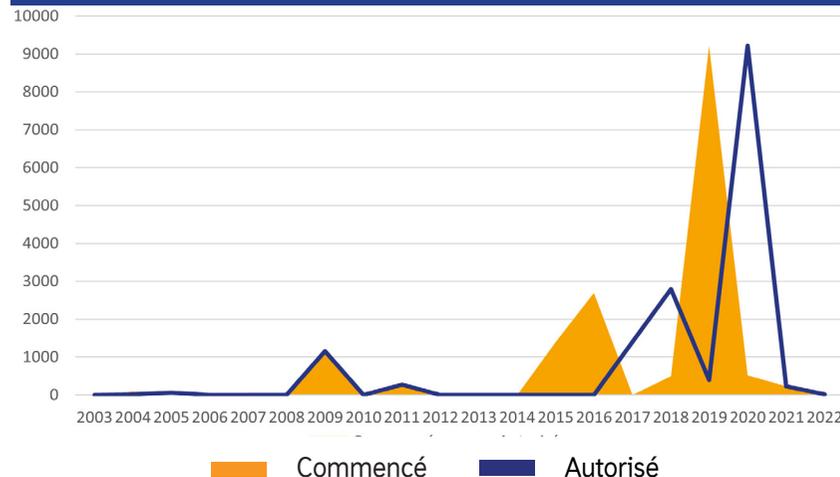
de surface **d'hôtel commencée**

**Soit 74% des surfaces d'hôtel commencées dans le massif de l'Oisans**

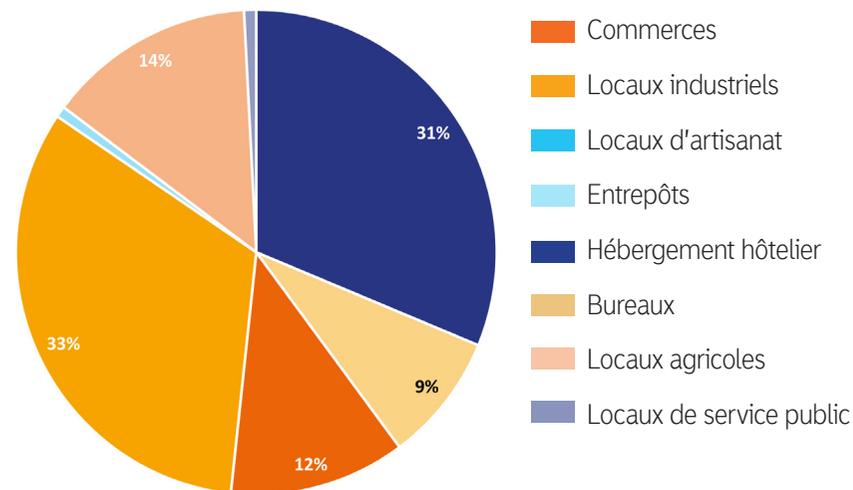
#### Plusieurs projets commencés récemment

- Entre 2020 et 2022, une concentration des surfaces d'hôtel autorisées et commencées du massif de l'Oisans sur la station des Deux Alpes.
- Plusieurs projets commencés entre 2018 et 2022, pour une surface totale de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.
- Parmi les locaux mis en chantier entre 2020 et 2022, une prédominance des locaux industriels et agricoles et des hébergements hôteliers.

### Hôtels autorisés et commencés depuis 2003 (en m<sup>2</sup>)



### Répartition des locaux mis en chantier (2020-2022, en m<sup>2</sup>)



Données issues d'un partenariat avec :





# *L'essentiel des marchés d'immobilier touristique 2023*

## **1. Préambule méthodologique**

Contexte et objectifs  
Périmètres étudiés  
Méthodologie

## **2. Dynamiques des marchés touristiques**

Panorama global  
Détail par type de biens

## **3. Dynamique de la construction et de réhabilitation de locaux touristiques**

Construction et réhabilitation de locaux touristiques  
Construction neuve des hôtels

## **4. Données complémentaires (marchés résidentiels et touristiques confondus)**

Profil des acquéreurs  
Étiquette énergétique des logements

## 4. DONNÉES COMPLÉMENTAIRES (MARCHÉS RÉSIDENTIELS ET TOURISTIQUES CONFONDUS)

### ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

#### DYNAMIQUE 2018-2022



**60%**

Part des logements vendus étiquetés F ou G

**52% à l'échelle du massif de l'Oisans**



**7%**

Part des retraités parmi les acquéreurs de logements et terrains à bâtir

**23% de retraités dans la population de la station des Deux Alpes en 2020**



**15%**

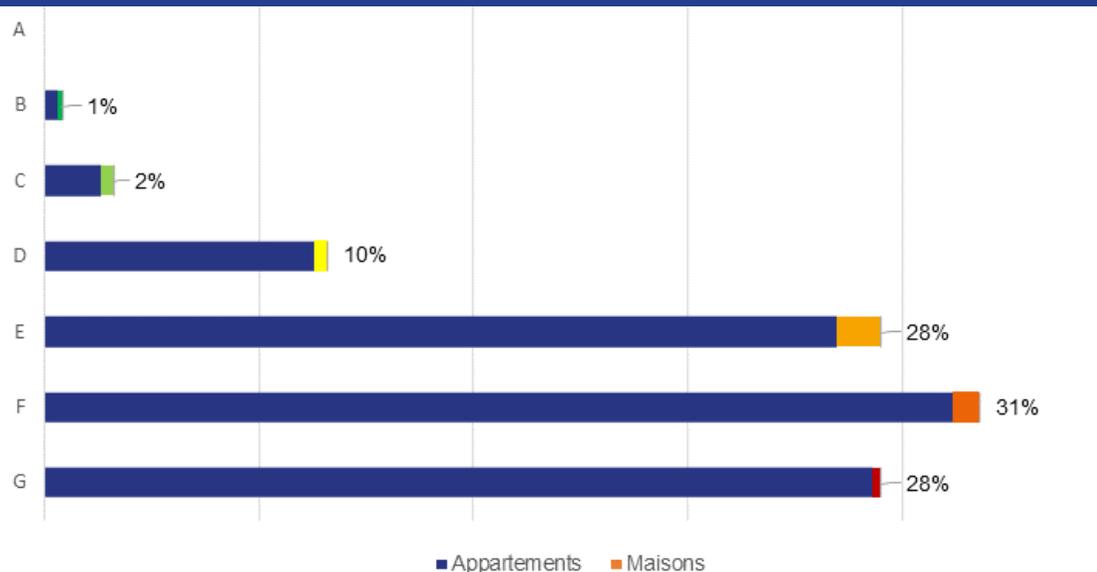
Acquéreurs isérois parmi l'ensemble des acquéreurs sur la station

**23% à l'échelle du massif de l'Oisans**

Données issues d'un partenariat avec :

**OFPI**  
Observatoire foncier  
partenarial de l'**isère**

#### Nombre et part de transactions selon l'étiquette énergétique



#### Un fort enjeu de rénovation du parc existant

- > La loi Climat et Résilience d'août 2021 interdit progressivement à la location les logements avec une forte consommation énergétique, dits «passoires thermiques». Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, une interdiction de louer les logements très énergivores est en vigueur. Les logements étiquetés G, F et E seront progressivement interdits à la location, respectivement en 2025, 2028 et 2034, renforçant encore davantage les enjeux autour de la rénovation du parc existant. A noter que cette interdiction ne concerne actuellement pas les logements touristiques.
- > Une part de passoires énergétiques (logements étiquetés F ou G) parmi les transactions réalisées entre 2018 et 2022 sur la station des Deux Alpes importante (parmi les plus élevées des stations analysées).
- > Une dynamique de marché exogène, la part d'acquéreurs isérois parmi les acquéreurs de la station étant parmi les plus faibles des 12 stations analysées.

# *L'essentiel des marchés d'immobilier touristique 2023*



Le Département de l'Isère et Isère Attractivité sont les commanditaires de ces fiches sur l'immobilier touristique à l'échelle des massifs et des stations de l'Isère.

Contacts : Grégoire Actis, [gregoire.actis@isere-attractivite.com](mailto:gregoire.actis@isere-attractivite.com)  
Virginie Jacob, [virginie.jacob@isere-attractivite.com](mailto:virginie.jacob@isere-attractivite.com)



Les fiches ont été réalisées par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise, à l'issue d'un travail d'exploration méthodologique de deux ans.

Contacts : Colombe Buevoz, [colombe.buevoz@aurg.asso.fr](mailto:colombe.buevoz@aurg.asso.fr)  
Manon Sajaloli, [manon.sajaloli@aurg.asso.fr](mailto:manon.sajaloli@aurg.asso.fr)



L'OFPI, Observatoire foncier partenarial de l'Isère, qui observe les marchés résidentiels et agricoles et suit la consommation foncière, a apporté son appui technique dans la production des fiches et a fourni les données complémentaires sur les marchés.

Contact : Anne Delatour-Pelletier, [anne.delatour-pelletier@isere.fr](mailto:anne.delatour-pelletier@isere.fr)