

**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**



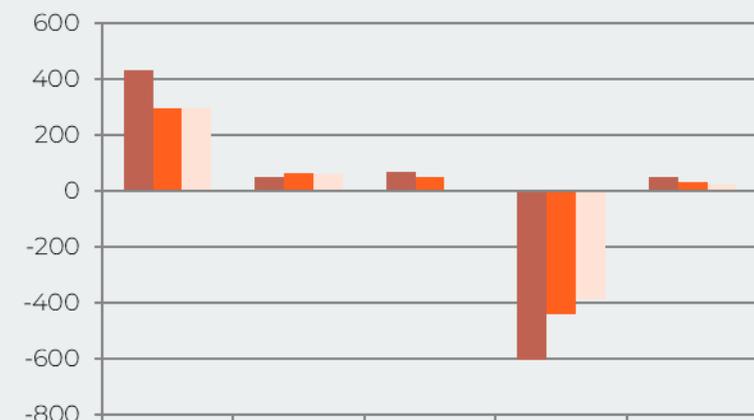
# CONSOMMATION FONCIÈRE ET OCCUPATION DES SOLS

# CONSOMMATION FONCIÈRE ET CHANGEMENT D'USAGE DES SOLS EN 2021



## Dynamique de changements d'usage

Surface (ha)



	Urbain	Autre urbain	Infra-structure	Agricole	Naturel
■ 2007-2011 ha/an	434	49	70	-605	52
■ 2012-2016 ha/an	295	64	49	-440	32
■ 2017-2021 ha/an	297	62	5	-385	22

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

Surface (ha)



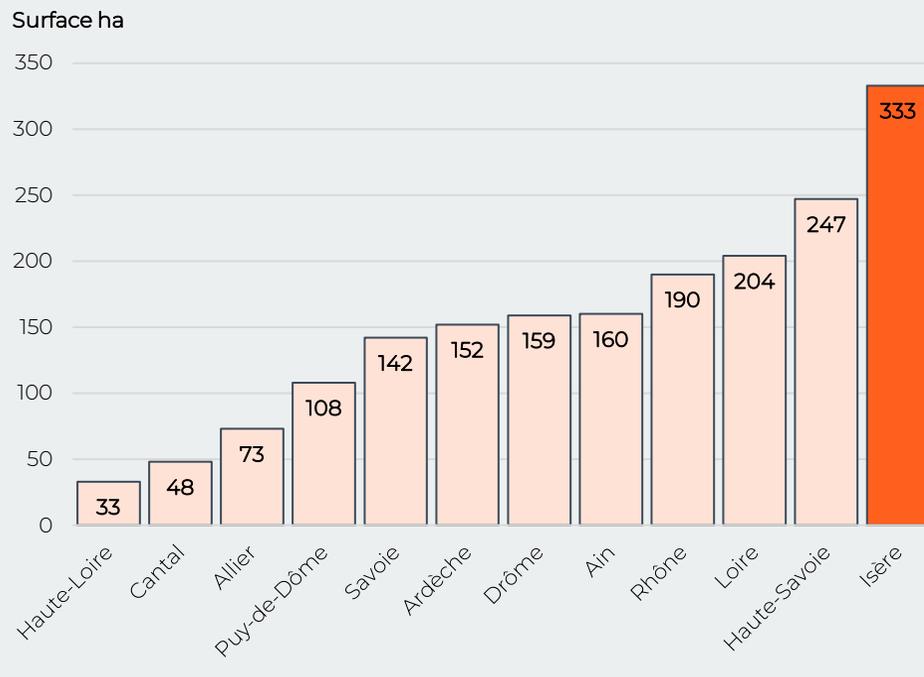
## Champs d'observation

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.

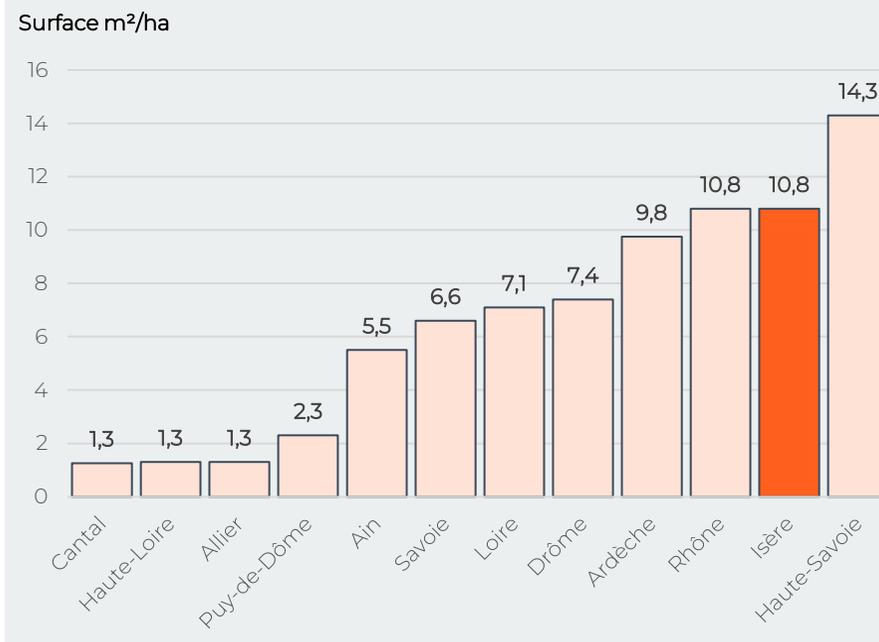
On considère 5 types d'occupations correspondant à des ensembles de classes fiscales : **Urbain** (surfaces en natures fiscales de sol et jardin) ; **Autre urbain** (surfaces en natures fiscales d'agrément, de terrain à bâtir, de voie ferrée, de carrière), **Agricole** (surfaces en natures fiscales de 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 par département composant la région Auvergne-Rhône-Alpes



## Croissance des espaces urbains bâtis rapportée à la surface agricole de chaque département de la région Auvergne-Rhône-Alpes



### A retenir

Sur les 1 849 ha nouvellement urbanisés en 2021 à l'échelle régionale, **18% l'ont été dans le département de l'Isère, soit 333 ha.**

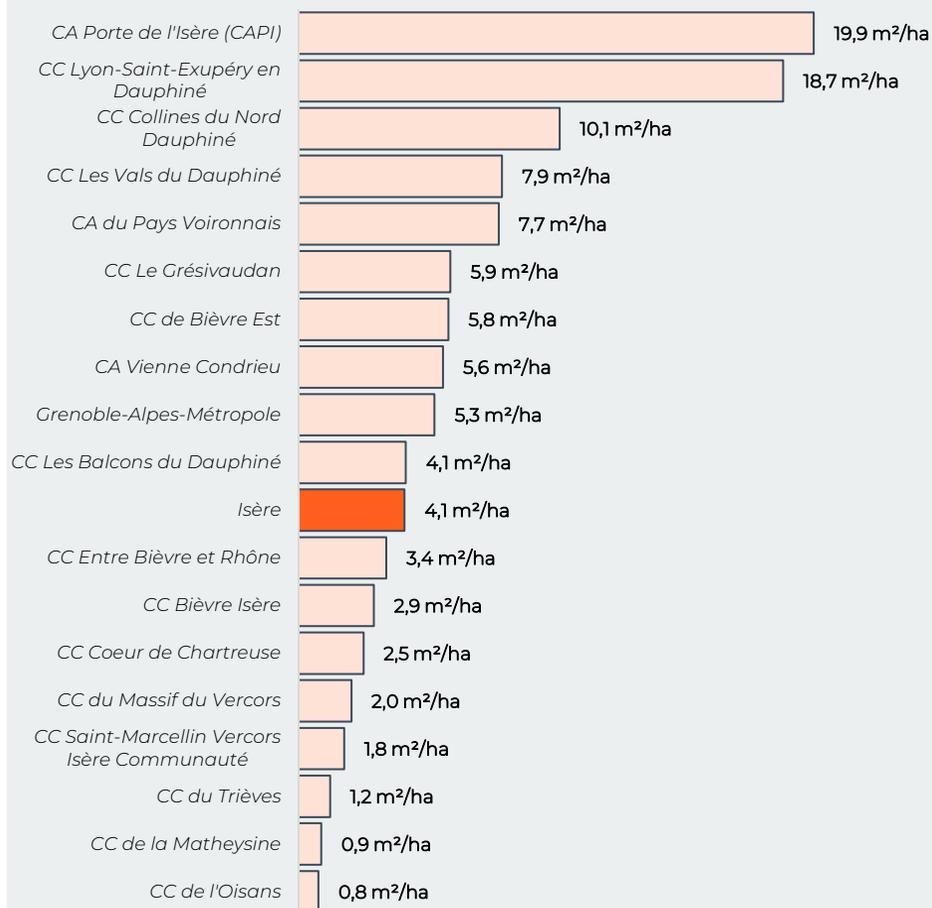
### A retenir

Les territoires n'ayant pas la même superficie, leur comparaison est possible en rapportant la surface ayant changé d'usage à la surface agricole du territoire.

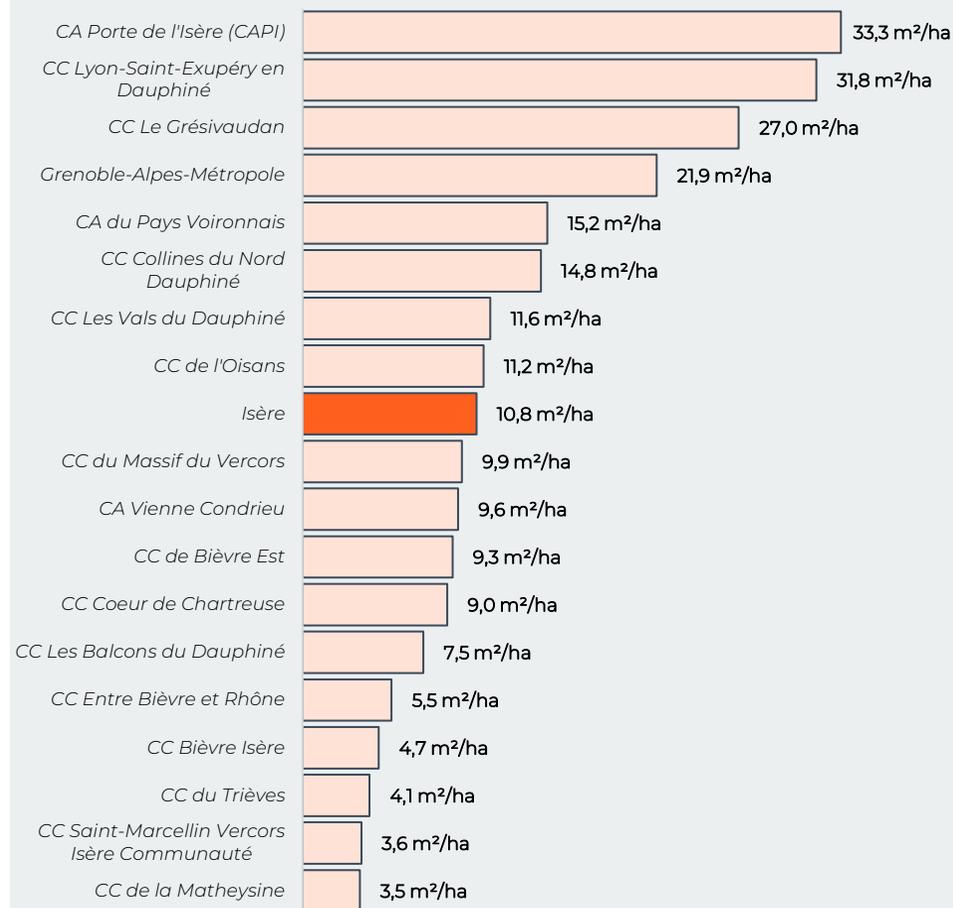
En 2021, la croissance des espaces urbains représente 4,1 m<sup>2</sup> par ha du territoire départemental. **Rapportée à la surface agricole, cette croissance s'élève à 10,8 m<sup>2</sup> par ha.**

# 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 :



**+297 ha/an**  
Urbain

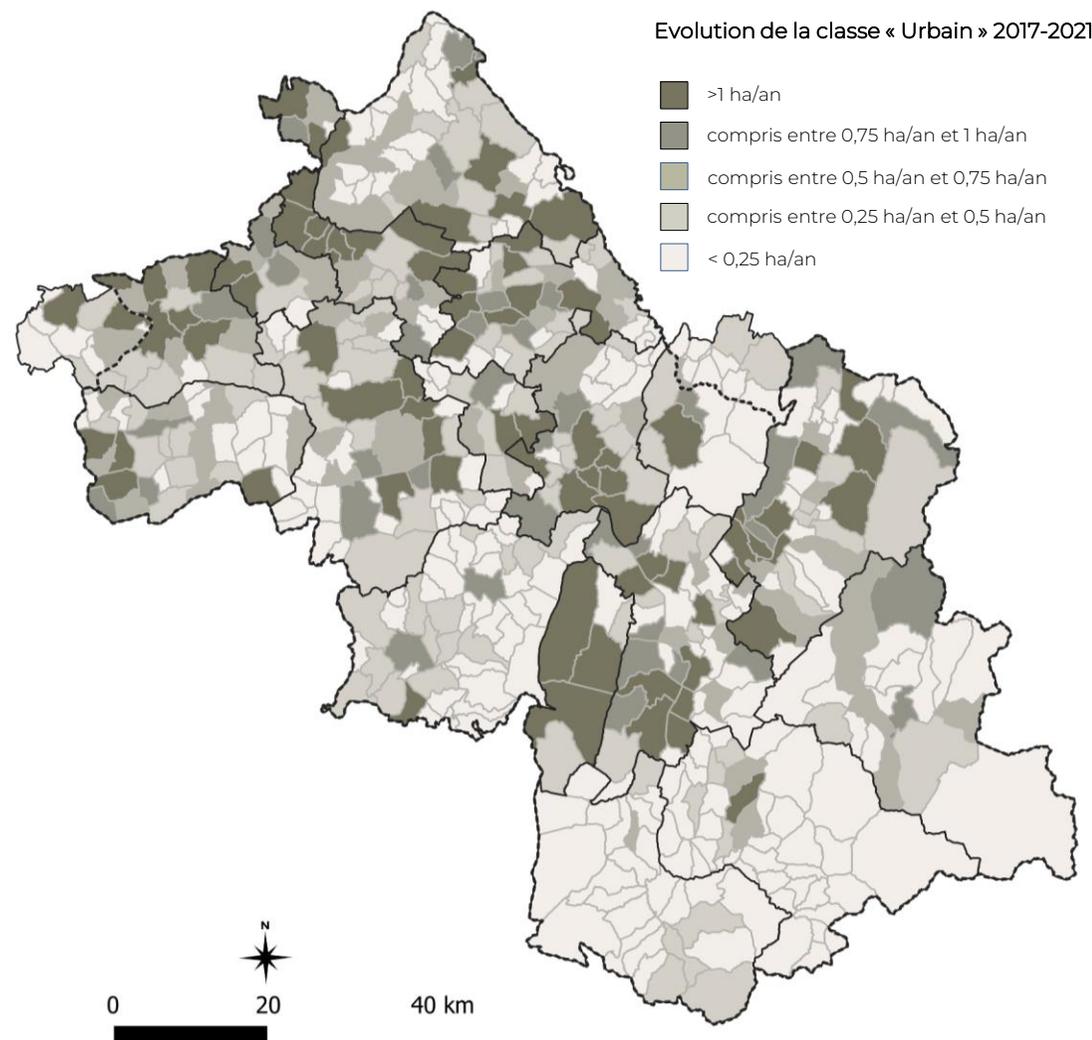
## Point de vigilance

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.

## A retenir

- Commune où la croissance est la plus forte : **Saint-Quentin-Fallavier (12,2 ha/an)**
- 79 communes (15 % des communes du département) ont connu une croissance des espaces urbains bâtis supérieure à 1 ha/an entre 2017 et 2021.
- 42 communes (8 % des communes du département) n'ont pas connu de croissance des espaces urbains bâtis entre 2017 et 2021.

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

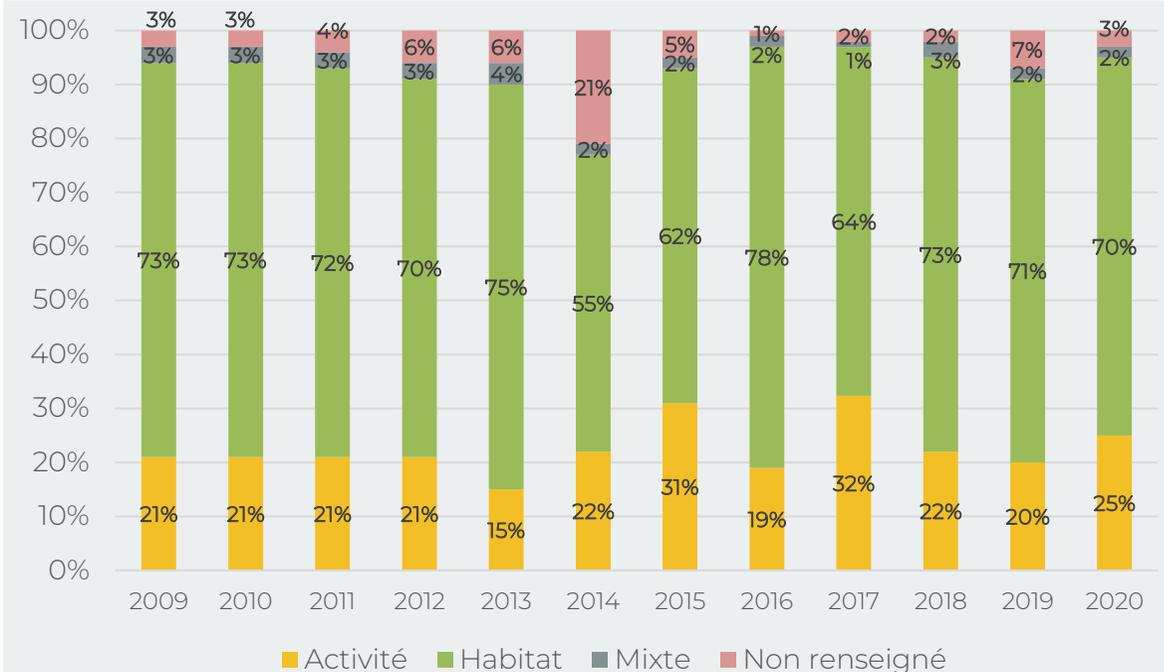
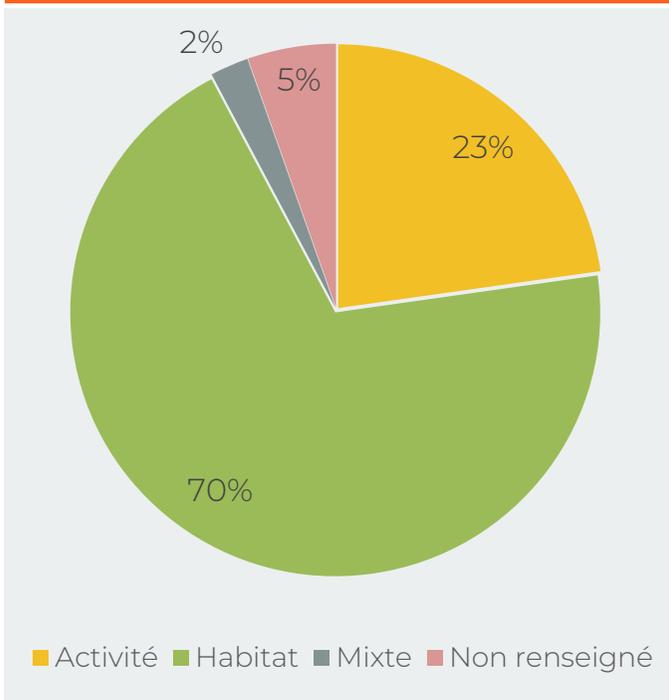


## Champs d'observation

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.

## 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, **69 %** des surfaces nouvellement artificialisées ont une destination « habitat » et **24 %** 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/>.

≈ 907 ha/an de recul des surfaces agricoles

Artificialisation = Perte de foncier



385 ha/an  
de recul des surfaces agricoles

+

Consommation masquée = Perte d'usage agricole



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



+ 297 ha/an  
progression des surfaces urbanisées



+ 61,5 ha/an  
progression des surfaces en mutation (TAB,  
espaces récréatifs, voie ferrée...)



+ 4,5 ha/an  
progression des surfaces non cadastrées  
(domaine public)



+22 ha/an  
progression des espaces naturels



356 ha/an  
lors d'un  
achat résidentiel



166 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 AGRICILES ET RURAUX

# LE MARCHÉ AGRICOLE

En 2021 et variation 2020-2021:



**1 395** (+25%)  
transactions de biens  
Bâti : 248  
Non bâti : 1 147

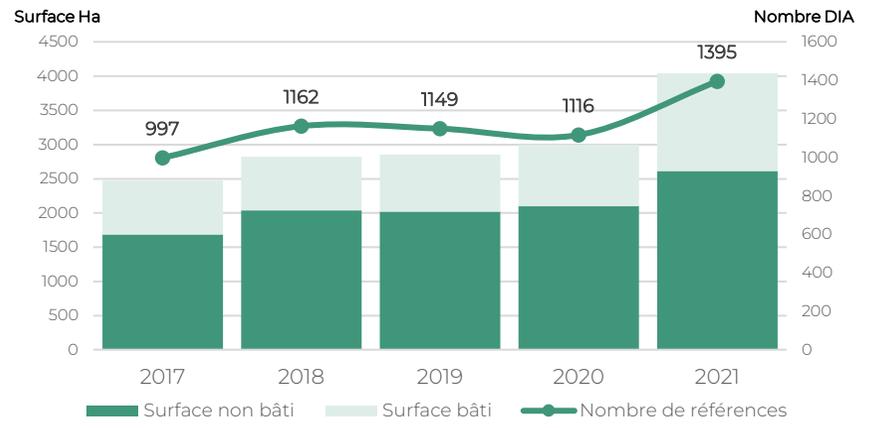


**4 044 ha** (+35%)  
surface échangée  
Bâti : 1 430 ha  
Non bâti : 2 614 ha

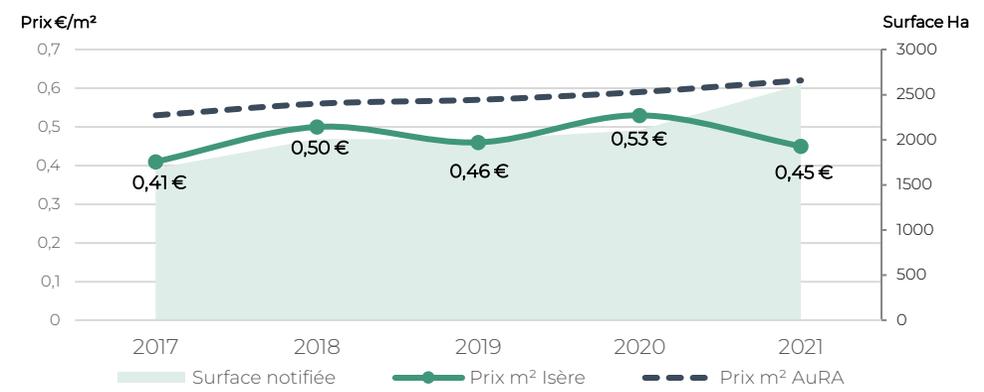


**0,45 €/m<sup>2</sup>** (-15%)  
Prix moyen non bâti (hors vignes)  
Chiffre d'affaire : 65 M€

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



## Non bâti (hors vignes) : Evolution du prix moyen au m<sup>2</sup> (2017 – 2021)



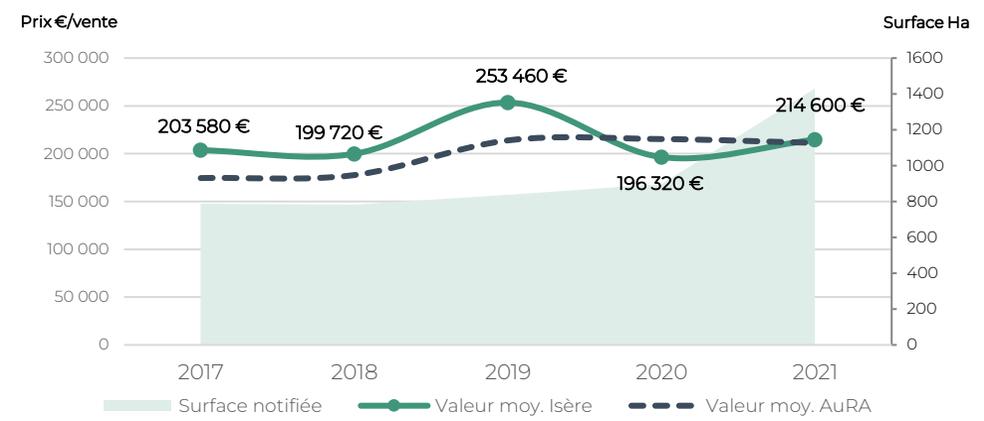
### Point de vigilance

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 m<sup>2</sup> 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

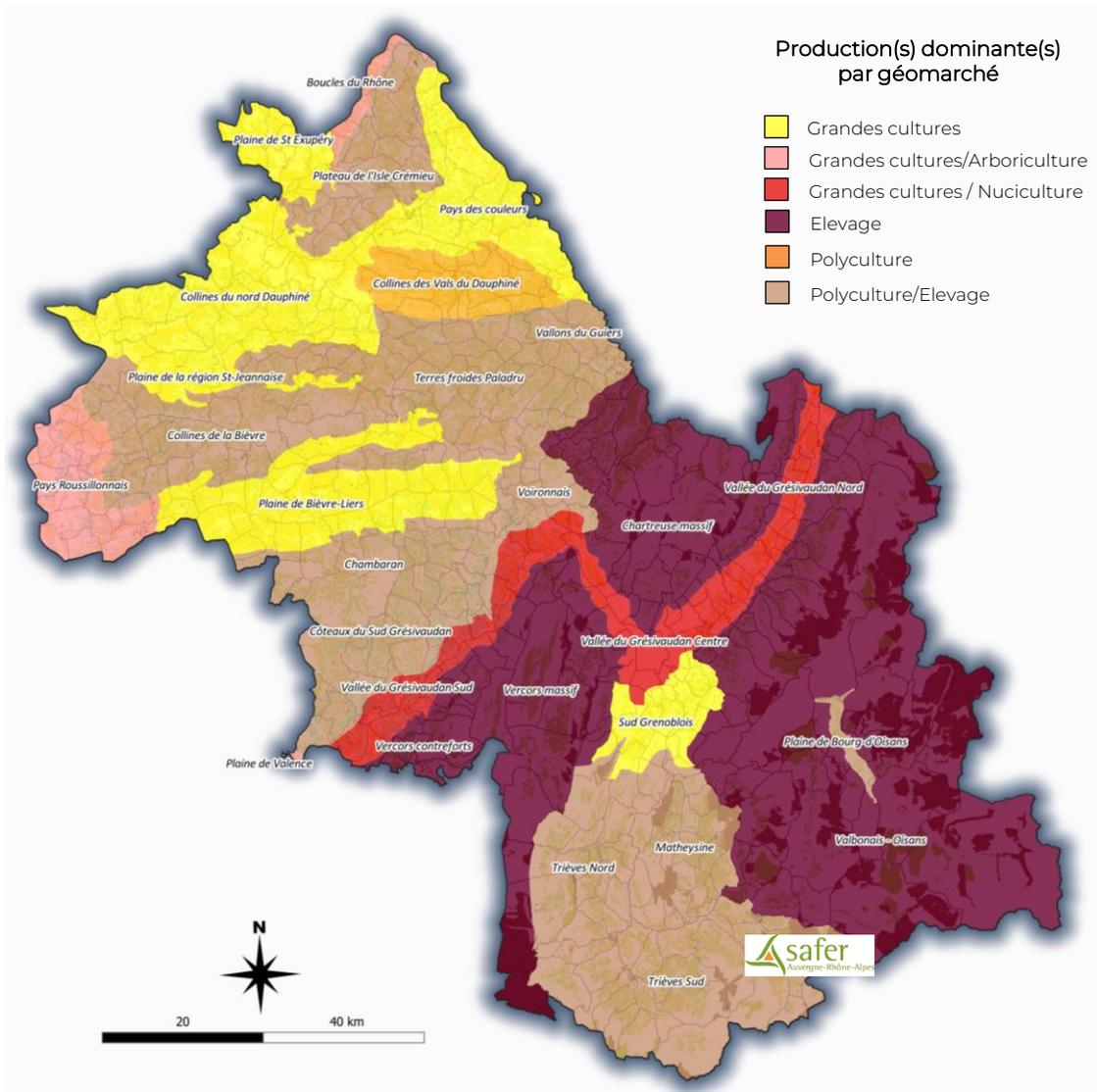
## 30 Géomarchés présents sur le territoire départemental

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.

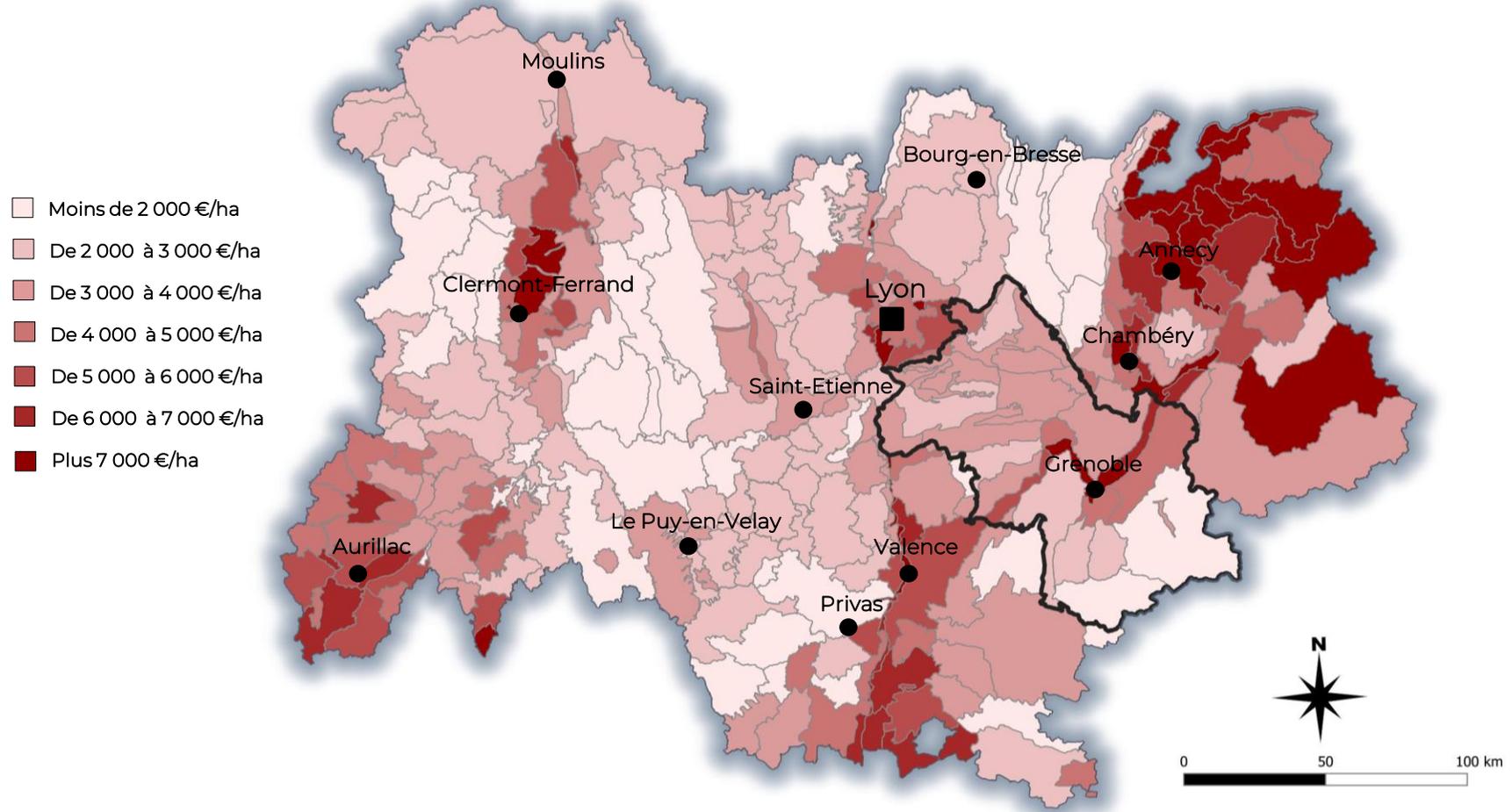
Un référentiel de prix est associé à ces géomarchés. Il est établi à partir des références constatées sur le terrain. Il a vocation à orienter la connaissance des prix sur chaque géomarché mais ne saurait remplacer l'expertise foncière

### 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
<b>Elevage</b> (Belledonne, Chartreuse Massif, Valbonnais-Oisans, Vercors Contreforts, Vercors Massif)	0,1 €/m <sup>2</sup> - 0,45 €/m <sup>2</sup>	0,2 €/m <sup>2</sup> - 0,8 €/m <sup>2</sup>
<b>Polyculture/Elevage</b> (Chambaran, Collines de la Bièvre, Côteaux du Sud Grésivaudan, Matheysine, Plaine Bourg-d'Oisans, Plateau de l'Isle Crémieu, Terres Froides de Paladru, Trièves Nord, Trièves Sud, Vallons du Guiers, Voironnais)	0,15 €/m <sup>2</sup> - 0,4 €/m <sup>2</sup>	0,2 €/m <sup>2</sup> - 0,6 €/m <sup>2</sup>
<b>Polyculture</b> (Collines des Vals du Dauphiné)	0,2 €/m <sup>2</sup> - 0,4 €/m <sup>2</sup>	0,35 €/m <sup>2</sup> - 0,6 €/m <sup>2</sup>
<b>Grandes cultures</b> (Collines du Nord Dauphiné, Pays des Couleurs, Plaine de Bièvre-Liers, Plaine de la Bourbre et du Catelan, Plaine de la Région Saint-Jeannaise, Sud Grenoblois)	0,2 €/m <sup>2</sup> - 0,6 €/m <sup>2</sup>	0,3 €/m <sup>2</sup> - 1 €/m <sup>2</sup>
<b>Grandes cultures/Arboriculture</b> (Boucles du Rhône, Pays Roussillonnais, Plaine de Valence)	0,2 €/m <sup>2</sup> - 0,35 €/m <sup>2</sup>	0,3 €/m <sup>2</sup> - 0,7 €/m <sup>2</sup>
<b>Grandes cultures/Nuciculture</b> (Vallée du Grésivaudan Centre, Vallée du Grésivaudan Nord, Vallée du Grésivaudan Sud)	0,3 €/m <sup>2</sup> - 1 €/m <sup>2</sup>	0,4 €/m <sup>2</sup> - 1,4 €/m <sup>2</sup>



## Prix des terres et prés médian par géomarché à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes



### A retenir

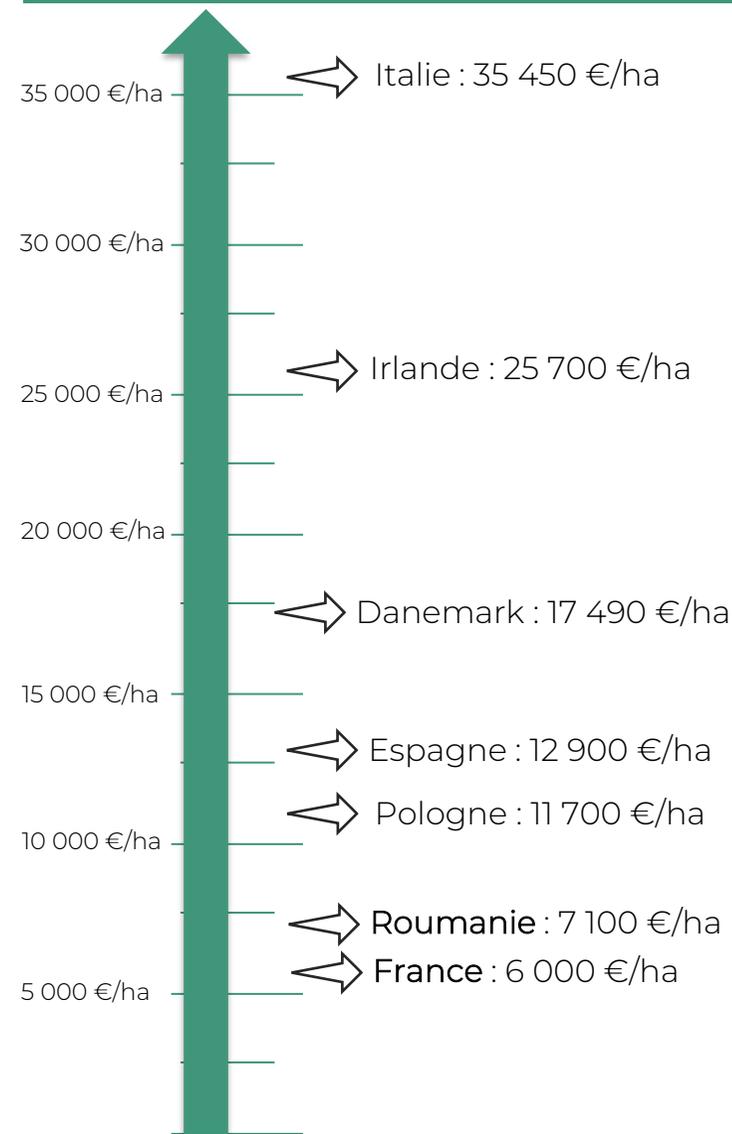
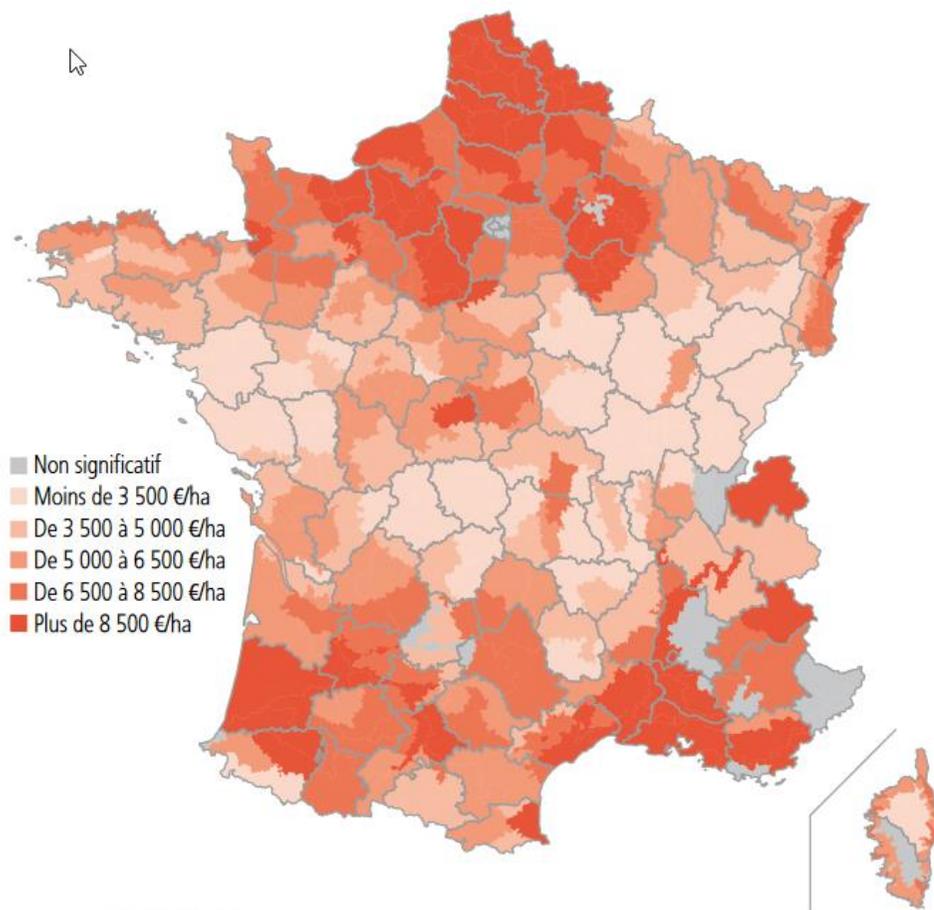
Un prix moyen des terres et prés s'établissant à 4 500 €/ha pour le département de l'Isère, contre 6 200 €/ha à l'échelle régionale  
299 géomarchés témoignant de la grande diversité des prix du foncier agricole sur l'ensemble du territoire régional.

# LA DYNAMIQUE DES PRIX DES TERRES ET PRÉS EN FRANCE ET EN EUROPE

Prix des terres et prés libres en France en 2021  
Répartition par région agricole

Prix des terres arables en Europe 2020  
(source : Eurostat)

Prix moyen France 2021 : 5 940 €/ha



Source : Groupe Safer-SSP.

# MARCHÉ RÉSIDENTIEL INCLUANT DES TERRAINS AGRICOLES

En 2021 et variation 2020-2021 :



**2 388** (+11,5%)  
transactions de biens

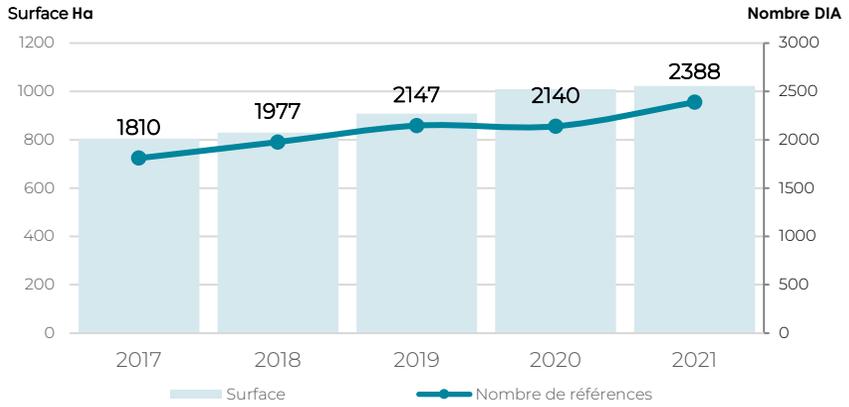


**1 022 ha** (+1%)  
surface échangée  
Surface moyenne par vente: 4 700 m<sup>2</sup>



**283 900 €/vente** (+15%)  
Prix moyen d'un bien résidentiel  
Chiffre d'affaire : 678 M€

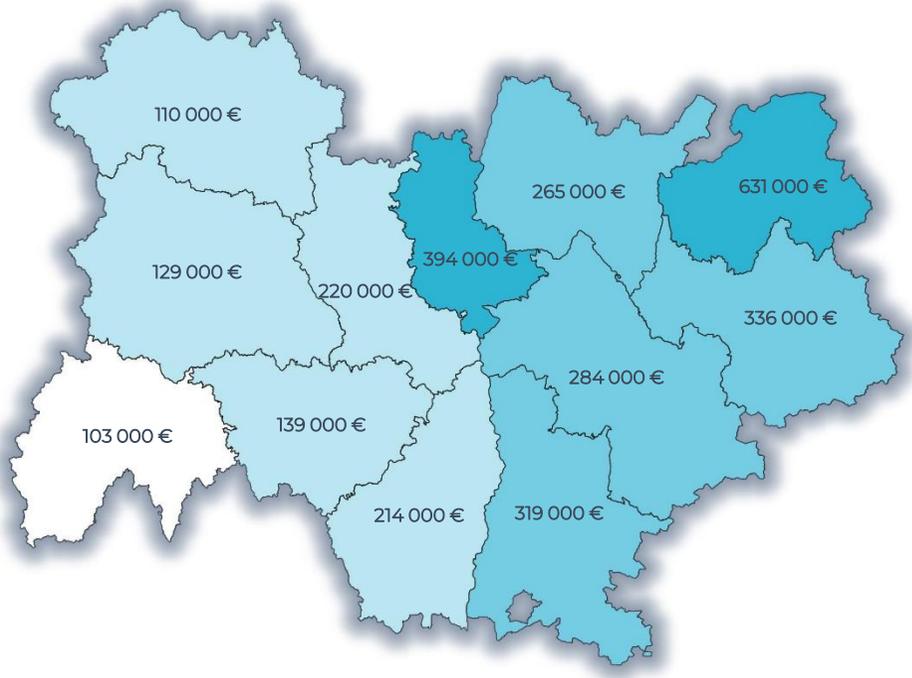
## Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2017 – 2021)



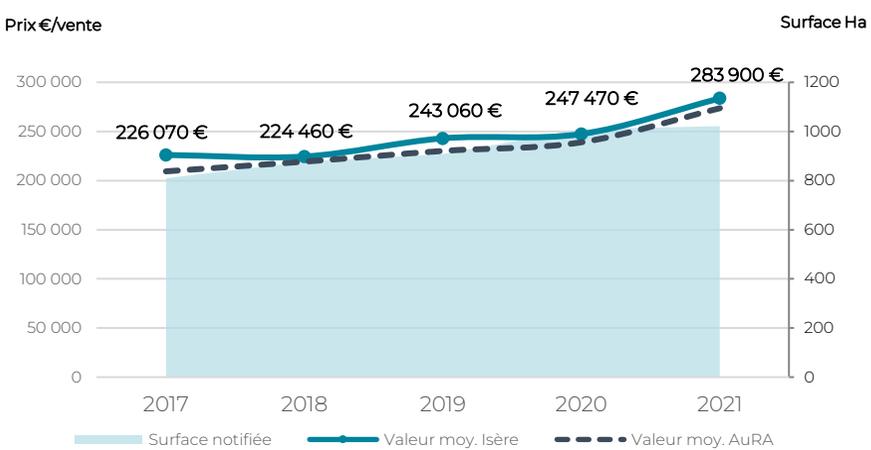
## Champs d'observation

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)



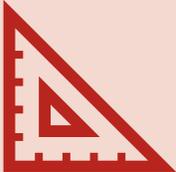
Source : SAFER AuRA d'après base DIA Safer, marché foncier de l'espace rural

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

En 2021 et variation 2020-2021 :



**1 219** (+16%)  
transactions de biens

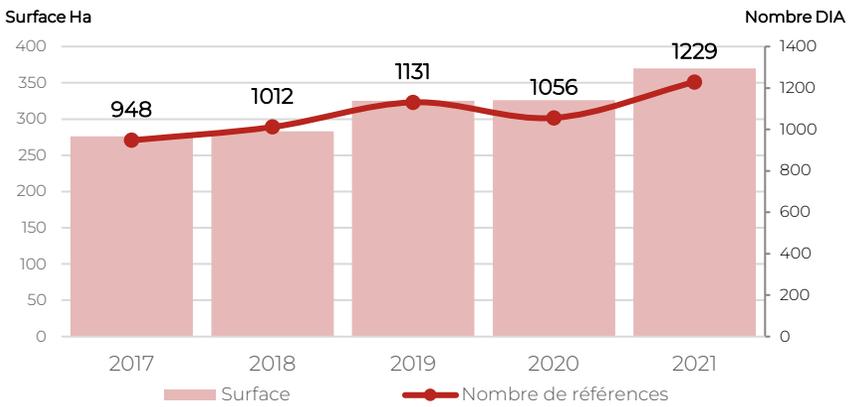


**369 ha** (+13%)  
surface échangée  
Surface moyenne par vente : **3 000 m<sup>2</sup>**



**1,76 €** (-38%)  
Prix moyen au m<sup>2</sup>  
Chiffre d'affaire : **6,5 M€**  
Prix moyen par vente : **5 330 €**

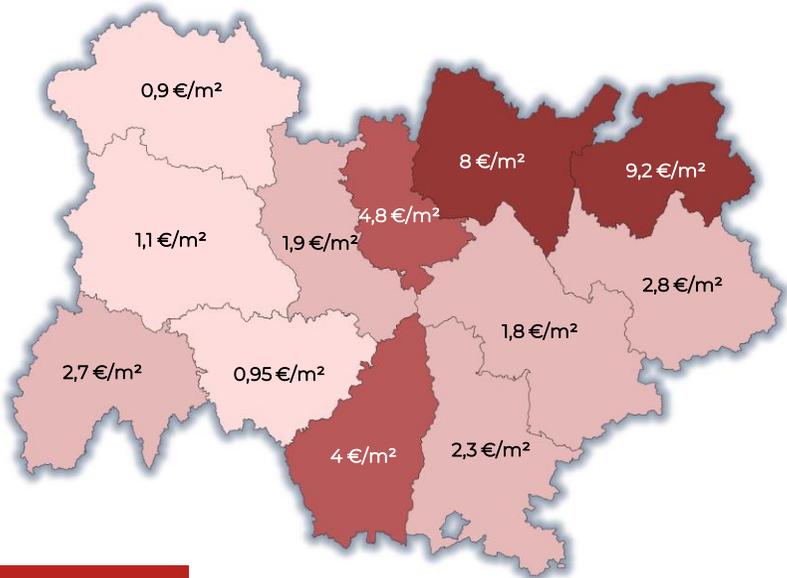
## Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2017 – 2021)



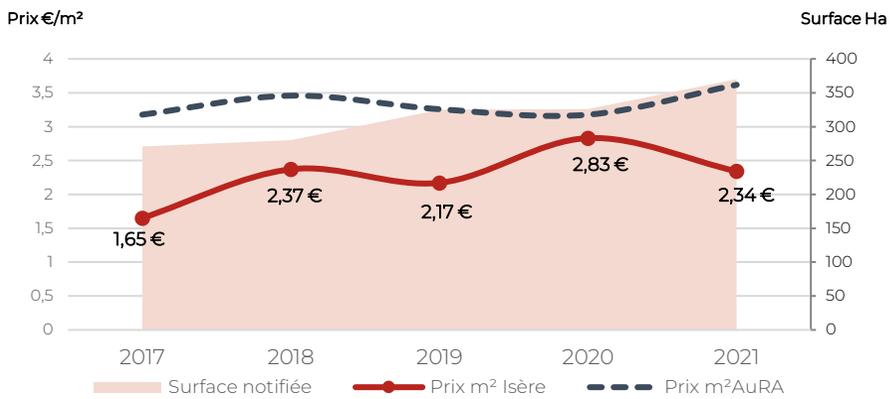
## Champs d'observation

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 m<sup>2</sup> pratiqué au sein du marché d'agrément et de loisirs en 2021 selon les départements d'Auvergne-Rhône-Alpes



## Evolution du prix moyen au m<sup>2</sup> (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).

# MARCHÉ DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

En 2021 et variation 2020-2021 :



**384 (+26%)**  
transactions de biens  
Forêts : 325  
Autres : 59



**1 357 ha (+60%)**  
surface échangée  
Forêts : 1 182 ha  
Autres : 175 ha

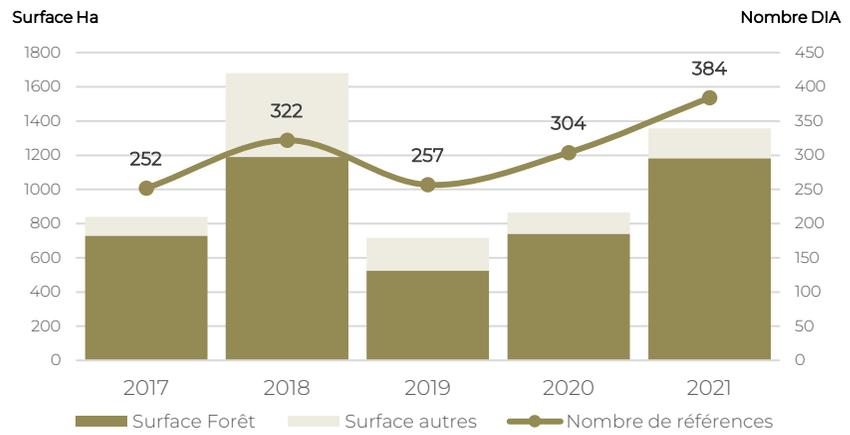


**6,8 M€ (+123%)**  
Prix moyen au m<sup>2</sup>  
Forêts : 4,9 M€  
Autres : 1,9 M€

## Champs d'observation

Le marché des espaces naturels et forestiers regroupe toutes les transactions portant sur les espaces naturels, les espaces improductifs (landes, friches, etc.) les surfaces en eau (étangs), les bois et forêts.

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



Evolution du prix moyen au m<sup>2</sup> (2017 – 2021)



## Point de vigilance

Un marché composé en majorité de ventes d'espaces forestiers (87 % des surfaces en 2021).  
 En 2021, ce segment de marché représente 16% des surfaces vendues sur l'ensemble du territoire départemental et progresse fortement en nombre, surface et valeur.  
 Depuis 2016, les prix moyens au m<sup>2</sup> pratiqués au sein du marché forestier oscillent entre 0,25 €/m<sup>2</sup> et 0,33 €/m<sup>2</sup>. On constate une stabilité des prix moyens sur l'ensemble de la période.



# SURFACES AGRICOLES PRODUCTIVES DÉCLARÉES EN 2020

# LES SURFACES AGRICOLES PRODUCTIVES DÉCLARÉES EN 2020

En 2020 :



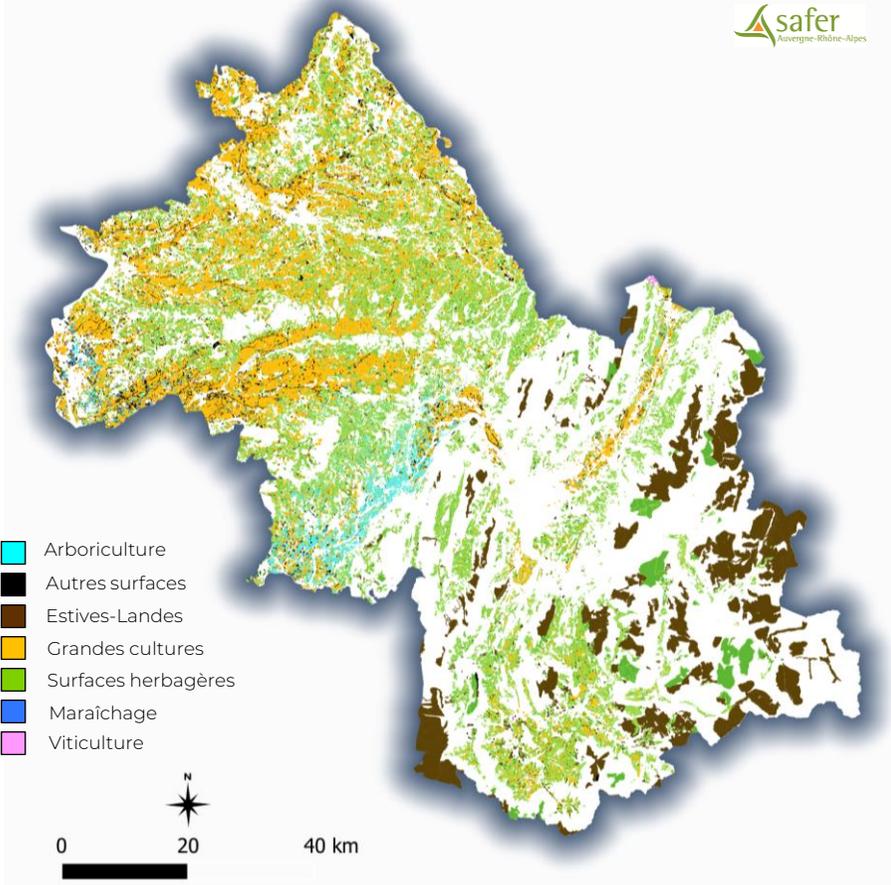
**295 719 ha** (≈)  
déclarés en 2020  
Soit 37,7 % de la surface  
du territoire



**28 127 ha** déclarés en 2020  
(+22% par rapport à 2018)  
Soit 9,4 % de la surface  
agricole déclarée en 2020



**4 830** (-23% 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	10 002 ha (+0,8%)	3,5 %
Estives-Landes (dont Alpages)	56 523 ha (+0,5%)	19 %
Grandes cultures (céréales, oléagineux, etc.)	98 688 ha (-1,3%)	33,5 %
Surfaces herbagères	123 180 ha (+1 %)	41,5 %
Maraîchage	1 083 ha (-22%)	0,4 %
Viticulture	184 ha (=)	0,1 %
Autres surfaces (Divers, Jachères, etc.)	6 059 ha (+2%)	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

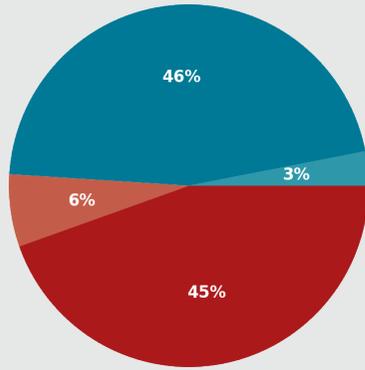
Désigne la construction d'appartements hors résidences.

# 2. LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS

## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE BIEN

Entre 2018 et 2020  
Isère

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

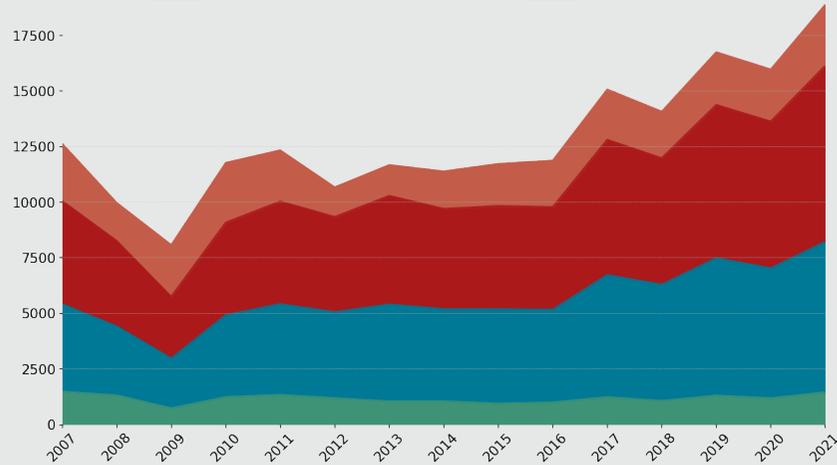


Source : DV3F

## EVOLUTION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE BIEN

Entre 2007 et 2021  
Isère

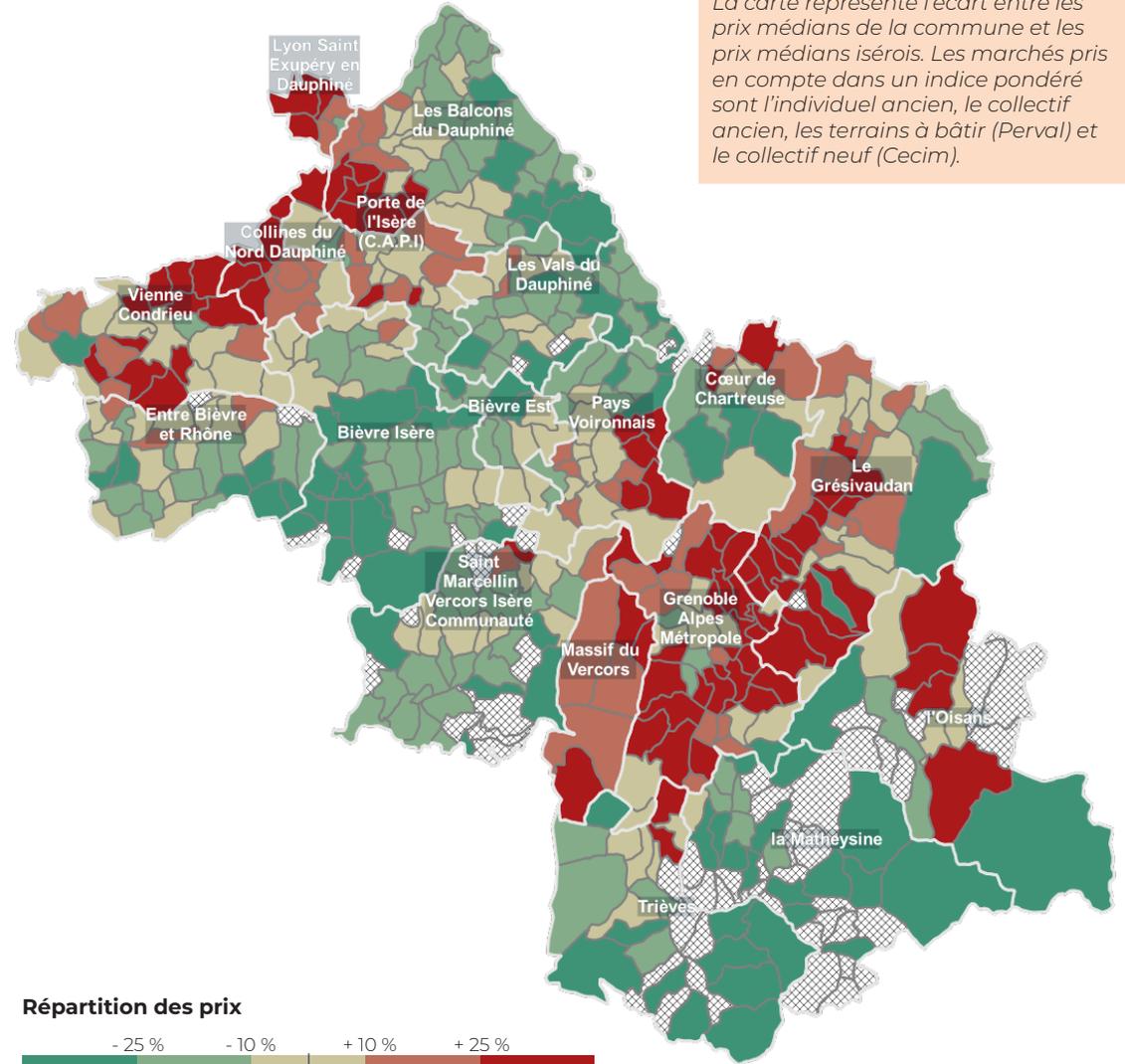
- Collectif ancien
- Collectif neuf
- Individuel ancien
- Terrain à bâtir



**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).

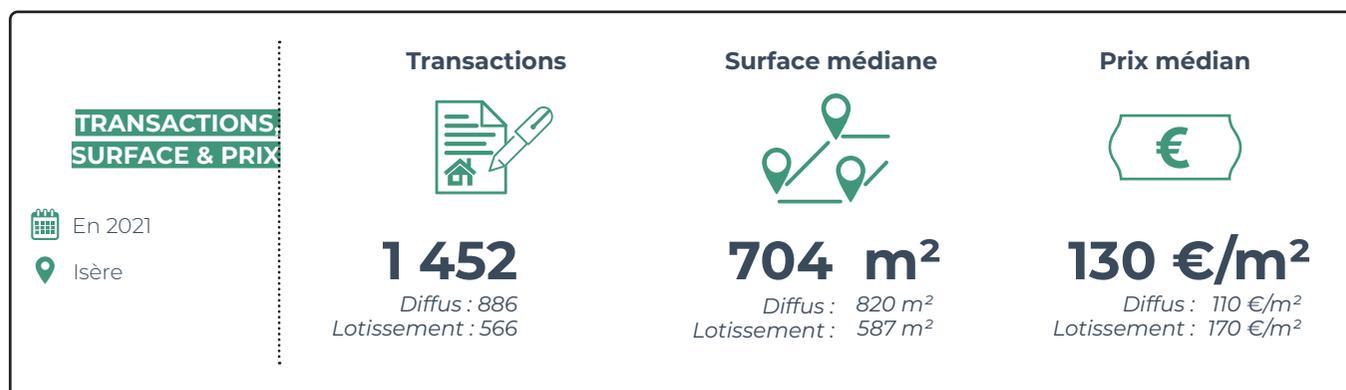
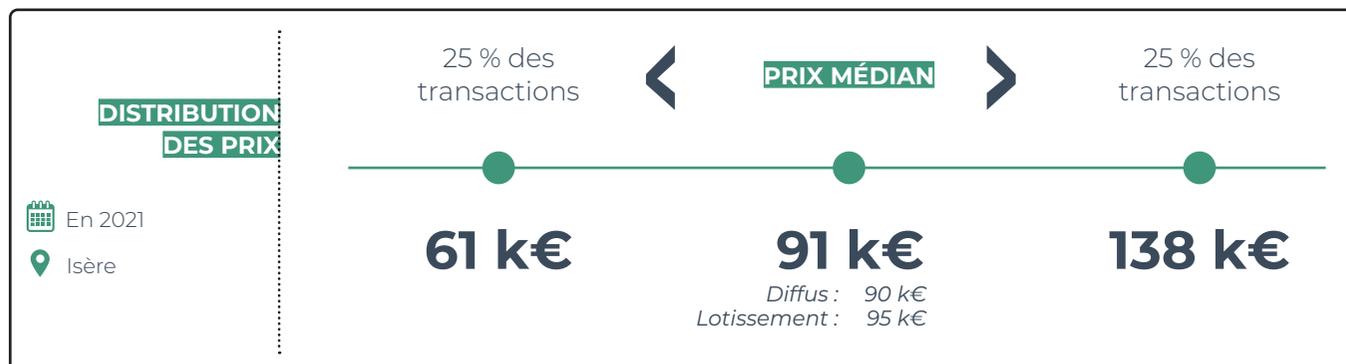
## 2. LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



### 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€



Un prix médian en Isère de 91 000€ pour un terrain à bâtir en 2021, pour une surface médiane de 704 m<sup>2</sup>. Les terrains sont plus petits et pourtant plus onéreux dans les lotissements (587 m<sup>2</sup> pour 95 000€) que dans le diffus (820 m<sup>2</sup> pour 90 000 m<sup>2</sup> en médiane). Le prix d'un terrain rapporté à la surface est de 130 €/m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>, 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 transactions en hausse depuis 2015 après avoir connu une baisse. Des prix fluctuants mais atteignant un niveau haut de 90 000€ depuis 2020.

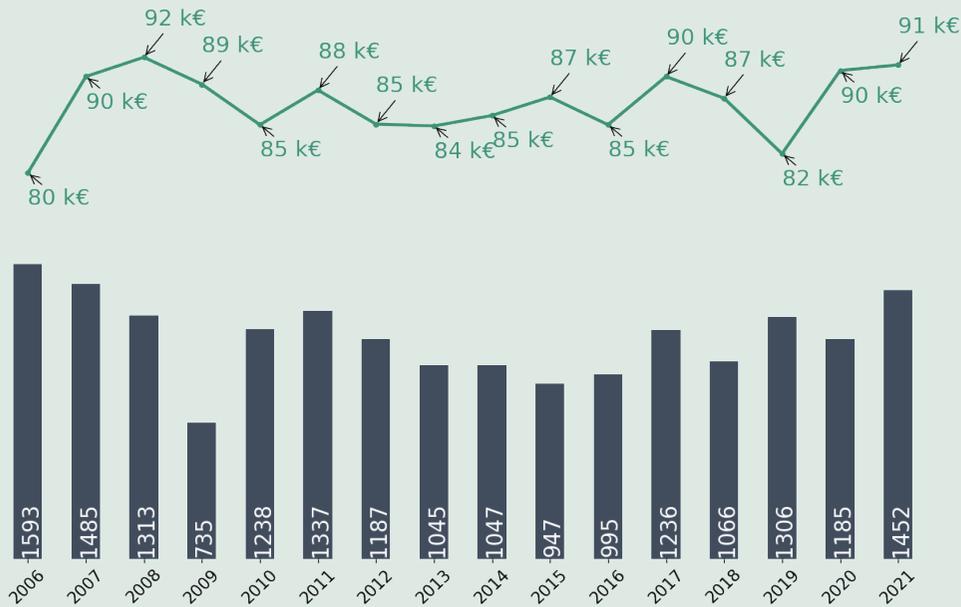
Les prix des terrains à bâtir sont très variés au sein de l'Isère, avec des prix plus élevés aux abords des métropoles lyonnaises et grenobloises et encore davantage dans Grenoble Alpes Métropole.

## PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR ET VOLUMES DE TRANSACTIONS

Entre 2006 et 2021

Isère

■ Nombre de transactions    ● Prix médian    ● Isère

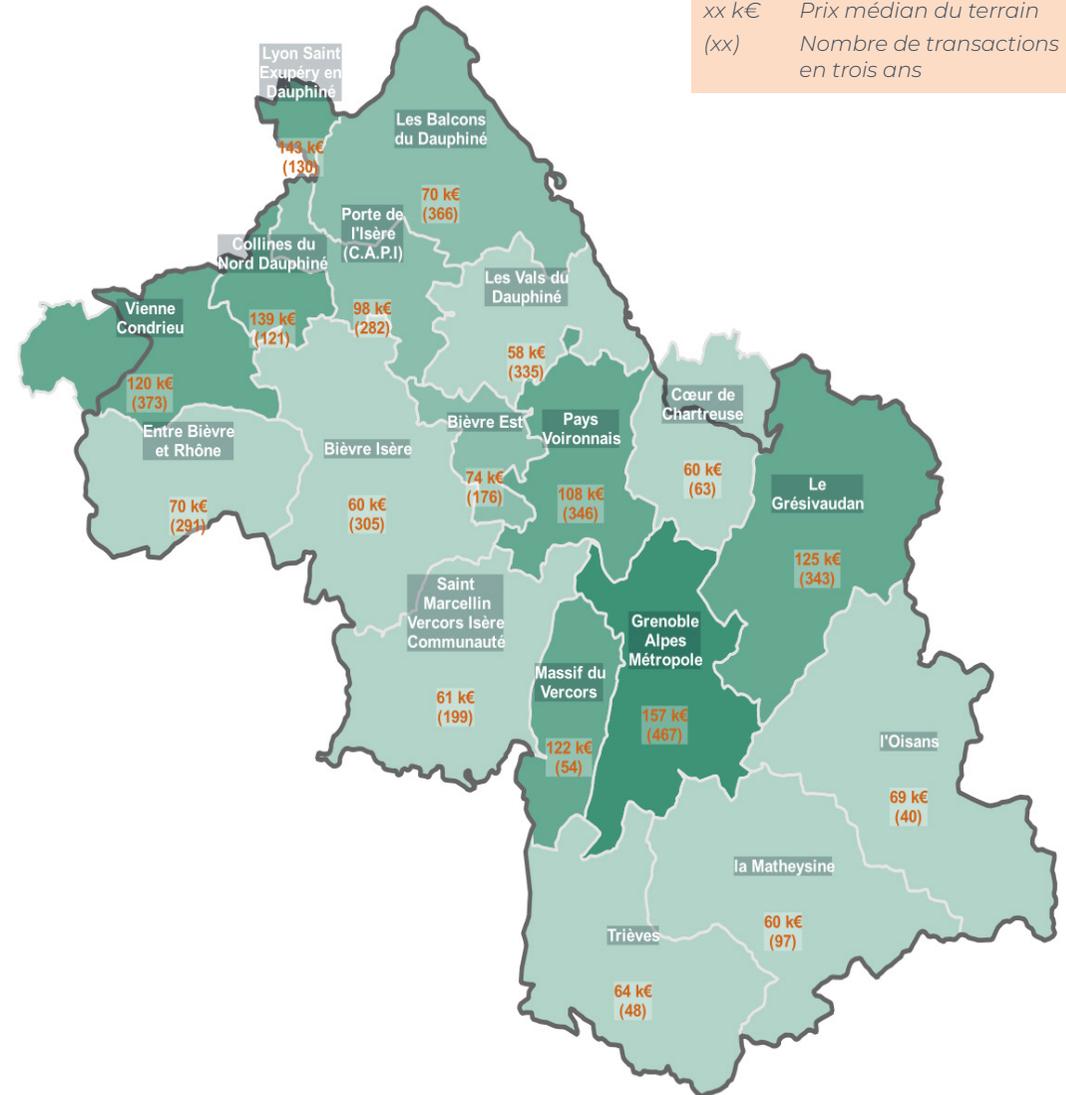


## PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

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

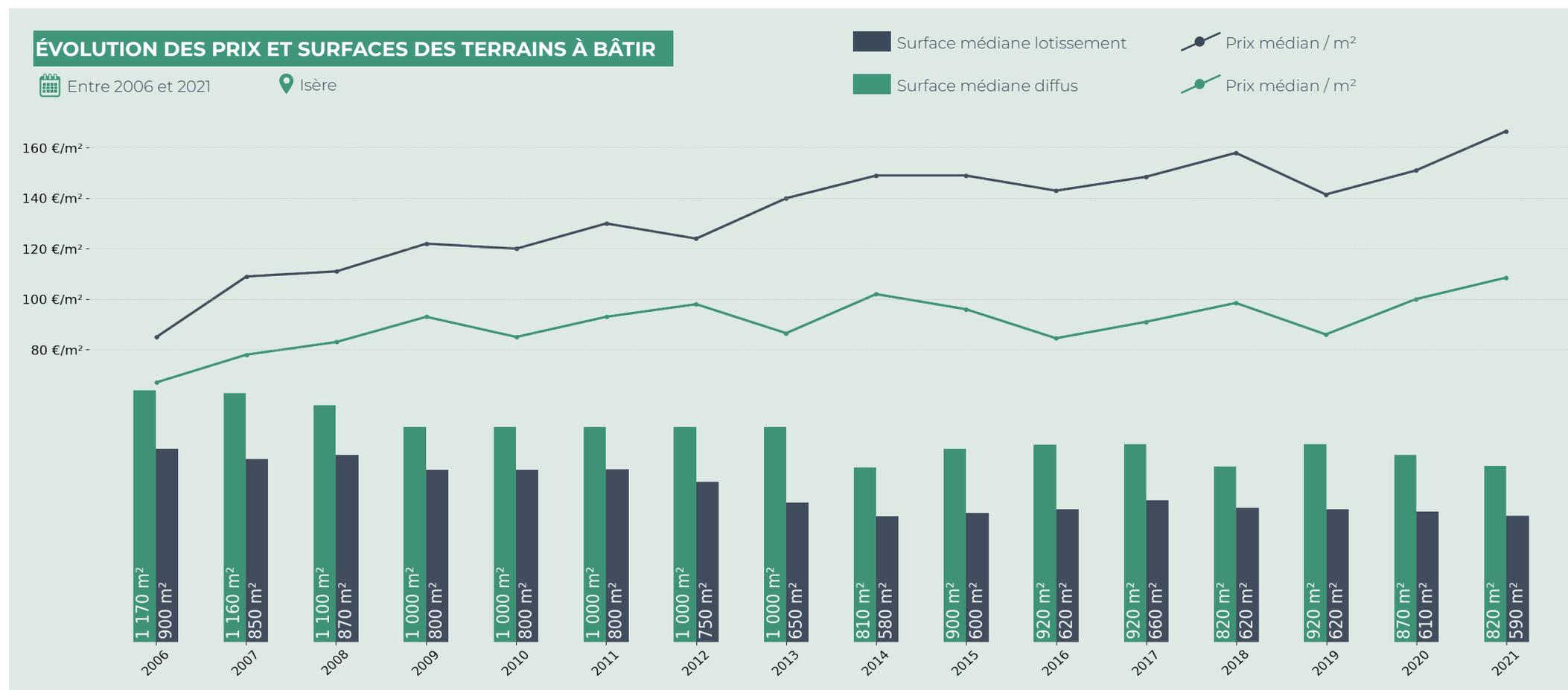


Une baisse continue des surfaces médianes des terrains à bâtir jusqu'en 2014, en lotissement comme en diffus. Depuis, une augmentation des tailles médianes pour se stabiliser autour de 600 m<sup>2</sup> pour un terrain en lotissement et 850 m<sup>2</sup> en diffus.

Près de la moitié des terrains vendus font 500 à 1 000 m<sup>2</sup>. Les terrains plus grands ne sont pas plus chers car ils se situent généralement dans les territoires moins tendus.

DÉTAILS DES VALEURS DE MARCHÉS DES TERRAINS À BÂTIR		
	Répartition	Prix médian
Moins de 500 m <sup>2</sup>	15%	80 k€
De 500 à 999 m <sup>2</sup>	44%	92 k€
De 1 000 à 1 499 m <sup>2</sup>	25%	78 k€
De 1 500 à 1 999 m <sup>2</sup>	10%	82 k€
Supérieur à 2 000 m <sup>2</sup>	8%	89 k€

Entre 2019 et 2021  
Isère



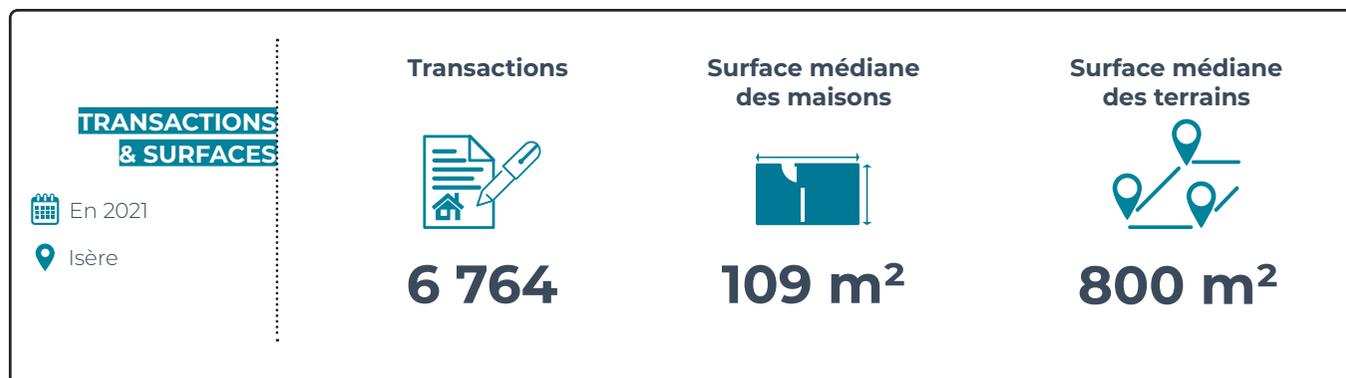
## 2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN



### 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€



Un prix médian des maisons anciennes de 254 000€ en 2021, pour une taille médiane de 109 m<sup>2</sup> avec un terrain de 800 m<sup>2</sup>. Des différences de prix importantes entre le premier et le dernier quartile traduisent une hétérogénéité des produits et des marchés au sein du territoire.

#### 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



Un marché des maisons anciennes très dynamiques ces dernières années, avec une augmentation marquée des volumes et des prix de transactions depuis 2015.

Des différences de prix allant du simple au double entre les EPCI de l'Isère, avec des prix plus élevés à Grenoble Alpes Métropole et les EPCI à proximité ainsi que dans le Nord de l'Isère et des prix moins élevés dans les territoires de montagne.

## PRIX MÉDIAN DE L'INDIVIDUEL ANCIEN ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

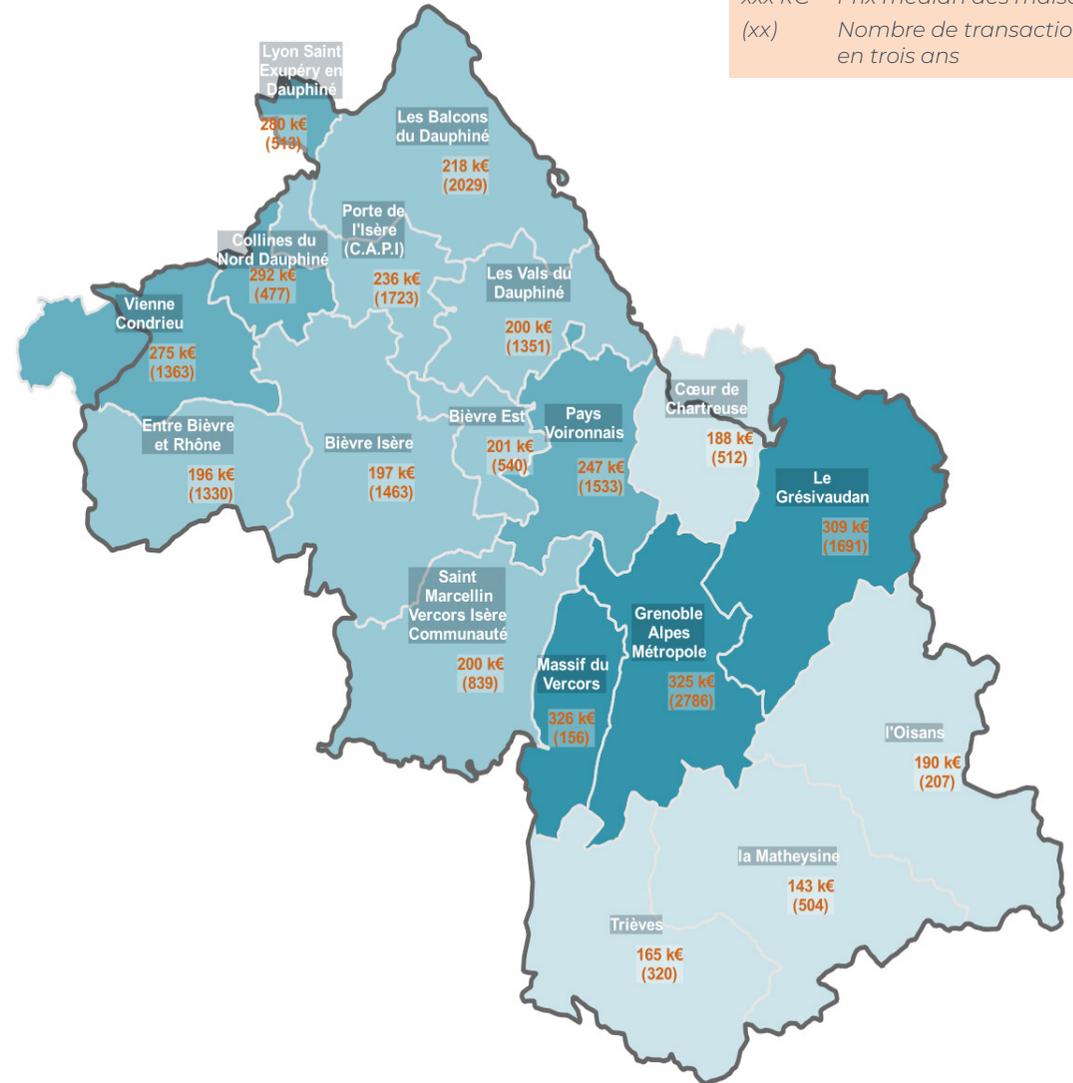
Entre 2019 et 2021

### 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 Isère



## 2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN



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

Entre 2017 à 2021 Isère

Avant 1949



**198 k€**  
943 transactions

1950 à 1975



**237 k€**  
1 541 transactions

1976 à 1989



**262 k€**  
1 838 transactions

1990 à 2005



**290 k€**  
2 020 transactions

Après 2005



**262 k€**  
2 669 transactions

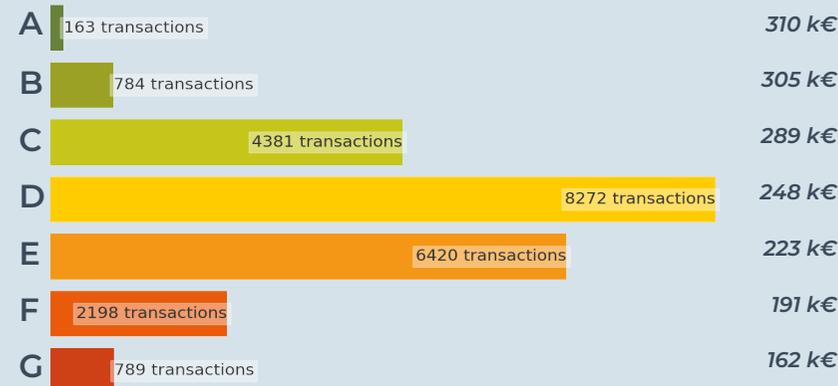
### DÉTAILS SUR LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN

Entre 2019 et 2021 Isère

	Répartition	Prix médian
3 pièces et moins	11%	148 k€
4 pièces	26%	210 k€
5 pièces	30%	249 k€
6 pièces	32%	289 k€

### PRIX MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES EN FONCTION DE LEUR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

Entre 2017 et 2021 Isère



78% des transactions renseignées

Plus la maison est récente, plus son prix médian est élevé - mise à part pour les maisons construites après 2005.

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

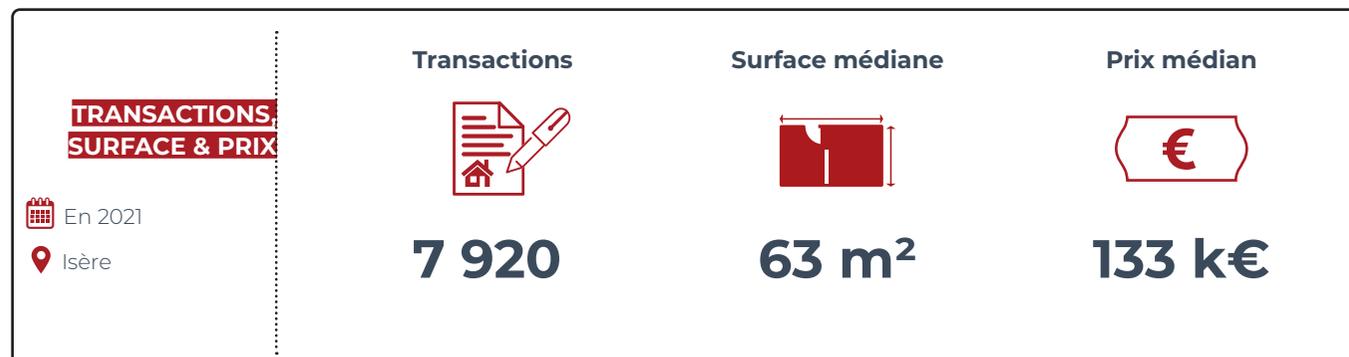
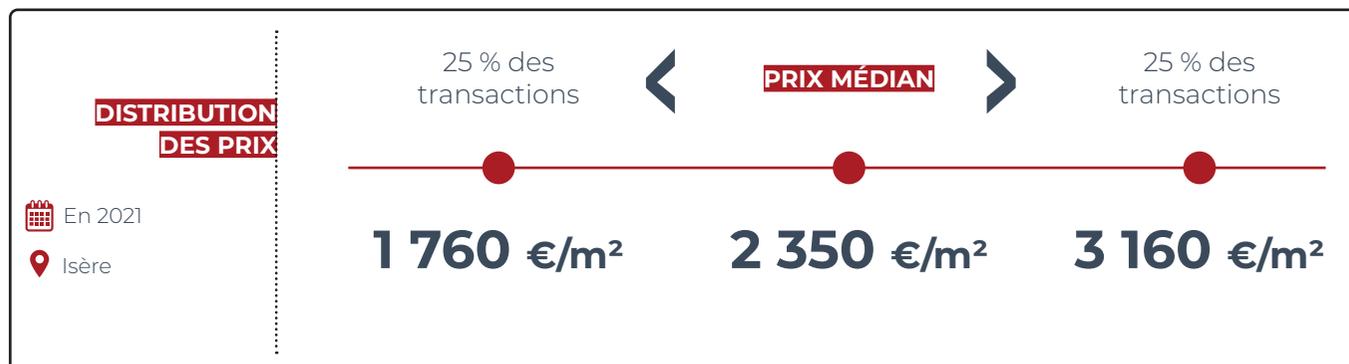
## 2. LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN



### POSITIONNEMENT DES PRIX DU COLLECTIF ANCIEN DANS LE MARCHÉ ISÉROIS

En 2021

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



Le prix médian des appartements anciens est de 2 350 €/m<sup>2</sup> en 2021, pour une surface médiane de 63 m<sup>2</sup>. Cela représente 133 000 € en médiane en terme de budget.

Il y a des différences marquées de prix entre le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>ème</sup> quartile qui traduisent une hétérogénéité des biens 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.

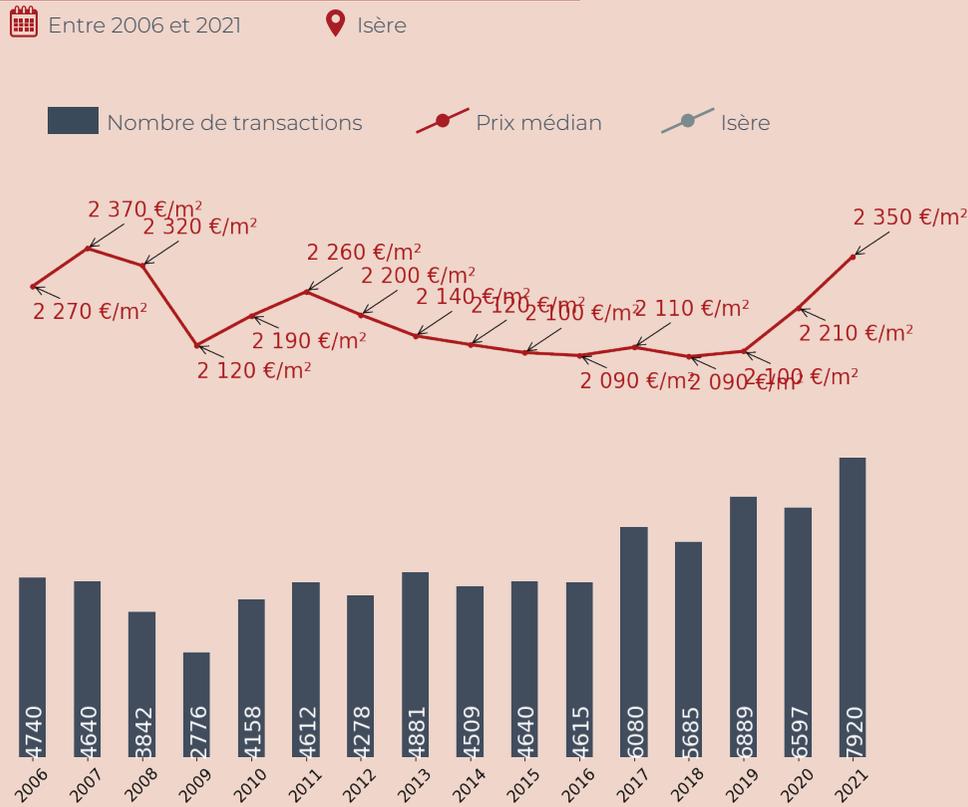
# 2. LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN



Comme pour les maisons anciennes, un marché des appartements anciens très dynamique depuis quelques années, avec une augmentation des volumes depuis 2016 et des prix médians depuis 2019. L'année 2021 est record en termes de volume.

Des prix plus élevés à nouveau dans et à proximité des métropoles, mais également dans les territoires de montagne portés par le marché touristique (Oisans en particulier).

## PRIX MÉDIAN DU COLLECTIF ANCIEN ET VOLUMES DE TRANSACTIONS

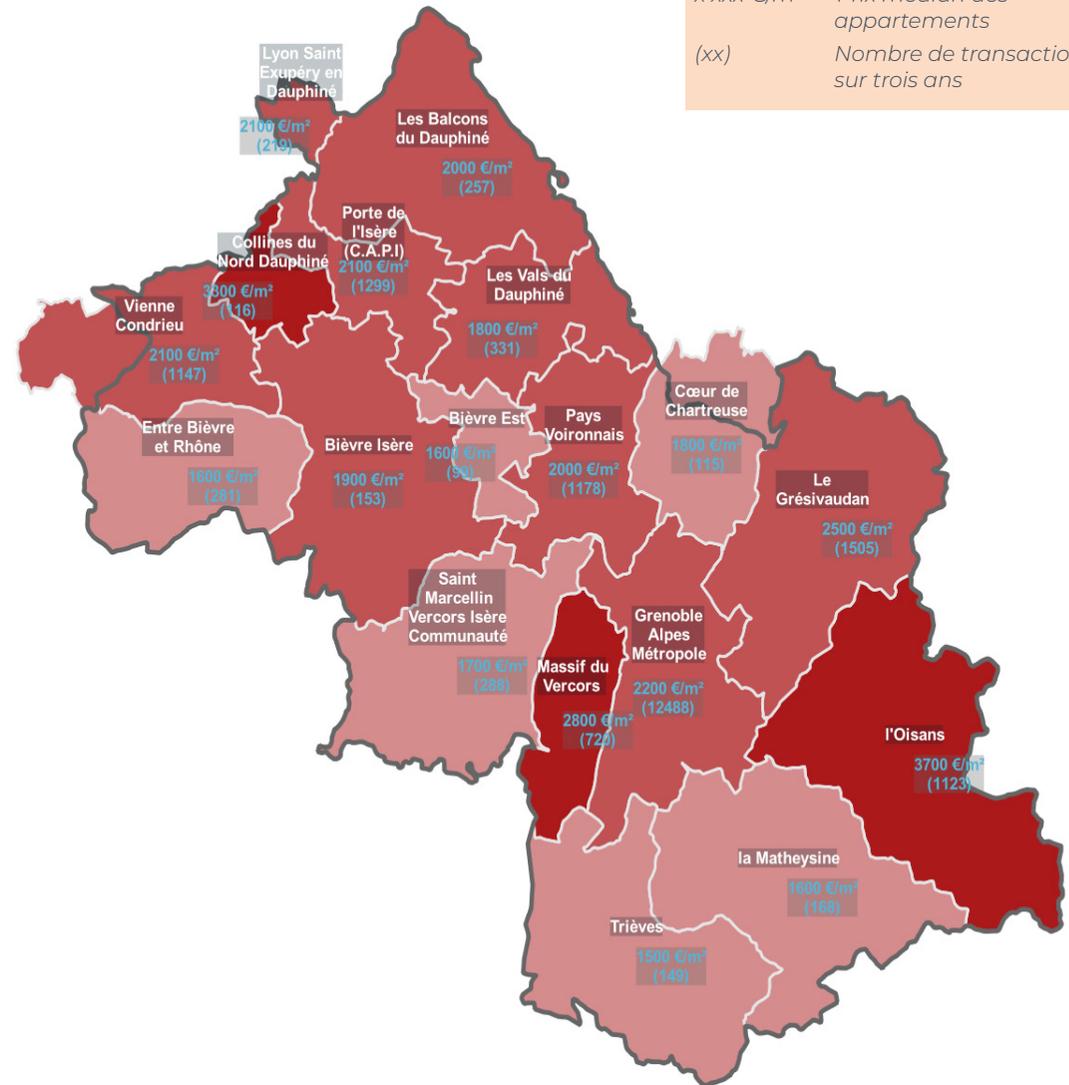


## PRIX MÉDIAN DU COLLECTIF ANCIEN ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

Entre 2019 et 2021

**Aide à la lecture**

x xxx €/m<sup>2</sup> 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

Isère

Avant 1949



**2 190 €/m<sup>2</sup>**  
732 transactions

1950 à 1975



**1 900 €/m<sup>2</sup>**  
3 654 transactions

1976 à 1989



**2 270 €/m<sup>2</sup>**  
2 181 transactions

1990 à 2005



**2 600 €/m<sup>2</sup>**  
2 094 transactions

Après 2005



**2 820 €/m<sup>2</sup>**  
3 936 transactions

### DÉTAILS DES VALEURS DE MARCHÉS DU COLLECTIF ANCIEN

Entre 2019 et 2021

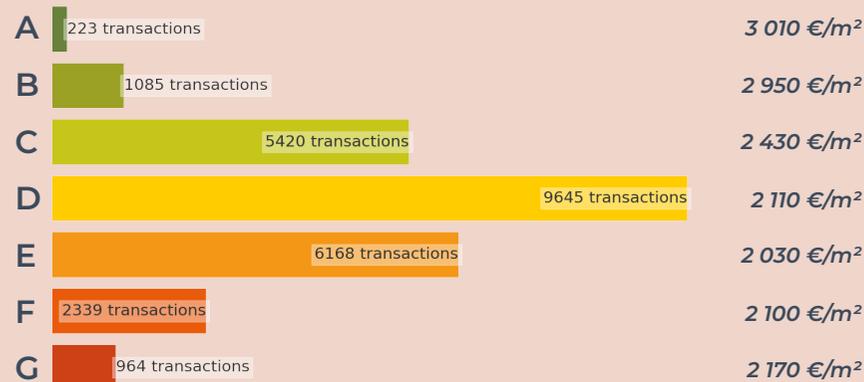
Isère

	Répartition	Prix médian
1 pièce	12%	64 k€
2 pièces	19%	102 k€
3 pièces	31%	138 k€
4 pièces	27%	148 k€
5 pièces et plus	10%	195 k€

## PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS EN FONCTION DE LEUR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

Entre 2017 et 2021

Isère



78% des transactions renseignées

Le segment de marché le plus déprécié reste celui des biens édifiés durant l'après-guerre, du fait de l'abondance de l'offre conjuguée à des caractéristiques qualitatives peu concurrentielles.

L'effet de la performance énergétique sur le prix médian des appartements anciens est assez nette, en particulier pour les appartements les plus performants.

# 3. LE PROFIL DES ACQUÉREURS

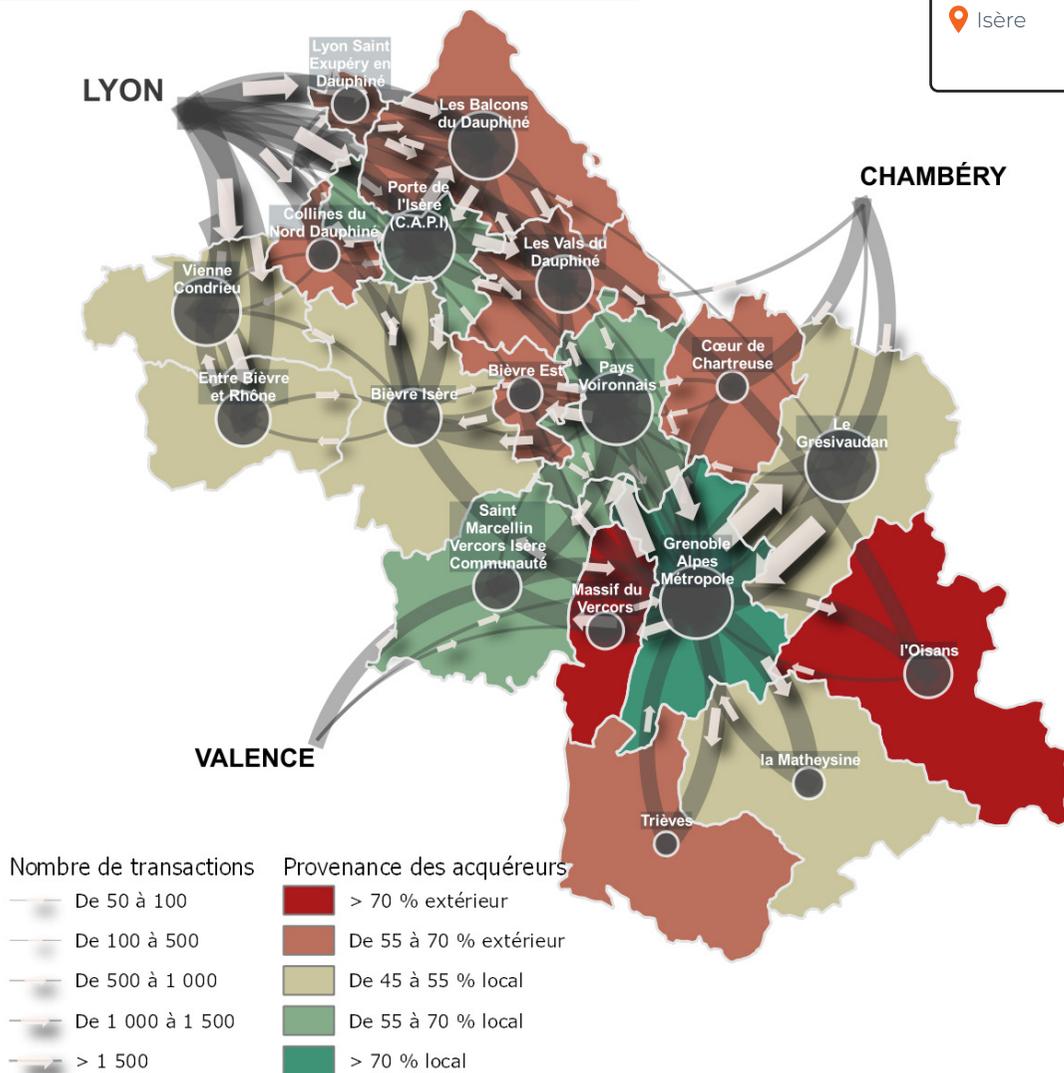


## ORIGINE DES ACQUÉREURS PAR EPCI

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

Isère

	Acquéreurs internes	Acquéreurs extérieurs	Différence internes / extérieurs
Collectif ancien	2 150 €/m <sup>2</sup>	2 350 €/m <sup>2</sup>	-9%
Individuel ancien	225 k€	235 k€	-4%
Terrain à bâtir	84 k€	89 k€	-6%

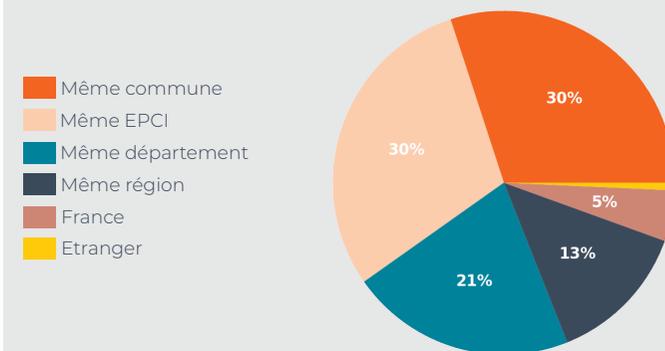
Des flux d'acquisition polarisés par les deux métropoles grenobloises et lyonnaises et globalement forts avec les EPCI voisins.

Les acquéreurs provenant de l'Isère achètent des biens moins chers que les acquéreurs externes, profitant de leurs connaissances des marchés.

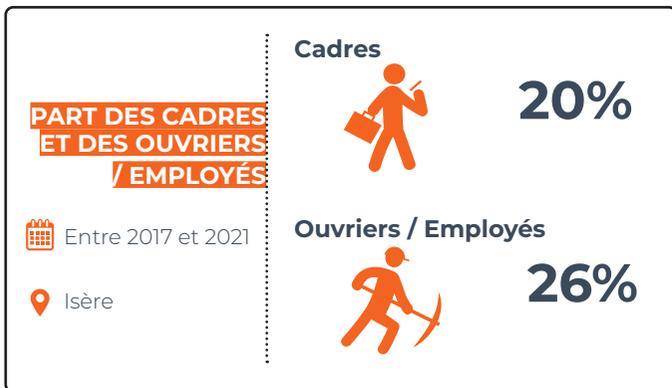
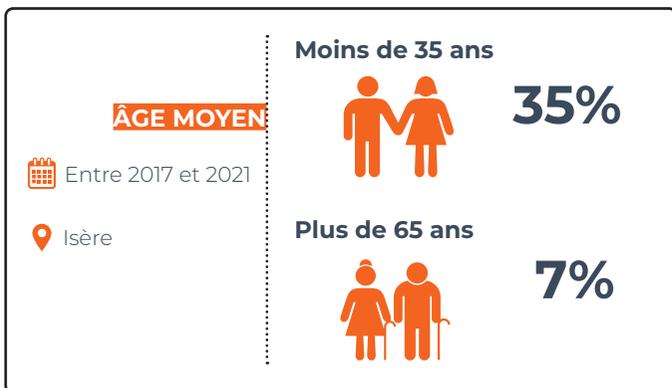
## ORIGINE DES ACQUÉREURS

Entre 2017 et 2021

Isère



# 3. LE PROFIL DES ACQUÉREURS



Plus d'un tiers des acquéreurs ont moins de 35 ans quand seulement 7% ont plus de 65 ans, ce qui s'explique car les ménages plus jeunes sont plus mobiles.

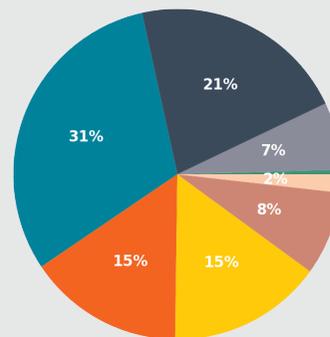
1 acquéreur sur 5 est un cadre quand 1 acquéreur sur 4 est un employé ou un ouvrier.

Les retraités acquièrent davantage d'appartements anciens quand les ouvriers et les artisans/chefs d'entreprises acquièrent davantage de terrains à bâtir.

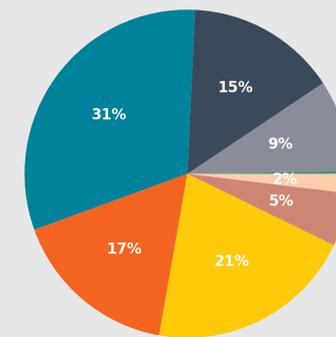
## PART DE MARCHÉ SELON LE TYPE DE BIEN ET LA PROFESSION DE L'ACQUÉREUR

Entre 2017 et 2021 Isère

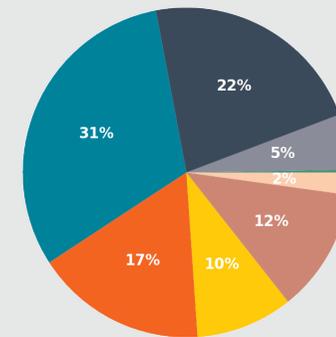
### Individuel



### 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

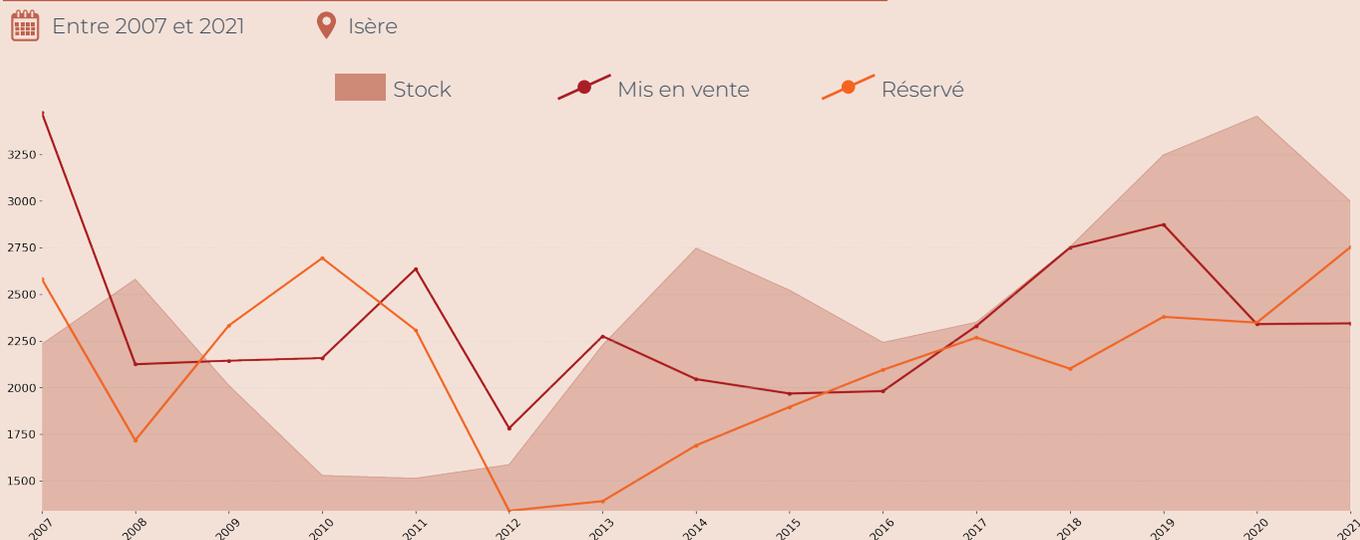


## NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS MIS EN VENTE

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



Un marché des appartements neufs dynamiques depuis 2012, avec une augmentation continue des réservations. Les volumes de réservations d'avant la crise de 2008 ont même été dépassés en 2021. Des effets visibles de la crise sanitaire avec une baisse des volumes de mises en vente en 2020 et 2021, entraînant une baisse du stock en 2021.

Un marché du collectif neuf concentré dans Grenoble Alpes Métropole en volume, mais également dynamique entre autre dans le Pays Voironnais, la CAPI et le Grésivaudan.

### 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



Un prix médian pour un appartement neuf en augmentation depuis 2013, atteignant 3 450 €/m<sup>2</sup> en 2021.

2 appartements neufs réservés sur 5 sont des T3, viennent ensuite les petites surfaces (T1 et T2, plus d'un tiers des réservations).

### DÉTAILS DES VALEURS DE MARCHÉS DU COLLECTIF NEUF

📅 Entre 2019 et 2021

📍 Isère

	Répartition	Prix moyen
1 à 2 pièces	36%	3 660 €/m <sup>2</sup>
3 pièces	42%	3 290 €/m <sup>2</sup>
4 pièces et plus	22%	3 430 €/m <sup>2</sup>

## PRIX MOYEN DU COLLECTIF NEUF ET VOLUMES DE TRANSACTIONS

📅 Entre 2007 et 2021

📍 Isère



# 4. LE MARCHÉ DU COLLECTIF NEUF



**OPÉRATIONS ET LOGEMENTS**

Entre 2017 et 2021

Isère

**Nombre d'opérations**

**92 opérations / an**

**Taille des opérations**

**31 logements / opération**

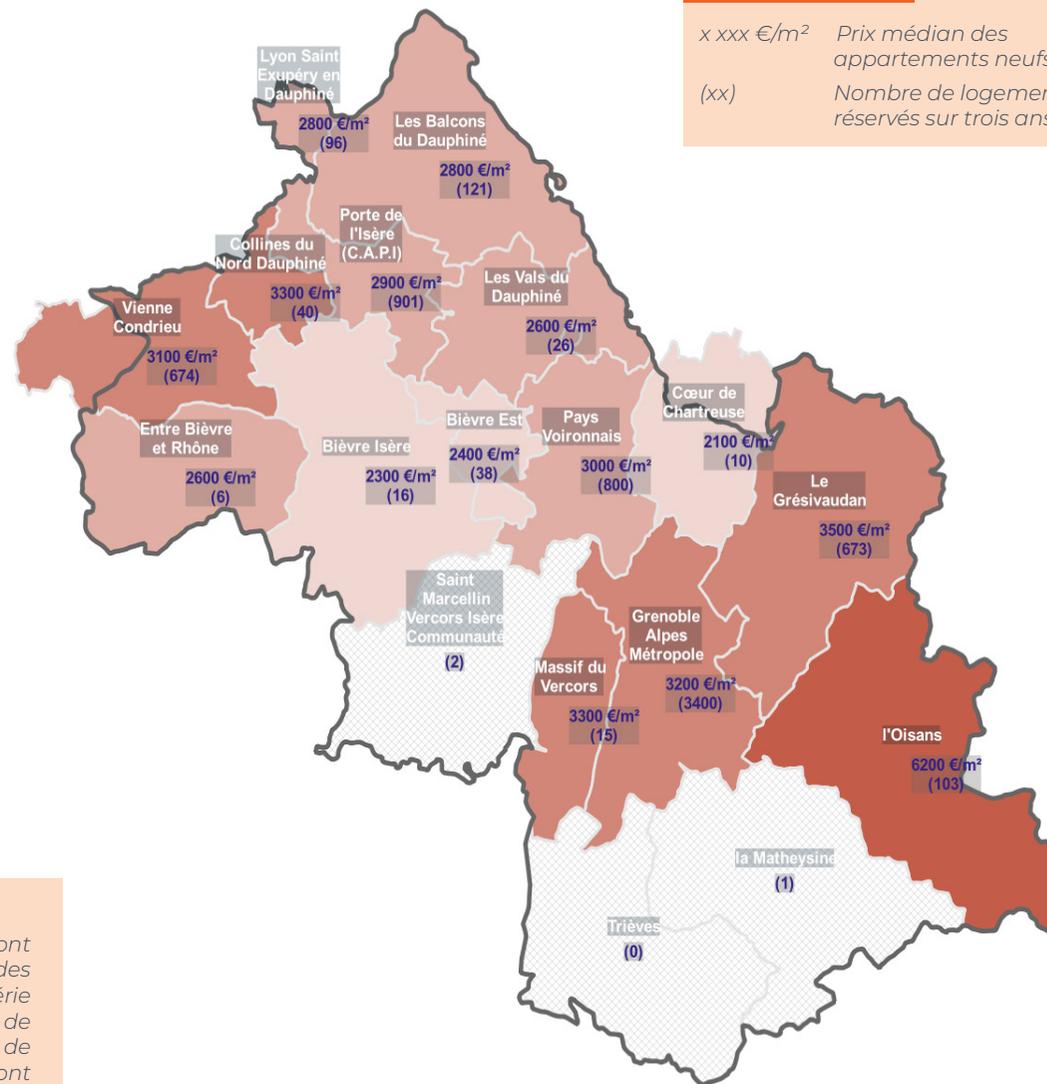
## PRIX MÉDIAN DU COLLECTIF NEUF ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

Entre 2019 et 2021

**Aide à la lecture**

x xxx €/m<sup>2</sup> Prix médian des appartements neufs

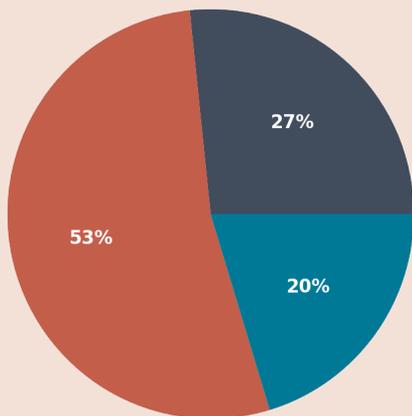
(xx) Nombre de logements réservés sur trois ans



## ACQUÉREURS DU COLLECTIF NEUF

Entre 2019 et 2021 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

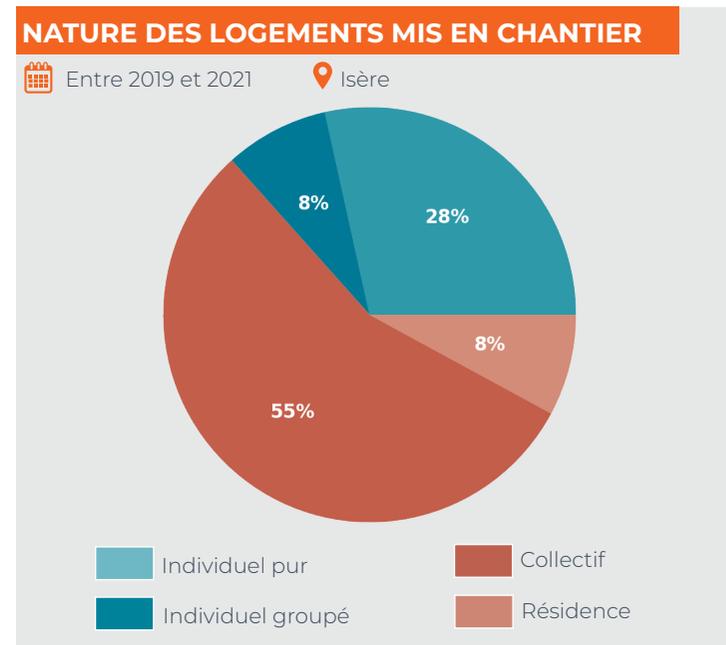
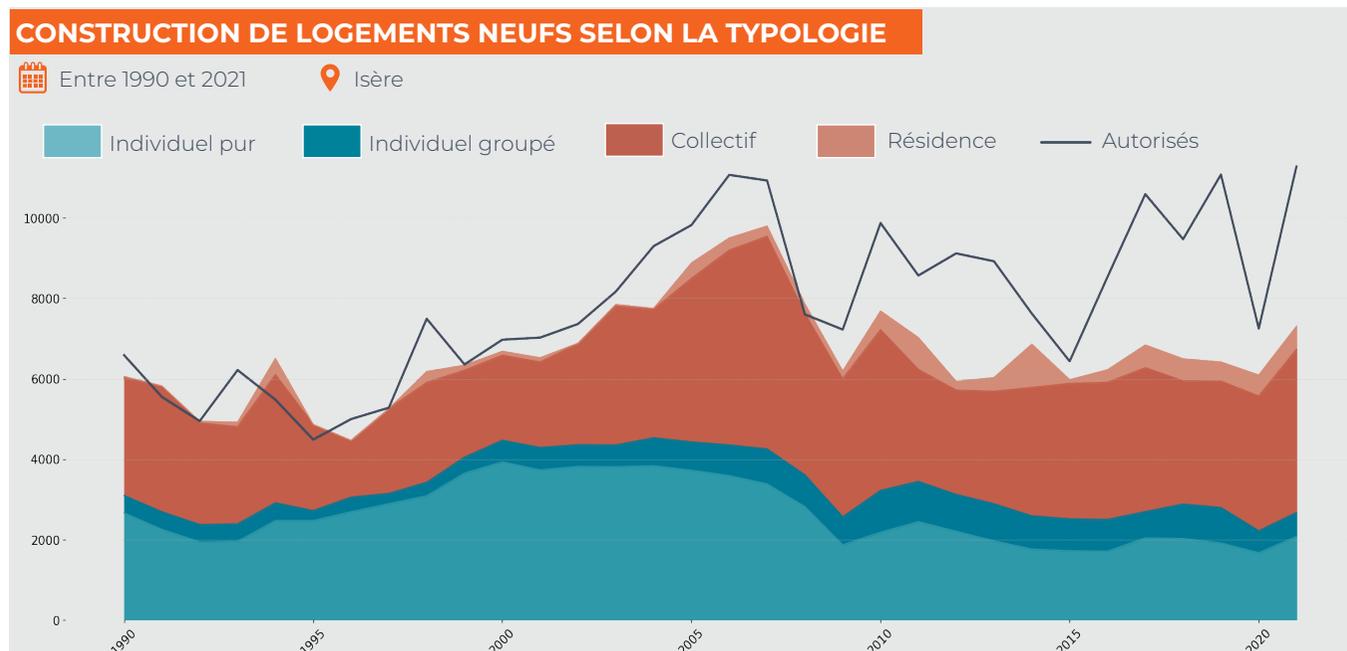
Communiquées par le Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière, les données CECIM sont collectées à partir d'une enquête auprès des promoteurs immobiliers. Cette source offre des informations sur le marché immobilier du neuf et détaille pour chaque opération une série d'informations statistiques :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

# 4. LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



Après l'envolée de la production de logements dans les années 2000, une forte baisse causée par la crise de 2008. Depuis un niveau de production relativement stable en Isère, autour de 6 500 logements commencés par an. Autre phénomène marquant : un décalage important entre le nombre de logements autorisés et commencés depuis la crise de 2008, mettant en évidence les difficultés à mettre en oeuvre les projets immobiliers (recours, difficultés de commercialisation, ...).

Entre 2019 et 2021, près des 2/3 des logements produits étaient en collectif.



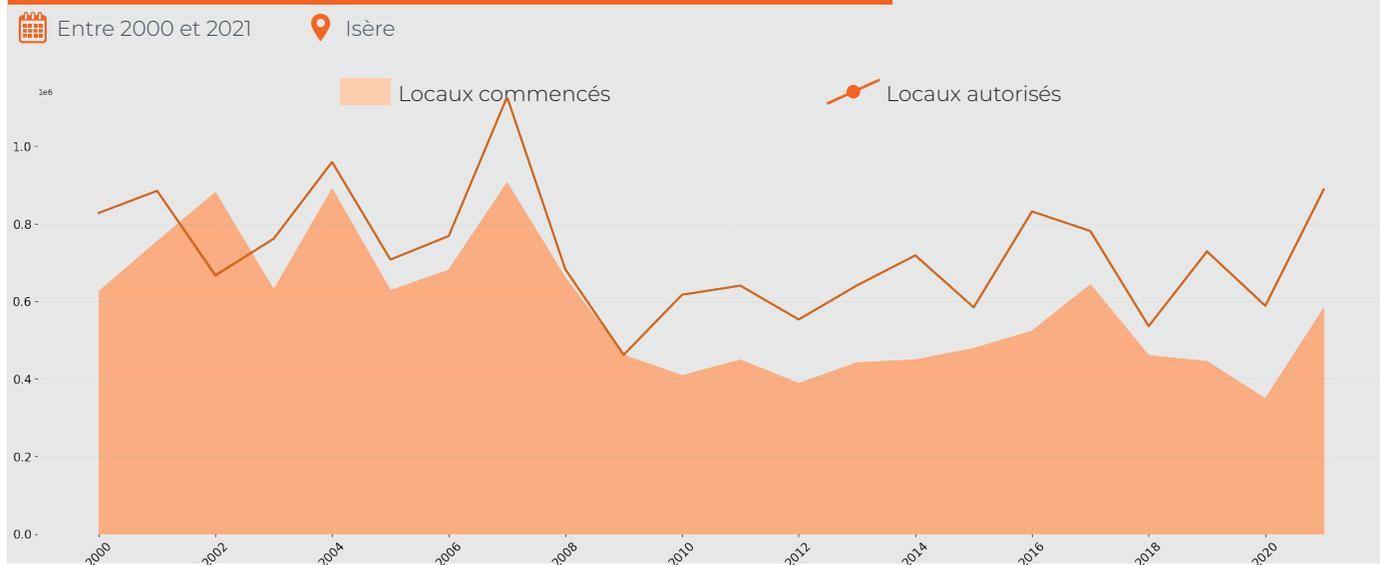
# 4. LA CONSTRUCTION DE LOCAUX



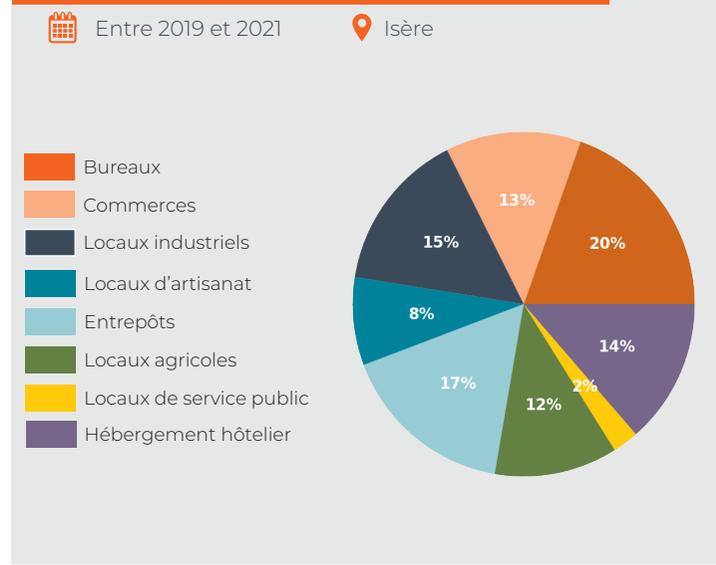
Un volume de locaux d'activités commencés également en baisse après la crise économique de 2008. Le décrochage entre le volume de locaux d'activités autorisés et commencés est également observé.

Entre 2019 et 2021, la production de locaux d'activités est assez diversifiée, avec une présence importante des bureaux, des entrepôts, des locaux industriels et des locaux d'artisanat.

## 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.



© L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise

Les fiches OFPI sont réalisées par



POUR ALLER PLUS LOIN  
Cartes, indicateurs, publications

[www.ofpi.aurg.org](http://www.ofpi.aurg.org)