

L'essentiel des dynamiques des marchés 2019



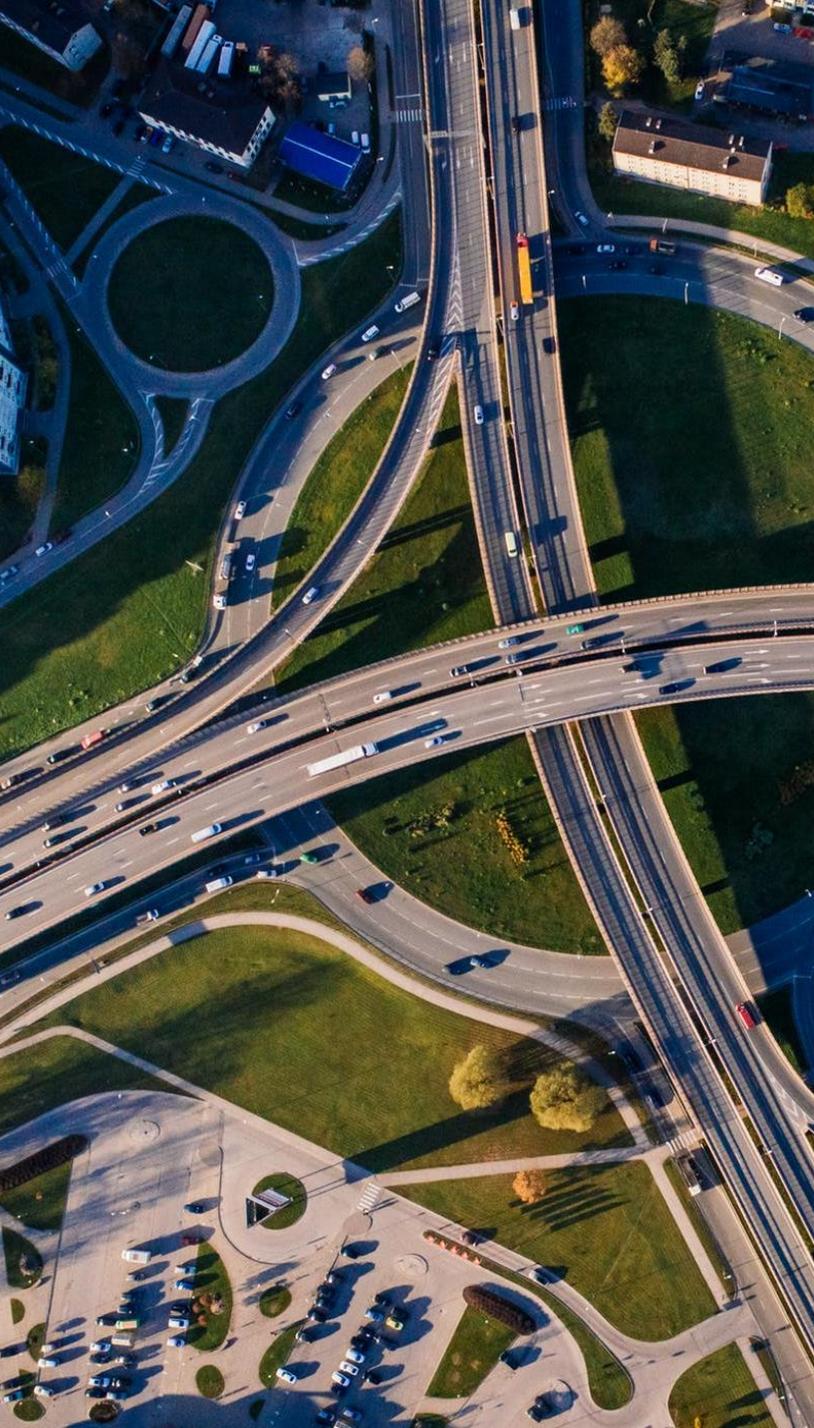
Observatoire foncier
partenarial de l'**isère**



1

LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN ISÈRE EN 2019

1. CONSOMMATION FONCIÈRE ET OCCUPATION DES SOLS
2. DYNAMIQUE DES MARCHÉS FONCIERS AGRICOLES ET RURAUX



CONSOMMATION FONCIÈRE ET OCCUPATION DES SOLS



+275,5 ha
Urbain



+33 ha
Autre urbain



+71 ha
Infrastructures



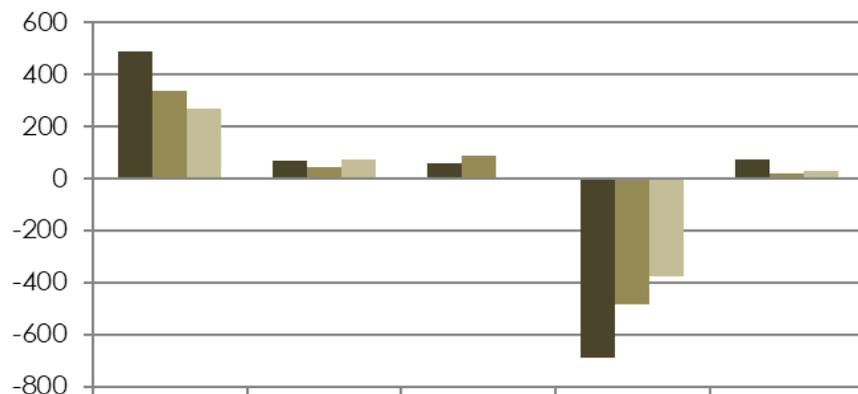
+0,5 ha
Naturel



-380 ha
Agricole

Dynamique de changements d'usage

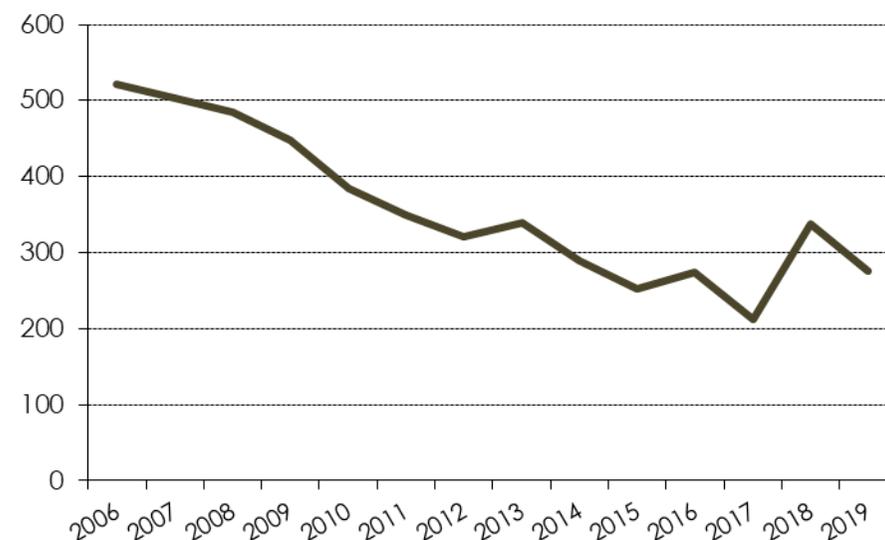
Surface ha



	Urbain	Autre urbain	Infra-structure	Agricole	Naturel
■ 2006-2009 ha/an	489	67	58	-687	73
■ 2010-2014 ha/an	336	43	86	-486	21
■ 2015-2019 ha/an	270	74	2	-377	30

Changement d'usage uniquement lié à la classe « urbain » entre 2006 et 2019

Surface ha



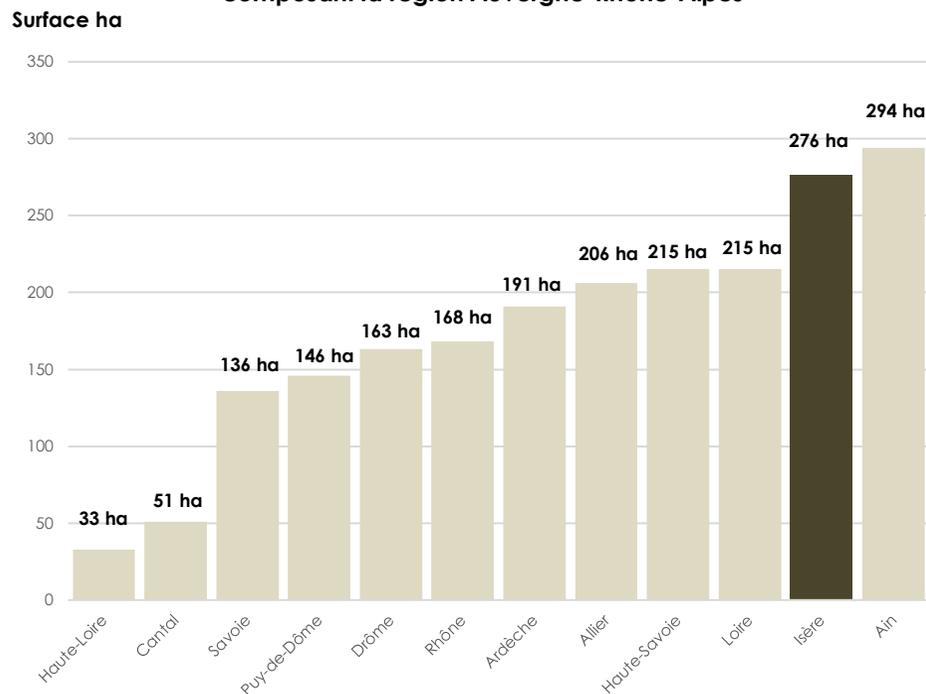
Champs d'observation

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 **infrastructures** correspondant aux surfaces non cadastrées (domaine public).

Conception : Safer AuRA
Source : MAJIC DGFIP 2019

Croissance des espaces urbains par département composant la région Auvergne-Rhône-Alpes

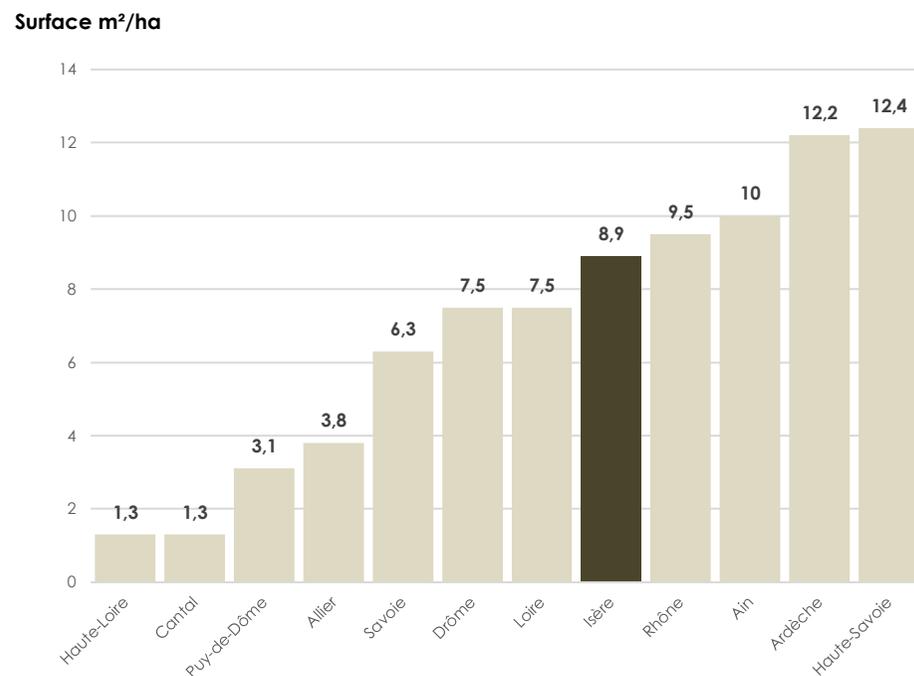


Source : MAJIC DGFIP 2019

A retenir

Sur les 2 093 ha nouvellement urbanisés en 2019 à l'échelle régionale, **13% l'ont été dans le département de l'Isère, soit 276 ha.**

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



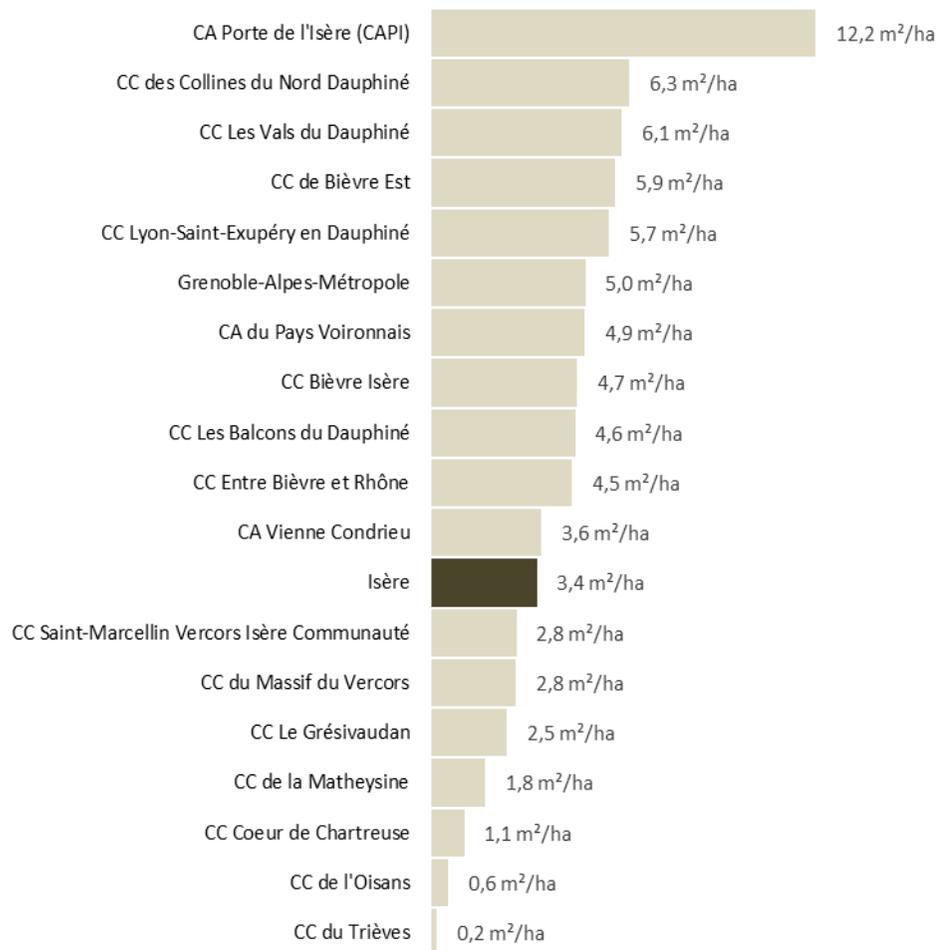
Source : MAJIC DGFIP 2019

A retenir

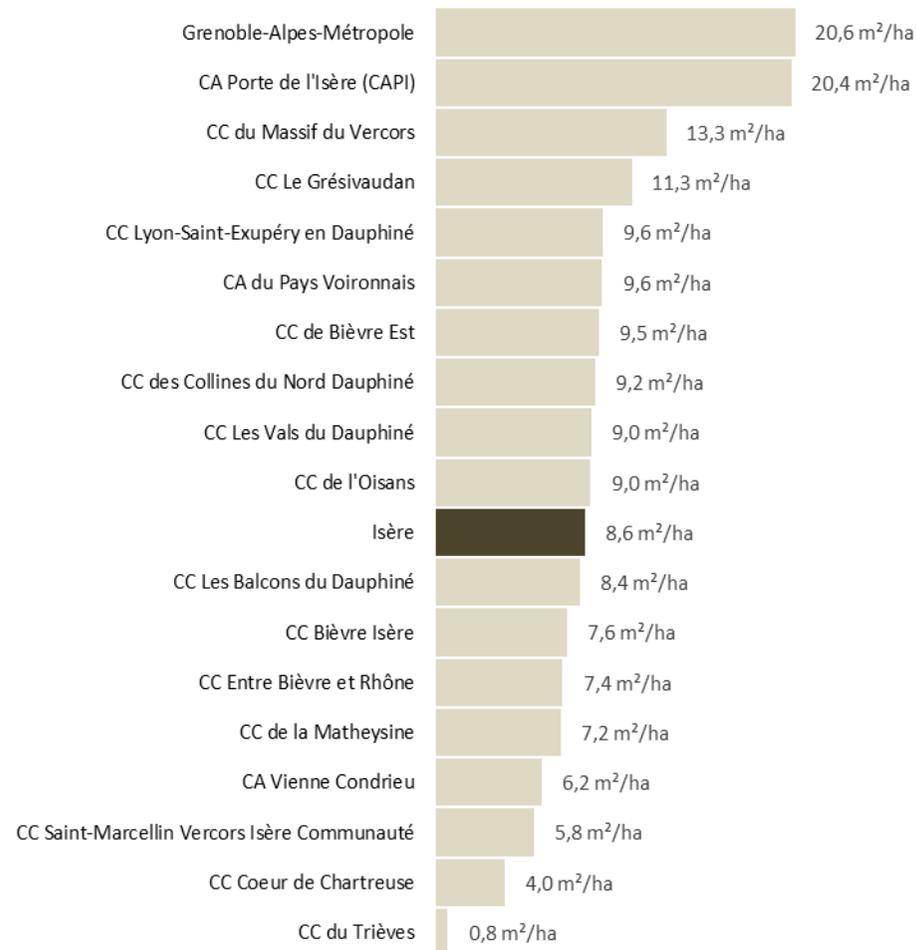
Les territoires n'ayant pas la même superficie, leur comparaison est possible en rapportant la surface ayant changé d'usage à la surface agricole du territoire.

En 2019, la croissance des espaces urbains représente 3,5 m² par ha du territoire départemental. **Rapportée à la surface agricole, cette croissance s'élève à 8,9 m² par ha.**

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).

Conception : Safer AuRA
Source : MAJIC DGFIP 2019

Entre 2015 et 2019, en moyenne :



+270 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.

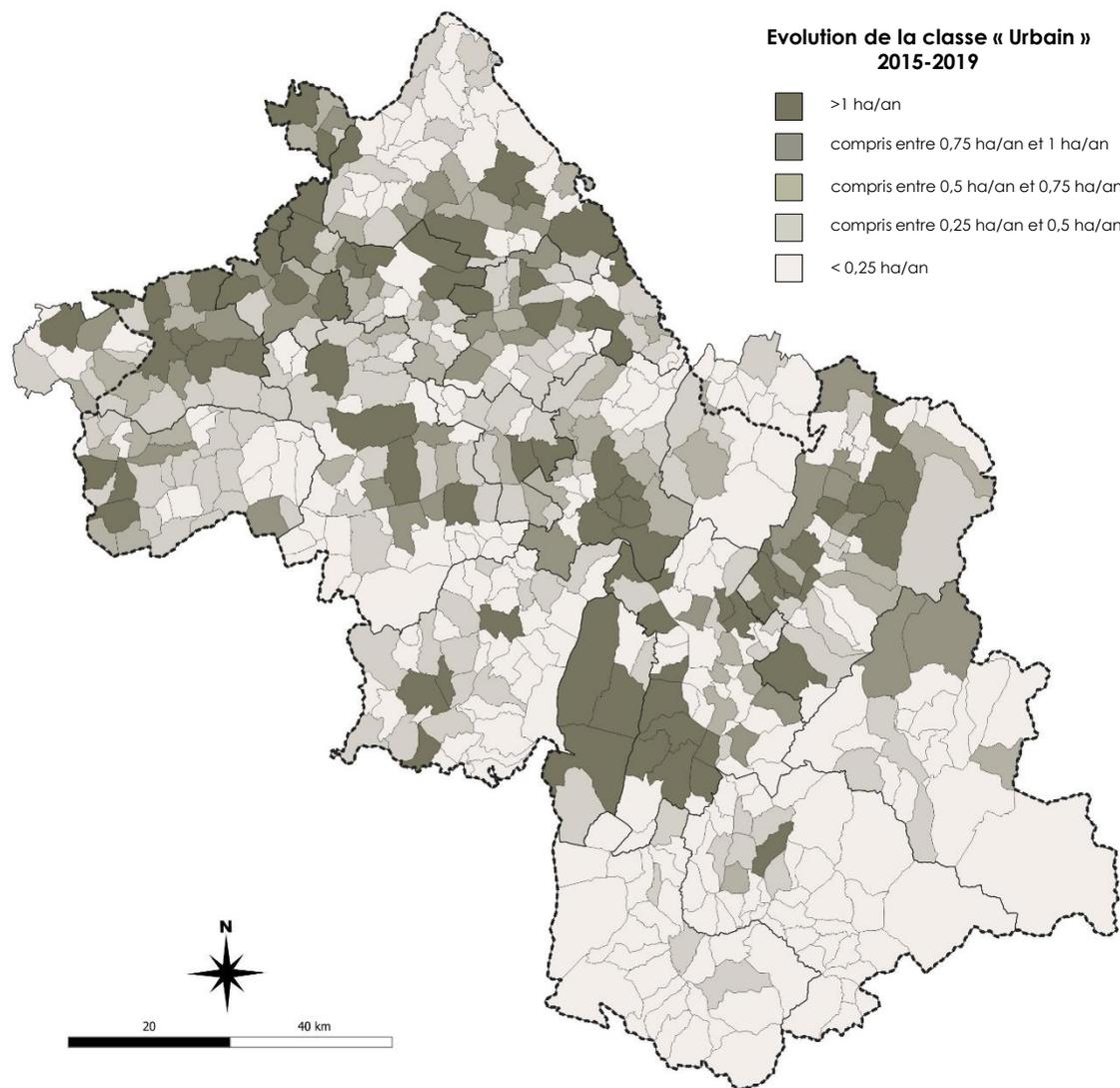
A retenir

- Commune où la croissance est la plus forte : **Villette-d'Anthon (11,2 ha/an)**
- **76 communes (15 % des communes du département)** ont connu une croissance des espaces urbains bâtis supérieure à 1 ha/an entre 2015 et 2019
- **32 communes (6 % des communes du département)** n'ont pas connu de croissance des espaces urbains bâtis entre 2015 et 2019

Champs d'observation

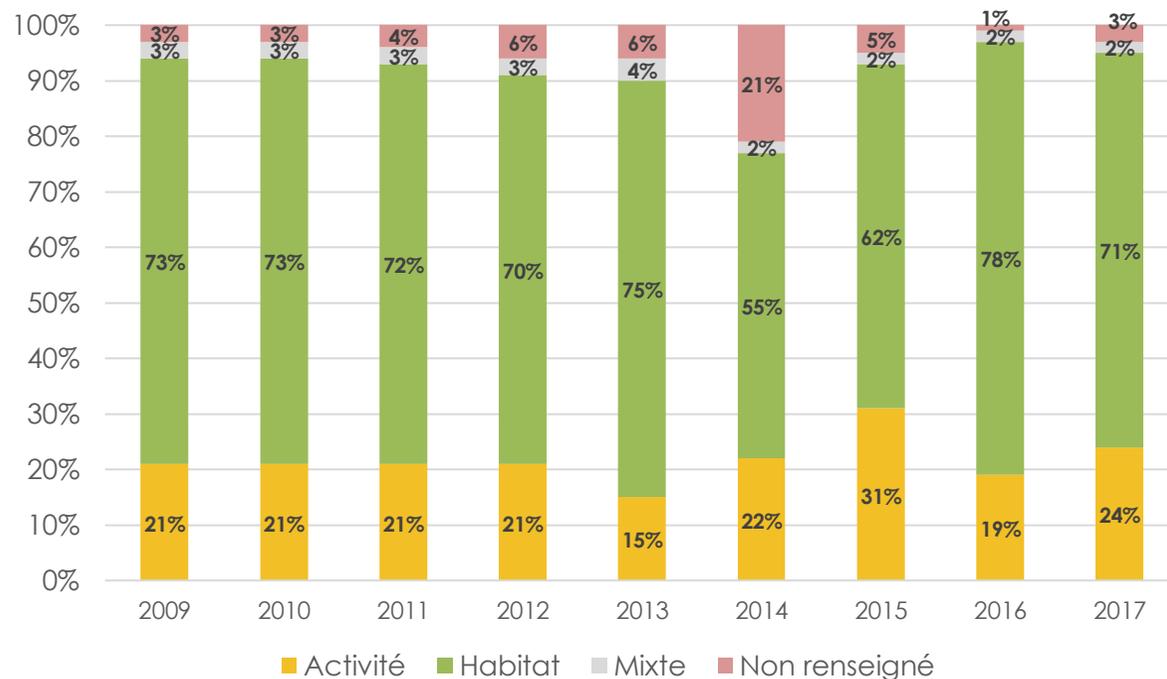
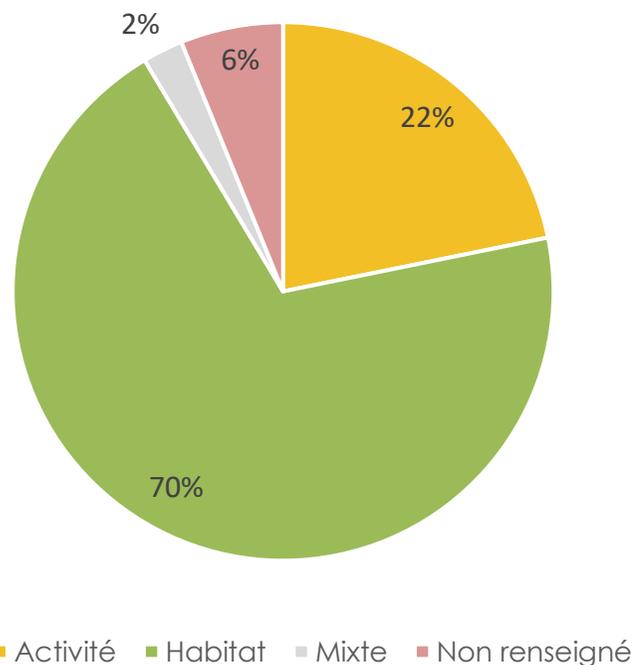
Les chiffres présentés dans cette page ne concernent que la classe dite « urbain » regroupant les surfaces en natures fiscales de sol (support de bâti) et de jardin (attenant au sol). Les chiffres sont exprimés en valeur absolue à l'échelle communale pour illustrer les volumes urbanisés. On ne tient pas compte ici de la taille du territoire communal, ce qui peut parfois tromper sur l'importance relative de l'urbanisation.

Dynamique d'urbanisation à l'échelle communale entre 2015 et 2019



ISÈRE (2009-2017)

Répartition, selon leur destination, des surfaces nouvellement artificialisées entre 2009 et 2017



A titre de comparaison, à l'échelle régionale, entre 2009 et 2017, **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 31-12-2017. Ces données sont consultables à l'échelle communale sur le site Internet <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>.

Conception : Safer AuRA
Source : CEREMA d'après
fichiers fonciers MAJIC de la
DGFIP

≈ 841 ha/an de recul des surfaces agricoles

Artificialisation = Perte de foncier



377 ha/an
de recul des surfaces agricoles




+ 270 ha/an
progression des surfaces **urbanisées**



+ 74 ha/an
progression des surfaces en mutation (TAB, espaces récréatifs, voie ferrée...)



+ 3 ha/an
progression des surfaces non cadastrées (infrastructures)



+ 30 ha/an
progression des espaces naturels

+

Consommation masquée = Perte d'usage agricole



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




323 ha/an
lors d'un **achat résidentiel**



140 ha/an
lors d'un **achat de loisirs**

Source : SAFER AuRA, d'après DGI – MAJIC 2015-2019
Et d'après base DIA Safer, marché foncier de l'espace rural

Définition

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 témoignent le prix moyen consenti pour acheter ces terrains qui est 5 fois supérieur au prix agricole.



DYNAMIQUE DES MARCHÉS FONCIERS AGRICILES ET RURAUX

En 2019 et variation 2018-2019 :



1149 (-1%)
transactions de biens
Bâti : 216
Non bâti : 933

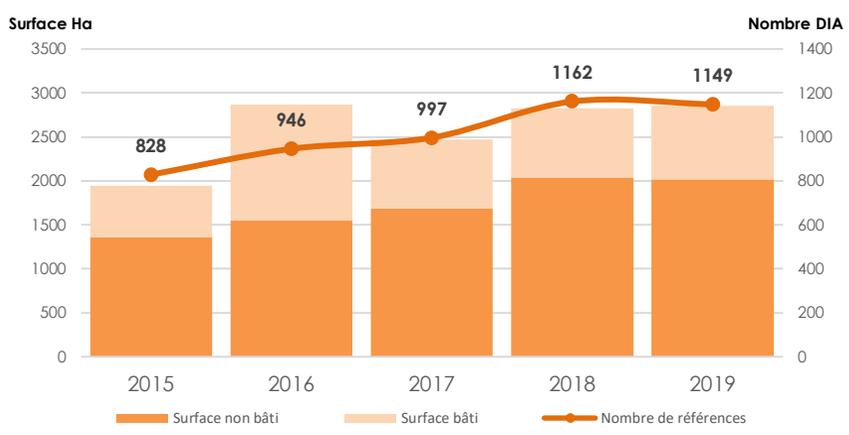


2 855 ha (+1%)
surface échangée
Bâti : 837 ha
Non bâti : 2 018 ha

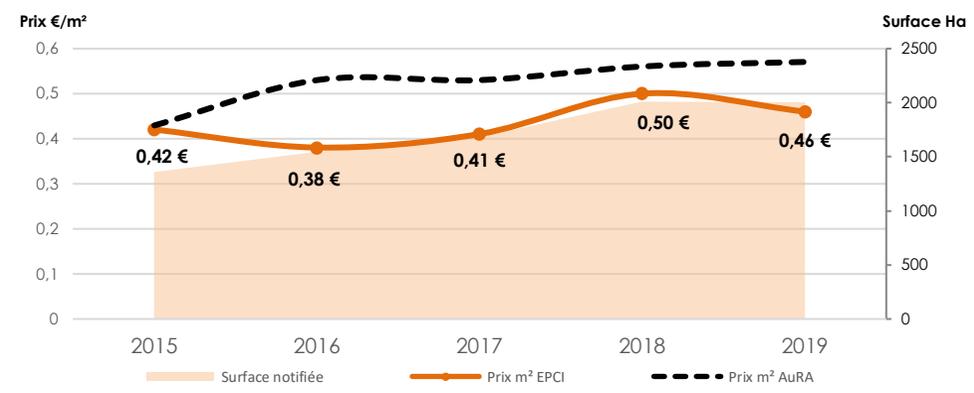


0,46 €/m² (-6%)
Prix moyen non bâti (hors vignes)
Chiffre d'affaire : 64,1 M€

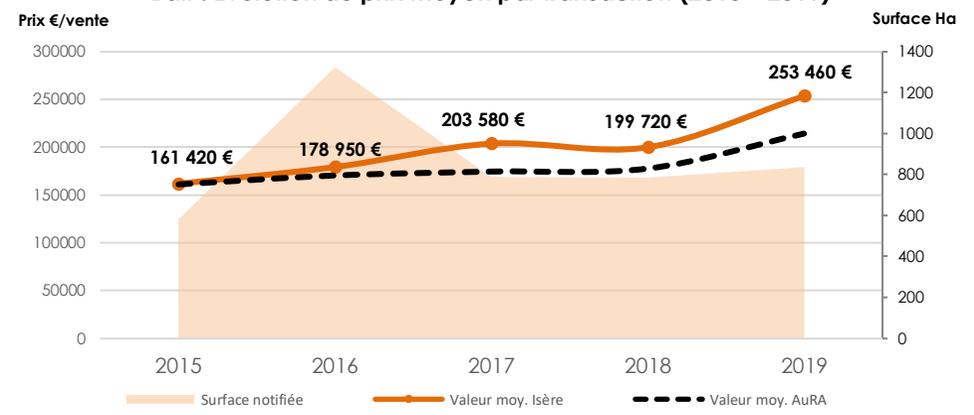
Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2015 – 2019)



Non bâti (hors vignes) : Evolution du prix moyen au m² (2015 – 2019)



Bâti : Evolution du prix moyen par transaction (2015 – 2019)



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

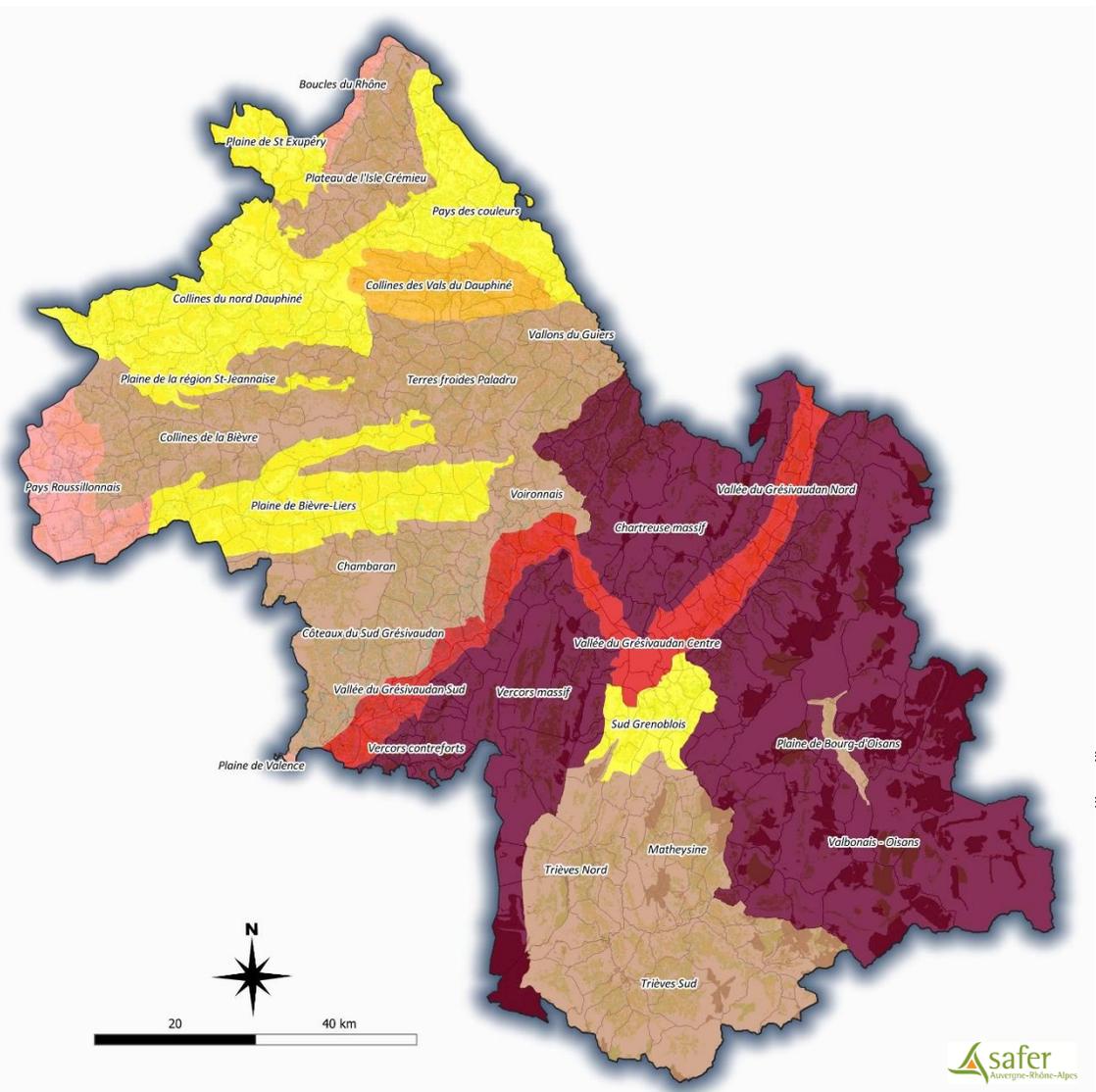
Le marché agricole correspond à tous les biens dont la destination agricole principale est certaine, soit en raison de l'existence d'un bail, soit en raison du statut de l'acquéreur (agriculteur), soit en raison de la nature agricole des terrains et de leur superficie (plus de 5 ha).

Source : Safer - DIA

30 Géomarchés présents sur le territoire départemental

Référentiel des prix des prés et terres selon les différents géomarchés recensés sur le territoire

Production dominante	Prix « prés » Fourchette de prix	Prix « terres » Fourchette de prix
Elevage (Belledonne, Chartreuse Massif, Valbonnais-Oisans, Vercors Contreforts, Vercors Massif)	0,1 €/m ² - 0,45 €/m ²	0,2 €/m ² - 0,8 €/m ²
Polyculture/Elevage (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 ² - 0,4 €/m ²	0,2 €/m ² - 0,6 €/m ²
Polyculture (Collines des Vals du Dauphiné)	0,2 €/m ² - 0,4 €/m ²	0,35 €/m ² - 0,6 €/m ²
Grandes cultures (Collines du Nord Dauphiné, Pays des Couleurs, Plaine de Bièvre-Liers, Plaine de la Bourbre et du Catalan, Plaine de la Région Saint-Jeannaise, Sud Grenoblois)	0,2 €/m ² - 0,6 €/m ²	0,3 €/m ² - 1 €/m ²
Grandes cultures/Arboriculture (Boucles du Rhône, Pays Roussillonnais, Plaine de Valence)	0,2 €/m ² - 0,35 €/m ²	0,3 €/m ² - 0,7 €/m ²
Grandes cultures/Nucciculture (Vallée du Grésivaudan Centre, Vallée du Grésivaudan Nord, Vallée du Grésivaudan Sud)	0,3 €/m ² - 1 €/m ²	0,4 €/m ² - 1,4 €/m ²



À propos des géomarchés agricoles

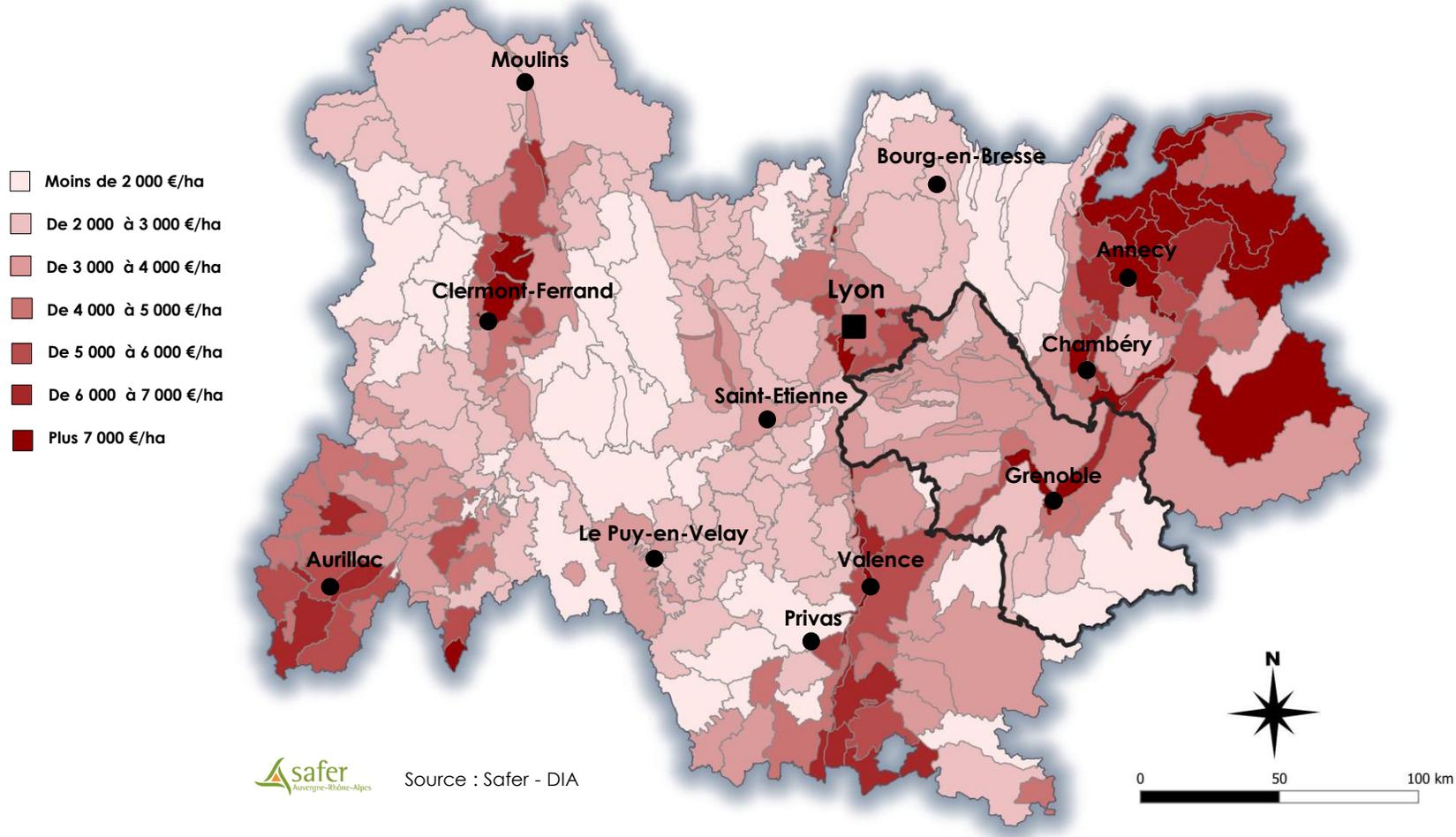
Les géomarchés sont des unités géographiques considérées comme homogènes du point de vue des marchés agricoles. Ils ont été établis à dire d'expert par les conseillers fonciers de la Safer et soumis pour validation au comité d'experts de l'OFPI.

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.

Source : Safer - DIA



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

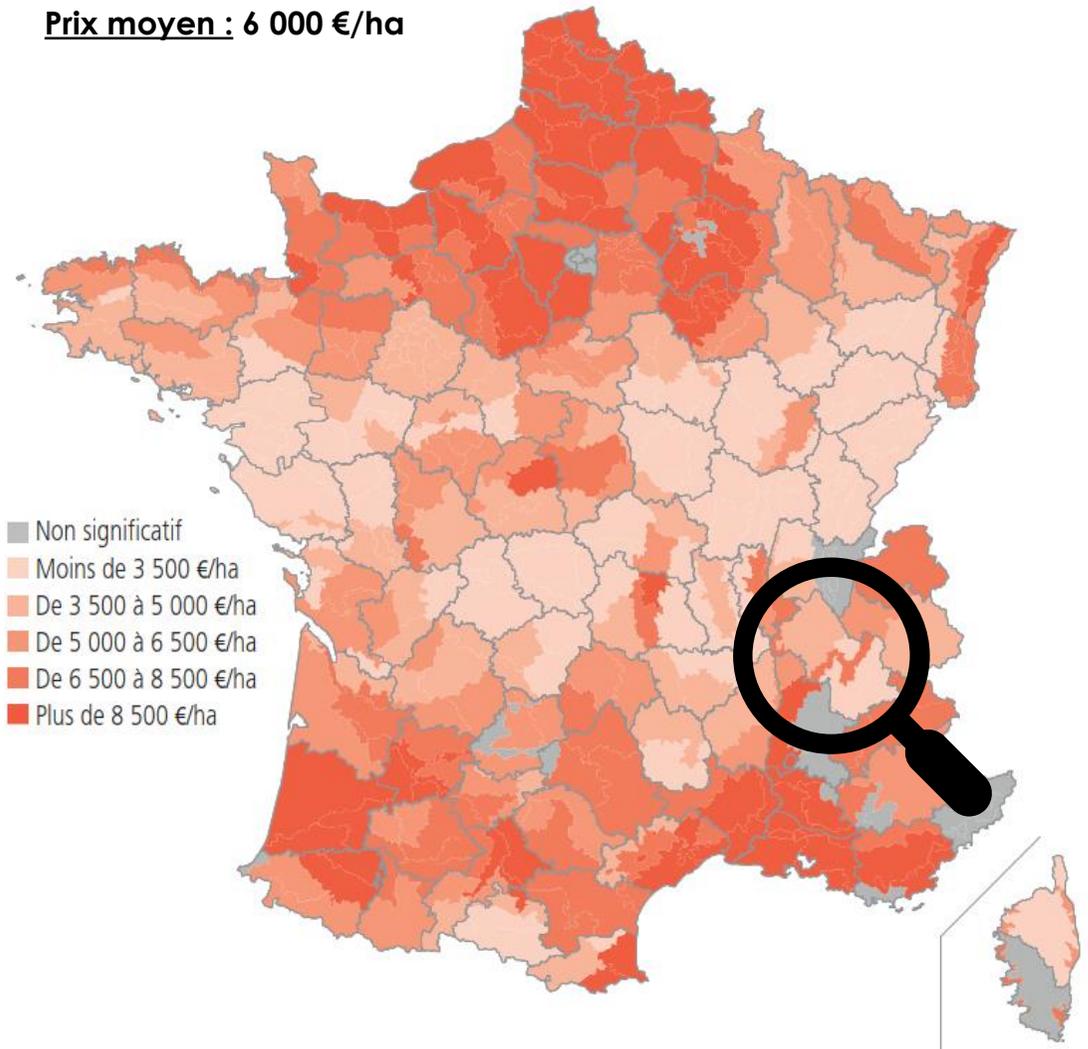


A retenir

- Un prix moyen des **terres et prés** s'établissant à **4 600 €/ha** pour le département de l'**Isère**, contre 5 600 €/ha à l'échelle régionale
- **299 géomarchés** témoignant de la grande diversité des prix du foncier agricole sur l'ensemble du territoire régional.

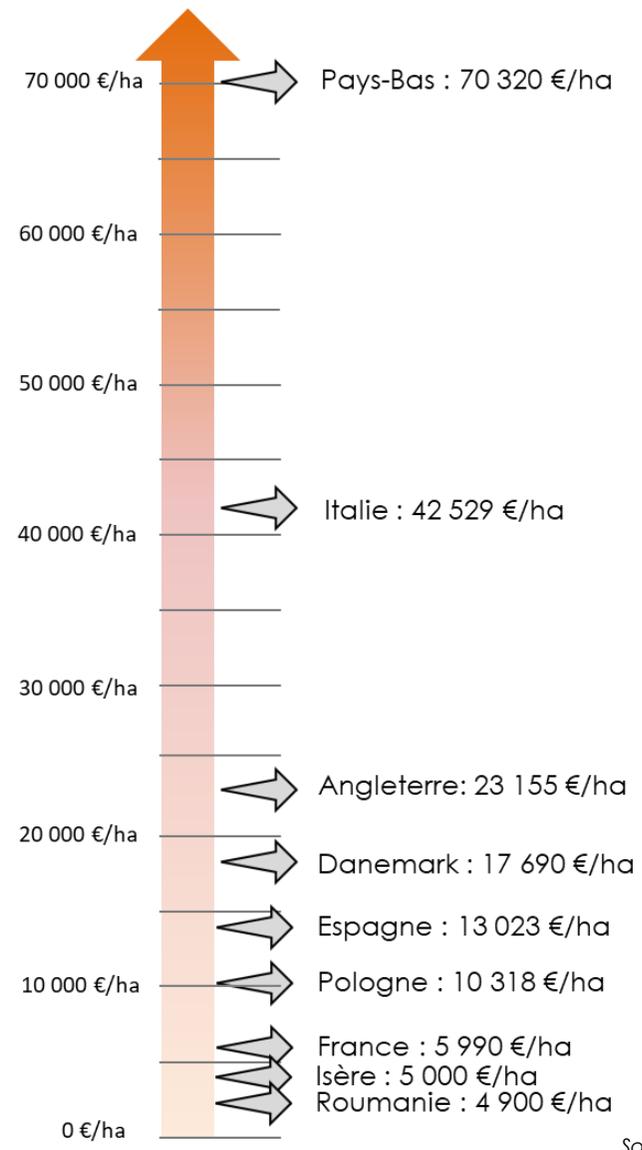
Prix des terres et prés libres en France en 2019 Répartition par région agricole

Prix moyen : 6 000 €/ha



Source : Terre d'Europe SCAFR d'après Safer et SSP

Prix des terres arables en Europe 2018



Source : Eurostat

MARCHÉ RÉSIDENTIEL INCLUANT DES TERRAINS AGRICOLES

En 2019 et
variation
2018-2019 :



2147 (+8,5%)
transactions de biens



908 ha (+9,5%)
surface échangée

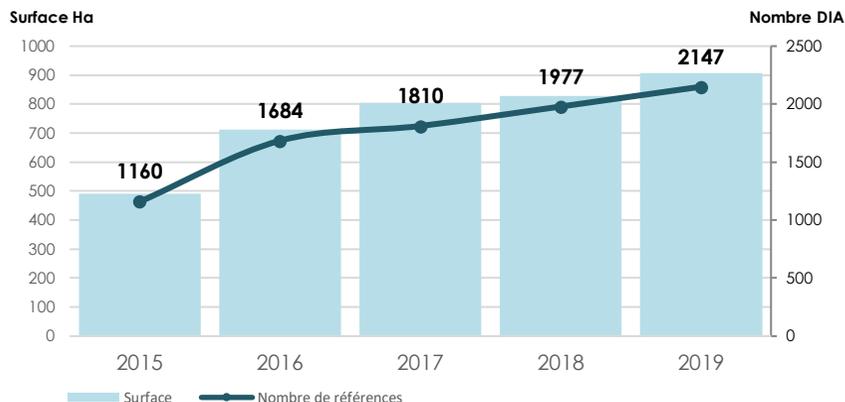
Surface moyenne
par vente: **4 200 m²**



243 060 €/vente (+8%)
Prix moyen d'un bien résidentiel

Chiffre d'affaire : **521,9 M€**

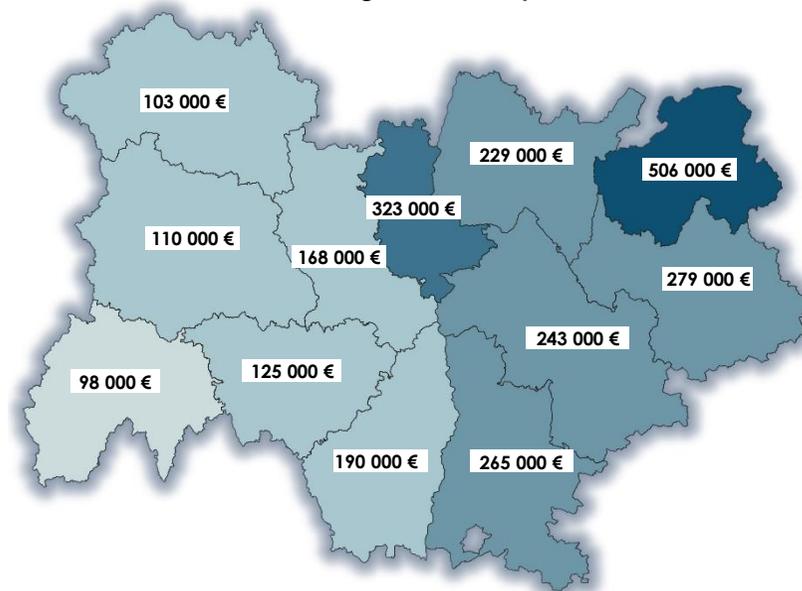
Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2015 – 2019)



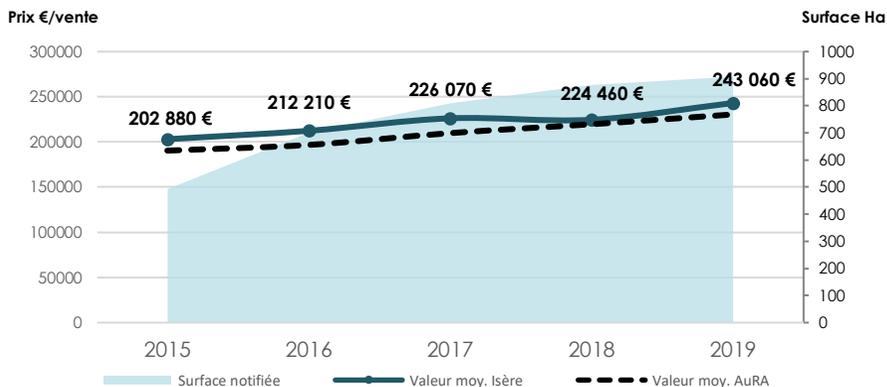
Point de vigilance

La loi LAAF datant du 13 Octobre 2014 a renforcé l'obligation de transmission par les notaires de l'ensemble des ventes opérées au sein du marché foncier de l'espace rural. L'évolution du nombre de ventes constatée depuis 2015 (notamment celles alimentant ce segment de marché) s'explique en grande partie par cette évolution technique et ne reflète pas totalement la dynamique réelle du marché foncier.

Prix moyen d'un bien résidentiel en 2019 selon les départements d'Auvergne-Rhône-Alpes



Evolution du prix moyen par transaction (2015 – 2019)



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.

Source : Safer - DIA

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

En 2019 et
variation
2018-2019 :



1131 (+12%)
transactions de biens



325 ha (+18%)
surface échangée

Surface moyenne
par vente : **2 900 m²**



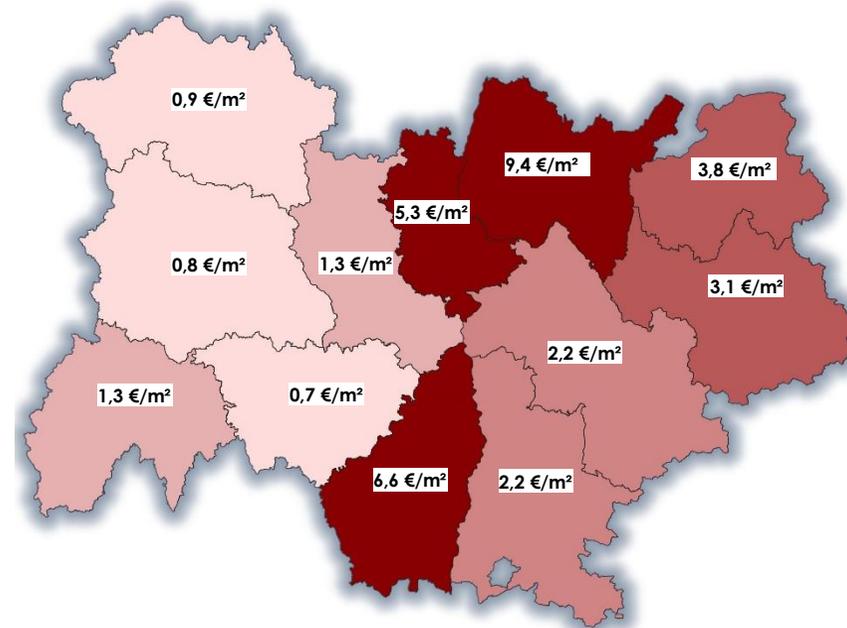
2,17 € (+75%)
Prix moyen au m²

Chiffre d'affaire : **7,1 M€**
Prix moyen par vente : **6 240 €**

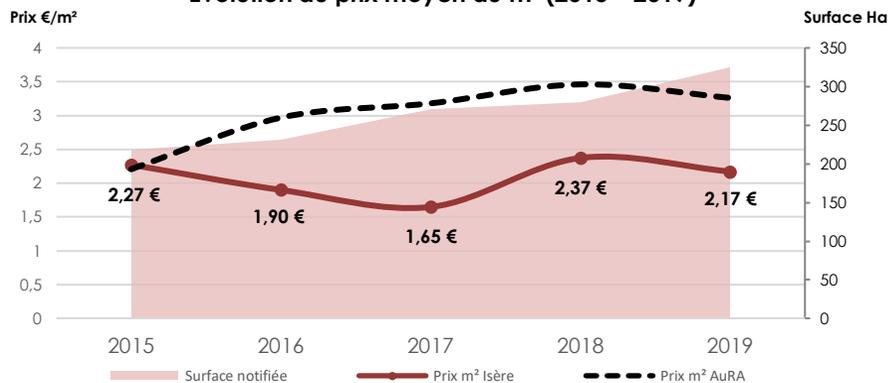
Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2015 – 2019)



Prix moyen au m² pratiqué au sein du marché d'agrément et de loisirs en 2019 selon les départements d'Auvergne-Rhône-Alpes



Evolution du prix moyen au m² (2015 – 2019)



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).

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.

Source : Safer - DIA

En 2019 et variation 2018-2019 :



283 (-12%)
 transactions de biens
 Forêts : 237
 Autres : 46

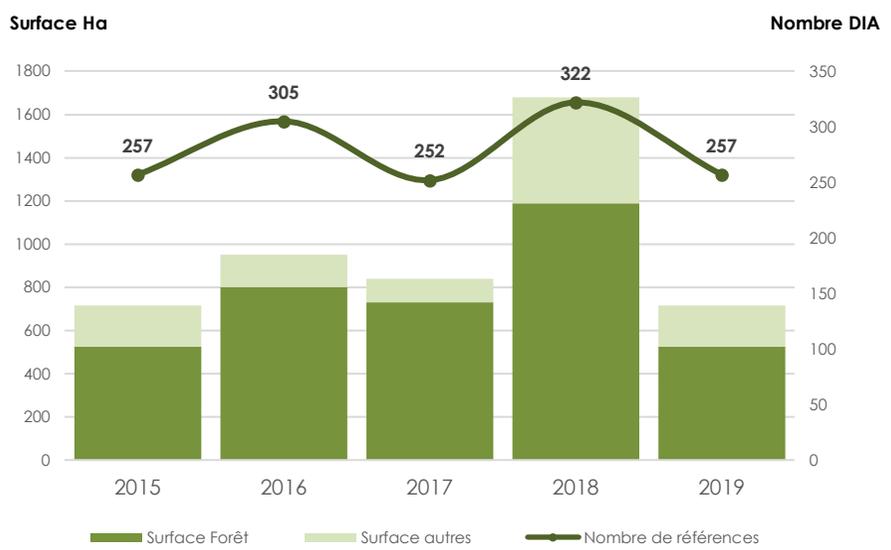


807 ha (+ 100%)
 surface échangée
 Forêts : 657 ha
 Autres : 127 ha

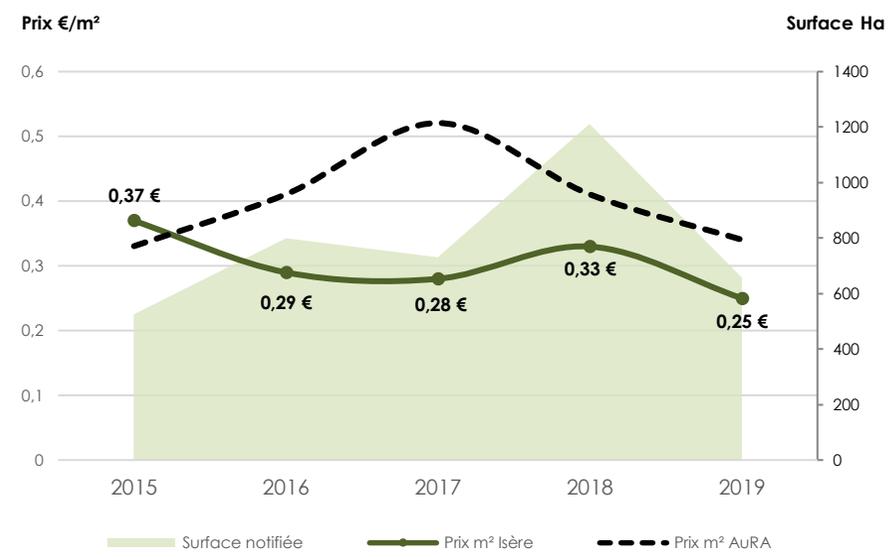


2,65 M€ (+ 57%)
 Chiffre d'affaire
 Forêts : 1,7 M€
 Autres : 0,95 M€

Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2015 – 2019)



Marché forestier : Evolution du prix moyen au m² (2015 – 2019)



A retenir

- Un marché composé en majorité de ventes d'espaces forestiers (81 % des surfaces en 2019).
- En 2019, ce segment de marché représente **15%** des surfaces vendues sur l'ensemble du territoire départemental.
- Depuis 2015, les prix moyens au m² pratiqués au sein du marché forestier oscillent entre **0,2 €/m²** et **0,4 €/m²**. On constate néanmoins des prix moyens qui diminuent progressivement sur l'ensemble de la période.

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.



SURFACES AGRICOLES PRODUCTIVES DÉCLARÉES EN 2018

En 2018 et variation 2017-2018 :



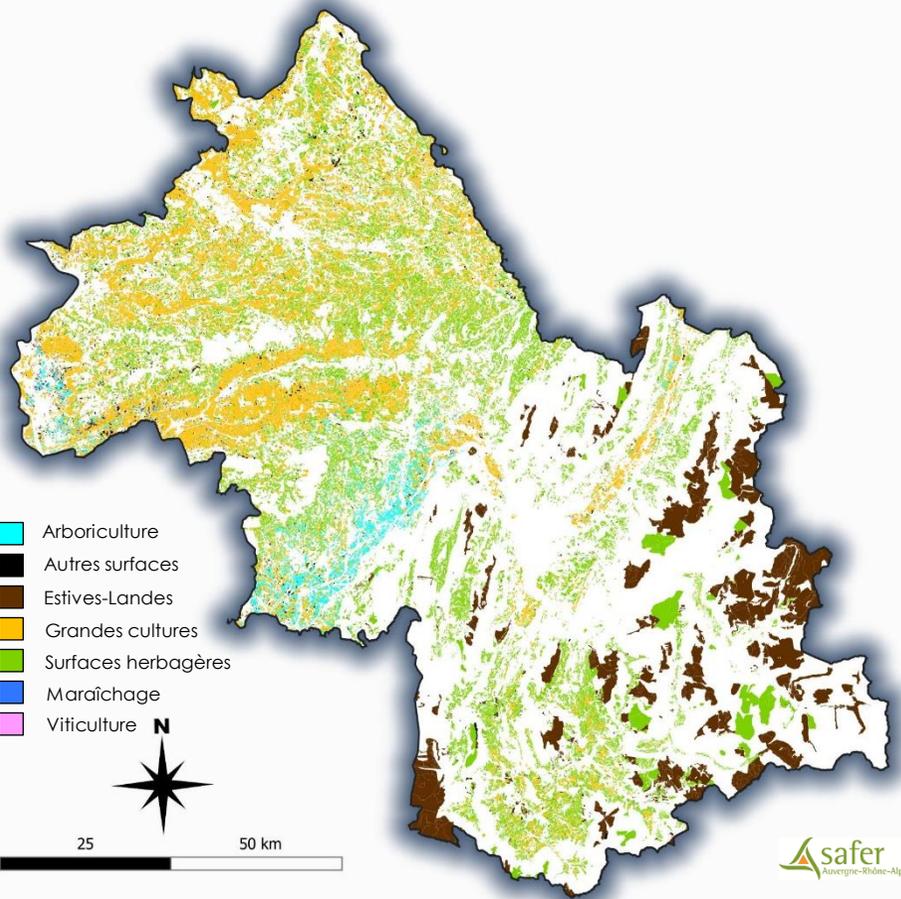
293 154 ha (+0,2%)
déclarés
Soit 37 % de la surface du territoire



23 000 ha (+15%)
déclarés
Soit 7,8 % de la surface agricole déclarée



4 307 (-4%)
déclarants dont le siège se situe sur le territoire



Répartition des surfaces agricoles déclarées selon leur nature de culture

Nature de culture	Surface en ha	Part de la surface agricole déclarée
Arboriculture	9 683 ha (+2%)	3 %
Estives-Landes (dont Alpages)	53 571 ha (+3%)	18,5 %
Grandes cultures (céréales, oléagineux, etc.)	101 845 ha (-1%)	35 %
Surfaces herbagères	120 616 ha (+0,4%)	41 %
Maraîchage	1 082 ha (-3%)	0,4 %
Viticulture	173 ha (-4%)	0,1 %
Autres surfaces (Divers, Jachères, etc.)	6 184 ha (-1%)	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).

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.

Source : ASP PAC 2018

2

DYNAMIQUES DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN 2019

1. PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE
2. LES DYNAMIQUES DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS
 - Le marché foncier des terrains à bâtir (Perval)
 - Le marché immobilier de l'individuel ancien (Perval)
 - Le marché immobilier du collectif ancien (Perval)
3. LE PROFIL DES ACQUÉREURS
4. LES DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION NEUVE
 - Le marché immobilier du collectif neuf (Cecim et ECLN)
 - La construction neuve (Sitadel)
5. L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE COMMERCIALE



Description des bases de données utilisées

TRANSACTIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

Perval

Base notariale sur les transactions de terrains à bâtir et de logements

Avantages :

Information détaillée sur les transactions et les acquéreurs des biens

Précaution :

Non exhaustive (environ les 2/3 des transactions sont renseignées)

Utilisation OFPI :

Pour les marchés des terrains à bâtir, de l'individuel ancien et du collectif ancien

CECIM & ECLN

Bases sur la commercialisation des logements neufs

Avantages :

Information détaillée sur les logements mis en vente et réservés

Précaution :

Données redressées pour ECLN / Données exhaustives qu'à partir de 2016 pour CECIM

Utilisation OFPI :

Pour le marché immobilier du collectif neuf

CONSTRUCTION NEUVE

Sit@del2

Base sur les autorisations d'urbanisme (PC, PA...)

Avantages :

Information sur les logements et locaux autorisés et commencés par typologie

Précaution :

Délai de transmission à prendre en compte (date réelle / prise en compte)

Utilisation OFPI :

Pour l'évolution de la construction neuve

OFFRE EN COMMERCES

LSA Expert

Base sur les grandes et moyennes surfaces commerciales (GMS)

Avantages :

Recensement presque exhaustif des GMS appartenant à des enseignes.

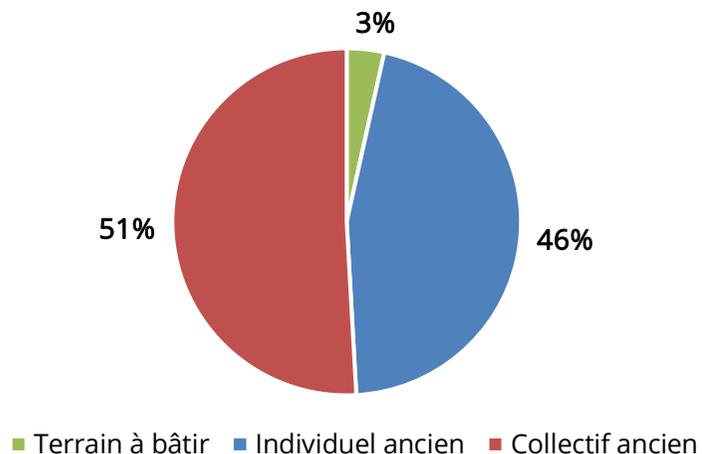
Précaution :

Il y a quelques manques et les commerces indépendants ne sont pas recensés

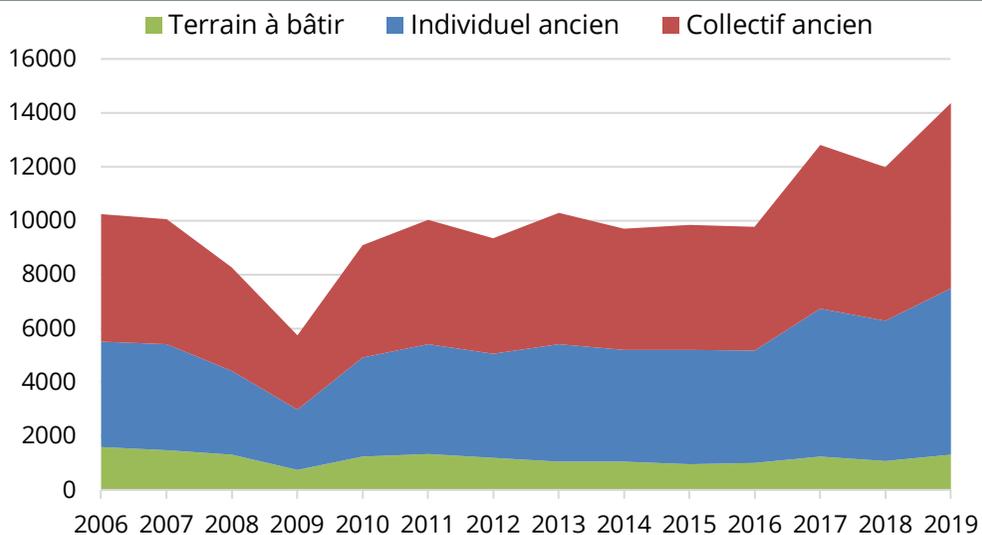
Utilisation OFPI :

Pour l'évolution de l'offre commerciale du territoire

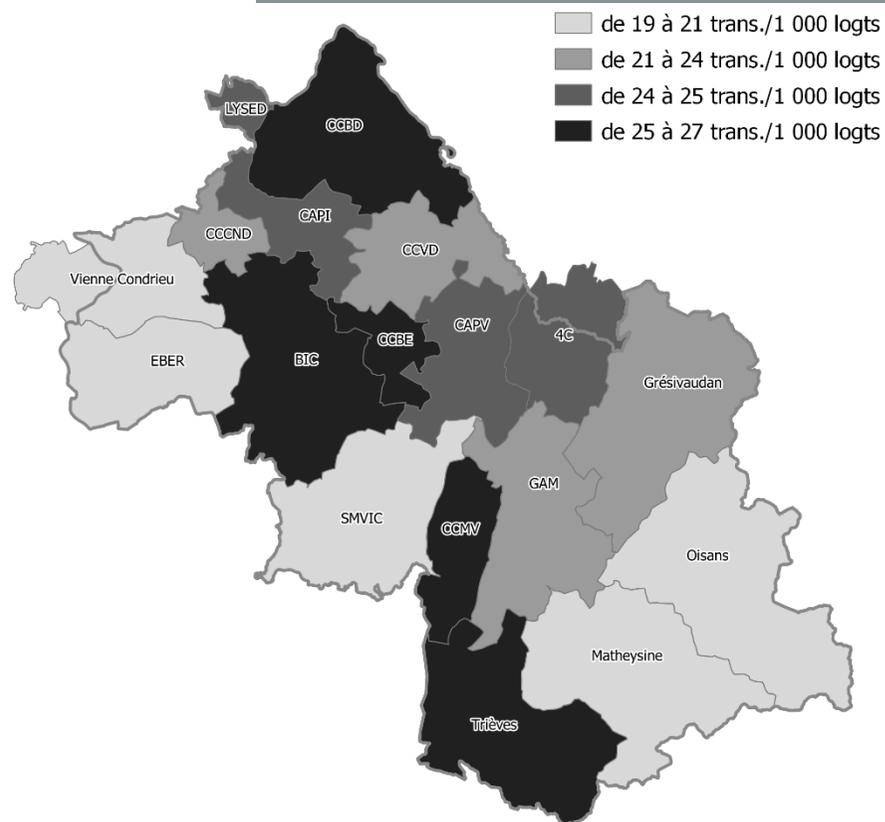
Répartition des transactions en fonction du type de bien en 2019



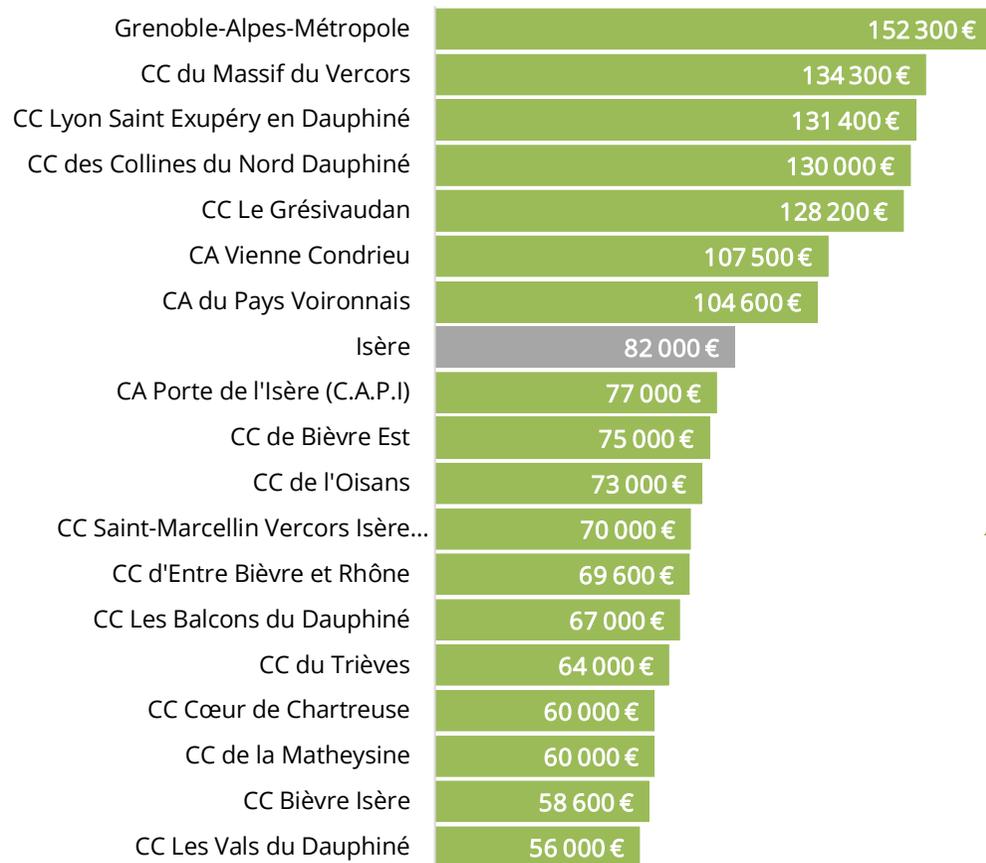
Nombre de transactions en fonction du type de bien entre 2006 et 2019



Dynamisme du marché en 2019 (en nombre de transactions pour 1 000 logements)



Positionnement des prix des terrains à bâtir dans le marché isérois en 2019



Champs d'observation

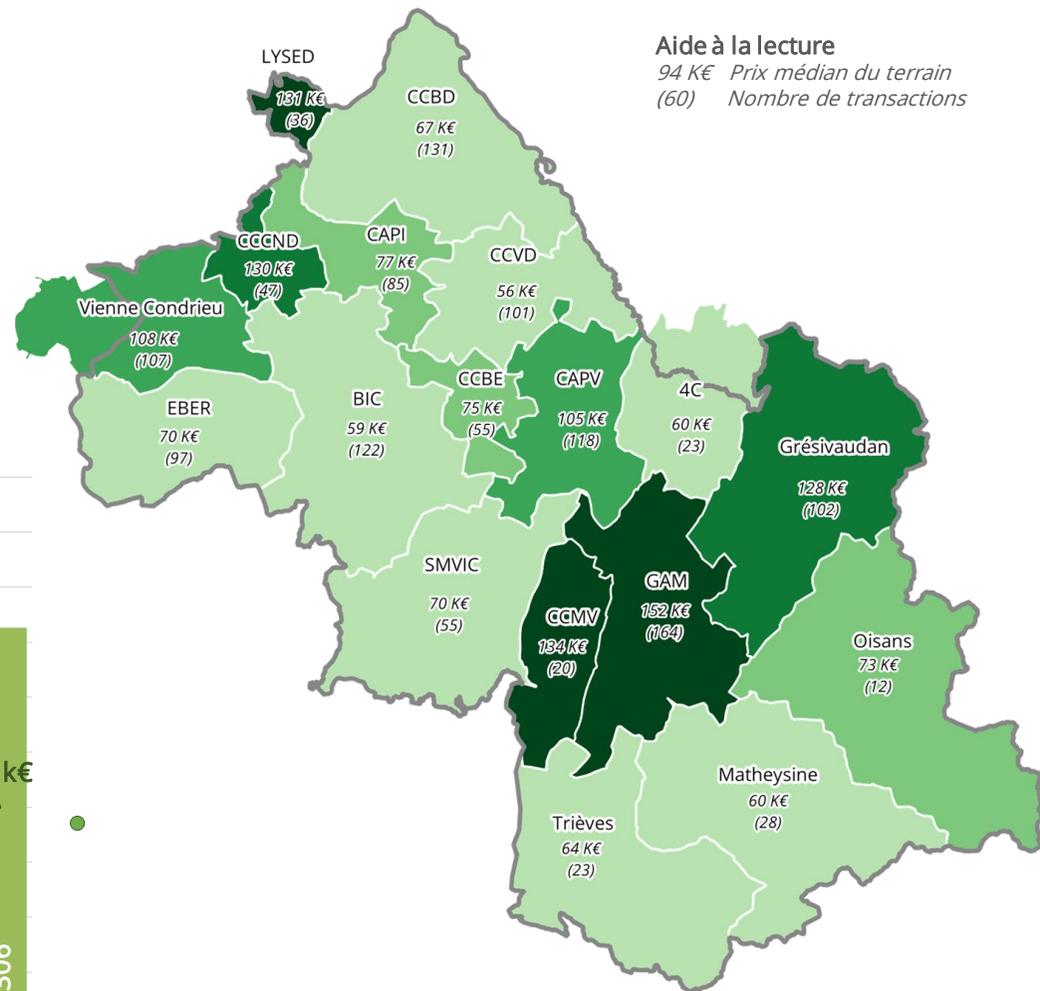
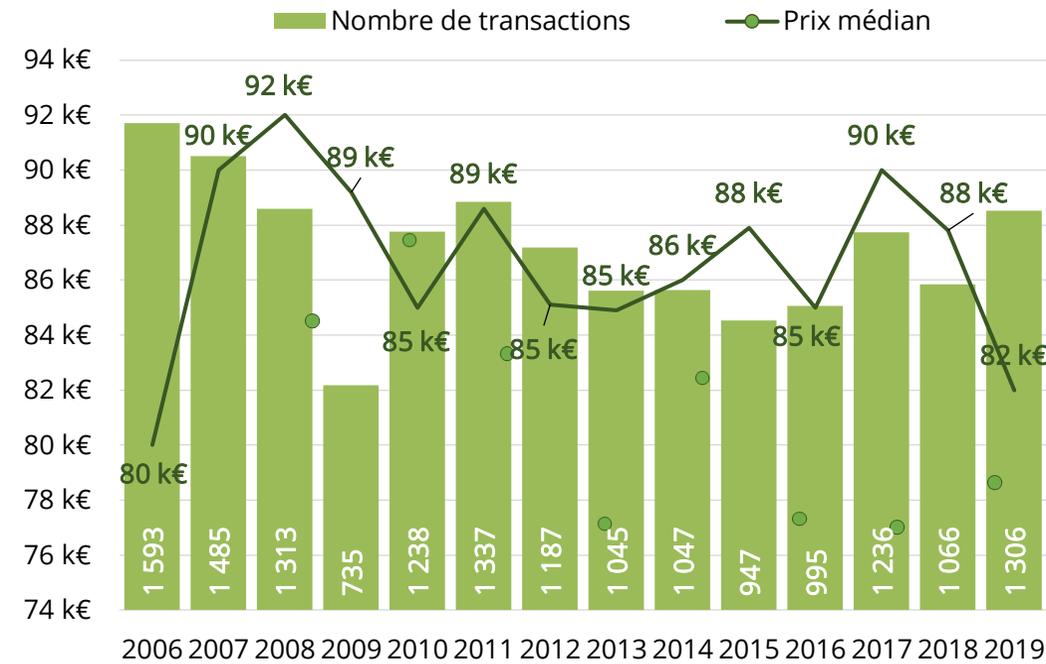
Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

Ces transactions portent sur les terrains acquis par des particuliers pour faire construire une maison (ventes de gré à gré uniquement).

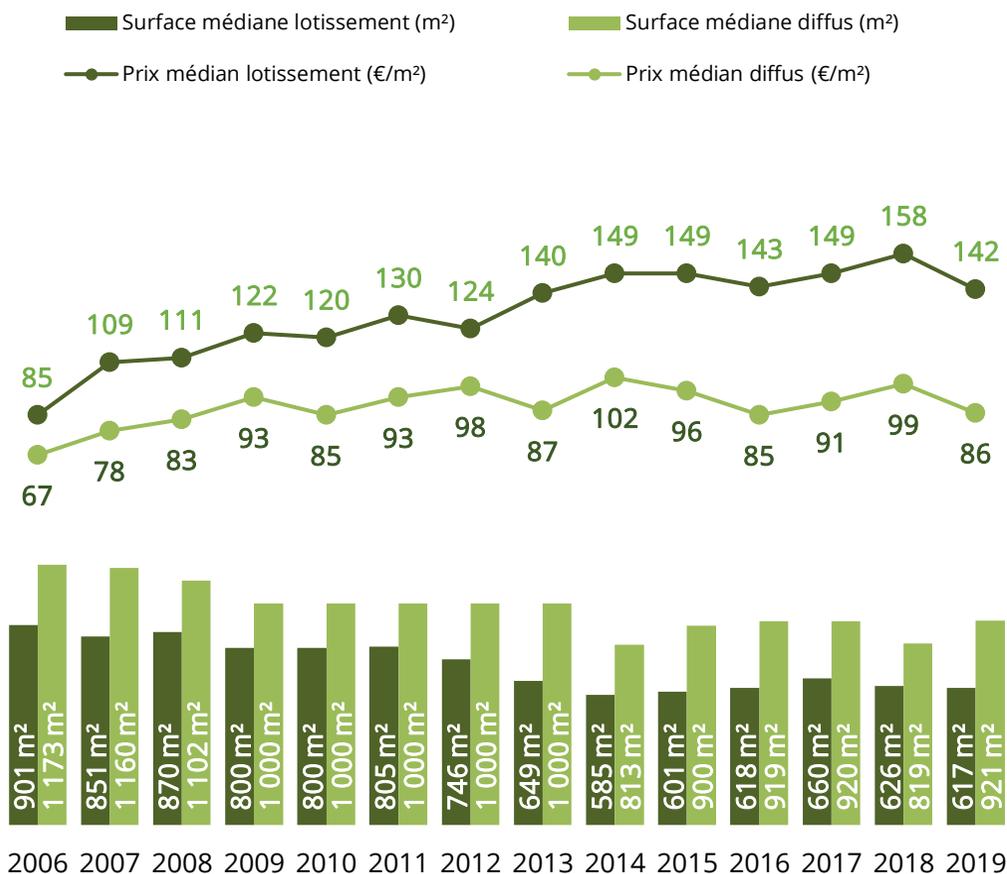
Ne sont retenus que les terrains dont la surface est renseignée et comprise entre 50 et 5 000 m², dont le prix HT est supérieur ou égal à 1 524,49 €, les terrains non encombrés et les terrains viabilisés ou viabilisables.

Prix médian des terrains à bâtir et nombre de transactions (2017-2019)

Prix médian des terrains à bâtir et volumes de transactions entre 2006 et 2019



Evolution du prix des terrains à bâtir entre 2006 et 2019



Détails des valeurs de marchés des terrains à bâtir en 2019

	Répartition	Prix médian
Moins de 500 m²	18 %	74 580 €
De 500 à 999 m²	49 %	89 700 €
De 1 000 à 1 499 m²	21 %	78 000 €
De 1 500 à 1 999 m²	6 %	80 000 €
Supérieur à 2 000 m²	7 %	79 500 €

2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN

Positionnement des prix de l'individuel ancien dans le marché isérois en 2019

Grenoble-Alpes-Métropole	308 400 €
CC du Massif du Vercors	305 900 €
CC Le Grésivaudan	295 000 €
CC des Collines du Nord Dauphiné	262 800 €
CA Vienne Condrieu	262 500 €
CC Lyon Saint Exupéry en Dauphiné	261 800 €
CA du Pays Voironnais	235 800 €
CC de l'Oisans	224 700 €
Isère	223 400 €
CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	215 000 €
CC Les Balcons du Dauphiné	202 000 €
CC Saint-Marcellin Vercors Isère...	190 000 €
CC d'Entre Bièvre et Rhône	190 000 €
CC de Bièvre Est	189 600 €
CC Les Vals du Dauphiné	187 700 €
CC Bièvre Isère	187 100 €
CC Cœur de Chartreuse	178 500 €
CC du Trièves	166 500 €
CC de la Matheysine	134 500 €



Champs d'observation

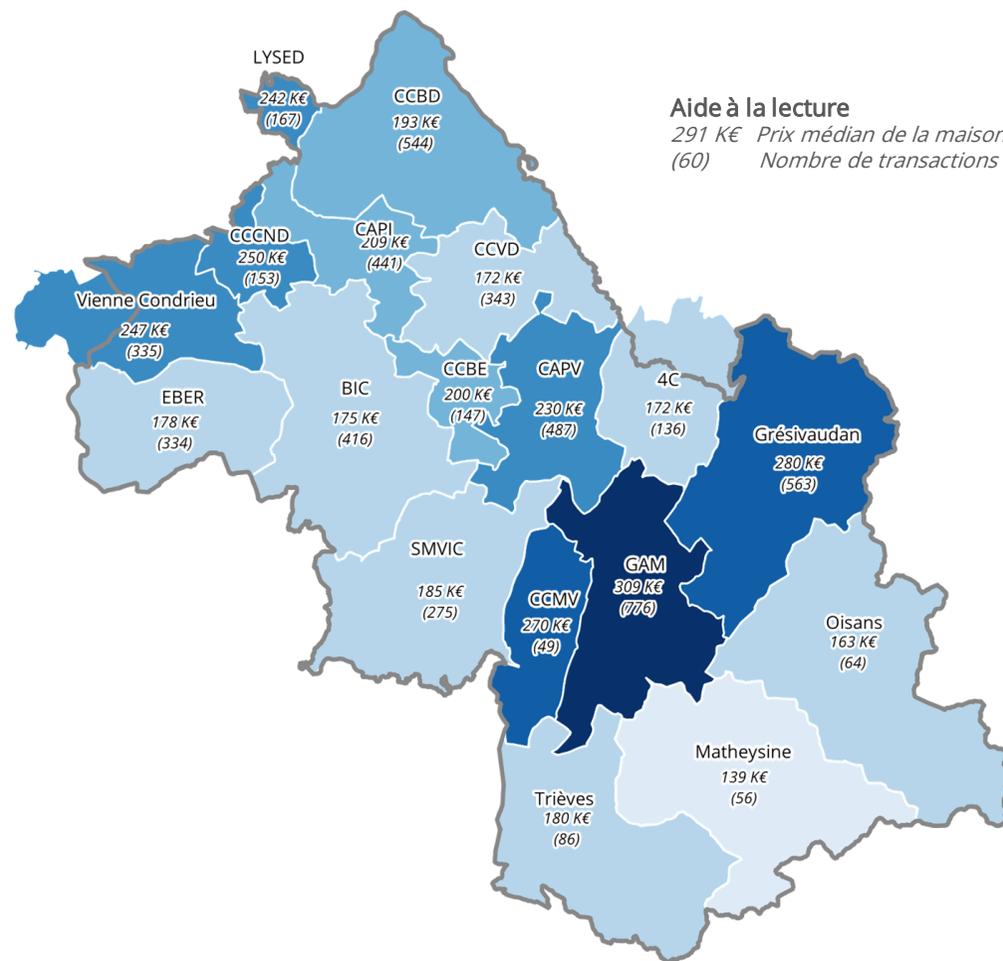
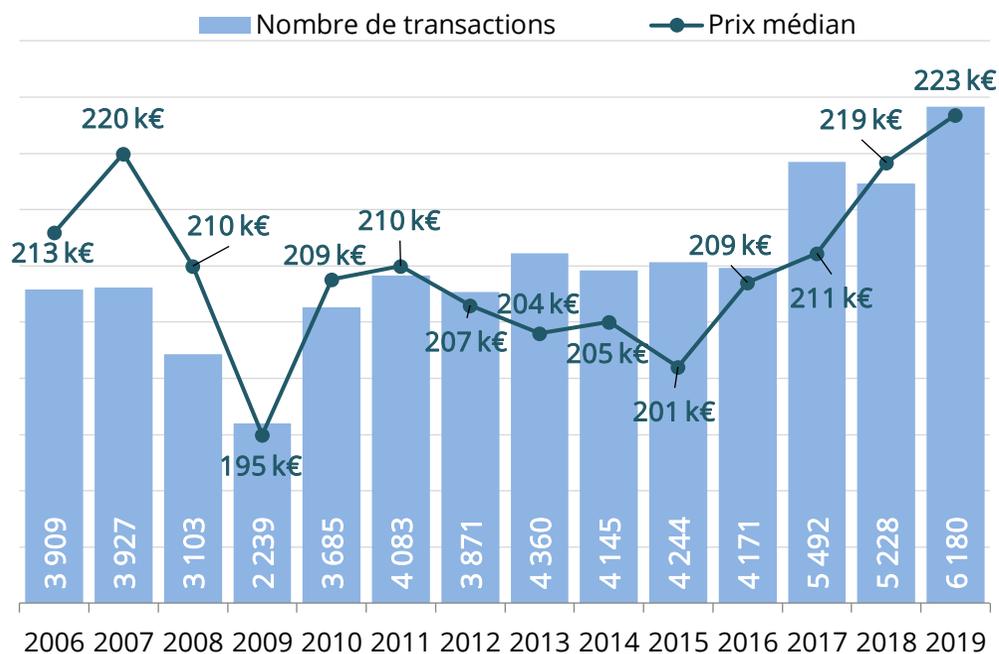
Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

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.

Prix médian de l'individuel ancien et nombre de transactions (2017-2019)

Prix médian de l'individuel ancien et volumes de transactions entre 2006 et 2019



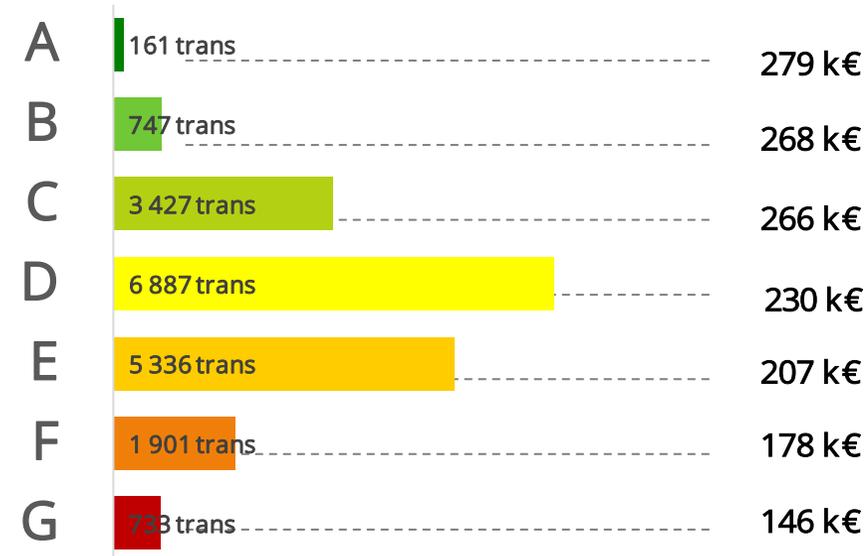
Prix médian des maisons anciennes en fonction de leur période de construction (2015-2019)



Détails des valeurs de marchés de l'individuel ancien en 2019

	Répartition	Prix médian
3 pièces et moins	11 %	133 440 €
4 pièces	27 %	200 000 €
5 pièces	31 %	230 000 €
6 pièces	31 %	267 540 €

Prix médian des maisons anciennes en fonction de leur étiquette énergétique (2015-2019)



2. LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN

Positionnement des prix du collectif ancien dans le marché isérois en 2019

CC des Collines du Nord Dauphiné	3 380 €/m ²
CC de l'Oisans	3 230 €/m ²
CC du Massif du Vercors	2 470 €/m ²
CC Le Grésivaudan	2 290 €/m ²
Grenoble-Alpes-Métropole	2 130 €/m ²
Isère	2 100 €/m ²
CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	1 970 €/m ²
CC Bièvre Isère	1 940 €/m ²
CA Vienne Condrieu	1 930 €/m ²
CA du Pays Voironnais	1 920 €/m ²
CC Les Balcons du Dauphiné	1 900 €/m ²
CC Lyon Saint Exupéry en Dauphiné	1 840 €/m ²
CC Les Vals du Dauphiné	1 750 €/m ²
CC Cœur de Chartreuse	1 700 €/m ²
CC Saint-Marcellin Vercors Isère...	1 650 €/m ²
CC du Trièves	1 620 €/m ²
CC de Bièvre Est	1 590 €/m ²
CC d'Entre Bièvre et Rhône	1 470 €/m ²
CC de la Matheysine	1 400 €/m ²



*Moins de 6 transactions

Champs d'observation

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

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.

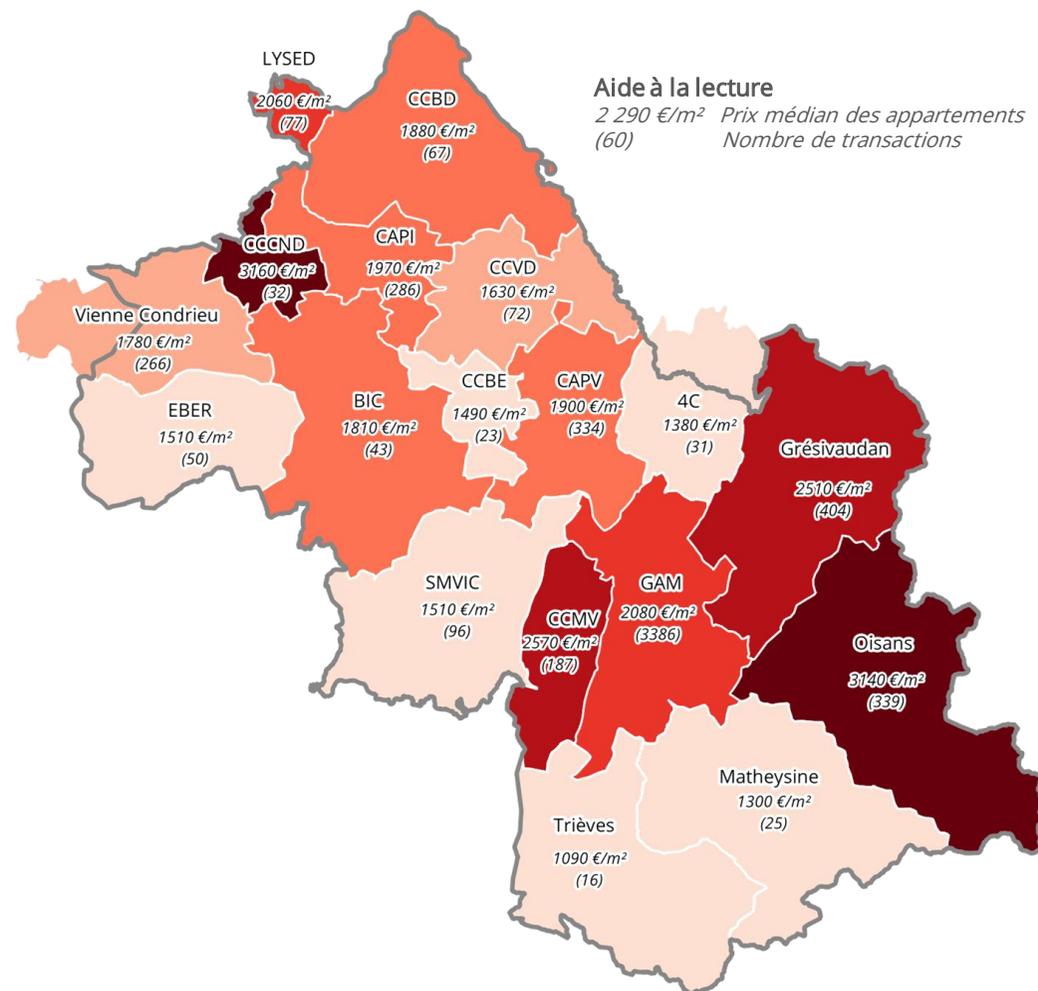
2. LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN

Prix médian du collectif ancien et volumes de transactions entre 2006 et 2019

■ Nombre de transactions ● Prix médian (€/m²)



Prix médian du collectif ancien et nombre de transactions (2017-2019)



2. LE MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN

Prix médian des appartements anciens en fonction de leur période de construction (2015-2019)

Avant 1949

2 140 €/m²
494 trans.

1950 à 1975

1 860 €/m²
2 693 trans.

1976 à 1989

2 170 €/m²
1 532 trans.

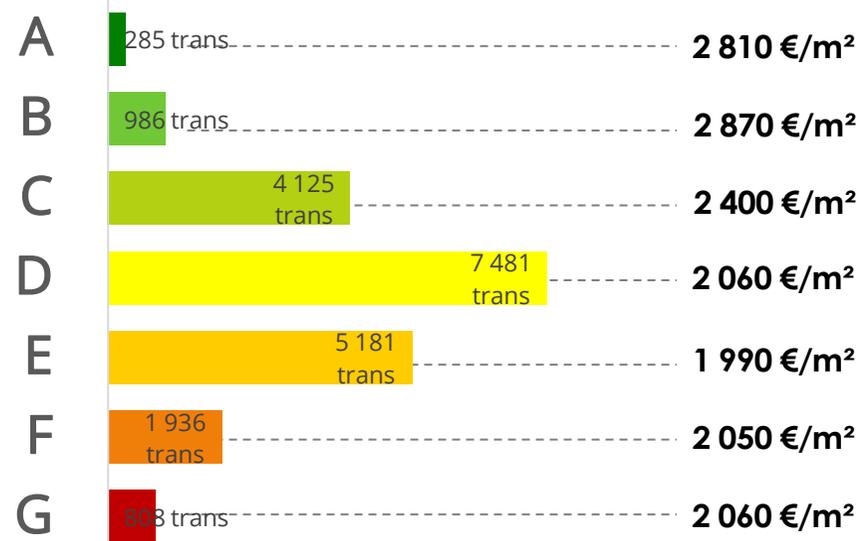
Après 1990

2 640 €/m²
4 148 trans.

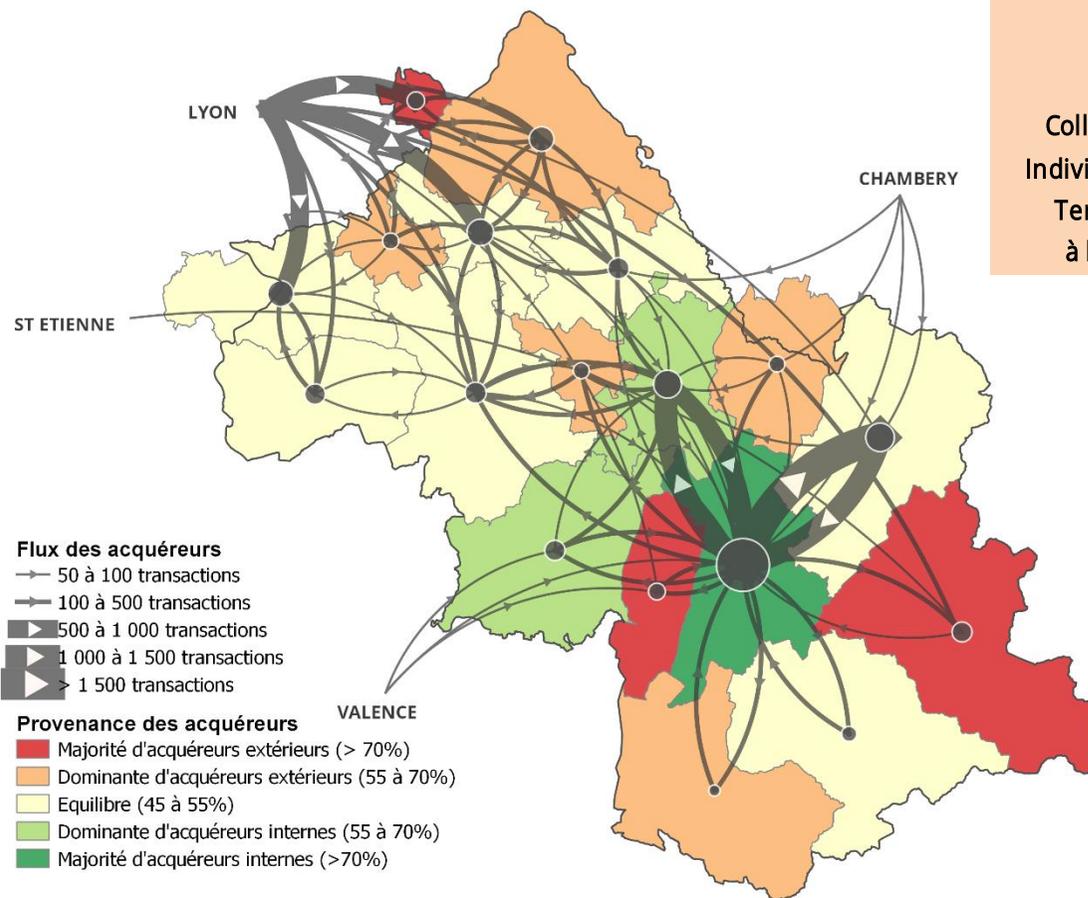
Détails des valeurs de marchés du collectif ancien en 2019

	Répartition	Prix médian
1 pièce	13 %	57 500 €
2 pièces	20 %	92 725 €
3 pièces	32 %	132 000 €
4 pièces	27 %	143 750 €
5 pièces et plus	10 %	187 000 €

Prix médian des appartements anciens en fonction de leur étiquette énergétique (2015-2019)



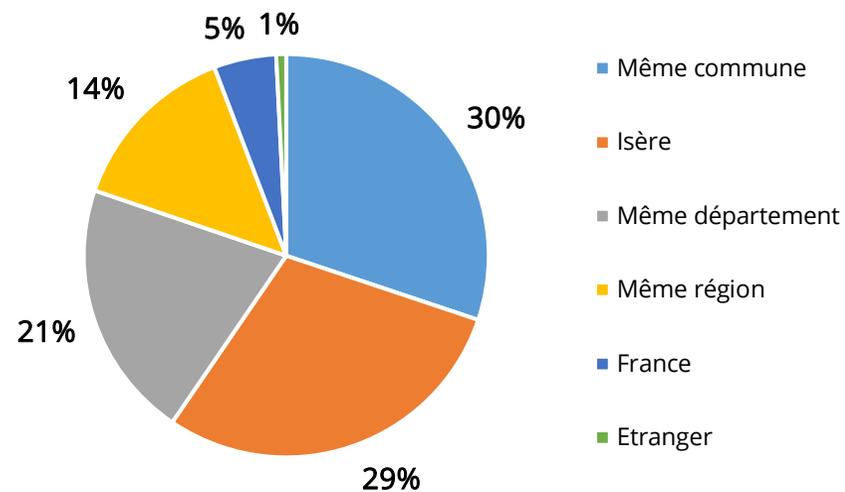
Origine des acquéreurs par EPCI entre 2015 et 2019



Prix d'achat médian et origine des acquéreurs entre 2015 et 2019

	Autochtones	Extérieurs	Différence autochtones / extérieurs
Collectif	2 213 €/m ²	2 360 €/m ²	6,6 %
Individuel	215 000 €	215 000 €	0,0 %
Terrain à bâtir	90 000 €	85 000 €	-5,6 %

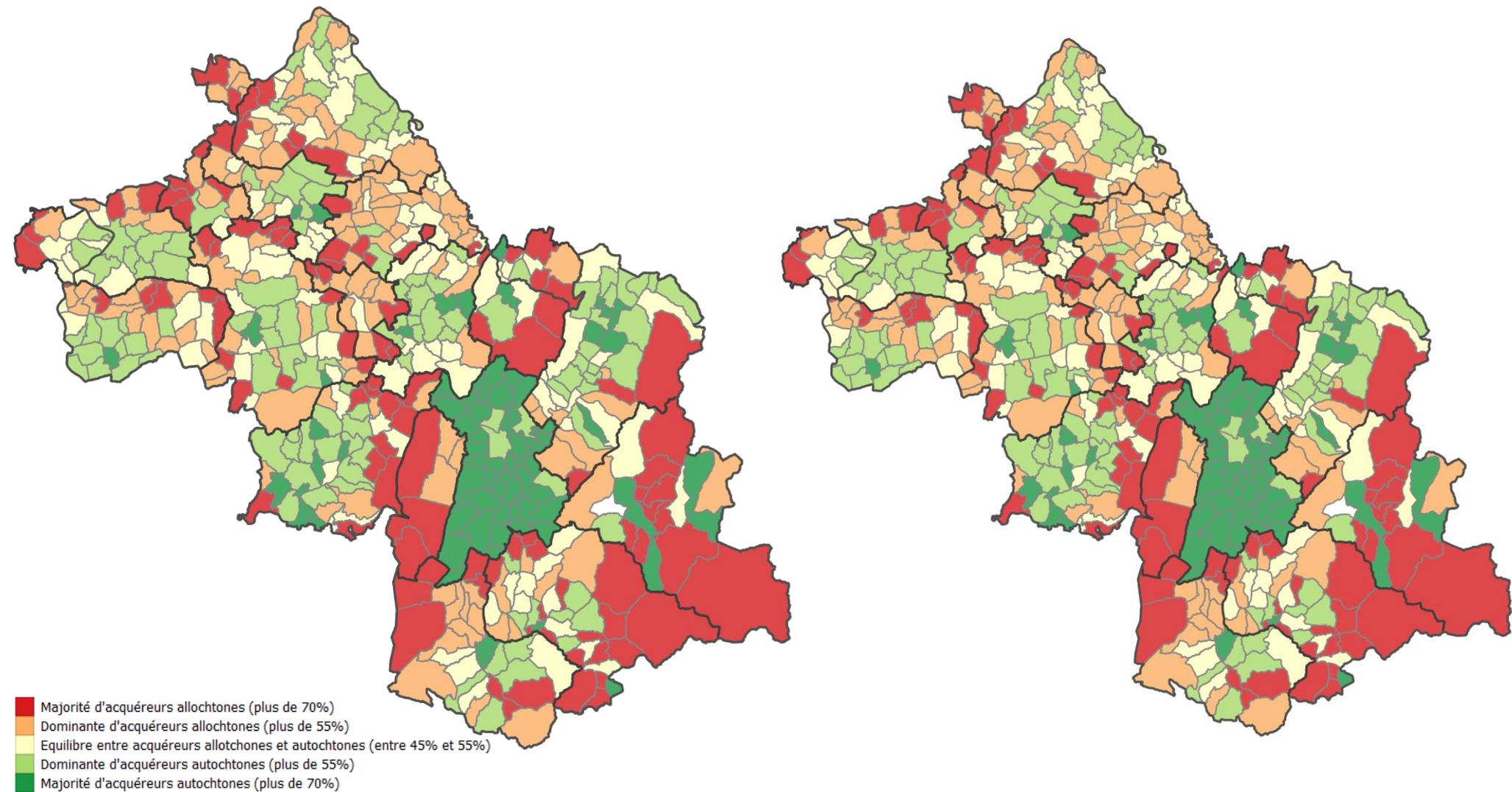
Origine des acquéreurs entre 2015 et 2019



Part des acquéreurs provenant de l'EPCI entre 2015 et 2019

A l'échelle de l'Isère

Zoom à l'échelle de l'EPCI





17 % de cadres

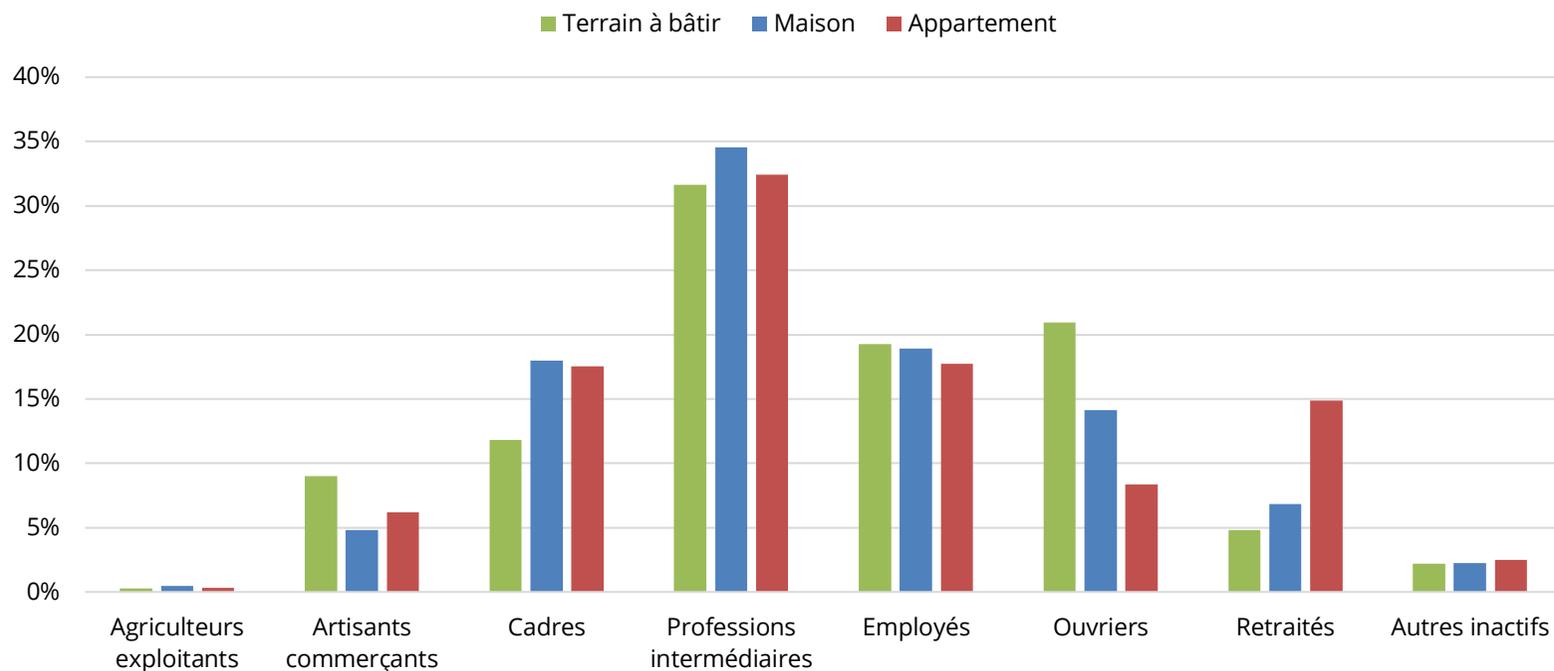
Isère : 17 %



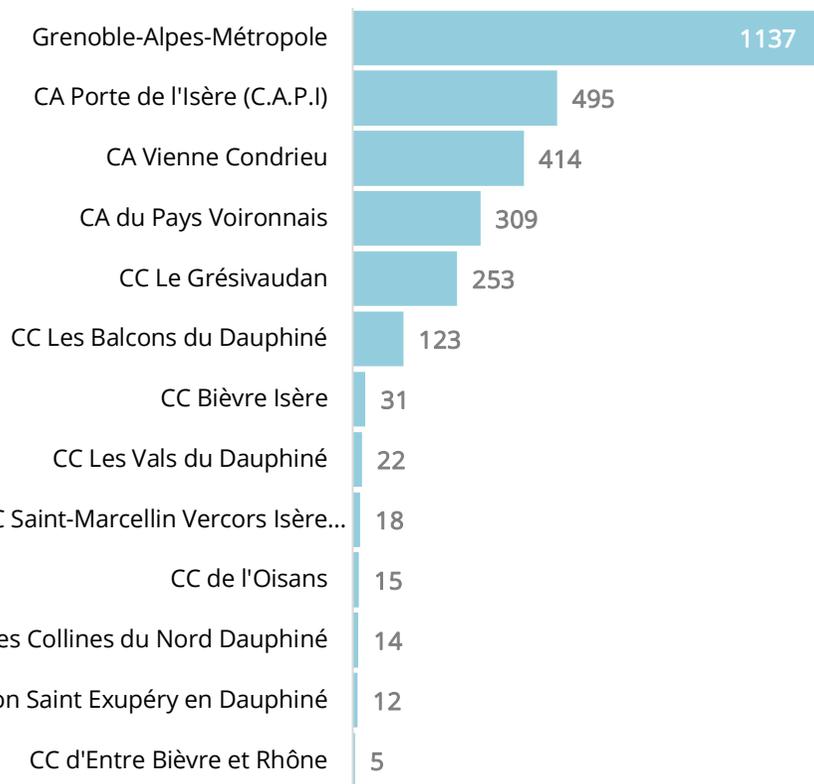
12 % d'ouvriers

Isère : 12 %

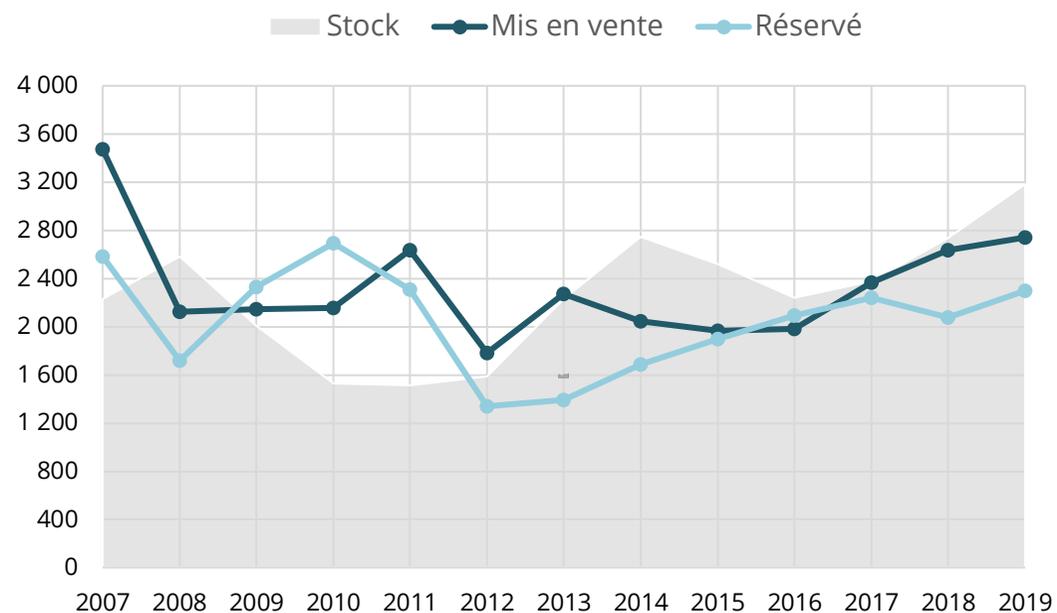
Part de marché selon le type de bien et la profession de l'acquéreur entre 2015 et 2019



Logements collectifs neufs mis en vente en 2019



Commercialisation des logements collectifs neufs entre 2009 et 2019



Champs d'observation

Source : AURG d'après DREAL Rhône Alpes / Auvergne - ECLN

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.

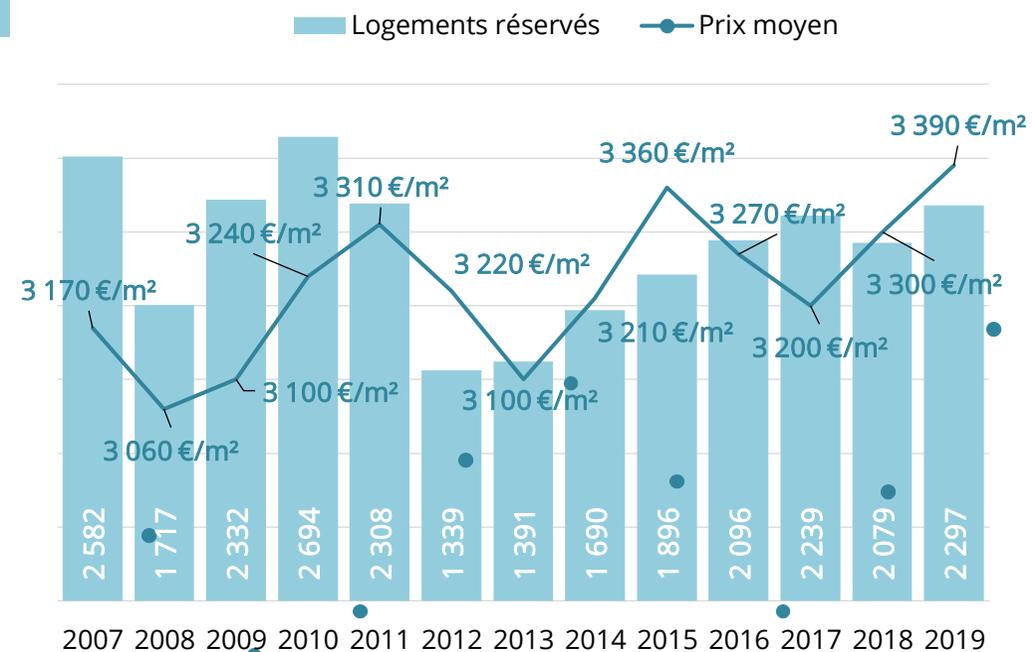
Détails des valeurs de marchés du collectif neuf en 2019

	Répartition	Prix moyen en 2019
1 à 2 pièces	37 %	3 560 €/m ²
3 pièces	42 %	3 310 €/m ²
4 pièces et plus	22 %	3 360 €/m ²

Positionnement des prix moyens du collectif neuf dans le marché isérois en 2019



Prix moyens du collectif neuf et volumes de transactions entre 2007 et 2019



Source : AURG d'après DREAL Rhône Alpes / Auvergne - ECLN

4. LE MARCHÉ DU COLLECTIF NEUF



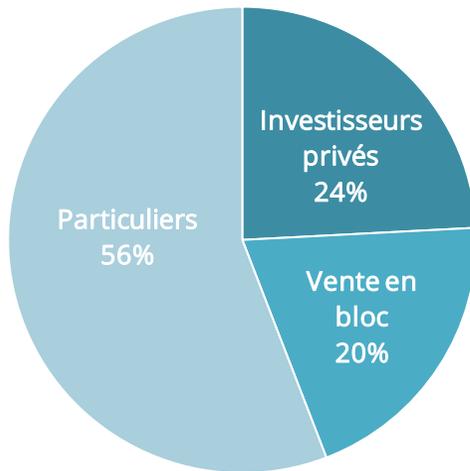
100
opérations
Isère: 100



31
Logts / opération
Isère: 31

Prix médian du collectif neuf et
nombre de transactions entre 2017 et 2019

Acquéreurs des logements neufs en 2019



Champs d'observation

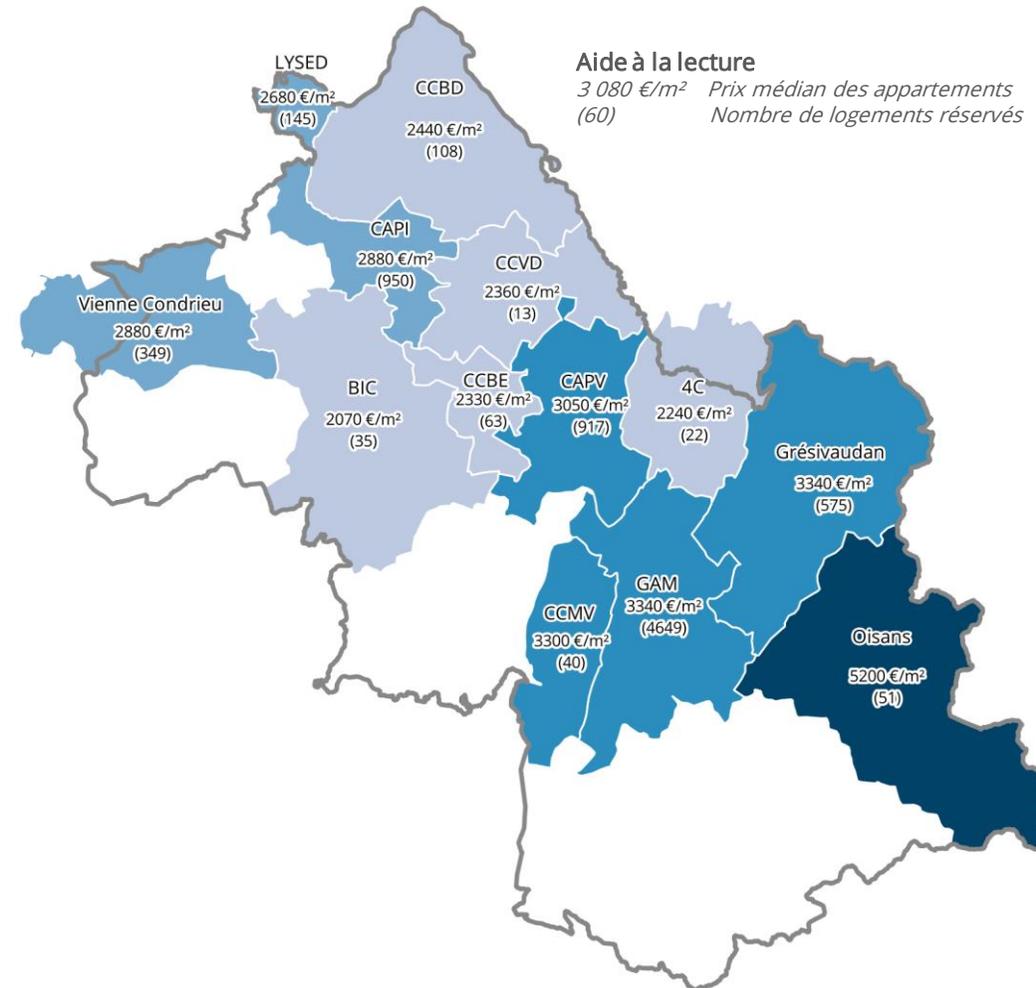
Source : AURG d'après le CECIM

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.

Aide à la lecture

3 080 €/m² Prix médian des appartements
(60) Nombre de logements réservés



4. LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



11 447
logements autorisés



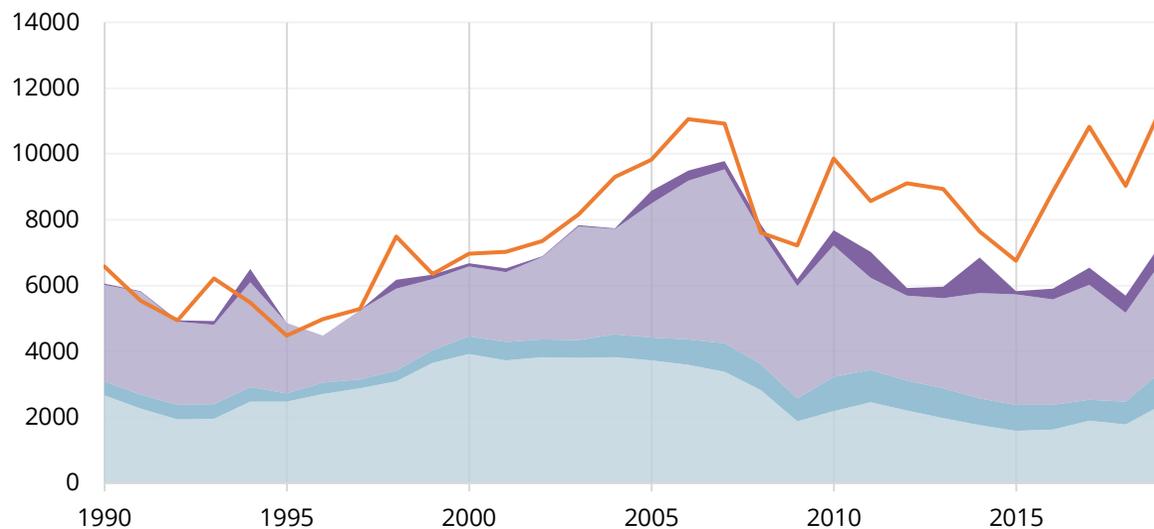
7 323
logements commencés



46%
de logements collectifs

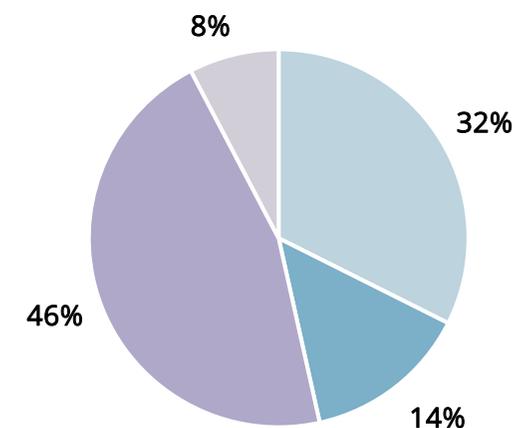
Construction de logements neufs selon la nature entre 1990 et 2019

Individuel pur Individuel groupé Collectif Résidence Autorisés



Nature des logements mis en chantier en 2019

Individuel pur Individuel groupé Collectif Résidence



4. LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION DE LOCAUX



725 milliers
de m² de locaux
autorisés

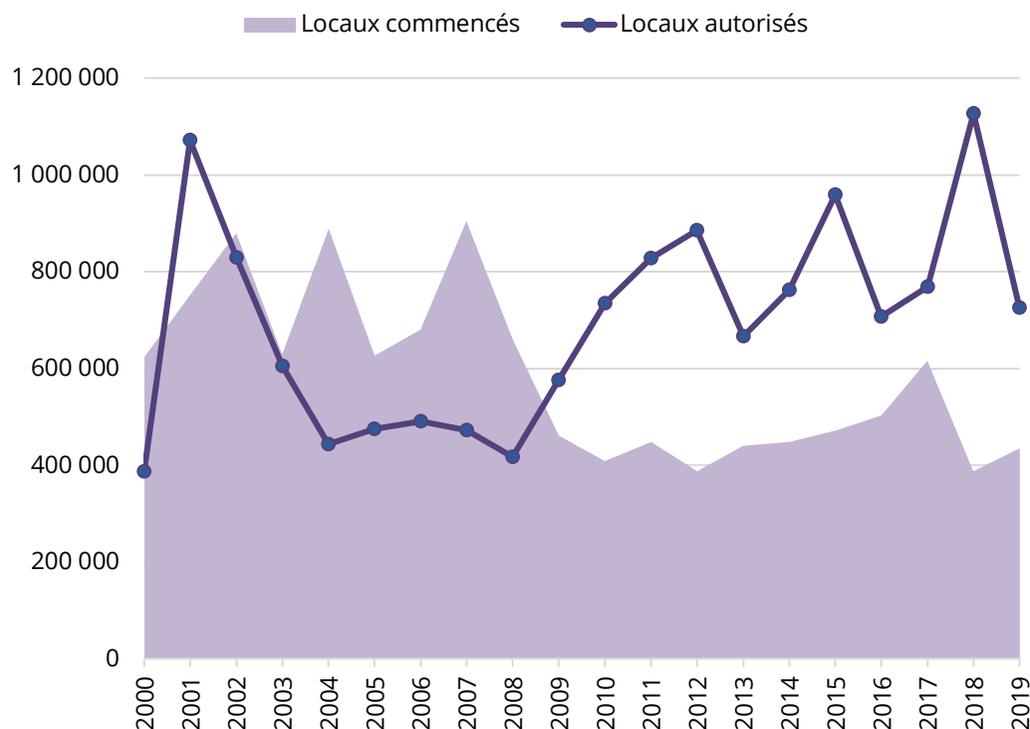


435 milliers
de m² de locaux
commencés



16 %
de surfaces commerciales

Locaux commencés et autorisés entre 2000 et 2019 (en m²)



Nature des locaux mis en chantier entre 2016 et 2019 (en m²)

	2016	2017	2018	2019
Hebergement hôtelier	4 654	23 016	22 246	688
Bureaux	65 677	112 394	48 502	90 412
Commerces	78 975	48 044	27 417	68 245
Locaux industriels	53 352	49 972	51 457	81 809
Locaux d'artisanat	20 169	21 396	32 157	38 994
Entrepôts	96 910	205 016	53 224	57 553
Locaux agricoles	49 832	39 735	67 838	38 171
Locaux de service public	132 797	115 574	84 361	59 190

5. LES ÉVOLUTIONS DE L'OFFRE COMMERCIALE (2018)



1 290 130 m² SV

2 138 commerces GMS

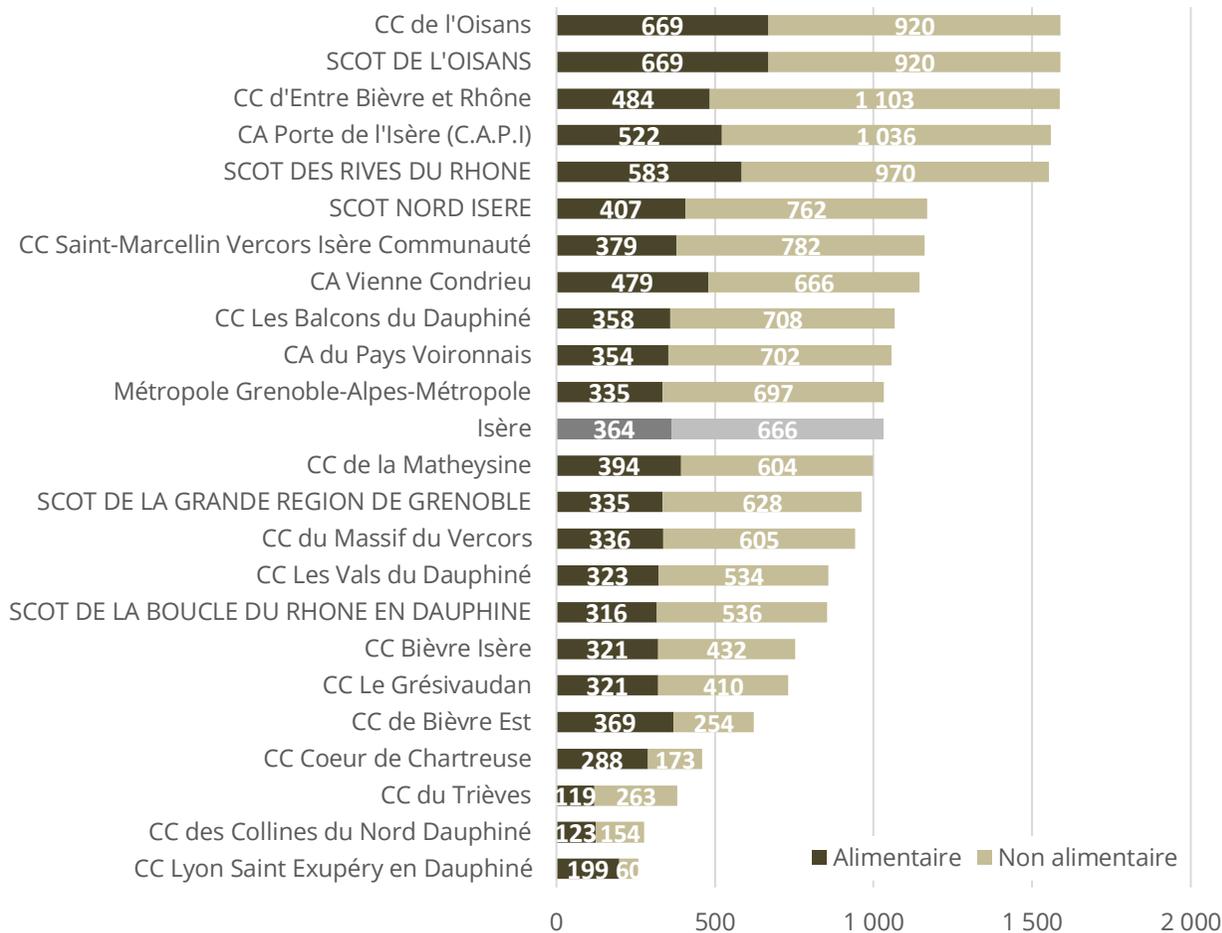


35%
de surfaces
alimentaires

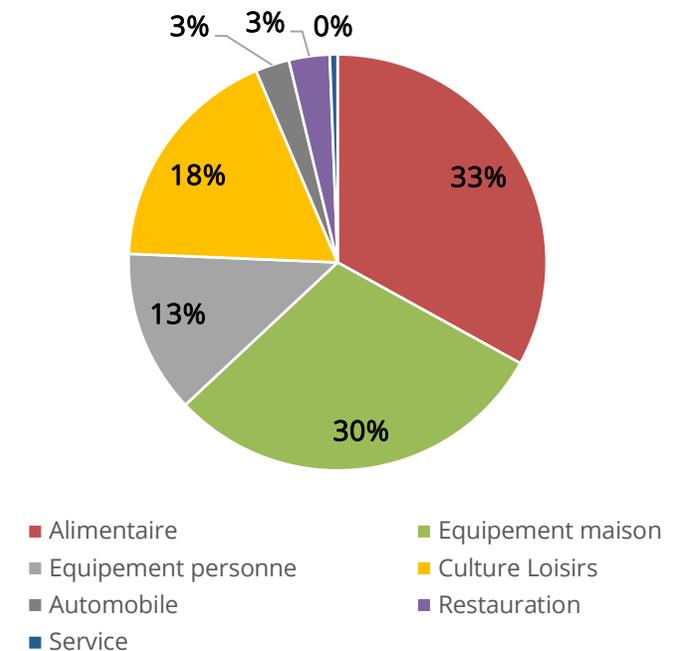


4 828 m² SV
Entre 2017 et 2018

Offre commerciale en GMS par habitants en 2018 (en m² SV / 1 000 hab)



Répartition de l'offre en GMS par postes de consommation en 2018 (en m² SV)



Observatoire foncier partenarial de l'**isère**

Aux côtés du Conseil Départemental qui assure le rôle de coordonnateur



Au titre des EPCI



Au titre des partenaires publics



Maîtrise d'œuvre



Retrouvez et cartographiez tous les indicateurs de l'OFPI :
<https://ofpi.aurg.org>