

L'essentiel des dynamiques des marchés 2017

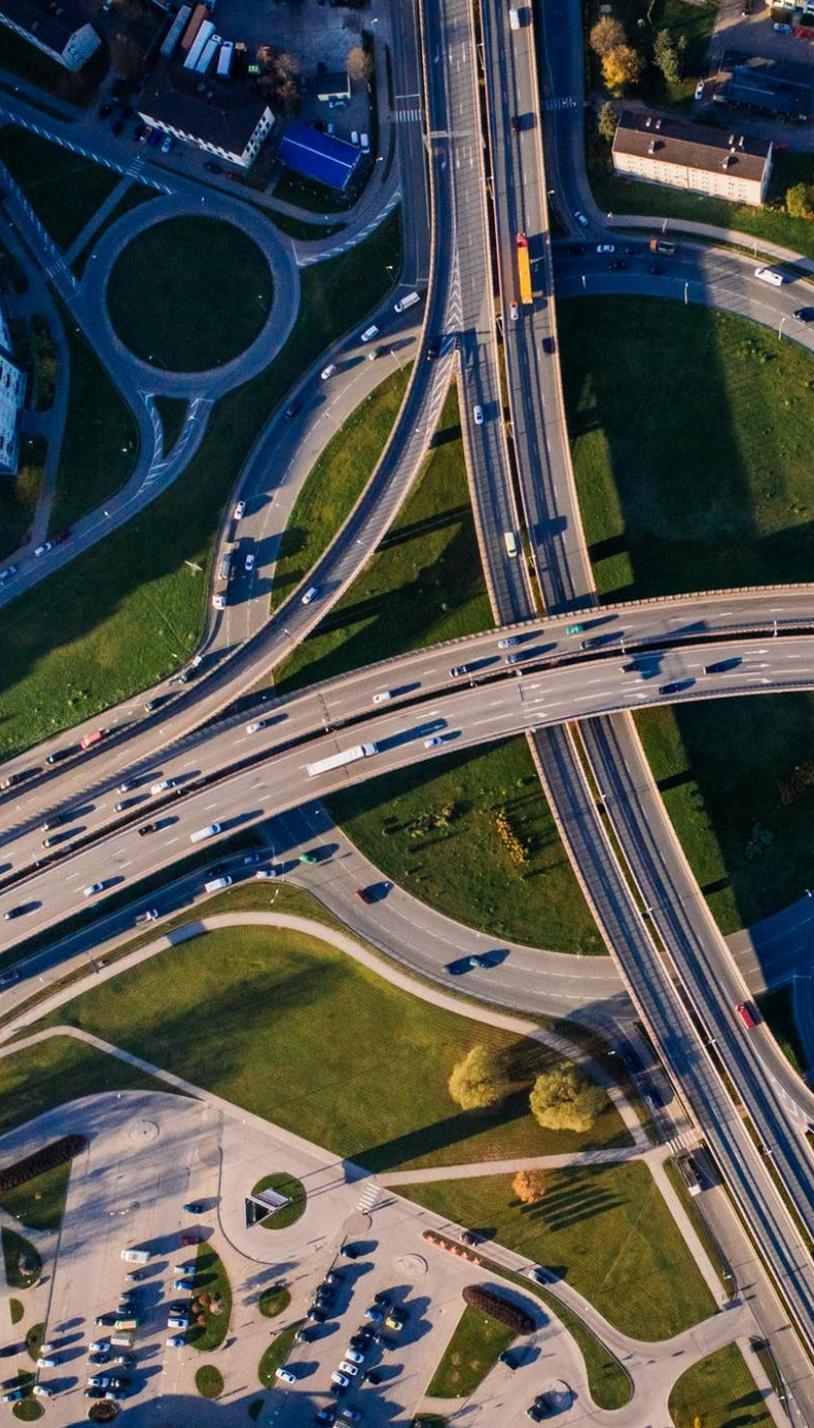


Observatoire foncier
partenarial de l'**isère**



LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN ISÈRE EN 2017

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



CONSOMMATION FONCIÈRE ET OCCUPATION DES SOLS

CONSUMMATION FONCIÈRE ET CHANGEMENT D'USAGE DES SOLS EN 2017



+203 ha
Urbain



+108 ha
Autre urbain



+95 ha
Infrastructures



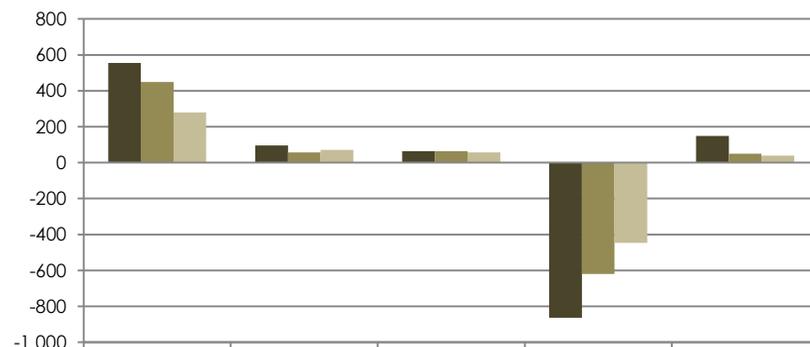
+76 ha
Naturel



-482 ha
Agricole

Dynamique de changements d'usage

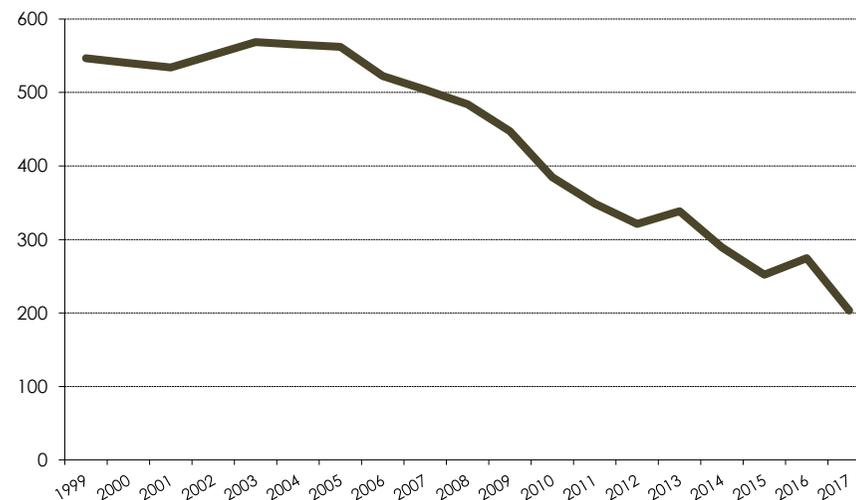
Surface Ha



	Urbain	Autre urbain	Infra-structure	Agricole	Naturel
2000-2005 ha/an	555	96	65	-863	148
2006-2011 ha/an	448	58	63	-619	50
2012-2017 ha/an	280	71	57	-447	39

Changement d'usage uniquement lié à la classe « urbain »

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 (support de bâti) et jardin (attenant au sol) ;
- **Autre urbain** : agrément, à bâtir, voie ferrée, carrière ;
- **Infrastructures** : surfaces non cadastrées ;
- **Agricole** : terre, pré, pâture, vigne, verger ;
- **Naturel et forestier** : bois, lande, eau.

Source : Safer AuRA d'après DGFiP

COISSANCE DES ESPACES URBAINS BÂTIS

Entre 2012 et 2017, en moyenne :



+280 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.

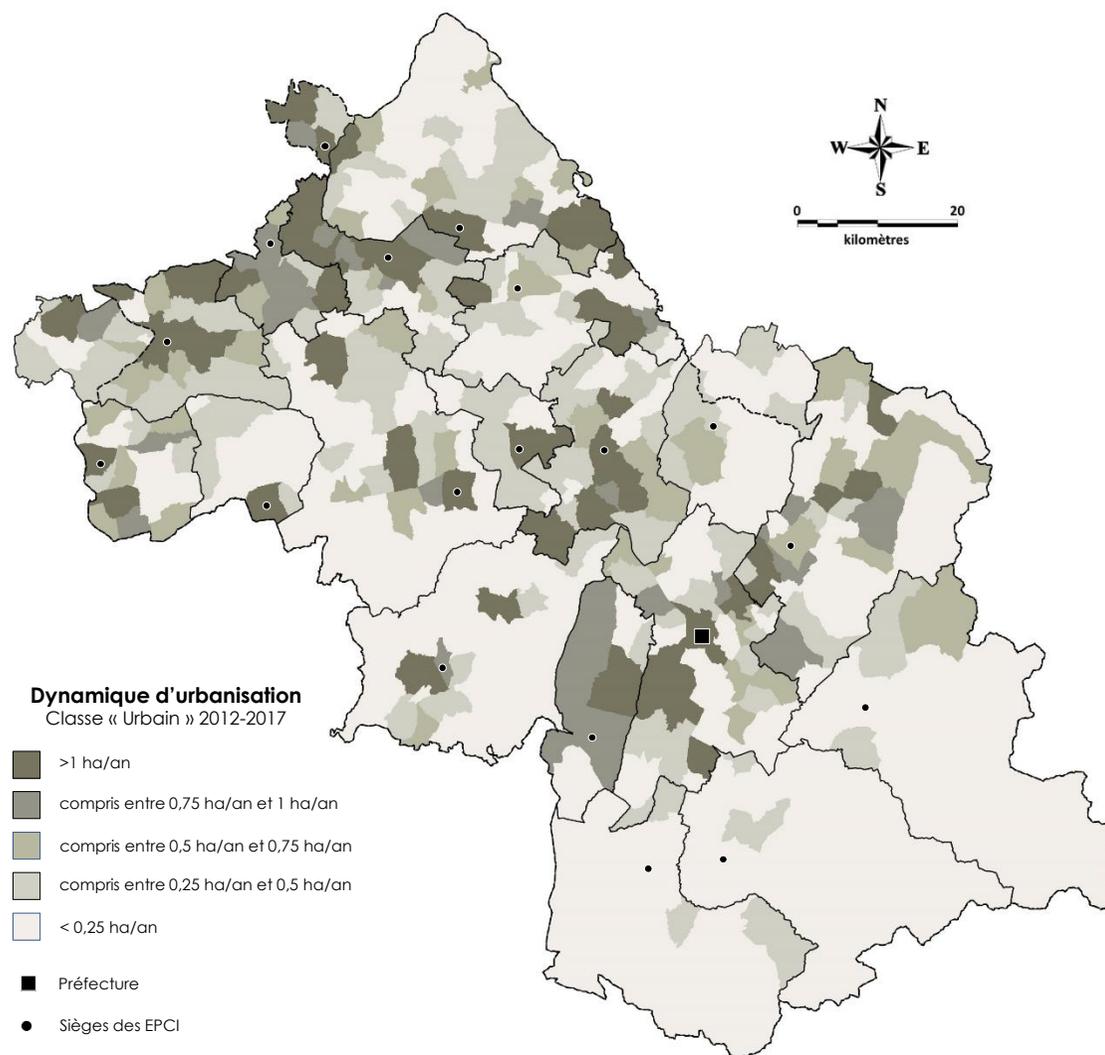
A retenir

- Commune où la croissance est la plus forte : **Villette-d'Anthon (9,2 ha/an)**
- **53 communes (10% des communes du département)** ont connu une croissance des espaces urbains bâtis supérieure à 1 ha/an entre 2012 et 2017
- **35 communes (7% des communes du département)** n'ont pas connu de croissance des espaces urbains bâtis entre 2012 et 2017

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 communale, ce qui peut parfois tromper sur l'importance relative de l'urbanisation.

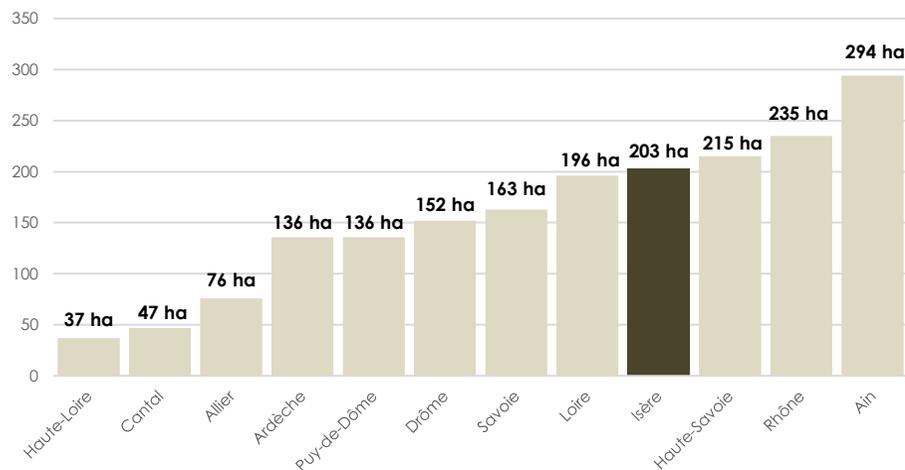
Surface nouvellement urbanisée



Conception : Safer AuRA
Source : MAJIC DGFIP 2017
Fond : IGN BD Cartho

ANALYSE COMPARÉE DE LA CROISSANCE DES ESPACES URBAINS EN 2017

Surface nouvellement urbanisée par département composant la région Auvergne-Rhône-Alpes



A retenir

- Sur les 1 890 ha nouvellement urbanisés en 2017 à l'échelle régionale, **11% l'ont été dans le département de l'Isère, soit 203 ha.**
- En 2017, la croissance des espaces urbains représente **3,6 m² par ha** du territoire départemental.

Point de vigilance

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 nouvellement urbanisée rapportée à la surface géographique du territoire à l'échelle de chaque EPCI de l'Isère



Consommation foncière avérée et masquée entre 2012 & 2017

≈ **805 ha/an** de recul des surfaces agricoles

Artificialisation = Perte de foncier



447 ha/an
de recul des surfaces agricoles

+

Consommation masquée = Perte d'usage agricole



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



+ 280 ha/an
progression des surfaces **urbanisées**



+ 71 ha/an
progression des surfaces en mutation (TAB, espaces récréatifs, voie ferrée...)



+ 57 ha/an
progression des surfaces non cadastrées (infrastructures)



+ 39 ha/an
progression des espaces naturels



240 ha/an
lors d'un
achat résidentiel



118 ha/an
lors d'un
achat de loisirs

Source : SAFER AuRA, d'après DGI – MAJIC 2012-2017
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'agrément (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 2017 et variation 2016-2017 :



997 (+3,5%)
transactions de biens
Bâti : 172
Non bâti : 825

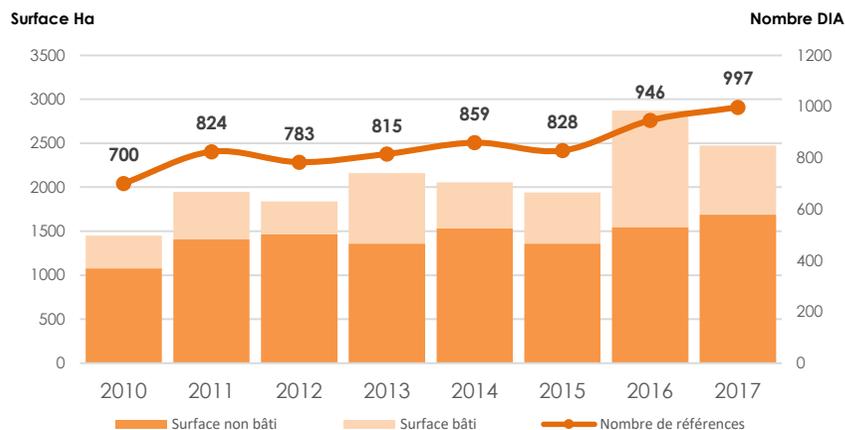


2 473 ha (-13,9%)
surface échangée
Bâti : 787 ha
Non bâti : 1 686 ha



41,9 M€ (+28,5%)
Chiffre d'affaire
Prix moyen non bâti (hors vignes) : **0,41 €/m²**

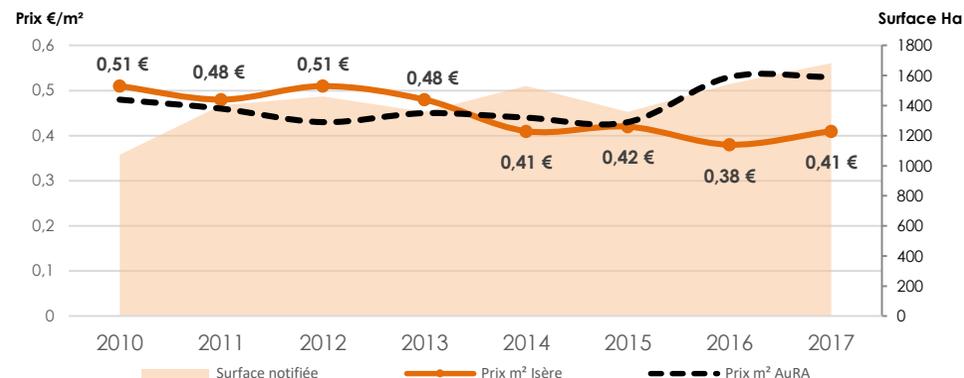
Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2010 – 2017)



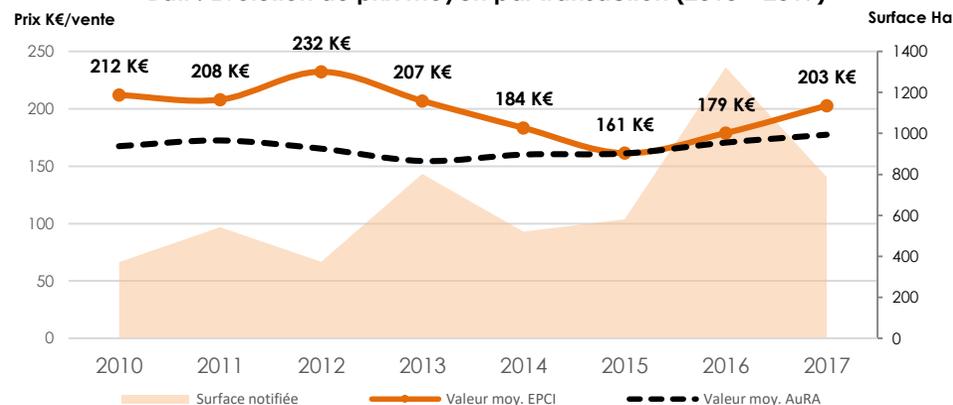
Point de vigilance

Attention, compte tenu de la diversité des biens alimentant ce segment de marché (d'une petite parcelle à un domaine agricole complet), les évolutions ne traduisent pas toujours des tendances de fond mais illustrent simplement l'activité constatée. C'est le cas notamment pour le marché agricole bâti.

Non bâti (hors vignes) : Evolution du prix moyen au m² (2010 – 2017)



Bâti : Evolution du prix moyen par transaction (2010 – 2017)

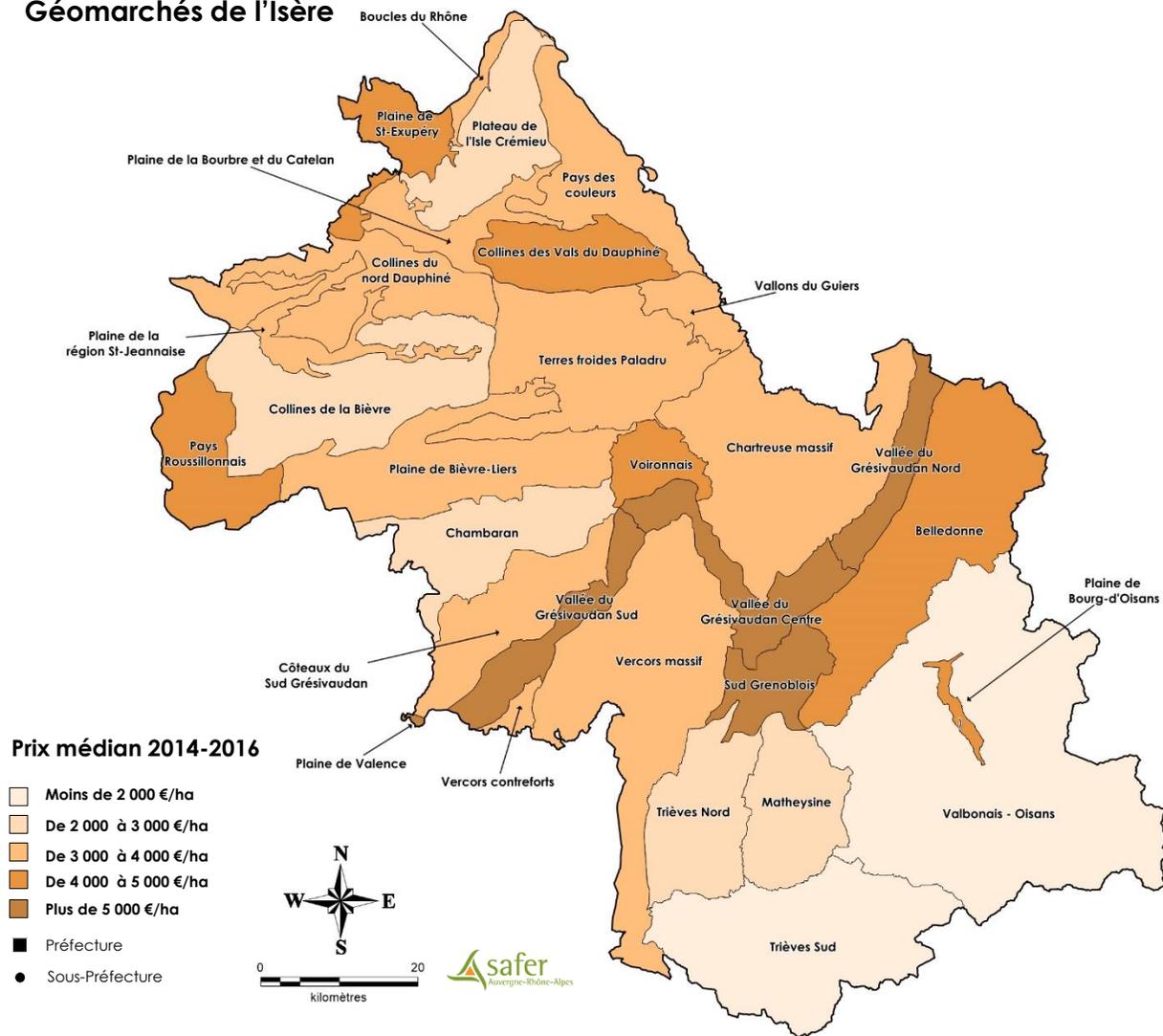


Champs d'observation

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

Géomarchés de l'Isère



A retenir

- **30 géomarchés** recensés sur le département de l'Isère
- Prix moyen des terres et prés : **0,41 €/m²**
- On observe les prix des terres et prés les plus élevés du département dans la vallée du Grésivaudan et dans le Sud Grenoblois.
- A contrario, les secteurs « Trièves Sud » et Valbonais – Oisans » sont ceux où les prix du foncier agricole non bâti sont les moins élevés du département.

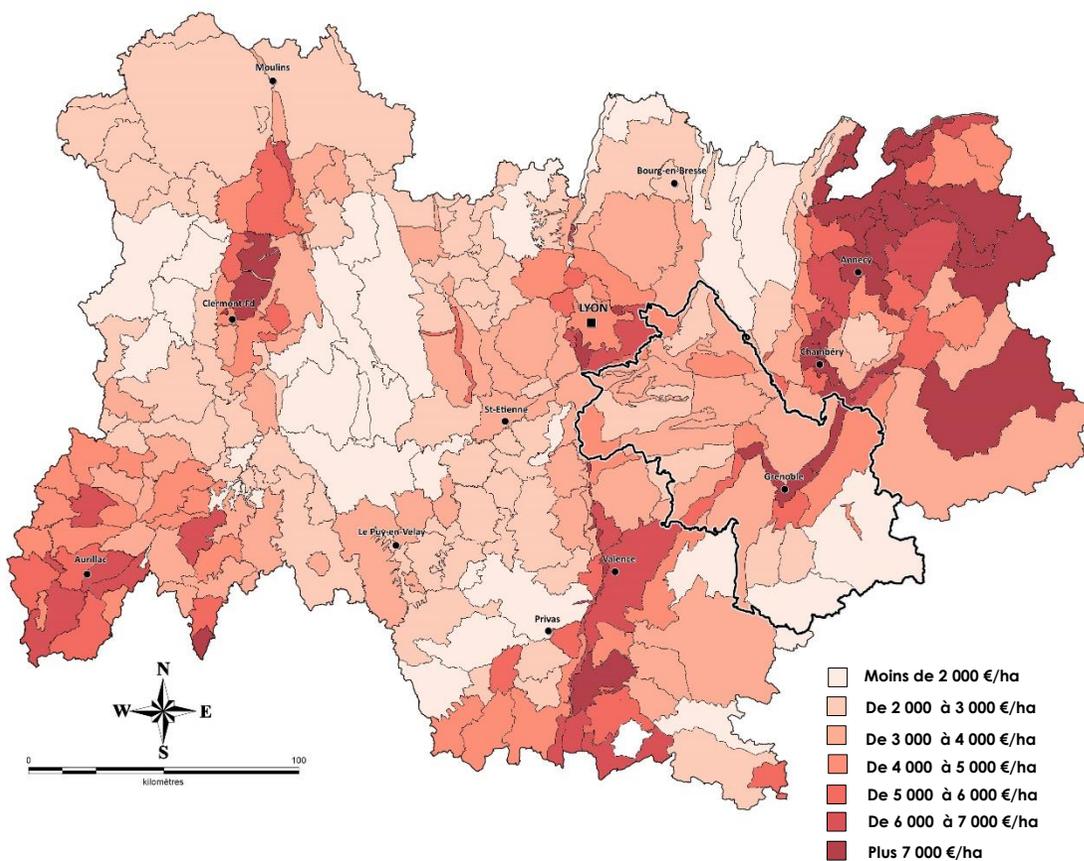
À propos des géomarchés agricoles

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



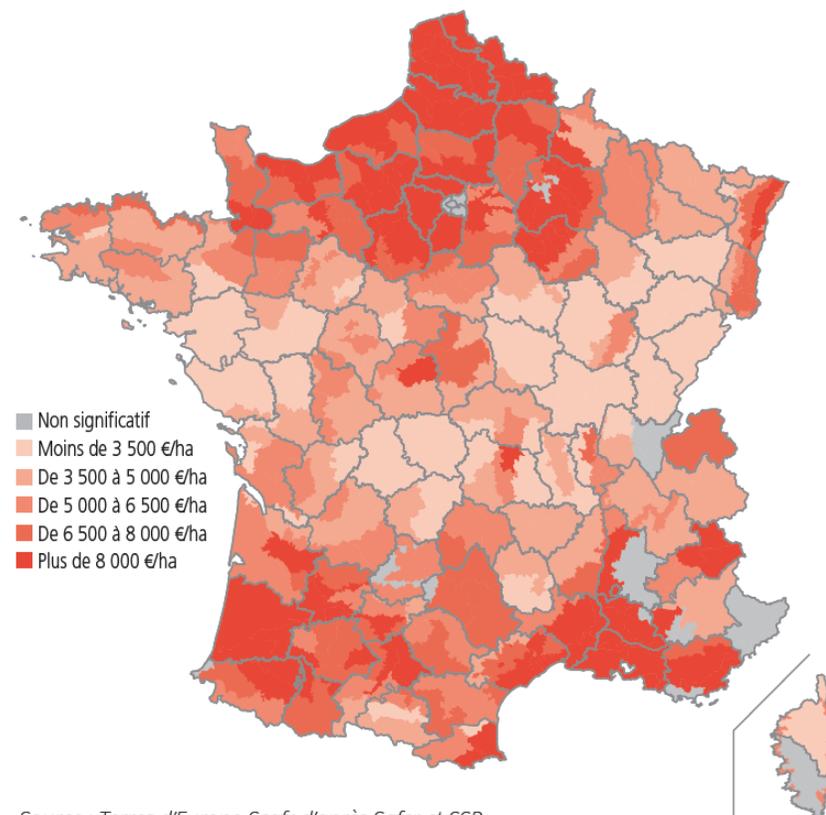
A retenir

- Un prix moyen des **terres et prés** s'établissant à **4 100 €/ha pour le département de l'Isère**, contre 5 300 €/ha à l'échelle régionale et 5 990 €/ha à l'échelle nationale.
- **299 géomarchés** témoignant de la grande diversité des prix du foncier agricole sur l'ensemble du territoire régional.

Prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole en 2015-2017 (moyenne triennale)

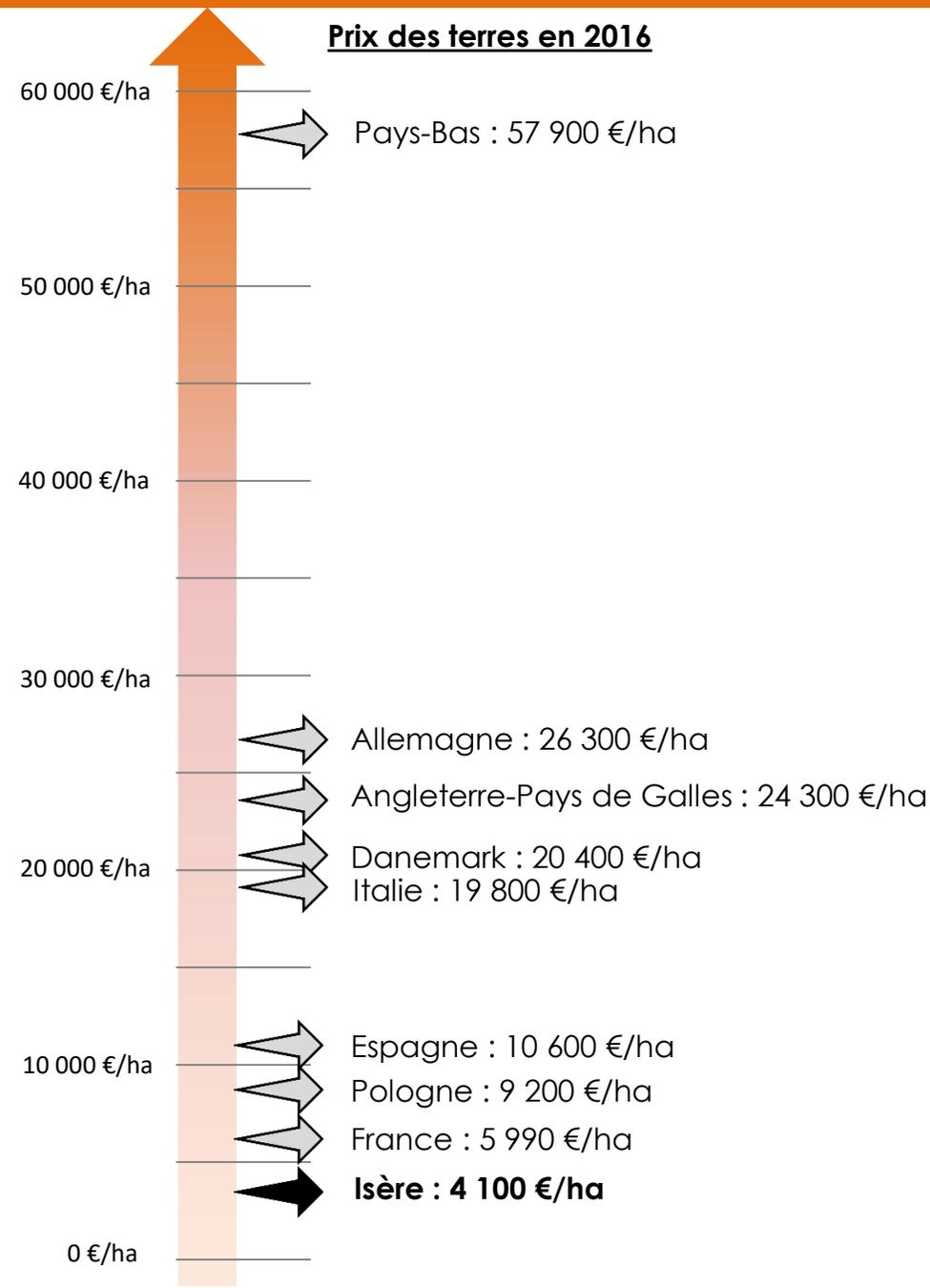
Moyenne nationale 2015-2017 : 6 010 euros/ha

Moyenne nationale 2017 : 5 990 euros/ha



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et SSP.

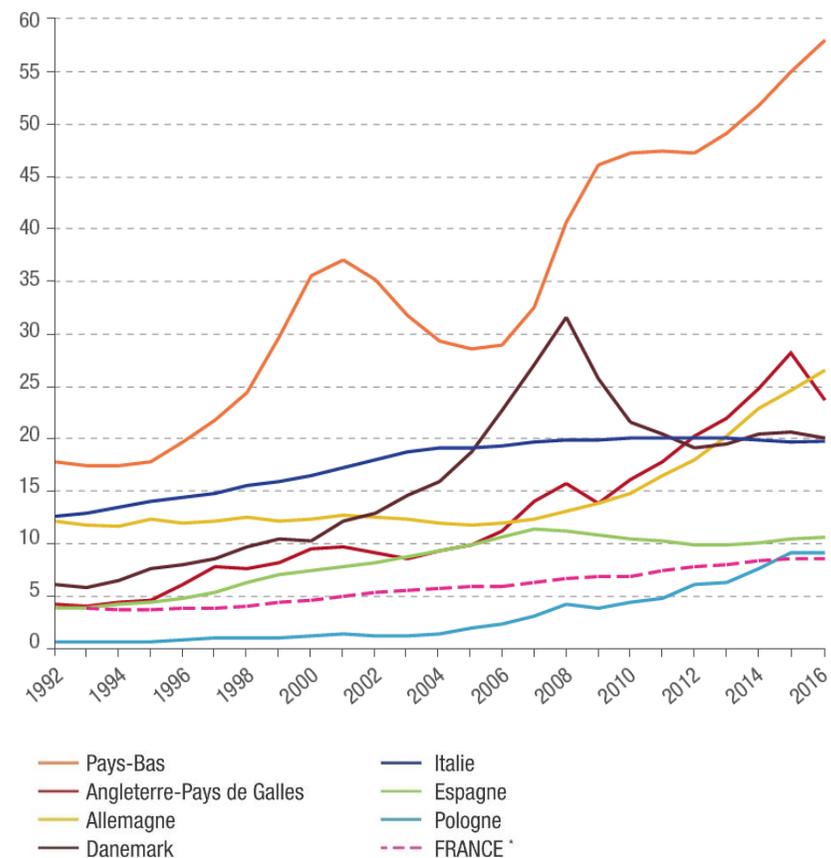
Prix des terres en 2016



Des évolutions des prix différentes selon les pays

Evolution du prix des terres agricoles entre 1992 et 2016

En milliers d'euros/ha



* Terres, prés et vignes réunis.

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer, Eurostat et données nationales.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL INCLUANT DES TERRAINS AGRICOLES

En 2017 et variation 2016-2017 :



1 810 (+7,5%)
transactions de biens



804 ha (+12,8%)
surface échangée

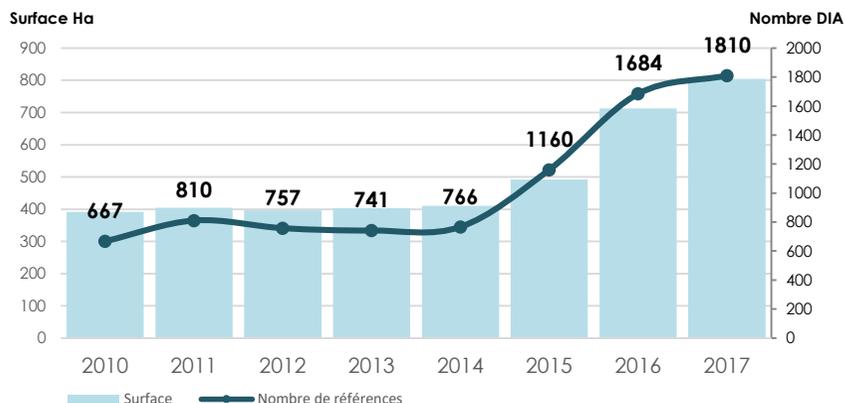
Surface moyenne par vente : **4 400 m²**



408,7 M€ (+14%)
Chiffre d'affaire

Prix moyen d'un bien résidentiel : **225 830 €/vente**

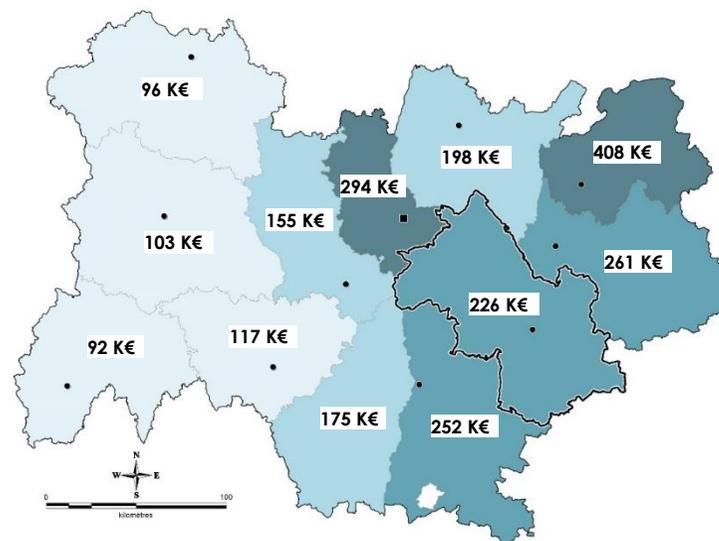
Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2010 – 2017)



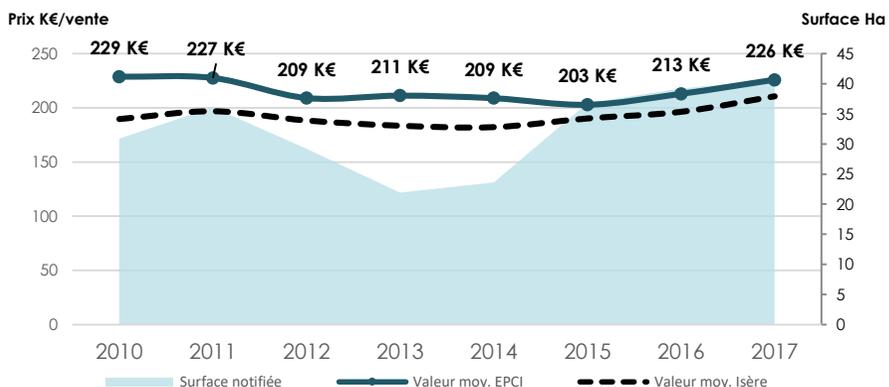
Point de vigilance

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 2017 selon les départements d'Auvergne-Rhône-Alpes



Evolution du prix moyen par transaction (2010 – 2017)



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'AGRÉMENT ET DE LOISIRS (UNIQUEMENT NON BÂTI)

En 2017 et variation 2016-2017 :



948 (+14,8%)
transactions de biens

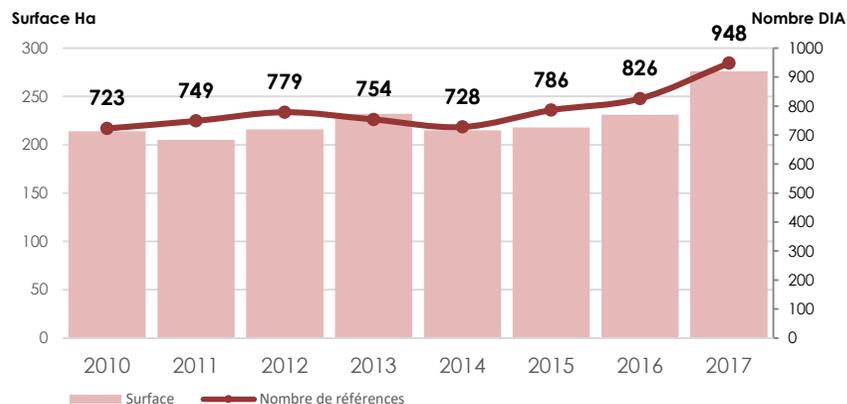


276 ha (+19,3%)
surface échangée
Surface moyenne par vente : **2 900 m²**

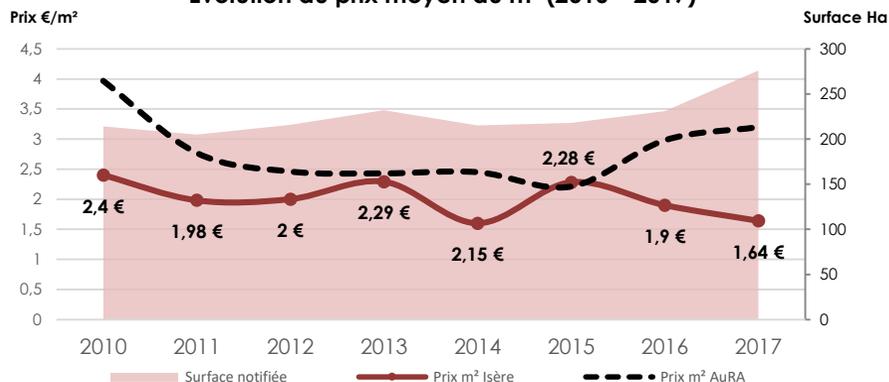


4,5 M€ (+3,2%)
Chiffre d'affaire
Prix moyen au m² : **1,64 €/m²**
Prix moyen par vente : **4 780 €**

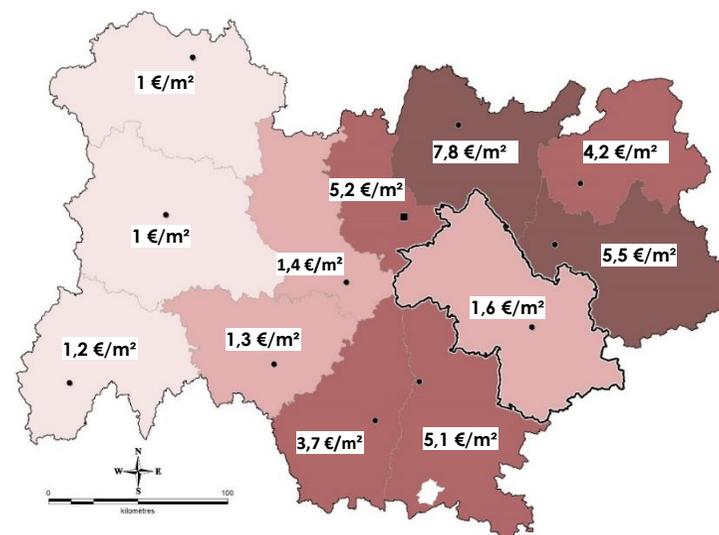
Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2010 – 2017)



Evolution du prix moyen au m² (2010 – 2017)



Prix moyen d'un bien résidentiel en 2017 selon les départements d'Auvergne-Rhône-Alpes



Point de vigilance

Attention, les écarts de prix constatés sur l'ensemble de la période s'expliquent notamment par la diversité des biens alimentant ce segment de marché (nature réelle, superficie et situation géographique).

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

LE MARCHÉ DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

En 2017 et variation 2016-2017 :



252 (-17,4%)
transactions de biens
Forêts : 211
Autres : 41

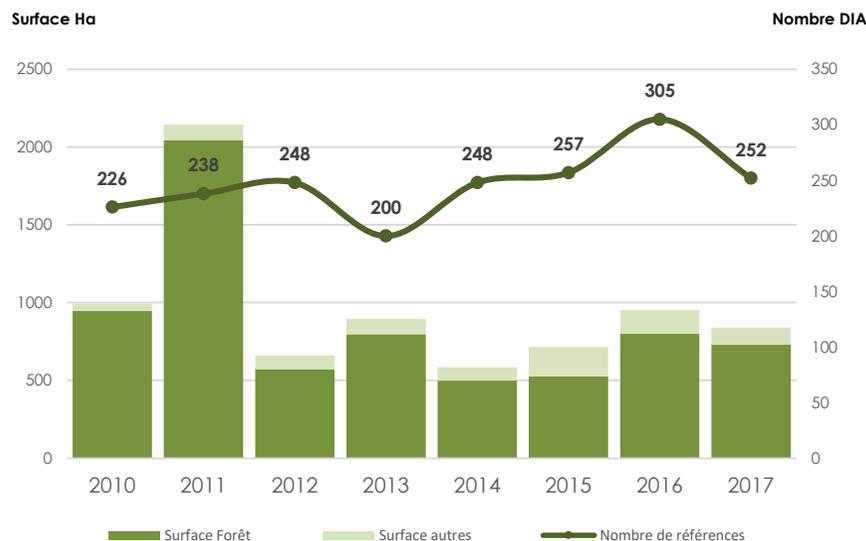


841 ha (-11,8%)
surface échangée
Forêts : 730 ha
Autres : 111 ha

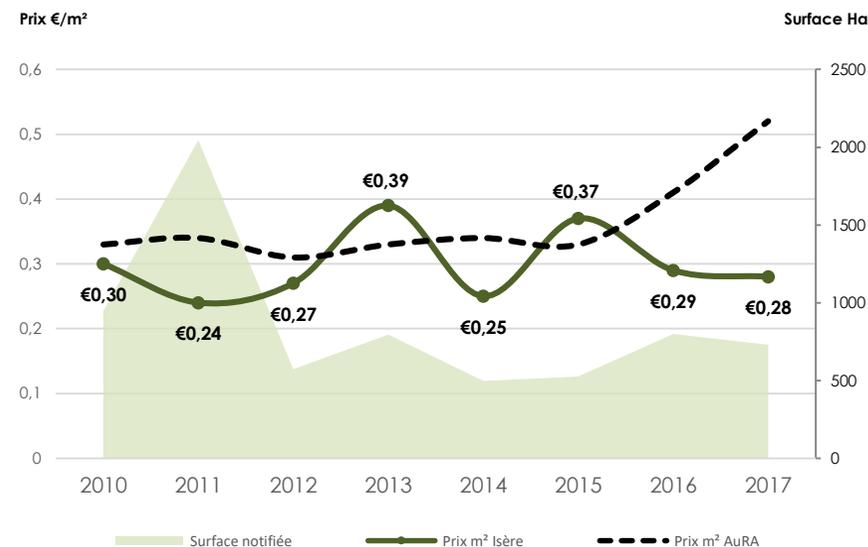


2,8 M€ (-10,8%)
Chiffre d'affaire
Forêts : 2,1 M€
Autres : 0,7 M€

Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2010 – 2017)



Marché forestier : Evolution du prix moyen au m² (2010 – 2017)



A retenir

- Un marché composé en grande partie de ventes d'espaces forestiers (87 % des surfaces en 2017).
- En 2017, ce segment de marché représente **17,5%** des surfaces vendues sur l'ensemble du territoire départemental.
- Depuis 2010, les prix moyens au m² pratiqués au sein du marché forestier oscillent entre **0,2 €/m²** et **0,4 €/m²**.

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.

Source : Safer - DIA



DYNAMIQUES DES MARCHES FONCIERS ET IMMOBILIERS EN 2017

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)

Le marché immobilier du collectif neuf (ECLN & Cecim)

3. LES DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION NEUVE

4. LE PROFIL DES ACQUÉREURS DE BIENS



Description des bases de données utilisées

ANALYSE DES TRANSACTIONS :

Perval

Base notariale sur les transactions de logements et terrains à bâtir

Avantages :

Information détaillée sur les transactions et les acquéreurs des biens

Inconvénient :

Non exhaustive

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 auprès des promoteurs

Avantages :

Information détaillée sur les logements mis en vente et réservés

Inconvénient :

Non exhaustive

Utilisation OFPI :

Pour le marché immobilier du collectif neuf

ANALYSE DE LA CONSTRUCTION NEUVE :

Sit@del2

Base sur les permis de construire, d'aménager, de démolir et les déclarations préalables

Avantages :

Information sur les logements et locaux autorisés et commencés par typologie

Précaution :

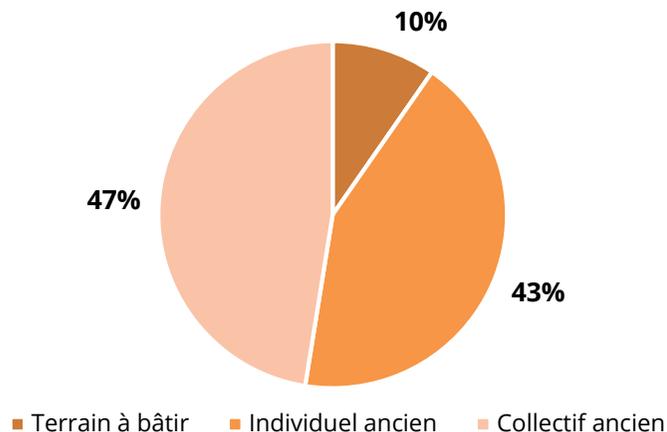
Délai de transmission à prendre en compte (date réelle / prise en compte)

Utilisation OFPI :

Pour l'évolution de la construction neuve

Répartition des transactions en fonction du type de bien en 2017

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

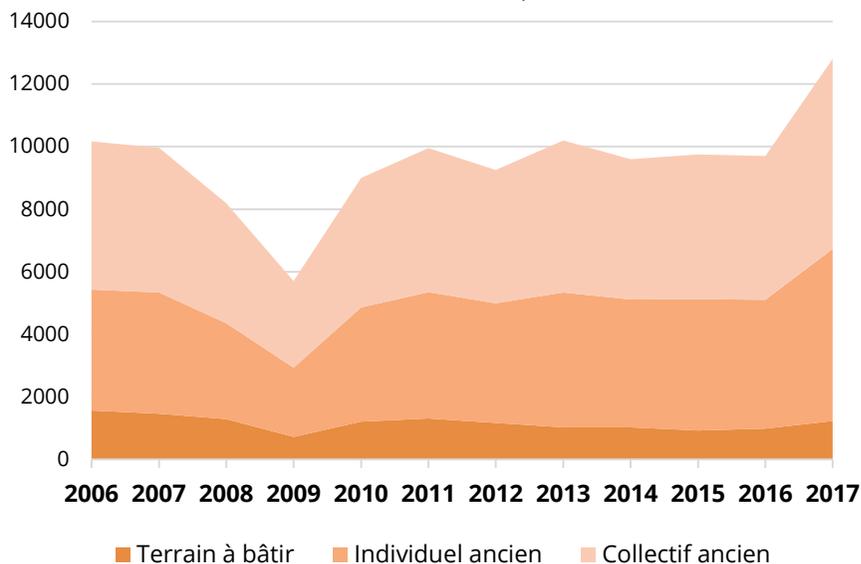


Un volume de transactions historiquement haut en 2017, dépassant de 33% le niveau de 2016, stable depuis 2010.

Les territoires les plus dynamiques sont situés en périphérie de la métropole grenobloise, et en troisième couronne lyonnaise.

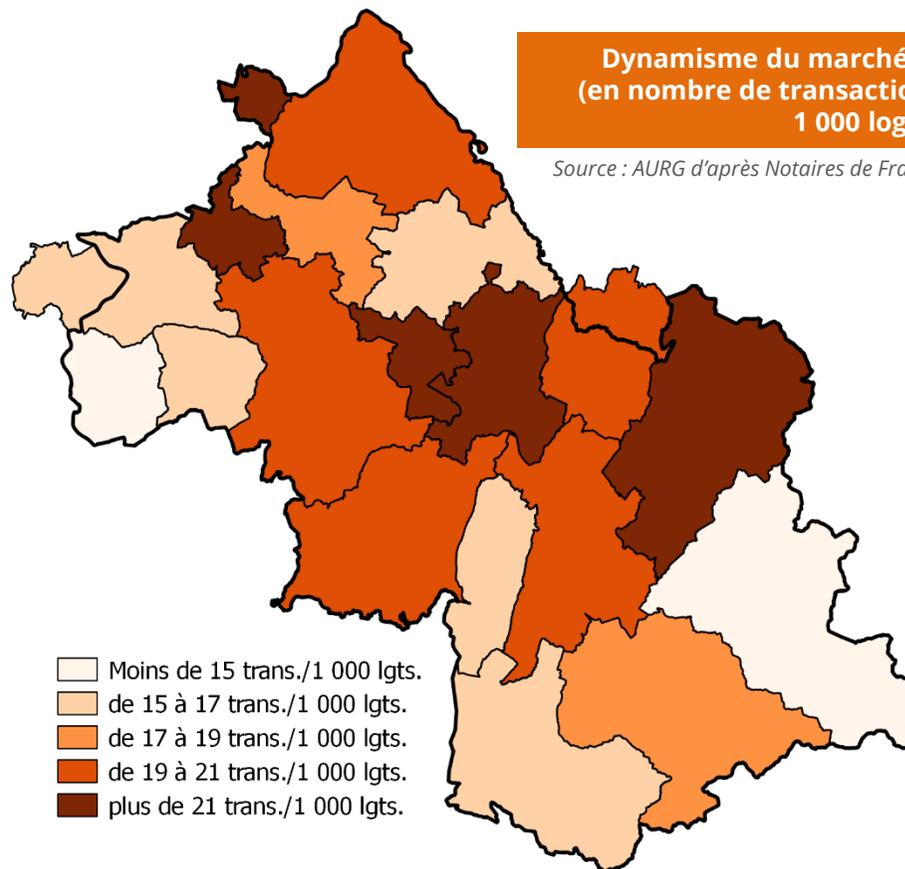
Nombre de transactions en fonction du type de bien en 2017

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



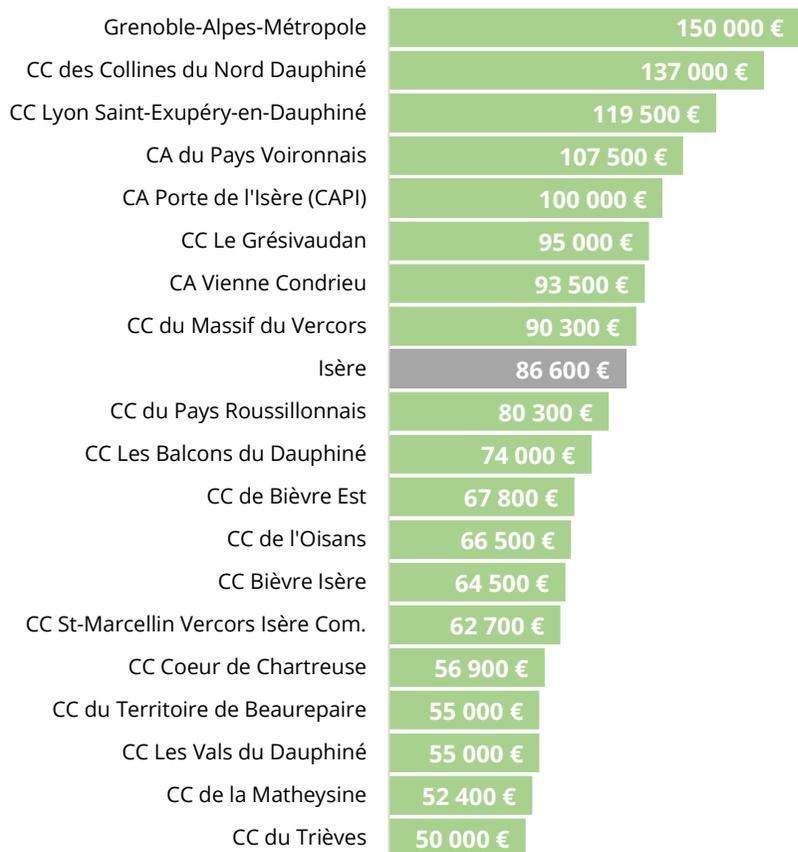
Dynamisme du marché en 2017 (en nombre de transactions pour 1 000 logements)

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



Positionnement des prix des terrains à bâtir dans le marché Isérois en 2017

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



Champs d'observation

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

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



Diffus : 81 666 €
Lotissement : 94 000 €



791 m²
surface médiane

Diffus : 921 m²
Lotissement : 650 m²



1 236
transactions de biens

Diffus : 728
Lotissement : 508

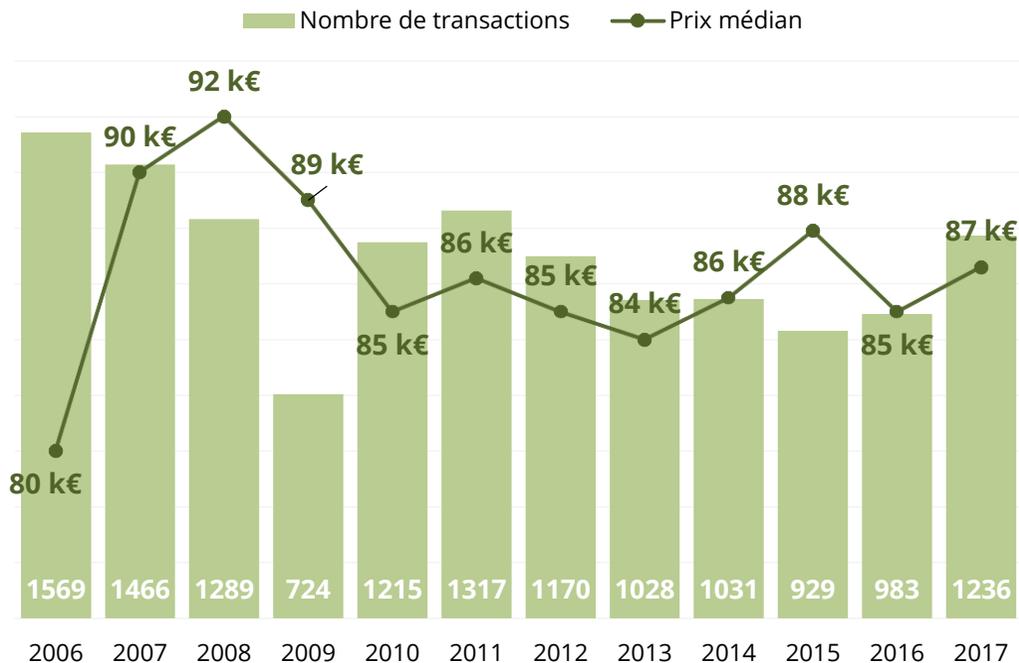
Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

En 2017, l'Isère enregistre plus de 1 200 transactions de terrains à bâtir, dont 60% concernent des terrains en diffus (contre 50% en 2016).

Le prix médian s'établit à 86 600 €, avec une variabilité non négligeable de 60 000€ pour le quart inférieur des biens et 124 400€ pour le quart supérieur en terme de prix médian.

Prix médian des terrains à bâtir et volumes de transactions entre 2006 et 2017

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

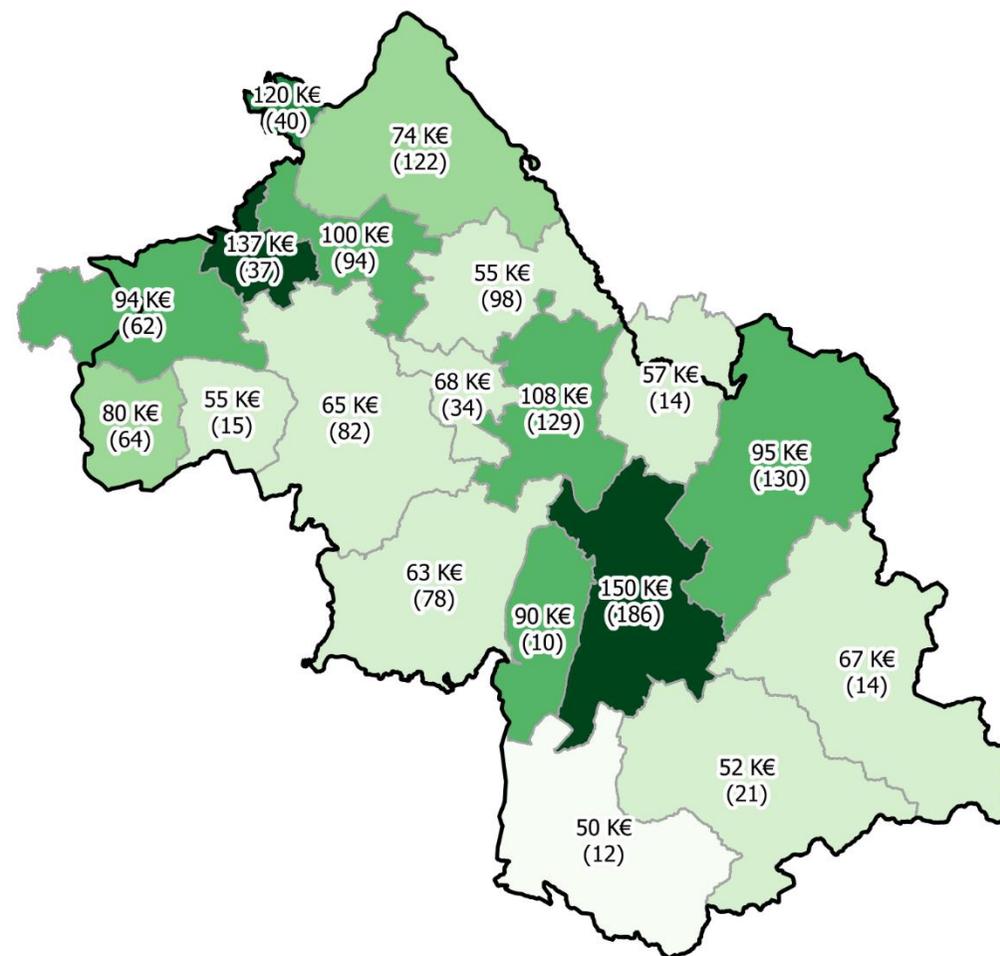


Des volumes de transactions à la baisse jusqu'en 2015, mais qui connaissent une remontée depuis, particulièrement marquée en 2017.

Des prix médians stables depuis 2010, s'établissant autour de 86 000€ pour un terrain. Les prix les plus élevés sont dans la Métro et dans les EPCI proches de l'agglomération lyonnaise.

Prix médian des terrains à bâtir en 2017 et nombre de transactions

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



Aide à la lecture :
 94 k€ -> prix médian du terrain
 (60) -> nombre de transactions

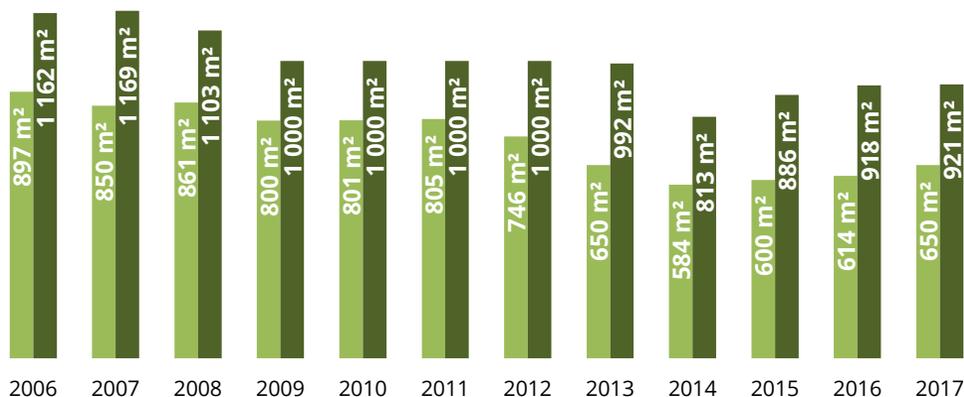
Evolution du prix des terrains à bâtir entre 2006 et 2017

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



Une diminution continue des surfaces des terrains à bâtir jusqu'en 2014, que ce soit en diffus ou en lotissement. Depuis, une ré-augmentation des surfaces, pour s'établir à 650 m² pour dans un lotissement et 920 m² dans le diffus.

Une augmentation continue des prix médians au m² des terrains à bâtir. Le prix au m² a été multiplié par 1,7 dans les lotissements. Une augmentation compensée au moins partiellement par la diminution des surfaces.



- Surface médiane lotissement (m²)
- Surface médiane diffus (m²)
- Prix médian lotissement (€/m²)
- Prix médian diffus (€/m²)

Détails des valeurs de marchés des terrains à bâtir en 2017

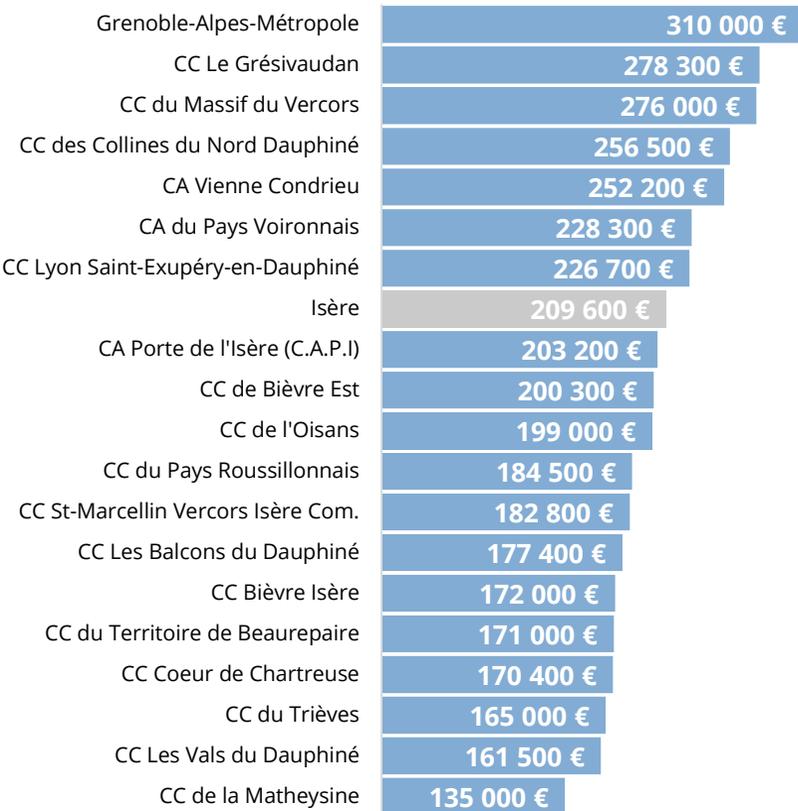
	Répartition	Prix médian
Moins de 500 m ²	23%	87 760 €
De 500 à 999 m ²	43%	92 000 €
De 1000 à 1499 m ²	22%	80 000 €
De 1500 à 1999 m ²	7%	79 768 €
Supérieur à 2000 m ²	5%	82 000 €

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

2.2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN DE L'ISÈRE EN 2017

Positionnement des prix de l'individuel ancien dans le marché isérois en 2017

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



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.



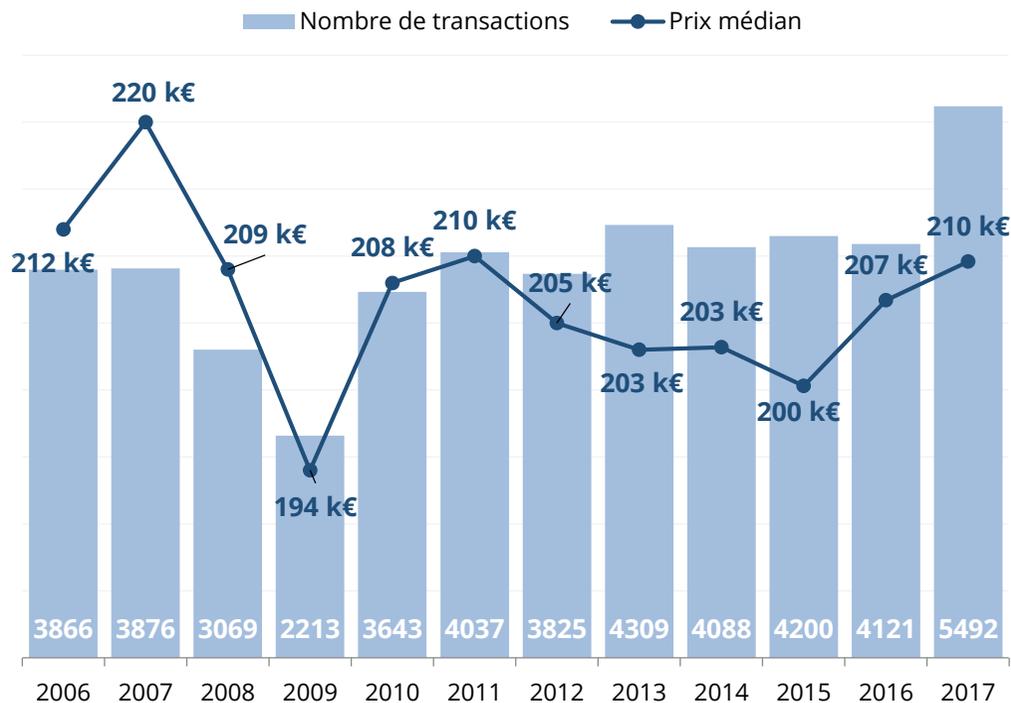
Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

En 2017, l'Isère enregistre près de 5 500 transactions de maisons individuelles, contre 4 170 en 2016 soit une augmentation de 32%.

Une disparité importante des prix de transactions, qui traduit une hétérogénéité des biens échangés à l'échelle de l'Isère.

Prix médian de l'individuel ancien et volumes de transactions entre 2006 et 2017

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

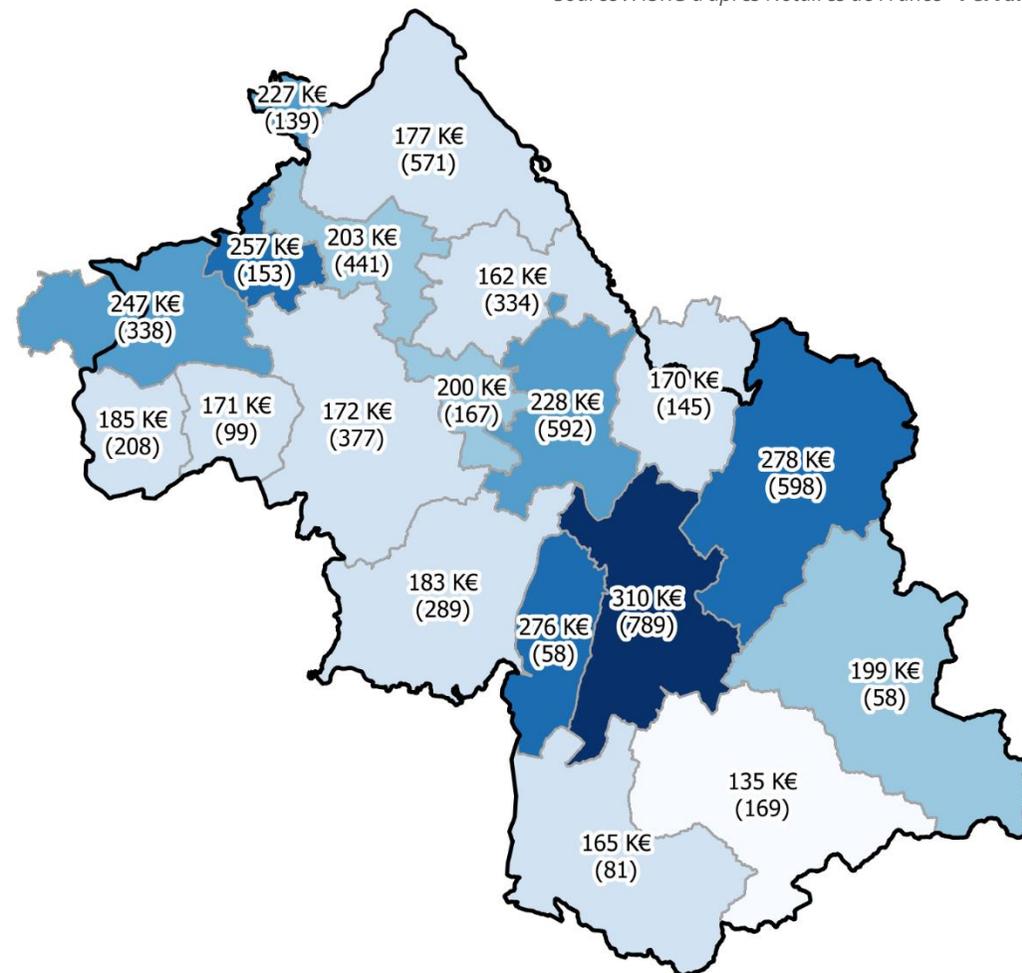


Une très nette augmentation des volumes de transactions en 2017 : il n'y a jamais eu autant de maisons individuelles échangées depuis 10 ans.

Après une baisse jusqu'en 2015, une légère augmentation des prix pour atteindre 210 000€ en 2017 pour une maison individuelle.

Prix médian de l'individuel ancien en 2017 et nombre de transactions

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



Aide à la lecture :
 252 k€ -> prix médian du logement
 (267) -> nombre de transactions

62% des maisons anciennes échangées dans l'Isère en 2017 comportent 5 pièces et plus.

Il y a un écart de prix important entre les biens de 3 pièces et moins et ceux de 4 pièces, qui signifie que les petites maisons sont peu attractives.

Prix médian des maisons anciennes en fonction de leur période de construction

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval (2013-2017)

Avant 1949



184 k€
614 trans.

1950 à 1975



220 k€
1 414 trans.

1976 à 1989



233 k€
1 702 trans.

Après 1990



254 k€
4 141 trans.

Du fait de qualités supérieures, les biens les plus récents sont ceux qui s'échangent aux prix les plus élevés.

L'effet de la performance énergétique sur le prix médian des maisons anciennes est assez net. Les maisons bien isolées sont vendues 50 000€ plus chères que le prix médian.

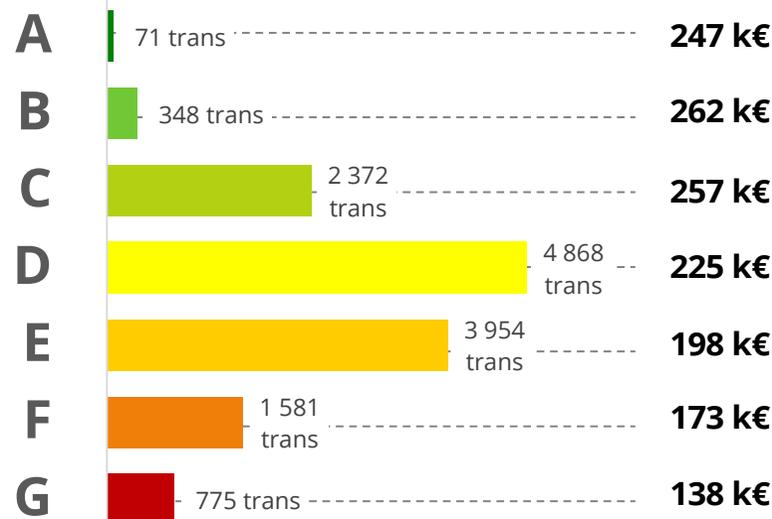
Détails des valeurs de marchés de l'individuel ancien en 2017

	Répartition	Prix médian
3 pièces et moins	12%	130 000 €
4 pièces	26%	185 000 €
5 pièces	31%	216 800 €
6 pièces	31%	262 900 €

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

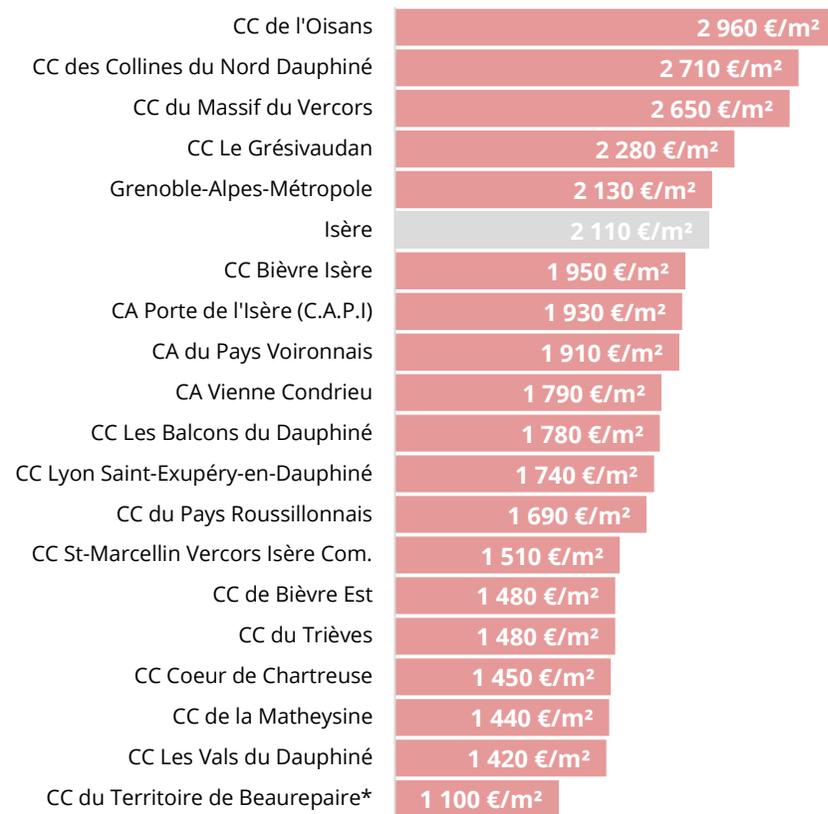
Prix médian des maisons anciennes en fonction de leur étiquette énergétique

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval (2013-2017)



Positionnement des prix du collectif ancien dans le marché isérois en 2017

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



*Moins de 6 transactions

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.



64 m²
surface médiane



6 080
transactions de biens

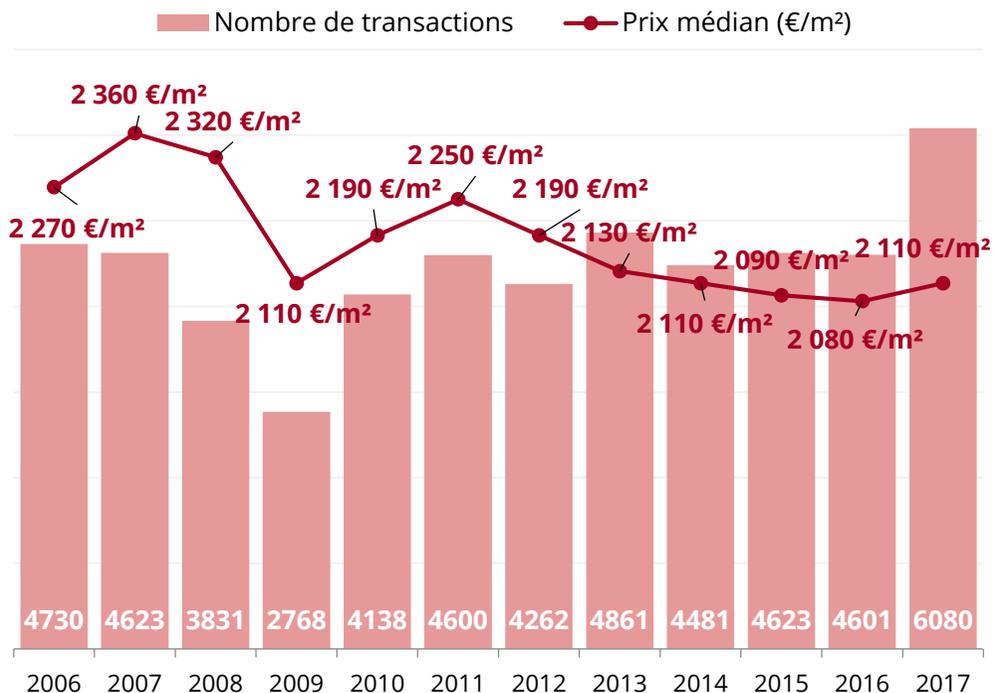
Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

En 2017, l'Isère enregistre 6 080 transactions d'appartements anciens, contre 4 600 transactions en 2016, soit une augmentation de 32% en un an.

Une disparité importante des prix médians de transactions, entre les 25% les moins chers et les 25% les plus chers, qui traduit une hétérogénéité des biens échangés.

Prix médian du collectif ancien et volumes de transactions entre 2006 et 2017

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

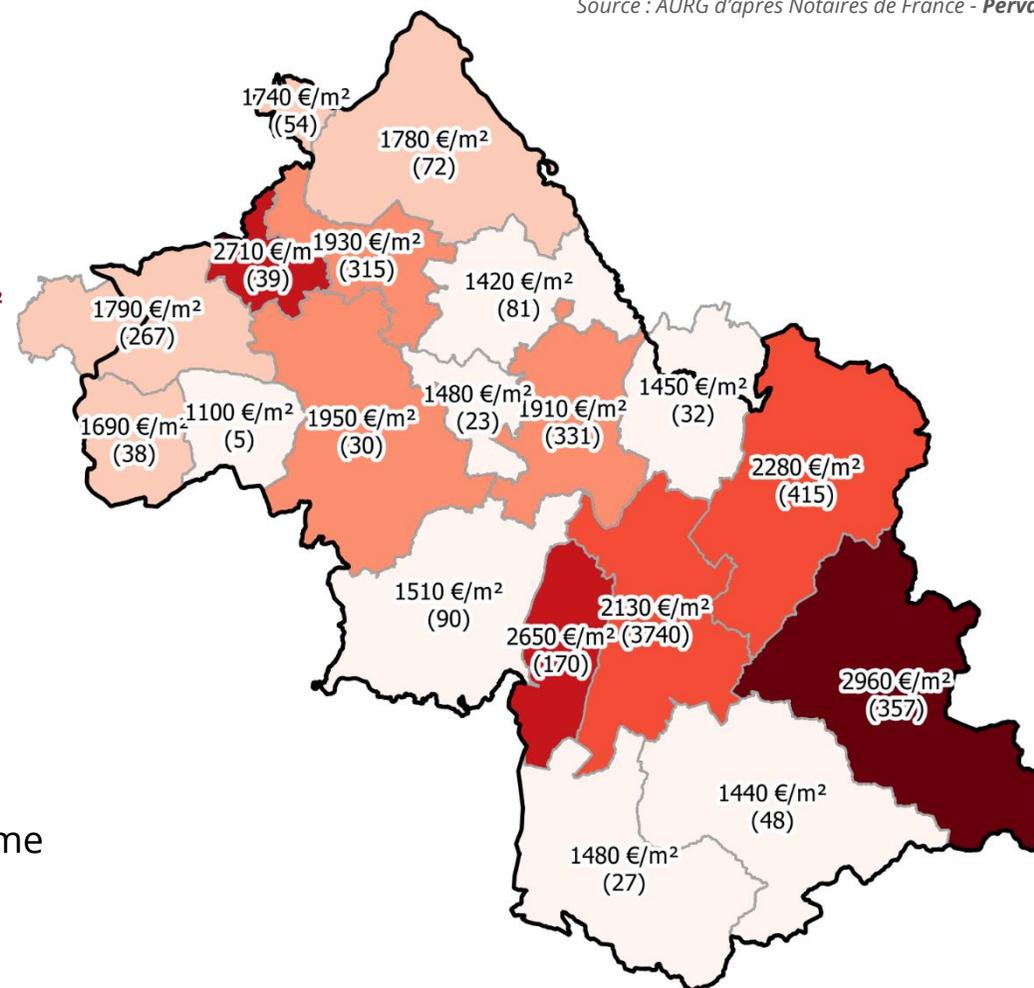


Après plusieurs années de stabilité en terme de volume de transactions, une nette augmentation en 2017, conforme à la dynamique nationale.

En revanche, une diminution des prix du collectif ancien depuis 2011 pour se stabiliser autour de 2 110 €/m² depuis 2014.

Prix médian du collectif ancien en 2017 et nombre de transactions

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



Aide à la lecture :
1 790 €/m² -> prix médian au mètre carré
(219) -> nombre de transactions

Près de 2/3 des appartements anciens échangés dans l'Isère en 2017 comportent 3 ou 4 pièces.

A l'échelle de l'Isère, les petites surfaces, les T1 et les T2, sont moins valorisées en terme de prix.

Prix médian des appartements anciens en fonction de leur période de construction

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval (2013-2017)

Avant 1949



2 090 €/m²
351 trans.

1950 à 1975



1 890 €/m²
2 295 trans.

1976 à 1989



2 240 €/m²
1 089 trans.

Après 1990



2 630 €/m²
2 679 trans.

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 est assez net.

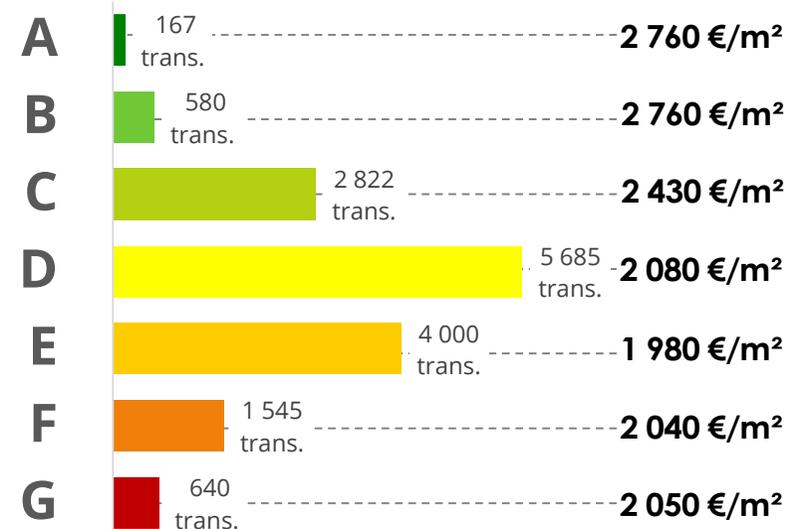
Détails des valeurs de marchés du collectif ancien en 2017

	Répartition	Prix médian
1 pièce	12%	59 000 €
2 pièces	19%	94 500 €
3 pièces	31%	129 212 €
4 pièces	28%	140 950 €
5 pièces et plus	10%	194 800 €

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

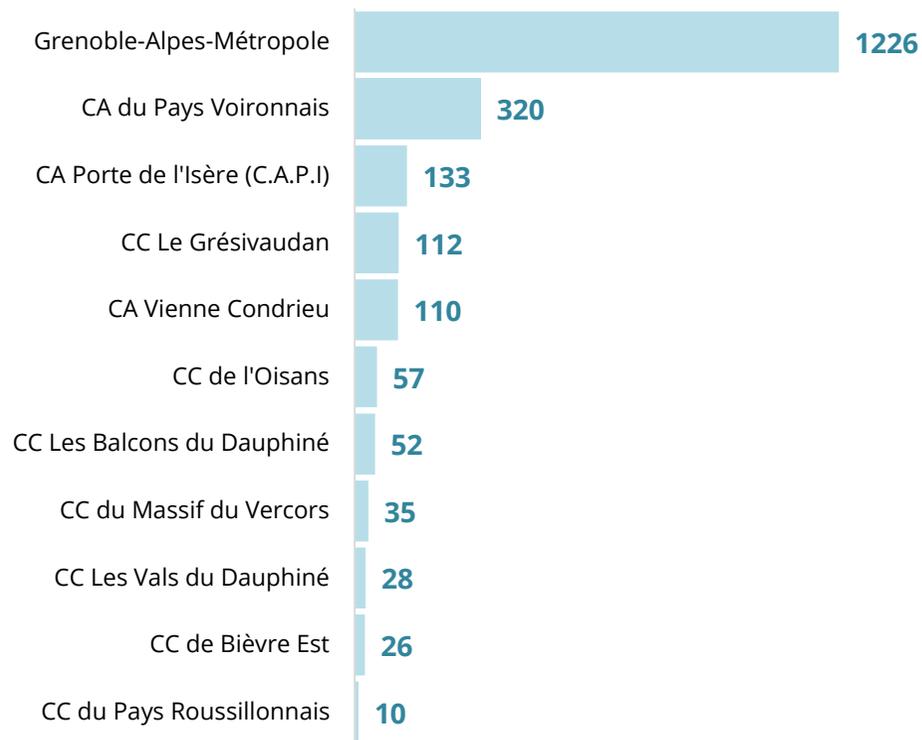
Prix médian des appartements anciens en fonction de leur étiquette énergétique

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval (2013-2017)



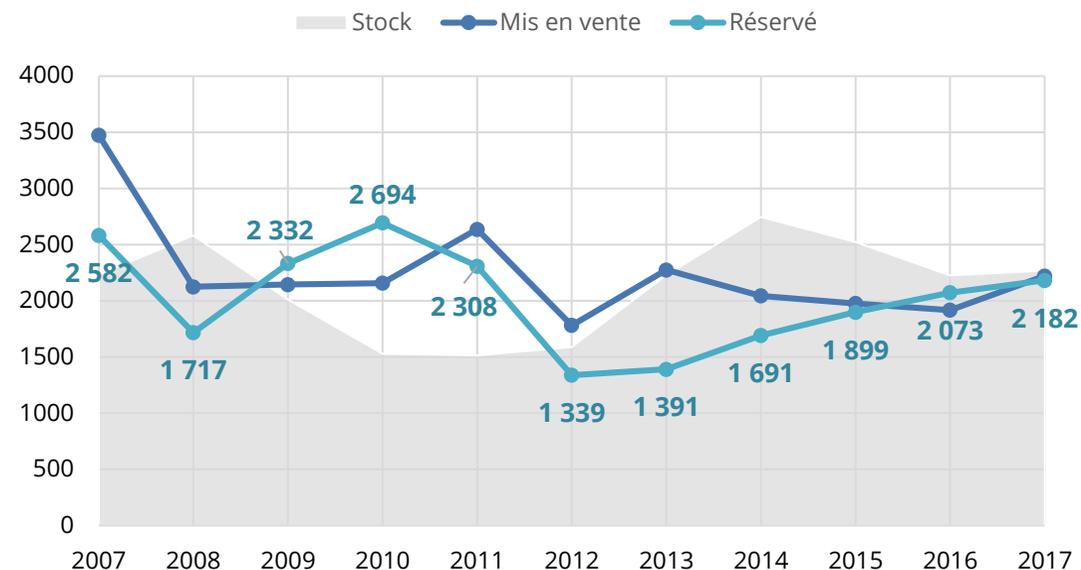
Logements collectifs neufs mis en ventes en 2017

Source : AURG d'après le Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière - CECIM



Commercialisation des logements collectifs neufs entre 2009 et 2017

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



Une augmentation continue du nombre de réservations et de mises en vente depuis 2012, sans toutefois atteindre les niveaux d'avant crise.

La Métro est de loin le premier marché du collectif neuf de l'Isère, suivi par le Voironnais, la CAPI, le Grésivaudan et Vienne Condrieu.

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.

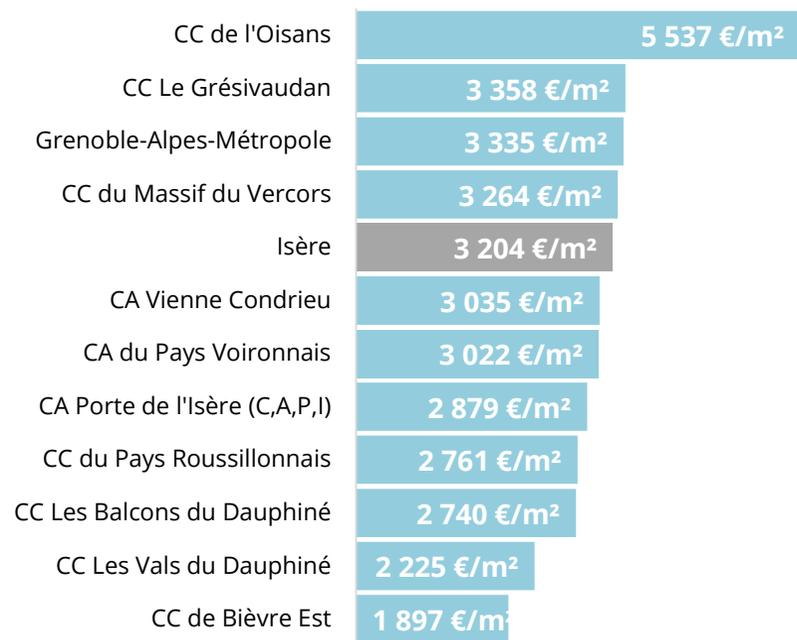
Pour chaque programme de construction est retenue une série d'informations statistiques : le nombre de logements, le type de constructions, les prix de réservation par logement pour les maisons individuelles et au m² pour les logements collectifs, le mode de financement, la localisation.

Malgré la dynamique en terme de volume, des valeurs de marché qui reculent depuis 2015 pour atteindre un prix moyen de 3 200 €/m² en 2017.

Des prix particulièrement élevés dans l'Oisans, répondant à une logique touristique, et dans une moindre mesure dans le Grésivaudan et la Métro, répondant à une dynamique métropolitaine.

Positionnement des prix moyens du collectif neuf dans le marché Isérois en 2017

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



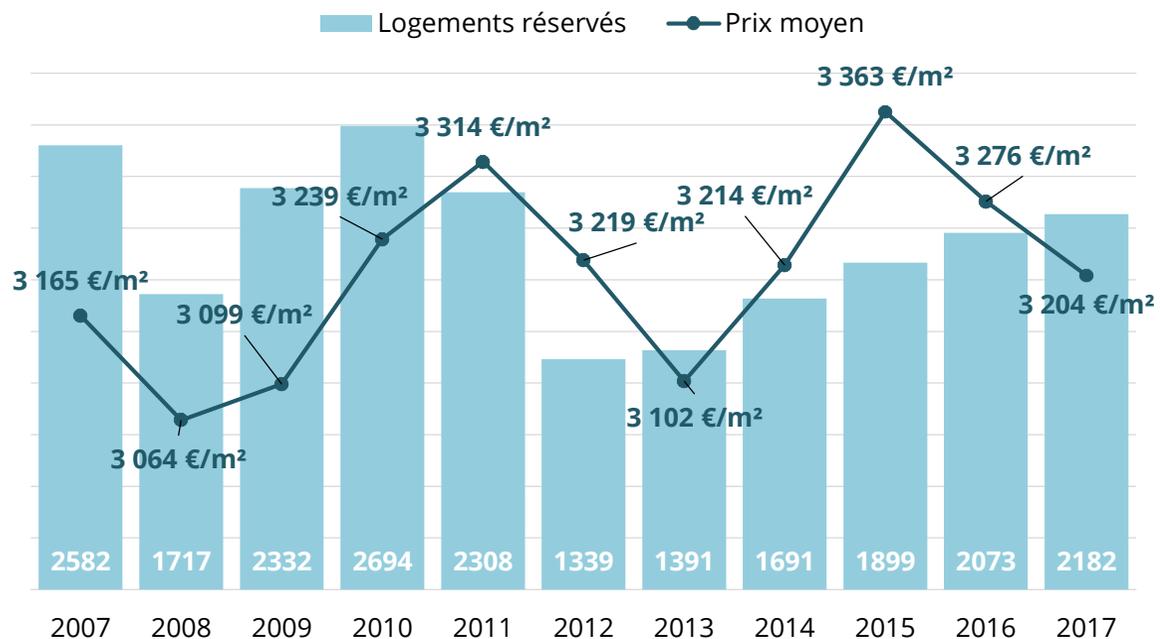
Détails des valeurs de marchés du collectif neuf en 2017

	Répartition	Prix moyen en 2017	Evolution 2016 - 2017
1 à 2 pièces	38%	3 365 €	-3%
3 pièces	43%	3 144 €	-2%
4 pièces et plus	20%	3 155 €	-3%

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

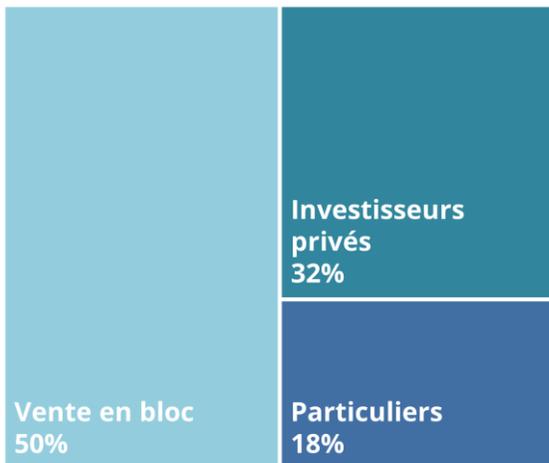
Prix moyen du collectif neuf et volumes de transactions entre 2009 et 2017

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



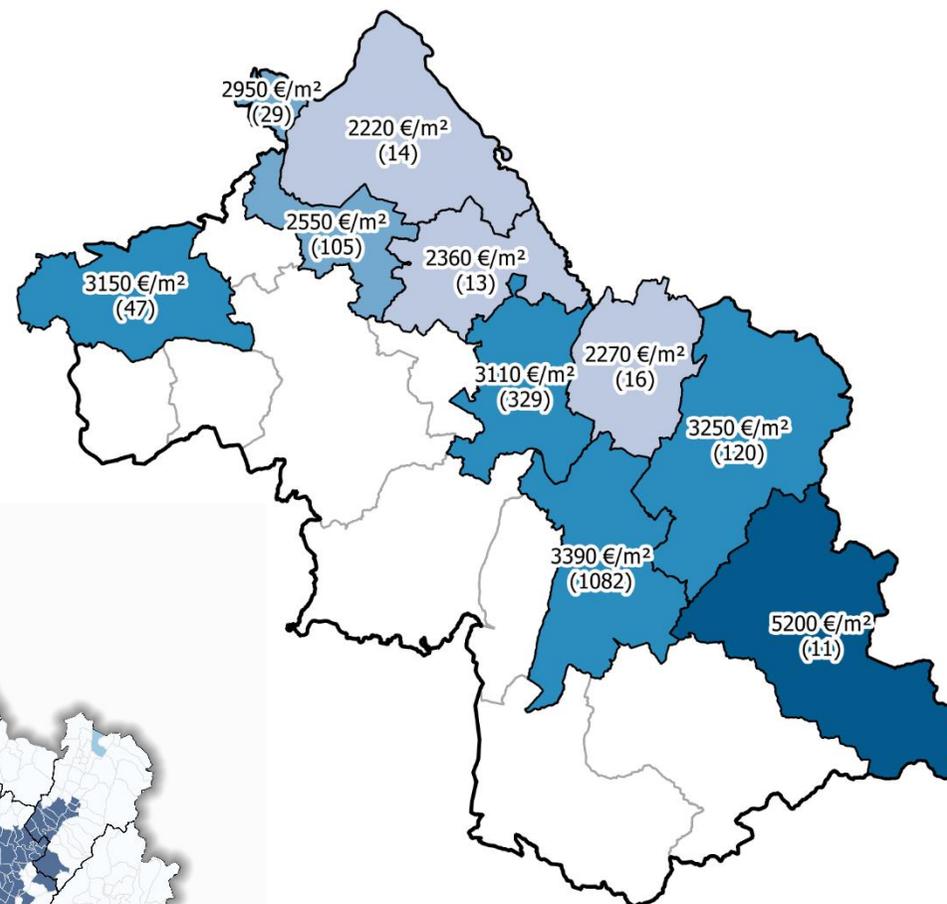
Acquéreurs des logements neufs en 2017

Source : AURG d'après le Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière - CECIM



Prix médian du collectif neuf en 2017 et nombre de transactions

Source : AURG d'après le Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière - CECIM



La réduction d'impôts pour l'investissement locatif : la couverture du dispositif Pinel en Isère

Zone B1

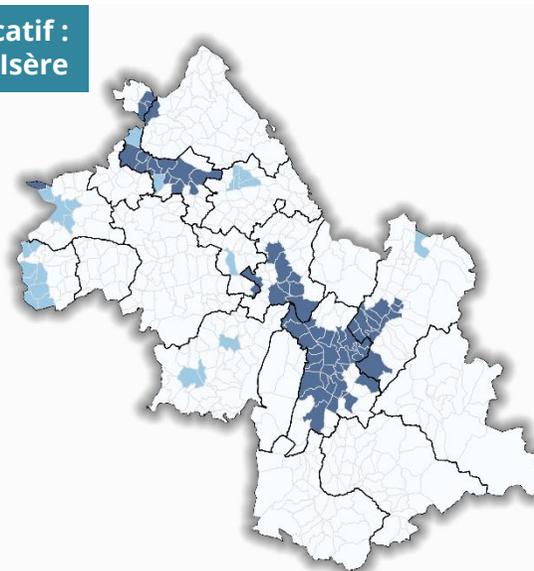
Grandes agglomérations où la demande en logements est importante (éligible à la loi Pinel).

Zone B2

Communes où la demande en logements est assez importante (non éligible à la loi Pinel, sauf exception).

Zone C

Reste du territoire (non éligible à la loi Pinel).



Aide à la lecture :
 3 150 €/m² -> prix médian au mètre carré
 (47) -> logements réservés



11 755
logements autorisés



7 218
logements commencés



54%
de logements en collectifs

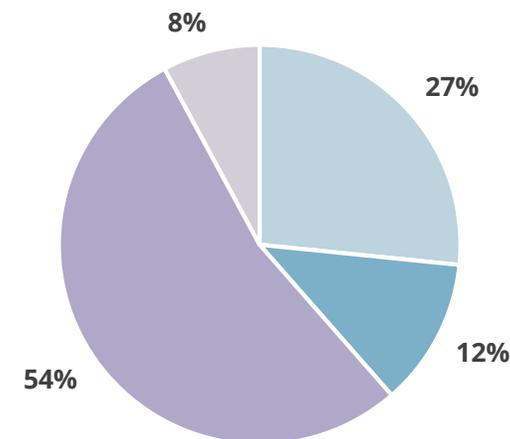
Une production de logements qui a connu une véritable envolée spéculative au cours des années 2000 et qui présente jusqu'en 2016 un net ralentissement.

En 2017, une reprise marquée de la construction neuve pour atteindre 7 218 logements commencés et 11 755 logements autorisés.

Nature des logements mis en chantier en 2017

Source : AURG d'après DREAL Rhône Alpes / Auvergne – Sit@del2 (en date de prise en compte)

■ Individuel pur ■ Individuel groupé ■ Collectif ■ Résidence

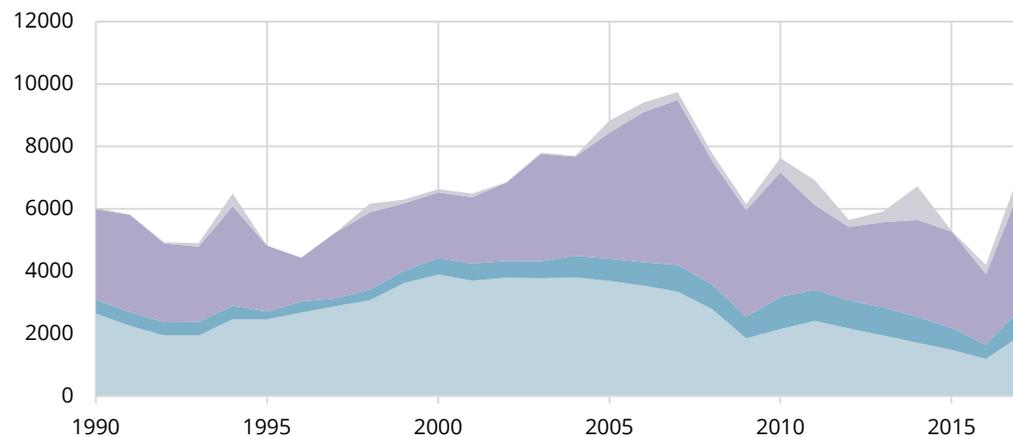


Plus de la moitié de la production neuve dans l'Isère est composée de collectif. L'individuel pur représente un quart et le l'individuel groupé 12% (ce taux est stable).

Construction de logements selon la nature entre 1990 et 2017

Source : AURG d'après DREAL Rhône Alpes / Auvergne – Sit@del2 (1990-2016 en date réelle, 2017 en date de prise en compte)

■ Individuel pur ■ Individuel groupé ■ Collectif ■ Résidence





760 milliers
de m² de locaux
autorisés



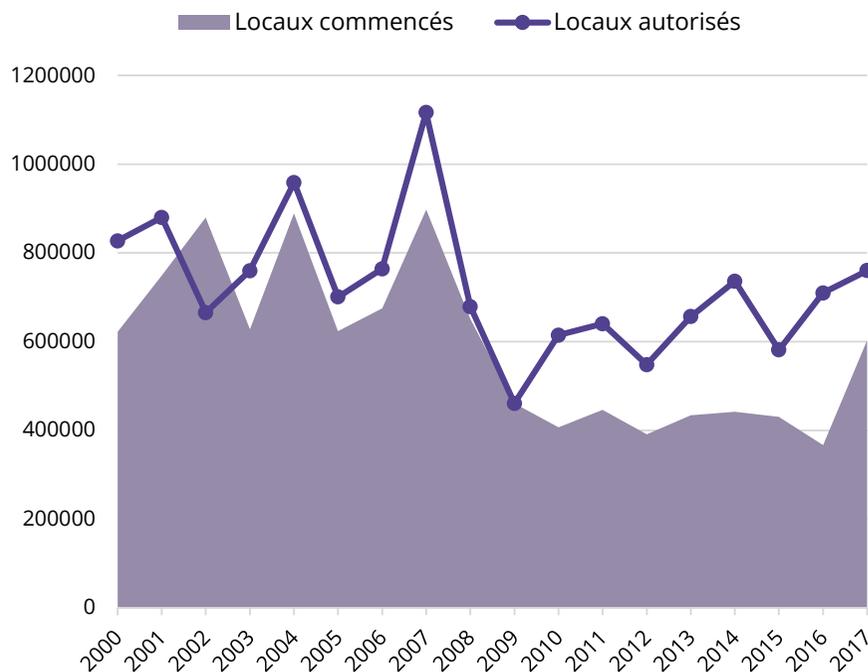
603 milliers
de m² de locaux
commencés



7%
de surfaces
commerciales

**Locaux commencés et autorisés
entre 2000 et 2017**

Source : AURG d'après DREAL Rhône Alpes / Auvergne - Sit@del2
(2000-2016 en date réelle, 2017 en date de prise en compte)



Une production de locaux d'activités qui a fortement diminué fortement depuis la crise de 2008. Un décrochage entre le volume de locaux autorisés et commencés depuis 2008 qui signale des difficultés de commercialisation. Toutefois, un net regain d'activité observé en 2017.

Les entrepôts et les bureaux représentent l'essentiel des volumes produits en 2017.

**Nature des locaux mis en chantier
entre 2014 et 2017 (en m²)**

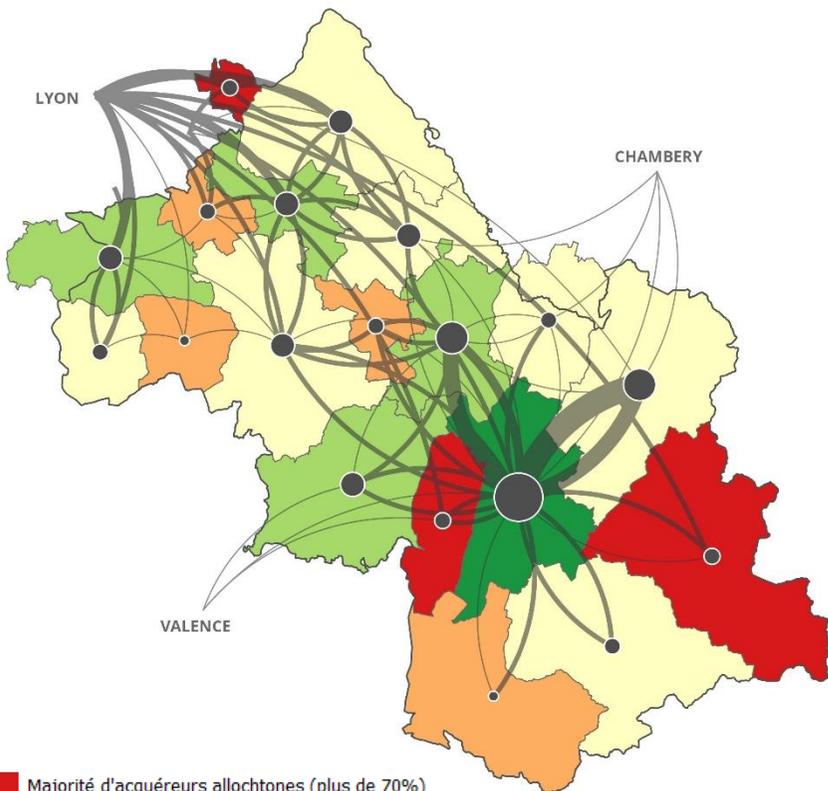
	2014	2015	2016	2017
Hebergement hôtelier	363	2411	648	12700
Bureaux	93103	38925	44931	104584
Commerces	54565	29852	64838	43758
Locaux industriels	58804	55735	32388	55283
Locaux d'artisanat	12427	13819	17046	18002
Entrepôts	84708	192426	76408	235025
Locaux agricoles	58230	47210	25976	52725
Locaux de service public	79723	50321	104815	81015

Source : AURG d'après DREAL Rhône Alpes / Auvergne - Sit@del2
(2014 - 2016 en date réelle, 2017 en date de prise en compte)

En dehors du Nord Isère sous influence de la métropole lyonnaise, un département isérois dont la dynamique globale est très endogène.

Origine des acquéreurs par EPCI entre 2010 et 2015

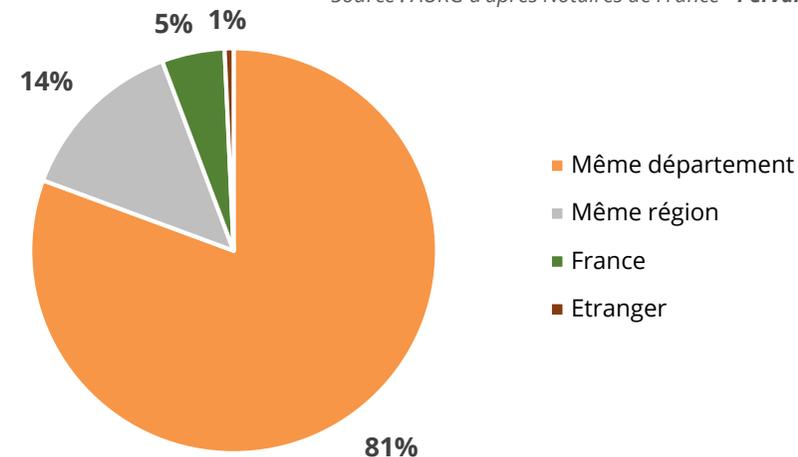
Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



- Majorité d'acquéreurs allochtones (plus de 70%)
- Dominante d'acquéreurs allochtones (plus de 55%)
- Equilibre entre acquéreurs allochtones et autochtones (entre 45% et 55%)
- Dominante d'acquéreurs autochtones (plus de 55%)
- Majorité d'acquéreurs autochtones (plus de 70%)

Origine des acquéreurs entre 2012 et 2017

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval



Prix d'achat médian en fonction de l'origine des acquéreurs entre 2012 et 2017

	Autochtones	Allochtones	Différence entre autochtones et allochtones
Collectif	2 224 €/m ²	2 326 €/m ²	4,6%
Individuel	207 100 €	206 000 €	-0,5%
Terrain à bâtir	89 500 €	86 000 €	-3,9%

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

A l'échelle de l'Isère, les acquéreurs extérieurs ont tendance à tirer les prix légèrement vers le haut pour le collectif mais vers le bas pour l'individuel.



22% de cadres

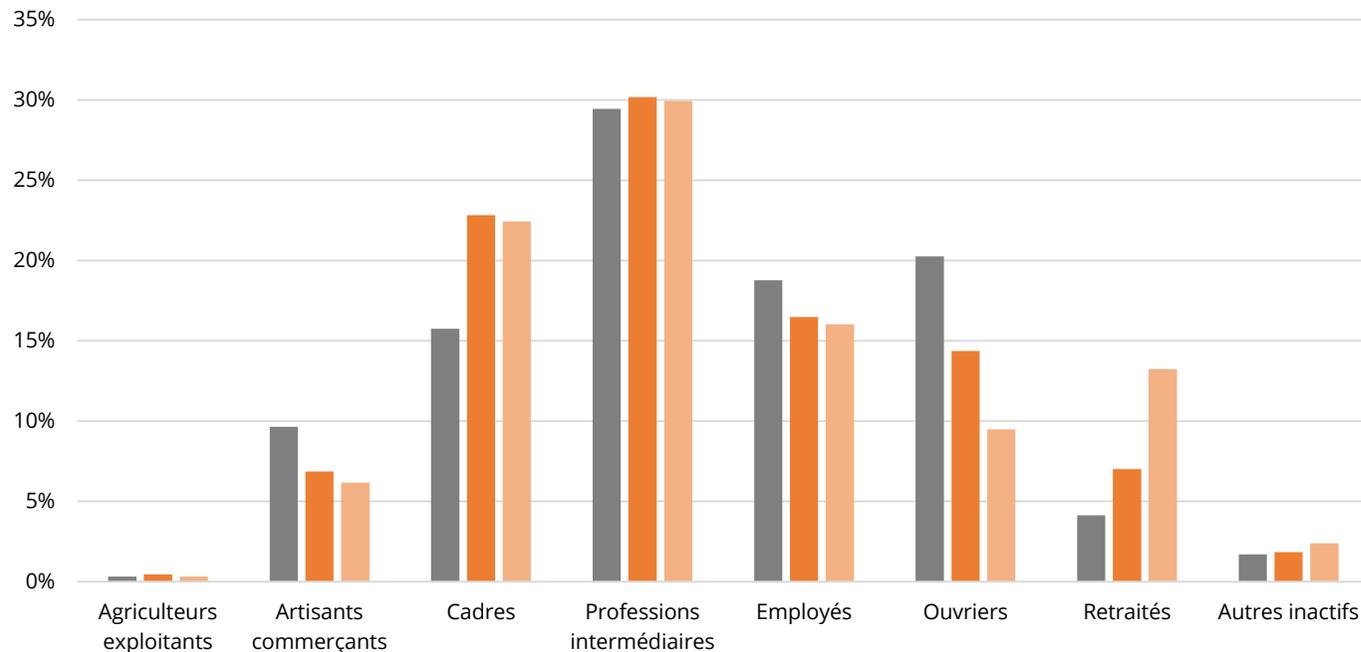


12% d'ouvriers

Part de marché selon le type de bien et la profession de l'acquéreur entre 2012 et 2017

Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

■ Terrain à bâtir ■ Maison ■ Appartement



Un profil d'acquéreurs tourné essentiellement vers les professions intermédiaires, et dans une moindre mesure, vers les cadres.

Les ouvriers et les artisans privilégient les terrains à bâtir quand les retraités préfèrent les appartements.

Observatoire foncier partenarial de l'isère

Aux côtés du Conseil Départemental qui assure le rôle de coordonnateur



Aux titre des EPCI



Aux titre des partenaires publics



PRÉFECTURE DE L'ISÈRE

Maîtrise d'œuvre



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