

ISÈRE

MARS 2020

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DES NOTAIRES

CHIFFRES CLÉS EN ISÈRE



+14,4%

LA HAUSSE SUR UN AN DU
NOMBRE D'APPARTEMENTS
ANCIENS VENDUS



+10,0%

LA HAUSSE SUR UN AN
DU NOMBRE DE MAISONS
ANCIENNES VENDUES



+3,9%

LA HAUSSE SUR UN AN DU
PRIX AU M² MÉDIAN DES
APPARTEMENTS ANCIENS

I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Les indices de prix en province affichent des hausses annuelles de 4,3% pour le marché du collectif ancien et 2,8% pour celui de l'individuel ancien.

En 2019, en Auvergne - Rhône-Alpes, les prix médians sur le bâti ont progressé sur un an (+3,6% en appartements anciens, +1,2% en appartements neufs et +4,4% en maisons) tandis que sur le marché du foncier, il est resté stable. Les prix médians s'établissent à :

2 530 €/m² en appartements anciens,
4 140 €/m² en appartements neufs,
214 000 € en maisons anciennes,
80 000 € en terrains à bâtir.

En Isère, les prix médians progressent sur les marchés du bâti ancien. En appartements anciens, la hausse annuelle du prix fait suite à une baisse de 1,3% en 2018. Le prix retrouve ainsi son niveau observé en 2017. En maisons anciennes, le prix de vente médian continue de monter pour la quatrième année consécutive. Il atteint son record des dix dernières années.

À Grenoble, les prix dans l'ancien augmentent de manière plus significative que sur l'ensemble du département.

PROVINCE

ÉVOLUTIONS
SUR UN AN
DES INDICES DE PRIX
À FIN NOVEMBRE 2019

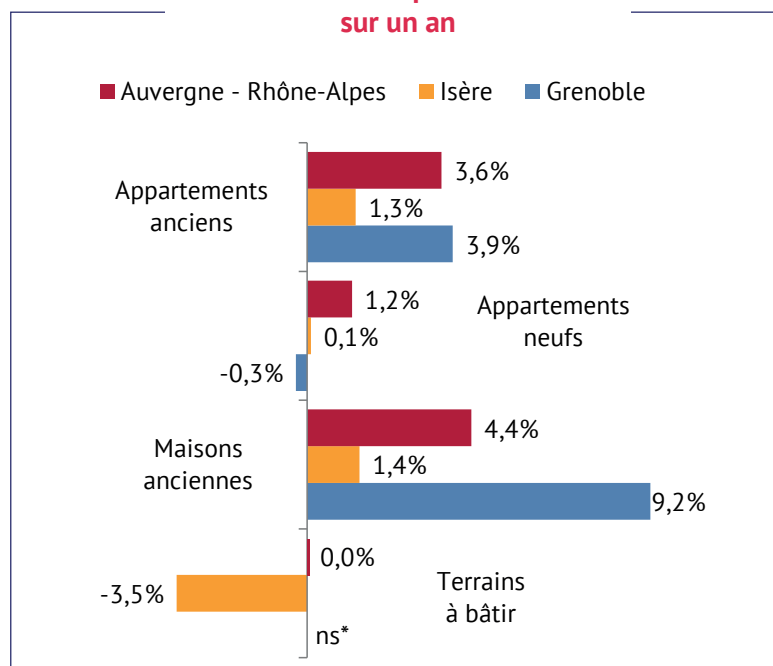
+4,3%

APPARTEMENTS
ANCIENS

+2,8%

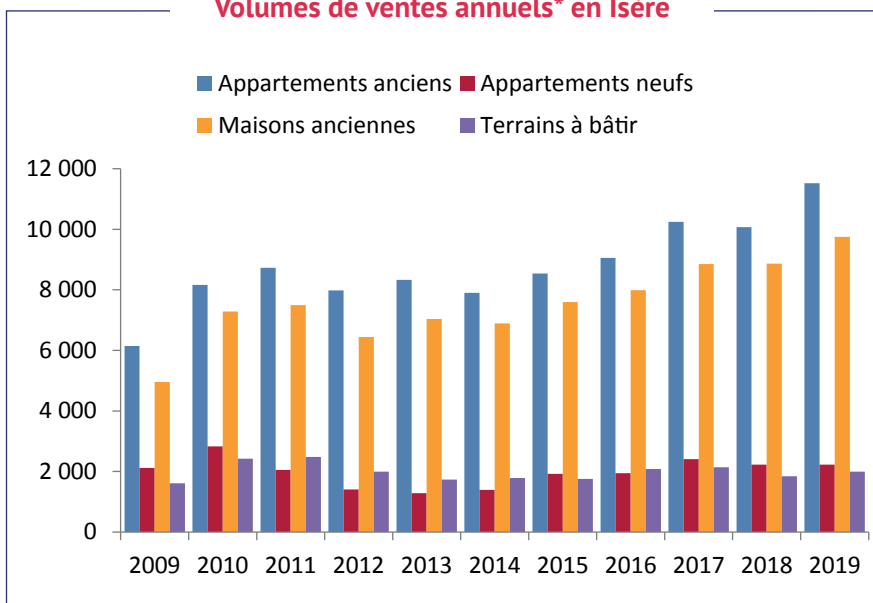
MAISONS
ANCIENNES

Évolutions des prix médians sur un an



*non significative

Volumes de ventes annuels* en Isère



*Les volumes de ventes sont estimés sur une période de douze mois arrêtée à fin décembre 2019.

En France, le volume de transactions de logements anciens réalisées sur les douze derniers mois poursuit sa progression et dépasse, depuis juin 2019, le million.

En Isère, les volumes de ventes sur les marchés des appartements anciens et des maisons anciennes enregistrent des fortes hausses annuelles de plus de 10%. Leurs niveaux sont les plus hauts observés de la décennie.

Comparativement à 2009, les volumes de ventes ont presque doublé sur les marchés de l'ancien tandis qu'ils sont 5% supérieurs en appartements neufs et 24% plus élevés en terrains à bâtir.

II - MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN ISÈRE

+1,3%

ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX
AU M² MÉDIAN - ANCIEN

2 070 €

PRIX AU M²
MÉDIAN - ANCIEN

158 000 €
+0,1%

ÉVOLUTION SUR 1 AN DU
PRIX AU M² MÉDIAN - NEUF

3 410 €

PRIX AU M²
MÉDIAN - NEUF

Zones géographiques	Prix du m ² médian	Evolution sur 1 an	Zones géographiques	Prix du m ² médian	Evolution sur 1 an
Isère	2 070 €	1,3%	Grenoble Grésivaudan (13%)	2 450 €	0,9%
Grenoble (30% des ventes)	2 200 €	3,9%	Meylan	2 910 €	1,2%
Hyper Centre	2 760 €	4,4%	Ayguinards - Plaine Fleurie	2 710 €	1,3%
Ile Verte	2 570 €	-4,7%	Saint-Martin-d'Hères	1 880 €	0,1%
Berriat	2 470 €	6,5%	Croizat	2 030 €	-1,4%
Grands Boulevards	2 230 €	4,7%	Romain Rolland	1 760 €	10,2%
Patinoire-Bajatière	2 000 €	-1,6%	Teyssère	1 540 €	-8,5%
La Capuche	1 980 €	-0,1%	Isère Rhodanienne (5%)	1 670 €	0,7%
Les Eaux Claires	1 840 €	5,0%	Vienne	1 690 €	2,1%
Allies-Alpins	1 750 €	8,5%	Centre Ville	1 950 €	4,9%
Villeneuve-Village Olympique	1 440 €	-1,8%	L'Isle	1 780 €	1,1%
Grenoble Sud (11%)	1 980 €	1,1%	Massif de Belledonne (3%)	1 830 €	2,0%
Échirolles	1 590 €	-7,6%	Chamrousse	1 950 €	1,5%
Est	2 110 €	-0,4%	Massif de L'Oisans-Sud Dauphine (6%)	3 340 €	1,9%
Ouest	1 440 €	-1,3%	Huez	4 340 €	1,1%
Villeuneuve	1 140 €	-0,5%	Les Deux Alpes	3 100 €	3,2%
Eybens	2 460 €	4,7%	Massif du Vercors (4%)	2 120 €	-10,6%
Le Pont-de-Claix	1 380 €	-2,8%	Villard-de-Lans	2 300 €	-9,9%
Vizille	1 700 €	4,4%	Nord Isère (10%)	1 910 €	1,7%
Grenoble Nord (10%)	2 020 €	2,9%	Bourgoin-Jallieu	1 890 €	7,6%
Fontaine	1 590 €	7,0%	Oiselet	2 010 €	9,4%
Saint-Égrève	2 270 €	8,2%	Champaret	1 800 €	6,9%
Ouest	2 400 €	6,7%	L'Isle-d'Abeau	2 150 €	3,0%
Est	2 050 €	12,1%	Voironnais-Saint Marcellin (7%)	1 670 €	0,9%
Sassenage	2 120 €	-14,5%	Saint-Marcellin	1 410 €	2,0%
Seyssinet-Pariset	1 990 €	-0,7%	Voiron	1 770 €	0,7%

Le marché des appartements anciens en Isère a connu trois phases distinctes depuis 2009 :

une progression des prix de 2009 à 2011. Le prix au m² médian est passé de 2 130 € à 2 260 €, atteignant ainsi son point le plus haut des 10 dernières années.

Une régulière régression des prix jusqu'en 2015.

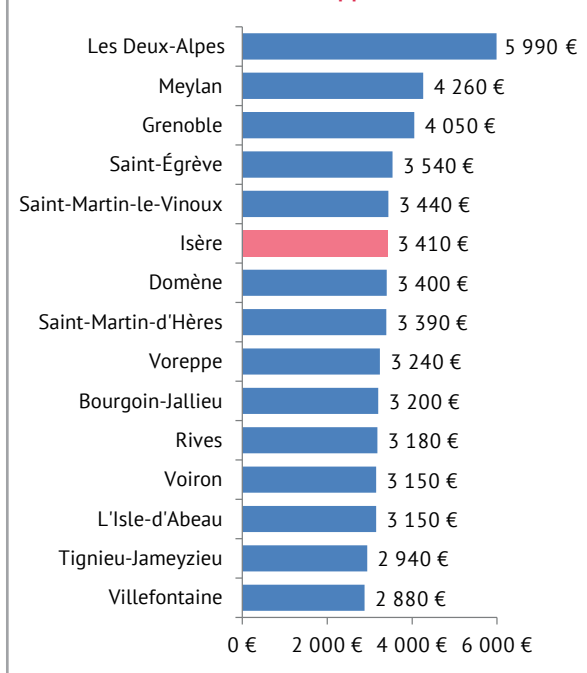
Depuis, une relative stabilité. Le prix au m² oscille entre 2 050 € et 2 080 €.

En 2019, le prix au m² s'établit à 2 070 € soit une légère hausse de 1,3% comparé à l'année précédente. Par secteur, les prix vont du simple (1 670 €/m² en Isère Rhodanienne et dans le Voironnais-Saint Marcellin) au double (3 340 €/m² dans le

Massif de l'Oisans-Sud Dauphine). Ils ont une légère tendance haussière sur l'ensemble des secteurs hormis dans le Massif du Vercors. Cette chute du prix au m² médian de 10,6% peut s'expliquer en partie par un déplacement du marché vers les studios, les biens au prix au m² le plus bas. En 2018, ils représentaient 42% des ventes contre 54% en 2019.

Dans la préfecture, les niveaux des prix médians sont hétérogènes allant de 1 440 €/m² à Villeneuve-Village Olympique jusqu'à 2 760 € dans l'Hyper Centre. Les évolutions annuelles sont plus prononcées qu'au niveau des secteurs. Allies-Alpins affiche des prix en hausse de 8,5% tandis qu'à l'Île Verte, le prix au m² médian accuse une baisse de 4,7%.

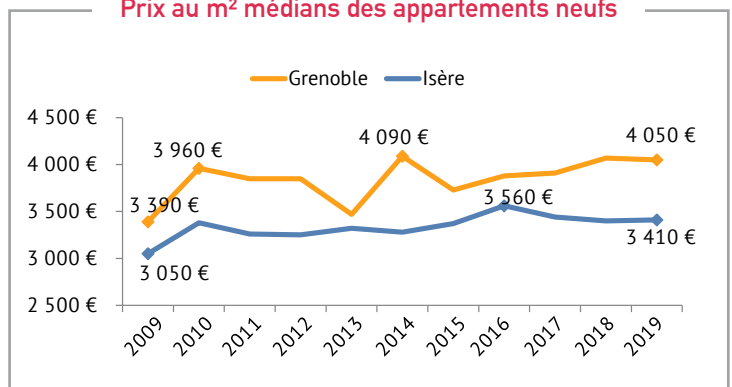
Prix au m² médians des appartements neufs



Le marché du neuf reste stable en Isère en 2019, affichant un prix au m² médian à 3 410 €. Les communes du nord du département sont les plus accessibles. Les prix au m² sont inférieurs à 3 000 €/m² dans les communes de Tignieu-Jamezyieu et de Villefontaine. A contrario, dans les Massifs et autour de la préfecture, les prix affichés sont plus élevés, jusqu'à 5 990 €/m² dans les Deux-Alpes.

À l'échelle du département ou dans la préfecture, le prix au m² médian a augmenté comparé à 2009. Il est monté de 11,8% en Isère quand il grimpe de 19,7% à Grenoble. Les prix les plus élevés sont observés en 2014 pour Grenoble (4 090 €/m²) et en 2016 pour l'Isère (3 560 €/m²).

Prix au m² médians des appartements neufs

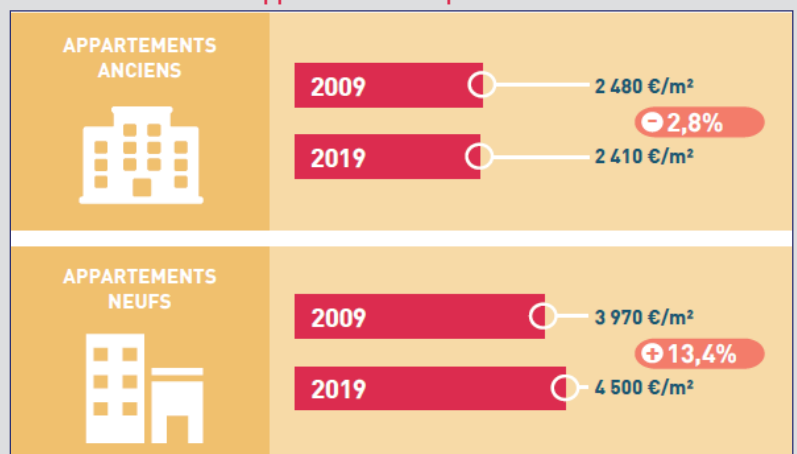


ZOOM LES PETITES SURFACES

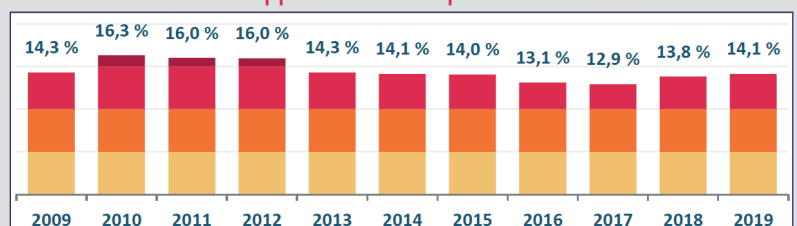
Le marché isérois des appartements de petites surfaces (moins de 35 m²) représente 14% des ventes en 2019. Les ventes se situent en majorité dans la préfecture et dans les Massifs.

En comparaison à 2009, les prix des petites surfaces anciennes ont baissé de 2,8%, tandis que sur le marché du neuf, les prix ont grimpé de 13,4%, atteignant 4 500 €/m².

Evolutions des prix au m² médians des appartements de petite surface



Parts des ventes des appartements de petite surface



Zones géographiques	Répartition des ventes
Grenoble	27%
Massif de L'Oisans-Sud Dauphine	25%
Massif du Vercors	17%
Massif de Belledonne	11%
Grenoble Grésivaudan	4%
Nord Isère	4%
Voironnais-Saint Marcellin	4%
Grenoble Sud	3%
Autres secteurs	5%

III - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES EN ISÈRE

+1,4%

ÉVOLUTION SUR 1 AN
DU PRIX DE VENTE

223 100 €

PRIX DE VENTE
MÉDIAN

Les ventes de maisons anciennes se sont principalement réalisées en 2019 dans les secteurs :

Nord Isère (31% des ventes),
Voironnais-Saint Marcellin (17%),
Isère Rhodanienne (12%),
Grenoble Grésivaudan (9%),
Grenoble Sud (8%),
La Bièvre (7%).

Parmi ces secteurs dynamiques, La Bièvre affiche une hausse annuelle du prix de vente médian de 11,2%. Cette progression peut s'expliquer par une augmentation des ventes de grandes maisons en 2019. Les maisons de 5 pièces et plus, au prix de vente plus élevé, représentaient 59% des ventes en 2018 contre 65% en 2019. Les autres de ces secteurs enregistrent également des prix en hausse, hormis le secteur de Grenoble Sud (-1,4%).

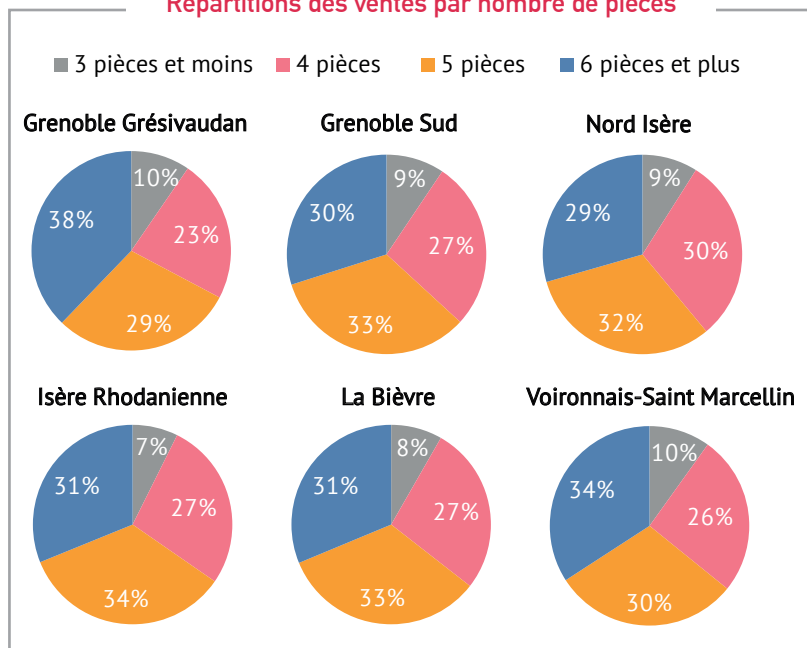
En comparaison avec 2009, les prix au m² médians ont augmenté de plus de 10% dans la majorité des secteurs, voire plus de 20% dans l'Isère Rhodanienne. Dans La Bièvre et le Massif de Belledonne, le prix observé en 2019 est relativement équivalent à 2009. Dans le secteur de Matheysine-Trièves et dans le Massif de L'oisans-Sud Dauphine, le prix est inférieur en 2019.

Zones géographiques	Evolution sur 5 ans	Evolution sur 10 ans
Grenoble	8%	ns*
Grenoble Sud	8%	11%
Grenoble Nord	0%	13%
Grenoble Grésivaudan	6%	15%
Isère Rhodanienne	11%	21%
La Bièvre	11%	1%
Massif de Belledonne	7%	-2%
Massif de L'Oisans-Sud Dauphine	-9%	-4%
Massif de La Chartreuse	12%	11%
Massif du Vercors	15%	17%
Matheysine-Trièves	7%	-8%
Nord Isère	12%	15%
Voironnais-Saint Marcellin	9%	13%

Zones géographiques	Prix de vente médian	Evolution sur 1 an	Les plus vendues
Isère	223 100 €	1,4%	6 pièces et plus
Grenoble	353 800 €	9,2%	6 pièces et plus
Grenoble Sud	288 000 €	-1,4%	5 pièces
Claix	345 900 €	3,4%	5 pièces
Échirolles	255 500 €	-3,0%	5 pièces
Vif	293 000 €	-3,3%	5 pièces
Vizille	217 000 €	3,3%	3 pièces et moins
Grenoble Nord	306 000 €	0,0%	5 pièces
Fontaine	280 000 €	5,7%	4 pièces
Saint-Égrève	319 100 €	-1,9%	5 pièces
Sassenage	294 500 €	0,3%	6 pièces et plus
Voreppe	261 900 €	-1,5%	5 pièces
Grenoble Grésivaudan	328 300 €	4,8%	6 pièces et plus
Crolles	348 700 €	5,9%	5 pièces
Meylan	494 500 €	-4,9%	6 pièces et plus
Saint-Ismier	542 900 €	0,4%	6 pièces et plus
Saint-Martin-d'Hères	290 000 €	14,1%	6 pièces et plus
Isère Rhodanienne	218 000 €	3,5%	5 pièces
Chasse-sur-Rhône	253 300 €	ns*	5 pièces
Le Péage-de-Roussillon	165 000 €	-10,0%	4 pièces
Roussillon	175 000 €	-0,3%	6 pièces et plus
Saint-Jean-de-Bournay	185 000 €	7,9%	6 pièces et plus
Saint-Maurice-L'Exil	188 700 €	ns*	5 pièces
Vienne	282 100 €	14,7%	5 pièces
La Bièvre	182 400 €	11,2%	5 pièces
Beaurepaire	173 900 €	17,9%	6 pièces et plus
La Côte-Saint-André	163 500 €	-11,6%	5 pièces
Massif de Belledonne	203 900 €	-6,7%	6 pièces et plus
Crêts en Belledonne	200 000 €	-1,3%	3 pièces et moins
Massif de L'Oisans-Sud Dauphine	175 000 €	2,0%	5 pièces
La Morte	132 000 €	ns*	5 pièces
Massif de La Chartreuse	190 800 €	5,7%	6 pièces et plus
Saint-Laurent-du-Pont	165 300 €	-1,0%	6 pièces et plus
Massif du Vercors	271 000 €	9,6%	6 pièces et plus
Matheysine-Trièves	148 000 €	-13,7%	5 pièces
Nord Isère	214 100 €	2,7%	5 pièces
Apprieu	216 000 €	-1,4%	5 pièces
Les AvenièresVeyrins-Thuellin	159 400 €	-7,8%	6 pièces et plus
Bourgoin-Jallieu	212 000 €	11,6%	5 pièces
Cessieu	197 200 €	-5,6%	5 pièces
Charvieu-Chavagneux	260 000 €	13,7%	5 pièces
Chavanoz	265 700 €	11,1%	6 pièces et plus
L'Isle-d'Abeau	213 800 €	1,8%	5 pièces
Ruy-Montceau	260 000 €	12,6%	6 pièces et plus
Saint-Chef	218 500 €	4,8%	4 pièces
Saint-Quentin-Fallavier	204 800 €	7,0%	5 pièces
Saint-Savin	239 300 €	7,2%	5 pièces
Tignieu-Jamezieu	264 000 €	5,5%	4 pièces
La Verpillière	224 400 €	7,3%	5 pièces
Villefontaine	188 400 €	-8,3%	4 pièces
Voironnais-Saint Marcellin	203 000 €	1,5%	6 pièces et plus
Les AbretsenDauphiné	175 800 €	11,7%	6 pièces et plus
Aoste	177 500 €	ns*	4 pièces
La Buisse	294 500 €	-6,1%	5 pièces
Coulevie	310 300 €	ns*	6 pièces et plus
Moirans	239 500 €	5,0%	6 pièces et plus
Le Pont-de-Beauvoisin	174 400 €	12,3%	5 pièces
Saint-Marcellin	196 200 €	18,4%	6 pièces et plus
Voiron	273 000 €	-4,8%	6 pièces et plus

*non significative

Répartitions des ventes par nombre de pièces



La structure des biens vendus diffère légèrement d'un secteur à l'autre. Le marché en 2019 est principalement dominé par les ventes de maisons de 5 pièces et plus. Dans les secteurs de Grenoble Grésivaudan et du Voironnais-Saint Marcellin, les maisons de 6 pièces plus sont les plus vendues tandis que dans les autres secteurs, les 5 pièces dominent.

En dix ans, le marché s'est déplacé vers ces grandes maisons. En effet, en 2009, les maisons de 4 pièces étaient les plus vendues dans La Bièvre, à Grenoble Sud (ex-aequo avec les 5 pièces) et dans l'Isère Rhodanienne (ex-aequo avec les 5 pièces). Dans le même temps, les maisons de 6 pièces et plus ont gagné 8 points de parts de marché dans le Voironnais-Saint Marcellin, ainsi qu'à Grenoble Grésivaudan.

IV - MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR EN ISÈRE

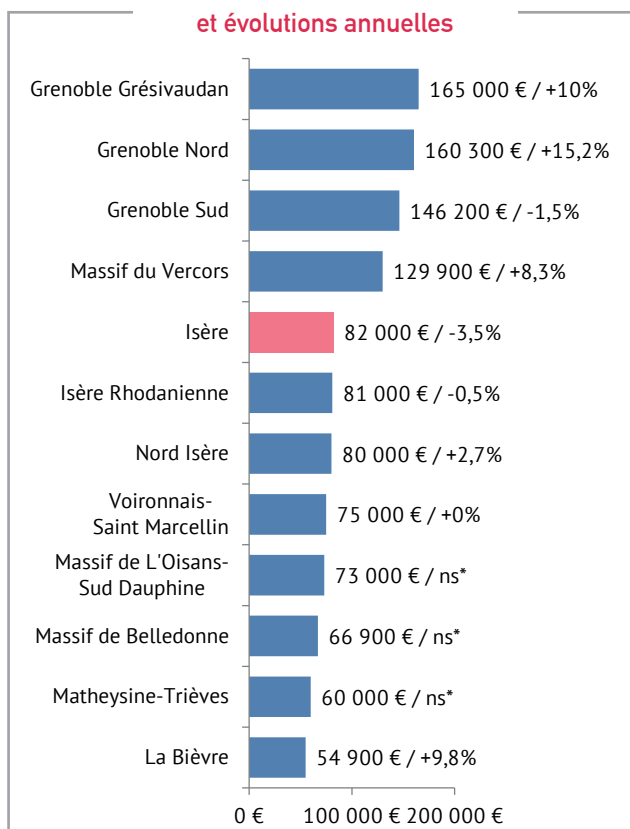


ÉVOLUTION SUR 1 AN
DU PRIX DE VENTE



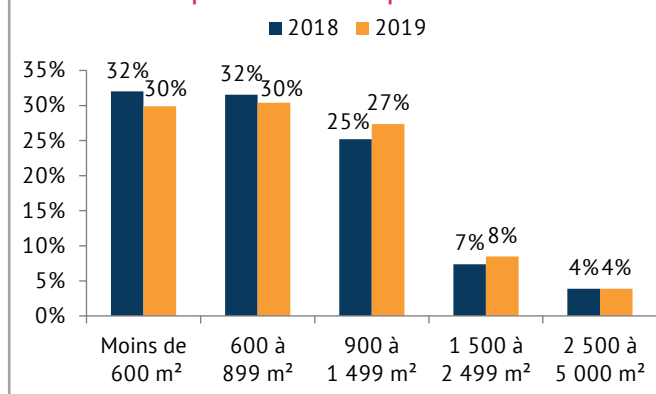
PRIX DE VENTE
MÉDIAN

Prix de vente médians et évolutions annuelles



*non significative

Répartitions des ventes par tranche de superficie



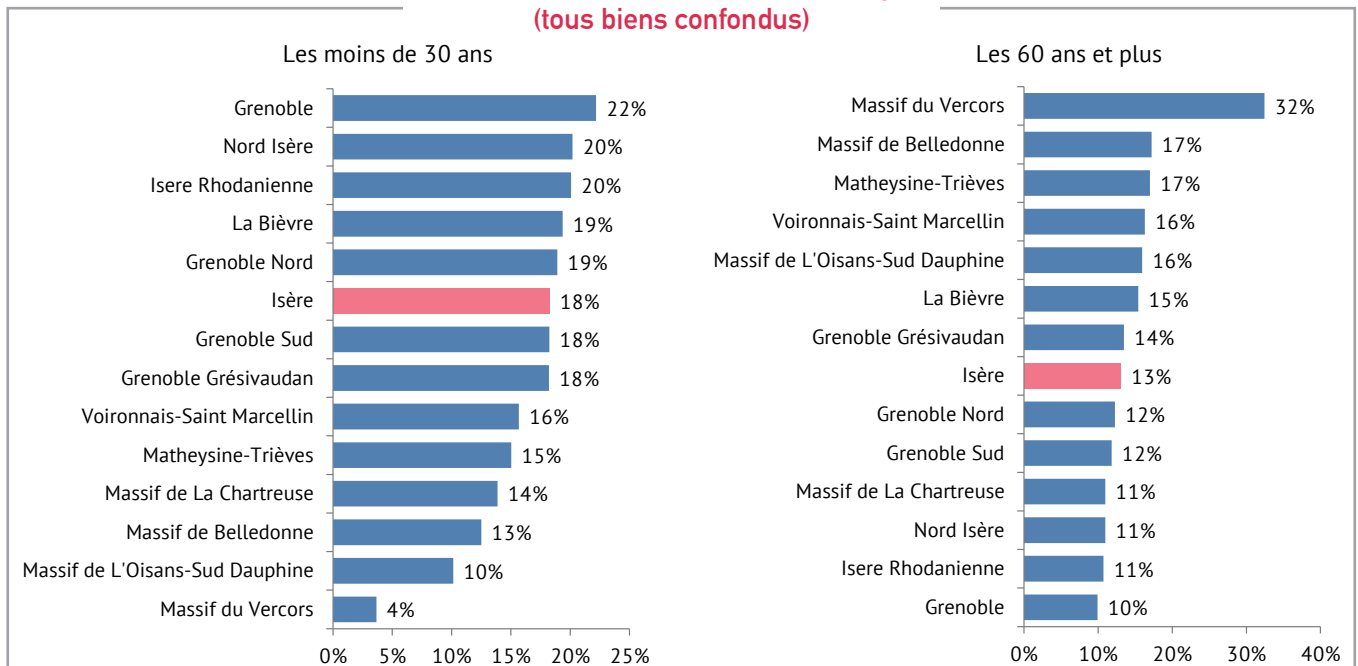
Les terrains de moins de 900 m² ont perdu 4 points de parts de marché en 2019, au profit de ceux ayant une superficie comprise entre 900 et 2 500 m².

Les prix de vente médians par secteur vont du simple au triple et affichent en majorité de fortes hausses annuelles. Seuls les secteurs de Grenoble Sud, de l'Isère Rhodanienne et du Voironnais-Saint Marcellin enregistrent une stabilité relative.

Bien que les superficies des terrains à bâtir aient augmenté et que les prix par secteur aient une tendance haussière, le prix de vente médian du département a connu une baisse de 3,5% sur un an. Ce phénomène s'explique par un déplacement des ventes vers des secteurs plus accessibles ce qui mécaniquement fait baisser le prix médian départemental. En effet, le Nord Isère a gagné 4 points de parts de marché (26% des ventes en 2018 contre 30% en 2019), au détriment, entre autres, du secteur de Grenoble Grésivaudan (11% des ventes en 2018 contre 9% en 2019).

V - PROFIL DES ACQUÉREURS EN ISÈRE

Part des acquéreurs par tranche d'âge
(tous biens confondus)



Les Massifs attirent des acquéreurs différents du reste du département. Les acquéreurs de moins de 30 ans sont plus représentés dans les secteurs nord et dans la préfecture tandis qu'ils ne constituent que 4% des acquéreurs dans le Massif du Vercors. Dans ce dernier, les acquéreurs de 60 ans et plus représentent quasiment un tiers des achats.

Concernant l'origine géographique des acquéreurs, le constat est similaire. Les Massifs attirent une population d'acquéreurs en provenance de l'Île-de-France et de l'Etranger. Ces deux profils cumulés constituent jusqu'à 14% des acquisitions dans le Massif de L'Oisans-Sud Dauphine tandis qu'ils ne cumulent que 2% des achats à l'échelle du département.

Part des acquéreurs par origine géographique (tous biens confondus)

