

Immobilier en Isère : les prix à la hausse de 6 % en 2021

Vie juridiqueNotaires - Publié le 04 avril 2022 à 06h00, par

Jeudi 24 mars, à Seyssins, la chambre des notaires de l'Isère organisait l'observatoire de l'immobilier en Isère. L'occasion de détailler l'évolution à la hausse des prix (environ +6%) dans le département.



Les prix de l'immobilier en 2021 enregistrent une hausse de 6 % par rapport à 2020 en Isère.
(©Thomas Richardson)

« En 2021, les prix de l'immobilier, en Isère, ont poursuivi leur progression à la hausse. » Olivier Moine, président de la [chambre des notaires de l'Isère](#), l'a rappelé en introduction de l'observatoire de l'immobilier en Isère organisé, jeudi 24 mars, à Seyssins au siège de la chambre.

« Notre département est attractif tant pour son cadre de vie que pour l'activité économique, dans un contexte de taux d'intérêt bas, a commenté le président. On remarque une tension au niveau des biens : les acquéreurs sont obligés de se décider rapidement car le nombre de biens à vendre est limité. » Pour revenir sur l'évolution des prix, il précise que le prix médian pour un appartement a progressé de 5,9 % par rapport à 2020. Il faut compter 132 000€, soit 2 280 €/m². L'augmentation est légèrement supérieure (+6,4 %) pour les maisons. Le prix médian en Isère étant désormais de 250 000€.



Autour d'Olivier Moine, président de la chambre des notaires de l'Isère, les différents intervenants de l'observatoire immobilier, réunis à Seyssins, jeudi 24 mars. ©Thomas Richardson

Grenoble et son agglomération : hausse modérée

A Grenoble et son agglomération, « *la progression des prix continue*, commente Clément Dubreuil, notaire à Grenoble. *Dans l'ancien, la hausse est identique à 2020.* » Elle est de + 4,3 % pour les appartements (avec un prix médian de 2 410 €/m²), ce qui, souligne M^e Dubreuil, est inférieur à la moyenne nationale (+ 7 %) et à l'évolution des villes voisines comme Chambéry (+ 7 %) ou Annecy (+ 8,2 %).

Les quartiers les plus chers restent l'hypercentre, l'Île verte et le secteur Berriat avec des prix médians entre 2 700 et 3 000€ le m². Des corrections sont toutefois à constater, comme à l'Île verte avec une baisse des prix de 3,2 %. « *L'an dernier, les prix dans ce quartier avaient pris + 10 %.* » Dans l'hypercentre, la hausse des prix est de + 3,3 % tandis que le secteur Berriat enregistre une hausse de + 8 %. « *Le quartier Teisseire est en décote mais, comme l'Île verte, il avait énormément progressé en 2020. Au niveau des grands boulevards, on constate une hausse + 6 % (prix médian 2 500 €/ m²) identique à l'année précédente.* »

Concernant les communes limitrophes de Grenoble, là aussi des correctifs sont à constater : « *Des secteurs avaient fortement progressé en 2020 mais voient leurs prix se contracter en 2021. C'est le cas à Sassenage où les prix avaient progressé de 19,6% en 2020 et diminuent de 6,3 % en 2021.* » A l'inverse, Eybens a vu ses prix diminuer de 5,6 % en 2020 et augmenter de 13,6 % en 2021. « *C'est un peu la même chose à Seyssins (+10 %) et Voreppe (+12,5 %).* » A Echirolles, si la tendance globale est à une légère baisse de 0,3 % (prix médian 1 680 €/m²), l'évolution des prix varie

fortement d'un quartier à l'autre.

« On retiendra qu'au nord de l'agglomération, les communes limitrophes de Grenoble semblent peiner à progresser, conclut M^e Dubreuil. A l'inverse, on constate un engouement pour les secteurs au sud comme Varcès (prix médian 3 040€/m²), Claix (3 000€/m²), Seyssins (2 900€/m²), Vif (2 890€/m²), Eybens (2 680€/m²)... Les acquéreurs ne restent pas à Grenoble et veulent se mettre au vert. »

Le Grésivaudan : le plus cher du département

« Le Grésivaudan reste le secteur le plus cher du département, commente Aurélie Bouvier, notaire à Meylan, au sujet du marché des appartements anciens. Le prix médian tourne aux alentours de 2 630 €/m², soit + 5,7 % par rapport à 2020. » Le triangle d'or, composé de Meylan, La Tronche et Gières, propose des prix médians allant de 2 900 à 3 200 €/m². « On note une tendance très à la hausse à Pontcharra (+20 %) et Villard-Bonnot (+12 %). C'est une correction technique par rapport à une baisse de prix enregistrée l'an dernier. A l'inverse, les prix ont baissé de 10 % à Domène. »

Concernant les maisons, elles représentent 33 % des ventes du secteur et 10 % du marché de l'Isère. Les prix ont progressé de +7,2 % par rapport à 2020 avec un prix médian à 360 000 €. Comme pour les appartements, la rive droite est plus chère que la rive gauche. « La vue sur Belledonne se paye toujours aussi cher. » Villard-Bonnot et Pontcharra enregistrent de fortes progressions, respectivement + 16,5 et +18 %.

Les terrains à bâtir sont rares. « Le Grésivaudan représente à peine 8 % des ventes de terrains à bâtir en Isère. En 2007, le graal, c'était la parcelle de 1 500 m², aujourd'hui, le marché est représenté par des terrains de moins de 600 m². » Le prix médian des terrains à bâtir est de 150 000€ (240€/m²).

Pour ce qui est des appartements neufs, il faut compter un prix médian de 4 150€/m² en progression de 7,5%.

Immobilier de montagne : Alpe d'Huez au sommet

« L'immobilier de montagne séduit toujours, principalement une clientèle locale, commente Aurélie Bouvier. L'Isère n'attire pas les clientèles étrangères. C'est un marché disparate selon le massif montagneux. Par exemple, un studio à Chamrousse se vend 49 000 € alors qu'un studio à Alpe-d'Huez se vend 136 000€. » A Alpe-d'Huez, les prix médians atteignent 5 630€/m² (+16% par rapport à 2020) contre 2 310 €/m² (+15%) à Chamrousse... « L'or blanc ne suffira plus dans les années à venir, à attirer la clientèle. Le soutien du marché de l'immobilier dépendra des orientations des maires pour attirer les clients tout au long de l'année dans ces stations. »

Secteurs Saint-Marcellin - Voironnais - Bièvre : + 6% du prix médian

Le volume des ventes dans les secteurs de Saint-Marcellin - Voiron - La Bièvre a progressé, en 2021, de 19% avec une hausse du prix médian de 6 %. « Il y a une attirance des acquéreurs pour ces secteurs mi-urbains, mi-ruraux », note Philippe Lintanff, notaire à Saint-Marcellin.

Sur le secteur Voiron - Saint-Marcellin, le prix des appartements anciens a augmenté de 5,5 % (prix médian 1 840 €/m²) et le volume de ventes a progressé de 6,8 %. L'augmentation des prix se produit

dans les communes les plus proches de Grenoble. Dans la Bièvre, plus rurale, le prix médian de l'ancien est de 1 400€/m² (en baisse de 9,5 %). Seule la ville de Voiron voit le prix médian dépasser les 2 000 €/m². A Saint-Marcellin, le prix a baissé de 15 %, à environ 1 600 €/m², alors qu'en 2020, le prix avait augmenté de plus de 15%.

Dans le marché du neuf, le prix médian sur le secteur progresse de 4,9 % pour les appartements (3 260€/m²). Il diminue avec l'éloignement de Grenoble. A Voiron, le prix médian est de 3 400€/m² jusqu'à 3 700€/ m² pour un T5. Pour les autres communes, plus petites avec moins de programmes, le prix médian se situe autour de 3 000€/m². Dans La Bièvre, on se situe à 2 600€/m². Les maisons neuves ont connu une hausse des prix de 7,8 % sur le secteur Voiron – Saint-Marcellin.

Les prix des maisons anciennes sont également en hausse par rapport à 2020. *« Il y a des tensions sur les prix, les volumes, les délais et une grande concurrence entre les acquéreurs. Les vendeurs ont clairement compris les tendances haussières du marché. »* A Moirans, Paladru et Rives, les prix ont augmenté entre 7,5 et 8,5 %, +11 % à Saint-Marcellin, Voiron et Tullins, +15 % à Coublevie et +18 % à Vinay ! *« Coublevie est en tête avec un prix médian à 353 000€, suivie de Voiron (290 000€), Moirans (270 000€), Tullins/Paladru (242 000€), Vinay (226 000€). Saint-Marcellin a franchi le cap des 200 000€ début 2022. »*

La Bièvre a connu une augmentation de 8,1% pour l'habitat individuel avec un prix médian de 195 000€.

Enfin, concernant les terrains à bâtir : *« A Voiron et Saint-Marcellin on constate une augmentation du prix (+2,6%, avec un prix médian de 74 500€) et des volumes. A l'inverse, La Bièvre, après une hausse de 5% des prix en 2020, a connu une diminution de 5,6 % avec un prix médian à 55 000€.* »

Nord Isère et Isère rhodanienne : La proximité de Lyon attire

« Le Nord Isère et l'Isère Rhodanienne sont dopés par les prix excessivement élevés du côté de Lyon, commente Jean-Philippe Pauget, notaire à Morestel. On constate une hausse des volumes de vente de 7,5%. 67 % des ventes concernent l'habitat individuel. »

Les villes les plus attractives sont frontalières de Lyon : Vienne, Diémoz, Heyrieux, Valencin, Villette-d'Anthon, Bourgoin-Jallieu... *« Les prix sont tellement tendus dans ces communes que même les communes plus reculées ont tendance à voir une augmentation des prix. »*

Le prix médian pour les maisons anciennes avoisine 250 000€ et, pour la première fois, on constate dans les communes les plus proches de Lyon un prix médian qui dépasse les 300 000€ *« avec un record absolu à Villette-d'Anthon où on dépasse les 400 000 € »*. Globalement, cela représente + 24 % en cinq ans dans l'Isère rhodanienne et + 20 % dans le Nord Isère.