

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DES NOTAIRES DE L'ISERE

Analyse du marché immobilier de l'année 2022

« L'IMMO EN VUE »- L'EVENEMENT IMMOBILIER

En partenariat avec les Affiches de Grenoble et du Dauphiné

30 mars 2023

***** SOMMAIRE *****

INTRODUCTION page 2

par Me Stanislas DUFRESNE,

Président de la chambre des notaires de l'Isère, notaire à Allevard

ANALYSE PAR SECTEURS

NORD ISERE – ISERE RHODANIENNE page 3

par Me Jean-Philippe Pauget, notaire à Morestel

VOIRONNAIS – SAINT MARCELLIN – LA BIEVRE..... page 5

par Me Nicolas Julliard, notaire Voiron

GRENOBLE ET AGGLOMERATION..... page 8

par Me Clément Dubreuil, notaire à Grenoble

GRENOBLE GRESIVAUDAN, VALLEE DU GRESIVAUDAN..... page 9

par Me Morena Paget, notaire à Bernin

IMMOBILIER DE MONTAGE.....page 11

par Me Morena Paget, notaire à Bernin

Les tendances départementales

Stanislas DUFRESNE, Président de la Chambre des notaires de l'Isère

L'année 2022 fait suite à une année 2021 exceptionnelle par le volume de transactions, marquée par le rattrapage lié à la pandémie du Covid. Au plan national, 1.116.000 transactions ont été enregistrées à fin novembre 2022 (selon le dernier communiqué du CSN du 8 février 2022). En Isère, l'année 2022 est restée globalement dynamique même si l'on observe à l'automne un ralentissement du nombre de transactions. Les volumes tous biens confondus ont progressé de +7,2%.

Des dynamiques de marché disparates

Ainsi, au vu des données de l'Observatoire de l'immobilier des notaires de l'Isère, on ne constate pas de baisse de prix, mais les dynamiques de marché sont disparates selon les territoires. Le ralentissement est plus important en ville qu'en secteur périurbain ou à la campagne. La demande de maisons est forte et les prix ont continué d'augmenter : + 8,1% en Isère pour les maisons anciennes avec un prix médian qui atteint 277 200 €. Pour les appartements dans l'ancien, le prix par m² médian s'établit à 2 440 € en hausse de + 6,2%. Le marché du neuf, quant à lui, a enregistré une hausse globale de 4,3% des prix de vente.

Un marché porté par la demande et... l'attentisme

L'année 2022 fait suite à une année 2021 exceptionnelle par le volume de transactions, marquée par le rattrapage lié à la pandémie du Covid. « L'année 2022 est restée globalement dynamique même si l'on observe à l'automne un ralentissement du nombre de transactions » relève Maître Stanislas Dufresne, notaire, président de la chambre des notaires de l'Isère. « Le marché reste porté par une demande importante, mais il y a davantage d'attentisme. Les acquéreurs achètent moins rapidement, et négocient. Autre spécificité de l'année écoulée, le marché s'est révélé moins accessible aux primo-accédants. Les acquéreurs, qui disposent de peu d'apport personnel, rencontrent davantage de difficultés à obtenir un prêt, atteignant la limite du taux d'usure. Malgré tout, l'immobilier reste une valeur refuge », note Maître Stanislas Dufresne.

Des dynamiques de marché disparates

Ainsi, au vu des données de l'Observatoire de l'immobilier des notaires de l'Isère, on ne constate pas de baisse de prix, mais les dynamiques de marché sont disparates selon les territoires. Le ralentissement est plus important en ville qu'en secteur périurbain ou à la campagne. La demande de maisons est forte, et leurs prix ont continué d'augmenter : + 8,1% en Isère pour les maisons anciennes, et + 6,2% pour les appartements. Le marché du neuf, quant à lui, a enregistré une hausse globale de 4,3% des prix de vente. Les ménages ne souhaitent pas être isolés, préfèrent bénéficier des services, mais plus proches de la nature, dans un cadre de vie moins stressant que la ville. Les communes périurbaines proches de la métropole grenobloise, qui offrent ce type d'environnement, demeurent attractives et voient leurs prix augmenter. On constate aussi des hausses dans les centralités périurbaines, qui bénéficient également de projets de revitalisation.

Le télétravail rend la proximité du lieu de travail moins décisive dans les choix. Toutefois, les secteurs qui créent de l'emploi, comme la ville de Crolles dans le Grésivaudan, témoignent d'un marché immobilier plus dynamique. De même, malgré la perspective de raréfaction de la neige, les stations de ski restent un marché porteur, en volume de transactions et en prix.

En 2022, la problématique énergétique se dégage. Les acquéreurs sont beaucoup plus attentifs au Diagnostic de performance énergétique (DPE). A la fois les bailleurs, dont l'inquiétude porte sur les passoires énergétiques qui peuvent être retirées de la location, mais également les propriétaires occupants compte-tenu de la hausse du coût de l'énergie et des difficultés de revente. De fait, le prix d'acquisition tient compte des travaux de rénovation thermique à réaliser.

En conclusion, l'année 2023 pourrait connaître un ralentissement plus prononcé du marché immobilier du fait de la conjoncture économique (accroissement des taux de crédit et de l'inflation notamment) et du climat international délétère. Mars 2023 devrait être décisif dans la trajectoire que prendra le marché.

***** ANALYSE DES NOTAIRES PAR SECTEURS *****

SECTEURS NORD ISERE, ISERE RHODANIENNE

Jean-Philippe PAUGET, notaire à MORESTEL

En ce début d'année 2023, force est de constater que le marché immobilier aura atteint son apogée en 2022. L'inflation conjuguée à la hausse des taux d'intérêt enclenchée au dernier semestre 2022 aura eu raison de la croissance exponentielle de ce secteur économique insufflée par et depuis la crise sanitaire.

Le départ 2022 « sur les chapeaux de roues » se sera finalement soldé par une amorce de la baisse du volume des ventes, annonçant l'amorce corrélative d'une baisse des prix.

Espérons que cette baisse ne soit pas vertigineuse...

L'entrée en vigueur de la réforme énergétique relative à la loi Climat du 22 Août 2021 dans le contexte inflationniste qui est le nôtre, laisse en conséquence présager une année immobilière 2023 plus terne.

2022 reste un bon « cru immobilier » pour l'ensemble du territoire national mais également pour le nord du département de l'Isère, qui a bénéficié d'un volume de vente en progression de 23 % sur un an.

Le Nord Isère et l'Isère Rhodanienne ont bénéficié d'une dynamique de marché solide sur les trois premiers trimestres.

Le marché du neuf aurait pu se comporter bien mieux qu'il ne s'est comporté tant la demande est forte, mais ce dernier se heurte depuis quelques années à une pénurie de foncier liée à une politique urbanistique et fiscale drastique en la matière.

Le marché du nord du département étant marqué par de jeunes acquéreurs, ainsi qu'un parc immobilier ancien, nous pouvons craindre une chute des ventes et une baisse brutale des prix à venir si les conditions bancaires ne cessent de s'assouplir.

Toujours est-il, ne cédon pas à la panique, la situation permettra un retour à la négociation facteur utile à la régulation des prix qui ont subi une augmentation de 25 % depuis 5 ans.

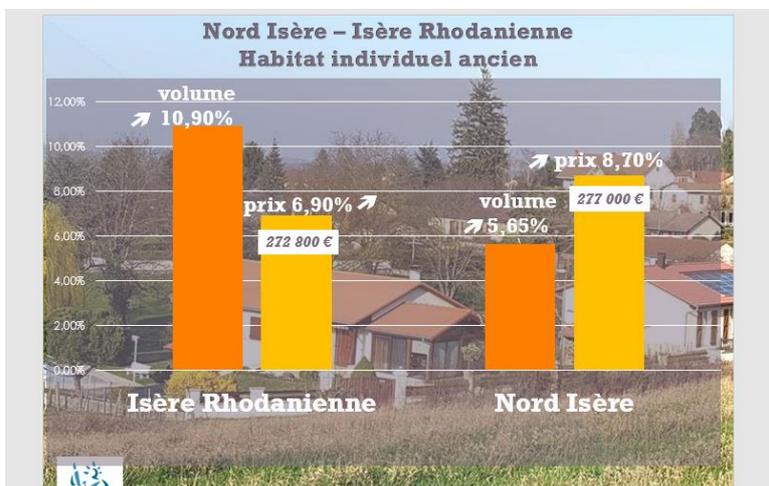
Si nous ne connaissons pas l'avenir, nous pouvons en revanche analyser le passé et l'année 2022, en dissociant dans le Nord Isère et l'Isère Rhodanienne, l'habitat individuel à l'habitat collectif.

L'habitat individuel s'impose encore et toujours avec la même constante observée depuis de nombreuses années : 4 ventes sur 6 concernent des logements individuels

L'habitat individuel – ventes de maisons

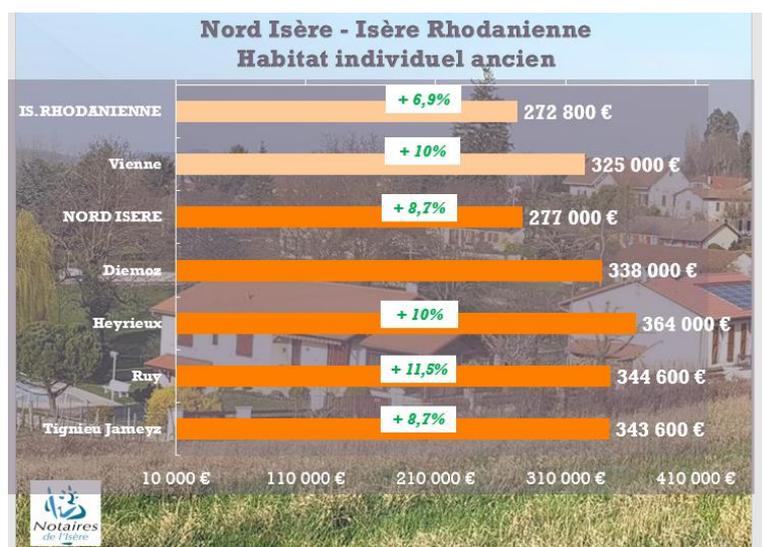
Malgré le recul du marché en fin d'année, la vente de maisons fait carton plein en 2022 tant dans le Nord Isère qu'en Isère Rhodanienne. En Isère Rhodanienne, les prix ont grimpé de 6,9 % et le volume des ventes de 10,89 %, situant le prix médian désormais à 272.800 €.

Dans le Nord Isère, la progression est également significative, avec 5,65 % de vente en plus et 8,7% d'augmentation du prix médian, situant ce dernier à 277.000,00 €.



Le vecteur d'attractivité est toujours le même, la proximité de l'agglomération Lyonnaise. Plus le bien est proche du Rhône, plus sa valeur est importante. On constate globalement (même si d'autres critères entrent bien évidemment en compte) que le prix médian est supérieur à 300.000 € lorsque le bien se situe à moins d'une heure de Lyon et inférieur à 300.000 € lorsque l'on dépasse ce gap d'une heure.

Les villes à succès sont toujours les mêmes. Pour exemple : HEYRIEUX (prix médian 364.000 €), TIGNIEU-JAMEZIEU (343.600,00 €), VIENNE (325.000,00 €), DIEMOZ (338.000,00 €, RUY (344.600,00 €).

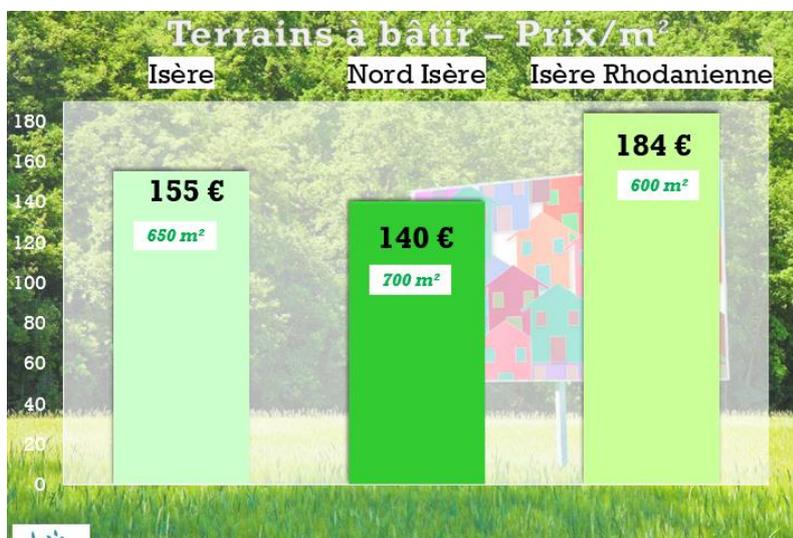


Les terrains à bâtir – Nord Isère / Isère Rhodanienne

2022 marque une inversion de tendance entre le Nord Isère et l'Isère Rhodanienne. Contrairement à l'année passée, le volume de vente a progressé en Isère Rhodanienne avec 122 transactions de plus et régressé dans le Nord Isère avec 19 transactions de moins. Les prix ont logiquement subi la loi de l'Offre et la Demande. La demande étant supérieure à l'offre, les prix ont considérablement augmenté avec plus 10 € le m² dans le Nord Isère et plus 32 € le m² en Isère Rhodanienne, portant ainsi les prix médians respectivement à 140 € et 184 € le m².

S'il est vrai que les statistiques sont plus facilement chamboulées lorsque les références sont moindres comme en l'espèce, nous pouvons tout de même prédire une augmentation des prix des terrains à bâtir sur 2023 et ce malgré la conjoncture qui est la nôtre.

La raréfaction de ces biens couplée à la politique urbaine actuelle et aux exigences énergétiques de la loi CLIMAT devrait préserver le secteur du terrain à bâtir, sauf à ce que l'inflation du coût de la construction continue son ascension.

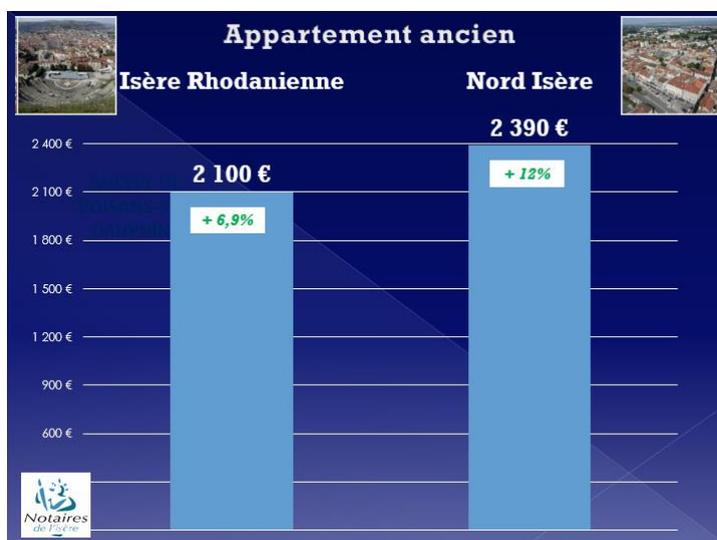


L'habitat collectif

L'habitat collectif ne s'est jamais aussi bien comporté tant dans le Nord Isère qu'en Isère Rhodanienne, avec près de 8% d'augmentation du volume des ventes.

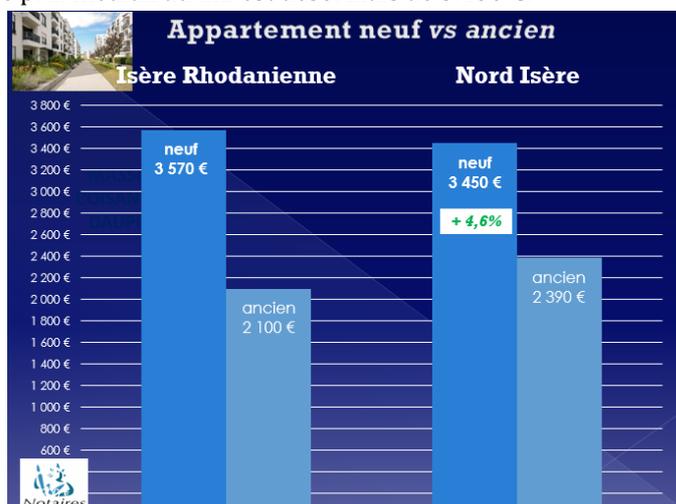
La situation de l'ancien

Le Nord Isère enregistre 113 ventes de plus que l'année passée et l'Isère Rhodanienne 58. Le prix médian explose dans le Nord Isère et dans l'Isère Rhodanienne, avec respectivement 260 € et 140 € d'augmentation du prix médian. Il faut désormais déboursier 2.390 € du m² dans le Nord Isère et 2.100 € le m² en Isère Rhodanienne. La loi CLIMAT va très certainement influencer ce secteur pour 2023 tant l'amélioration énergétique dans le collectif d'habitation peut être un casse-tête du point de vue économique et architectural. Les prédictions semblent plus compliquées sur ce registre...



La situation du neuf – Nord Isère / Isère Rhodanienne

A l'instar des terrains à bâtir, la tendance s'inverse cette année, car le volume des ventes régresse en Isère Rhodanienne avec 41% de baisse enregistrée et augmente dans le Nord Isère avec 25,7 % d'augmentation. Ce marché étant fondé sur la signature de contrats de réservation, les prix sont logiquement stables, car calqués sur les prix des exercices antérieurs. Les prix se maintiennent en Isère Rhodanienne avec un prix médian amputé seulement de 30 € le m² portant ce dernier à 3.570 € et progresse dans la même proportion dans le Nord Isère avec 150 € de plus le m², ce qui est exactement la même augmentation que celle constatée entre 2020 et 2021. Le prix médian au m² est désormais de 3.450 €.



Conclusion – En 2021, ma conclusion était la suivante :

« L'annonce d'une remontée des taux d'intérêts et de la flambée de la dépense énergétique pourrait inverser la tendance et faire perdre à nos secteurs un peu plus reculés du département leurs heures de gloire... »

Force est de constater que cette crainte est aujourd'hui d'actualité et que les vecteurs de croissance immobilière sont contrés à ce jour par une conjoncture bancaire et inflationniste peu favorable.

Le début 2023 n'est pas catastrophique, mais ne s'inscrit plus du tout dans la tendance de ces trois dernières années. Gageons qu'il ne s'agisse que d'un retour à la normal et que ce retour assainisse le marché et les prix qui avaient atteint des sommets.

SECTEURS VOIRONNAIS – SAINT MARCELLIN – LA BIEVRE

Nicolas JULLIARD, notaire à Voiron

L'engouement du Secteur VOIRONNAIS – SAINT MARCELLIN - BIEVRE, s'est maintenu sur l'année 2022 du moins pendant le premier semestre jusqu'à la fin de l'été.

La « greentrification » (recherche d'espace vert, fuite de l'habitat urbain) évoquée par Maître LINTANFF, Notaire à SAINT MARCELLIN, dans sa présentation de l'année 2021, n'a pas faibli, bien au contraire.

Le péri-urbain voir le semi-rural ont toujours « le vent en poupe » notamment les villes bénéficiant à proximité immédiate de la présence de structures autoroutières ou plus généralement de transports en communs, favorisant les déplacements vers les métropoles urbaines de GRENOBLE ou LYON, ce qui participe à leur attractivité.

En effet il ne faut pas oublier que s'il fait bon de vivre dans des villes à taille humaine, il n'en demeure pas moins que les principales activités économiques du département de l'Isère et du Rhône sont concentrées au sein ou en périphérie immédiate des grandes agglomérations de Grenoble et de Lyon.

Ainsi, le phénomène initié post confinement marquant l'arrivée de cadres (quadra et quinquagénaires) résident jusqu'à présent dans les centres urbains et ayant un pouvoir d'achat parfois important a eu pour effet, d'entraîner une pénurie de biens, une augmentation des prix de vente, notamment concernant les maisons individuelles et les terrains à bâtir.

Pour autant, le marché immobilier sur le secteur VOIRONNAIS – SAINT MARCELLIN - BIEVRE de l'année 2022 peut être découpé en deux temps bien distincts.

Le premier semestre ainsi que la période estivale, avec un dynamisme similaire à celui connu en 2021 et une fin d'année de septembre à décembre, accusant un net ralentissement pour lequel la hausse des taux d'intérêts, le niveau bas du taux d'usure, les refus de prêt et l'augmentation du cout des matériaux ne sont pas étrangers.

Malgré une fin d'année compliquée, l'année 2022 reste une bonne année avec une progression tout marché confondu de 16,40% du volume des ventes pour le VOIRONNAIS – SAINT MARCELLIN et de 1,80% pour la BIEVRE.

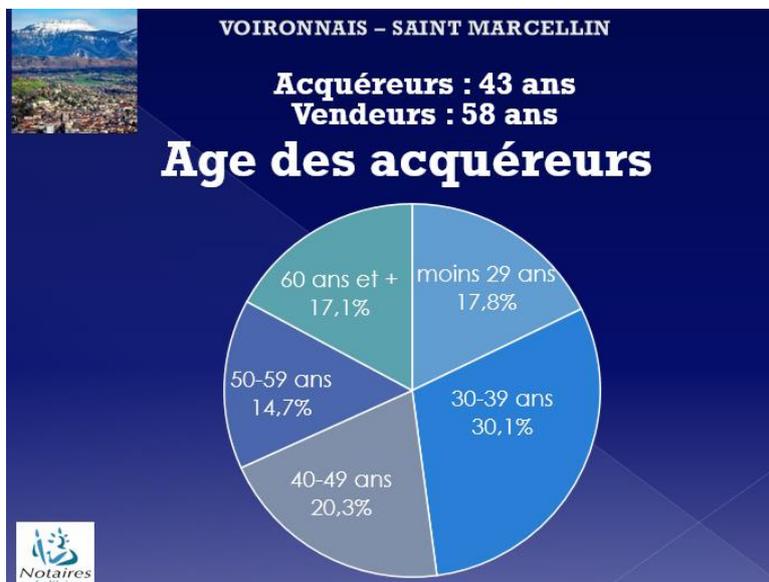


Le premier semestre a été ainsi porté par un souhait d'acquérir vite, l'augmentation des taux d'intérêt, commençant déjà à se faire ressentir avec une pression notamment sur le budget des primo-accédants.

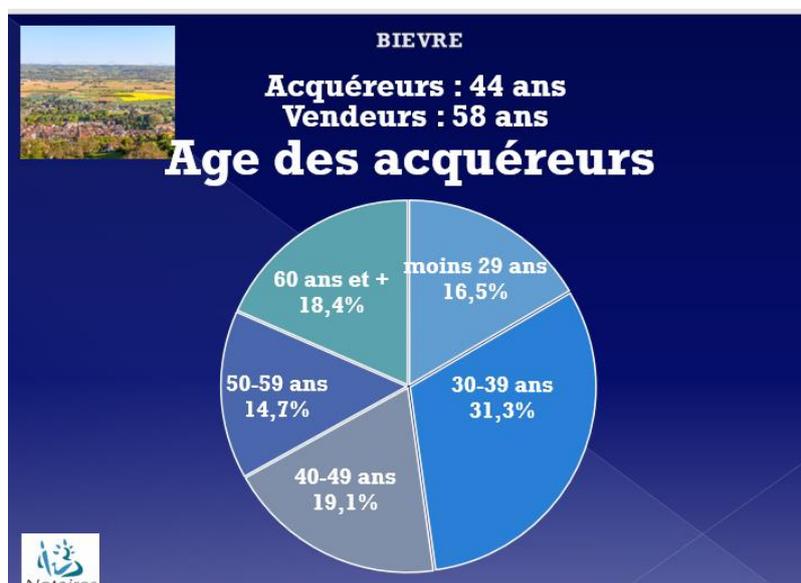
Les avant-contrats (promesse de vente et compromis) devaient se signer rapidement pour permettre de déposer les demandes de prêt et ainsi figer le taux d'intérêt des prêts.

Moyenne d'Age sur le Secteur VOIRONNAIS - SAINT MARCELLIN et BIEVRE

Sur le secteur VOIRONNAIS SAINT MARCELLIN L'Age moyen des parties aux actes de vente reste globalement jeune, puisqu'il est de 43 ans pour les acquéreurs, et de 58 ans pour les vendeurs.



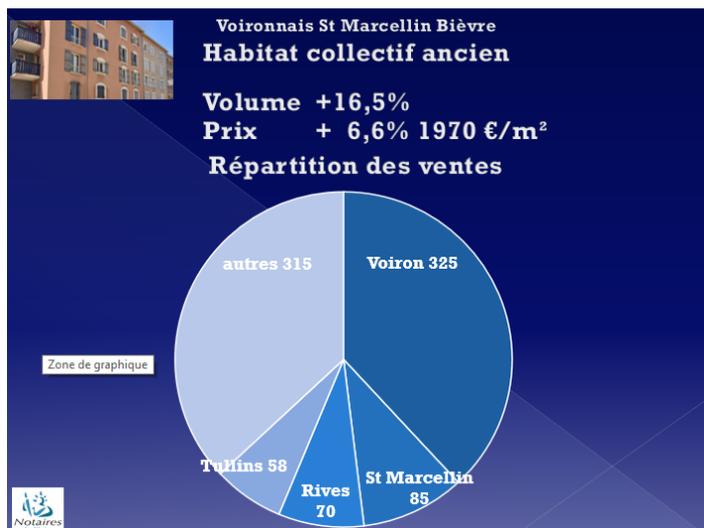
Sur le secteur BIEVRE, l'Age moyen des parties aux actes de vente reste également jeune, puisqu'il est de 44 ans pour les acquéreurs, et de 58 ans pour les vendeurs.



Habitat collectif ancien

L'habitat collectif ancien s'est porté aussi bien en 2022 qu'en 2021 puisqu'il est possible de constater une progression des volumes des ventes de 16,40 % (853 ventes en 2022 contre 532 en 2021) et une progression des prix de 6,60% avec un prix médian de 1.970,00€ (contre 1.850,00€ en 2021).

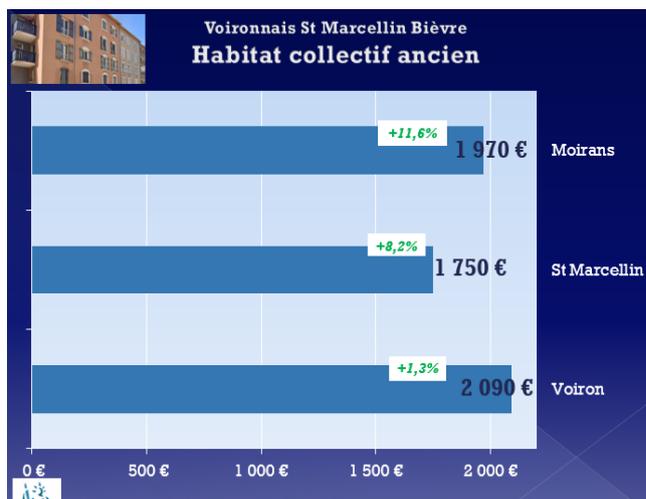
Ce marché est porté notamment par les primo-accédants, les prix étant plus faible que dans le neuf et les investisseurs qui même avec une enveloppe budgétaire moyennant peuvent investir, la demande locative étant soutenue.



VOIRON reste la ville centre du PAYS VOIRONNAIS comptabilisant le plus de vente, puisque 325 ventes d'appartements anciens ont été recensées sur son territoire suivi de SAINT MARCELLIN avec 85, Rives 70 suivi de prêt de Tullins avec 58 ventes. VOIRON affiche donc une augmentation du volume des ventes remarquable des appartements anciens de plus de 26,46% face à SAINT MARCELLIN à plus de 14%.

Les prix ont également évolué d'1,3% pour VOIRON, 8,2% pour SAINT MARCELLIN.

Une progression significative des prix des appartements anciens sur MOIRANS est à souligner de plus 11,60%. C'est la plus forte augmentation sur le secteur VOIRONNAIS SAINT MARCELLIN.



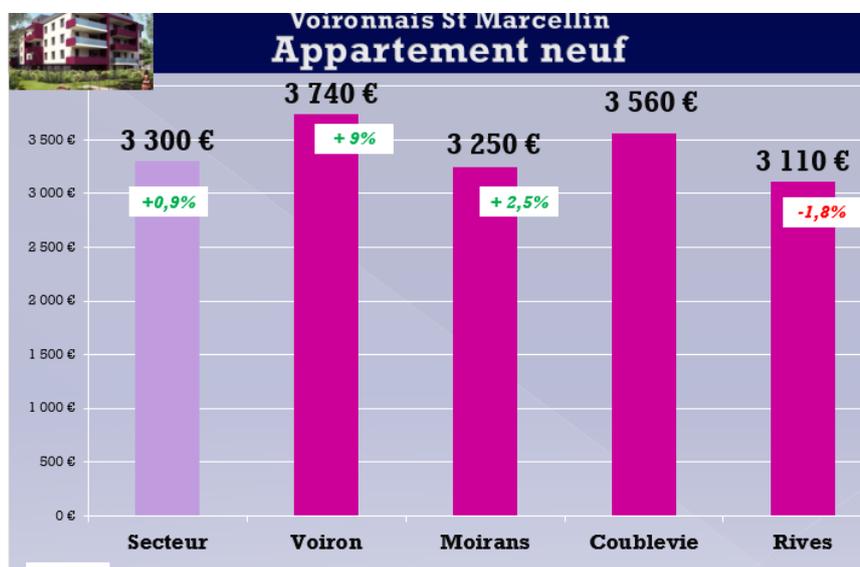
Nul doute toutefois, que la loi Climat et résilience va avoir un impact inévitable sur le marché des appartements anciens sur le secteur conduisant notamment à la sortie de nombreux appartements du parc locatif. Les appartements affichant des performances énergétiques à revoir risquent de peiner à trouver preneur.

Marché immobilier collectif neuf

Le marché immobilier neuf s'est également bien porté sur le secteur VOIRONNAIS SAINT MARCELLIN puisqu'il affiche une progression du volume des ventes de 14,45 % (285 ventes en 2022 contre 249 sur 2021) et un prix médian en légère augmentation de 0,91 % (3.300,00€ / m² en 2022 contre 3270,00€ / m² sur 2021).

VOIRON participe au développement du marché immobilier neuf sur le secteur puisque la ville enregistre à elle seule 32,63% des mutations.

La production de logements neufs est également à souligner pour les villes de MOIRANS et de RIVES puisqu'elles comptabilisent toutes les deux 32,28 % des ventes (41 ventes réalisées sur chacune des communes en 2022).



Comme nous l'avons constaté, l'intérêt des acquéreurs est sensible sur la ville de VOIRON, avec une progression des prix de 9% entre 2021 et 2022 portant le prix médian de m² à 3.740,00€ suivi de MOIRANS avec une progression de 2,5% soit un prix médian relevé à 3.250,00€. COUBLEVIE n'est pas en reste puisque la commune enregistre un prix médian à 3.560,00€/m². Bien que la ville de RIVES enregistre une progression du volume des ventes, une légère baisse du prix médian est à constater de -1,80% pour un prix médian de 3.110,00€ / m².

Nul doute que la présence de gares ferroviaires sur ces communes participe à leur attractivité.

Le marché VOIRONNAIS est porté également par la production de logements répondant aux souhaits de retraités qui contraignent de quitter leur maison individuelle du fait de l'âge souhaitent néanmoins restés sur le secteur tout en se rapprochant de la ville centre proposant une offre plus importante que dans les villes avoisinantes en matière de commerces et de services de santé.

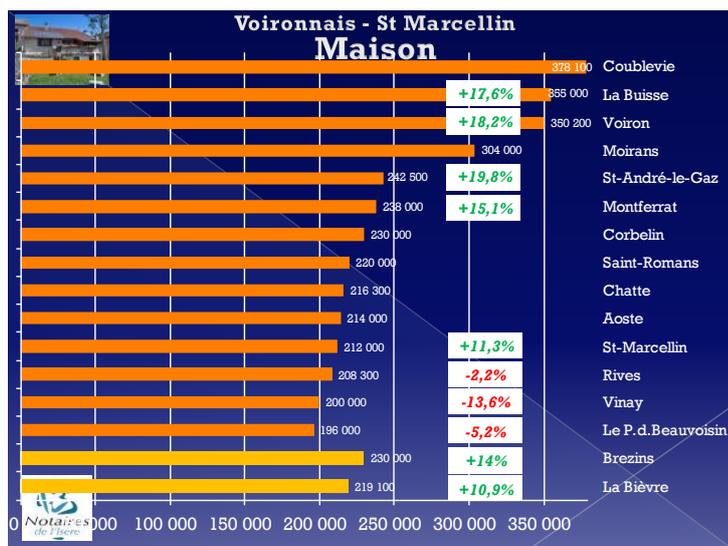
Les grands appartements en centre-ville de VOIRON avec des espaces extérieurs généreux, sont plébiscités par cette catégorie de la population dont le pouvoir d'achat reste important du fait de la vente de leur maison.

Le marché de l'immobilier neuf reste marginal sur le secteur de la BIEVRE, offrant principalement un habitat individuel.

L'habitat individuel ancien

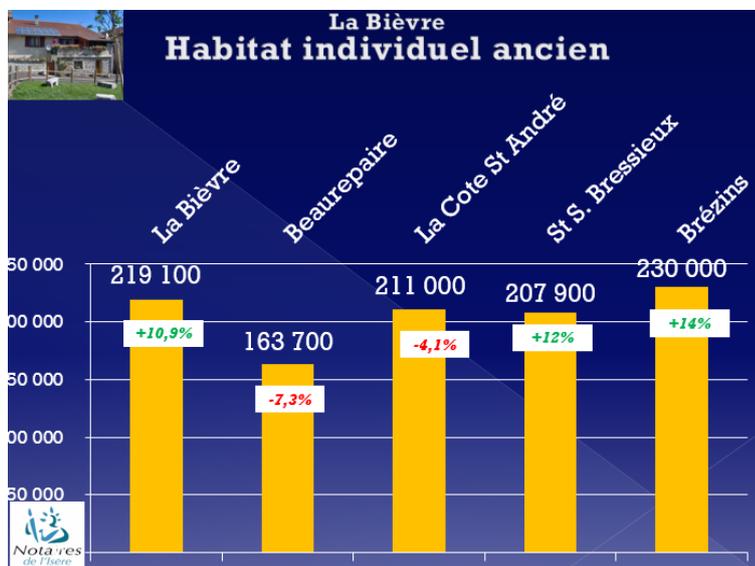
Le marché de la maison individuelle ancienne reste le produit « phare » du secteur et le produit le plus plébiscité notamment du fait du jardin qui l'accompagne quasi systématiquement.

Il reste également le produit où l'offre est la plus importante sur un territoire allant du semi-urbain (VOIRON – COUBLEVIE-SAINT MARCELLIN), à semi-rural (CHIRENS – SAINT GEOIRS EN VALDAINE) et rural (IZEAUX – CHATTE). Il est possible de constater sur ce secteur une hausse du volume des ventes pour les maisons individuelles de 5,80% (1403 mutations enregistrées en 2022 contre 1326 sur 2021), ainsi qu'une hausse des prix de vente de 7,2%.



Certaines communes présentent une augmentation significative des prix comme SAINT MARCELLIN (11,30%), LA BUISSE (17,60%), MONTFERRAT (15,10%), SAINT ANDRE LE GAZ (19,80%) ou encore VOIRON (18,20%). La commune de COUBLEVIE reste en tête des communes présentant un prix médian des maisons individuelles de 378.100,00 € suivi de près de LA BUISSE avec un prix Médian à 355.000,00€ et de VOIRON à 350.200,00€. Les communes semi-rurales tel que CORBELIN, SAINT ROMANS, CHATTE, AOSTE, présentent une offre de vente de maisons entre 210.000,00€ et 250.000,00 €. Certaines communes affichent néanmoins une baisse des prix par rapport à 2021 comme pour les communes de VINAY (-13,60%), de RIVES (-2,20%) ou LE PONT DE BEAUVOISIN (-5,20%).

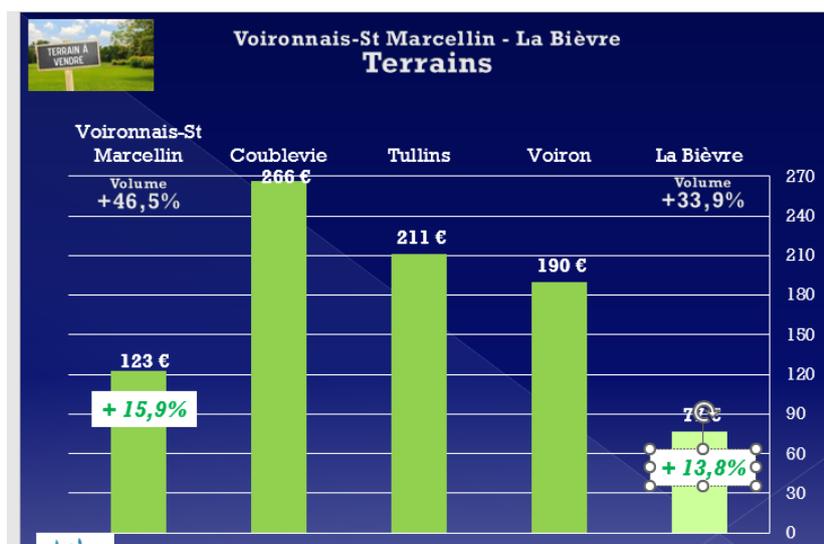
La BIEVRE affiche également un résultat tout aussi honorable avec une progression des prix de vente de 10,90% allant même vers une augmentation des prix sur BREZINS de 14 %.



Ainsi le secteur VOIRONNAIS – SAINT MARCELLIN – BIEVRE de par la diversité de l'offre de produits qu'il propose est un secteur séduisant, pour tous les budgets même s'il est vrai, la raréfaction des produits tend à conduire à une augmentation des prix de l'habitat individuel.

Terrain à bâtir

A l'instar de l'habitat individuel, le terrain à bâtir est également tout autant plébiscité qu'en 2021 voir plus, puisqu'il est possible de constater une augmentation du volume des ventes de plus 46,50% (378 ventes sur 2022 contre 258 en 2021) sur le Secteur VOIRONNAIS – SAINT MARCELLIN.



Bien que l'augmentation des coûts de construction soit indéniable, force est de constater qu'il n'a dissuadé les acquéreurs de maintenir leur souhait d'acquérir un terrain pour y édifier leur maison d'habitation.

Une augmentation des prix est également à constater pour 15,90 % 5,8% (légèrement inférieure à l'augmentation constatée en 2021 fixée à 17,10%).

La vente de terrains à bâtir dans la BIEVRE a pu également enregistrer une hausse du volume des ventes de 33,90 %, un prix médian au m² de 77,00€ soit une augmentation de 13,80%

Sur le VOIRONNAIS, la commune de COUBLEVIE reste la commune où le prix au m² est le plus élevé du secteur avec un prix médian à 266,00€ / m².

Le dynamisme de la commune de TULLINS n'est pas négligeable puisque la commune enregistre le plus de mutations de terrain sur le secteur avec 43 mutations sur 2022 et un prix au m² médian supérieur à VOIRON (190,00€ / m²).

Perspective sur 2023 et retour sur le premier trimestre

La tendance au ralentissement des opérations immobilières tout marché confondu initiée sur le dernier trimestre 2022 s'est poursuivie sur le premier trimestre 2023. La hausse significative des taux et le renforcement des conditions d'octroi des prêts immobiliers à inévitablement impacté le marché immobilier. Ce ressenti impacte tout le secteur et tout type de biens immobiliers, comme le constate également Maître LINTANFF notaire à SAINT MARCELLIN, qui précise que « depuis le début de l'année, les prix se sont stabilisés en raison notamment du faible volume. Les acquéreurs sont moins présents, préoccupés par l'inflation et les refus bancaires ».

Maître Gaelle GOJON, Notaire à CHIRENS constate également ce phénomène sur son territoire d'activité. Maître GOJON, confirme « un ralentissement des transactions liées entre autre par l'augmentation des taux immobiliers mais également par une demande d'un apport personnel plus important des établissements bancaires.

Maître GOJON a fait pu également faire le constat d'une demande grandissante « d'apport personnel des établissements bancaires pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique et tout en espérant une « une stabilité des prix ».

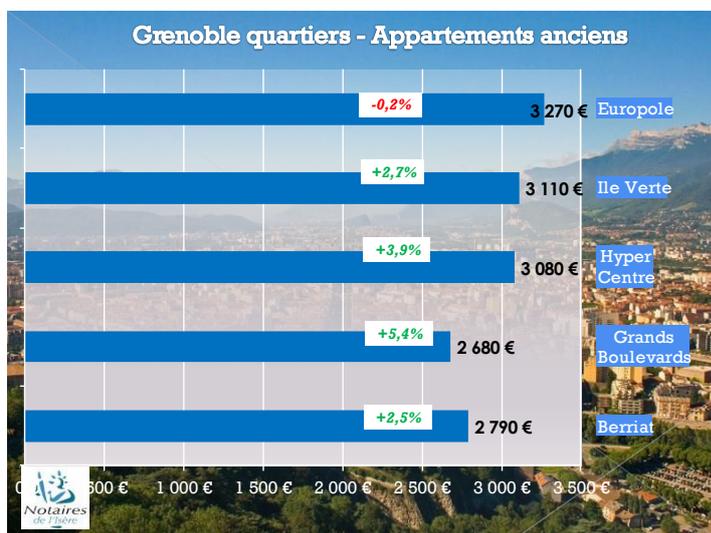
GRENOBLE ET AGGLOMERATION

Clément Dubreuil, notaire à Grenoble

Logement collectif ancien

Ville de Grenoble

Pour la troisième année consécutive, l'augmentation des prix est stable à GRENOBLE. Le prix du mètre carré des appartements anciens y a progressé globalement de 4,6%. Mais, il faut surtout noter une explosion du volume des transactions. De 2790 en 2021, on passe à 3205 soit près de 15% de ventes supplémentaires ! Cela est d'autant plus remarquable que 2021 faisait déjà office d'exception. En effet, le nombre de ventes oscillait plutôt autour de 2000 de 2018 à 2020. Les quartiers les plus chers restent Europole, l'île verte puis l'hyper centre avec des prix médians de 3.080 à 3.270 €/m². Suivent les secteurs Berriat et Grands boulevards avec respectivement des prix de 2790 et 2680 euros par mètre carré. Les prix de l'ensemble de ces quartiers progressent entre 2.5% pour Berriat et 5.4% pour les grands boulevards, un secteur dont les prix croissent de 6% par an sur 3 ans.

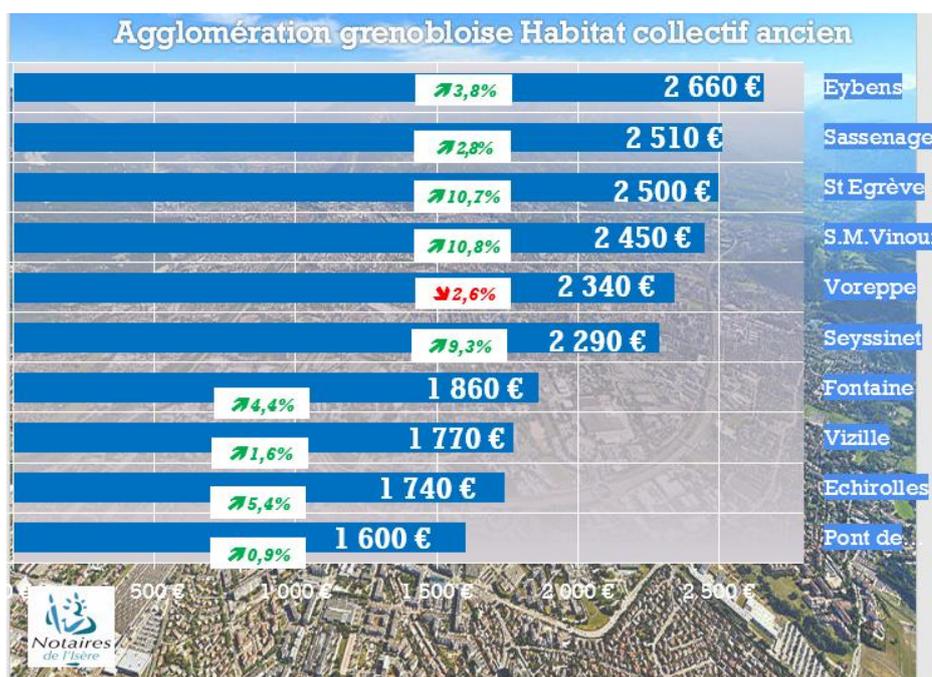


Comme l'année dernière, les augmentations les plus notables sont à mettre au crédit des quartiers plus éloignés du centre, souvent plus abordables. Ainsi, les prix du mètre carré augmentent de 8.4% dans le quartier des eaux claires et de 10.1% dans le secteur « Alliés alpins ». Les prix des appartements anciens y oscillent entre 2.060 euros pour les alpins et 2.230 euros du m² pour eaux claires. Leur attractivité pourra s'expliquer par leur prix qui restent plus accessibles.



Agglomération de Grenoble

Le secteur de Grenoble nord a progressé de +4,2% avec 2200 €/m². Les communes de St Martin le Vinoux, Saint Egrève et Sassenage ont enregistré des hausses de plus de 10% pour atteindre un prix/m² médian proche de 2500 €. Avec +7,1% Seyssinet-Pariset a atteint 2270 €/m². Fontaine, bien qu'en hausse (3,7%) reste la ville la moins chère 1830 €/m² alors que Fontanil affiche le prix le plus élevé (3060 €/m²) en hausse +6,3%, devant Seyssins (2890 €/m²) qui avec Voreppe (2390 €/m²) sont les seules communes à avoir baissé (respectivement -2,5% et -0,2%). Le secteur Grenoble sud est resté l'un des moins chers (2050 €/m²) avec une variation de +0,5%. A l'exception de Varcis (+7,7%) et Vif (+11,2%, les principales communes.



Logement neuf

Le marché du neuf, en Isère, a enregistré une hausse globale de 4,7% des prix de vente.

A Grenoble, les quartiers Europole (+4,9 %) et Berriat (+5,8%) ont été les plus dynamiques avec un prix/m² supérieur à 4 400 €.

Après Grenoble, St Egrève est la commune enregistrant le plus de ventes, avec un prix médian/m² de 3650€. Échirolles (3500 €/m²) et Voreppe (3680€/m²) ont baissé, de -2,1% et -1,5%, alors que Seyssins avec +12% et Eybens avec +2,9% ont avoisiné 3900 €/m².

Meylan et la Tronche sont les communes les plus chères (+5000 €/m²) ; Saint Martin d'Hères est la plus abordable, en progression toutefois +5,4% (3490 €/m²).

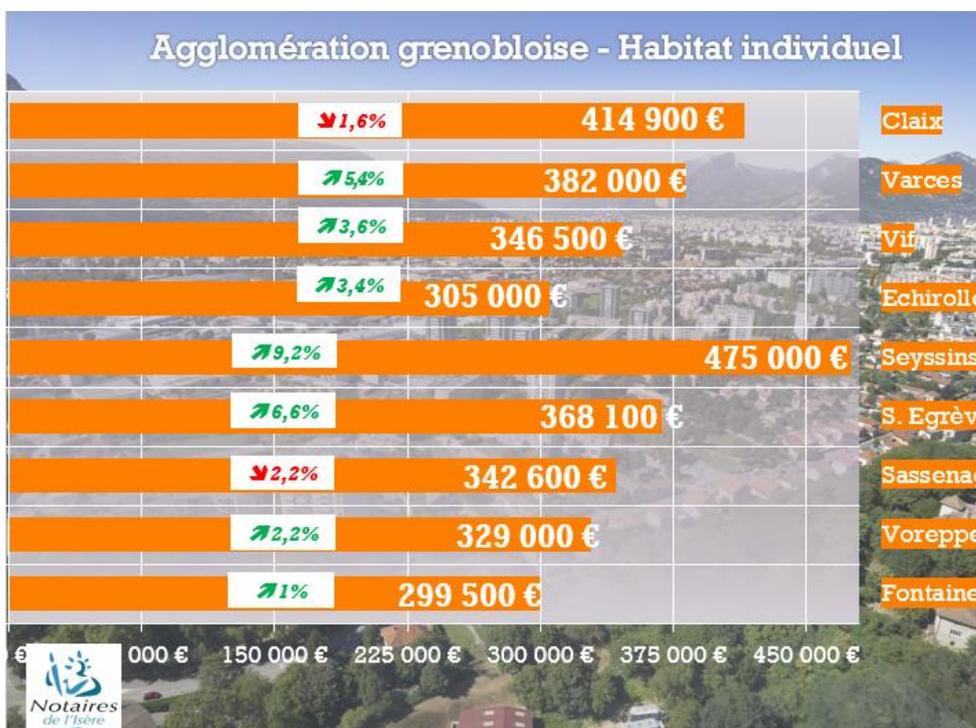
Maisons anciennes

Le marché des maisons anciennes, avec un prix médian de 276 000 €, révèle une hausse de 9% en Isère.

Des corrections se sont opérées sur des communes dont l'augmentation était importante en 2021.

En 2022, Claix a perdu -4,2%, Saint-Martin-d'Hères -10,9 %, Sassenage -2,6%, Vif -0,3 %.

Dans le secteur Grenoble Nord, Seyssinet Pariset a continué sa progression (+15,5%), comme Seyssins (+9,3%), Saint-Égrève (+7,6%) et Voreppe (+ 3,6 %).



Marché des terrains à bâtir

L'offre reste rare sur les secteurs grenoblois avec des prix toujours en hausse. Le prix médian se situe à 155 000 € pour Grenoble sud, 160 000 € pour Grenoble Grésivaudan et 177 000 € pour Grenoble nord, pour une surface médiane de 520 à 600 m².

Grenoble GRESIVAUDAN - VALLEE DU GRESIVAUDAN

Morena PAGET, notaire à Bernin

Le marché de l'immobilier du Grésivaudan continue à bien se porter, ce secteur de notre département reste l'un des plus prisés ; il est composé essentiellement de résidences principales. Ce territoire garde toute son attractivité, les volumes de vente et les prix continuent de progresser significativement. Le dynamisme économique, la proximité de Chambéry et Grenoble attirent toujours plus d'acquéreurs.

L'appartement ancien

Comme l'année précédente : les appartements anciens totalisent à eux seuls 42% des ventes du secteur (en baisse par rapport à l'année précédente (49%). A titre comparatif, le reste du marché des ventes est représenté par les maisons (31%), les logements neufs (19%) et les terrains à bâtir (8%). Plus de 70% des ventes concerne des 3 pièces et des 4 pièces, ce qui est conforme là encore aux tendances des années précédentes. (Environ 60 % en 2021)

Concernant les prix, stations de ski de l'Oisans mises à part, le GRESIVAUDAN reste le secteur le plus cher de l'Isère avec un prix médian au m² de 2.810 €, en augmentation de 6,9 % par rapport à l'an dernier. Les variations de prix médians sont toutefois, comme les années passées, très disparates selon les secteurs. On enregistre une baisse sur la commune de CROLLES : - 4,7 % avec un prix médian de 2 920 €/m² ou sur VILLARD-BONNOT : - 1,8 % avec un prix médian à 2 380 €/m². A l'inverse de l'année précédente, DOMENE connaît la plus forte progression : + 19 % avec un prix médian de 2 490 €/m².

D'autres communes connaissent une progression significative :

Tant sur la rive droite : MONTBONNOT SAINT MARTIN : + 12,1 % avec un prix médian à 4 090 €/ m², SAINT MARTIN D HERES : + 9,8 % avec un prix médian à 2 130 €/m² ou encore SAINT ISMIER : + 9,4 % avec un prix médian à 4 320 €/m². Que sur la rive gauche : LE VERSOUD : + 9,9 % avec un prix médian à 3 230 €/m² ou TENCIN : + 8,8 % avec un prix médian à 3 330 €/m²



En ce qui concerne le profil socio-économique des acquéreurs, il est stable. Le profil type de l'acquéreur comme lors de l'année précédente est celui du cadre supérieur qui représente pour les acquisitions

d'appartements anciens 27,2 % du volume des ventes, 38,8 % pour les appartements neufs, 40 % pour les maisons individuelles et 33,8 % pour les terrains à bâtir.

Seules les professions intermédiaires représentent en volume une part plus importante des ventes d'appartements anciens : 33 %

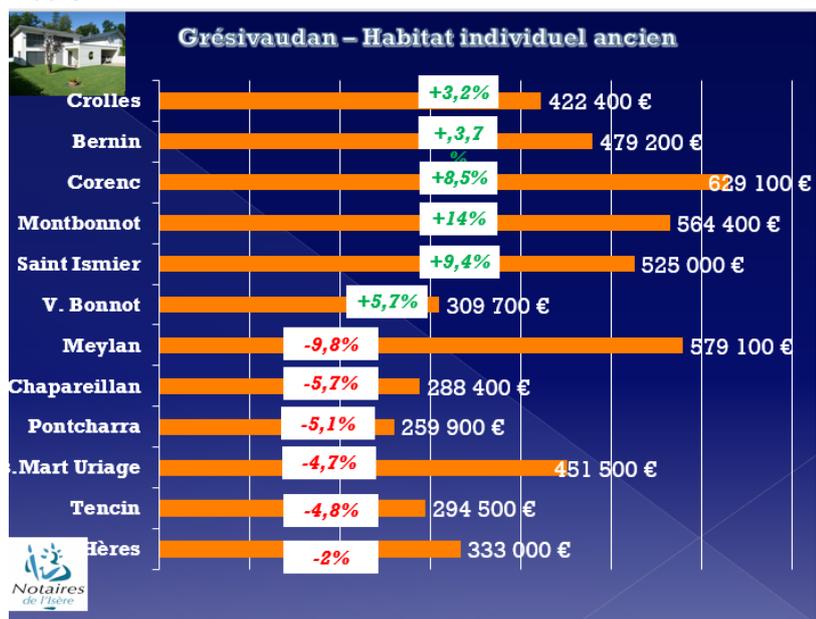
Comme les années précédentes, la majorité des acquéreurs a moins de 40 ans (84,5 %). Concernant les vendeurs, sans surprise, ils sont majoritairement représentés par les retraités (30,9 %).

La maison

En ce qui concerne les volumes : comme les années précédentes, les ventes de maisons représentent plus de 30 % du volume total des ventes du secteur (31 %), mais seulement un peu plus de 10% du marché total de l'Isère. Le volume reste donc stable dans l'ensemble, et le secteur l'un des plus cher de l'Isère.

Pour la vente des maisons anciennes, le secteur du Grésivaudan connaît une progression de 4 %, avec un prix médian de 384 900 €, alors que dans le même temps le secteur de Grenoble progresse de + 11,8 % avec un prix médian à 277 200 €.

Comme pour les appartements anciens, les variations de prix médians sont toutefois très disparates : CROLLES/BERNIN: une évolution d'un peu plus de 3 % avec un prix médian à CROLLES : 422 400 € et à BERNIN de 479 200 €, CORENC : 629 100 € (+ 8,5%), MONTBONNOT SAINT MARTIN connaît la plus forte progression : + 14 % avec un prix médian à 564 400 €, suivi de SAINT ISMIER: 525.000 €, +9,4 % à l'an dernier, VILLARD-BONNOT connaît comme l'année dernière une belle progression : + 5,7 % avec un prix médian à 309 700 €



Certains secteurs sont en recul : MEYLAN : - 9,8 % avec un prix médiant à 579 100 € ; CHAPAREILLAN : 288 400 € en recul de 5,7 % ou encore PONTCHARRA : 259 900 €, -5,1 % par rapport à l'an passé ou encore SAINT MARTIN D URIAGE : -4,7 % (451 500 €) ou TENCIN : - 4,8 % (294 500 €) ou encore SAINT MARTIN D HERES : - 2 % (333 000 €).

Les ventes de maison dépassant 1 million d'euros restent, comme par le passé, très exceptionnelles.

En ce qui concerne le profil socio-économique des acquéreurs, on constate toujours que :

Les cadres et professions intermédiaires représentent environ 68 % des acquéreurs, ce qui est logique eu égard au budget important dont il faut disposer pour acquérir ce type de biens.

La tranche des 40-41 ans représente un peu plus de 79 % des acquéreurs, ce qui confirme là encore que ce type de biens est en adéquation avec les besoins et les ressources des personnes de cet âge-là.

La très grande majorité (93,8 %) des maisons vendues est détenue pour une durée comprise entre 13 ans et 16 ans.

L'appartement neuf

Le marché des appartements neufs représente environ 18% des ventes dans le secteur. Ce secteur totalise environ 22 % des parts du marché isérois, contre 15 % l'année précédente.

Le prix médian est de 4 370 €/m², bien plus élevé que dans l'ancien (2 850 €/m²), et en progression par rapport à l'an dernier (+ 7,3%).



Comme pour les autres marchés, il y a des disparités suivant les communes : + 8,4 % à CROLLES (4 510 €/m²) contre + 3,6 % à SAINT MARTIN D HERES (3 570 €/m²).

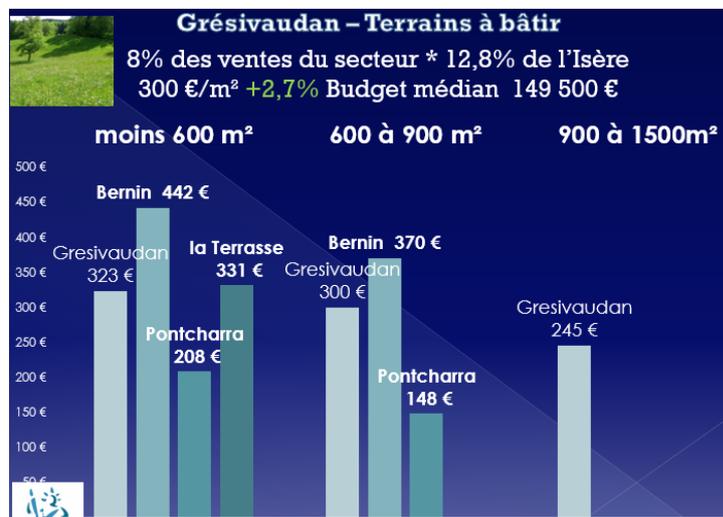
Le marché reste plutôt stable, la majeure partie des biens vendus sont des 2 pièces (32,7 %) et 3 pièces (45,7 %). Tous secteurs confondus, la surface habitable médiane se situe aux environs de 60 m².

Pour les profils : comme pour les autres catégories de biens, la hausse des prix entraîne une sélection des acquéreurs. La part des cadres supérieurs (38,8 %) et des professions intermédiaires (28,1 %) représente la majorité des acquéreurs.

Les retraités représentent 17 % des acquéreurs, la plus forte quote-part tous marchés confondus.

Le terrain à bâtir

Tous secteurs géographiques confondus, le terrain à bâtir reste une denrée rare dans le GRESIVAUDAN, Le volume des ventes est néanmoins supérieur à l'année précédente avec 236 références de transactions sur un an contre environ 100 l'année précédente. Au total, les ventes de terrains à bâtir dans le secteur représentent environ 8% des ventes de ce secteur : et 12,8 % du volume des ventes du département.



Le détachement parcellaire est une pratique bien éprouvée dans le secteur, et la taille des terrains à construire n'a pas cessé de baisser. Le prix médian au m² est de 300 € alors qu'il est de 155 € dans le département de l'Isère. Il est en hausse de 2,7 % (: 323 €/m² pour les terrains de moins de 600 m², de 300 € pour les terrains compris entre 600 et 899 m² et de 245 € pour les terrains de 900 à 1499 m²).

Des disparités perdurent sur le secteur : le prix médian à BERNIN est de 434 € : 442 €/m² pour les terrains de moins de 600 m² et de 370 €/m² pour le terrain de 600 à 899 m² alors qu'à PONCHARRA, le prix médian est de 207 € : 208 €/m² pour les terrains de moins de 600 m² et de 148 €/m² pour le terrain de 600 à 899 m².

Comme pour les autres marchés, les profils des acquéreurs est celui des cadres et professions intermédiaires, représentant ensemble 65 % des acheteurs. Ils sont 75,7 % à se situer dans la tranche Les retraités représentent toujours près de 70% des vendeurs. Il faut souligner qu'ils sont nombreux dans le secteur à avoir acquis par le passé des maisons avec de grands jardins, jardins qu'ils n'hésitent plus à détacher pour optimiser le gain de la revente.

IMMOBILIER DE MONTAGNE

Morena PAGET, notaire à Bernin

A quelques exceptions, le marché de l'immobilier de montagne connaît une progression linéaire par rapport aux années précédentes. Le marché de station en Isère est un marché principalement de résidences secondaires, avec peu d'étrangers, à la différence des stations savoyardes.

Tous massifs confondus, la tendance à la hausse constatée l'an passé se confirme.

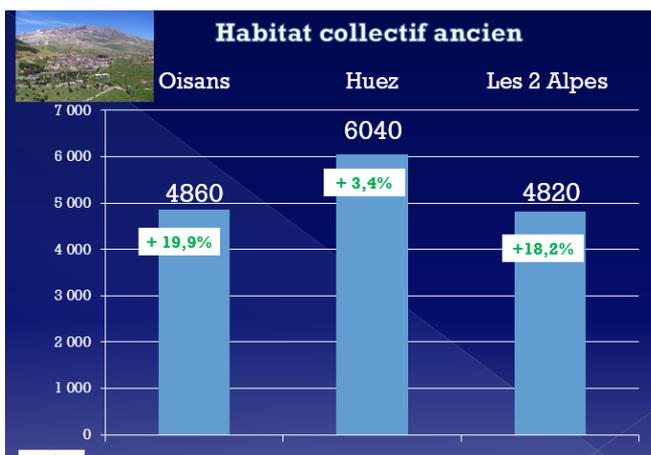
Des différences importantes perdurent néanmoins entre les différents massifs.

Les écarts de prix entre les différents massifs de BELLEDONNE, de la CHARTREUSE, du VERCORS ou encore celui de l'OISANS sont très significatifs.

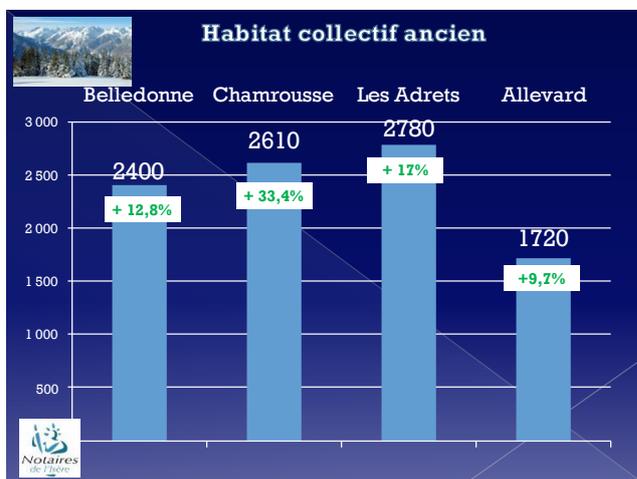
La Chartreuse semble connaître un regain d'intérêt puisque, tant concernant le collectif que l'habitat individuel, les prix connaissent une croissance de plus de 18 % par rapport à l'année précédente.

Dans le collectif

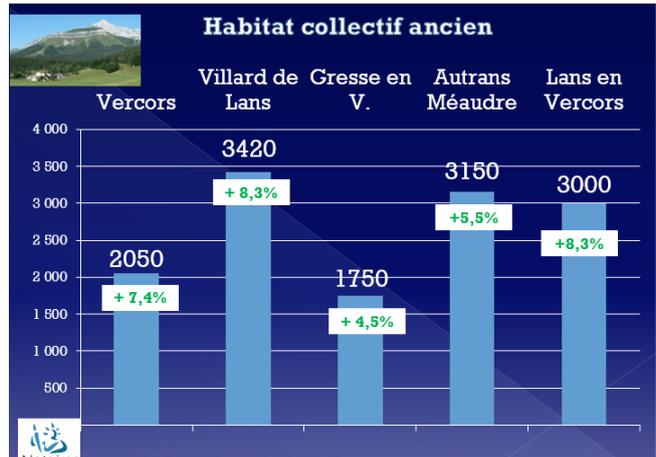
Le massif de l'Oisans : le secteur progresse fortement à hauteur de 19,9 % avec un prix médian à 4860 €/m². La progression d'HUEZ ralentit par rapport à 2021 : + 3,4 % le prix au m² atteint 6040 €/m² ; Les Deux Alpes connaît une progression forte sur le secteur, le prix/m² médian s'établit à 4820 €/m² en augmentation de +18,2%,



Le massif de Belledonne : le prix médian poursuit sa hausse de + 12,8% et atteint 2400€/m². Chamrousse concentre la majeure partie des ventes (environ 53% des ventes) avec un prix médian de 2610 €/m² en hausse de 13,4%. Le massif du Vercors : la progression ralentit par rapport à l'année 2021 à 7,4 % et le prix médian s'établit à 2050 €/m².



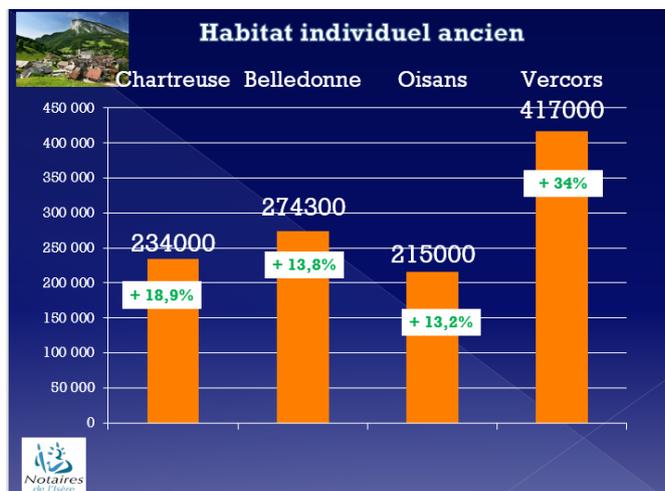
Le massif de la Chartreuse : à la différence de l'année 2021 la Chartreuse connaît une progression à deux chiffres à 18,3 % avec un prix médian de 2210 €/m².



Dans l'habitat individuel

Le massif de la Chartreuse connaît la plus forte progression à 18,9 % avec un prix médian à 234 000 €, suivi de Belledonne : + 13,8 % avec un prix médian de 274 300 €.

Le massif de l'Oisans connaît une progression similaire de 13,2 % avec un prix médian à 215 000 €.



Pour les appartements

Le marché est dominé, à l'exception de la Chartreuse, par les ventes de biens de petite taille (studio, 1 pièce). En effet, la vente de biens de 2 et 3 pièces représente la majorité des ventes en Chartreuse, (environ 67,5 %). La commune d'HUEZ reste la plus chère du département avec un prix médian 6 040 €/m² ; cette tendance à la hausse se confirme d'année en année.

Pour les maisons

Le marché sur le secteur de l'Oisans se concentre sur la vente de maisons de 1 à 4 pièces (environ 54,5 % des ventes) alors que sur les secteurs de Belledonne, de la Chartreuse et du Vercors la majeure partie des ventes se concentre sur la vente de maison de 4 à 6 pièces ; la vente des maisons de 6 pièces représente 35,3 % du marché en Chartreuse et 47,9 % dans le Vercors. Les prix sont globalement à la hausse dans toutes les stations.

Le réchauffement climatique interroge sur le devenir des stations de moyenne montagne. Le modèle économique principalement tourné vers les sports d'hiver doit évoluer pour assurer la pérennité du marché