

Édition décembre 2021

**CONJONCTURE
DE L'IMMOBILIER
2020
GRENOBLE-ALPES
MÉTROPOLE**

*Marché de l'immobilier
neuf, ancien et locatif*



GRENOBLEALPESMÉTROPOLE

SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS DANS LA MÉTROPOLE GRENOBLOISE	4
MEMO // PORTRAIT DES HABITANTS DE LA MÉTROPOLE	4
MEMO // LOGEMENTS DANS LA MÉTROPOLE	5
■ Le parc total de logements	5
■ Le parc de logements sociaux	5
LES AUTORISATIONS D'URBANISME DANS LA MÉTROPOLE	6
■ Un marché de la construction fortement ralenti dans la Métropole	6
LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS DANS LA MÉTROPOLE EN 2020	7
UN MARCHÉ DU NEUF PLUS TENDU AVEC UN RALENTISSEMENT DE LA COMMERCIALISATION	7
■ La commercialisation du collectif neuf résiste mieux que l'individuel neuf	8
■ Des prix de vente en hausse pour l'individuel et le collectif neuf	9
■ La commercialisation de logements collectifs neufs dans la Métropole grenobloise dans la tendance nationale	10
LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS COLLECTIFS À LA LOUPE ET PAR COMMUNE	11
■ Une offre commerciale importante dans les communes de 1 ^e couronne de la Métropole	11
■ Une demande portée principalement par 4 communes de la Métropole	11
■ Commercialisation des appartements neufs par commune et évolution 2019 – 2020	12
LE MARCHÉ DES LOGEMENTS ANCIENS DANS LA MÉTROPOLE EN 2020	13
UN MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN EN TENSION	13
■ Le marché de l'ancien ralenti mais qui conserve son dynamisme	13
■ Marché des appartements ancien : un volume de transactions toujours important mais en baisse	14
■ Marché des maisons individuelles : moins de transactions et des prix qui grimpent	15
■ Des territoires voisins moins tendus que la Métropole	16
■ Le marché de l'ancien à la loupe et par commune	17
■ Profil des acquéreurs de logements anciens	19
LE MARCHÉ DU LOCATIF PRIVÉ DANS LA MÉTROPOLE EN 2020	20
UN MARCHÉ LOCATIF EN HAUSSE	20
■ La Métropole : un parc de logement tourné vers le locatif	20
■ De petites typologies fortement représentées et un parc locatif privé vieillissant	21
■ Le parc locatif privé est le premier mode d'accès au logement des moins de 40 ans	21
■ Des niveaux de loyer élevés et contrastés entre les communes de la région grenobloise	22
■ Des variables structurelles qui impactent le niveau de loyer	22
GLOSSAIRE/ DÉFINITION	24
SOURCES MOBILISÉES	26

CHIFFRES CLÉS DANS LA MÉTROPOLE GRENOBLOISE



MEMO // PORTRAIT DES HABITANTS DE LA MÉTROPOLE

445 059

habitants

35 % des habitants du département de l'Isère

450

nouveaux habitants dans la Métropole chaque année

0.1 %

de croissance annuelle

+ 0.6 %

solde naturel

- 0.5 % ↘

solde migratoire

208 468

ménages

2.1

personnes en moyenne par ménage

42 %

des ménages comptent une seule personne

23 %

de couples avec enfant

9 %

de familles monoparentales

Indice de jeunesse

1.1

personnes de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans

24 %

moins de 20 ans

22 %

plus de 60 ans

72 %

taux d'activité

13 %

taux de chômage

26%

de la population perçoit une allocation pour le logement

39 %

concerne la tranche d'âge 20-29 ans

56 %

de ménages imposés

14 %

taux de pauvreté

22 720 € ↗

revenu net médian par UC

11 580 €

revenu 1^{er} décile

3,5

c'est le rapport entre le 1^{er} et le 9^e décile



MEMO // LOGEMENTS DANS LA MÉTROPOLE

■ Le parc total de logements

235 644

logements

36 % des logements
du département de l'Isère

89 %

de résidences principales

8 %

*de logements réputés vacants
tous logements confondus dont*

78 %

de logements collectifs

50 %

de T1 à T3

31 %

de logements locatifs privés

50 %

de propriétaires occupants

6 %

de vacance frictionnelle et

2 %

de vacance structurelle

62 %

*des logements sont situés
dans 4 communes :
Grenoble, Saint-Martin-D'hères,
Échirolles, Fontaine*

1 logement sur 3

construit dans les années 1945-1975

■ Le parc de logements sociaux

49 712

logements sociaux

23,5 % ↗

des résidences principales

6.4 €/M²

loyer médian parc social

11 €/M²

loyer médian parc privé

16 700 ↗

demandes actives

3 250 ↘

attributions

75 %

*de logements sociaux et très
sociaux (équivalent PLAI et PLUS)
< à 7€/m²*

73 %

*de logements sociaux de type
familial T3 et +*

40 %

*des logements sociaux
sont situés à Grenoble*

38 %

*du parc de logement social a été
construit entre 1945 et 1975*

37 %

construits après 1990

34 %

*de logements sociaux neufs
produits
dont*

85 %

de logements sociaux familiaux

15 %

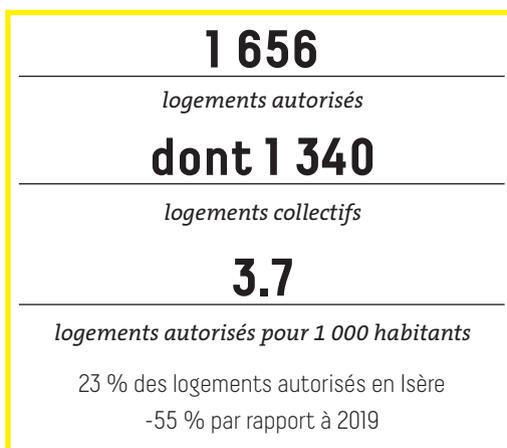
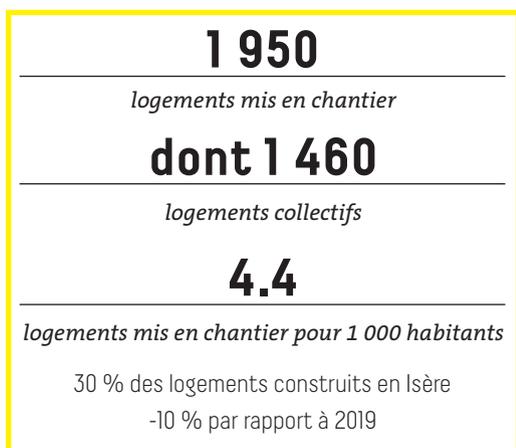
de logements sociaux spécifiques



LES AUTORISATIONS D'URBANISME DANS LA MÉTROPOLE

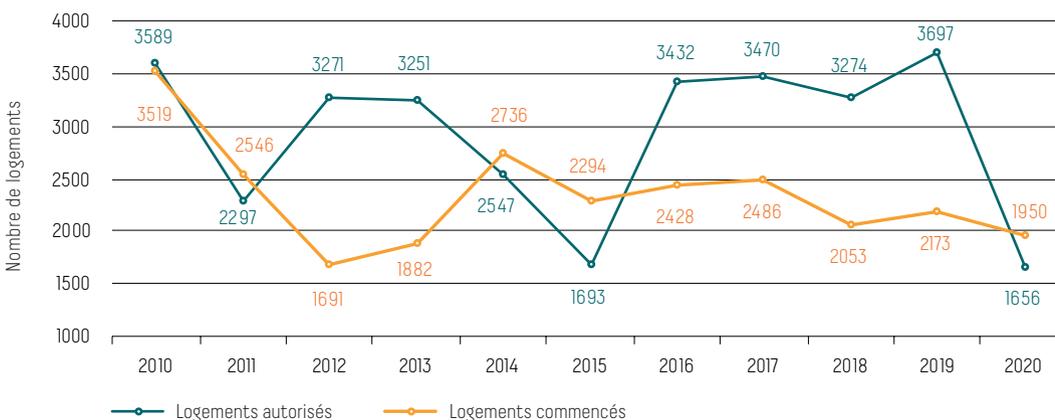
Après une forte baisse en 2014, la construction neuve progressait jusqu'à 2019 avant de connaître un ralentissement important en 2020. Les mises en chantier ont reculé de 7% par rapport à l'année 2019. Le nombre d'autorisations de permis de construire délivrées est fortement impacté avec une baisse de 55%. Comme sur l'ensemble du territoire national, le dynamisme du marché immobilier neuf de la Métropole grenobloise a été impacté par la crise sanitaire.

■ Un marché de la construction fortement ralenti dans la Métropole



Logements autorisés et mis en chantier dans la Métropole entre 2010 et 2020

(Source : Sitadel 2020)



LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS DANS LA MÉTROPOLE EN 2020

1 020 logements réservés - 6 %

dont

989 appartements et **31** maisons

844 logements mis en vente - 25 %

dont

827 appartements et **17** maisons

3 440 € / m²

prix moyen pour un appartement

+ 4 %

239 240 €

prix moyen pour une maison individuelle neuve

- 27 %

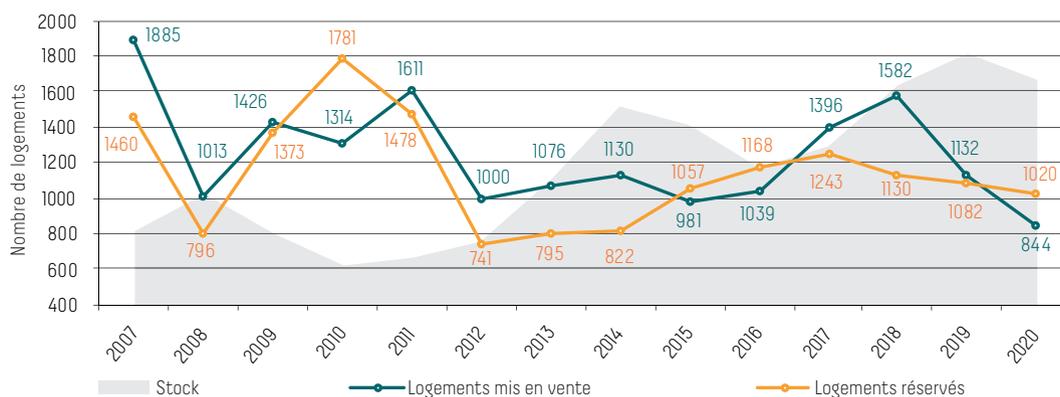
UN MARCHÉ DU NEUF PLUS TENDU AVEC UN RALENTISSEMENT DE LA COMMERCIALISATION

Déjà en 2018 l'activité dans la promotion immobilière a connu un ralentissement, la crise sanitaire est venue renforcer cette tendance. Les nouvelles commercialisations sont marquées par un fort déclin (-25%).

Toutefois les réservations, même si elles diminuent (-6%), conservent une relative stabilité, preuve d'une demande toujours importante et d'une attractivité tant du territoire que du marché immobilier neuf.

Commercialisation des logements neufs (appartements et maisons individuelles) 2007-2020

(Source : ECLN 2020)



L'année 2020 a été particulièrement impactée par la crise sanitaire. Les chiffres du marché immobilier de la construction neuve le montrent. Les données de l'Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) recueillies auprès des promoteurs et des constructeurs, font état d'un net ralentissement des commercialisations (offre nouvelle) et des réservations (demande). Il faudra attendre les chiffres de la conjoncture 2021 pour savoir si cette tendance se poursuit ou se stabilise.

1 020 logements au total ont été réservés en 2020, soit 6% de moins qu'en 2019 [-4% en 2018]. Les nouvelles commercialisations ont progressé fortement entre 2017 et 2018, générant un stock en hausse. En recul depuis 2018, l'année 2020 confirme cette tendance et le stock de logements se réduit. Désormais, la demande est supérieure à l'offre nouvelle (1020 réservations pour 840 nouvelles mises en vente) ce qui pourrait avoir comme conséquence une tension plus forte du marché immobilier neuf les prochaines années, et une augmentation des prix du marché immobilier neuf.

■ La commercialisation du collectif neuf résiste mieux que l'individuel neuf

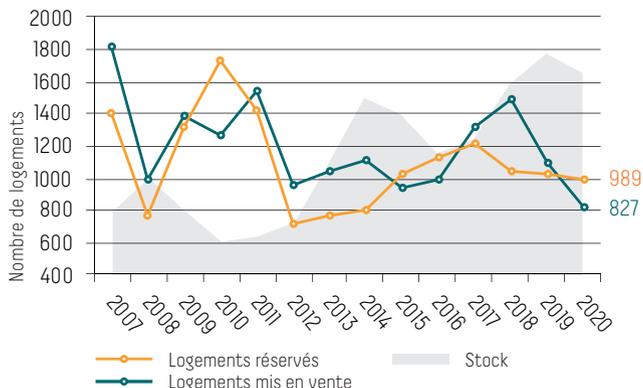
827 appartements neufs ont été mis en vente soit une diminution de 25% par rapport à 2019 (-24% en 2018). Toutefois, le nombre de réservation semble se maintenir avec une baisse de 4%. La commercialisation de maisons individuelles connaît une baisse encore plus importante (-45%).

La demande tant d'appartements que de maisons devient supérieure aux volumes de nouveaux logements commercialisés, signe que ces marchés immobiliers pourraient devenir plus tendus les prochaines années.

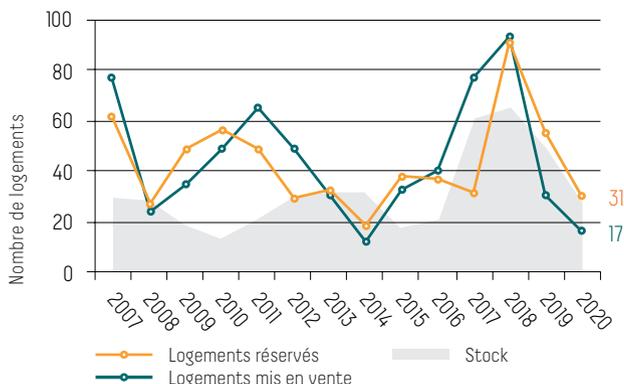
Pour le collectif, les réservations sont plus nombreuses que les nouvelles commercialisations, ce qui participe à l'écoulement du stock, mais pourrait traduire à terme, si la tendance se poursuit, un déséquilibre du marché immobilier.

Cette tendance concerne toutes les typologies des logements collectifs neufs dans la Métropole grenobloise. Les appartements de type T3 semblent être moins attractifs, avec une demande en diminution (-10%) alors que la demande pour les petites typologies progresse légèrement (+3%), liée aux investisseurs toujours présents.

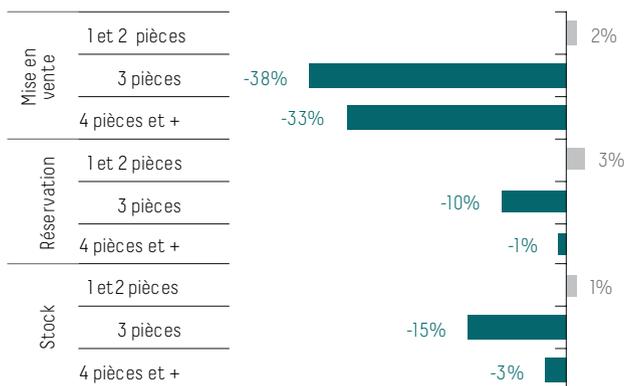
Commercialisation des appartements neufs 2007-2020 (Source : ECLN 2020)



Commercialisation des maisons individuelles neuves 2007-2020 (Source : ECLN 2020)



Évolution de la commercialisation des appartements neufs selon la typologie (Source : ECLN 2020)



36 % ↑ c'est la part investisseur dans le total des logements réservés en 2020

Concernant les maisons individuelles, après des années record en 2017 et 2018, les niveaux de commercialisations et de réservations connaissent une forte diminution, avec seulement 17 maisons neuves commercialisées (31 en 2019) soit une baisse de 45%. Avec 31 réservations en 2020 contre 56 en 2019 on observe également une baisse de 45%. En volume, le nombre de transactions est bien en-deça de la moyenne constatée depuis 2012 (45 mises en ventes et 44 réservations en moyenne). L'offre nouvelle de maisons neuves semble moins correspondre aux attentes des ménages de notre territoire, demande pourtant très forte concernant les maisons anciennes (cf. partie sur les marchés immobiliers anciens).

■ Des prix de vente en hausse pour l'individuel et le collectif neuf

Après une légère baisse en 2019, le niveau de prix pour les appartements augmente de 4% en 2020, signe d'un marché immobilier neuf plus tendu. Il se situe autour de 3 440€ en moyenne soit 150€ de plus qu'en 2019. Il s'agit de la plus forte hausse depuis 2010.

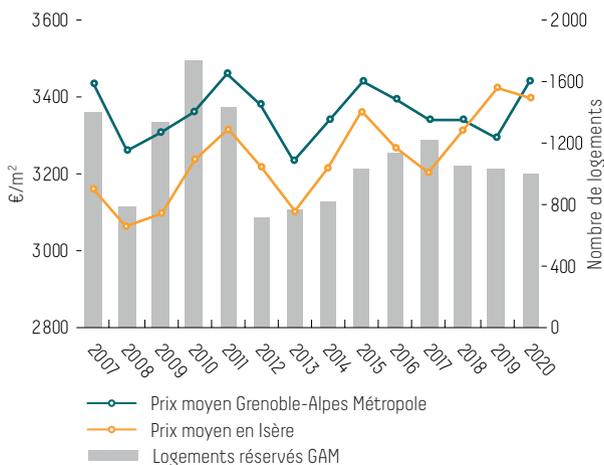
La hausse se constate pour l'ensemble des typologies, avec une augmentation plus forte pour les T1-T2 (+8%).

ZOOM SUR

Évolution des prix dans la Métropole depuis 2007 – un marché contenu mais avec des variations régulières.

Depuis 2007, le marché du logement collectif neuf présente successivement des périodes de croissance puis de baisse des prix. Liés à la conjoncture économique globale, les marchés immobiliers connaissent des variations importantes. Les prix les plus bas sont constatés en 2008 avec un prix moyen de 3 261€/m², et en 2013 avec un prix moyen de 3 235€/m². C'est en 2007, 2011 et 2015 que les prix étaient les plus élevés autour de 3 400€/m². En baisse depuis 2015, le prix moyen en 2020 progresse et s'établit au niveau élevé de 3 440€/m² (+4%).

Évolution des ventes nettes et des prix moyens des appartements neufs (Source : ECLN 2020)

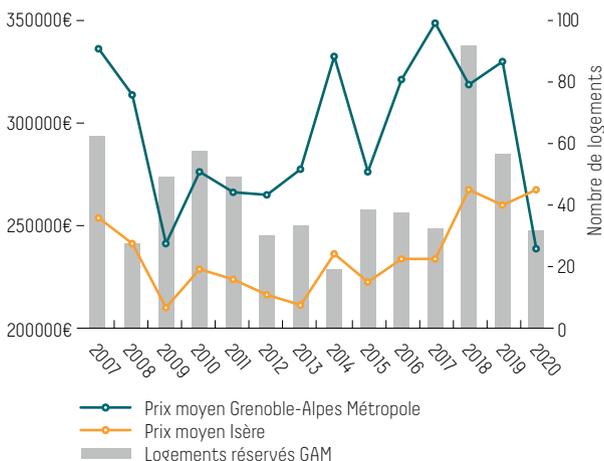


Répartition par typologie, prix moyen pour les logements collectifs neufs en 2020

Typologie	Nombre de réservations	€/m ²	Évolution prix 2019-2020
1 et 2 pièces	348	3 670 €	8%
3 pièces	401	3 386 €	3%
4 pièces et +	240	3 346 €	4%
Total	989	3 440 €	4%

Après une tendance à la hausse ces dernières années, les maisons individuelles se sont vendues à un prix bas en 2020, en moyenne autour de 239 240 € soit 90k€ de moins qu'en 2019 (-27%). À l'inverse en Isère le prix augmente modérément (+3%). Les maisons individuelles neuves dans la Métropole affichent des prix se rapprochant de la moyenne iséroise alors qu'ils étaient bien supérieurs les années précédentes. Les prix des maisons individuelles dans la métropole grenobloise retrouve des niveaux plus bas et correspondent aussi aux capacités financières des ménages du territoire. Compte tenu du faible nombre de transaction, cette baisse du niveau de prix doit être nuancée.

Évolution des ventes nettes et des prix moyens des maisons neuves (Source : ECLN 2020)



■ **La commercialisation de logements collectifs neufs dans la Métropole grenobloise dans la tendance nationale**

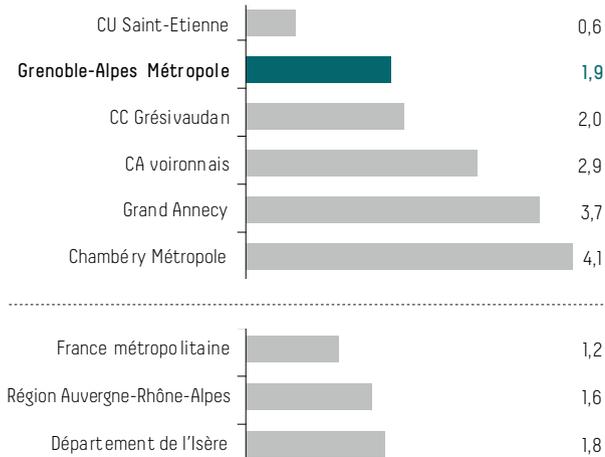
Les comparaisons du nombre de logements collectifs mis en vente à différentes échelles, indicateurs du dynamisme de l'offre commerciale, permettent de confirmer la même tendance qu'au niveau national et régional (- 25% pour GAM et -27% au national, -20% RRA, -21% en Isère). La crise sanitaire a donc impacté fortement la promotion immobilière sur l'ensemble du territoire.

Rapporté à la densité démographique, la production neuve de Grenoble Alpes Métropole atteint 1.9 logements mis en vente pour 1 000 habitants (2.6 en 2019). La dynamique de commercialisation demeure dans les moyennes nationale, régionale et départementale. Toutefois les territoires voisins bénéficient d'un ratio par habitant plus favorable (plus de 3 mises en vente pour 1000 habitants pour le Grand Anancy et Chambéry Métropole.)

Avec un prix moyen de 3 440 €/m² pour le collectif neuf (+4%), la Métropole se situe dans la moyenne par rapport aux territoires voisins mais en-deçà des prix moyens des niveaux du national, de la région et du département. Toutefois, l'écart avec le prix moyen isérois se réduit (-50€/m²). On constate une évolution des prix comparable au niveau de prix moyens nationaux (+4%) mais supérieur à l'ensemble des autres territoires de comparaison. Localement, Chambéry métropole connaît également une forte hausse (+9%), tandis que la Communauté de communes du Grésivaudan affiche des valeurs en baisse de 6%.

Nombre d'appartements neufs mis en vente pour 1000 habitants en 2020

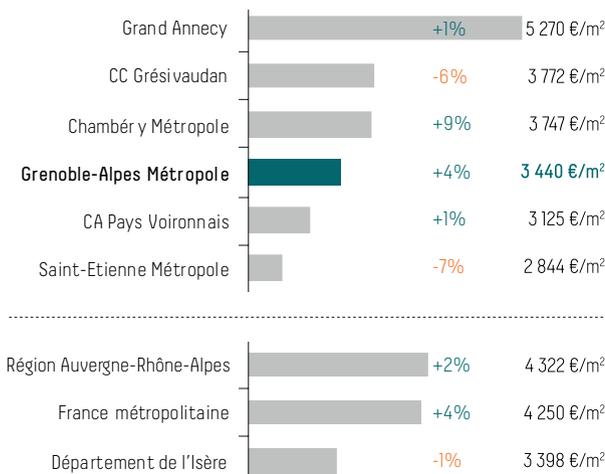
(Source : ECLN 2020)



Mises en vente d'appartements par territoire 2019-2020

Territoire	2019	2020	Évolution
Grand Anancy	909	757	-17 %
CA Pays Vironnais	309	271	-12 %
CC Grésivaudan	253	202	-20 %
Chambéry Métropole	521	559	7 %
Saint-Etienne Métropole	217	262	21 %
Grenoble-Alpes Métropole	1101	827	-25 %
Isère	2806	2229	-21 %
Région Auvergne-Rhône-Alpes	15 827	12 592	-20 %
France métropolitaine	105 454	76 588	-27 %

Prix médian €/m² des appartements neufs par territoire en 2020 (Source : ECLN 2020)



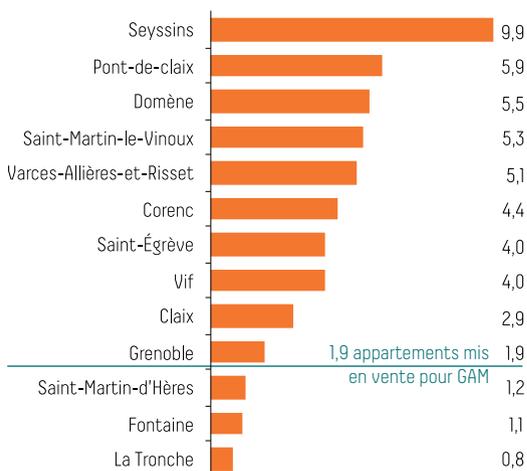
LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS COLLECTIFS À LA LOUPE ET PAR COMMUNE

■ Une offre commerciale importante dans les communes de 1^{er} couronne de la Métropole

Plus de 60% de l'offre commerciale en logements collectifs neufs pour l'année 2020 se situe dans les communes de Grenoble, Seyssins, Muriannette, et Saint-Egrève.

On constate pour 2020 une offre particulièrement dynamique dans les communes de Seyssins (9.9), Pont-de-Claix (5.9), Domène (5.5), Saint-Martin-le-Vinoux (5.3), Varcas-Allières-et-Risset (5.1), mais également Corenc, Saint-Egrève, Vif et Claix. À noter, un projet de construction de 65 logements pour la commune de Muriannette lui conférant un ratio par habitant le plus élevé (75).

Nombre d'appartements neufs mis en vente pour 1000 habitants en 2020 (Source : ECLN 2020)



■ Une demande portée principalement par 4 communes de la Métropole

Concernant les réservations, l'activité est principalement portée par Grenoble qui compte 33 % des réservations de logements collectifs (25% en 2019) suivi par Saint-Martin-d'Hères et Eybens (7%).

Augmentation des ventes en 2020 de plus de 50% : Pont-de-Claix et Seyssins.

Recul des ventes de plus de 20% : Meylan, Saint-Egrève, Saint-Martin-le-Vinoux, Échirolles, et Gières. Rapporté à 1 000 habitants la Métropole compte 2.3 appartements réservés (stable par rapport à 2019). Malgré une demande en recul par rapport à 2019, on constate une demande importante dans certaines communes offrant de nouveaux projets de logements.

Avec plus de 4 réservations pour 1 000 habitants, le nombre de réservation a été particulièrement important pour les communes d'Eybens, Domène, Seyssins et Varcas-Allières-et-Risset.

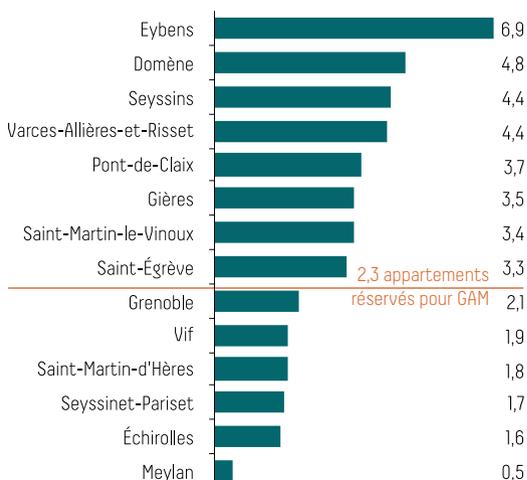
En 2020, on retrouve les prix moyens les plus élevés (> à 3 400€) dans les communes de Meylan, Gières, Grenoble, Seyssinet-Pariset, et Varcas-Allières-et-Risset, tandis que les prix les plus bas (< à 3 000€) se situent dans les communes de Échirolles, Pont-de-Claix, Eybens, Saint-Martin-le-Vinoux, Saint-Martin-d'Hères, et Vif.

En synthèse : des nouvelles commercialisations fortement ralenties, tandis que la demande demeure, générant un marché immobilier plus tendu avec des prix de vente en augmentation. Ce même constat se décline sur l'ensemble du territoire national.

Plus de 50 %

des réservations réparties dans 4 communes de Grenoble, Saint-Martin-d'Hères, Eybens, Échirolles.

Appartements neufs réservés pour 1000 habitants (Source : ECLN 2020)



■ Commercialisation des appartements neufs par commune et évolution 2019 – 2020

Appartements neufs	Mise en vente		Réservations		Prix moyen €/m ²		Évolution du prix sur un an
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Brié-et-Angonnes	0	24	–	–	–	–	–
Champagnier	0	40	–	–	–	–	–
Champ-sur-Drac	0	0	–	–	–	–	–
Claix	23	54	–	–	–	–	–
Corenc	18	14	–	–	–	–	–
Domène	37	41	32	37	3 382 €	3 256 €	4%
Échirolles	0	49	60	104	2 464 €	2 664 €	-7%
Eybens	0	150	69	56	2 843 €	3 036 €	-6%
Fontaine	26	0	–	10	–	3 032 €	–
Fontanil-Cornillon	0	0	–	–	–	–	–
Gières	0	0	24	36	3 933 €	3 999 €	-2%
Grenoble	298	348	330	258	3 807 €	3 360 €	13%
Herbeys	0	0	–	–	–	–	–
Jarrie	0	0	–	–	–	–	–
Meylan	0	0	9	50	4 034 €	4 139 €	-3%
Miribel-Lanchâtre	0	0	–	–	–	–	–
Murianette	65	0	–	0	–	–	–
Noyarey	0	0	–	–	–	–	–
Poisat	0	0	–	–	–	–	–
Pont-de-Claix	63	114	39	14	2 625 €	2 620 €	0%
Saint-Égrève	63	44	52	121	3 302 €	3 393 €	-3%
Saint-Georges-de-Commiers	0	0	–	–	–	–	–
Saint-Martin-d'Hères	45	19	71	83	2 962 €	2 904 €	2%
Saint-Martin-le-Vinoux	31	0	20	46	2 873 €	3 186 €	-10%
Saint-Paul-de-Varces	0	0	–	–	–	–	–
Sassenage	0	44	–	–	–	–	–
Seyssinet-Pariset	0	33	21	19	3 714 €	3 337 €	-11%
Seyssins	77	0	34	22	3 346 €	3 185 €	5%
La Tronche	5	0	–	–	–	–	–
Varces-Allières-et-Risset	42	77	36	29	3 419 €	3 244 €	5%
Vaulnaveys-le-Bas	0	13	–	–	–	–	–
Vaulnaveys-le-Haut	0	0	–	–	–	–	–
Venon	0	0	–	–	–	–	–
Veurey-Voroize	0	0	–	–	–	–	–
Vif	34	0	16	–	2 984 €	–	–
Vizille	0	37	–	28	–	3 068 €	–
Total GAM (hors secret statistique)	827	1101	989	1026	3 440 €	3 293 €	4%

LE MARCHÉ DES LOGEMENTS ANCIENS DANS LA MÉTROPOLE EN 2020

UN MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN EN TENSION

Dans un contexte fortement marqué par la crise sanitaire, le marché de l'immobilier ancien a montré une certaine résilience, notamment sur le territoire grenoblois et plus largement en Isère. Les volumes bien qu'en baisse sont restés à un niveau élevé (-5% GAM et -4% Isère par rapport à l'année 2019 particulièrement dynamique). Avec un nombre de ventes en baisse, le marché de l'ancien a été particulièrement tendu et les prix ont fortement progressés, tant pour les logements collectifs que pour les maisons individuelles.

4 683 logements anciens vendus **- 5 %**
dont **3 845** appartements et **840** maisons

2 220 €/m² **+ 4.2 %**
prix médian pour un appartement
67 m² de surface moyenne

325 000 € **+ 5.4 %**
prix médian pour une maison
112 m² de surface moyenne

■ Le marché de l'ancien ralenti mais qui conserve son dynamisme

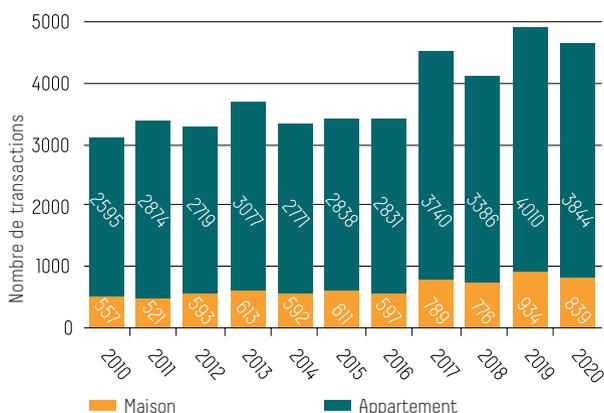
Avec des volumes de ventes encore élevés l'agglomération grenobloise bénéficie d'un marché encore dynamique. Côté prix, la tendance observée depuis plusieurs années s'inverse avec une augmentation de la valeur au mètre carré.

Environ 4 680 logements ont été vendus en 2020 dans la Métropole dont 3 845 appartements et 840 maisons individuelles. Après une année 2019 qui a bénéficié d'un nombre record de transactions (+19% niveau le plus haut depuis 2010), les ventes sont en baisse. Le volume de vente dans l'ancien a diminué de 4 % en moyenne pour les appartements et de plus de 10% pour les maisons individuelles, soit 260 transactions de moins. Malgré cette diminution, le nombre total de transactions demeure important. Conséquence directe : des prix en hausse (la plus forte depuis 2010) pour les appartements dans l'ancien (+4%), et pour les maisons individuelles (+5%).

Le contexte des taux d'intérêt toujours bas a favorisé les acquisitions. « Le marché se distingue par un manque de biens à vendre et la prise de décision des acquéreurs est souvent rapide » relate Olivier Moine notaire à Grenoble. Le marché est donc toujours dynamique mais souffre d'une tension plus forte.

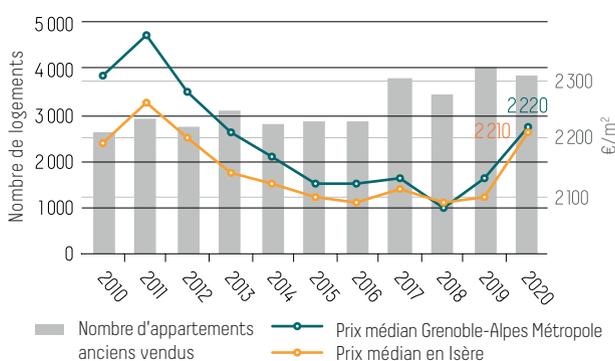
Nombre de transactions logements anciens dans la Métropole entre 2010-2020

(Source : PERVAL 2020)



Volumes de transactions et prix pour les appartements anciens

(Source : PERVAL 2020)



■ **Marché des appartements anciens : un volume de transactions toujours important mais en baisse**

3 844 appartements ont été vendus dans la Métropole et représentent plus de 80% de la totalité des ventes. Après une forte augmentation du marché collectif ancien en 2019, le volume de transactions a ralenti en 2020 avec une diminution de 4%.

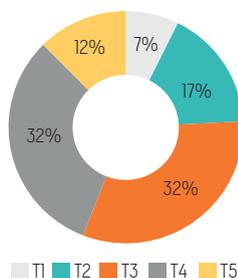
En revanche, en 2020, le prix au m² médian des appartements anciens dans la Métropole s'établit à 2 220€/m² pour une surface médiane de 67m², soit une augmentation de 90€/m² (+4% en un an, en 2019 les prix progressaient de 2%).

Typologie des appartements en 2020

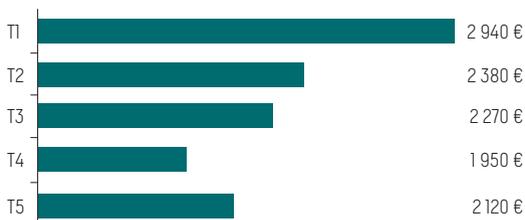
	Prix médian 2020	Surface médiane	Nombre de ventes	Évolution des transactions 2019-2020
T1	2 940 €/m ²	25 m ²	281	-9%
T2	2 380 €/m ²	44 m ²	647	0%
T3	2 270 €/m ²	63 m ²	1 217	-8%
T4	1 950 €/m ²	76 m ²	1 213	-4%
T5	2 120 €/m ²	99 m ²	477	21%
Total	2 220 €/m²	67 m²	3 844	-4%

Typologie

Les appartements de type T3/T4 représentent 64 % des biens vendus en 2020. Ce sont les T1 et les T3 qui connaissent la plus forte diminution (-9%). On constate toujours un écart très important du prix médian entre les typologies. Les appartements de type 1 affichent un prix médian supérieur de 990€/m² par rapport à un appartement de type 4. Cela confirme la tendance générale que la taille du logement a un impact dans la valeur moyenne du m².



Prix moyen des appartements vendus en 2020 par typologie (Source : PERVAL 2020)



990 €/m²

de plus pour un T1 comparativement à un T4 (690€/m² en 2019)

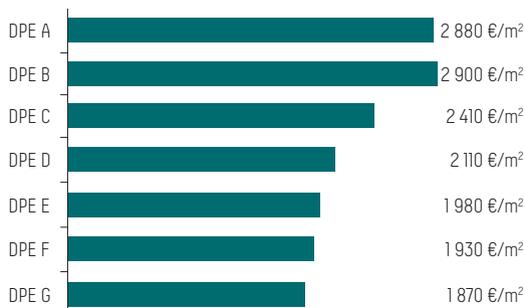
Année de construction et étiquette énergétique

44 % des ventes d'appartements concernent des logements construits après 1990, 37% concernent des logements construits entre 1950 et 1975 et 6 % avant 1950. Les biens les plus récents se vendent plus chers que les appartements plus anciens (2 690€/m² après 1990 et 2 440€/m² avant 1950). L'écart de prix le plus important se situe entre les biens les plus récents (construits après 1990) et ceux construits entre 1950 et 1975 offrant souvent une qualité constructive peu qualitative. Avec un niveau de prix médian de 1 930€/m², l'écart est de 760€/m² soit 39% de moins par rapport aux logements construits après 1990.

Impact de l'année de construction sur le prix médian des appartements anciens 2016-2020 (Source : PERVAL 2020)



Impact de l'étiquette énergétique sur le prix médian des appartements anciens 2016-2020 (Source : PERVAL 2020)



2 900 €/m²

pour un logement en étiquette énergétique B

< 2 000 €/m²

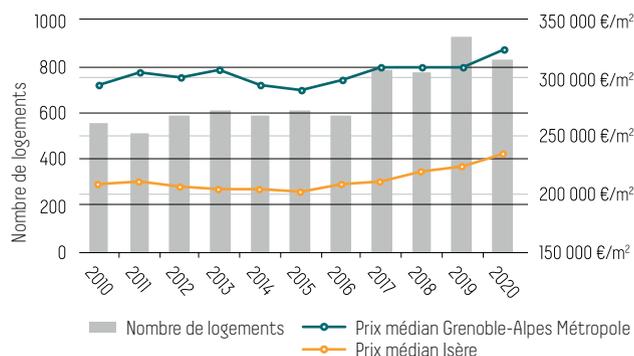
pour un logement avec étiquette inférieure à E

■ Marché des maisons individuelles : moins de transactions et des prix qui grimpent

Après une hausse importante en 2019, le nombre de vente de maisons a chuté en 2020. 839 maisons ont été vendues soit 10% de moins qu'en 2019 (+20% en 2019). Les prix ont augmenté fortement (+5.4%), conséquence d'une demande toujours présente mais d'un marché qui n'a pas offert un nombre de biens suffisant. Il s'agit de la plus forte hausse depuis 2010.

Évolution annuelle des prix médians et des volumes de transactions pour les maisons

(Source : PERVAL 2020)



En 2020 dans la Métropole, le prix au m² médian des maisons anciennes s'établit à 325 000€, il est en hausse par rapport à 2019, pour une surface habitable médiane de 110m².

325 000 €

*en moyenne
pour une maison individuelle ancienne*

239 240 €

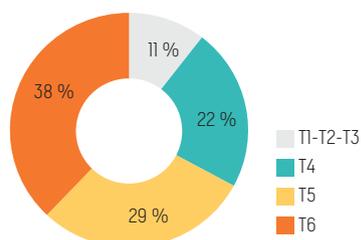
*en moyenne
pour une maison individuelle neuve*

Typologie

Toutefois, comme pour le collectif, on observe des écarts importants selon les typologies.

2/3 des biens vendus en maison individuelle sont des logements de 5 pièces et plus. On constate un écart de prix de 114 000 € (+42%) entre un T4 et un T6+.

La forte demande sur ces typologies explique en partie la tension que l'on constate sur les prix de vente.



Typologie des maisons en 2020

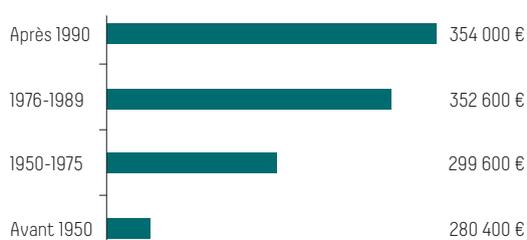
Typologie	Prix médian 2020	Surface médiane	Nombre de ventes	Évolution des transactions 2019-2020
T1,T2,T3	233 750 €	72 m ²	88	4%
T4	274 205 €	92 m ²	188	-24%
T5	324 000 €	110 m ²	245	-20%
T6	388 400 €	146 m ²	318	8%
Total	325 000 €	110 m²	839	-10%

Année de construction et étiquette énergétique

42 % des logements individuels vendus sont construits après 1990 et seulement 7% avant 1950. Les biens les plus récents correspondant aux maisons construites après 1990, ils se vendent plus chers (374 000€) que les maisons plus anciennes construites avant 1950 (266 600€).

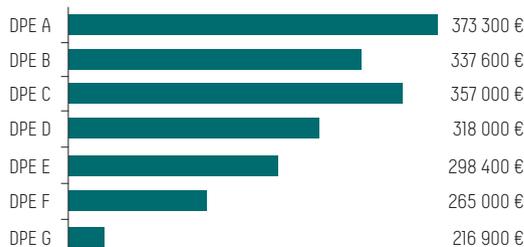
Impact de l'année de construction sur le prix médian des maisons anciennes 2016-2020

(Source : PERVAL 2020)

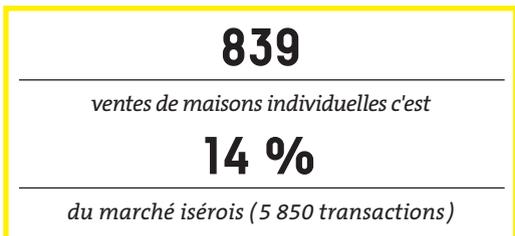
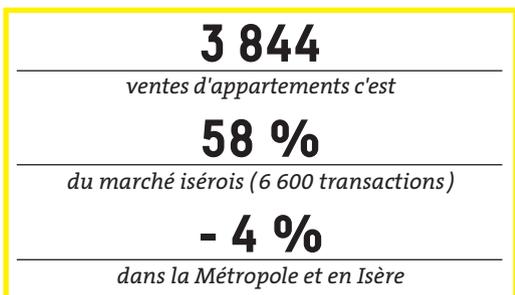
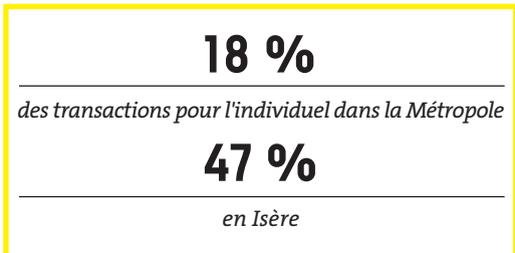
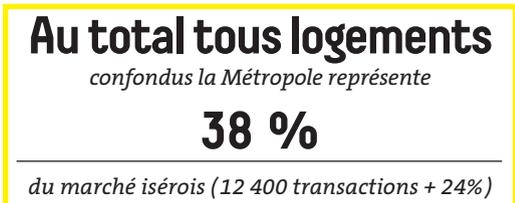


Impact de l'étiquette énergétique sur le prix médian des maisons anciennes 2016-2020

(Source : PERVAL 2020)



■ Des territoires voisins moins tendus que la Métropole

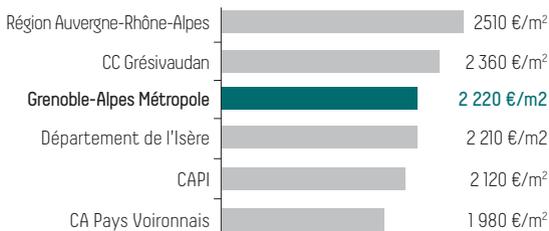


Pour les logements collectifs, la Métropole enregistre des prix médians au m² élevés.

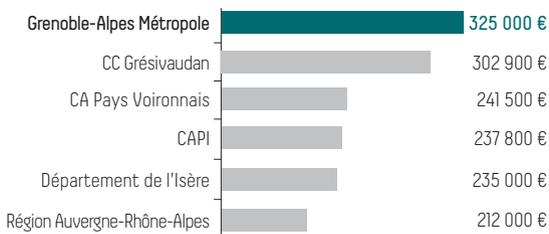
La hausse des prix de vente des appartements anciens concerne l'ensemble des territoires voisins, à savoir le Pays Voironnais, le Grésivaudan (+3%). Cette hausse est également constatée à l'échelle du Département (+5%).

En hausse de 5%, le prix médian est supérieur aux niveaux de prix du département (+0.1%) ou du pays voironnais et du Grésivaudan (+2% et +3%). Au-delà de la crise sanitaire, cette tension sur les prix comparativement aux territoires voisins, s'explique par une rareté de l'offre, les maisons individuelles étant moins nombreuses (20% GAM et 46% en Isère).

Prix médian des appartements par territoires
 (Source : PERVAL 2020)



Prix médian des maisons par territoires
 (Source : PERVAL 2020)



■ Le marché de l'ancien à la loupe et par commune

Cette hausse des prix du marché ancien est soumise à de fortes variations selon les communes témoignant de la diversité du marché local.

Grenoble représente 42% du total des transactions pour l'année 2020.

La commune centre a vu le prix de ses logements collectifs progresser en 2020, et dans une plus forte proportion que la Métropole dans son ensemble. Selon les notaires (Affiches de Grenoble) « le marché pourrait même se tendre dans les mois qui viennent ». Le prix médian des appartements a augmenté de 6% en 2020 à Grenoble. « La situation pourrait évoluer en 2021 avec une hausse plus marquée. Maître Clément Dubreuil, notaire à Grenoble, relève ainsi un déséquilibre entre le nombre de biens proposés à la vente et le nombre d'acquéreurs potentiels ». Le prix des maisons individuelles connaît toutefois une progression moins importante qu'à l'échelle de la Métropole.

Pour les appartements, certains secteurs de l'agglomération grenobloise enregistrent une augmentation des prix importante comme à Vaulnaveys-le-haut, Claix, Sassenage, Domène (>20%) « l'illustration du désir français de s'éloigner des centres villes, après le confinements » commente Maître Clément Dubreuil. Les statistiques révèlent que les prix des appartements diminuent à La Tronche, Gières, Vif, alors que les prix des maisons progressent à la Tronche (+45%) et à Gières, Noyarey (>+20%). « Partout on constate sans surprise une progression des prix des maisons plus forte que celle des appartements anciens » relève Maître Dubreuil (+4% appartements et +5.4% maisons individuelles pour GAM.)

70 % des transactions d'appartements a été réalisé dans 4 communes : Grenoble (50%), Saint-Martin-d'Hères, Échirolles et Fontaine.

À Grenoble, entre 2019 et 2020, le prix médian pour un appartement a augmenté de 6% pour atteindre 2 320€/m² (+ 4% pour la Métropole 2 220/m²).

Prix inférieur à 1 800€/m² pour : Pont-de-Claix, Fontaine, Échirolles.

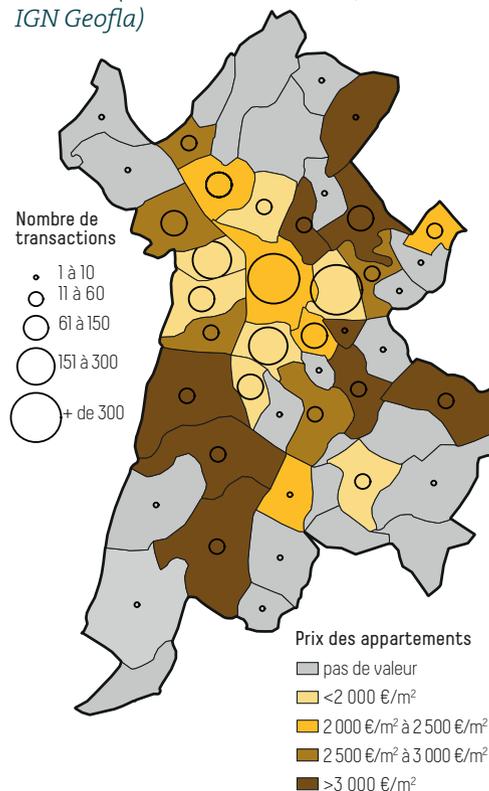
Prix supérieur à 3 000€/m² pour : Brié-et-Angonnes, Vaulnaveys-le-haut, Le sappey-en-chartreuse, Claix, Meylan, La Tronche, Poisat, Varcès-Allières-et-Risset, et Vif.

Pour les maisons individuelles, la commune de Grenoble représente 7 % des ventes, avec un prix de vente médian de 350 000€ et une augmentation moins forte que le reste de la métropole (+2%).

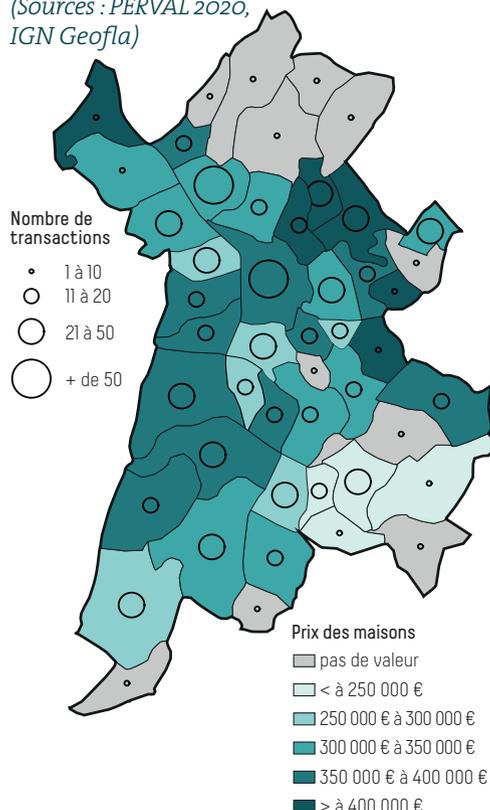
Prix inférieur à 250 000€ pour : Notre-Dame-de-Mésage, Saint-Pierre-de-Mésage, Vizille et Séchilienne.

Prix supérieur à 400 000€ pour : La Tronche, Corenc, Meylan, Herbey, Venon, et Veurey-Voroize.

Nombre de transactions et prix de vente des appartements dans la Métropole en 2021 (Source : PERVAL 2020, IGN Geofla)



Nombre de transactions et prix de vente des maisons dans la Métropole en 2021 (Sources : PERVAL 2020, IGN Geofla)



Appartements et maisons dans l'ancien	Nbre. de ventes appartement		Prix médian appartement €/m ²			Nbre. de ventes maison		Prix médian maison €/m ²		
	2019	2020	€/m ² 2019	€/m ² 2020	Évolution sur 1 an	2019	2020	€/m ² 2019	€/m ² 2020	Évolution sur 1 an
	Bresson	1	1	-	-	-	7	3	440 000 €	-
Brié-et-Angonnes	5	13	-	3 920 €	-	12	12	464 000 €	337 800 €	-27 %
Champagnier	2	1	-	-	-	6	16	443 900 €	355 100 €	-20 %
Champ-sur-Drac	9	6	2 180 €	2 140 €	-2 %	22	21	241 200 €	269 700 €	12 %
Claix	29	26	2 570 €	3 360 €	31 %	45	34	346 800 €	371 500 €	7 %
Corenc	8	4	3 800 €	-	-	20	24	547 300 €	580 500 €	6 %
Domène	48	46	1 740 €	2 130 €	22 %	16	22	260 200 €	300 600 €	16 %
Échirolles	299	258	1 660 €	1 720 €	4 %	44	38	259 900 €	273 500 €	5 %
Eybens	95	82	2 630 €	2 370 €	-10 %	24	18	324 400 €	385 500 €	19 %
Fontaine	189	226	1 560 €	1 590 €	2 %	32	24	272 000 €	280 000 €	3 %
Fontanil-Cornillon	24	25	2 690 €	2 820 €	5 %	9	13	370 000 €	360 000 €	-3 %
Gières	41	47	2 810 €	2 820 €	0 %	25	11	307 000 €	388 500 €	27 %
Grenoble	2 014	1 941	2 190 €	2 320 €	6 %	52	56	343 800 €	350 200 €	2 %
Herbeys	5	2	-	-	-	9	9	390 300 €	440 000 €	13 %
Jarrie	14	17	2 660 €	2 630 €	-1 %	13	16	346 000 €	344 500 €	0 %
La Tronche	41	43	3 200 €	3 230 €	1 %	18	16	412 500 €	600 000 €	45 %
Le Gua	6	1	2 070 €	-	-	20	25	240 800 €	279 900 €	16 %
Le Pont-de-Claix	105	94	1 390 €	1 420 €	2 %	13	12	238 000 €	261 000 €	10 %
Le Sappey-en-Chartreuse	3	6	-	3 590 €	-	5	4	-	-	-
Meylan	147	125	3 190 €	3 340 €	5 %	32	33	513 000 €	488 500 €	-5 %
Montchaboud	1	0	-	-	-	3	0	-	-	-
Notre-Dame-de-Commiers	0	1	-	-	-	7	4	236 300 €	-	-
Notre-Dame-de-Mésage	2	0	-	-	-	15	13	265 500 €	240 000 €	-10 %
Noyarey	11	2	2 190 €	-	-	15	8	240 000 €	317 900 €	32 %
Poisat	3	8	-	3 190 €	-	19	14	308 100 €	297 500 €	-3 %
Proveysieux	1	0	-	-	-	4	3	-	-	-
Quaix-en-Chartreuse	-	-	-	-	-	7	2	320 000 €	-	-
Saint-Égrève	145	130	2 350 €	2 180 €	-7 %	77	56	331 200 €	314 000 €	-5 %
Saint-Georges-de-Commiers	2	4	-	-	-	24	18	287 200 €	304 800 €	6 %
Saint-Martin-d'Hères	332	316	1 860 €	1 920 €	3 %	33	40	275 400 €	306 000 €	11 %
Saint-Martin-le-Vinoux	47	48	1 850 €	1 800 €	-3 %	14	19	352 500 €	344 100 €	-2 %
Saint-Paul-de-Varces	9	1	3 760 €	-	-	15	16	363 000 €	391 900 €	8 %
Saint-Pierre-de-Mésage	0	0	-	-	-	4	9	-	236 500 €	-
Sassenage	80	90	2 070 €	2 620 €	27 %	38	40	294 300 €	302 300 €	3 %
Séchilienne	1	1	-	-	-	8	10	235 900 €	167 000 €	-29 %
Seyssinet-Pariset	111	109	1 870 €	1 940 €	4 %	22	14	333 600 €	388 300 €	16 %
Seyssins	39	35	2 760 €	2 580 €	-7 %	30	18	377 500 €	398 000 €	5 %
Varces-Allières-et-Risset	27	21	2 930 €	3 070 €	5 %	29	24	359 500 €	389 000 €	8 %
Vaulnaveys-le-Bas	0	0	-	-	-	7	5	356 400 €	-	-
Vaulnaveys-le-Haut	15	20	2 480 €	3 690 €	49 %	29	20	325 000 €	379 800 €	17 %
Venon	0	1	-	-	-	4	7	-	439 300 €	-
Veurey-Voroize	2	1	-	-	-	2	10	-	429 000 €	-
Vif	36	36	3 020 €	3 020 €	0 %	58	38	292 500 €	320 000 €	9 %
Vizille	61	54	1 800 €	1 950 €	8 %	32	29	218 000 €	231 000 €	6 %
Grenoble-Alpes Métropole	4 010	3 844	2 130 €	2 220 €	4 %	934	839	308 400 €	325 000 €	5,4 %

■ Profil des acquéreurs de logements anciens

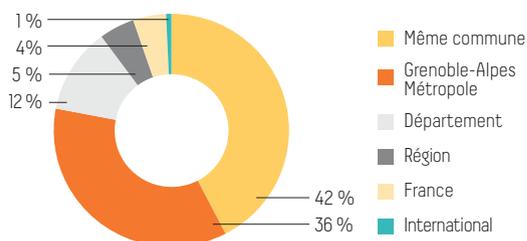
Parmi l'ensemble des acquéreurs 78% (56% en 2019) sont originaires de la même commune ou de la Métropole. 12% (41% en 2019) proviennent d'une commune du département de l'Isère hors GAM. Seulement 10% sont originaires de la Région Rhône-Alpes, du territoire national ou international.

Il y a eu moins d'entrée depuis le Département qu'en 2019 au profit d'une mobilité intra métropole.

Parmi ces acquéreurs, ils sont 41% à privilégier la commune de Grenoble.

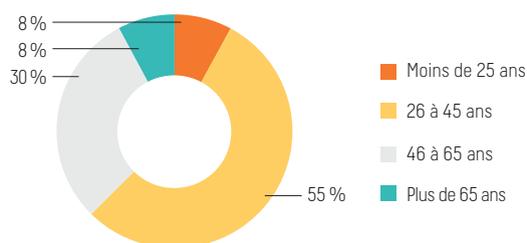
Origine des acquéreurs 2016-2020

(Source : PERVAL 2020)



Acquisition d'appartements selon l'âge de l'acquéreur

(Source : PERVAL 2020)

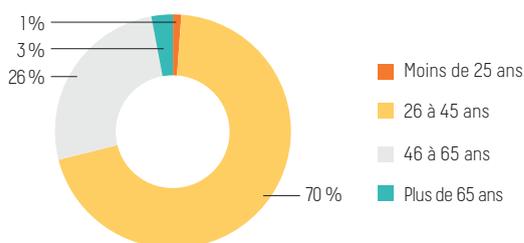


Les acquéreurs de maisons individuelles sont majoritairement des personnes qui ont entre 26 et 45 ans (70%). Ils sont également majoritaires lors d'acquisition d'appartement mais dans une moindre proportion (55%).

Enfin, selon l'origine sociale, 57% des acquéreurs sont des cadres ou des professions intermédiaires. 24% seulement sont ouvriers ou employés. 66% des maisons sont achetées par des cadres et professions intermédiaires.

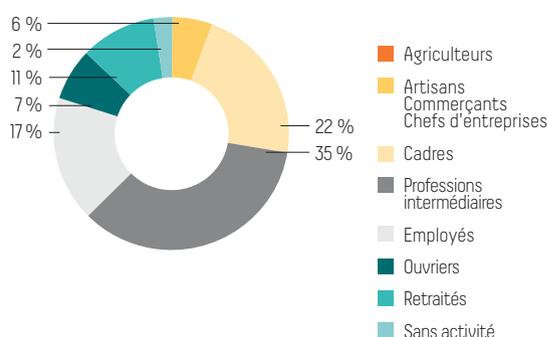
Acquisition de maisons selon l'âge de l'acquéreur

(Source : PERVAL 2020)



Catégories socio-professionnelles des acquéreurs 2016-2020

(Source : PERVAL 2020)

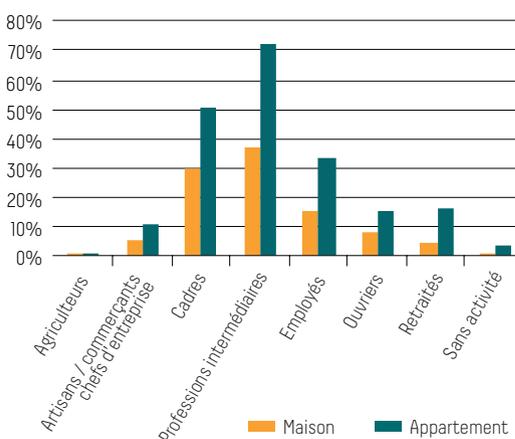


Point d'info :

Un nouvel observatoire des sous-marchés immobiliers est en cours de construction par les services de la Métropole. Il permettra d'analyser plus en détail les spécificités de chaque commune pour les marchés immobiliers du neuf et de l'ancien. En effet, même s'il est utile d'avoir une connaissance globale des prix de marché par commune, ce nouvel outil permettra d'apprécier plus finement les tendances infra-communales, et d'apporter une connaissance plus proche des réalités des marchés immobiliers locaux. Cet outil sera disponible dès 2022.

Type de bien acquis selon la CSP 2016-2020

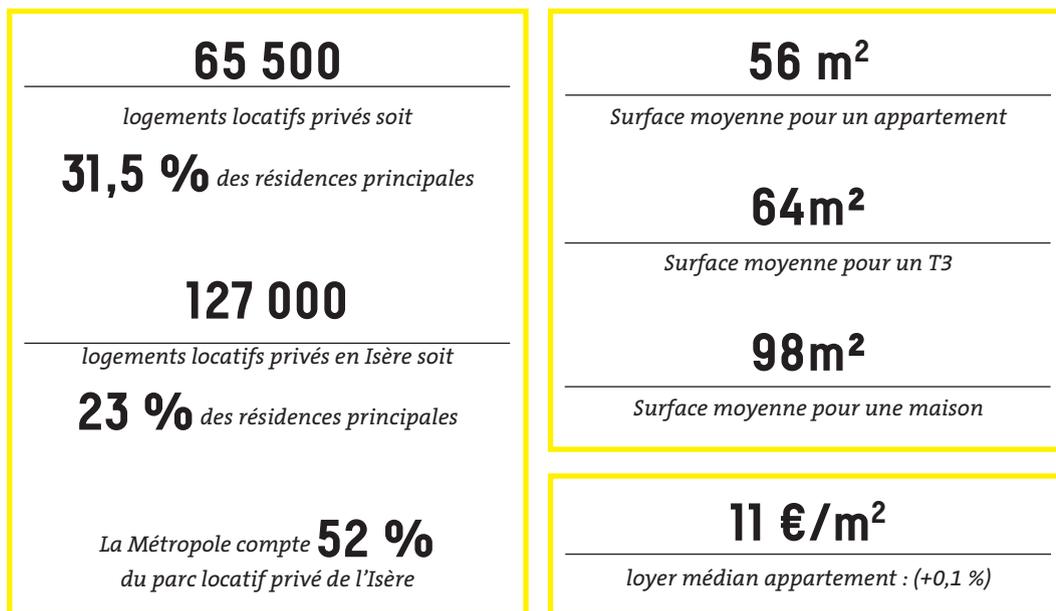
(Source : PERVAL 2020)



LE MARCHÉ DU LOCATIF PRIVÉ DANS LA MÉTROPOLE EN 2020

UN MARCHÉ LOCATIF EN HAUSSE

■ La Métropole : un parc de logement tourné vers le locatif

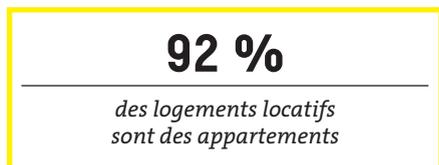
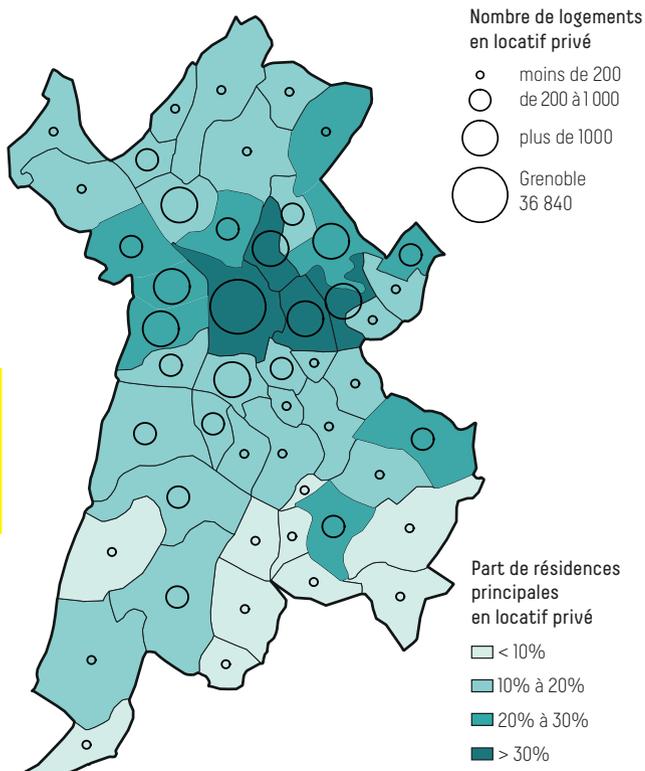


Les communes situées au cœur de la Métropole grenobloise accueillent un parc de logements locatifs privés important (voir carte).

Grenoble, Gières, Saint-Martin-d'Hères, et La Tronche se distinguent avec une part de logements locatifs privés dans les résidences principales, supérieure à 30%. Cela s'explique notamment par la proximité du pôle universitaire qui attire un grand nombre d'étudiants, à la recherche d'un logement en location.

Le parc locatif privé dans la Métropole

(Source : Insee 2018)



■ De petites typologies fortement représentées et un parc locatif privé vieillissant

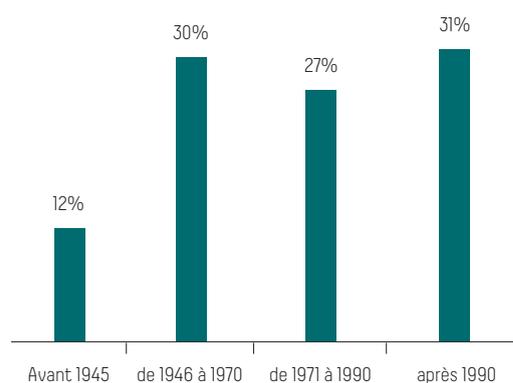
1 logement locatif sur 2 est un T1 ou T2, alors que les logements T4 ne représentent qu'1 logement locatif sur 4.

42% des logements en location ont été construits avant 1970 reflet du parc de logements du bassin grenoblois massivement construit entre 1946 et 1970. Les enjeux d'isolation thermique sont importants sur ces bâtiments construits avant les premières réglementations thermiques.

Environ 30% des logements se situent dans une copropriété construite après 1990.

Répartition du parc locatif privé selon l'année de construction

(Source : Rapport OLL 2021)



■ Le parc locatif privé est le premier mode d'accès au logement des moins de 40 ans

Avec 62 % de moins de 40 ans et 27 % de moins de 25 ans (dont 16% d'étudiants), les locataires du parc privé sont relativement jeunes. À titre de comparaison, on ne comptabilise que 19 % de moins de 40 ans chez les ménages ayant un autre statut d'occupation.

Les actifs ayant un emploi y sont toutefois majoritaires (60 %). 23 % de ces actifs ont un contrat dit précaire, ce qui est largement supérieur à ce qu'on observe sur les autres statuts d'occupation (8 %).

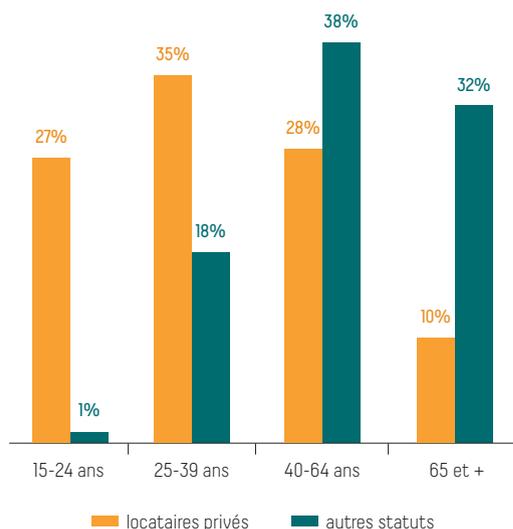
Trois ménages sur quatre du parc locatif privé sont présents dans leur logement depuis moins de 4 ans.

Constat d'une forte mobilité, le parc locatif privé correspond à des besoins en logement évolutifs selon les périodes de la vie (recherche d'emploi, évolution de la composition familiale...). Toutefois, 26% sont locataires du même logement depuis plus de 5 ans : choix ou parcours résidentiel contraint ?

37 % des ménages locataires sont installés dans leur logement depuis moins de 2 ans quand ils ne sont que 8 % pour les ménages occupant un logement sous un autre statut.

Occupation du parc locatif privé selon l'âge

(Source : Rapport OLL mars 2021)



■ **Des niveaux de loyer élevés et contrastés entre les communes de la région grenobloise**

Le périmètre de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise correspond à l'ensemble de l'unité urbaine de Grenoble, élargi à l'ensemble des communes de Grenoble-Alpes Métropole soit 75 communes. À cette échelle, avec un loyer médian de 11€/m² en 2020, le coût du logement augmente par rapport à 2019 et se situe dans la moyenne haute des loyers observés dans les autres observatoires (8ème place sur 37), derrière Nantes, Lille, Bordeaux, La Rochelle, Lyon, Marseille, et Montpellier.

À Grenoble, le loyer médian est de 11,4 €/m². Ce loyer varie en fonction des secteurs : 12,1€/m² en hyper-centre (11,9€/m² en 2019), 11,8€/m² au Nord des grands boulevards (11,6 €/m² en 2019) et 10,7 €/m² au Sud.

Dans la périphérie de la région grenobloise, les prix varient entre 11.4 €/m² et 9.5€/m². Des écarts de niveaux de loyer entre les communes qui témoignent d'une forte disparité sur l'unité urbaine et la Métropole.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site de l'Observatoire Local des Loyers (OLL) : <https://www.observatoires-des-loyers.org/>

■ **Des variables structurelles qui impactent le niveau de loyer**

Les variables dites structurelles influencent à plus de 90 % le montant du loyer.

Cinq sont particulièrement impactantes :

1 La taille du logement : plus le nombre de pièces augmente, plus le coût au m² diminue.

Par exemple le loyer médian d'un T1 = 14,7€/m² soit environ 412 € par mois pour une surface moyenne de 28 m².

Alors que le loyer médian d'un T4 = 9,6 €/m² soit environ 778 € par mois pour une surface moyenne de 81 m².

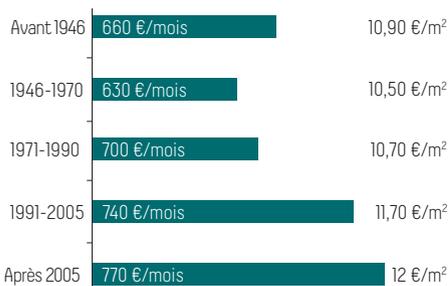
2 La période de construction : les loyers des logements récents, construits après 1990, sont les plus élevés (12 €/m²) par comparaison aux logements des années 46-70 (10,5 €/m²).

3 Le type de logement : les appartements ont un prix au m² plus élevé que les maisons. Un appartement se loue en moyenne 0,7 € de plus par m² qu'une maison.

4 L'ancienneté d'occupation / la durée d'emménagement : Les loyers à la relocation sont supérieurs avec un loyer médian de 11,3 €/m² pour les emménagés de moins d'un an contre 10.8 €/m² pour les logements loués depuis plus d'un an. Le prix à la relocation est supérieur de 3 % ce qui témoigne d'une certaine tension sur le marché locatif.

Loyers médians selon la période de construction en 2021

(Source : OLL rapport 2021)

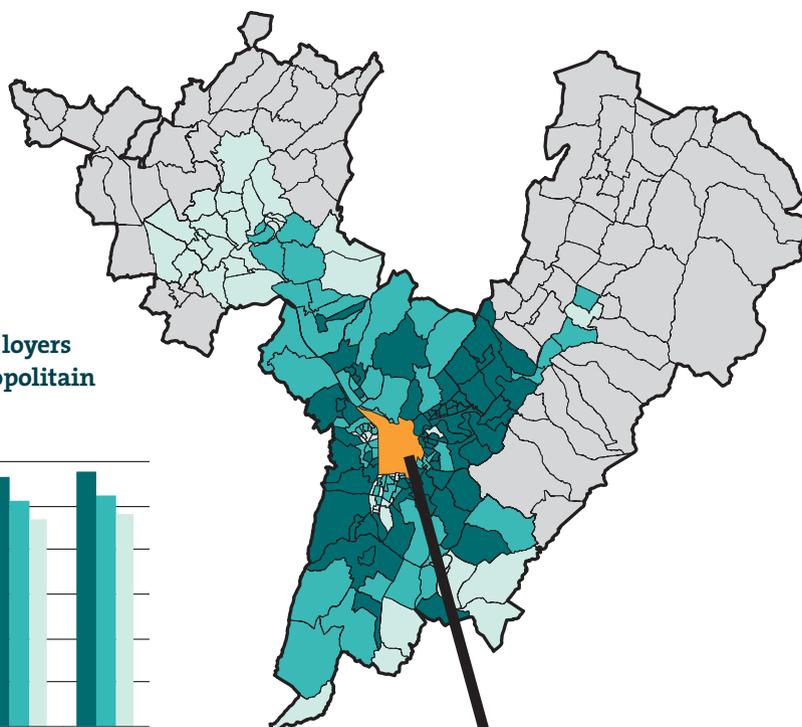


5 La localisation : celle-ci est la plus complexe à interpréter puisqu'elle est corrélée aux autres facteurs (typologie, type, période de construction et durée d'emménagement). **Une ville-centre qui reste chère** : on observe un loyer médian de 11.4 €/m² sur l'ensemble de la ville-centre.

Enfin, les variables socioéconomiques (revenu, CSP, statut d'occupation des logements environnants, ...) peuvent également avoir un impact sur le niveau de loyer.

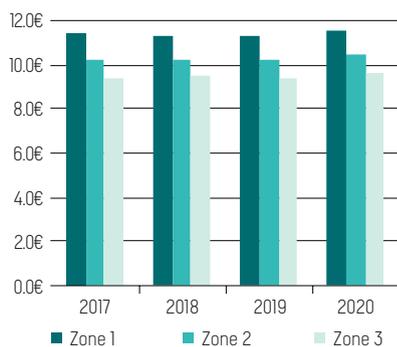
Niveaux de loyers du parc privé par zone – Grenoble-Alpes Métropole

(Source : Rapport OLL 2021)



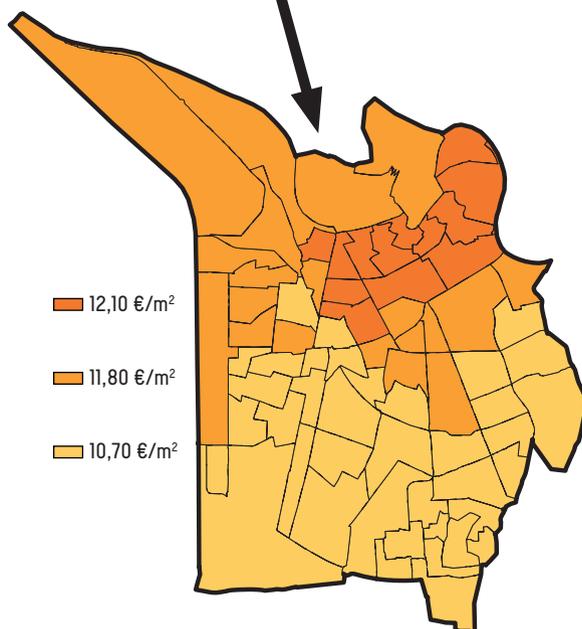
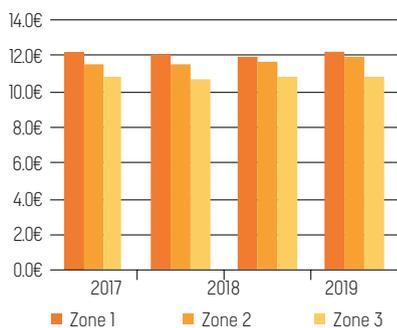
Évolution du prix des loyers sur le territoire métropolitain

(Source : OLL 2021)



Évolution du prix des loyers dans la ville centre Grenoble

(Source : OLL 2021)



GLOSSAIRE / DÉFINITION

ECLN	L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers. L'enquête est réalisée en France métropolitaine par le SOeS auprès des promoteurs immobiliers. Le champ de l'enquête couvre les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers. La diffusion des informations qui en sont issues est soumise au respect du secret statistique.
SITADEL	SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Pour l'année 2019 l'analyse réalisée se base sur les données en date de prise en compte, les données pour les années antérieures (2010-2018) sont comptabilisées en date réelle.
LOGEMENTS OLL	L'Observatoire local des loyers de la région grenobloise collecte des données relatives aux logements du parc locatif privé, à l'exception des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion. Les données sont issues du rapport annuel de l'OLL réalisé par l'Agence d'Urbanisme de région grenobloise.
MISES EN VENTE	Nouveaux logements proposés à la commercialisation.
NIVEAUX DE LOYER OLL	Seuls les loyers des logements non meublés du parc locatif privé ont été pris en compte (les logements sociaux et les meublés ne sont pas intégrés). Tous les loyers sont exprimés au m ² et ne tiennent pas compte des charges locatives (frais de copropriété, chauffage...)
PERVAL	Les données utilisées pour cette étude proviennent de la base de données Perval alimentée par les notaires. Cette base regroupe l'ensemble des ventes immobilières réalisées par les notaires (terrains, maisons et appartements) sur une année (du 1 ^{er} décembre au 30 novembre). Le champ de l'étude est limité aux logements anciens au sens fiscal vendus dans la Métropole, les appartements anciens correspondent aux biens de plus de 5 ans ou d'une seconde vente pour les biens de moins de 5 ans. Le seuil pour les prix médians et la surface médiane : 6 transactions. Le traitement est réalisé par l'Agence d'Urbanisme de région grenobloise dans le cadre de l'Office Foncier Partenarial de l'Isère.
PRIX DE VENTE LOGEMENTS NEUFS	Prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers.
RÉSERVATIONS	Réservations à la vente avec dépôt d'arrhes. Nombre de contrats de réservation signés par les promoteurs, diminué des éventuels désistements. Ces réservations peuvent être faites au profit d'un utilisateur (qui occupera le logement) ou d'un investisseur privé (qui mettra en location le logement).
STOCK	Encours de logements proposés à la vente non encore réservés.



SOURCES MOBILISÉES

- CECIM 31/12/2020 : www.cecimobs.net
- ECLN 31/12/2020 : site SOES
- Base SITADEL 31/12/2020 : www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr
- Rapport OLL 2020 - Agence d'Urbanisme de la région grenobloise : www.observatoires-des-loyers.org
- Perval 31/12/2020 : traitement effectué par l'Agence d'Urbanisme de la région grenobloise dans le cadre de l'OFPI
- RPLS 01/01/2020
- SRU 01/01/2020
- Rapport SNE 31/12/2020
- Les affiches 2020 rapport marché immobilier
- INSEE RP

POUR EN SAVOIR PLUS

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

Le FORUM
3 rue Malakoff - CS 50053
38 031 Grenoble Cedex
04 76 59 59 59

grenoblealpesmetropole.fr/logement

CONTACT

✉ grenoblealpesmetropole.fr/contact

☎ 04 56 58 52 45

Décembre 2021

Conception : Grenoble-Alpes Métropole
Direction du Foncier et de l'Habitat
Service Animation du PLH et montage
opérationnel de logements

Photo : © Lucas Frangella

Réalisation graphique : © Améziame Mouret

