



Chambre des notaires
de l'Isère

2012 STATISTIQUES
IMMOBILIÈRES

AVANT-PROPOS

Depuis 1997, la Chambre des notaires publie chaque année, l'Observatoire de l'immobilier. Véritable outil de références immobilières, cette étude présente les prix du marché de notre département et met en évidence les évolutions d'une année sur l'autre.

Les statistiques portent sur les terrains à bâtir, les maisons et les appartements anciens et neufs. Elles sont établies à partir des actes authentiques de ventes, réalisés par l'ensemble des notaires, et centralisés dans une base de données nationale.

Ainsi, l'Observatoire de l'immobilier des notaires reflète-t-il les tendances du marché mais aussi ses spécificités, et ce à travers l'analyse des 13 secteurs, composant l'Isère, dont un secteur montagne.

Rappelons que les montants indiqués ne prennent pas en compte la valeur du mobilier qui a une influence sur les prix de vente. Par ailleurs, afin de ne pas fausser les moyennes, sont exclus de nos statistiques les biens exceptionnels vendus à prix dérisoires ou prohibitifs ainsi que les zones enregistrant trop peu de transactions. Près de 200 communes sont étudiées.

L'Observatoire de l'immobilier présente également un comparatif des prix entre l'Isère et ses départements limitrophes : l'Ain, la Drôme, le Rhône, la Savoie et la Haute-Savoie.

D'autres informations sont fournies : où achète-t-on en Isère et quels types de biens ? Pour les terrains, une distinction est faite entre les prix moyens en lotissement et hors lotissement, et sont détaillés par tranches de surface et par secteur. Pour les appartements, une analyse approfondie compare le profil des biens et leur localisation, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien.

Enfin, cette étude permet aussi de dresser le profil socio-économique des vendeurs et des acquéreurs. Qui achète quoi ? A quel prix ? Dans quels secteurs ?

Plébiscité par un nombre grandissant de particuliers, de professionnels ou d'institutionnels, notre Observatoire de l'immobilier s'enrichit au fil du temps d'informations de plus en plus poussées.

Les données de l'Observatoire peuvent être localement affinées par chacun des 180 notaires de l'Isère.

Par ailleurs, grâce à la publication d'un indice trimestriel en partenariat avec l'INSEE, vous pouvez suivre tout au long de l'année la variation des prix, en consultant notamment notre site Internet www.cr-grenoble.notaires.fr.

Enfin, nous remercions la Caisse de Dépôts et Consignations pour sa participation ainsi que les acteurs professionnels, politiques, économiques, ou particuliers, qui grâce à leur intérêt grandissant pour cette source d'information mais aussi cet outil de travail, que représente l'Observatoire de l'immobilier, nous incitent à enrichir toujours plus notre analyse.

SOMMAIRE

CLASSEMENT DES PRIX EN FRANCE	P 3	LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS	P 27
RÉSULTATS ISÈRE 2012	P 4	DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES	P 29
PRÉSENTATION DES SECTEURS	P 5		
TERRAINS À BÂTIR	P 7		
MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'ANCIEN	P 12		
MAISONS NEUVES	P 17		
LOGEMENTS COLLECTIFS DANS L'ANCIEN	P 18		

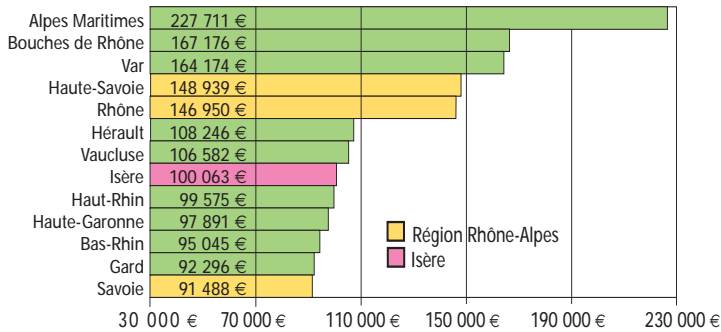


CLASSEMENT DES PRIX EN FRANCE

*Les prix moyens donnés pour la France ne prennent pas en compte l'Île de France.

Terrains à bâtir (prix moyens)

En prix moyen, l'Isère reste en 8^{ème} position dans le classement par département.



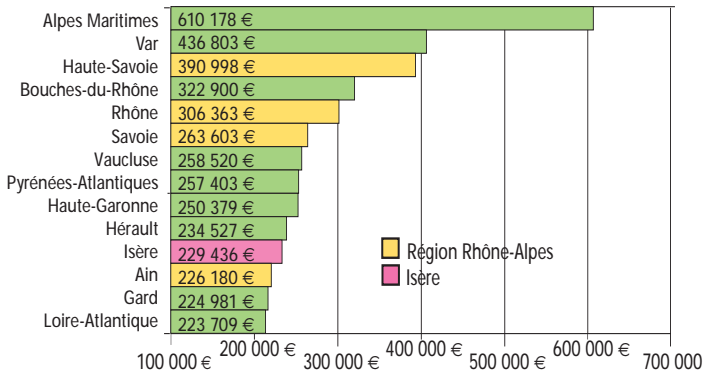
OBSERVATIONS

- L'Isère reste stable, dans le classement national, pour les terrains et les maisons.
- La ville de Grenoble se situe à la 11^{ème} position pour les appartements dans l'ancien.
- Pour les maisons neuves, l'Isère est en tête en nombre de transactions.
- Pour les appartements neufs en Isère, le prix du m² a subi une baisse de 0,9%.

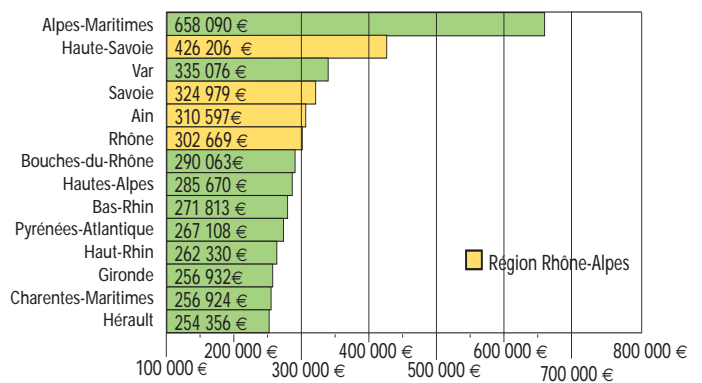
Maisons individuelles (prix moyens)

Pour les maisons anciennes, l'Isère est en 11^{ème} position.

Maisons anciennes



Maisons neuves

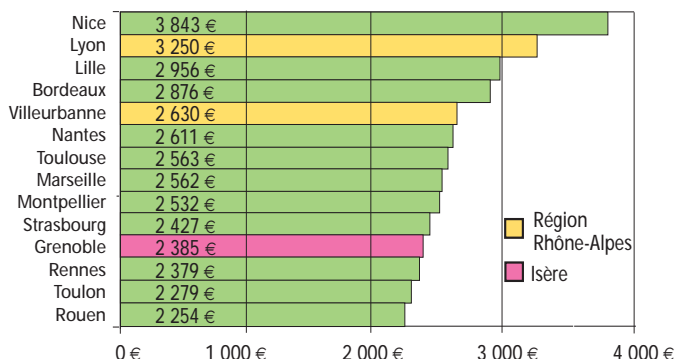


Appartements (prix au m²)

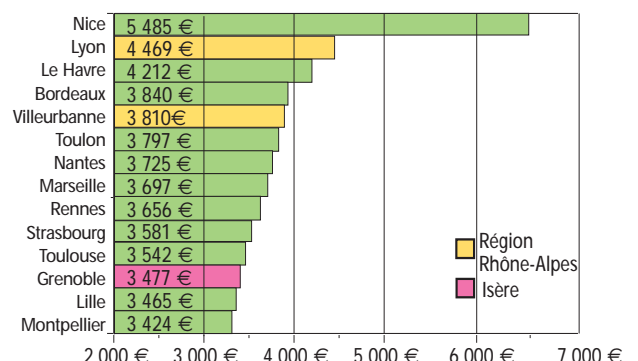
Au prix au m², Grenoble devient la 11^{ème} ville de France (de + 100 000 habitants) pour les appartements anciens.

Pour les appartements neufs Grenoble recule en 12^{ème} position.

Appartements anciens



Appartements neufs



RÉSULTATS ISÈRE 2012

ÉVOLUTIONS GLOBALES 2012 en BUDGET						
SECTEURS	Terrains		Maisons*		Appartements*	
	Parts de marché	Prix de vente	Parts de marché	Prix de vente	Parts de marché	Prix de vente
GRENOBLE	-	-	1%	+ 4,9%	36%	- 2,6%
GRENOBLE GRÉSIVAUDAN	10%	- 1,2%	13%	- 5%	12%	- 4,6%
GRENOBLE NORD	5%	- 7,4%	6%	+ 0,7%	11%	+ 3,7%
GRENOBLE SUD	4%	+ 9,8%	7%	+ 0,9%	9%	- 5,7%
ISERE RHODANIENNE	18%	+ 6,7%	11%	- 4,8%	6%	- 1%
LA BIEVRE	7%	+ 1,7%	6%	- 8,3%	1%	- 13,2%
MASSIF DE BELLEDONNE	1%	-	2%	- 8,8%	2%	+ 5,9%
MASSIF DE LA CHARTREUSE	1%	-	3%	+ 8,9%	1%	+ 2,4%
MASSIF DE L'OISANS	1%	-	1%	+ 18,1%	5%	+ 3,7%
MASSIF DU VERCORS	1%	-	1%	- 9,5%	3%	- 10,6%
MATHEYSINE-TRIEVES	2%	11,2%	2%	- 6,9%	0%	-
NORD ISERE	28%	- 7,6%	29%	- 1,8%	7%	- 3,6%
VOIRONNAIS - ST MARCELLIN	21%	- 3,7%	18%	- 1,5%	8%	- 1%
TOTAL ISÈRE		+ 1,2%		- 0,3%		- 1,4%

* Ces données concernent des biens dans l'ancien.

■ **Un bien est considéré ancien si la mutation n'est pas soumise même partiellement à la TVA.**

Les biens de moins de 5 ans faisant l'objet d'une seconde vente ne sont plus soumis à la TVA et sont comptabilisés dans l'ancien.

■ **Un bien est réputé neuf si la vente est soumise dans sa totalité ou en partie à la TVA ou s'il est vendu en état futur d'achèvement (vente sur plan).**

■ **Ne sont pas pris en compte dans les volumes et le traitement statistique :**

- Les appartements atypiques (chambres de bonne, surface supérieure à 200 m², nombre de pièces supérieur à 8...) et les ventes effectuées par des marchands de biens.
- Les maisons atypiques (les grandes propriétés, hôtel particulier, nombre de pièces supérieur à 12, surface supérieure à 200 m²...), les biens exceptionnels (moulin, tour...), et les ventes effectuées par des marchands de biens.
- Les terrains acquis par des professionnels, les terrains non viabilisables, les terrains supérieurs à 5 000 m², les terrains encombrés...

■ **Les statistiques 2012 sont basées sur près de 8500 observations tous biens confondus.**

■ **Le marché se répartit de la manière suivante : 11,1% les terrains, 36% les maisons anciennes, 2,5 % les maisons neuves, 44,5% les appartements anciens et 5,9% les appartements neufs.**

■ Précision de lecture : pour les terrains et maisons, les moyennes prix/surfaces de terrain sont indépendantes les unes des autres.

L'ISÈRE ET SES SECTEURS

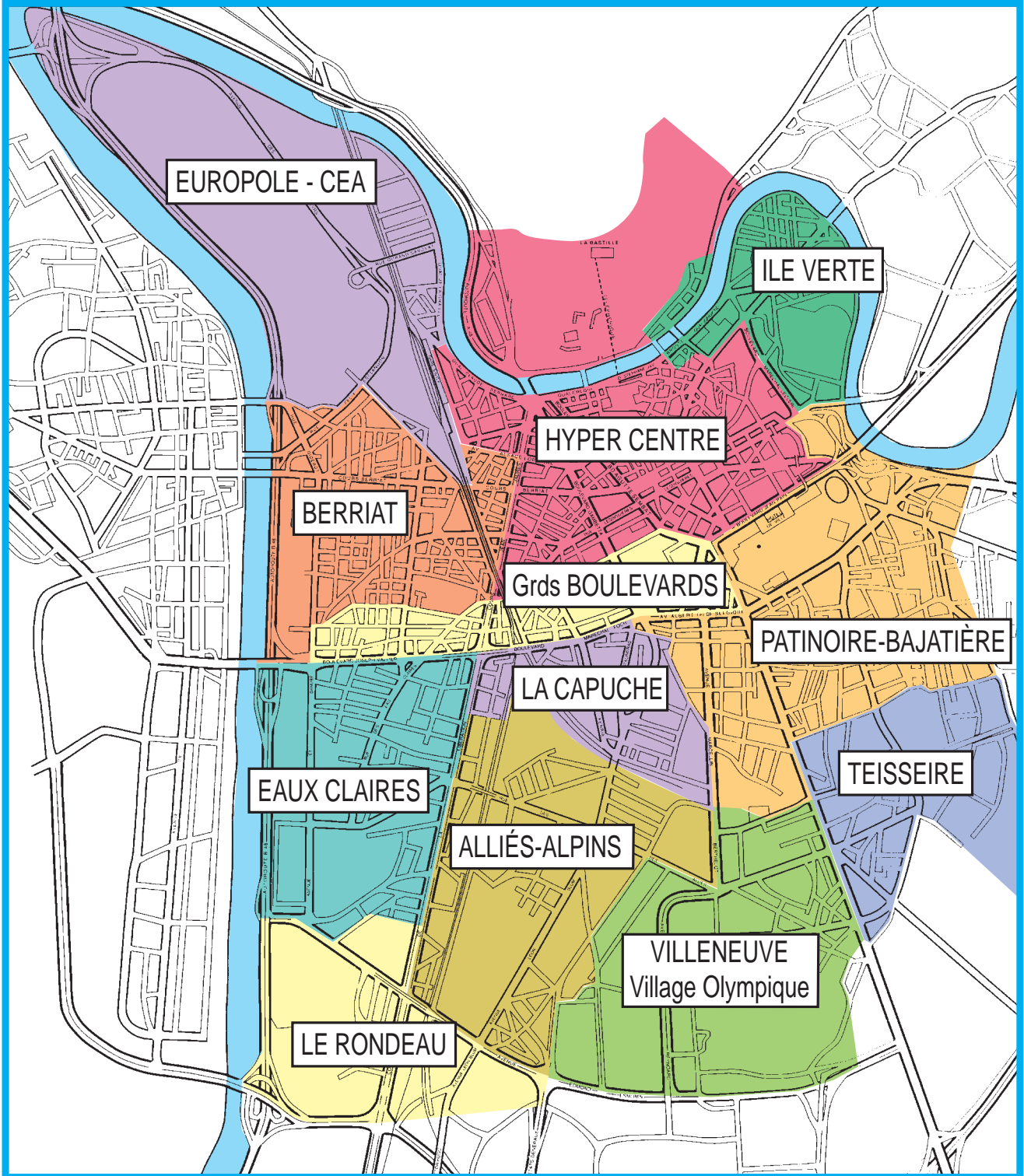


DÉCOUPAGE GÉOGRAPHIQUE DU DÉPARTEMENT

Le Notariat de l'Isère a segmenté le département en 13 secteurs.

- Nord Isère**, comprenant comme villes principales : Pont de Chérury, Crémieu, Morestel, La Verpillière, Heyrieux, Villefontaine, Bourgoin-Jallieu, La Tour du Pin, Virieu, Le Grand Lemps.
- Isère Rhodanienne**, comprenant comme villes principales : Vienne, Roussillon, St. Jean de Bournay.
- La Bièvre**, comprenant comme villes principales : La Côte St. André, Roybon, Beaurepaire, St. Etienne de St. Geoirs.
- Voironnais - Saint Marcellin**, comprenant comme villes principales : Pont de Beauvoisin, St Geoire en Valdaine, Voiron, Rives, Tullins, Vinay, St Marcellin, Pont en Royans.
- Grenoble Nord**, comprenant comme villes principales : Fontaine, Fontanil-Cornillon, Noyarey, St Egrève, St Martin-le-Vinoux, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Seyssins, Veurey-Voroize, Voreppe.
- Grenoble Grésivaudan - Vallée du Grésivaudan**, comprenant comme villes principales : St Martin-d'Hères, Meylan, Domène, St Ismier, Crolles, Le Touvet, Goncelin, Pontcharra.
- Massif de la Chartreuse**, comprenant Le Sappey, St. Pierre de Chartreuse, Le Col de Porte et St. Laurent du Pont.
- Massif du Vercors**, comprenant Autrans, Corrençon, Gresse, Lans, Méaudre, Villard de Lans et St. Nizier du Moucherotte.
- Massif de Belledonne**, comprenant comme stations : Chamrousse, Collet d'Allevard, Prapoutel / Les 7 Laux.
- Massif de l'Oisans**, comprenant comme stations : Les 2 Alpes, Alpes d'Huez et Mont de Lans. Création d'une rubrique "Stations Satellites de l'Alpe d'Huez" regroupant Allemont, Vaujany, Oz, Villard Reculas et Auris.
- Grenoble Sud**, comprenant les communes des cantons de : Eybens, Echirolles, (sauf Gières et Venon qui sont rattachées à Grenoble Grésivaudan), Vizille, Vif, Bresson (sans canton de rattachement), Livet et Gavet (Canton de Bourg d'Oisans).
- Matheysine - Trièves** : comprenant les communes des cantons de : Corps, Mens, Clelles, Monestier de Clermont (sauf Château-Bernard, Saint Andéol et Gresse en Vercors rattachées au secteur Massif du Vercors), Valbonnais (sauf La Morte, Lavaldens et Chantelouve rattachées au secteur Massif de l'Oisans), La Mure (sauf St. Honoré, St. Théoffrey, Cholonge, Villard St. Christophe et Pierre Chatel rattachées au secteur Massif de l'Oisans).
- Grenoble** : comprenant 12 quartiers.

GRENOBLE



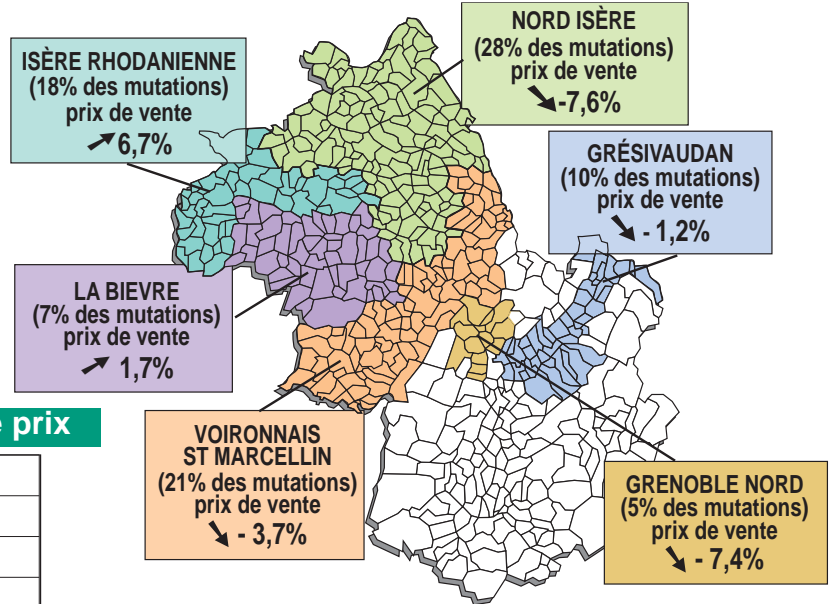
TERRAINS À BÂTIR

RÉSULTATS DÉPARTEMENTAUX 2012

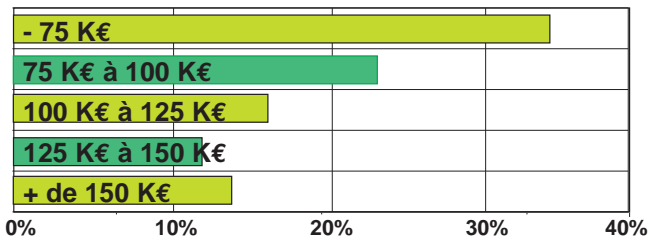
Ne sont comptabilisés que les terrains viabilisables ou viabilisés ainsi que les terrains à usage exclusif d'habitation. Les terrains à bâtir de l'Isère se sont échangés pour une valeur moyenne de 100 100 € pour une surface d'environ 952 m².

- Evolution en surface : -3%
- Evolution en investissement : 1,2%
- Prix moyen en lotissements : 102 000 € pour une surface moyenne : 751 m²
- Prix moyen hors lotissements : 98 900 € pour une surface moyenne : 1 068 m²

Les secteurs ci-contre concentrent 89% des mutations. 33,4% des ventes portent sur des surfaces de 900 à 1 500 m², 30,1% de 600 à 900 m², 24,1% moins de 600 m², 9,6% de 1500 à 2 500 m² et 2,8% de 2 500 m² à 5 000 m².



Répartition des ventes par tranches de prix

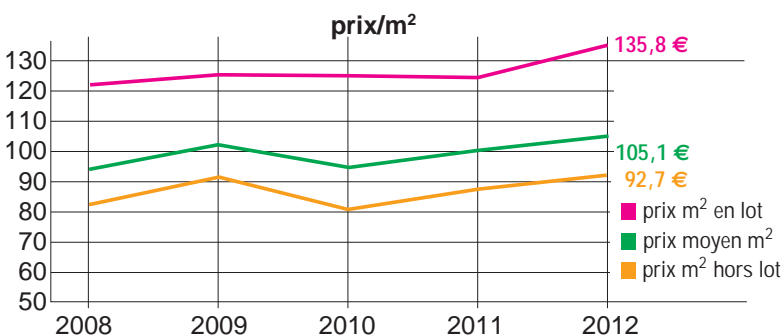


Classement - Prix au m ² - EN LOT	
① - Grenoble Nord	299,1 €
② - Grenoble Grésivaudan	251 €
③ - Grenoble Sud	207,8 €
④ - Isère Rhodanienne	147,1 €
⑤ - Voironnais - St Marcellin	114,6 €
⑥ - Nord Isère	98,3 €
⑦ - Bièvre	85,7 €

Classement - Prix au m ² - HORS LOT	
① - Grenoble Nord	204,2 €
② - Grenoble Grésivaudan	165,7 €
③ - Grenoble Sud	150,1 €
④ - Isère Rhodanienne	100,4 €
⑤ - Voironnais - St Marcellin	81,4 €
⑥ - Nord Isère	75,6 €
⑦ - Bièvre	49,3 €

Classement - par Surface - EN LOT	
① - Nord Isère	890 m ²
② - Grenoble Sud	764 m ²
③ - Isère Rhodanienne	751 m ²
④ - Bièvre	707 m ²
⑤ - Voironnais - St Marcellin	696 m ²
⑥ - Grenoble Grésivaudan	646 m ²
⑦ - Grenoble Nord	497 m ²

Classement - par Surface - HORS LOT	
① - Voironnais - St Marcellin	1 081 m ²
② - Bièvre	1 377 m ²
③ - Nord Isère	1 151 m ²
④ - Isère Rhodanienne	968 m ²
⑤ - Grenoble Grésivaudan	889 m ²
⑥ - Grenoble Sud	881 m ²
⑦ - Grenoble Nord	738 m ²



EN RHÔNE-ALPES

- Hte Savoie : 148 900 € (927 m²)
- Rhône : 147 000 € (856 m²)
- Ain : 87 800 € (993 m²)
- Savoie : 91 500 € (897 m²)
- Drôme : 77 200 € (872 m²)
- Ardèche : 63 200 € (1 286 m²)

RÉSULTATS PAR SECTEURS (SUITE)

Nord Isère (28% des transactions de l'Isère)

Toujours 1^{er} en volume des ventes. 69% des ventes portent sur des terrains hors lot avec un prix au m² parmi les plus abordables et des surfaces en haut du tableau. Les Rhodaniens sont présents à hauteur de 18% de part de marché avec un budget moyen de 100 700 € (en baisse de 17%) contre 83 200 € pour les 79% d'acheteurs isérois.

La moyenne pour ce secteur s'établit :

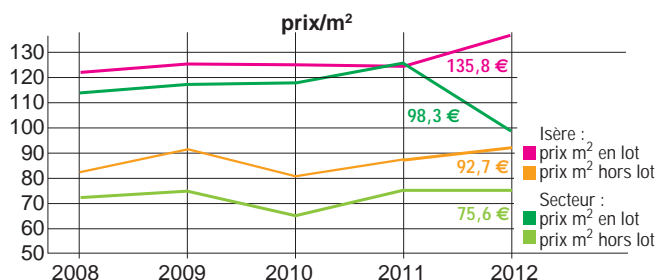
2012 : 87 100 €, 1 070 m²
 en lotissement : 87 500 €, 890 m²
 hors lotissement : 86 900 €, 1 151 m²

Cantons de :

• Bourgoin-Jal. Sud :	84 100 €	787 m ²
• Bourgoin-Jal. Nord :	97 700 €	1 168 m ²
• Grand-Lemps :	86 800 €	1 301 m ²
• Heyrieux :	116 000 €	1 189 m ²
• Morestel :	66 200 €	1 129 m ²
• Tour-du-Pin :	69 900 €	1 319 m ²
• Virieu :	76 700 €	1 145 m ²
• Pont-de-Cheruy :	130 100 €	777 m ²

Villes de :

• Charvieu-Chavagneux	106 000 €	623 m ²
• Domarin :	70 200 €	777 m ²
• Meyrie :	106 800 €	771 m ²
• Morestel :	71 450 €	759 m ²
• Ruy :	128 200 €	1 272 m ²
• St-Didier-de-La-Tour :	88 300 €	1 602 m ²
• St-Georges-d'Espéranche :	111 300 €	1 598 m ²
• St-Hilaire-de-Brens :	125 300 €	1 121 m ²
• Tignieu-Jamyeu :	126 200 €	975 m ²
• Trept :	70 100 €	812 m ²
• Vezeronce-Curtin :	76 400 €	1 051 m ²



Isère Rhodanienne (18% des transactions de l'Isère)

Ce secteur est 3^{ème} en volume de ventes. 66% des ventes correspondent à des terrains hors lot. 27,5% des acquéreurs proviennent du Rhône (budget : 108 500 €). A noter, Serpaize concentre 14,4% des ventes.

La moyenne pour ce secteur s'établit :

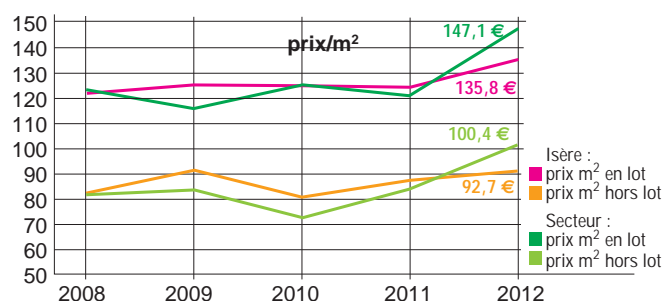
2012 : 102 200 €, 885 m²
 en lotissement : 110 400 €, 751 m²
 hors lotissement : 97 100 €, 968 m²

Cantons de :

• Roussillon :	90 500 €	977 m ²
• St Jean-de-Bournay :	84 600 €	1 003 m ²
• Vienne Nord :	114 300 €	629 m ²
• Vienne Sud :	109 900 €	1 351 m ²
• Vienne :	135 700 €	703 m ²

Villes de :

• Luzinay :	153 300 €	718 m ²
• Saint-Prim :	106 700 €	1 077 m ²
• Serpaize :	95 700 €	358 m ²
• Tramole :	87 300 €	813 m ²
• Vienne :	135 700 €	703 m ²



La Bièvre (7% des transactions de l'Isère)

Ce secteur reste le plus abordable. 82% des ventes portent sur des terrains hors lot pour un prix au m² le plus faible. 67% des acquéreurs ont moins de 39 ans et 31% sont issus des professions intermédiaires. Les vendeurs sont majoritairement des retraités (56,3%).

La moyenne pour ce secteur s'établit :

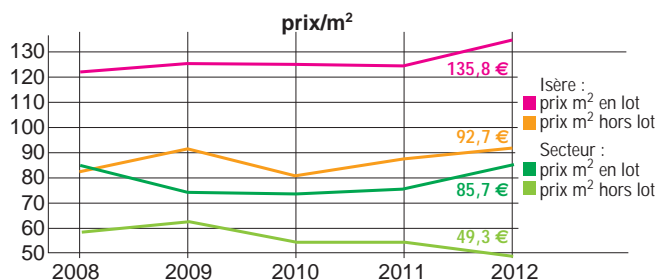
2012 : 66 400 €, 1 239 m²
 en lotissement : 60 600 €, 707 m²
 hors lotissement : 67 900 €, 1 377 m²

Cantons de :

• Côte St-André :	65 200 €	1 235 m ²
• St Etienne-de-St-Geoirs :	73 500 €	1 038 m ²

Villes de :

• Brezins :	59 800 €	816 m ²
• St Etienne-de-St-Geoirs :	73 000 €	960 m ²



RÉSULTATS PAR SECTEURS (SUITE)

Massif de Belledonne (1% des transactions de l'Isère)

La moyenne pour ce secteur s'établit :

2012 : 99 300 € avec une superficie moyenne de 934 m²

Cantons de :

Allevard :	75 900 €	927 m ²
Goncelin :	110 100 €	983 m ²

Massif du Vercors (1% des transactions de l'Isère)

La moyenne pour ce secteur s'établit :

2012 : 107 000 € avec une superficie moyenne de 855 m²

Massif de la Chartreuse - St Laurent du Pont (1% des transactions de l'Isère)

La moyenne pour ce secteur s'établit :

2012 : 79 300 € avec une superficie moyenne de 1 073 m²

St Laurent-du-Pt :	67 600 €	970 m ²
--------------------	----------	--------------------

Grenoble Grésivaudan - Vallée du Grésivaudan (10% des transactions de l'Isère)

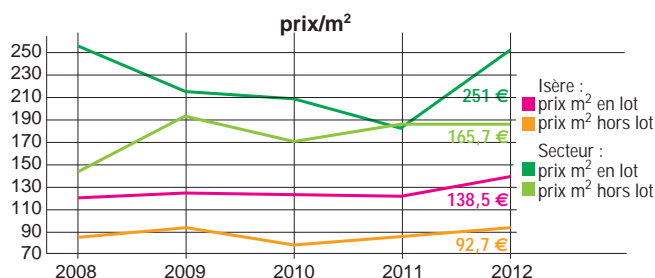
66% des ventes portent sur des terrains hors lot. On relève un écart de 34% entre le prix du m² en lot (215€) et hors lot (165,7€). Les cantons du Touvet, de Goncelin et de Domène concentrent 79% des ventes. Le budget moyen investi dans un terrain sur le canton de St Ismier permet d'acquérir une maison au Cheylas ou au Touvet.

Rive gauche : prix moyen 130 500 €, 789 m²

Rive droite : prix moyen 186 700 €, 819 m²

La moyenne pour ce secteur s'établit :

2012 : 153 400 €, 813 m²
 en lotissement : 162 000 € 646 m²
 hors lotissement : 149 000 € 899 m²



Cantons de :

• Domène :	152 100 €	889 m ²
• Goncelin :	116 200 €	842 m ²
• Touvet :	157 900 €	823 m ²
• St Ismier :	253 800 €	851 m ²

Villes de :

• Crolles :	174 200 €	533 m ²
• Goncelin :	132 500 €	769 m ²
• Le Touvet :	146 900 €	716 m ²
• Pontcharra :	82 800 €	622 m ²

Grenoble Nord (5% des transactions de l'Isère)

Avec un nombre de transactions en légère hausse par rapport 2011, ce secteur affiche des prix au m² (en lot et hors lot) les plus élevés pour des surfaces les plus faibles.

33% des ventes sont réalisées à Sassenage.

La moyenne pour ce secteur s'établit :

2012 : 150 000 €, 653 m²
 en lotissement : 148 600 €, 497 m²
 hors lotissement : 150 800 €, 738 m²

Cantons de :

• Fontaine - Sassenage :	145 900 €	700 m ²
• St Egrève :	165 500 €	829 m ²
• Fontaine - Seyssinet :	163 300 €	712 m ²

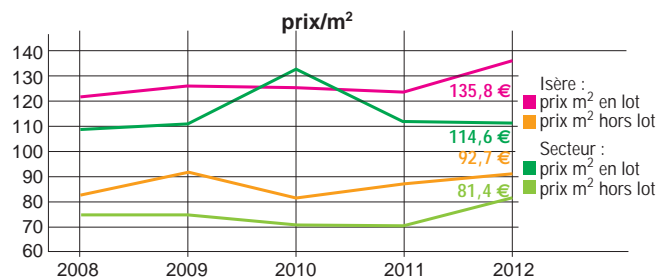
Ville de :

• Fontaine :	132 900 €	209 m ²
• Noyarey :	140 200 €	748 m ²
• Sassenage :	155 700 €	658 m ²

RÉSULTATS PAR SECTEURS (SUITE)

Voironnais - St Marcellin (21% des transactions de l'Isère)

Ce secteur reste 2^{ème} en volume de ventes. Les transactions sont éparpillées sur le territoire. Le canton de Pont de Beauvoisin est le plus "demandé" (26% des ventes), suivi du canton de Voiron (24,6%). Les ventes hors et en lots restent équilibrées avec un écart de prix au m² de 29%, et des surfaces inférieures de 35%. 46,5% des acquéreurs ont entre 30 et 39 ans.



La moyenne pour ce secteur s'établit :

2012 : 84 000 €, 895 m²
 en lotissement : 79 700 €, 696 m²
 hors lotissement : 88 000 €, 1 081 m²

Cantons de :

• Pont-de-Beauvoisin :	55 300 €	909 m ²
• Rives :	126 500 €	1 094 m ²
• St Geoire-en-Valdaine :	62 000 €	1 169 m ²
• St Marcellin :	73 900 €	867 m ²
• Tullins :	117 100 €	1 299 m ²
• Vinay :	88 600 €	955 m ²
• Voiron :	111 600 €	657 m ²

Villes de :

• Aoste :	51 700 €	661 m ²
• Chatte :	89 100 €	901 m ²
• Coublevie :	143 700 €	1 138 m ²
• L'Albenc :	87 000 €	805 m ²
• Le Pont-de-Beauvoisin :	51 800 €	1 176 m ²
• Montferrat :	60 000 €	1 058 m ²
• St Jean-d'Avelanne :	61 400 €	943 m ²
• St Sauveur :	70 300 €	706 m ²
• Tullins :	119 300 €	1 258 m ²
• Voiron :	107 800 €	496 m ²

Grenoble Sud (4% des transactions de l'Isère)

Le volume de ventes reste stable par rapport à 2011. À titre indicatif, il enregistre trois fois moins de transactions que Grenoble Grésivaudan. Les terrains hors lot sont majoritaires. Les ventes sont principalement localisées dans les cantons de Vif et Vizille.

La moyenne pour ce secteur s'établit :

2012 : 142 400 €, 836 m²
 en lotissement : 158 700 €, 764 m²
 hors lotissement : 132 300 €, 881 m²

Cantons de :

• Vif :	153 500 €	997 m ²
• Vizille :	139 400 €	805 m ²

Villes de :

• Claix :	163 200 €	1 087 m ²
• Séchilienne :	102 700 €	589 m ²

Grenoble (aucune transaction)

Matheysine - Trièves (2% des transactions de l'Isère)

Ces moyennes sont données à titre indicatif et sont à relativiser compte tenu du faible taux de mutations.

La moyenne pour ce secteur s'établit :

2012 : 85 600 €, 1 142 m²

OBSERVATIONS

COMPARATIFS

- Sur l'ensemble des biens vendus, les terrains représentent, en parts de marché :
En FRANCE : 12%
En RHONE-ALPES : 11%
En ISERE : 12%
- En moyenne, l'investissement est de :
En FRANCE : 74 200 €, 1 014 m²
En RHONE-ALPES : 101 900 €, 946 m²
En ISERE : 100 100 €, 952 m²

PROFILS VENDEURS/ACQUÉREURS

- La majorité des vendeurs sont des retraités (52,8%).
- L'âge moyen des vendeurs est de 63 ans contre 38 ans pour les acquéreurs.
- Les acquéreurs sont principalement des professions intermédiaires (28%) pour 99 800 €, les ouvriers (19,5%) pour 84 900 €, les cadres supérieurs (18,8%) pour 120 800 € et les employés (17,7%) pour 89 900 €.

QUI VEND ?

- Administrations : 0,8%
- Entreprises : 28,2%
- Professionnels : 7,5%
- Particuliers : 59,7%

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

- Acquisition 57%
- Succession 21%
- Partage 13%

DURÉE DE DÉTENTION

- 5 ans et 7 mois

TERRAINS À BÂTIR							Evolution
SECTEURS	Moyenne	2008	2009	2010	2011	2012	2011-2012
L'ISERE	surface	1 124 m ²	991 m ²	975 m ²	985 m ²	952 m ²	↘ -3%
	prix	108 600 €	98 600 €	95 400 €	98 800 €	100 100 €	↗ 1,2%
GRENOBLE SUD	surface	965 m ²	911 m ²	681 m ²	816 m ²	836 m ²	↗ 2%
	prix	182 700 €	161 000 €	139 800 €	129 700 €	142 400 €	↗ 9,8%
GRENOBLE NORD	surface	782 m ²	775 m ²	642 m ²	657 m ²	653 m ²	↘ -1%
	prix	189 600 €	176 700 €	144 600 €	161 900 €	150 000 €	↘ -7,4%
GRENOBLE GRESIVAUDAN/ VALLEE DU GRESIVAUDAN	surface	1 119 m ²	796 m ²	841 m ²	830 m ²	813 m ²	↘ -2%
	prix	195 000 €	147 200 €	154 200 €	155 300 €	153 400 €	↘ -1,2%
ISERE RHODANIENNE	surface	1 064 m ²	970 m ²	1 025 m ²	998 m ²	885 m ²	↘ -11%
	prix	109 300 €	95 800 €	94 700 €	95 700 €	102 200 €	↗ 6,7%
LA BIEVRE	surface	1 068 m ²	1 102 m ²	1 127 m ²	1 089 m ²	1 239 m ²	↗ 14%
	prix	74 900 €	70 800 €	70 700 €	65 300 €	66 400 €	↗ 1,7%
MASSIF DE BELLEDONNE	surface	1 010 m ²	1 178 m ²	925 m ²	1 073 m ²	934 m ²	↘ -13%
	prix	106 000 €	87 700 €	91 100 €	101 900 €	99 300 €	↘ -2,6%
MATHEYSINE-TRIEVES	surface	1 302 m ²	927 m ²	1 045 m ²	761 m ²	1 142 m ²	↗ 50%
	prix	93 000 €	91 800 €	104 000 €	96 400 €	85 600 €	↘ -11,2%
NORD ISERE	surface	1 184 m ²	1 043 m ²	1 007 m ²	1 035 m ²	1 070 m ²	↗ 3%
	prix	99 100 €	90 000 €	84 600 €	94 300 €	87 100 €	↘ -7,6%
VOIRONNAIS-ST MARCELLIN	surface	1 180 m ²	1 057 m ²	978 m ²	999 m ²	895 m ²	↘ -10%
	prix	99 700 €	89 300 €	88 900 €	87 300 €	84 000 €	↘ -3,7%

MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'ANCIEN

MAISONS INDIVIDUELLES ANCIENNES

RÉSULTATS DÉPARTEMENTAUX 2012

La maison individuelle ancienne dans le département de l'Isère se situe en moyenne à 229 436 € en prix de vente soit - 0,3%. Par rapport aux départements limitrophes, en termes d'investissement l'Isère se situe après la Haute-Savoie (390 998 €), le Rhône (306 363 €) et la Savoie (263 603 €) et devance l'Ain (226 180 €), les Hautes Alpes (219 783 €), la Drôme (197 280 €) et l'Ardèche (167 635 €).

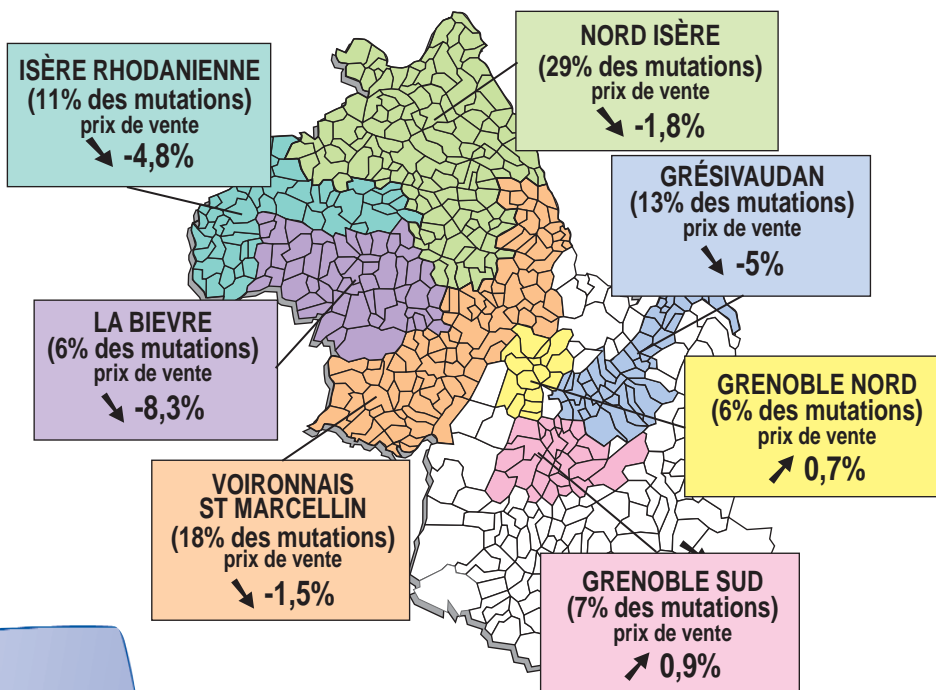
Les sept secteurs ci-contre concentrent 90% des ventes du département.

La durée de détention est de 11 ans et 7 mois, répartie comme suit par tranche d'âge :

- moins de 40 ans : 5 ans et 6 mois,
- de 40 à 59 ans : 10 ans et 8 mois,
- 60 ans et plus : 21 ans.

L'origine de propriété se répartie comme suit :

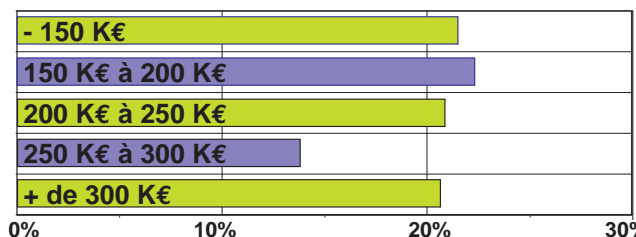
- 67% acquisition
- 19% succession
- 8% partage



COMPARATIFS

- Sur l'ensemble des biens vendus, les maisons anciennes représentent en parts de marché :
 - En FRANCE : 54%
 - En RHONE-ALPES : 36%
 - En ISERE : 39%
- En moyenne, l'investissement est de :
 - FRANCE : 194 400 €, terrain 1 471 m²
 - RHONE-ALPES : 253 200 €, terrain 1 418 m²
 - ISERE : 229 400 €, terrain 1 342 m²

Répartition des ventes par tranches de prix

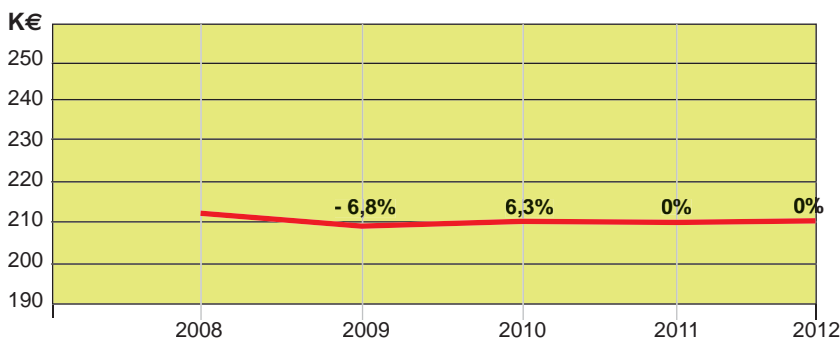


BUDGETS MÉDIANS en K€ sur 5 ans

Définition de la valeur médiane

La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble des prix observés en deux groupes de même effectif : 50% au dessus et 50% au dessous. À la différence arithmétique, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes.

Lorsque le marché immobilier est homogène, la médiane coïncide avec la moyenne. Lorsque le marché est hétérogène, la médiane est différente de la moyenne. Plus l'hétérogénéité du marché sera importante, plus la différence sera grande entre la moyenne et la médiane.



RÉSULTATS PAR SECTEURS

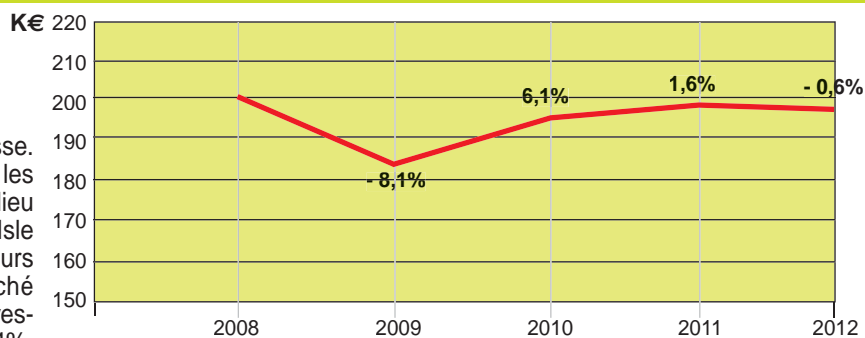
MAISONS INDIVIDUELLES ANCIENNES

Nord Isère (29% des transactions de l'Isère)

Moyenne :

Surface habitable	111 m ²
Surface de terrain	1 251 m ²
Investissement	203 728 € (-1,8%)

1^{er} en volume, le prix moyen affiche une légère baisse. Les transactions se réalisent principalement sur les villes de Charvieu-Chavagneux et de Bourgoin-Jallieu (5%), puis Villefontaine, Les Avenières, Morestel, L'Isle d'Abeau, La Verpillière et Tignieux (3%). Les acquéreurs du Rhône représentent 28% de part du marché (218 600 €) alors que les habitants du secteurs investissent 189 900 € et sont présents à hauteur de 52,4%.



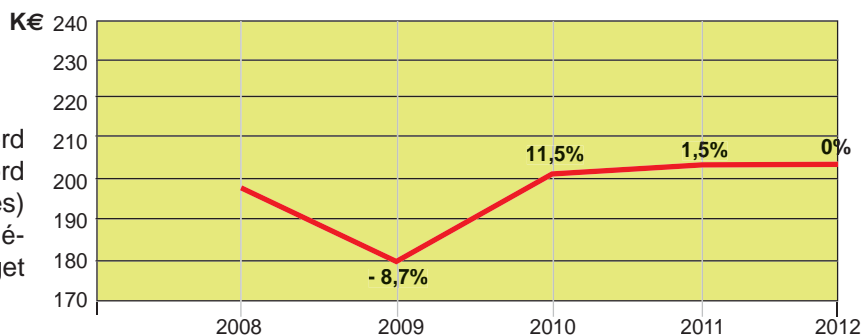
- | | | | |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| • Apprieu | : 231 700 € / 984 m ² | • Les Avenières | : 147 000 € / 1 482 m ² |
| • Bourgoin-Jallieu | : 194 100 € / 706 m ² | • Morestel | : 202 300 € / 1 920 m ² |
| • Cessieu | : 179 600 € / 1 250 m ² | • Pont-de-Cheruy | : 187 400 € / 725 m ² |
| • Charantonnay | : 205 200 € / 1 381 m ² | • Ruy | : 221 900 € / 2 043 m ² |
| • Charvieu-Chavagneux | : 211 800 € / 584 m ² | • St Chef | : 247 700 € / 2 176 m ² |
| • Chavanoz | : 210 800 € / 1 363 m ² | • St Clair-de-la-Tour | : 168 500 € / 1 041 m ² |
| • Colombe | : 185 300 € / 882 m ² | • St Georges-d'Espéranché | : 232 700 € / 920 m ² |
| • Diemoz | : 254 700 € / 1 557 m ² | • St Quentin-Fallavier | : 185 500 € / 652 m ² |
| • Grenay | : 197 300 € / 730 m ² | • St Romain-de-Jalionas | : 199 600 € / 745 m ² |
| • Heyrieux | : 240 500 € / 719 m ² | • St Savin | : 200 100 € / 1 156 m ² |
| • Isle d'Abeau | : 209 500 € / 571 m ² | • Tignieu-Jamezieu | : 224 000 € / 837 m ² |
| • La Chapelle-de-La-Tour | : 194 000 € / 1 182 m ² | • Valencin | : 335 000 € / 1 759 m ² |
| • La Tour du Pin | : 204 900 € / 953 m ² | • Veyrins-Thuellin | : 112 000 € / 2 237 m ² |
| • La Verpillière | : 176 000 € / 508 m ² | • Villefontaine | : 198 900 € / 504 m ² |
| • Le Grand-Lemps | : 220 700 € / 838 m ² | • Villette-d'Anthon | : 291 500 € / 1 457 m ² |

Isère Rhodanienne (11% des transactions de l'Isère)

Moyenne :

Surface habitable	110 m ²
Surface de terrain	1 616 m ²
Investissement	214 736 € (-4,8%)

Ce secteur passe en 4^{ème} position en volume. Il perd -4,8% en valeur, soit 3 points de plus que le Nord Isère. Chasse-sur-Rhône (avec 9,9% des ventes) arrive juste avant Vienne sur le marché. Les acquéreurs du Rhône sont très présents (35,5%, budget 229 600 €, en baisse de -7,6%).



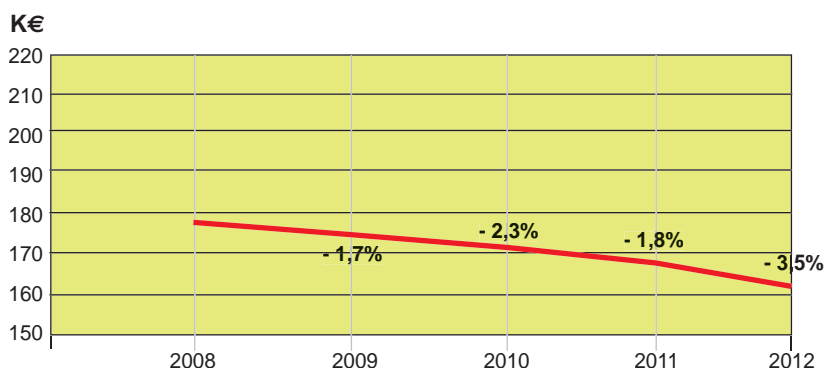
- | | | | |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| • Chasse-sur-Rhône | : 222 500 € / 417 m ² | • Roussillon | : 160 400 € / 1 041 m ² |
| • Estrablin | : 197 600 € / 1 017 m ² | • Salaise-sur-Sanne | : 202 600 € / 1 013 m ² |
| • Le Péage-de-Roussillon | : 154 900 € / 722 m ² | • Vienne | : 274 800 € / 2 009 m ² |

La Bièvre (6% des transactions de l'Isère)

Moyenne :

Surface habitable	113 m ²
Surface de terrain	1 765 m ²
Investissement	164 806 € (-8,3%)

Secteur le plus abordable, La Bièvre enregistre une baisse marquée de - 8,3% en 2012. Beaurepaire concentre 13% des ventes, suivi de la Côte St André, St Siméon-de-Bressieux et Sillans (6,5% chacune).



- | | | | |
|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| • Beaurepaire | : 129 900 € / 833 m ² | • St Siméon-de-Bressieux | : 161 600 € / 1 401 m ² |
| • La Côte-Saint-André | : 193 800 € / 1 638 m ² | • Sillans | : 160 500 € / 1 261 m ² |

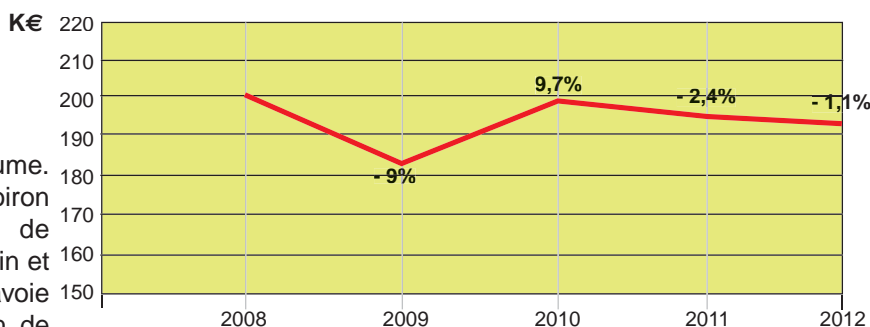
RÉSULTATS PAR SECTEURS (SUITE)

Voironnais - St Marcellin (18% des transactions de l'Isère)

Moyenne :

Surface habitable	117 m ²
Surface de terrain	1 563 m ²
Investissement	202 681 € (-1,5%)

Ce secteur reste à la 2^{ème} place en volume. Les ventes sont dispersées. Moirans et Voiron concentrent 11,6% du marché, suivies de Coublevie, Le Pont-de-Beauvoisin, St Marcellin et Aoste (4% chacune). Les acquéreurs de Savoie restent présents (4,4%) avec un prix moyen de vente qui perd - 11% (budget 166 100 €).



• Aoste	: 150 800 € / 1 233 m ²	• Rives	: 212 800 € / 602 m ²
• Coublevie	: 300 700 € / 977 m ²	• St André-le-Gaz	: 170 400 € / 1 635 m ²
• La Buisse	: 312 400 € / 1 193 m ²	• St Étienne-de-Crossey	: 243 500 € / 1 002 m ²
• Le Pont-de-Beauvoisin	: 156 000 € / 1 730 m ²	• St Marcellin	: 190 400 € / 766 m ²
• Les Abrets	: 131 300 € / 882 m ²	• St Verand	: 209 300 € / 2 546 m ²
• Moirans	: 241 300 € / 818 m ²	• Tullins	: 231 000 € / 1 177 m ²
• Renage	: 150 000 € / 904 m ²	• Voiron	: 292 100 € / 997 m ²

Massif de l'Oisans - Sud Dauphiné (1% des transactions de l'Isère)

Moyenne :

Surface habitable	101 m ²
Surface de terrain	1 218 m ²
Investissement	208 966 € (18,1%)
• Le Bourg-d'Oisans	: 224 900 € / 1 622 m ²

Massif de Belledonne (2% des transactions de l'Isère)

Moyenne :

Surface habitable	97 m ²
Surface de terrain	848 m ²
Investissement	177 274 € (-8,8%)

Massif du Vercors (1% des transactions de l'Isère)

Les ventes constatées reposent essentiellement sur des biens spécifiques dont on ne peut soustraire de statistiques représentatives du marché.

Moyenne :

Surface habitable	99 m ²
Surface de terrain	<i>non représentatif</i>
Investissement	236 232 € <i>non représentatif</i>

• Autrans	: 240 600 € / 221 m ²
• Lans-en Vercors	: 243 400 € / <i>non représentatif</i>

Massif de la Chartreuse (3% des transactions de l'Isère)

Moyenne :

Surface habitable	109 m ²
Surface de terrain	1 462 m ²
Investissement	191 168 € (8,9%)
• Entre-Deux-Guiers	: 165 800 € / 732 m ²
• Méribel-les-Échelles	: 204 600 € / 2 552 m ²
• St Laurent-du-Pont	: 150 100 € / 847 m ²
• St Pierre-de-Chartreuse	: 164 000 € / 1 572 m ²

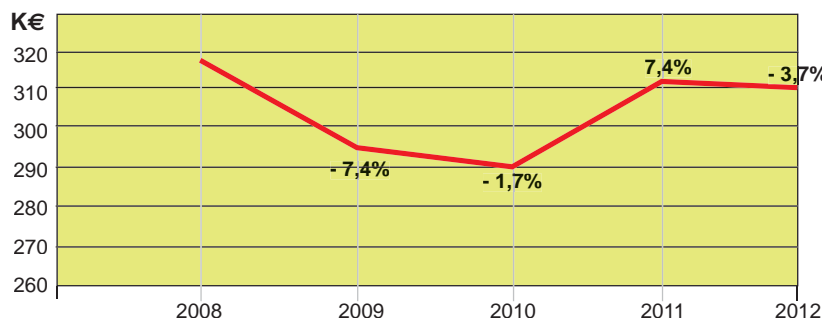
RÉSULTATS PAR SECTEURS (SUITE)

Grenoble Grésivaudan - Vallée du Grésivaudan (13% des transactions de l'Isère)

Moyenne :

Surface habitable	119 m ²
Surface de terrain	1 115 m ²
Investissement	318 694 € (-5%)

Ce secteur arrive en 3^{ème} position en volume. Bien que restant le plus cher, il subit une perte en valeur de -5%. Les écarts de prix entre les rives droite et gauche sont importants, la baisse de prix étant plus forte en rive droite (-4%, 378 900 €) que sur la gauche (-0,2%, 279 600 €) pour une hausse en volume profitant à la rive gauche qui concentre 56,8% des ventes. Les cadres supérieurs sont très présents (39%), avec un budget moyen de 378 100 €. Pontcharra arrive en tête des ventes (7,5%), suivie de Crolles, St Ismier, Villard-Bonnot, St Martin d'Uriage, St Martin-d'Hères et St Nazaire-Les-Eymes.



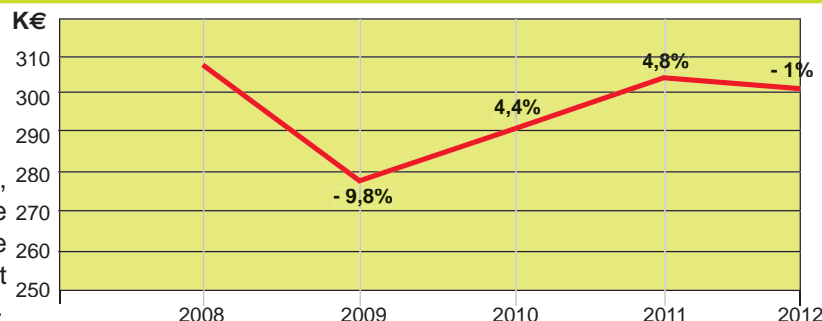
• Biviers	: 468 500 € / 1 027 m ²	• Lumbin	: 354 500 € / 1 140 m ²
• Crolles	: 353 700 € / 764 m ²	• Meylan	: 451 000 € / 889 m ²
• Domène	: 272 400 € / 927 m ²	• Pontcharra	: 236 200 € / 893 m ²
• Gières	: 333 000 € / 1 298 m ²	• St Ismier	: 422 500 € / 1 195 m ²
• La Terrasse	: 266 000 € / 506 m ²	• St Martin-d'Hères	: 291 300 € / 877 m ²
• Le Cheylas	: 248 600 € / 755 m ²	• St Martin-d'Uriage	: 338 800 € / 1 470 m ²
• Le Touvet	: 257 100 € / 827 m ²	• St Nazaire-les-Eymes	: 409 000 € / 824 m ²
• Le Versoud	: 275 600 € / 966 m ²	• Villard-Bonnot	: 258 300 € / 554 m ²

Grenoble Nord (6% des transactions de l'Isère)

Moyenne :

Surface habitable	115 m ²
Surface de terrain	1 173 m ²
Investissement	315 779 € (0,7%)

Ce secteur, très proche en valeur du Grésivaudan, affiche une légère hausse de +0,7%. St Egrève domine le marché (22,8%) suivie de Fontaine et Voreppe (16,6% chacune), Seyssinet-Pariset (11,4%), puis Sassenage et Seyssins (8% chacune).



• Fontaine	: 270 800 € / 487 m ²	• Seyssinet-Pariset	: 343 200 € / 1 041 m ²
• Noyarey	: 278 400 € / 790 m ²	• Seyssins	: 428 900 € / 1 426 m ²
• Saint Egrève	: 327 300 € / 1 604 m ²	• Voreppe	: 267 300 € / 1 056 m ²
• Sassenage	: 318 000 € / 567 m ²		

Grenoble Sud (7% des transactions de l'Isère)

Moyenne :

Surface habitable	113 m ²
Surface de terrain	904 m ²
Investissement	291 330 € (0,9%)

Il enregistre une faible hausse (+0,9%). Claix (+ 1,5% en valeur), Vif (+ 1,9% en valeur) et Varcès (+ 5,4% en valeur) ressortent en volume (13% du marché chacune), suivies d'Échirolles, Champ-sur-Drac et Vaulnaveys-le-Haut (8% chacune). Ce secteur reste convoité par les 30-39 ans (40%) avec un budget en légère hausse (291 700 €, +3,5%).



• Champ-sur-Drac	: 244 800 € / 862 m ²	• Varcès-Allières et Risset	: 328 900 € / 928 m ²
• Claix	: 337 300 € / 995 m ²	• Vaulnaveys-le-Haut	: 332 200 € / 976 m ²
• Echirolles	: 310 500 € / 918 m ²	• Vif	: 261 200 € / 536 m ²
• Le Gua	: 301 700 € / 1 246 m ²	• Vizille	: 258 200 € / 1 055 m ²

RÉSULTATS PAR SECTEURS (SUITE)

Matheysine - Trièves (2% des transactions de l'Isère)

Moyenne :

Surface habitable 109 m²

Surface de terrain 1 249 m²

Investissement 159 758 € (- 6,9%)

• Mens : 143 800 € / 449 m²

Grenoble (1% des transactions de l'Isère)

Moyenne :

Surface habitable 127 m²

Surface de terrain 358 m²

Investissement 332 018 € (4,9%)

L'ISERE- MAISONS INDIVIDUELLES DU SECTEUR ANCIEN

Évolution

SECTEURS	Moyenne	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
L'ISERE	Prix	234 100 €	213 400 €	223 400 €	230 200 €	229 400 €	- 0,3%
	surf. hab	110 m ²	112 m ²	114 m ²	115 m	113 m ²	- 1,7%
	terrain	1 336 m ²	1 324 m ²	1 281 m ²	1 291 m ²	1 342 m ²	4%
GRENOBLE	Prix	325 800 €	318 900 €	297 500 €	316 600 €	332 000 €	4,9%
	surf. hab	108 m ²	97 m ²	107 m ²	112 m ²	127 m ²	13,4%
	terrain	379 m ²	384 m ²	361 m ²	330 m ²	358 m ²	8,5%
GRENOBLE GRESIVAUDAN VALLEE DU GRESIVAUDAN	Prix	349 200 €	306 000 €	307 300 €	335 400 €	318 700 €	- 5%
	surf. hab	120 m ²	123 m ²	122 m ²	120 m ²	119 m ²	- 0,8%
	terrain	1 042 m ²	933 m ²	850 m ²	1 068 m ²	1 115 m ²	4,4%
GRENOBLE NORD	Prix	312 800 €	286 000 €	295 500 €	313 600 €	315 800 €	0,7%
	surf. hab	112 m ²	113 m ²	109 m ²	112 m ²	115 m ²	2,7%
	terrain	979 m ²	1 041 m ²	787 m ²	868 m ²	1 173 m ²	35%
GRENOBLE SUD	Prix	301 400 €	264 400 €	286 400 €	288 600 €	291 300 €	0,9%
	surf. hab	111 m ²	110 m ²	119 m ²	115 m ²	113 m ²	- 1,7%
	terrain	1 079 m ²	875 m ²	1 031 m ²	1 007 m ²	904 m ²	- 10,2%
ISERE RHODANIENNE	Prix	208 900	193 000 €	201 200 €	225 700 €	214 700 €	- 4,8%
	surf. hab	109 m ²	112 m ²	112 m ²	115 m ²	110 m ²	- 4,3%
	terrain	1 537 m ²	1 521 m ²	1 365 m ²	1 405 m ²	1 616 m ²	15%
LA BIEVRE	Prix	177 600 €	173 500 €	178 500 €	179 800 €	164 800 €	- 8,3%
	surf. hab	111 m ²	122 m ²	118 m ²	111 m ²	113 m ²	1,8%
	terrain	1 647 m ²	1 983 m ²	2 139 m ²	1 816 m ²	1 765 m ²	- 2,8%
MASSIF DE L'OISANS- SUD DAUPHINE	Prix	223 900 €	179 000 €	170 500 €	176 900 €	209 000 €	18,1%
	surf. hab	101 m ²	110 m ²	96 m ²	105 m ²	101 m ²	- 3,8%
	terrain	689 m ²	850 m ²	1 064 m ²	784 m ²	1 218 m ²	55,4%
MASSIF DE LA CHARTREUSE	Prix	206 200 €	177 300 €	184 800 €	175 500 €	191 200 €	8,9%
	surf. hab	108 m ²	104 m ²	99 m ²	97 m ²	109 m ²	12,4%
	terrain	1 354 m ²	1 243 m ²	1 273 m ²	1 637 m ²	1 462 m ²	- 10,7%
MASSIF DE BELLEDONNE	Prix	206 700 €	223 200 €	212 000 €	194 300 €	177 300 €	8,8%
	surf. hab	87 m ²	112 m ²	106 m ²	110 m ²	97 m ²	- 11,8%
	terrain	871 m ²	-	1 108 m ²	944 m ²	848 m ²	- 10,2%
MASSIF DU VERCORS	Prix	285 300 €	212 600 €	307 900 €	261 000 €	236 300 €	- 9,5%
	surf. hab	82 m ²	86 m ²	149 m ²	107 m ²	99 m ²	8%
	terrain	1 464 m ²	965 m ²	1 283 m ²	1 145 m ²	-	-
MATHEYSINE-TRIEVES	Prix	153 700 €	166 000 €	173 300 €	171 600 €	159 800 €	- 6,9%
	surf. hab	105 m ²	114 m ²	108 m ²	110 m ²	109 m ²	- 0,9%
	terrain	981 m ²	1 148 m ²	1 137 m ²	1 066 m ²	1 249 m ²	17,2%
NORD ISERE	Prix	209 100 €	189 700 €	196 700 €	207 400 €	203 700 €	- 1,8%
	surf. hab	110 m ²	110 m ²	111 m ²	114 m ²	111 m ²	- 2,6%
	terrain	1 350 m ²	1 294 m ²	1 318 m ²	1 345 m ²	1 251 m ²	- 7%
VOIRONNAIS-ST MARCELLIN	Prix	212 200 €	191 800 €	203 700 €	205 700 €	202 700 €	- 1,5%
	surf. hab	112 m ²	112 m ²	115 m ²	117 m ²	117 m ²	-
	terrain	1 597 m ²	1 516 m ²	1 499 m ²	1 427 m ²	1 563 m ²	9,5%

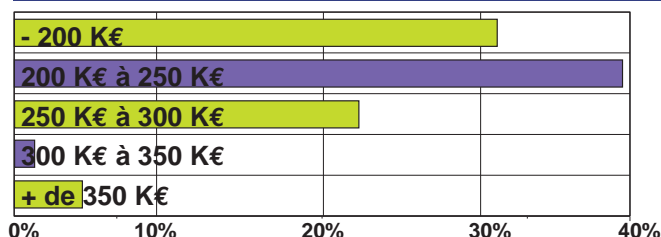
MAISONS NEUVES

RÉSULTATS DÉPARTEMENTAUX 2012

On entend par "maisons neuves", une vente soumise dans sa totalité ou en partie à la TVA, ou une vente en état futur d'achèvement (VEFA).

L'ISÈRE - MAISONS NEUVES						Evolution
MOYENNE	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
Prix	245 256 €	242 551 €	231 595 €	268 308 €	222 279 €	- 17,2%
Surf. hab.	105 m ²	109 m ²	106 m ²	97 m ²	101 m ²	4,1%
Surf. terrain	765 m ²	945 m ²	653 m ²	421 m ²	608 m ²	44,4%

Répartition des ventes par tranches de prix



Comparatif Rhône-Alpes :

Ain : 310 597 €, terrain de 546 m².

Ardèche : 197 847 €, terrain de 1 620 m².

Drôme : 195 600 €, terrain de 682 m².

Rhône : 302 669 €, terrain de 482 m².

Savoie : 324 979 €, terrain de 563 m².

Haute-Savoie : 426 206 €, terrain de 963 m².

RÉSULTATS PAR SECTEURS

Moyenne de l'Isère

Moyenne :	surface habitable	101 m ²	surface de terrain	608 m ²
	investissement	222 276 € (- 17,2%)		

95% des ventes sont concentrées sur les secteurs suivants :

Grenoble - Grésivaudan (15% des transactions de l'Isère)

Moyenne :	surface habitable	89 m ²	surface de terrain	382 m ²
	investissement	278 575 € (- 17%)		

Isère Rhodanienne (26% des transactions de l'Isère)

Moyenne :	surface habitable	98 m ²	surface de terrain	623 m ²
	investissement	183 825 € (- 17,8%)		

Nord Isère (36% des transactions de l'Isère)

Moyenne :	surface habitable	105 m ²	surface de terrain	491 m ²
	investissement	223 071 € (3,9%)		

Voironnais - St Marcellin (11% des transactions de l'Isère)

Moyenne :	surface habitable	107 m ²	surface de terrain	867 m ²
	investissement	257 482 € (19,3%)		

COMPARATIF ANCIEN ET NEUF 2012

	ANCIEN	NEUF	Différence en valeurs
Surface habitable	113 m ²	101 m ²	- 10,6%
Surface terrain	1 342 m ²	608 m ²	- 54,7%
Investissement	229 436 €	222 276 €	- 3,1%

LOGEMENTS COLLECTIFS DANS L'ANCIEN

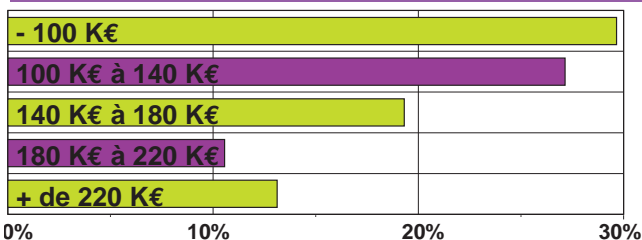
RÉSULTATS DÉPARTEMENTAUX 2012

Comparativement aux départements limitrophes, évolution du prix au m²:

Isère :	0,2%	2 255 € / m ²
Rhône :	2,6%	2 810 € / m ²
Savoie :	6,7%	3 127 € / m ²
Hte-Savoie :	8,2%	3 340 € / m ²
Drôme :	-2,1%	1 492 € / m ²
Ain :	9,4%	2 193 € / m ²
Ardèche :	3,6%	1 450 € / m ²

L'ISERE			
APPARTEMENTS ANCIENS PAR TYPES			
PRIX AU m ²	2011	2012	%
STUDIOS/T1	2 610 €	2 436 €	-6,7%
2 PIECES	2 384 €	2 346 €	-1,6%
3 PIECES	2 290 €	2 283 €	-0,3%
4 PIECES	2 148 €	2 200 €	2,4%
5 PIECES	2 181 €	2 167 €	-0,6%

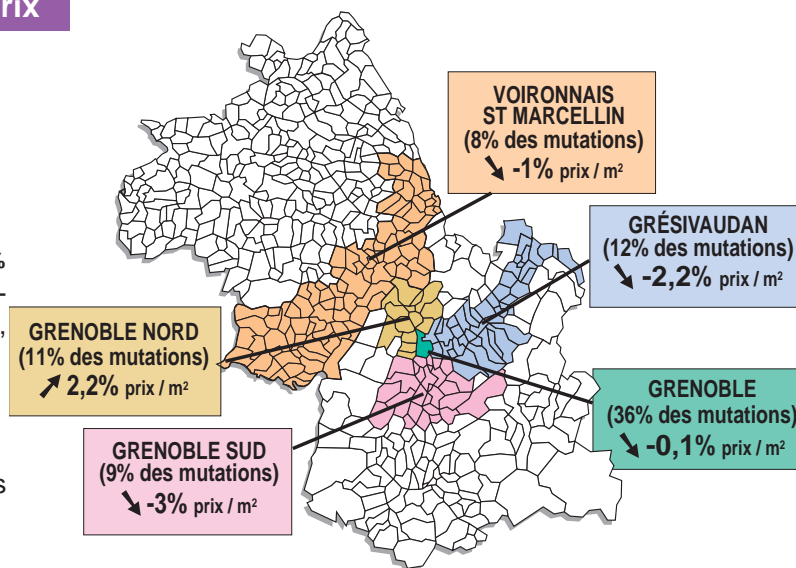
Répartition des ventes par tranches de prix



Les 3 et 4 pièces se représentent 56,4% du marché. Suivent les appartements de 2 pièces (19,9%), les studios (14%) puis les 5 pièces et plus (9,7%).

L'âge moyen des acquéreurs est de 43 ans, pour 45 ans dans le neuf.

L'âge moyen des vendeurs est de 54 ans dans l'ancien, pour 40 ans dans le neuf.



RÉSULTATS DÉPARTEMENTAUX sur 5 ans

L'ISERE						
APPARTEMENTS ANCIENS						Evolution
MOYENNE	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
Surface	63 m ²	63 m ²	64 m ²	64 m ²	63 m ²	-
Prix au m ²	2 351 €	2 145 €	2 187 €	2 251 €	2 255 €	0,2%
Prix de vente	148 500 €	136 100 €	140 400 €	143 000 €	141 000 €	-1,4%

En 2012, les origines de propriété sont les suivantes :

- 77% : acquisition,
- 11% : succession,
- 7% : partage.

La durée de détention est de 10 ans et 8 mois, répartie comme suit par tranche d'âge :

- moins de 40 ans : 5 ans et 5 mois,
- de 40 à 59 ans : 10 ans
- 60 ans et plus : 18 ans et 3 mois.

2012, classement par villes en VOLUME DE VENTES

1 Grenoble	2 385 €/m ²	10 Huez	3 906 €/m ²
2 St Martin d'Hères	2 174 €/m ²	11 Mont-de-Lans	3 099 €/m ²
3 Vienne	1 863 €/m ²	12 Villard-de-Lans	2 147 €/m ²
4 Voiron	1 958 €/m ²	13 Le Pont-de-Claix	1 903 €/m ²
5 Fontaine	2 012 €/m ²	14 Sassenage	2 527 €/m ²
5 Échirolles	2 183 €/m ²	15 St Marcellin	1 572 €/m ²
6 Bourgoin-Jallieu	1 911 €/m ²	16 Eybens	2 455 €/m ²
7 St Egrève	2 332 €/m ²	17 Chamrousse	2 171 €/m ²
8 Meylan	3 065 €/m ²	18 La Tronche	2 857 €/m ²
9 Seyssinet-Pariset	2 274 €/m ²	19 Villard-Bonnot	2 098 €/m ²

COMPARATIFS

• Sur l'ensemble des biens vendus, les appartements anciens représentent en parts de marché :

En FRANCE : 34%
En RHONE-ALPES : 53%
En ISERE : 49%

• En moyenne, le prix au m² est de :
FRANCE : 2 481 €
RHONE-ALPES : 2 599 €
ISERE : 2 255 €

LA VILLE DE GRENOBLE (36% des transactions de l'Isère)

GRENOBLE						
APPARTEMENTS ANCIENS						Evolution
MOYENNE	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
Surface	64 m ²	62 m ²	64 m ²	64 m ²	62 m ²	-
Prix au m ²	2 476 €	2 282 €	2 339 €	2 388 €	2 385 €	-0,1%
Prix de vente	159 700 €	142 200 €	149 900 €	152 900 €	148 900 €	-2,6%

Constats 2012

- prix au m² : 2 385 € (-0,1%)
- surface habitable : 62 m²

Prix au m² en comparaison :

- Annecy : 3 508 € (4,9%)
- Chambéry : 2 185 € (2,9%)
- Valence : 1 544 € (-3,6%)
- Bourg en Bresse : 1 484 € (-5,8%)

GRENOBLE			
APPARTEMENTS ANCIENS PAR TYPES			
PRIX AU m ²	2011	2012	%
STUDIOS/T1	2 854 €	2 683 €	-6%
2 PIECES	2 551 €	2 475 €	-3%
3 PIECES	2 413 €	2 375 €	-1,6%
4 PIECES	2 205 €	2 292 €	3,9%
5 PIECES	2 419 €	2 376 €	-1,8%

Sur le plan départemental, Grenoble concentre (38,6%) des ventes de studios, (39,6% pour les 2 pièces, 33% pour les 3 pièces et 4 pièces et (44%) sur les 5 pièces. Dans le marché grenoblois, les 3 et 4 pièces représentent (51,4%) des ventes, suivent les 2 pièces (21,7%), les 5 pièces (11,8%) et les studios (15,1%). 31,5% des acquéreurs sont âgés de 30 à 39 ans (budget moyen 153 700 €, -7,2%). Les moins de 30 ans sont présents à hauteur de 18,2% (budget moyen 124 400 €, -5,4%). 33,4% sont des cadres supérieurs (budget de 168 200 €, -3,5%), 31,3% des professions intermédiaires (140 100 €). 44% des vendeurs ont + de 60 ans.

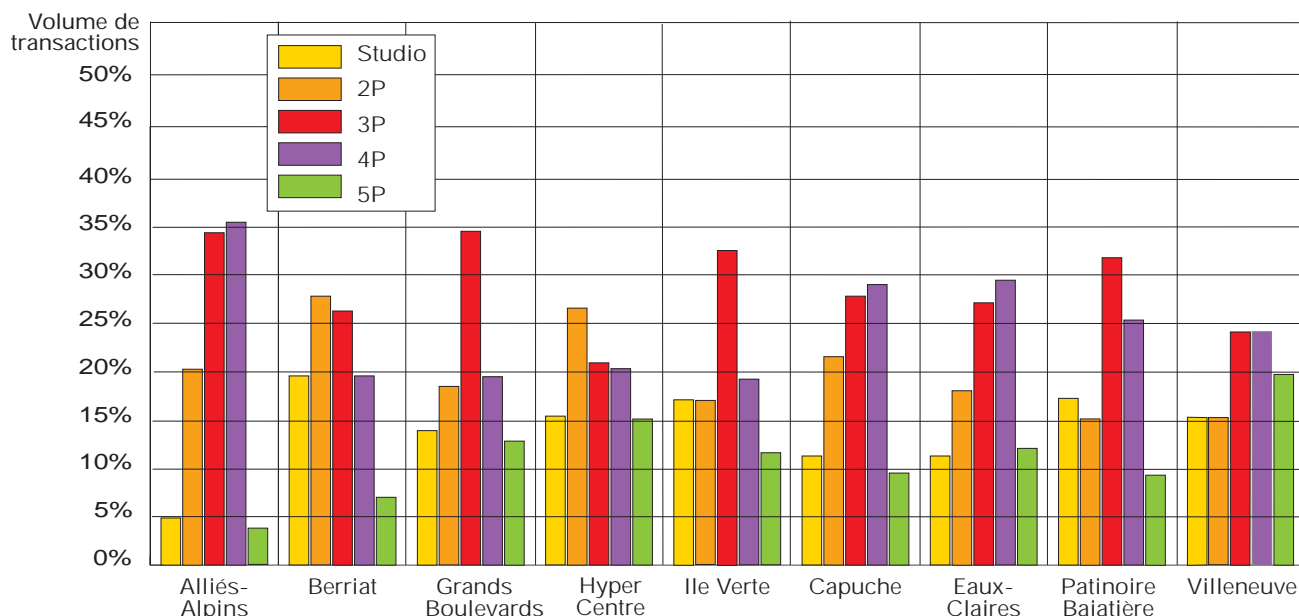
RÉSULTATS PAR QUARTIER sur 1 an

• Allié - Alpains (7% des ventes)	: 61 m ²	2 131 €/m ²	(-7,1 %)
• Berriat (16% des ventes)	: 57 m ²	2 565 €/m ²	(-2,1 %)
• Europole - CEA (2% des ventes)	: 48 m ²	2 630 €/m ²	(3,2 %)
• Gds Boulevards (11% des ventes)	: 62 m ²	2 330 €/m ²	(-3,4 %)
• Hyper Centre (21% des ventes)	: 69 m ²	2 714 €/m ²	(4,5 %)
• Ile Verte (4% des ventes)	: 65 m ²	2 708 €/m ²	(-2,4 %)
• La Capuche (10% des ventes)	: 59 m ²	2 229 €/m ²	(-3,8 %)
• Le Rondeau (1% des ventes)	: 76 m ²	1 907 €/m ²	(-5,6 %)
• Les Eaux Claires (10% des ventes)	: 62 m ²	2 175 €/m ²	(0,7 %)
• Patinoire - Bajatière (10% des ventes)	: 58 m ²	2 211 €/m ²	(-2,7 %)
• Teisseire (2% des ventes)	: 68 m ²	1 983 €/m ²	(1,6 %)
• Villeneuve - V. Olympique (7% des ventes)	: 66 m ²	1 731 €/m ²	(-4,3 %)

Analyse détaillée par types d'appartements (CF page 26).

TYPES D'APPARTEMENTS PAR QUARTIER

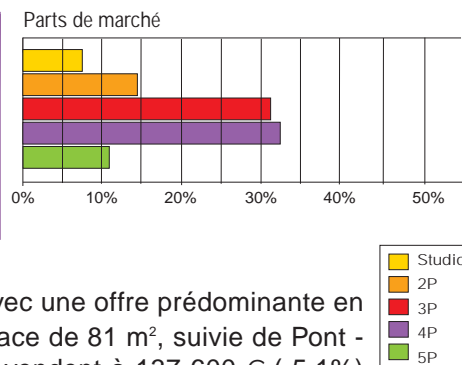
Les studios sont principalement localisés dans le quartier Berriat. Les 2 pièces sont majoritairement vendus dans les quartiers Berriat et Hyper Centre. Les 3 pièces sont présents dans les quartiers Grands Boulevards et Allié-Alpins. Les 4 pièces sont prédominants dans les quartiers Allié-Alpins, Eaux Claires et Capuche. Les ventes de 5 pièces prédominent à la Villeneuve et l'Hyper Centre.



RÉSULTATS PAR SECTEURS

GRENOBLE SUD (9% des transactions de l'Isère)

GRENOBLE SUD						
APPARTEMENTS ANCIENS						Evolution
MOYENNE	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
Surface	71 m ²	74 m ²	69 m ²	72 m ²	70 m ²	-
Prix au m ²	2 369 €	2 146 €	2 222 €	2 329 €	2 258 €	-3%
Prix de vente	174 900 €	159 100 €	154 400 €	166 800 €	157 400 €	-5,7%



Échirolles, où le prix du m² moyen perd -3,2%, concentre 36,2% des ventes avec une offre prédominante en 4 pièces (24,2%), pour un budget moyen de 162 300 € (-7,6%) pour une surface de 81 m², suivie de Pont-de-Claix (18,7%), où les 4 pièces sont majoritaires (36,1% du marché) et se vendent à 137 600 € (-5,1%) pour 75 m².

Eybens, seule ville où le prix du m² moyen connaît une hausse (+6,1%), rassemble 12,6% des ventes. Les 3 pièces dominent le marché (36,6%) avec un budget moyen de 165 000 €.

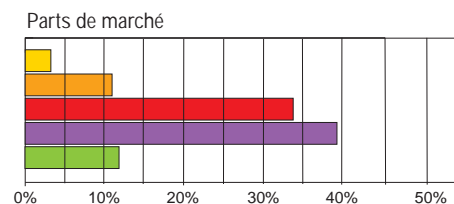
Vizille et Claix sont présentes (6,1% du marché chacune) avec un prix au m² respectivement en baisse de -4,9% et de -15,7%.

- Claix : 73 m² 2 709 €/m² (-4,9%)
- Echirolles : 71 m² 2 183 €/m² (-3,2%)
- Eybens : 69 m² 2 455 €/m² (6,1%)
- Le Pont-de-Claix : 67 m² 1 903 €/m² (-8,7%)
- Vaulnaveys-le-Haut : 57 m² 2 780 €/m² (-2,4%)
- Vif : 71 m² 2 698 €/m² (-6%)
- Vizille : 73 m² 1 837 €/m² (-15,7%)

GRENOBLE SUD			
APPARTEMENTS ANCIENS PAR TYPES			
PRIX AU m ²	2011	2012	%
STUDIOS/T1	2 449 €	2 631 €	7,4%
2 PIECES	2 396 €	2 472 €	3,2%
3 PIECES	2 525 €	2 361 €	-6,5%
4 PIECES	2 279 €	2 217 €	-2,7%
5 PIECES	2 065 €	1 957 €	-5,2%

GRENOBLE NORD (11% des transactions de l'Isère)

GRENOBLE NORD						
APPARTEMENTS ANCIENS						Evolution
MOYENNE	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
Surface	66 m ²	68 m ²	67 m ²	67 m ²	68 m ²	-
Prix au m ²	2 380 €	2 193 €	2 232 €	2 230 €	2 278 €	2,2%
Prix de vente	156 300 €	148 900 €	149 600 €	149 900 €	155 500 €	3,7%



30,5% des ventes du secteur sont réalisées sur Fontaine, principalement sur des 3 et 4 pièces, avec des prix moyens respectifs de 123 200 € (surface 59 m²) et 127 700 € (surface 70 m²). Viennent ensuite en volume, St Égrève (20,8%), cette ville est en 2^{ème} position départementale pour les ventes de 4 pièces, Seyssinet-Pariset (16%), Sassenage (12,3%).

Concernant les variations de prix au m², seuls Sassenage (+12%) et Voreppe (+4%) augmentent, contre de légères baisses de l'ordre de -1,1% à -1,4% pour les autres villes, à l'exception de Seyssins (-11,3%).

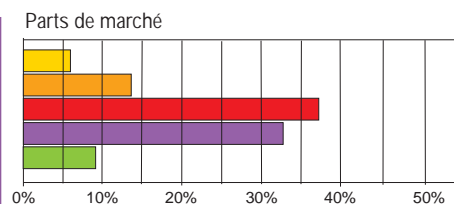
- Fontaine: 63 m² 2 012 €/m² (-1,2%)
- Fontanil-Cornillon: 67 m² 2 996 €/m²
- St Égrève: 75 m² 2 332 €/m² (-1,4%)
- St Martin-le-Vinoux: 64 m² 1 999 €/m² (-1,1%)
- Sassenage: 65 m² 2 527 €/m² (12,6%)
- Seyssinet-Pariset : 66 m² 2 274 €/m² (-0,5%)
- Seyssins : 82 m² 2 579 €/m² (-11,3%)
- Voreppe : 81 m² 2 476 €/m² (4,3%)

GRENOBLE NORD			
APPARTEMENTS ANCIENS PAR TYPES			
PRIX AU m ²	2011	2012	%
STUDIOS/T1	2 444 €	2 381 €	- 2,6%
2 PIECES	2 558 €	2 397 €	- 6,3%
3 PIECES	2 379 €	2 367 €	- 0,5%
4 PIECES	2 162 €	2 209 €	2,2%
5 PIECES	2 067 €	2 226 €	7,7%

RÉSULTATS PAR SECTEURS (SUITE)

GRENOBLE GRÉSIVAUDAN - VALLEE DU GRÉSIVAUDAN (12% des transactions)

GRENOBLE GRESIVAUDAN-VALLEE DU GRESIVAUDAN						
APPARTEMENTS ANCIENS						Evolution
MOYENNE	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
Surface	69 m ²	68 m ²	70 m ²	70 m ²	68 m ²	-
Prix au m ²	2 720 €	2 403 €	2 446 €	2 585 €	2 529 €	- 2,2%
Prix de vente	189 000 €	163 800 €	170 400 €	180 300 €	172 000 €	- 4,6%



Sur l'Isère, St Martin d'Hères est 2^{ème}, après Grenoble, en nombre de transactions (4,4% du marché Isérois). Avec 36% des ventes du secteur, elle devance Meylan (18,7%), La Tronche (7,6%), Villard-Bonnot et Domène (6% chacune).

St Martin d'Hères se situe juste après Grenoble sur le marché départemental des 4 pièces (6,6% des ventes iséroises) avec un budget moyen de 151 800 € (pour 70 m²), contre 182 600 € pour Grenoble.

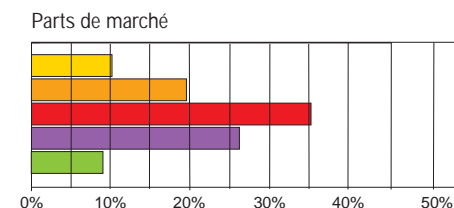
Ce type d'appartement atteint 262 700 € sur Meylan.

• Chapareillan :	76 m ²	1 880 €/m ²	
• Domène :	57 m ²	2 399 €/m ²	(5,3%)
• Gières :	68 m ²	2 839 €/m ²	(11,2%)
• La Tronche :	63 m ²	2 857 €/m ²	(6,7%)
• Le Versoud :	76 m ²	2 757 €/m ²	(-2,9%)
• Meylan :	77 m ²	3 065 €/m ²	(-0,6%)
• Pontcharra :	78 m ²	1 992 €/m ²	(8,1%)
• St Martin d'Hères :	61 m ²	2 174 €/m ²	(-0,1%)
• St Martin d'Uriage :	69 m ²	2 667 €/m ²	
• Villard-Bonnot :	66 m ²	2 098 €/m ²	(-10%)

GRENOBLE GRESIVAUDAN			
APPARTEMENTS ANCIENS PAR TYPES			
PRIX AU m ²	2011	2012	%
STUDIOS/T1	3 449 €	2 780 €	-19,4%
2 PIECES	2 840 €	2 687 €	-5,4%
3 PIECES	2 612 €	2 564 €	-1,8%
4 PIECES	2 483 €	2 509 €	1%
5 PIECES	2 559 €	2 338 €	-8,6%

VOIRONNAIS - ST MARCELLIN (8% des transactions de l'Isère)

VOIRONNAIS/SAINT-MARCELLIN						
APPARTEMENTS ANCIENS						Evolution
MOYENNE	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
Surface	67 m ²	71 m ²	73 m ²	69 m ²	68 m ²	-
Prix au m ²	1 901 €	1 753 €	1 781 €	1 820 €	1 802 €	- 1%
Prix de vente	127 400 €	124 000 €	130 300 €	125 400 €	122 200 €	- 2,6%



Sur l'Isère, Voiron passe à la 4^{ème} place en nombre de ventes. Sur le secteur, elle globalise 45,5% des ventes, suivie de St Marcellin (14%), de Rives (7,8%), Tullins et Moirans (5% chacune).

Sur Voiron, le marché des 3 pièces domine (30,7%) avec un prix moyen de 136 300 € (-4% par rapport à 2011), contre 114 900 € (+7%) pour St Marcellin, 119 700 € pour Tullins et 133 000 € pour Rives.

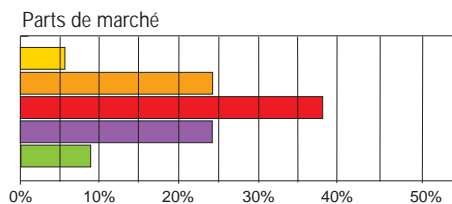
• Les Abrets :	67 m ²	1 397 €/m ²	(-1,9%)
• Moirans :	69 m ²	2 036 €/m ²	(18,8%)
• Rives :	72 m ²	1 889 €/m ²	(3,1%)
• St Marcellin :	63 m ²	1 572 €/m ²	(2,7%)
• Tullins :	66 m ²	1 838 €/m ²	(-4,1%)
• Vinay :	76 m ²	1 561 €/m ²	(-11,2%)
• Voiron :	68 m ²	1 958 €/m ²	(-3,5%)

VOIRONNAIS/SAINT-MARCELLIN			
APPARTEMENTS ANCIENS PAR TYPES			
PRIX AU m ²	2011	2012	%
STUDIOS/T1	1 952 €	1 678 €	- 14%
2 PIECES	1 879 €	1 848 €	- 1,6%
3 PIECES	1 852 €	1 823 €	- 1,6%
4 PIECES	1 844 €	1 842 €	- 0,1%
5 PIECES	1 626 €	1 647 €	1,3%

RÉSULTATS PAR SECTEURS (SUITE)

ISÈRE - RHODANIENNE (6% des transactions de l'Isère)

ISERE RHODANIENNE						
APPARTEMENTS ANCIENS						Evolution
MOYENNE	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
Surface	68 m ²	69 m ²	70 m ²	70 m ²	69 m ²	-
Prix au m ²	1 859 €	1 677 €	1 701 €	1 745 €	1 756 €	0,6%
Prix de vente	126 800 €	116 400 €	119 800 €	122 400 €	121 200 €	-1%



Dans le classement départemental, Vienne arrive en 3^{ème} position en volume de ventes (4% du marché isérois). 67% des ventes du secteur se réalisent sur Vienne.

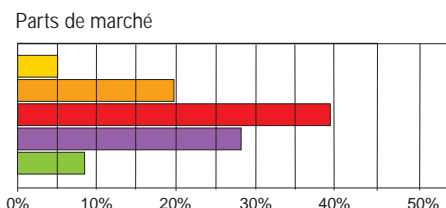
Les 3 pièces représentent (35,7% du marché) pour un budget moyen de 121 000 €. Les 2 et 4 pièces représentent 25% chacun, avec respectivement des prix moyens de 94 400 € et de 170 800 € (+6%). A noter qu'après Grenoble, Vienne domine le marché des 2 pièces sur l'Isère (11,1% des ventes iséroises). 19% des acquéreurs viennent du Rhône avec un budget moyen de 127 500 € (+4% par rapport à 2011) et 2% viennent de la Loire avec un budget de 111 500 €.

- Le Péage de Roussillon : 66 m² 1 481 €/m² (12,7%)
- Pont-Évêque : 60 m² 1 803 €/m² (13,4%)
- Roussillon : 63 m² 1 277 €/m² (-17,1%)
- Vienne : 70 m² 1 863 €/m² (3,3%)

ISERE RHODANIENNE			
APPARTEMENTS ANCIENS PAR TYPES			
PRIX AU m ²	2011	2012	%
STUDIOS/T1	1 834 €	1 526 €	-16,8%
2 PIECES	1 740 €	1 776 €	2,1%
3 PIECES	1 784 €	1 746 €	-2,1%
4 PIECES	1 730 €	1 835 €	6,1%
5 PIECES	1 649 €	1 635 €	-0,8%

NORD ISÈRE (7% des transactions de l'Isère)

NORD ISERE						
APPARTEMENTS ANCIENS						Evolution
MOYENNE	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
Surface	68 m ²	70 m ²	68 m ²	67 m ²	67 m ²	-
Prix au m ²	1 723 €	1 699 €	1 890 €	1 849 €	1 849 €	-3,6%
Prix de vente	116 700 €	118 700 €	128 800 €	124 200 €	124 200 €	-2,2%



35,7% des transactions du secteur sont réalisées à Bourgoin-Jallieu. Sur cette ville, les ventes de 4 pièces représentent 37,4% du marché avec un prix moyen de 140 900 € (-1,5%), contre 128 400 € (+3%) pour un 3 pièces (33% du marché). La Tour-du-Pin et Pont-de-Chérury rassemblent 7% des ventes chacune.

La part des acquéreurs du Rhône progresse (13%) pour un investissement moyen de -5% à 136 600 €. À noter, la part des acheteurs venant de l'Ain (2,8%, budget moyen 120 700 €).

- Bourgoin-Jallieu : 65 m² 1 911 €/m² (-0,9%)
- Crémieu : 56 m² 2 211 €/m² (16,9%)
- La Tour-du-Pin : 64 m² 1 531 €/m² (-8,1%)
- La Verpillière : 80 m² 1 765 €/m² (-7,9%)
- Pont-de-Cheruy : 63 m² 1 847 €/m² (-2,8%)
- St Clair-de-La-Tour : 61 m² 1 385 €/m²

NORD ISERE			
APPARTEMENTS ANCIENS PAR TYPES			
PRIX AU m ²	2011	2012	%
STUDIOS/T1	2 080 €	1 588 €	-23,7%
2 PIECES	2 058 €	1 988 €	-3,4%
3 PIECES	1 977 €	1 965 €	-0,6%
4 PIECES	1 806 €	1 769 €	-2%
5 PIECES	1 713 €	1 623 €	-5,3%

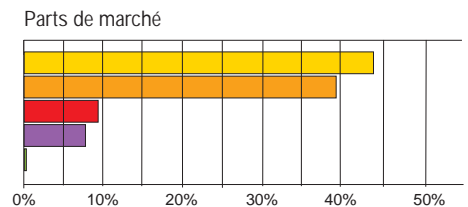
RÉSULTATS PAR SECTEURS (SUITE)

SECTEURS MONTAGNE

L'attention est attirée sur le fait que les statistiques établies ne tiennent pas compte de la valeur du mobilier. Or généralement, dans le secteur de la montagne, le mobilier joue un rôle important sur le prix du bien. Aussi, les résultats ci-après sont à nuancer.

MASSIF DE BELLEDONNE (2 % des transactions de l'Isère)

MASSIF DE BELLEDONNE						
APPARTEMENTS ANCIENS						Evolutions
MOYENNE	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
Surface	34 m ²	31 m ²	37 m ²	32 m ²	34 m ²	-
Prix au m ²	2 039 €	1 962 €	1 857 €	2 045 €	2 007 €	- 1,9%
Prix de vente	69 000 €	61 300 €	69 300 €	64 700 €	68 500 €	5,9%



Les ventes de studios représentent 43,8% du marché, suivies des 2 pièces (39,3%). 41,6% des transactions sont faites sur Chamrousse, 29,2% sur Les Adrets et 24,7% sur Allevard. Le marché d'Allevard enregistre principalement des ventes de 2 pièces avec un prix moyen de 59 000 € pour 37 m². Les Adrets se caractérisent par une prédominance des studios. Les ventes de studios et 2 pièces sont équilibrées sur Chamrousse.

Un studio à Chamrousse se vend en moyenne 55 300 € (26 m²) contre 40 800 € (20 m²) aux Adrets, alors qu'un 2 pièces est plus cher aux Adrets (84 100 €, 32 m²) qu'à Chamrousse (76 800 €, 34 m²). Les vendeurs sont essentiellement des retraités (32,4%). 53,4% des acquéreurs ont moins de 40 ans.

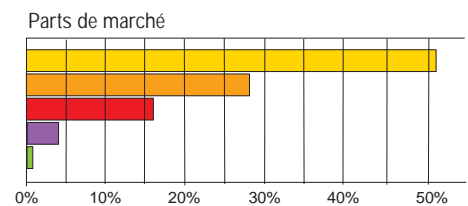
Plus de 61% des acquéreurs sont extérieurs à l'Isère dont 9 % issus du Rhône avec un budget de 55 500 €, 4,5% de la Savoie avec un budget de 49 260 €.

- Allevard : 45 m² 1 622 €/m² (-10,3%)
- Chamrousse : 36 m² 2 171 €/m² (2%)
- Les Adrets : 25 m² 2 267 €/m² (-3,9%)

MASSIF DE BELLEDONNE			
APPARTEMENTS ANCIENS PAR TYPES			
PRIX AU m ²	2011	2012	%
STUDIOS/T1	2 030 €	1 967 €	- 3,1%
2 PIECES	1 987 €	2 107 €	6%
3 PIECES	2 279 €	2 128 €	- 6,6%
4 PIECES	-	-	-
5 PIECES	-	-	-

MASSIF DE L'OISANS (5 % des transactions de l'Isère)

MASSIF DE L'OISANS						
APPARTEMENTS ANCIENS						Evolution
MOYENNE	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
Surface	35 m ²	33 m ²	33 m ²	34 m ²	34 m ²	-
Prix au m ²	3 243 €	2 819 €	2 777 €	3 062 €	3 178 €	3,8%
Prix de vente	113 300 €	94 000 €	92 400 €	104 700 €	108 500 €	3,7%



MASSIF DE L'OISANS			
APPARTEMENTS ANCIENS PAR TYPES			
PRIX AU m ²	2011	2012	%
STUDIOS/T1	2 733 €	2 958 €	8,2%
2 PIECES	2 782 €	3 191 €	14,7%
3 PIECES	3 185 €	3 744 €	17,6%
4 PIECES	-	-	-
5 PIECES	-	-	-

L'offre porte essentiellement sur des studios (50,8%). Huez concentre 34,5% des ventes, Mont-de-Lans accueille 32,4%, suivies de Venosc 12,7% et Auris 8,4%. Sur Huez, 53% des ventes portent sur des studios. Le budget est de 88 700 € (-2,2%).

En comparaison, les prix sur Mont-de-Lans sont moins chers : 64 500 € (-3,4%).

L'âge moyen des acquéreurs est de 48 ans. La part des acquéreurs étrangers est de 4,5% avec un budget moyen de 196 000 €.

- Auris : 35 m² 2 106 €/m² (-13,3%)
- Huez : 33 m² 3 906 €/m² (1,1%)
- Mont-de-Lans : 31 m² 3 099 €/m² (5%)
- Venosc : 35 m² 2 962 €/m² (3,3%)

A NOTER

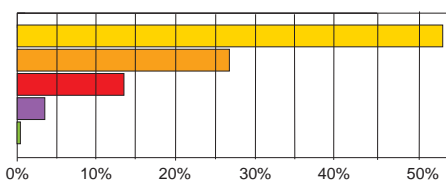
- 74,6% des ventes sont réalisées auprès des non isérois : 13,6% viennent du Rhône, 9% de l'Île de France, 7,9% de La Loire et 3,4% de La Drôme.
- La part des acquéreurs étrangers se situe à 4,5% (2 fois moins qu'en 2007), avec un budget moyen de 196 000 €
1,1% sont Italiens,
2,3% sont anglais.

RÉSULTATS PAR SECTEURS (SUITE)

MASSIF DU VERCORS (3% des transactions de l'Isère)

MASSIF DU VERCORS						
APPARTEMENTS ANCIENS						Evolution
MOYENNE	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
Surface	35 m ²	37 m ²	41 m ²	39 m ²	34 m ²	-
Prix au m ²	2 358 €	2 235 €	2 394 €	2 140 €	2 147 €	0,3%
Prix de vente	82 600 €	82 900 €	97 600 €	82 500 €	73 700 €	- 10,6%

Parts de marché



MASSIF DU VERCORS			
APPARTEMENTS ANCIENS PAR TYPES			
PRIX AU m ²	2011	2012	%
STUDIOS/T1	1 968 €	1 981 €	0,7%
2 PIECES	2 068 €	2 273 €	9,9%
3 PIECES	2 194 €	1 992 €	- 9,2%
4 PIECES	-	-	-
5 PIECES	-	-	-

Les studios représentent 55% du marché, les 2 pièces 26,6% et les 3 pièces 13,8%.

Villard de Lans globalise 56,8% des ventes avec 59,7% de parts de marché pour les studios (budget moyen 47 700 €, 24 m²).

Un appartement de 2 pièces (19,4% du marché, 39 m²) se vend 83 300 €.

Lans-en-Vercors et Autrans détiennent 13% des ventes chacune.

58,5% des acheteurs sont non isérois : 19,8% viennent du Rhône (budget moyen 64 000 €), 6,6% de la Drôme (budget 78 000 €), 5,7% de l'île de France (budget 58 700 €) et 4,7% du Gard (budget 45 400 €).

- Autrans : 46 m² 2 370 €/m²
- Gresse-en-Vercors : 30 m² 1 544 €/m² (5,3%)
- Lans-en-Vercors : 29 m² 2 299 €/m²
- Villard-de-Lans : 35 m² 2 147 €/m² (-1,8%)

MASSIF DE LA CHARTREUSE (1% des transactions de l'Isère)

MASSIF DE LA CHARTREUSE						
APPARTEMENTS ANCIENS						Evolution
MOYENNE	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
Surface	49 m ²	47 m ²	59 m ²	47 m ²	47 m ²	-
Prix au m ²	1 833 €	1 802 €	1 910 €	1 872 €	1 930 €	3,1%
Prix de vente	89 700 €	84 300 €	111 900 €	87 900 €	90 000 €	2,4%

Compte tenu du faible taux de mutations, les prix sont donnés à titre indicatif.

- St Laurent-du-Pont: 50 m² 1 874 €/m²

LA BIÈVRE (1% des transactions de l'Isère)

LA BIÈVRE						
APPARTEMENTS ANCIENS						Evolution
MOYENNE	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
Surface	72 m ²	67 m ²	70 m ²	75 m ²	65 m ²	-
Prix au m ²	1 480 €	1 513 €	1 497 €	1 354 €	1 359 €	0,4%
Prix de vente	107 080 €	101 960 €	104 100 €	101 600 €	88 300 €	- 13,1%

Compte tenu du faible taux de mutations, les prix sont donnés à titre indicatif.

- La Côte St André: 56 m² 1 464 €/m² (2,1%)

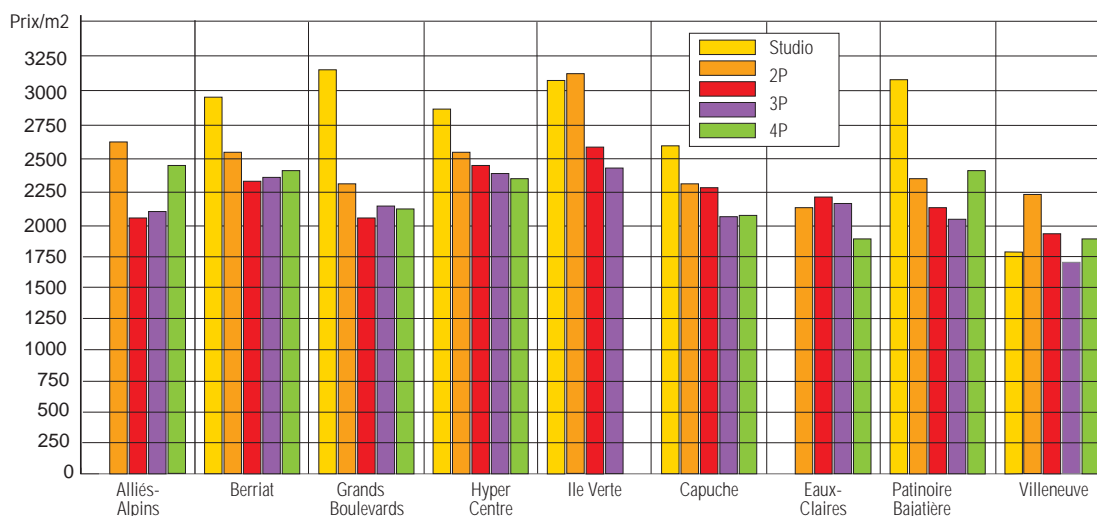
EXTRAIT DE PRIX MOYEN AU M² PAR SECTEUR

L'ISERE	2011	2012	Évolution 2011/2012
L'ISERE	2 251 €	2 255 €	0,2 %
GRENOBLE VILLE	2 388 €	2 385 €	-0,1 %
GRENOBLE SUD	2 329 €	2 258 €	-3 %
CLAIX	2 848 €	2 709 €	-4,9 %
ECHIROLLES	2 256 €	2 183 €	-3,2 %
EYBENS	2 313 €	2 455 €	6,1 %
LE PONT-DE-CLAIX	2 085 €	1 903 €	-8,7 %
VIF	2 871 €	2 698 €	-6 %
VIZILLE	2 178 €	1 837 €	-15,7 %
GRENOBLE NORD	2 230 €	2 278 €	2,2 %
FONTAINE	2 036 €	2 012 €	-1,2 %
SASSENAGE	2 245 €	2 527 €	12,6 %
SEYSSINET-PARISSET	2 285 €	2 274 €	-0,5 %
ST EGREVE	2 365 €	2 332 €	-1,4 %
ST MARTIN-LE-VINOUX	2 022 €	1 999 €	-1,1 %
SEYSSINS	2 907 €	2 579 €	-11,3 %
VOREPPE	2 373 €	2 476 €	4,3 %
GRENOBLE GRESIVAUDAN - VALLEE DU GRESIVAUDAN	2 585 €	2 529 €	-2,2 %
CROLLES	2 634 €	-	-
DOMENE	2 278 €	2 399 €	5,3 %
GIERES	2 552 €	2 839 €	11,2 %
LA TRONCHE	2 678 €	2 857 €	6,7 %
FROGES	2 646 €	-	-
MEYLAN	3 083 €	3 065 €	-0,6 %
PONTCHARRA	1 842 €	1 992 €	8,1 %
ST MARTIN-D'HERES	2 176 €	2 174 €	-0,1 %
VILLARD-BONNOT	2 330 €	2 098 €	-10 %
MASSIF DE BELLEDONNE - CHAMROUSSE	2 045 €	2 007 €	-1,9 %
ALLEVARD	1 808 €	1 622 €	-10,3 %
CHAMROUSSE	2 128 €	2 171 €	2 %
LES ADRETS	2 360 €	2 267 €	-3,9 %
MASSIF DE L'OISANS - SUD DAUPHINE	3 062 €	3 178 €	3,8 %
AURIS	2 430 €	2 106 €	-13,3 %
HUEZ	3 862 €	3 906 €	1,1 %
MONT-DE-LANS	2 951 €	3 099 €	5 %
VENOSC	2 866 €	2 962 €	3,3 %
MASSIF DU VERCORS	2 140 €	2 147 €	0,3 %
AUTRANS	-	2 370 €	-
CORRENÇON-EN-VERCORS	2 868 €	-	-
GRESSE-EN-VERCORS	1 466 €	1 544 €	5,3 %
LANS-EN-VERCORS	2 608 €	2 299 €	-11,8 %
VILLARD-DE-LANS	2 186 €	2 147 €	-1,8 %
NORD ISERE	1 890 €	1 849 €	-2,2 %
BOURGOIN-JALLIEU	1 928 €	1 911 €	-0,9 %
CHARVIEU-CHAVAGNEUX	1 930 €	-	-
LA TOUR DU PIN	1 666 €	1 531 €	-8,1 %
LA VERPILLIÈRE	1 916 €	1 765 €	-7,9 %
PONT-DE-CHERUY	1 901 €	1 847 €	-2,8 %
VILLEFONTAINE	1 763 €	1 843 €	4,5 %
ISERE RHODANIENNE	1 745 €	1 756 €	0,6 %
LE PÉAGE-DE-ROUSSILLON	1 314 €	1 481 €	12,7 %
ROUSSILLON	1 540 €	1 277 €	-17,1 %
VIENNE	1 803 €	1 863 €	3,3 %
VOIRONNAIS - ST MARCELLIN	1 820 €	1 802 €	-1 %
MOIRANS	1 714 €	2 036 €	18,8 %
RIVES	1 833 €	1 889 €	3,1 %
ST MARCELLIN	1 531 €	1 572 €	2,7 %
TULLINS	1 917 €	1 838 €	-4,1 %
VOIRON	2 030 €	1 958 €	-3,5 %
LA BIÈVRE	1 354 €	1 359 €	0,4 %

BUDGET PAR TYPES D'APPARTEMENTS EN VILLE

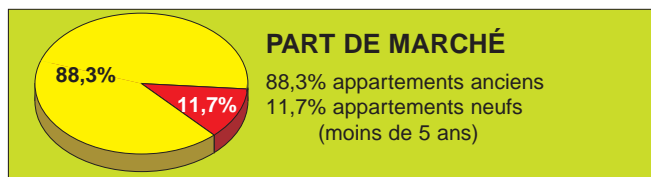
SECTEURS - VILLES - QUARTIERS	STUDIO €	2 P+C €	3 P+C €	4 P+C €	5 P+C €
GRENOBLE	70 400	110 900	148 200	182 600	252 900
Alliés - Alps	59 700	99 000	117 900	153 200	-
Patinoire - Bajatière	65 900	96 400	134 000	159 000	204 700
Villeneuve - Village Olympique	44 900	98 300	130 100	121 900	156 800
Berriat	70 500	106 100	157 700	216 800	257 100
Grands Boulevards	69 400	104 900	138 800	191 300	227 800
Hyper Centre	78 700	127 000	189 300	240 500	327 700
Ile Verte	82 400	124 000	171 100	232 200	305 800
La Capuche	67 900	106 500	133 400	143 800	220 700
Les Eaux Claires	69 900	93 800	125 600	155 400	214 400
GRENOBLE SUD	85 500	118 500	157 600	174 500	204 500
CLAIX	-	-	203 600	212 500	-
ECHIROLLES	78 100	121 100	154 500	162 300	213 700
EYBENS	-	-	165 000	196 700	-
LE PONT DE CLAIX	-	92 000	125 000	137 600	164 700
GRENOBLE NORD	72 200	114 400	146 600	163 100	212 200
FONTAINE	64 500	114 800	123 200	127 700	184 600
ST EGREVE	-	-	147 900	167 700	248 200
SASSENAGE	-	100 700	188 500	170 500	-
SEYSSINET- PARISSET	-	-	133 200	169 300	187 700
VOREPPE	-	-	159 700	223 900	-
GRENOBLE GRESIVAUDAN - VALLEE DU GRESIVAUDAN	70 700	127 200	168 600	193 200	250 200
DOMÈNE	-	-	137 900	164 500	-
GIERES	-	-	199 300	222 700	-
MEYLAN	90 500	178 300	227 900	262 700	298 400
ST MARTIN-D'HERES	62 600	104 400	131 500	151 800	151 700
LA TRONCHE	-	136 100	198 600	231 300	-
VILLARD-BONNOT	-	-	144 700	147 600	-
ISERE RHODANIENNE	56 300	91 200	115 400	153 800	178 300
VIENNE	58 000	94 400	121 000	170 800	198 000
Centre Ville	-	95 300	130 500	199 900	-
Estressin Vienne Nord	-	-	99 700	-	-
NORD ISERE	74 000	89 100	127 900	142 300	160 300
BOURGOIN-JALLIEU	-	86 200	128 300	140 900	169 300
Centre Ville	-	87 500	150 700	183 000	-
VOIRONNAIS - SAINT MARCELLIN	61 500	89 000	124 900	152 500	166 400
RIVES	-	-	133 000	177 300	-
ST MARCELLIN	-	69 500	114 900	-	-
VOIRON	63 400	100 300	136 200	171 300	176 900

Prix/m² par type d'appartement par quartiers de Grenoble



LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS

RÉSULTATS DÉPARTEMENTAUX 2012



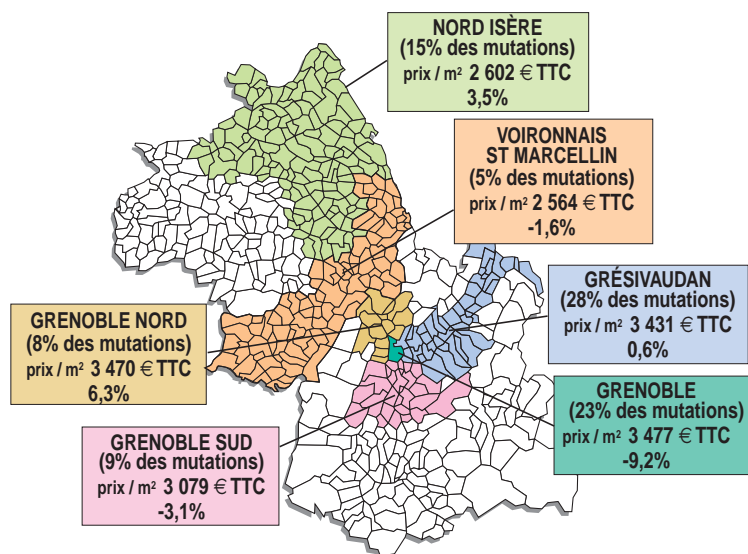
Un appartement est réputé neuf si la vente est soumise dans sa totalité ou en partie à la TVA ou s'il est vendu en état futur d'achèvement (vente sur plan).

Constats 2012

La part du neuf représente 11,7% du nombre total d'appartements vendus dans le département.

La vente des appartements de 3 pièces est prédominante avec 43,8% du marché.

Les 2 pièces concentrent 27,9% des ventes, suivies des 4 pièces (19,1%) ; en dernière place les 5 pièces et les studios.



Répartition des ventes par tranches de prix



Les secteurs de Grenoble, Grenoble Sud, Grenoble Nord, Grésivaudan, Nord Isère et Voironnais-St Marcellin concentrent 88% des ventes.

Sur l'Isère, alors que le prix du m² pour les appartements dans l'ancien gagne 0,2% en 2012, celui des appartements neufs diminue de -0,9%.

Dans ce marché, les professions intermédiaires et les cadres supérieurs sont particulièrement actifs tant en qualité de vendeurs que d'acquéreurs.

RÉSULTATS DÉPARTEMENTAUX sur 5 ans

APPARTEMENTS NEUFS							Évolution
SECTEURS	Moyenne	2008	2009	2010	2011	2012	2011/2012
L'ISÈRE	Prix m ² TTC	3 026 €	2 981 €	2 983 €	3 206 €	3 176 €	- 0,9%
	surf. hab	66 m ²	67 m ²	66 m ²	65 m ²	62 m ²	- 4,6%
GRENOBLE	Prix m ² TTC	3 335 €	3 211 €	3 708 €	3 830 €	3 477 €	- 9,2%
	surf. hab	66 m ²	70 m ²	55 m ²	63 m ²	60 m ²	- 4,8%
GRENOBLE SUD	Prix m ² TTC	3 229 €	2 948 €	2 760 €	3 179 €	3 079 €	- 3,1%
	surf. hab	61 m ²	69 m ²	73 m ²	61 m ²	63 m ²	3,3%
GRENOBLE NORD	Prix m ² TTC	3 275 €	2 980 €	3 041 €	3 264 €	3 470 €	6,3%
	surf. hab	72 m ²	67 m ²	68 m ²	69 m ²	62 m ²	- 10,1%
GRENOBLE GRÉSIVAUDAN VALLEE DU GRÉSIVAUDAN	Prix m ² TTC	3 318 €	3 394 €	3 161 €	3 412 €	3 431 €	0,6%
	surf. hab	71 m ²	65 m ²	68 m ²	64 m ²	64 m ²	-
VOIRONNAIS ST MARCELLIN	Prix m ² TTC	2 664 €	2 578 €	2 560 €	2 607 €	2 564 €	- 1,6%
	surf. hab	65 m ²	68 m ²	71 m ²	75 m ²	68 m ²	- 9,3%
MASSIF DE BELLEDONNE	Prix m ² TTC	-	-	2 890 €	3 231 €	-	-
	surf. hab	-	-	63 m ²	59 m ²	-	-
NORD ISÈRE	Prix m ² TTC	2 550 €	2 406 €	2 414 €	2 513 €	2 602 €	3,5%
	surf. hab	63 m ²	65 m ²	62 m ²	65 m ²	59 m ²	- 9,2%
ISÈRE-RHODANIENNE	Prix m ² TTC	2 682 €	2 296 €	2 377 €	2 456 €	2 529 €	3%
	surf. hab	76 m ²	76 m ²	72 m ²	74 m ²	64 m ²	- 13,5%

EXTRAIT DE PRIX MOYEN AU M2 PAR VILLE - 2012

RÉSULTATS PAR SECTEUR - En volume

Grenoble Grésivaudan (28% des ventes)

54,7% des ventes portent sur des 3 pièces, 24,5% sur des 2 pièces et 18% sur des 5 pièces. Gières et St Martin-d'Hères totalisent chacune 22,3% des ventes, suivie de Poncharra (12,2%), Montbonnot-St Martin (9,3%) et La Terrasse (7,2%).

Grenoble (23% des ventes)

34,2% des ventes portent sur des 3 pièces, la part de marché des studios, 2 pièces et 4 pièces est équilibrée en volume (20,2 chacune). A noter, que 43% des ventes sont réalisées dans le quartier Patinoire-Bajatière, principalement des studios (40,8%), suivis des 2 pièces (26,5%) et des 3 pièces (22,4%).

Nord Isère (15% des ventes)

46,1% des ventes portent sur des 3 pièces, 40,8% sur des 2 pièces et 11,9% sur les 4 pièces. Bourgoin-Jallieu et La Verpillière sont prédominantes sur le marché (26% chacune). Sur Bourgoin les ventes de 3 pièces sont majoritaires (55,6%), alors qu'à La Verpillière les parts de marché sont équilibrées entre les 2 pièces et les 3 pièces (45% chacune).

Grenoble Sud (9% des ventes)

50% des transactions sont réalisées sur Échirolles, principalement sur des 2 pièces (40,9%), puis les 3 et 4 pièces (22,7% de parts de marchés respectives).

Grenoble Nord (8% des ventes)

St Martin-Le-Vinoux détient 50% du marché principalement concentré sur les 3 et 4 pièces.

Isère Rhodanienne (7% des ventes)

Vienne absorbe 78% des ventes. Le marché des 2 pièces étant prédominant (43%), suivi des 3 pièces (32%) et 4 pièces (25%).

Voironnais-St Marcellin (5% des ventes).

Coublevie se distingue (1/3 des ventes).

SECTEURS	STUDIO	2 P+C	3 P+C	4 P+C	5 P+C
ISÈRE	4 097 €/m ²	3 293 €/m ²	3 111 €/m ²	3 056 €/m ²	3 450 €/m ²
GRENOBLE	4 299 €/m ²	3 711 €/m ²	3 256 €/m ²	3 248 €/m ²	4 009 €/m ²
GRENOBLE GRESIVAUDAN - VALLEE DU GRESIVAUDAN	-	3 867 €/m ²	3 361 €/m ²	3 266 €/m ²	-
Gières	-	4 201 €/m ²	4 025 €/m ²	-	-
St Martin-d'Hères	-	-	3 110 €/m ²	2 830 €/m ²	-
GRENOBLE NORD	-	3 543 €/m ²	3 427 €/m ²	3 442 €/m ²	-
St Martin-Le-Vinoux	-	-	3 207 €/m ²	3 352 €/m ²	-
GRENOBLE SUD	-	3 191 €/m ²	3 194 €/m ²	2 759 €/m ²	-
Echirolles	-	3 010 €/m ²	2 652 €/m ²	2 482 €/m ²	-
NORD ISERE	-	2 704 €/m ²	2 517 €/m ²	2 649 €/m ²	-
Bourgoin-Jallieu	-	-	2 274 €/m ²	-	-
La Verpillière	-	3 067 €/m ²	2 801 €/m ²	-	-
VOIRONNAIS - SAINT MARCELLIN	-	2 971 €/m ²	2 617 €/m ²	2 385 €/m ²	-

Grenoble (23% des ventes) : 60 m² 3 477 €/m²

Grenoble Grésivaudan (28% des ventes)

• Gières	: 58 m ²	4 095 €/m ²
• La Terrasse	: 64 m ²	3 422 €/m ²
• Montbonnot - St Martin	: 61 m ²	4 233 €/m ²
• Pontcharra	: 61 m ²	2 813 €/m ²
• St Martin d'Hères	: 70 m ²	2 994 €/m ²
• Tencin	: 63 m ²	2 839 €/m ²

Grenoble Sud (9% des ventes)

• Echirolles	: 59 m ²	2 773 €/m ²
• Vif	: 71 m ²	3 315 €/m ²

Grenoble Nord (8% des ventes)

• St Martin-Le-Vinoux : 60 m² 3 387 €/m²

Voironnais - St Marcellin (5% des ventes)

• Coublevie	: 64 m ²	3 020 €/m ²
• La Buisse	: 74 m ²	2 526 €/m ²

Isère Rhodanienne (7% des ventes)

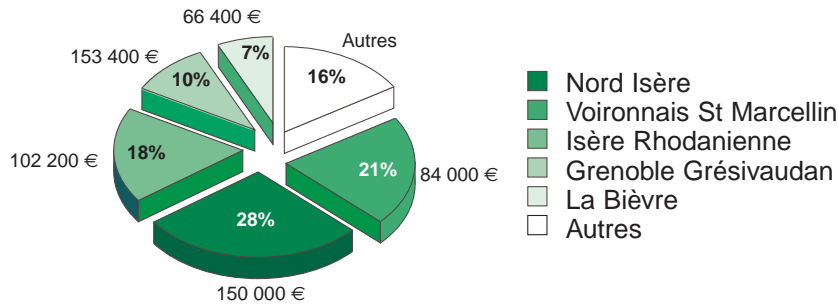
• Vienne : 62 m² 2 518 €/m²

Nord Isère (15% des ventes)

• Bourgoin-Jallieu	: 69 m ²	2 447 €/m ²
• L'Isle-d'Abeau	: 48 m ²	2 541 €/m ²
• La Verpillière	: 54 m ²	2 910 €/m ²
• Valencin	: 58 m ²	2 523 €/m ²

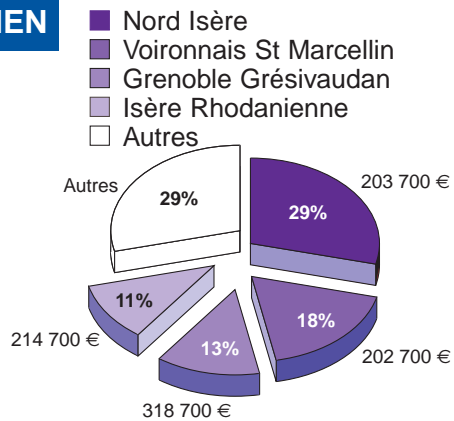
OÙ ACHÈTE-T-ON ?

Terrains

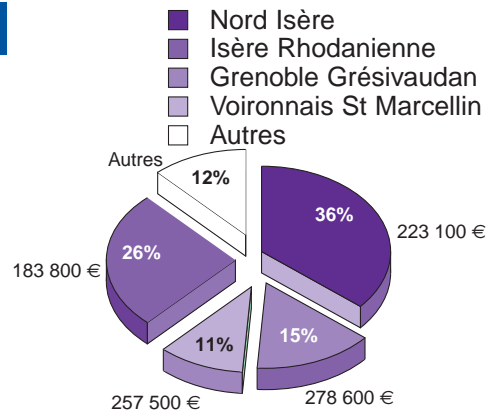


Maisons

ANCIEN

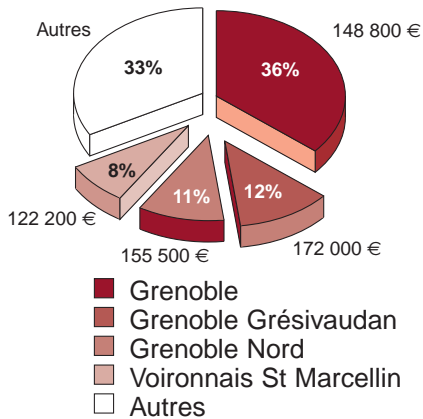


NEUF

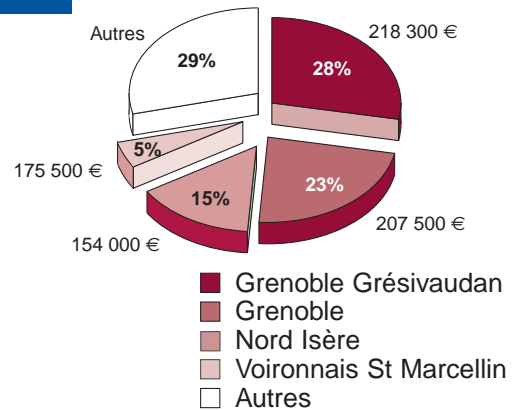


Appartements

ANCIEN



NEUF



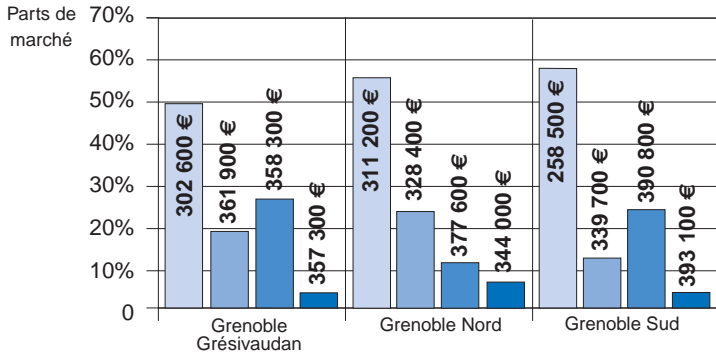
PROVENANCE DES ACQUÉREURS

tous types de biens confondus

- 79,8% des acquéreurs de l'Isère viennent de l'Isère.
- 9,8% sont originaires du Rhône.
- 1,9% de la Savoie.
- 1,6% de l'Île de France.
- 1% de la Drôme.

COMPARATIF PRIX / ANNÉES DE CONSTRUCTION

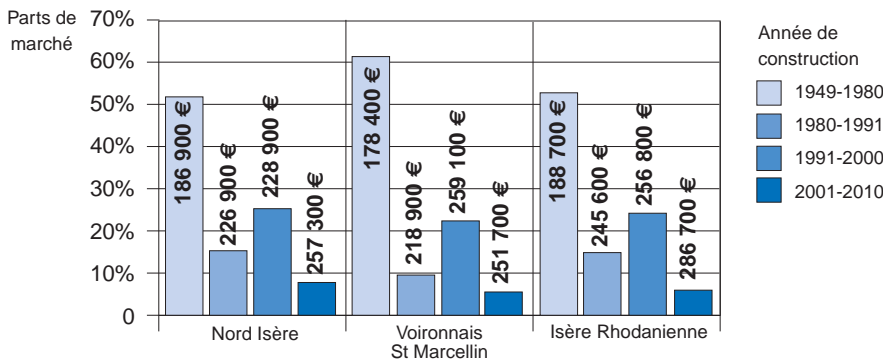
Maisons - agglomération grenobloise



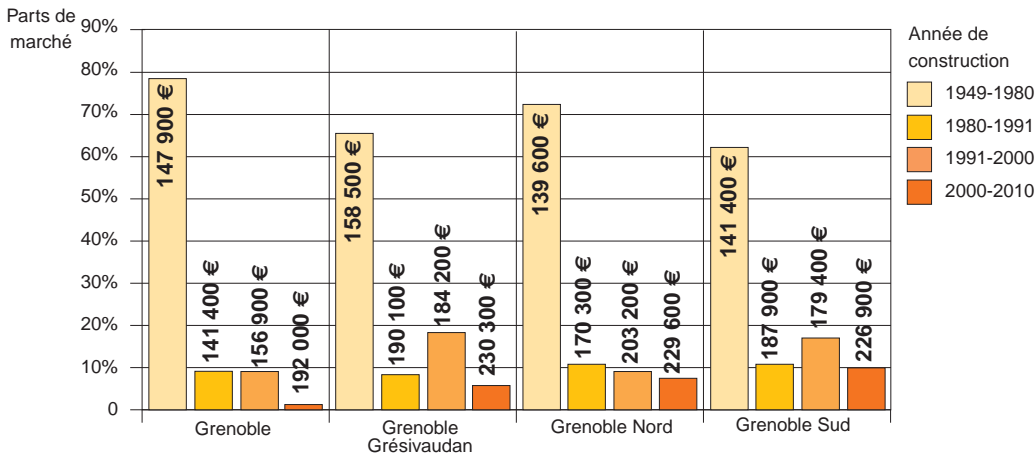
OBSERVATIONS

- Les écarts de prix entre les maisons les plus anciennes et les plus récentes sont variables d'un secteur à l'autre.
- Grenoble Grésivaudan (59 300 €)
- Grenoble Nord (66 400 €)
- Grenoble Sud (134 600 €).
- Isère Rhodanienne (98 000 €).

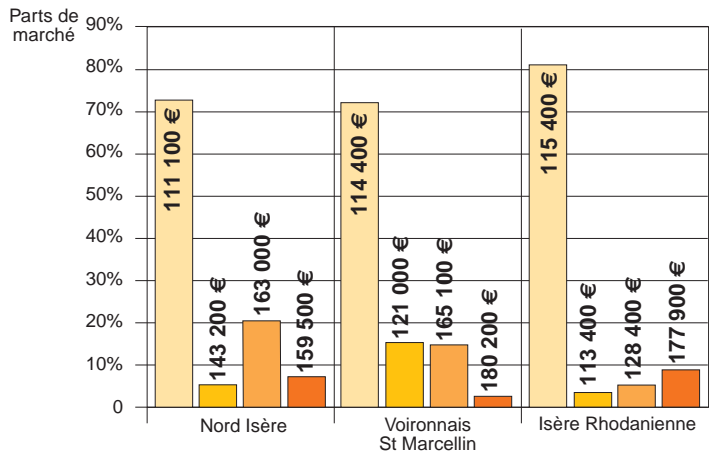
Maisons - nord du département



Appartements - agglomération grenobloise



Appartements - nord du département

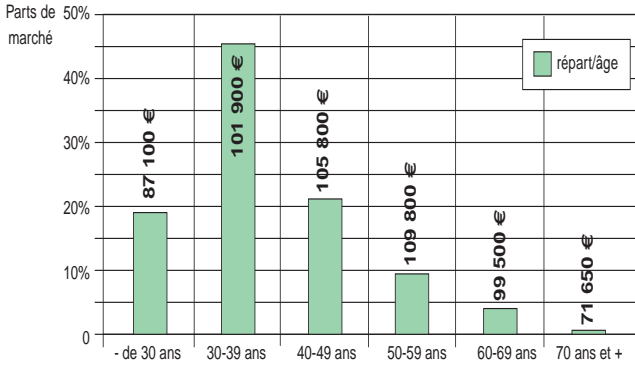


OBSERVATIONS

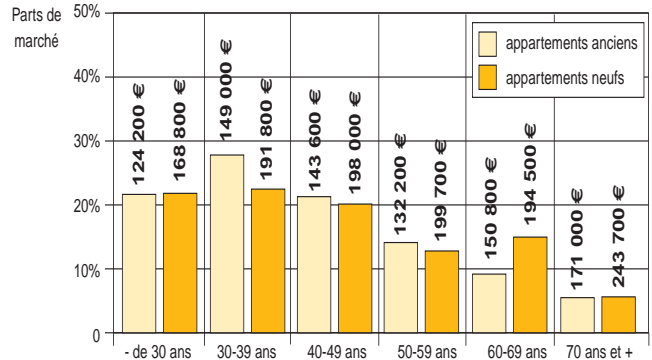
- Les écarts de prix entre les appartements les plus anciens et les plus récents sont très variables d'un secteur à l'autre :
- Grenoble Nord (90 000 €)
- Grenoble (50 600 €)
- Grenoble Grésivaudan (71 800 €)
- Voironnais St Marcellin (65 800 €)

ÂGE DES ACQUÉREURS / TYPES DE BIENS

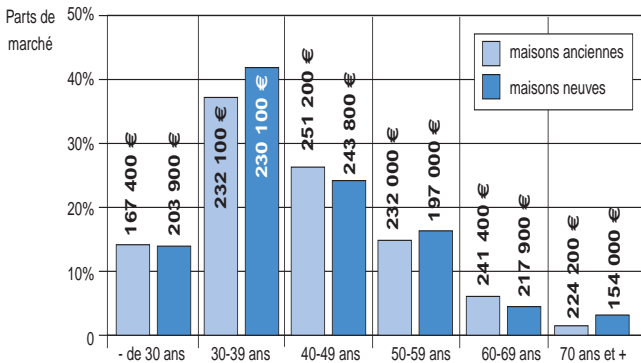
TERRAINS 2012



APPARTEMENTS 2012

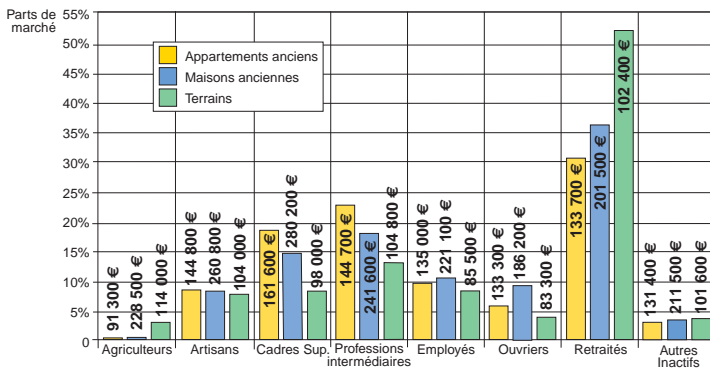


MAISONS 2012



PROFIL DES ACQUÉREURS ET DES VENDEURS

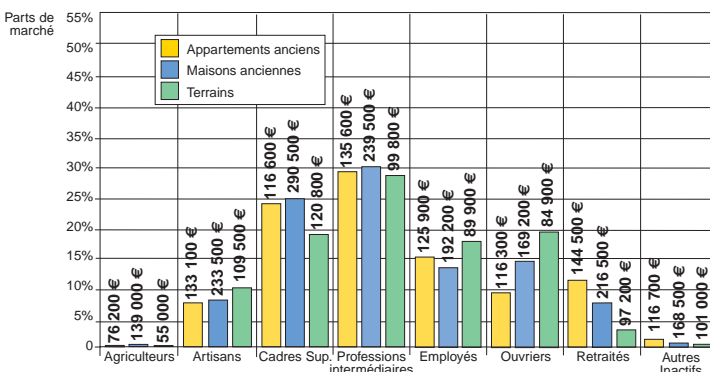
VENDEURS 2012



OBSERVATIONS

- Tous biens confondus, les vendeurs sont en majorité des retraités.
- Les ouvriers et les artisans investissent principalement dans les terrains à bâtir.
- Les cadres privilégient aussi bien la maison individuelle que l'appartement.
- Les professions intermédiaires sont présents sur les 3 types de biens.

ACQUÉREURS 2012





**10, rue Jean Moulin
38180 SEYSSINS**

