

# CHAMBRE DES NOTAIRES DE L'ISÈRE : 2015, UN REDÉMARRAGE DU MARCHÉ IMMOBILIER

**Il y a de la reprise en l'air ! Le marché immobilier en 2015 s'est montré dynamique en Isère avec une nette amélioration des volumes globaux de transactions dans l'ancien tandis que les prix tendent à se stabiliser voir à diminuer pour revenir à ceux de mi-2005 (hors terrain.) Tel est le premier bilan pour l'année 2015 de la Chambre des notaires de l'Isère.**

Après quatre années de vaches maigres, le marché immobilier isérois retrouve des couleurs. « L'année 2015 marque une nette amélioration du volume global des transactions particulièrement dans l'ancien », note David Ambrosiano, président de la Chambre des notaires de l'Isère. Et pour cause ! « Durant les



M<sup>r</sup> David Ambrosiano, président de la chambre des notaires de l'Isère, M<sup>r</sup> Gabriel Nallet et M<sup>r</sup> Franck Vandeemput

quatre dernières années, de nombreux acquéreurs s'attendaient à une baisse conséquente des prix qui ne s'est pas produite. A contrario, nous avons observé des corrections en douceur. » La baisse des taux d'intérêt associés à une correction progressive des prix n'a pourtant pas incité les acquéreurs à revenir sur le marché, du moins dans un premier

temps. Quant aux investisseurs, la multiplication des réglementations ainsi que de mesures fiscales peu avantageuses dans l'ancien les ont un peu lassés.

2015 amorce une nouvelle dynamique. Les investisseurs se sont reportés sur le neuf, le dispositif Pinel jouant ainsi son effet de booster ! La hausse des taux d'intérêt au

printemps 2015 a joué un effet psychologique sur les acquéreurs pour qu'ils se décident à réaliser leur projet d'acquisition. Au niveau du département, le Nord-Isère reste particulièrement attractif en terme de prix avec un prix médian de 1 770 €/m<sup>2</sup> dans les appartements anciens tout comme le Voironnais (1 690 €/m<sup>2</sup>) contre 2 430 €/m<sup>2</sup> dans le Grésivaudan et 2 200 €/m<sup>2</sup> sur Grenoble intra-muros. Le prix médian en Isère s'élève à 2 070 €/m<sup>2</sup> (en baisse de 2,6%) pour les appartements anciens et à 201 000 € pour les maisons dans l'ancien en recul de 2,7 %. Pour 2016, l'évolution des taux d'intérêt va être déterminante et peuvent influencer significativement les transactions soit à la hausse ou à la baisse. Mais une chose est sûre pour les notaires : « 2016, et plus que jamais, c'est le moment d'acheter ! »

■ Laurent Marchandiau

## FPI ALPES : REPRISE TIMORÉE POUR LE MARCHÉ GRENOBLOIS

**Fédérant 37 membres répartis sur cinq départements, la FPI Alpes a dressé son bilan annuel marqué par un redémarrage timide des réservations immobilières sur le marché grenoblois avec toutefois une augmentation des ventes en bloc. Explications.**

Le marché immobilier grenoblois reprend progressivement des couleurs, mais est encore loin des niveaux escomptés avant crise. Tel est le bilan dressé par la Fédération des Promoteurs Immobiliers Alpes (FPI Alpes) en ce début d'année 2016. Focalisé uniquement sur les réservations et les mises en vente dans le neuf, la Fédération (rassemblant 37 membres répartis sur la Drôme, l'Isère, les Hautes-Alpes et les deux Savoie) a livré à travers son

observatoire, le CECIM, ses résultats pour 2015 concernant le bassin grenoblois. Alors que le national enregistre une hausse de 10 % des réservations (115 000 logements) et de 7 % des mises en chantier (375 000), le marché immobilier grenoblois se veut légèrement en retrait avec un redémarrage en douceur.

Timide voir timorée, l'activité immobilière « reste en deçà des valeurs régionales », note Olivier Gallais, président de la FPI Alpes. Alors que sur Rhône-Alpes, les réservations augmentent de 18 %, l'agglomération grenobloise enregistre une hausse de 9 % des réservations (843 à fin octobre 2015) tandis que les mises en vente sont à + 68 % par rapport à 2014. Les prix se stabilisent avec une baisse de 3 % pour un prix moyen de l'ordre de 3378 €/m<sup>2</sup> TTC (hors stationnement). Quant aux ventes en blocs, c'est-à-dire auprès de bailleurs



Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.

sociaux, elles progressent de 315 % ! « Cela traduit bien l'orientation politique prise, en 2014, par la Ville et la Métropole. Les élus demandent aujourd'hui plus de logements sociaux dans les projets alors que parallèlement, ces mêmes élus et

les bailleurs sociaux grenoblois souhaitent réduire la part de Vefa dans la production de logement social », indique Olivier Gallais. A noter que le délai d'écoulement (DPE) revient dans la norme passant de 16,9 mois en 2014 à 10,2 mois en 2015. Cependant, la FPI Alpes regrette de ne pas avoir plus de grands projets structurants sur la métropole. « De nombreux projets sont attribués aux bailleurs qui font de l'accession sans oublier l'annulation du PLU (plan local d'urbanisme) de Saint-Martin-d'Hères qui a eu pour effet d'annuler les permis de construction en cours. » Après une année placée sous le signe de l'amélioration, 2016 se veut déterminante pour les promoteurs, qui verra ou non la reprise pérenne du marché immobilier.

■ L. M.