

Table ronde de l'immo 2016

Depuis plus de vingt ans, Les Affiches organisent une table ronde réunissant une fois dans l'année les principaux acteurs du marché de l'immobilier en Isère. Élus, professionnels, bailleurs sociaux... chacun apporte son point de vue sur un sujet qui est souvent au cœur des préoccupations des habitants de notre département.

par Caroline Fouché et Pierre Guerry

La table ronde des Affiches de Grenoble et du Dauphiné consacrée au marché isérois de l'immobilier est évidemment une occasion de prendre le pouls de l'activité immobilière, d'observer l'évolution du nombre de transactions et des prix sur les différents secteurs géographiques, grâce aux chiffres fournis par les professionnels participant à ce rendez-vous annuel. Des tendances qui sont ensuite largement commentées par les intervenants. Mais

cette rencontre donne également lieu à des échanges entre des acteurs aux positions de vue parfois contradictoires. Cette édition 2016, qui s'est déroulée le 3 mars dernier, fut ainsi marquée par la franche opposition exprimée par les professionnels à la volonté des élus de la Métropole grenobloise de mettre en place l'encadrement des loyers sur l'agglomération. Chacun a pu présenter ses arguments et nous publions ici quelques extraits des interventions. L'intégralité des

échanges sera à découvrir dans notre supplément spécial qui sera publié le 25 mars prochain et qui comportera également des tableaux détaillés des derniers prix relevés dans le département, la liste des programmes en cours, des entretiens avec des agents immobiliers et des professionnels de la rénovation, des pages « shopping » spécial décoration et bien d'autres choses encore.



© Photos: Governmed



Olivier Gallais, président de la Fédération des promoteurs immobiliers des Alpes

« Les chiffres 2015 ont permis aux promoteurs immobiliers de constater une amélioration en France et en Rhône-Alpes sur le marché de logement collectif neuf. Les réservations progressent de 18 % en France et en Rhône-Alpes. Dans l'agglomération grenobloise, cette hausse est plus limitée, même si on relève quand même une progression de 9 %. Cette embellie est principalement due au dispositif Pinel, dont les modalités sont relativement attractives pour les investisseurs sur le marché grenoblois. Les prix sont stables. En 2015, la moyenne s'est établie à 3 378 euros le mètre carré sur l'agglomération grenobloise. Soit une hausse de 3 % par rapport à 2014, mais c'est un chiffre qui reste quand même moins élevé qu'en 2011. Il y a évidemment des disparités entre certains secteurs, mais pas de vrai décalage entre la ville centre et le reste. Nous avons une source d'inquiétudes aujourd'hui : la volonté de la Métropole grenobloise d'appliquer l'encadrement des loyers rendu possible par la loi ALUR. Nous ne participerons d'ailleurs pas à l'observatoire qui est mis en place en amont de cette démarche, car nous considérons que les conditions de la confiance ne sont pas réunies. »



M^e David Ambrosiano, président de la Chambre des notaires de l'Isère

« Sur le marché du neuf, nous observons ainsi une progression d'environ 10 % du nombre d'actes signés. Au second semestre, l'effet du dispositif Pinel est indéniable. Il est utilisé par 60 % des investisseurs. En revanche, les primo-accédants brillent par leur absence. Nous pouvons espérer qu'ils seront de retour en 2016, notamment sous l'effet du nouveau prêt à taux zéro qui vient d'entrer en vigueur. Il représente un véritable effet d'aubaine et permet de solvabiliser les primo-accédants. Du côté des prix, on note une faible hausse – à peine 1 % – sur l'ensemble de l'Isère. Et à Grenoble, c'est une baisse que l'on observe : - 6 %. Sur le marché de l'ancien, on note une hausse sensible des volumes : +12,5 % en 2015. Si le premier trimestre a été difficile, le marché est ensuite reparti au printemps. D'abord parce qu'il y a une vraie saisonnalité dans les achats immobiliers, avec des clients qui signent au printemps pour pouvoir s'installer avant la rentrée scolaire dans leur logement. Ensuite parce qu'il y a eu au deuxième trimestre une légère hausse des taux d'intérêt. D'où une prise de conscience des acquéreurs qui se sont aperçus que les conditions ne seraient pas plus favorables à l'avenir. Sur les prix : en Isère, dans l'ancien (qui représente 80 % des ventes d'appartements) on observe une baisse de 2 %. La tendance est identique à Grenoble. La ville centre représente 34 % des ventes d'appartements anciens, avec un prix médian de 2 200 euros/m², avec de grandes disparités. »

Vincent Delaunois, président de la FNAIM de l'Isère

« Sur le marché de la location, dans le neuf, les prix sont réglementés depuis quelques années sous l'effet des dispositifs successifs : loi Scellier, loi Pinel, etc. Les logements acquis dans le cadre de la loi Pinel se louent facilement. En Scellier intermédiaire, on reste également en phase avec les réalités du marché. En Scellier libre, c'est plus compliqué, car ces logements sont en concurrence avec les biens les plus récents. Dans ce secteur, les loyers ont d'ailleurs tendance à baisser aujourd'hui. Sur le marché de l'existant, 2015 est une bonne année, que ce soit au niveau national ou au niveau local. Les volumes sont en hausse : +17 % en Rhône-Alpes, +13,9 % en Isère. On constate donc que la tendance est bonne, mais que l'Isère sous-performe la région et la France. Du côté des prix, il y a une baisse continue depuis 2011. Pour 2015, on se situe aux alentours de -2,5 % des prix en Isère, ce qui est conforme à la moyenne nationale. Nous aurons par ailleurs un débat avec les responsables politiques sur l'encadrement des loyers. La FNAIM participera à l'observatoire mis en place dans le cadre de ce dispositif, mais nous combattons farouchement la volonté politique d'appliquer cet encadrement. Notre position, c'est que cette démarche découragerait les propriétaires d'acheter des logements et aboutirait à une raréfaction de l'offre sur le marché de la location. Il faut en revanche s'interroger sur l'insuffisance de la production de logements à Grenoble. »



Wilfried Maduli, président de l'Union nationale des géomètres-experts de l'Isère

« Aujourd'hui, le foncier se fait de plus en plus rare. Dans beaucoup de communes iséroises, le passage du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme a généré une diminution de 50 % à 70 % voire 80 % du nombre de m² de terrain à bâtir, afin de rester conforme aux différentes législations qui se sont succédées depuis les années 2000, en matière de densification. On se rend compte que sur les communes totalement urbaines, on arrive à densifier à peu près ; mais sur les communes semi-urbaines voire rurales, cela devient très compliqué car justement les règles d'urbanisme imposent des freins qui peuvent être déconnectés de la réalité économique. Deuxième facteur qui peut compliquer la tâche : la problématique d'assainissement, qui, suite au renforcement des réglementations, peut aussi bloquer des opérations d'urbanisme, par exemple tant que la conformité de la station d'épuration n'est pas réalisée. Un élément encourageant cependant est le portage foncier qui commence à faire ses preuves. Le fait de passer par ces opérateurs fonciers d'État contribue à débloquent certaines situations concernant des terrains qui nécessitent une dépollution importante et pour lesquels des promoteurs-aménageurs-lotisseurs sont un peu réticents. »



Jean-Christophe Suchet, responsable du service de financement aux particuliers, au Crédit agricole Sud Rhône-Alpes

« Concernant les tendances du crédit immobilier en 2015, nous sommes toujours dans une situation économique incertaine, avec un taux de chômage élevé et une faible confiance des entreprises et des ménages, ce qui génère un certain attentisme. Pour autant, les taux d'intérêt bas ont permis d'accompagner le marché en 2015. Pour le Crédit agricole Sud Rhône-Alpes, les rachats de créances ont représenté environ 30 % de l'activité, qui a été dynamisée en parallèle par le financement de constructions et par celui des achats avec travaux. Par rapport à 2015, on constate +8 % de progression de nos encours, ce qui montre bien le dynamisme du financement de l'immobilier. En grande majorité (85 %), ces crédits ont concerné la résidence principale de nos clients. Concernant la capacité de remboursement des ménages, le taux d'endettement moyen est de 28 %. Le montant moyen des financements se situe aux alentours de 150 000 euros, l'autofinancement restant relativement stable (environ 17 %). Par contre, la durée moyenne du crédit s'allonge un peu pour atteindre 230 mois, c'est-à-dire 19 ans. Si le marché de l'immobilier ancien pourrait rester stable en 2016, le marché du neuf pourrait profiter d'un regain grâce au prêt à taux zéro dont les conditions ont été assouplies. »

Frédéric Rolland, président d'Absise (association des bailleurs sociaux de l'Isère)

« Au niveau national, 2015 a été une année correcte, avec 2 200 logements programmés en Isère, dont un bon millier sur le territoire de la Métropole grenobloise. En termes de livraison de logements, on constate une baisse en Isère, plus particulièrement sur la Métropole grenobloise, avec 800 logements pour 2015, contre 1 000 en 2009 et 550 en 2014. Au niveau national, on voit que l'État n'a pas su se donner suffisamment les moyens de ses ambitions sociales. Pour produire des actes, pour créer du foncier accessible, pour aider le logement, il nous faut des moyens. Or ces moyens ne sont plus là et les bailleurs sociaux ne pourront pas trouver la différence dans leurs fonds propres. Aujourd'hui, on se situe dans la quadrature du cercle. D'un côté, le législateur pousse à la construction de logements sociaux avec la loi SRU, mais de l'autre, il n'y a rien ou pire, on nous met des bâtons dans les roues tous les matins, avec des législations nouvelles. C'est un paradoxe absolu. Cependant, il y a de l'espoir avec le futur programme local de l'habitat (PLH) de la Métropole grenobloise ou encore avec le futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI). La boîte à outils juridiques permet de faire beaucoup de choses et d'avoir les moyens d'agir. Mais il ne faudrait pas que, compte tenu du manque de financements, ce soit les bailleurs sociaux qui freinent la construction à leur tour. »



Vincent Fristot, adjoint au maire de Grenoble

« Le logement n'est pas un bien standard, c'est un toit. Partant de là, on voit bien l'importance d'améliorer les conditions de logement de la population. En particulier dans une ville centre comme Grenoble qui concentre des problématiques particulières. Il y a un enjeu majeur pour assurer un certain droit au logement. Il faut veiller à anticiper les enjeux. Lorsqu'on construit un logement, ce n'est pas pour deux ans. C'est pour traverser le siècle. Il faut donc veiller à la qualité des opérations. Il y a aussi un certain équilibre à assurer entre la production neuve et la réhabilitation de l'existant. C'est un enjeu de patrimoine qui est pris en compte par la municipalité et se traduit dans les politiques publiques : au niveau intercommunal avec le dispositif Mur/Mur ou avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, qui intervient dans certains secteurs de la ville. Ces opérations de réhabilitation permettent par ailleurs de favoriser la mixité urbaine. En termes de livraisons, nous sommes au creux d'une vague. Nous devons désormais composer avec un contexte financier contraint, les collectivités étant touchées par la baisse des dotations. Des outils se mettent en place pour nous permettre de progresser en matière de production de logements neufs. C'est le cas du plan local d'urbanisme intercommunal, qui va être élaboré à l'échelle de la Métropole. C'est le cas aussi des ZAC : des choses restent à faire sur la Presqu'île et nous préparons le projet de l'Esplanade, pour lequel la volonté est d'aller beaucoup plus loin que les 230 logements déjà purgés en matière de permis de construire. Et il y a des opportunités sur d'autres secteurs : Flaubert, Blanche Monier, le Cours de l'Europe, l'Abbaye... Tous les dispositifs seront par ailleurs utilisés pour atteindre les 25 % de logements sociaux en 2025. »



Raphaël Guerrero, vice-président de Grenoble Alpes Métropole

« Pour définir une politique du logement, la Métropole est contrainte de tenir compte d'une réalité, celle des chiffres. Le contexte financier est en effet difficile, avec un argent public qui se raréfie. Des outils arrivent, comme le PLUI, et c'est une bonne chose. Mais il faut aussi tenir compte de certaines contraintes, comme les plans de prévention des risques technologiques ou industriels. La Métropole est actuellement en train de finaliser son plan local de l'habitat. Mais là aussi, il faut composer avec les finances. La réforme actuelle de la dotation générale de fonctionnement, si elle va à son terme, va nous faire passer de 80 millions d'euros d'investissement par an à un peu moins de 60 millions d'euros. Il va donc falloir faire des choix et donner des priorités, d'autant que certains grands projets ont déjà été votés. »

Et sur le logement social, il y a aussi d'importantes difficultés qui ne vont pas être faciles à lever, tant sur le financement que sur le foncier. La Métropole a en tout cas voté un budget de 82 millions d'euros, sur la mandature, pour la programmation de logements sociaux. Sur la question de l'encadrement des loyers, le président de la Métro a effectivement initié cette démarche. Mais sa décision finale s'appuiera sur les données fournies par l'observatoire mis en place avec l'AURG et les professionnels. »

Jean-Paul Bret, président de la communauté d'agglomération du Pays voironnais

« La dynamique démographique crée aujourd'hui de la richesse. Tout un pan de l'économie en découle : BTP, commerce, etc. Les intercommunalités en sont persuadées et leur rôle est justement de "booster" un peu les communes, qui sont parfois réticentes. D'ailleurs, je regrette à titre personnel que nous n'ayons pas pu aboutir, dans le Pays voironnais, à la mise en place d'un plan local d'urbanisme intercommunal en raison de l'opposition des communes urbaines. Les collectivités doivent collaborer avec les acteurs privés pour produire du logement. Je trouve que c'est un beau progrès que les PLU soient aujourd'hui moins contraignants et s'élaborent dans le dialogue. Je constate aussi que nous avons du mal à mieux répartir l'emploi sur le territoire. Ce n'est pas en allant dans ce sens que nous réglerons les problèmes de déplacements. »

Le Pays voironnais se veut volontaire sur la problématique du foncier. Nous mettons en œuvre des zones d'aménagement concertées et nous travaillons avec l'établissement public foncier local, dont nous sommes membre, pour produire du foncier à des coûts maîtrisés.

En ce qui concerne le logement social, nous avons par ailleurs une réflexion particulière sur le prêt social location-accession. Il est actuellement, à mon sens, détourné de son objectif qui est de permettre à des locataires, souvent issus du parc social, d'accéder à la propriété. Mais on s'aperçoit aujourd'hui qu'il est de plus en plus utilisé par des acquéreurs qui auraient les moyens de se diriger vers le parc privé classique. Nous allons donc être plus restrictifs en la matière, d'autant que ce dispositif a un coût pour la collectivité.

Nous nous intéressons aussi au parc existant, avec des actions en faveur de la réhabilitation des logements. »



Henri Baile, vice-président de la communauté de communes Le Grésivaudan

« La communauté de communes Le Grésivaudan a une histoire très récente. Mais nous rencontrons les mêmes difficultés que les autres, notamment en matière de financement et sur le foncier. Il y a aussi des problématiques spécifiques, comme l'absence de ville centre pour lui donner une identité forte et une attractivité, ou sa géographie. Le Grésivaudan a un plan local pour l'habitat pour la période 2013-2018. Le PLH devrait remplir totalement ses objectifs, voire les dépasser. Dans la politique du logement, il a été volontairement délibéré dans la mandature actuelle d'accompagner les bailleurs sociaux pour la réhabilitation énergétique. Il faut redonner de l'attractivité au parc existant et permettre aux locataires et aux bailleurs de réaliser des économies. En ce qui concerne un éventuel plan local d'urbanisme intercommunal, il est clair que ce n'est pas d'actualité dans le Grésivaudan sur la mandature actuelle. Nous savons très bien qu'un tel projet serait écarté par une majorité qualifiée. »

Autre élément important : la réflexion sur l'adhésion de la communauté de communes à un EPFL. Beaucoup de petites communes, avec la baisse des dotations, n'ont plus les moyens d'acquérir du foncier. Car lorsqu'elles ont payé les entretiens de voiries et les groupes scolaires, il ne leur reste plus rien... La future adhésion à un EPFL n'est pas encore portée en débat ouvert, mais c'est une piste dont je discute avec certains de mes collègues dans le cadre de mon mandat. »

