

Immobilier : des prix en baisse mais pas partout

À la lecture de l'observatoire annuel du marché de l'immobilier des notaires isérois, présenté cette semaine, on comprend très vite que si les prix continuent de baisser, tout en douceur, le volume global de transactions a, lui, repris des couleurs.

Preuve en est que les acquéreurs potentiels se sont enfin décidés à sauter le pas, sans doute par peur d'une remontée, même légère, des taux d'intérêt. Pour autant, les notaires de l'Isère signalent de nombreuses disparités, qui laissent à penser que tous les secteurs ne sont pas logés à la même enseigne. Alors où achète-on le plus en Isère ? Et à quel prix ?

par Nasrine Kahia

Cette année, il nous est apparu intéressant de faire une rétrospective sur dix ans », a indiqué M^e David AMBROSIANO, président de la chambre des notaires de l'Isère, en introduction de la présentation de l'observatoire annuel du marché de l'immobilier. Mais avant de comparer

les données, ce sont bien les dernières tendances du marché, arrêtées au 31 décembre 2015, qui ont été décryptées. En Isère, les prix médians des appartements neufs (3 380 euros/m²) et des terrains à bâtir (88 500 euros) ont augmenté de plus de 2 %, alors que ceux des appartements anciens (2 080 euros/m²) et des

maisons anciennes (202 000 euros) ont respectivement diminué de -1,2 % et 1,8 %. Voilà pour les généralités. Pour le détail, ce sont trois secteurs qui ont été passés au peigne fin.

Le Nord-Isère : le territoire le plus dynamique

Sur le secteur du Nord-Isère/Isère rhodanienne/Bièvre, analysé par M^e Jacques ESPIÉ, les disparités sont notables. Exemple, le prix des maisons anciennes a augmenté de près de 9 % à Vienne, quand il a chuté de 12 % à La Côte-Saint-André. « Les acquéreurs, aujourd'hui plus exigeants, font de la localisation un critère prépondérant ». Sur dix ans, les écarts se creusent davantage avec une évolution de +1,5 % sur le Nord-Isère et de +14 % en Isère rhodanienne, dont +18 % sur



Le président de la chambre des notaires de l'Isère, M^e David Ambrosiano, le maire de Grenoble, Éric Piolle, et M^e Jacques Espié.

Stabilité des prix en France (hors IDF) excepté pour le collectif ancien

Décembre 2015	France (hors IDF)		Rhône-Alpes		Isère	
	Prix médian	Évolution sur 1 an	Prix médian	Évolution sur 1 an	Prix médian	Évolution sur 1 an
Appartements anciens	2 250 € / m ²	-2,2 %	2 500 € / m ²	-1,5 %	2 080 € / m ²	-1,2 %
Appartements neufs	3 610 € / m ²	+1,7 %	3 810 € / m ²	+1,2 %	3 380 € / m ²	+2,3 %
Maisons anciennes	158 000 €	0,7 %	215 000 €	0,9 %	202 000 €	-1,8 %
Terrains à bâtir	59 100 €	+1,6 %	88 000 €	-0,5 %	88 500 €	+2,9 %

la seule ville de Vienne. Pour autant, à l'échelle du département, le secteur du Nord-Isère concentre 31 % des ventes de maisons anciennes, contre 11 % pour l'Isère rhodanienne. Concernant les terrains à bâtir, on remarque que si les prix augmentent, avec un prix médian de 89 000 euros, ce qui correspond à une hausse de 9,2 %, les surfaces, elles, diminuent, « Mais sur dix ans, cette hausse est de 23,3 %, soit identique à l'augmentation enregistrée sur tout le département », a relativisé M^e ESPIÉ. « Le taux de rotation était plus important il y a dix ans : 35 % de vendeurs étaient propriétaires depuis moins de cinq ans, aujourd'hui, ils ne sont que 25 %. Finalement, seuls vendent ceux qui sont dans l'obligation de le faire ». En outre, on remarque que la concurrence entre les biens anciens et les biens neufs ne fait que s'accroître : « Les acquéreurs sont très sensibles à la performance énergétique du bien, comme à son esthétique. » Et à M^e David AMBROSIANO de compléter : « Aujourd'hui, le dynamisme est dans

le Nord-Isère. La métropole lyonnaise est en train d'aspirer ce secteur, où le foncier est un peu moins cher. »

Le Grésivaudan : le secteur le plus cher

« Le Moyen Grésivaudan est un secteur à la fois fortement urbanisé aux abords de Grenoble et semi-rural lorsqu'on s'en éloigne, avec en matière de prix, une dichotomie, désormais classique, entre rive droite et rive gauche », a exposé M^e Marc DUBOIS, avant de préciser : « C'est un secteur composé essentiellement de résidences principales, le marché locatif étant devenu marginal et la résidence secondaire anecdotique ». C'est aussi un secteur où les prix diminuent en s'éloignant de l'agglomération grenobloise, mais restent tout de même élevés. « Ce qui explique que 65 % des acquéreurs sont des cadres supérieurs ou des professions intermédiaires. » Dans le détail, concernant les appartements anciens, le secteur du Grésivaudan ne représente que



M^e Marc Dubois et M^e Gabriel Nallet ont respectivement analysé le marché de l'immobilier sur les secteurs du Grésivaudan et de Grenoble.

13 % du marché, mais reste le secteur le plus cher de l'Isère, avec un prix médian de 2 430 euros/m² (+0,8 %). « Aucune commune de la rive gauche ne dépasse 3 000 euros/m² et sans surprise, parmi les plus chères, on trouve Saint-Ismier (3 390 euros) et Montbonnot (3 310 euros), deux communes situées en rive droite », a précisé M^e DUBOIS. Toujours dans l'ancien, le nombre de pièces médian est toujours de trois ou quatre, les studios ou les deux pièces étant peu demandés. En outre, dans le Grésivaudan, il se vend trois fois moins d'appartements neufs que d'appartements anciens. Enfin, la maison ancienne représente 10 % du marché total de l'Isère et « la baisse des volumes est enrayée puisqu'elle n'est plus que de 2 % ». Le prix médian est de 304 000 euros (-2,1 %), mais « il cache une grande disparité, avec par exemple, un prix médian de 534 400 euros sur Meylan ».

Le marché des appartements neufs

Communes	Prix/m ² médian au 31/12/15	Évolution sur 1 an
Meylan	4 190 €	ns*
Gières	3 730 €	-1,8 %
Grenoble	3 750 €	-8 %
Seyssins	3 610 €	ns*
Coublevie	3 350 €	ns*
Vif	3 190 €	ns*
Voiron	3 000 €	-4,3%
Bourgoin-Jallieu	2 960 €	+2,8%
Vienne	2 910 €	0%

Source : L'Observatoire des notaires de l'Isère

Grenoble : un marché dominé par les cadres

Pour sa part, concernant le secteur grenoblois, M^e Gabriel NALLET s'est concentré sur le marché des appartements anciens qui est « le plus révélateur ». Au cours de la dernière année, le prix médian à Grenoble a continué à baisser (-2 %), comme depuis 2012. « Cette correction des prix reste favorable puisque ce qui est important pour un marché immobilier, c'est qu'il soit fluide. » Et toujours à M^e NALLET de rappeler les limites de l'analyse : « Aujourd'hui, faire de la statistique immobilière quartier par quartier est un exercice qui marque assez vite ses limites. Bientôt, nous devons le faire en fonction de la catégorie cadastrale de l'immeuble. » Pour autant, on peut rappeler que l'Île Verte et l'hyper-centre sont les quartiers les plus onéreux avec un prix au m² médian autour de 2 600 euros. À noter, le quartier Teisseire enregistre une évolution de son prix médian de +12,3 %, ce qui n'est pas, pour autant, une bonne nouvelle : « Cela correspond au retour sur le marché d'un ensemble de constructions qui furent neuves il y a sept ou huit ans de cela et qui sont désormais considérées comme anciennes. Ces immeubles connaissent donc un taux de rotation important puisqu'ils entrent en concurrence directe avec des biens de meilleure qualité qui arrivent tout juste sur le marché. » Toujours sur Grenoble, le quartier qui connaît la baisse de prix la plus forte est Alliés-Alpins avec -5 % (1 800 euros/m²). Après ce premier exposé, M^e NALLET s'est attaqué aux mythes qui persistent concernant le marché de l'immobilier grenoblois, dont le premier d'entre eux « Grenoble est une ville chère » : « En 2013, au classement des villes de province de plus de 100 000 habitants, Grenoble était la troisième ville la plus chère de France. Aujourd'hui, c'est la onzième ! ». En outre, il semblerait que le rapport au logement ait changé au cours des années : « Pour les acquéreurs, l'adresse est devenue un qualificatif social. Aussi, les immeubles des années soixante n'entrent plus dans les canons des accédants à la propriété, sans compter que ce sont des passoires énergétiques. La réhabilitation du parc ancien devrait donc être au cœur des préoccupations des politiques publiques, bien avant la

Le marché des appartements anciens

Secteurs	Prix/m ² médian au 31/12/2015	Évolution sur 1 an	Prix médian P: par nombre de pièce
Isère	2080 €	-1,2 %	120 100 €
Grenoble - 34% des ventes	2200 €	-1,9 %	122 600 €
Grenoble Sud - 8% des ventes	2060 €	+2,5 %	136 300 €
Claix	2460 €	ns	ns
Échirolles	1810 €	-3 %	4 P - 130 100 €
Eybens	2310 €	-5,7 %	4 P - 179 000 €
Le Pont-de-Claix	1580 €	-4,5 %	4 P - 108 300 €
Varces	2720 €	ns	4 P - 202 300 €
Vaulnaveys-le-Haut	2950 €	ns	174 000 €
Vif	2550 €	-9,9 %	3P - 169 400 €
Vizille	1880 €	-0,5 %	3 P - 141 300 €
Grenoble Nord - 11% des ventes	1970 €	-4,8 %	131 000 €
Fontaine	1660 €	-8 %	3 P - 92 000 €
Saint-Egrève	2180 €	+2,9 %	4 P - 150 000 €
Saint-Martin-Vinoux	1580 €	-3,6 %	99 500 €
Sassenage	2540 €	+5,8 %	4 P - 165 000 €
Seyssinet-Pariset	1960 €	-6,3 %	4 P - 137 800 €
Seyssins	2300 €	-4,9 %	5 P - 225 000 €
Voreppe	2240 €	-10,6 %	4 P - 204 000 €
Grenoble Grésivaudan - 13% des ventes	2430 €	+0,8 %	145 000 €
Crolles	2650 €	ns	218 300 €
Domène	1880 €	-9,6 %	4P - 122 200 €
Gières	2740 €	+7,8 %	3 P - 192 000 €
Meylan	3060 €	+2,8 %	3 P - 221 000 €
Montbonnot	3310 €	ns	250 000 €
Pontcharra	2330 €	ns	152 500 €
Saint-Martin-d'Hères	1800 €	-6,8 %	3 P - 106 000 €
Saint-Martin-d'Uriage	2620 €	ns	165 800 €
La Tronche	2660 €	-2,6 %	3 P - 185 100 €
Le Versoud	2840 €	ns	177 900 €
Villard-Bonnot	2020 €	+6,6 %	3 P - 120 000 €
Isère rhodanienne - 5% des ventes	1640 €	+0,5 %	107 800 €
Roussillon	1320 €	ns	97 400 €
Saint-Jean-de-Bourney	1930 €	ns	119 500 €
Vienne	1650 €	-0,2 %	3 P - 111 800 €
La Bièvre - 1% des ventes	1460 €	+7,1 %	89 300 €
La Côte-Saint-André	1460 €	ns	77 000 €
Massif de Belledonne	1780 €	-7,1 %	55 000 €
Alleverd	1440 €	-14 %	54 400 €
Chamrousse	1800 €	-6,5 %	50 600 €
Les Adrets	2400 €	ns	31 300 €
Oisans-Sud Dauphiné - 6,7% des ventes	3000 €	-1,5 %	94 000 €
Le Bourg-d'Oisans	1880 €	ns	126 000 €
Huez	3610 €	-5,1 %	studio 98 000 €
Mont-de-Lans	2880 €	-4 %	studio 73 800 €
Venosc	2840 €	+3,6 %	studio 63 300 €
Massif de la Chartreuse	1800 €	-	83 000 €
Saint-Laurent-du Pont	1250 €	ns	109 800 €
Saint-Pierre-de-Chartreuse	1940 €	ns	63 300 €
Massif du Vercors - 4% des ventes	2280 €	+3,4 %	90 000 €
Villard-de-Lans	2480 €	+3,2 %	studio 51 000 €
Nord-Isère - 8% des ventes	1770 €	+1,2 %	112 200 €
Bourgoin-Jallieu	1 700 €	+4,9 %	4 P - 110 000 €
L'Isle-d'Abeau	2050 €	-11 %	2 P - 91 400 €
Pont-de-Chéruy	1710 €	+4,3 %	2 P - 87 000 €
Villefontaine	1800 €	ns	134 600 €
Voironnais/St-Marcellin - 8% des ventes	1670 €	-0,5 %	114 000 €
Les Abrets	1450 €	ns	80 000 €
Moirans	1820 €	ns	131 400 €
Rives	1960 €	ns	3 P - 120 000 €
Saint-Marcellin	1350 €	+1,4 %	3 P - 75 000 €
Voiron	1770 €	-5 %	3 P - 118 300 €

Source : L'Observatoire des notaires de l'Isère
ns* : non significative

Les propositions 2016 de l'Observatoire

Pour orienter les politiques publiques, depuis deux ans maintenant, les notaires de l'Isère formulent des vœux afin de rendre le marché de l'immobilier plus fluide et plus dynamique :

- Pour permettre une production foncière suffisante à un coût compatible avec les revenus des ménages, les notaires proposent une réforme de la gouvernance locale avec un renforcement du rôle de l'intercommunalité et une décentralisation plus accrue.

- Pour combler partiellement le fossé entre les biens neufs et les biens anciens en matière énergétique, il est proposé une exonération systématique de la taxe foncière pendant un délai de cinq ans pour les propriétaires de biens non collectifs réalisant des travaux de rénovation énergétique. Cette exonération pourrait en outre être étendue aux propriétaires de biens situés dans des bâtiments collectifs si ces derniers n'ont pas déjà profité de subvention. Concernant une éventuelle exonération de la taxe foncière, Éric PIOLLE a déclaré : « C'est une proposition que nous rejetons dans la mesure où nous nous sommes déjà engagés à ne pas l'augmenter. »

- Pour faciliter la réhabilitation du parc immobilier collectif ancien, il est notamment suggéré de mettre en œuvre des « logements passe-relles » pour permettre le déplacement temporaire des occupants le temps des travaux, mais aussi d'adapter les documents d'urbanisme pour que les immeubles anciens engageant de tels travaux puissent faire l'objet d'une surélévation ou d'une densification, afin que les copropriétés puissent financer ces opérations de rénovation. À noter, pour le maire de Grenoble, cette dernière proposition de « surélévation » n'est pas à exclure et pourrait donner lieu à une « réflexion approfondie ».

Le marché des terrains à bâtir

Terrains à bâtir	Prix de vente médian au 31/12/15	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Isère	88 500 €	1,8 %	23,6 %
Grenoble Nord	156 000 €	-2,9 %	5,1 %
Grenoble Sud	142 600 €	-13,2 %	-13,5 %
Grenoble Grésivaudan	133 000 €	-7 %	15,7 %
Nord-Isère	89 000 €	9,2 %	23,3 %
Isère rhodanienne	84 500 €	-4,9 %	23,5 %
Voironnais/Saint-Marcellin	79 000 €	-7,1 %	21,8 %
Bièvre	60 000 €	-9,6 %	18,7 %

construction neuve ». Enfin, à Grenoble, 67 % des acquéreurs sont des cadres, ce qui en fait donc un marché « de plus en plus excluant », selon M^e NALLET. En réponse, le maire de Grenoble, Éric PIOLLE, qui était le grand témoin de cette présentation, a indiqué : « Il nous faudra trouver des moyens de régulation qui ne soient pas trop pénalisants pour

la fluidité du marché. L'important est de proposer des parcours résidentiels adaptés à l'évolution des moyens des ménages, qu'ils soient à la hausse ou à la baisse. La France n'est pas un grand pays de propriétaires au sein de l'Europe. Pour nous, ce n'est pas un objectif politique que tout le monde devienne propriétaire. » Voilà qui est dit !

Le marché des maisons anciennes

