

L'IMMOBILIER REPREND DES COULEURS

Après les grandes tendances 2015 évoquées en début d'année, la chambre des notaires de l'Isère, à travers son observatoire, a publié les chiffres définitifs du marché de l'immobilier isérois. Un marché marqué par une reprise au niveau des volumes de transaction et une légère correction des prix en particulier dans l'ancien avec des disparités parfois importantes selon les secteurs géographiques.

Les tendances évoquées par les notaires en ce début d'année se confirment. Le marché immobilier sur le département sort de l'attente latente et amorce une reprise contrastée en 2015. C'est ce qui ressort de l'Observatoire de l'immobilier dont la chambre des notaires de l'Isère vient de publier les chiffres définitifs. « Cet observatoire est à la fois une photographie précise de notre marché immobilier, mais aussi un outil soulignant l'évolution de notre société et permettant de penser les politiques urbanistiques et d'habitat de demain », indique M^e David Ambrosiano, président de la chambre des notaires de l'Isère tout en notant « qu'aujourd'hui, un vendeur sur deux à plus de 60 ans et sept acquéreurs sur dix sont des cadres et professions intermédiaires. »

En quelques années, le marché a considérablement évolué. C'est le cas sur le nord du département. « En l'espace de dix ans, le prix des maisons anciennes a augmenté de 1,7 % sur le Nord-Isère tandis qu'en Isère rhodanienne la hausse s'élève à 14 % et de 18 % sur la seule ville de Vienne », souligne M^e Édouard Malatray, notaire. En 2015, le prix des maisons anciennes a perdu 2,5 % (soit 188 700 € en moyenne) sur le Nord Isère et 2 % sur la Bièvre (161 500 €) alors que les prix sont stables sur l'Isère rhodanienne à 202 000 €. A contrario, le prix médian des appartements neufs a augmenté de 7 % en 2015 sur le nord du département. « En dix ans,



David Ambrosiano, président de la chambre des notaires de l'Isère lors de la présentation des chiffres de l'immobilier

Grenoble, une stagflation ?

Grenoble affiche un prix médian en baisse de 2 % par rapport à 2014 avec des disparités sur son agglomération Échirolles (-3 %), Saint-Martin-d'Hères (-7 %), Fontaine (-8 %). Mais au regard de Me Gabriel Nallet, Grenoble n'est plus la ville de province de plus de 100 000 habitants la plus chère de France. À la troisième place en 2005, elle est désormais 11e. Le marché s'avère de moins en moins lisible sur la ville centre. « L'hyper centre et Berriat voient leur prix médian diminuer (entre -2 et -3 %) alors que l'Île Verte résiste (stable) tout comme Villeneuve. À l'inverse Teisseire voit son prix médian progresser de 12 % avec un retour sur le marché des immeubles neufs acquis entre 2007 et 2009 ce qui laisse augurer une requalification urbaine en difficulté... », conclut Me Gabriel Nallet.

c'est le neuf qui a le plus augmenté lié à un foncier plus rare et des coûts de construction plus importants : 34 % pour l'Isère, 19 % pour l'Isère rhodanienne et 17 % pour le Nord Isère. »

GRÉSIVAUDAN UN MARCHÉ STABLE ?

« Sur ce secteur, les prix sont stables dans l'ancien sauf pour Saint-Martin-d'Hères qui enregistre une baisse de 6,7 % des prix en raison d'un parc immobilier vieillissant. « En dehors de l'Oisans, le Grésivaudan est la zone la plus chère de l'Isère avec un prix médian de 2 430 €/m² en hausse de 0,8 % par rapport à 2014. À noter qu'il se vend trois fois moins d'appartements neufs que d'anciens, mais les volumes ont progressé de 20 % dans le neuf cependant », indique M^e Marc

Dubois, notaire. Hornis Saint-Martin-d'Hères où le marché est plus centré sur les appartements de type T3/T4, le cœur du produit du Grésivaudan reste la maison individuelle. Dans l'ancien, les prix ont baissé de 2 % vis-à-vis de 2014, le prix médian étant de 304 000 € à nuancer. « À Meylan, celui-ci est de 535 000 € et de 200 000 € à Goncelin ! » À noter qu'en l'espace de dix ans, les prix des appartements neufs ont augmenté de 56 %, de 15 % pour les terrains et de 10 % pour les appartements anciens et maisons. Par ailleurs, les notaires ont tenu à faire quelques propositions pour le marché immobilier à savoir, réhabiliter le parc immobilier individuel comme le collectif ancien ainsi qu'accélérer la gestion intercommunale en matière d'urbanisme et de foncier.

■ Laurent Marchandiau

La Région investira 4 Md€ sur 5 ans

Entre symboles et offensive économique, Laurent Wauquiez a dévoilé les premières orientations budgétaires de la Région.

« Nous allons nettoyer les écuries, arrêter cette culture du gaspillage qui consiste à embaucher et à en faire supporter la charge par l'impôt, plaide Laurent Wauquiez. Nous avons trouvé une situation plus catastrophique que nous l'imaginions. Entre 2005 et 2015, les dépenses (900 M€) ont augmenté plus vite que les recettes (790 M€). Nous sommes en queue de peloton pour l'investissement ».

Le nouveau président de la Région annonce donc une économie de 300 M€ sur la mandature (1,5 % d'un budget de plus de 18,5 Md€ sur la même période), dont 75 M€ dès 2016, et une -4 % de dépenses de fonctionnement chaque année. Ces marges financeront les infrastructures, la couverture Internet et la téléphonie mobile, les lycées, la recherche et le secteur agricole. Ce plan d'investissement, évalué à 4 Md€ sur 5 ans, devrait créer 70 000 emplois. Pour le financer, pas de fiscalité supplémentaire. Plutôt un recours à l'emprunt.

Le programme d'économies porte lui sur des postes symboliques. Réduction du nombre de voitures de fonction (300 000 € de moins par an), division par deux du budget taxis (170 000 € en 2015) et déplacements internationaux (726 000 € pour Rhône-Alpes). « Nous réduirons de 50 000 € les cérémonies de vœux ». Prudent, L. Wauquiez n'a pas annoncé de réduction d'effectifs, préférant l'optimisation notamment en reprenant en charge un certain nombre d'activités, jusqu'à présent externalisées. Et de citer en exemple les expositions organisées au siège de la Région et dont le coût représente quelque 780 000 €.