

La table ronde des EXPERTS DE L'IMMOBILIER

Comment le marché de l'immobilier a-t-il évolué en 2015 et quels sont aujourd'hui les grands enjeux d'aménagement qui pèsent sur la question du logement ? C'est pour répondre à ces questions que, comme chaque année, *Les Affiches* ont organisé une table ronde réunissant les principaux acteurs du logement en Isère. Une rencontre qui a permis à chacun de faire valoir son point de vue et de partager son témoignage.

par Caroline Fouché et Pierre Guerry

© photos : Dovemed / Michel Battaglia



M^e David Ambrosiano,

PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE
DES NOTAIRES DE L'ISÈRE

« Nos chiffres sont en phase avec ceux des promoteurs, même si on peut observer un petit décalage dû à des méthodes différentes : la fédération des promoteurs immobiliers enregistre des réservations, alors que nous comptabilisons les ventes effectives. 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, c'est vrai, 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 %. Une tendance identique est relevée dans le Voironnais. Le prix de vente moyen observé par les notaires pour l'agglomération grenobloise est de 3700 euros/m², un chiffre plus élevé que celui des promoteurs, mais cette différence s'explique par la prise en compte des garages ou autres locaux annexes dans nos statistiques. La ville de Grenoble concentre 15 % des transactions sur le marché du neuf. C'est finalement assez peu. 25 % des transactions se déroulent sur le secteur Grenoble-Grésivaudan, 12 % sur Grenoble Sud, 10 % sur Grenoble Nord, 20 % sur le Voironnais. Le marché est plus calme en Isère rhodanienne (8 %) et en Nord-Isère (9 %), des secteurs où le marché de la maison individuelle



est plus dynamique que celui du logement collectif neuf. 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 2200 euros/m², avec de grandes disparités. Le marché est très hétérogène d'un quartier à l'autre, et parfois même au sein d'un même quartier. Il est par ailleurs intéressant de remarquer qu'en 2005 Grenoble était la cinquième ville la plus chère de France, alors qu'aujourd'hui, en 2015, c'est la onzième. En 2005, Grenoble était devant Lyon. Aujourd'hui, les prix y sont beaucoup plus attractifs, malgré un niveau de vie légèrement plus élevé. Nous pouvons donc affirmer que Grenoble est loin d'être une ville chère... Cela peut s'expliquer de différentes manières. Le parc était peut-être surévalué à Grenoble en 2005, mais il faut aussi se poser la question de l'attractivité de la ville aujourd'hui.

Sur le marché des maisons anciennes, les prix sont également très hétérogènes selon les secteurs. Le prix moyen est de 200 500 euros pour une maison ancienne en Isère. Certains secteurs affichent une hausse, comme le Voironnais (+2 %) qui possède un marché assez actif (18 % des ventes). Le Nord-Isère concentre à lui seul 31 % des ventes de maisons anciennes. >>

“

Le marché de l'ancien
a vu le nombre de
transactions progresser
sensiblement à partir du
deuxième trimestre 2015.
Mais les prix ont continué
de baisser.

”

VOTRE
IMPRESSION
lorsque vous
achetez
votre
1^{er} bien
(...)



Besoin
d'un conseil éclairé ?
HEUREUSEMENT,
votre notaire est là !



PATRIMOINE, INVESTISSEMENT, CONTRAT.

Votre avenir est un bien trop précieux
pour ne pas le confier à un notaire.

<http://chambre-38.notaires.fr>