



En 2015, les prix des appartements dans l'ancien ont continué à légèrement fléchir à Grenoble, avec un prix médian de 2 200 euros le m².

© D. ARCHIVES / CHRISTOPHE AGOSTINI

2015, le réveil du marché

Des volumes de transactions en hausse, des prix stables ou à la baisse, des taux d'intérêt toujours bas jouant dans la décision d'acquiescer... Le marché de l'immobilier dans l'ancien a repris des couleurs l'an dernier.

L'année 2015 a été marquée par une nette amélioration du volume global des transactions, selon le dernier bilan de l'Observatoire de l'immobilier des notaires de l'Isère. Les ventes ont été boostées par les investisseurs qui se sont reportés sur le

neuf grâce à la loi Pinel (dispositif de défiscalisation dédié à l'investissement locatif). Dans l'ancien, un regain d'activité a eu lieu au printemps, ce qui est assez habituel : nombre d'acheteurs signent des promesses de vente à ce moment-là pour pouvoir emménager à la rentrée scolaire. Mais une très légère remontée des taux s'est produite, ce qui a eu un effet psychologique sur les acquéreurs. « Il n'était plus question d'attendre ! Ils ont compris que le temps risquait de jouer contre eux, même si les conséquences financières d'une remontée de 0,20 ou 0,30 % des taux ne changent pas grand-chose à une mensualité remboursable sur 20 ans », souligne David Ambrosiano, président de la Chambre des notaires de l'Isère. Cet afflux soudain d'acquéreurs a eu pour effet de dégonfler les

stocks de biens à vendre à partir du deuxième trimestre 2015. Un changement de tendance par rapport aux quatre années précédentes, où beaucoup d'acheteurs avaient espéré une baisse des prix importante, qui n'a pas eu lieu. « Nous avons assisté à quatre années de correction tout en douceur, souligne-t-il. Les taux d'intérêt d'emprunt ont baissé, ce qui a permis à des acquéreurs de reprendre un certain pouvoir d'achat. Mais cela ne les a pas incités à acheter à cette époque, préférant encore attendre une baisse des prix. Les investisseurs ont été lassés par la multiplication des réglementations et la fiscalité peu avantageuse. Un déséquilibre s'est produit entre des vendeurs s'accrochant à des prix de moins en moins réalistes et peu d'acquéreurs, d'où l'accroissement du

... volume des biens à vendre. » Une situation qui semble donc résolue aujourd'hui.

UNE LÉGÈRE BAISSÉ À GRENOBLE

L'année dernière, les prix des appartements dans l'ancien ont continué à légèrement fléchir à Grenoble, avec un prix médian de 2 200 euros le m² (-1,8 %), contre 2 070 euros le m² (-2,6 %) en Isère. « Nous sommes revenus à des prix quasiment identiques à ceux du milieu de l'année 2005. Une hausse a eu lieu jusqu'en 2008, puis une baisse à partir de 2009-2010. Aujourd'hui, le marché connaît un léger tassement », constate Maître Franck Vancléempt.

Des disparités existent à Grenoble selon les quartiers. « Aujourd'hui, il faut regarder immeuble par immeuble, quartier par quartier, l'analyse du mar-

La réforme avantageuse du prêt à taux zéro

Le PTZ permet d'obtenir un crédit sans intérêt pour l'achat d'une résidence principale neuve ou ancienne (sous conditions de travaux). Depuis le 1^{er} janvier, ses plafonds d'éligibilité ont été augmentés. Par exemple, pour en bénéficier, les revenus d'un couple avec deux enfants, en zone B1 (comme à Grenoble), peuvent aller jusqu'à 60 000 euros par an, contre 52 000 euros en 2015. Le montant d'emprunt a été également relevé : le PTZ peut financer jusqu'à 40 % de

l'achat d'un logement neuf, contre 18 à 26 % auparavant. La durée de remboursement du prêt peut être différée de 5, 10 ou 15 ans (selon la composition et les ressources du foyer, ainsi que la zone géographique). Les ménages peuvent désormais louer leur logement au bout de six ans, sans attendre le remboursement total du prêt. Le nouveau PTZ a été prolongé de deux ans. Cette année, l'Etat souhaite en distribuer environ 120 000.

ché devient difficile, reconnaît Maître Gabriel Nallet. Les acquéreurs sont devenus exigeants sur la qualité

constructive. Les prix divergent entre les immeubles des années 1970 et des années 1980. » Auparavant locomotive de Grenoble intra-muros, l'hypercentre a enregistré une baisse des prix de ses appartements anciens de 3,4 %. « Dans ce secteur, les grands appartements ont redonné du volume de ventes, observe le notaire. Ces biens se sont vendus moins chers, ce qui explique l'effet de baisse des prix. » L'Ille-Verte, qui a connu de fortes hausses il y a quelques années, a été stable en 2015 avec une baisse de 0,2 %, soit un prix médian de 2 620 euros le m². Le quartier Berriat a connu le même phénomène, en baisse de 1,7 %, soit un prix médian de 2 300 euros le m². « Un quartier résistait bien : les Grands boulevards, avec l'effet tram, souligne-t-il. En 2015, les prix des appartements anciens ont chuté dans ce secteur de 3,5 %, soit un prix médian de 2 160 euros le m². » Le quartier Teisseire bénéficie, quant à lui, d'une hausse de 11,3 % de ses prix, soit 1 970 euros le m². « Les volumes d'activité n'étant pas considérables en 2015, cela peut fausser les résultats. Et les prix avaient beaucoup baissé en 2014 », analyse le notaire. De plus, des ménages avaient pu acheter des logements neufs avec une TVA réduite grâce au classement du quartier en zone Anru. Certains propriétaires aspirent aujourd'hui à partir, car on arrive à la fin d'une période de détention où la revente du bien n'est pas sanctionnée par le remboursement à l'Etat de la différence entre le prix du logement au taux de

PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS EN ISÈRE AU 31 OCTOBRE 2015

Par zones géographiques	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
Isère	2 070 €	- 2,6 %
Grenoble	2 200 €	- 1,8 %
Grenoble Sud	2 010 €	- 2,9 %
Échirolles	1 810 €	- 5,8 %
Eybens	2 380 €	- 1,8 %
Le Pont-de-Claix	1 510 €	- 13,1 %
Varces	2 520 €	NC
Vif	2 660 €	+ 4,3 %
Vizille	1 850 €	- 5,2 %
Grenoble Nord	1 940 €	- 8 %
Fontaine	1 630 €	- 11,6 %
Saint-Égrève	2 140 €	- 4,3 %
Sassenage	2 490 €	+ 4,9 %
Seyssinet-Pariset	1 920 €	- 9,2 %
Seyssins	2 300 €	- 5,3 %
Voreppe	2 290 €	- 9,9 %
Grenoble Grésivaudan	2 430 €	- 1,6 %
Gières	2 740 €	+ 5,1 %
Meylan	2 990 €	+ 1,8 %
Saint-Martin-d'Hères	1 820 €	- 5,9 %
La Tronche	2 690 €	- 2,2 %
Villard-Bonnot	2 020 €	+ 0,6 %
Massif de la Chartreuse	1 750 €	NC
Massif de Belledonne	1 780 €	- 7,7 %
Massif du Vercors	2 280 €	+ 4,5 %
Villard-de-Lans	2 470 €	+ 4,1 %
Massif de l'Oisans-Sud Dauphiné	2 990 €	- 0,4 %
Voironnais-Saint-Marcellin	1 690 €	+ 1,4 %
Rives	1 790 €	+ 13 %
Saint-Marcellin	1 340 €	+ 2,5 %
Voiron	1 730 €	- 6 %
La Bièvre	1 490 €	+ 8,4 %
Nord-Isère	1 770 €	- 0,3 %
Isère Rhodanienne	1 600 €	- 7,6 %
Vienne	1 590 €	- 12 %

Source : Observatoire des notaires de l'Isère

Un projet, une envie, une question ?

immo

Interactif

Les offres d'achat portées sur Internet

Prix

Les vrais prix du marché

Annonces

Des annonces 100% notaires

Notexpert

L'évaluation immobilière notariale

Enchères

La vente sans aléa



www.immobilier.notaires.fr

http://chambre-38.notaires.fr

Notaire votre expert-conseil en projet immobilier

Salon de l'immobilier Alpexpo Grenoble

Du 1^{er} au 3 avril 2016

Testez les outils des notaires et bénéficiez de leur expertise

Conférences

Vendredi 1^{er} avril - 11h

Acquérir : comment rendre mes projets plus sûrs ?

Samedi 2 avril - 14h

Achat en VEFA : tout ce qu'il faut savoir de la réservation à la livraison

Dimanche 3 avril - 11h

L'accession à la propriété par le dispositif de la location accession



8 JOURS EXCEPTIONNELS du samedi 2 au samedi 9 avril

Jusqu'à
- 50%*

Des collections et
du sur-mesure
pour toutes vos idées

aare



aare Z.I. du Bourgamon - 35 rue du Bourgamon Saint-Martin-d'Hères - 04 76 24 06 70 - info@aare.fr - www.aare.fr

IMMOBILIER

OH
MAGAZINE

...

TVA réduit et celui au taux normal. « Les appartements à côté du parc Ouagadougou sont arrivés sur le marché. Ils sont quasiment neufs et de très bonne qualité, souligne-t-il. Mais nous ne pouvons pas dire que les prix à Teisseire flambent. »

Contrairement à une idée reçue, Grenoble n'est pas une ville inabordable. Après avoir été la troisième ville de province la plus chère en 2005 derrière Nice, elle a dégringolé au 10^e rang, dix ans après. « Excepté Marseille, les autres villes devant elle ont une population plus grande, constate le notaire. Grenoble n'est plus une ville extrêmement chère et l'est moins que Lyon où il faut compter 3 200 euros le m² médian, alors que le salaire médian est identique dans les deux villes. »

UNE MÉTROPOLE DISPARATE

Le sud de la métropole grenobloise a connu un léger tassement de ses prix avec -2,9 %, soit 2 010 euros le m² médian. Des disparités existent à l'intérieur des secteurs. Le Pont-de-Claix enregistre une baisse significative de 13 % des prix de ses appartements anciens, alors qu'à Vif, ils augmentent de

La vacance locative, une inquiétude pour les notaires

La loi Alur entend maîtriser les prix des loyers dans les zones tendues comme à Grenoble. Pourtant, avec des prix moyens autour des 11 euros le m² d'après la Fnaim38, les loyers des appartements dans la métropole sont inférieurs à ceux de métropoles françaises équivalentes. Selon les notaires, la mesure va éloigner définitivement les bailleurs privés dans l'ancien. « Ils préfèrent vendre leurs biens depuis la loi. Les prix des loyers sont relativement modérés. Mais si ces biens quittent le marché

de la location, où vont pouvoir se loger ceux qui ne peuvent pas acheter ?, s'interroge Maître Gabriel Nallet. Il faut faire attention à ne pas envoyer de signaux trop négatifs aux investisseurs. Le parc privé risque de se dévaloriser. Les immeubles plan Courant (du nom du ministre de la Reconstruction Pierre Courant, ndlr) des années 70 doivent être requalifiés. Plafonner les loyers n'est pas nécessaire et est contre-productif. »

4 %. « Il y a l'autoroute gratuite. Les moyens de communication peuvent jouer, mais ce n'est pas systématique », remarque Maître Gabriel Nallet. Idem pour Grenoble nord. La ville de Sassenage, résidentielle, enregistre une hausse de près de 15 % de ses prix, tandis qu'à Fontaine, ils chutent de 11,6 %. « Le parc de cette ville, ancien et vieillissant, est à rénover », observe

Maître Franck Vancleemput. Le Grésivaudan, « notre Beverly Hills » comme le décrit avec humour Maître Gabriel Nallet, connaît une certaine stabilité de ses prix avec -1,6 %, soit 2 430 euros le m² médian. Gières voit ses prix fortement augmenter de 5,1 %, soit 2 740 euros le m². Dans le Voironnais, Rives enregistre une hausse de 13 %. « Là encore, les moyens de communication jouent. À Voiron, les prix chutent de 6 %. Rives devient la banlieue bien habitée de Voiron », souligne Maître Gabriel Nallet. En Isère Rhodanienne, les prix chutent de 12 % à Vienne. « La notion d'éloignement des grands bourgs prend tout son sens, remarque-t-il. Vienne a été portée par Lyon, mais ce modèle bat de l'aile. La ville est très mal desservie. »

PERSPECTIVES POUR 2016

Selon les notaires, l'avenir du marché va dépendre de la fluctuation des taux d'intérêt. « S'ils continuent à remonter, cela peut influencer les acquéreurs. Les prix risquent d'augmenter car si les acheteurs reviennent en nombre sur le marché, l'offre va se raréfier. Si les taux restent stables, ce qui paraît le plus vraisemblable, l'effet psychologique va disparaître avec le temps, entrevoit David Ambrosiano. Il y aura alors une très légère correction des prix, mais elle ne sera pas brutale. Cela, les acquéreurs l'ont compris. »

■ Caroline CHALOIN

PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS DANS GRENOBLE INTRA-MUROS AU 31 OCTOBRE 2015

Par quartiers	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
Grenoble	2 200 €	- 1,8 %
Alliés-Alpins	1 810 €	- 4,5 %
Berriat	2 300 €	- 1,7 %
Grands boulevards	2 160 €	- 3,5 %
Hyper-centre	2 560 €	- 3,4 %
Ile-Verte	2 620 €	- 0,2 %
La Capuche	2 110 €	+ 1,2 %
Les Eaux-Claires	1 970 €	- 1,7 %
Patinoire Bajatière	2 070 €	+ 0,8 %
Teisseire	1 970 €	+ 11,3 %
Villeneuve Village olympique	1 690 €	- 0,8 %

Source : Observatoire des notaires de l'Isère

PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS NEUFS EN ISÈRE AU 31 OCTOBRE 2015

Par zones géographiques	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
Isère	3 330 €	+ 0,9 %
Grenoble	3 730 €	- 5,1 %
Grenoble Sud	3 190 €	- 4 %
Grenoble Nord	3 510 €	+ 0,7 %
Grenoble Grésivaudan	3 790 €	+ 1,5 %
Voironnais-Saint-Marcellin	2 960 €	+ 1,7 %
Nord-Isère	2 800 €	+ 7,4 %
Isère Rhodanienne	2 900 €	- 5,6 %

Source : Observatoire des notaires de l'Isère