



En Isère, les prix médians oscillent entre 129 000 euros dans le secteur Matheysine-Trièves à plus de 300 000 € dans le Grésivaudan (notre photo).

Les maisons anciennes, toujours plébiscitées

En 2015, le marché de la maison ancienne révèle de fortes disparités selon les secteurs. Les terrains à bâtir voient quant à eux leur prix augmenter sur un an.

L'année dernière, l'immobilier s'est davantage orienté vers l'individuel, d'après l'Observatoire des notaires de l'Isère. Le marché des appartements anciens est resté majori-

taire, mais a perdu deux points dans le département par rapport à 2014 (et même 2013), représentant 43 % des ventes, tandis que la part des maisons anciennes a progressé d'un point, soit 39 % des transactions. D'ailleurs, l'ancien représente plus de 95 % des ventes de maisons. En Isère, elles se négocient au prix médian de 202 000 euros, soit une baisse de 1,8 % par rapport à 2014. Ce montant est semblable à celui enregistré en 2005 et en 2009, note l'Observatoire. Dans Grenoble intra-muros, il est supérieur au reste du département, atteignant les 274 300 euros, en baisse de 17 %.

Si l'on regarde de plus près, les prix de vente médians sont très hétérogènes selon les secteurs. Grenoble nord, qui représente 4,8 % des ventes, enregistre un prix en baisse de 4,4 %. Mais les

évolutions divergent selon les villes. À Fontaine, une maison ancienne coûte 242 000 euros, soit - 11,4 %, tandis qu'à Saint-Egrève, elle se vend à 320 000 euros, un prix en hausse de 13,5 %. Le Grésivaudan, qui représente 9,7 % des ventes, voit ses prix baisser de 2,1 %, - situation plutôt rare -, alors qu'ils avaient augmenté de 7 % en 2014. Il n'empêche, ses maisons demeurent les plus chères de l'Isère, avec un prix médian de 304 000 euros. Il va bien au-delà dans certaines communes. Rive gauche (Domène, Villard-Bonnot...), il faut compter environ 275 000 euros pour une maison ancienne. Rive droite, les prix s'établissent à 446 200 euros à Montbonnot-Saint-Martin ou à 415 800 euros à Saint-Ismier, pourtant en baisse de 14,9 % ...

EN 2015 L'ÂGE MOYEN DES ACQUÉREURS EST DE 41 ANS

Sur un an, seuls les secteurs de Grenoble sud, du Voironnais-Saint-Marcellin et de l'Isère Rhodanienne affichent des prix en augmentation. La variation est infime pour Grenoble sud avec un prix médian en hausse de 0,5 %, soit 271 200 euros. Vif décroche (- 11 %), mais son prix médian demeure élevé (319 200 euros), tandis qu'à Claix, il augmente de 5 % (358 900 euros). Dans le secteur du Voironnais-Saint-Marcellin, qui représente 18 % des ventes, les prix progressent de 2 %, s'établissant à 190 000 euros. Saint-Marcellin fait un bon de 17 %, avec un prix médian de 214 400 euros. Le secteur reste l'un des moins chers de l'Isère avec la Matheysine-Trièves (129 000 euros), la Bièvre (161 500 euros) et le massif de l'Oisans-Sud Dauphiné (160 800 euros).

En Isère Rhodanienne, le prix médian des maisons anciennes s'élève à 202 000 euros, soit + 1 %, reflétant parfaitement la tendance au niveau départemental.

L'Observatoire des notaires relève une hausse plus prononcée pour les massifs du Vercors et de la Chartreuse. Dans le premier, le prix médian est en hausse de 7,7 %, soit 255 800 euros. Dans le second, il augmente de 3,9 %, soit 180 000 euros.

Le Nord-Isère, qui enregistre 31 % des ventes de maisons anciennes, accuse des prix en baisse de 2,5 %, soit 188 700 euros.

La répartition des ventes selon le nombre de pièces a peu évolué en 2015, constate l'Observatoire. Les maisons de 5 et 6 pièces sont les plus représentées (61 % des ventes au total). Par opposition, les petites maisons de 1 à 3 pièces ne cumulent que 12 % du marché. Elles se distinguent par leur prix (128 100 euros), resté stable sur un an. Les maisons des années 1914-1947 représentent 19 % des ventes en Isère et celles des années 1970-1980, 17,6 % des transactions. Autre statistique donnée par les notaires : en 2015, l'âge moyen des acquéreurs est de 41 ans, contre 57 ans pour les vendeurs.

TERRAINS À BÂTIR : UN MARCHÉ TRÈS HÉTÉROGÈNE

En Isère, le prix de vente médian des terrains à bâtir a augmenté de 3 % sur un an. Il s'élève à 88 500 euros, ce qui correspond au niveau de 2011, mais reste en-dessous des 92 000 euros atteints en 2008. De fortes disparités sont à noter dans le département. Le secteur Voironnais-Saint-Marcellin voit ses prix augmenter de 13 %, soit 79 000 euros. Ils progressent de 7,7 % dans le Nord-Isère, soit 89 000 euros,

mais baissent de 7,3 % en Isère Rhodanienne et de 7 % à Grenoble nord, soit un terrain à bâtir à 156 000 euros.

Comparés à il y a cinq ans, les prix des terrains dans le secteur de Grenoble sud ont baissé de 13,2 %, soit 142 600 euros. Dans la Bièvre, ils sont beaucoup plus abordables, s'établissant à 60 000 euros (- 9,6 % par rapport à 2010). Le Nord-Isère est le seul à afficher une évolution de prix positive (+ 9 %) sur cinq ans.

■ Caroline CHALOIN

PRIX DE VENTE DES MAISONS DANS L'ANCIEN PAR SECTEUR AU 31 DÉCEMBRE 2015

Secteur	2015 Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur dix ans
Isère	202 000 €	- 1,8 %	+ 4,5 %
Grenoble	274 300 €	- 17 %	+ 8,5 %
Grenoble sud	271 200 €	+ 0,5 %	+ 0,9 %
Grenoble nord	290 000 €	- 4,4 %	+ 5,6 %
Grésivaudan	304 000 €	- 2,1 %	+ 7,5 %
Massif de Belledonne	184 000 €	- 9 %	- 2,8 %
Massif de l'Oisans-Sud Dauphiné	160 800 €	- 19 %	NS *
Massif du Vercors	255 800 €	+ 7,7 %	- 0,4 %
Massif de la Chartreuse	180 000 €	+ 3,9 %	- 0,6 %
Voironnais-Saint-Marcellin	190 000 €	+ 2 %	0 %
Matheysine-Trièves	129 000 €	- 7,9 %	NS *
La Bièvre	161 500 €	- 2 %	- 4,5 %
Nord-Isère	188 700 €	- 2,5 %	+ 1,5 %
Isère Rhodanienne	202 000 €	+ 1 %	+ 14 %

*NS : non significatif.

Source : Observatoire des notaires de l'Isère

Rétrospective sur dix ans

Si l'on compare les prix médians des maisons anciennes sur la période 2005-2015, ils ont augmenté de 4,5 % dans le département, passant de 196 700 euros à 202 000 euros. Sur dix ans, les évolutions sont positives sur l'ensemble des secteurs, excepté pour la Bièvre (- 4,5 %) et les massifs de montagne (- 2,8 % pour celui de Belledonne), précise la Chambre des notaires de l'Isère. Dans Grenoble intra-muros, les prix des maisons anciennes ont augmenté de 8,5 %, de 5,6 % dans Grenoble nord et de 7,5 % dans le Grésivaudan. Ils ont fait un bond de 14 % en Isère Rhodanienne en dix ans. Parmi les villes qui ont fortement progressé sur la période

2005-2015, on trouve Seyssinet-Pariset (+ 33 %) et Vif (+ 25 %).

En dix ans, la superficie médiane des terrains à bâtir a baissé de manière significative. Par exemple, dans le Grésivaudan, elle est passée de 1 000 m² en 2005 à 540 m² en 2015, et dans le secteur de Grenoble nord de 980 m² en 2005 à 410 m² en 2015. Dans le Voironnais-Saint-Marcellin, la surface médiane est restée très stable, passant de 1 030 m² à 1 000 m².

Par ailleurs, en 2015, la durée moyenne de détention d'une maison est de 12 ans et un mois, soit un an de plus par rapport à 2005.