



Table ronde de l'immobilier 2017

Les acteurs du marché de l'immobilier en Isère étaient réunis le 9 février dernier à l'invitation des *Affiches de Grenoble et du Dauphiné*. Une table ronde qui a permis à chacun de mettre en lumière les grandes problématiques de l'immobilier dans notre département. En attendant de découvrir le compte-rendu complet de ces échanges, dans notre supplément spécial à paraître le 24 mars prochain, voici un résumé des interventions des participants.

par Caroline Fouché et Pierre Guerry

Olivier Gallais, président de la Fédération des promoteurs immobiliers des Alpes

« Concernant le marché des logements collectifs neufs en accession, sur l'agglomération grenobloise, nous constatons bien une croissance des volumes de réservations sur 2016, avec une progression de 43 % par rapport à 2015. Pour 2016, toujours sur l'agglomération grenobloise, nous tablons sur un volume global de logements collectifs en accession d'environ 1 350 logements. Au niveau des mises en vente, on est à + 39 %, soit une diminution du stock (- 9 %), avec une durée prospective d'écoulement qui baisse à moins de dix mois. On commence donc à entrer dans un marché tendu. Du côté des prix moyens, ils restent stables, avec 3 600 euros en 2016 contre 3 550 en 2009, avec des hauts et des bas, notamment au moment de la crise de 2012-2013. Contrairement à ce qu'on entend souvent dire, nos clients achètent en moyenne des logements plus grands : on est passé de 67 m² en 2009 à 70 m² en 2016, pour les propriétaires occupants comme pour les investisseurs. En Isère, on est à 56 % de propriétaires occupants contre 44 % d'investisseurs, ce qui est conforme à la moyenne générale dans le Sillon alpin. On remarque une tendance à l'augmentation de l'activité dans le Grésivaudan (+ 64 %), car depuis dix ans ce territoire devient de plus en plus urbain : si avant c'était un marché de maisons individuelles, aujourd'hui, nous sommes sur un marché de logements collectifs dans les centres-bourgs qui se structurent. On note aussi une nette accélération dans le Pays voironnais (+ 32 %), car le territoire, désormais classé en zone B1, voit de nombreuses opérations se monter. Au total, 89 % de nos opérations sont réalisées sur la Métropole grenobloise, le Voironnais et le Grésivaudan. Prorogé jusqu'à fin 2017, le dispositif Pinel devrait continuer à bien fonctionner. Aujourd'hui, toute la question qui se pose à nous est celle de l'anticipation sur 2018. Avec une année 2017 électorale, il va probablement y avoir une rupture ou en tout cas un effet de précipitation chez des acquéreurs qui voudront profiter du dispositif existant au cours du deuxième semestre 2017. »



Olivier Montcenis, vice-président de la Fnaim de l'Isère

« D'après les premières statistiques dont nous disposons pour l'année 2016, la détente des loyers se confirme au niveau national. Les loyers de relocation évoluent à un rythme à peine supérieur à celui de l'inflation. La hausse est estimée à + 0,7 % sur la France entière. En province, les loyers progressent de 0,6 %. L'indice de référence des loyers est pratiquement stable, avec 0,2 % sur un an. Rien n'indique que cette tendance à la stabilité soit remise en question en 2017. Au niveau local, nous constatons une stabilité des loyers, avec + 0,64 % en Isère. Sur la Métro, cette hausse est encore plus limitée, puisqu'elle s'élève à + 0,44 % (même si Grenoble affiche une progression de 0,79 %, sur un marché porté en partie par les étudiants). Cette détente s'observe sur la plupart des marchés. Le montant des loyers est revenu au niveau de 2004. Le projet de mise en œuvre du plafonnement des loyers permis par la loi ALUR paraît incongru. La stabilité des loyers montre que l'offre s'est adaptée qualitativement et quantitativement. Sur le marché de l'existant, l'année 2016 a vu se confirmer la reprise amorcée en 2015. Dans tous les secteurs, l'activité est à la hausse. Mais la progression du nombre de transactions ne pourrait être qu'un effet de rattrapage après l'atténuation des années précédentes. Au niveau local, on enregistre 22 165 ventes dans l'existant. Les prix relevés en 2016, au national, remontent très légèrement (+1,5 %). En Isère, le prix des appartements a baissé de 2,21 %, avec un prix moyen de 2 397 euros/m². Et le prix des maisons a baissé de 3,12 %. Sur le territoire de la Métro, les prix affichent des baisses de 2,57 % pour les appartements et de 2,35 % pour les maisons. Sur la seule ville de Grenoble, le prix moyen est de 2 420 euros/m² pour les appartements, en baisse de 2,39 %. »



M^e Gabriel Nallet, représentant de la chambre des notaires de l'Isère

« L'éclairage des notaires concernant les logements neufs est toujours très prudent, car il est établi à partir des actes signés. Globalement, nous sommes dans un marché relativement homogène, avec un prix médian à 3 580 euros. Aujourd'hui, plus de la moitié des accédants à la propriété achètent dans le neuf, avec un certain recentrage sur les primo-accédants, qui mettent davantage de temps à finaliser leur acte d'achat. On remarque que l'agglomération grenobloise et le Grésivaudan occupent toujours 65 % des opérations, avec même une petite faveur pour le Grésivaudan (35 %). Pour autant, le Pays voironnais a conquis des parts de marché, notamment grâce à son changement de zonage en loi Pinel. Par ailleurs, on constate que le Nord-Isère bénéficie d'un effet d'appel du secteur lyonnais : il est plus dynamique que de coutume, avec des prix en augmentation. C'est devenu une zone d'accueil de jeunes ménages du Lyonnais qui viennent y chercher des prix plus compétitifs que dans l'Ouest lyonnais. Concernant les maisons individuelles, les prix sont faussement stables : si le prix moyen du terrain reste le même, les surfaces sont plus petites. Sur le secteur de Grenoble Nord, on est sur une surface médiane des parcelles de 460 m². Dans le Grésivaudan, la surface moyenne avoisine les 560 m². Si on veut 1 000 m², c'est-à-dire les standards d'il y a dix ans, il faut aller dans la Bièvre. Concernant les transactions dans le marché de l'existant, on a connu une année 2016 très dynamique sur l'ensemble de la France, avec une augmentation du nombre de mutations de l'ordre de 11 %. Cette tendance déjà constatée en 2015 s'est consolidée en 2016, avec des taux d'intérêt historiquement bas. Concernant l'Isère, on sera aussi en nette augmentation, autour de 8,5 %. À noter que cette hausse des volumes ne s'accompagne pas d'une hausse des prix, puisque sur l'ensemble de l'Isère, le prix médian augmente de 0,3 %. C'est un marché complètement jugulé, où les acquéreurs ont le pouvoir et peuvent comparer, où la négociation a toute sa place, où les vendeurs ont pris acte que le marché, bien que dynamique, n'est pas forcément à la hausse. »



Patrice Cantais, président des Constructeurs et aménageurs – Fédération française du bâtiment Isère



« Dans notre département, le marché de la maison individuelle concerne non pas le centre de Grenoble, mais essentiellement le Nord-Isère. Globalement, le marché de la maison individuelle en France a connu une très forte progression, sur la fin du dernier trimestre 2016, avec + 23 % de ventes. Sur l'Isère, on constate aussi une augmentation positive, mais qui se révèle un peu moins forte, à 11 %. Par rapport à toutes les autres régions, nous sommes à la traîne. Ces chiffres sont tirés d'une étude Markemétron, auprès de 340 constructeurs de maisons individuelles sur l'ensemble de la France. Nous sommes optimistes pour l'année qui vient : d'une part, les taux d'intérêt pour le financement devraient a priori résister ; d'autre part, le prêt à taux zéro (PTZ) remplit parfaitement son rôle et reste très apprécié des acquéreurs. En Auvergne Rhône-Alpes, on note une tendance très forte à l'accroissement de la durée entre le moment de la réservation et le moment du début des travaux d'un pavillon : on est passé de six mois à une année, voire quatorze mois sur certains dossiers. Toute la partie administrative et le montage du dossier avec la banque sont devenus beaucoup plus complexes. Du côté des acquéreurs, on remarque l'augmentation des taxes d'aménagement, de la redevance d'archéologie préventive qui ne concernait auparavant que la promotion immobilière. Il faut donc rester prudent, même si l'année 2017 commence bien. En complément du ressenti des constructeurs de maisons individuelles, c'est aussi intéressant de se pencher sur celui des marchands de matériaux, car les particuliers construisent directement sur leur terrain, sans faire appel à un maître d'œuvre. Et de leur côté, c'est beaucoup moins positif. Concernant les prix du foncier, ils sont globalement stables, notamment sur le Nord-Isère. Les parcelles deviennent de plus en plus petites, ce qui fait qu'à terme, les opérations d'ensemble deviennent très concentrées : on n'est pas sur du groupé, mais sur de l'individuel. Dans ce secteur du département, les gens arrivent à trouver des terrains relativement grands. Sur des secteurs comme la vallée du Grésivaudan, c'est un micro-marché, avec des prix qui s'envolent. »

Wilfried Maduli, président de l'Union nationale des géomètres experts de l'Isère

« Aujourd'hui, on constate que le foncier est étroitement lié à l'urbanisme. Si on parle d'une certaine stabilité du marché de l'immobilier, ce n'est pas le cas en matière d'urbanisme, depuis de nombreuses années. L'urbanisme est en constante évolution en raison d'une multitude de réformes. Les règles d'urbanisme mises en place font que le foncier constructible, c'est-à-dire le foncier disponible sur le marché pour accueillir des opérations immobilières, se réduit considérablement. Pour certaines communes, qui doivent se mettre en compatibilité avec le Scot, le nombre de mètres carrés de terrain constructible peut baisser de 70 à 80 %. Cela pose aujourd'hui de vraies difficultés, car les promoteurs aménageurs-lotisseurs ont du mal à trouver des tènements pour mener à bien leurs opérations immobilières. Sur les 521 communes iséroises, on aura, au 27 mars 2017, environ 150 communes qui vont retomber sous le RNU, le règlement national d'urbanisme. En 2016, une quarantaine de communes étaient déjà retombées en RNU. Cela implique plusieurs choses : le maire reste toujours compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme. Mais, on ajoute une consultation supplémentaire auprès des services de l'État, qui donnent un avis conforme. Si les services de l'État donnent un avis défavorable à un projet, le maire se doit de donner un avis défavorable. La conséquence de tout cela est que l'on a des circuits d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme qui s'allongent considérablement. Le peu de foncier qui se libère reste donc un peu en "stand-by" le temps de l'obtention de ces autorisations d'urbanisme, ce qui peut très facilement atteindre les dix à douze mois. C'est un vrai décalage de près d'un an, entre le moment où le promoteur veut lancer son opération et le moment, où il est autorisé à la lancer. En parallèle des contraintes liées à l'urbanisme, nous avons des problématiques environnementales, qui viennent aussi grignoter le foncier constructible, en raison des risques naturels ou des risques technologiques. Tous ces facteurs font que le foncier reste rare dans notre département. »



Arnaud André, directeur commercial au Crédit agricole Sud-Rhône-Alpes



« L'année 2016 a été exceptionnelle. Elle a commencé doucement – au point qu'on anticipait un ralentissement – mais le marché est très nettement reparti à la hausse en avril. Le marché national va terminer à 250 milliards d'euros de financements sur l'année. Et le mois de décembre devrait afficher des chiffres records. 2017 démarre également sur des bases très élevées. Des éléments nous laissent penser que l'activité pourrait se maintenir sur cette année, ou en tout cas se rapprocher des chiffres de 2016. Les taux qui sont proposés aux clients pour les financements immobiliers sont décorrelés du coût effectif de l'argent sur les marchés interbancaires. Ils sont donc encore très bas, même si une légère tendance à la hausse a pu être observée dernièrement. En Isère, les tendances sont identiques. Le marché représente environ 30 milliards d'euros d'encours, avec une croissance de 3,5 % en 2016. Et c'est un marché qui a connu l'an dernier le retour des primo-accédants. Le nouveau prêt à taux zéro a clairement aidé ces derniers à financer leurs projets. C'est évidemment une bonne nouvelle pour les jeunes ménages. D'autant que la relative stabilité des prix a favorisé la progression des surfaces acquises. La baisse des taux s'est accompagnée de deux éléments : la renégociation et le rachat des crédits, qui représentent un volume important. Pour les ménages, cela représente en moyenne 1 000 euros gagnés sur une année. Les taux bas ont donc bénéficié aussi bien aux nouveaux acquéreurs qu'aux anciens qui ont renégocié ou fait racheter leurs crédits. En 2017, les scénarios économiques prévoient une progression d'environ 1 % des taux sur l'année, de façon progressive. Mais une prévision de +0,5 % paraît plus crédible. »

Christine Garnier, vice-présidente de Grenoble Alpes Métropole

« La Métro planche actuellement sur la mise en place du plan local d'urbanisme intercommunal. Il y a tout un travail à mener en matière de mise en conformité des communes avec le schéma de cohérence territoriale ou avec les problématiques environnementales ou de prévention des risques. Ce PLUi privilégie le renouvellement urbain à la consommation de foncier agricole. Parallèlement, nous venons d'arrêter le projet de plan local de l'habitat, qui a pour vocation de mettre l'habitant au centre de la politique de l'habitat. Nous voulons par ailleurs insister sur la réhabilitation, d'autant qu'une grande partie du parc est composée de logements anciens, dont les performances énergétiques sont faibles. Le renouvellement urbain va également entrer dans une nouvelle phase avec le programme lancé sur les quartiers de la Villeneuve et du Village olympique avec l'Agence nationale pour le renouvellement urbain. Nous avons des objectifs en matière de production : 2 900 logements par an sur la Métropole, dont 2 650 neufs. C'est relativement ambitieux par les temps qui courent, mais cela nous semble indispensable pour arriver à stabiliser la migration résidentielle qui est actuellement négative sur la Métropole. C'est notre objectif pour la fin du mandat. Pour cela, nous comptons sur un certain nombre de grands projets (vingt-quatre d'entre eux comptent plus de soixante logements) qui vont être mis en chantier prochainement. Ce que nous souhaitons aussi, c'est une meilleure répartition sur l'ensemble des communes de la Métropole et un meilleur équilibre social, pour soutenir les communes qui doivent parvenir aux 25 % de logements sociaux. Par ailleurs, l'observatoire des loyers permettra de disposer de données beaucoup plus fines sur le marché privé. Il devrait permettre, l'an prochain, d'obtenir la mise en place de l'encadrement des loyers. Lequel permettra d'éviter des abus, essentiellement dans les petits logements, mais aussi de fiabiliser les propriétaires et de stabiliser le marché. »

