



Les surfaces les plus vendues sont les cinq pièces, qui représentent 31 % des transactions des maisons individuelles anciennes en Isère.

MAISONS ANCIENNES ET TERRAINS À BÂTIR **UNE RELATIVE STABILITÉ**

En Isère, le marché de la maison individuelle dans l'ancien a connu en 2014 une « stabilité à la hausse » des prix, avec des variations très contrastées selon les secteurs. Les terrains à bâtir, marqués eux aussi par une stagnation de leurs prix, voient en revanche leur surface diminuer.

L'année dernière, les volumes de vente des maisons anciennes en Isère ont été très stables, représentant 38 % des transactions comme en 2013, selon l'Observatoire de l'immobilier des notaires de l'Isère, présenté en mars. « Les biens qui se vendent ont peu de défaut, sont de bonne qualité et au juste prix », souligne maître Gabriel Nallet. Certains propriétaires ne mettent donc plus leurs biens en vente, pour ne pas le déprécier, ou diffèrent leur projet. L'Observatoire n'a pas livré de statistiques de vente pour les maisons neuves en 2014. « L'analyse est devenue incertaine, car c'est un marché très

hétérogène et diffus », explique la chambre des notaires de l'Isère.

Pas d'effondrement des prix dans le département, mais plutôt une légère hausse. La maison ancienne s'est stabilisée à un prix médian* de 207 000 euros en 2014, soit + 1 % par rapport à 2013, alors que les prix des appartements anciens ont baissé de 1,2 % en Isère. Le prix des maisons anciennes dans le département dépasse la moyenne nationale (157 800 euros), mais est légèrement en deçà de la moyenne régionale (212 600 euros). Les surfaces les plus vendues sont les cinq pièces, qui représentent 31 % des transactions des maisons

individuelles anciennes en Isère. La superficie médiane des terrains s'élève à 880 m². Elle tend à diminuer depuis quelques années, suite à des morcellements et des reventes en plusieurs parcelles.

Ces données cachent de fortes disparités en termes de volumes et de prix selon les territoires. La ville de Grenoble enregistre un prix médian de 324 000 euros. Dans le sud de l'agglomération greno-

bloise, à Vif, Claix et Échirolles, les prix de vente des maisons individuelles dans l'ancien ont baissé de 6 à 7 % en 2014. Une maison dans ce secteur se négocie à un prix médian de 269 900 euros. Le nord de l'agglomération, au prix médian de 303 500 euros, en constante progression depuis 2009, s'est renchéri par exemple de 7 % à Saint-Egrève et de 5 % à Sassenage, mais a diminué de

PRIX DE VENTE DES MAISONS ANCIENNES PAR SECTEUR

SECTEUR	2014 PRIX MÉDIAN	ÉVOLUTION SUR 1 AN
Grenoble ville	324 000 €	NS *
Grenoble sud	269 900 €	- 5 %
Grenoble nord	303 500 €	- 1 %
Grenoble Grésivaudan	312 000 €	+ 7 %
Massif de Belledonne	193 400 €	- 4 %
Massif de l'Oisans-Sud Dauphiné	178 300 €	+ 5,5 %
Massif du Vercors	219 700 €	- 9,1 %
Massif de la Chartreuse	179 000 €	- 3,2 %
Voironnais-Saint-Marcellin	188 500 €	+ 1,9 %
Matheysine-Trièves	142 500 €	- 5 %
La Bièvre	162 000 €	+ 1,7 %
Nord Isère	195 500 €	+ 2,9 %
Isère rhodanienne	200 000 €	- 1,5 %

* NS : non significative / Source : Observatoire des notaires de l'Isère

Froges À 2 pas du centre



PETITE RÉSIDENCE 22 logements

Du T3 au T4
avec terrasses ou rez-de-jardin
Éligible loi Pinel • Prestations de qualité
avec Label RT 2012

Derniers appartements disponibles
LIVRAISON JUILLET 2015



Commercialisation
04 76 630 630 • 06 78 54 69 79
www.afidial.fr

IMMOBILIER

9 % à Seyssins. Cela n'empêche pas cette commune d'être parmi les plus chères de l'agglomération avec un prix médian de 395 000 euros ! Mais « la maison individuelle, vendue à plus de 750 000 euros, connaît une érosion « significative », selon maître Gabriel Nallet.

SI CHER GRÉSIVAUDAN

La maison ancienne, produit phare de la vallée du Grésivaudan, représente dans ce secteur 10 % des ventes en Isère. Mais le nombre des ventes a dégringolé ici de 20 %. Des communes proches, situées sur la même rive, sont touchées différemment. Le volume des transactions à Meylan a augmenté de 25 % et les prix de 14 % entre 2012 et 2014, soit un prix médian de 461 900 euros ! Tandis qu'à Crolles, la baisse des ventes des maisons dans l'ancien a atteint les 30 % et les prix ont chuté de 10 % entre 2012 et 2014, soit un prix médian de 327 000 euros. « En général, la baisse des volumes s'accompagne d'une baisse des prix », souligne maître Marc Dubois. D'une manière générale, la



À Voiron, en 2016, le prix médian d'une maison ancienne et 258 200 euros, soit une évolution de 4%.

vallée demeure l'un des secteurs les plus chers de l'Isère avec un prix médian de 312 000 euros, en hausse de 7 % (la plus forte augmentation de l'Isère). « Les beaux quartiers sont recherchés », précise le notaire. Et ce secteur est marqué par la forte proportion des grandes maisons. Les six pièces et plus représentent près de 60 % des ventes à Meylan. Comme pour les appartements anciens, les écarts de prix se sont creusés entre les deux rives. Une maison à

PRIX DE VENTE DES MAISONS ANCIENNES PAR VILLE

SECTEUR	2014 PRIX MÉDIAN	ÉVOLUTION SUR 1 AN
Meylan	461 900 €	+ 2 %
Villard-Bonnot	256 900 €	+ 4 %
Crolles	327 000 €	- 1 %
Saint-Martin-d'Hères	280 000 €	- 8 %
Seyssins	395 000 €	- 9 %
Saint-Egrève	316 000 €	+ 7 %
Sassenage	287 200 €	+ 5 %
Voreppe	282 000 €	- 3 %
Claix	335 300 €	- 7 %
Échirolles	270 000 €	- 7 %
Vif	264 300 €	- 6 %
Voiron	258 200 €	+ 4 %
Coublevie	252 500 €	- 10 %
Moirans	229 100 €	+ 6 %
Saint-Marcellin	181 000 €	- 14 %
L'Isle-d'Abeau	221 600 €	+ 15 %
Villefontaine	200 100 €	+ 18 %
Bourgoin-Jallieu	187 000 €	+ 1 %
La Tour-du-Pin	155 000 €	+ 3 %
Vienne	215 000 €	+ 10 %

Source : Observatoire des notaires de l'Isère

PRIX DE VENTE DES MAISONS ANCIENNES EN FRANCE

2014	FRANCE (HORS IDF)	RHÔNE- ALPES	ISÈRE
Prix de vente médian	157 800 € (- 1,4 %)	212 600 € (+ 0,3 %)	207 000 € (+ 1 %)
Superficie de terrain médiane	650 m ²	805 m ²	880 m ²
Les plus vendues	Les 6 pièces et plus (30 %)	Les 6 pièces et plus (30 %)	Les 5 pièces et plus (31 %)

Source : Observatoire des notaires de l'Isère

Froges, rive gauche, se vend 215 000 euros et à Saint-Ismier, rive droite, 478 000 euros (+ 20 % !), soit un écart de plus de 250 000 euros !

À l'inverse, le secteur Matheysine-Trièves est le moins cher du département avec des maisons anciennes vendues à un prix médian de 142 500 euros (- 5 %). Après avoir vu ses prix chuter depuis quelques années, la Bièvre a amorcé un redémarrage avec un prix médian de 162 000 euros (+ 1,7 %). Le secteur Voironnais-Saint-Marcellin est resté, lui, aussi abordable avec un prix médian de 188 500 euros (+ 1,9 %). La ville de Voiron est bien au-delà avec ses 258 200 euros, en hausse de 4 %. Un prix proche de celui de Coublevie qui s'élève à 252 500 euros, mais baisse ici de 10 %. Sans doute un réajustement des prix. Ces deux budgets sont semblables à la

somme qu'il a fallu déboursier pour acheter une maison ancienne à Villard-Bonnot, sur la rive gauche du Grésivaudan. Concernant les massifs, c'est le Vercors qui a enregistré le plus fort prix, soit 219 700 euros, mais la baisse la plus importante de l'Isère (- 9,1 %), alors que l'Oisans Sud-Dauphiné a affiché le prix médian le plus bas avec 178 300 euros, en hausse de 5,5 %. Dans les quatre zones de montagne, les maisons anciennes de moins de quatre pièces concentrent les ventes, soit 20 % de part de marché.

Les plus importantes transactions de maisons anciennes (31 % des ventes) se sont déroulées dans le Nord-Isère. Le budget médian s'élève dans ce secteur à 195 500 euros. Il est reparti à la hausse (+ 2,9 %). « La surface habitable des maisons, quant à elle, diminue, passant de 112 m² en 2013 à 105 m² en 2014 », observe

VOIRON

L'Odéon

15 LOGEMENTS EN LOCATION- ACCESSION



T2 à partir de
124 000 €
(Garage compris)
T3 à partir de
167 000 €
(Garage compris)
T4 à partir de
190 000 €
(Garage compris)

RIVES

DERNIÈRES
DISPONIBILITÉS

T3 à partir de
160 000 €
(Garage compris)

L'Amarantine

LIVRAISON IMMÉDIATE



DauphiLogis
L'ACCESSION MAÎTRISÉE

RENSEIGNEMENTS

04 76 20 51 10 ou 06 87 53 09 37

●●●

maître Edouard Malatray.

LES TERRAINS À BÂTIR, UN MARCHÉ STABLE

Les terrains à bâtir représentent 10 % des ventes en Isère. L'investissement est de 85 000 euros dans le département, un chiffre identique depuis 2011, avec une superficie médiane de 730 m² qui, elle, a baissé par rapport à 2013 où elle s'élevait à 807 m².

Dans la région grenobloise, c'est encore la vallée du Grésivaudan qui a fait grimper les prix, avec un budget médian de 140 700 euros, en baisse de 14 %, alors qu'il avait augmenté de près de 9 % en 2013 par rapport à 2012. Les terrains à bâtir sont une denrée rare ici. Les volumes ont chuté de 7 % environ. Comme pour les maisons, des secteurs sont moins recherchés que d'autres. Au Versoud, un terrain se vend 480 euros le m². « Cela correspond à un prix médian de 130 000 euros. C'est donc inférieur au prix du secteur »,

constate maître Marc Dubois. Le prix des terrains à bâtir dans Grenoble sud, en deuxième position dans le département en valeur, se sont négociés à un prix médian de 127 500 euros.

Les plus vendus dans l'agglomération font moins de 600 m², une tendance depuis quelques années. Cette catégorie représente près de 70 % des ventes dans le secteur de Grenoble nord et aux alentours de 50 % dans les secteurs de Grenoble sud et Grésivaudan. « Une maison de ville sur un terrain de 400 m² est proche du rêve des acquéreurs », remarque maître Gabriel Nallet. « Tandis qu'elle ne représente que 4,4 % des transactions en Isère, la part des ventes de terrains de 2 500 m² à 5 000 m² a grimpé à 24 % dans le secteur Matheysine-Trièves », remarquent les notaires.

L'Isère rhodanienne et le Nord-Isère concentrent à eux deux 56 % des ventes de terrains à bâtir. Ces deux secteurs sont dynamisés par leur

proximité avec le département du Rhône. Dans le Nord-Isère (41 % des ventes), le prix médian des terrains à bâtir s'est élevé à 82 200 euros, en hausse depuis quelques années. « Mais la superficie des terrains à bâtir s'est réduite, passant de 950 m² en 2013 à 850 m² en 2014 », remarque maître Edouard Malatray. Le secteur Voironnais-Saint-Marcellin (15 % des ventes) est un des plus abordables avec des terrains à bâtir à un prix médian

de 66 500 euros, proche de celui de la Bièvre, légèrement moins cher.

■ C.C.

** La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble des prix observés en deux groupes de même effectif, soit 50 % au-dessus et 50 % en dessous (chambre des notaires de l'Isère)*

Libérer le foncier !



Cela semblerait la seule solution pour faire baisser les prix des terrains, liés à l'offre et à la demande. Pour inciter les propriétaires à vendre leur bien, le gouvernement a mis en place une réforme sur les plus-values de cession des terrains à bâtir. Depuis septembre 2014, elles sont exonérées de l'impôt sur le revenu au-delà de la 22^e année de détention du bien (au lieu de 30 ans auparavant). De la 6^e à la 21^e année de détention, l'abattement est de 6 % et s'élève à 4 % la 22^e année révolue.

Un abattement exceptionnel supplémentaire de 30 %, jusqu'à fin 2015, complète la réforme. Rétroactif, il concerne les plus-values résultant de la vente précédée d'une promesse de vente conclue entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015. La vente doit avoir lieu avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion de la promesse de vente (soit le 31 décembre 2017 pour une promesse de vente signée en 2015). Ces mesures sont destinées à relancer la construction de logements. D'autant qu'elle subit des blocages, en raison de la multiplication des recours judiciaires, parfois abusifs, contre les permis de construire

■ C.C.

PRIX DE VENTE DES TERRAINS À BÂTIR PAR SECTEUR

SECTEUR	2014 / PRIX DE VENTE MÉDIAN
Nord Isère (41 % des transactions)	82 200 €
Isère rhodanienne (15 % des transactions)	92 200 €
Voironnais-Saint-Marcellin (15 % des transactions)	66 500 €
Grenoble Grésivaudan (9 % des transactions)	140 700 €
Autres secteurs (9 % des transactions)	-
La Bièvre (7 % des transactions)	60 000 €
Grenoble sud (5 % des transactions)	127 500 €

Source : Observatoire des notaires de l'Isère

PRIX DE VENTE DES TERRAINS À BÂTIR EN FRANCE

2014	FRANCE (HORS IDF)	RHÔNE-ALPES	ISÈRE
Prix de vente médian	58 600 € (- 0,7 %)	86 200 € (+ 2,1 %)	85 000 € (0 %)
Superficie de terrain médiane	710 m ²	750 m ²	730 m ²
Les plus vendues	moins de 600 m ² (38 %)	moins de 600 m ² (34 %)	moins de 600 m ² (37 %)

Source : Observatoire des notaires de l'Isère