



Selon la Fnaim de l'Isère, les volumes de transactions sur les six premiers mois de l'année ont augmenté de 2,6 % au niveau régional par rapport à l'année dernière.

## LE MARCHÉ REPREND DES COULEURS

Dynamisé par des taux de crédit très attractifs et une relative stabilité des prix, le marché de l'immobilier dans l'ancien s'est dégrappé au premier semestre 2015. L'activité pour la fin de l'année devrait dépendre de l'évolution des conditions d'emprunt.

Le marché de l'immobilier ancien semble être sorti de sa diète au cours du premier semestre 2015. Selon la Fnaim de l'Isère, réseau d'agences immobilières, les volumes de transactions sur les six premiers mois de l'année ont été en légère hausse de 2,6 % au niveau régional, par rapport à cette même période l'année dernière. Un regain d'activité s'est également ressenti dans l'agglomération grenobloise. « Depuis la fin 2014, nous avons plus de 200 clients acheteurs qui prennent contact avec nous tous les mois », témoigne Samuel Laporte, directeur de l'agence immobilière Century 21 Victor-Hugo, à Grenoble. Côté prix, la stabilité règne. « De-

puis 2012, en Isère et à Grenoble, on a assisté à une baisse des prix qui n'a pas discontinué, tout en étant jugulée, analyse Maître Gabriel Nallet, notaire délégué à la communication à la Chambre des notaires de l'Isère. Au 30 mars, notre indice des prix pour les appartements anciens à Grenoble s'est stabilisé, avec seulement + 0,5 % ». Selon la Fnaim de l'Isère, le m<sup>2</sup> s'élève en moyenne autour des 2 500 euros à Grenoble. Les appartements dans l'hyper-centre, dont les prix sont restés stables, sont compliqués à trouver, avec parfois de longues files d'attente. La demande est importante, comme dans le nord de la ville. Ce n'est pas le cas dans tous les

secteurs grenoblois. « L'offre est abondante dans les quartiers des Eaux-Claires, Capuche et Bajatière car les propriétaires n'ont pas adapté leurs prix à la forte baisse de ces secteurs », note Samuel Laporte. D'une manière générale, la baisse des prix, désormais enrayée selon les professionnels de l'immobilier, coïncide avec le sentiment d'un retour sur le marché des acquéreurs. « Il est lié à différents facteurs : l'effet printanier, un attentisme trop marqué qui produit un effet de rebond – les acquéreurs ne pouvant pas attendre éternellement – et des taux de crédit immobilier qui ont atteint un point très bas avec des prêts à 2,10 % sur 15 ans. Cela a eu un effet déclenchant », décrypte Maître Gabriel Nallet. Ce que confirme Vincent Delaunoy, président de la Fnaim de l'Isère et dirigeant de l'agence immobilière Audras & Delaunoy, à Grenoble : « Les taux d'emprunt exceptionnellement bas ont permis de resensibiliser certains primo-accédants. » Le

marché a bénéficié d'une nouvelle dynamique. « L'année dernière, les clients étaient attentistes. Depuis début 2015, ils ont profité de la situation pour concrétiser leur projet », constate Samuel Laporte, de Century 21.

Le marché reste guidé par les « secundo-accédants », ces personnes qui possèdent déjà un bien et le revendent pour faire un nouvel achat. Si bien que des agences immobilières rencontrent le phénomène des ventes en cascade. « Il m'est arrivé d'effectuer une opération liée à la vente consécutive de quatre biens immobiliers, relate Samuel Laporte. Par exemple, des personnes âgées, propriétaires de leur maison, souhaitaient acheter un appartement à Grenoble. Les acheteurs de leur maison, eux-mêmes propriétaires d'une villa, avaient besoin de la vendre, et ainsi de suite. Il faut dans ce cas bien valider le plan de financement. » L'ancien est également marqué par un marché de nécessité (décès, divorce...). Les investisseurs privés, découragés par la me-

sure gouvernementale visant à encadrer les loyers, ne sont pas beaucoup revenus. « Nous avons effectué quelques ventes dans notre agence pour cette clientèle, remarque Vincent Delaunoy, comme un appartement d'environ 32 m<sup>2</sup>, avec parking, dans le quartier de l'Île-Verte à Grenoble. Il a été vendu 106 000 euros et sera loué. »

### DES PHÉNOMÈNES DISPARATES

La stagnation des prix, concernant les appartements, est un peu moins visible sur l'ensemble de l'Isère (- 2,2 % par rapport à mars 2014), avec une dynamique de continuation à la baisse. Celle-ci est disparate selon le type de biens. « Le Nord-Isère a enregistré une baisse sensible sur les derniers mois, mais avait connu une stagnation de ses prix, explique Maître Gabriel Nallet. Entre avril 2014 et avril 2015, les prix des appartements anciens ont reculé de 3 % dans le département. La baisse est moins vraie pour les maisons dont les prix n'ont perdu que 0,7 %. Elles représentent plus de la moitié du marché. Cela montre qu'en temps de crise, les villes centres et les agglomérations retrouvent leur rôle de polarité. Quand tout va bien, tout le monde est prêt à s'éloigner. Aujourd'hui, les acquéreurs sont plus vigilants et plus exi-

geants. » Pour les professionnels de l'immobilier, les biens qui se vendent sont ceux aux prix du marché. Difficile de berner les acheteurs... « Ils sont au courant des prix car ils font leur culture immobilière sur internet, remarque David Iacona, agent commercial à l'agence immobilière Guy Hoquet, à Saint-Martin-d'Hères. Il n'y a pas de mystère, il faut entrer les mandats au bon prix ! Nous avons par exemple vendu dans le quartier Le Village un appartement dans l'ancien de 93 m<sup>2</sup> à rénover au prix correct de 139 000 euros. » « Les acheteurs ont le pouvoir, font des propositions rapidement et n'hésitent pas à engager de fortes négociations », témoigne pour sa part Samuel Laporte. Certains vendeurs admettent de baisser leur prix. « Nous avons une maison à Seyssinet-Pariset affichée au départ à 630 000 euros, poursuit-il. Deux semaines après, les vendeurs ont accepté une offre à 610 000 euros. Ils n'ont pas hésité à concéder une baisse de 20 000 euros pour réaliser leur projet. » L'agence Audras & Delaunoy a quant à elle vendu dans le quartier Championnet un appartement de 145 m<sup>2</sup> (5 pièces + cuisine) au prix de 370 000 euros, au bout d'une négociation musclée. Parfois, malgré les estimations aux prix du marché, les ventes n'aboutissent pas, d'autres

## Le neuf fait de l'ombre à l'ancien

Au premier trimestre 2015, la vente de logements neufs a augmenté en France de 10,4 % par rapport à la même période en 2014, selon la Fédération des promoteurs immobiliers. Le marché a été porté par le retour des investisseurs privés, encouragés par la loi Pinel (dispositif de défiscalisation dédié à l'investissement locatif). Dans la métropole grenobloise, les prix des appartements neufs ont baissé de 2,9 % au cours de cette période, soit 3 519 euros le m<sup>2</sup>. Pour les professionnels de l'immobilier, le neuf fait du mal à l'ancien. « Notre reprise forte au mois d'avril a surtout été due au neuf, souligne Laetitia Ait, directrice de l'agence immobilière Orpi, à Saint-Égrève. En mars, nous avons débuté la commercialisation d'un programme neuf au Fontanil-Cornillon. En juillet, il ne restait que cinq appartements à vendre ! Forcément, les prix dans l'ancien vont devoir baisser car les logements datant des années 50 à 70 ne sont plus au goût du jour et nous avons des programmes neufs prévus à Saint-Égrève, au Fontanil-Cornillon et à Saint-Martin-le-Vinoux jusqu'en 2020. »

### Des prêts à taux zéro pour réhabiliter l'ancien

Le gouvernement a dévoilé en janvier dernier la liste de près de 6 000 communes rurales éligibles au prêt à taux zéro (PTZ). Celui-ci est attribué aux particuliers, sous conditions de ressources, qui souhaitent acheter un logement ancien à réhabiliter. En Isère, 55 communes sont concernées dont Pontcharra, Saint-Laurent-du-Pont, La Mure... Cette extension du PTZ à l'ancien est destinée à favoriser la revitalisation des centres-bourgs dont les logements sont souvent vétustes. Pour bénéficier de ce prêt remboursable sans intérêt, les opérations d'acquisition doivent s'accompagner de travaux d'amélioration (modernisation, assainissement...) d'un montant au moins égal à 25 % du coût total de l'opération.

Disponible au moins jusqu'au 31 décembre, l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) vise lui aussi à réhabiliter les logements anciens en milieu rural. Il concerne les logements construits avant 1990. Il peut être accordé pour financer des travaux d'isolation thermique des toitures, des murs donnant sur l'extérieur, d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable, etc. Attribué sans condition de ressources, le prêt est limité à 30 000 euros maximum, remboursables à aussi sans intérêt. L'éco-PTZ peut se cumuler avec le PTZ.

### Boom des ventes dans l'ancien au niveau national

Le réseau Century 21 (850 agences immobilières) a enregistré une hausse de 15,2 % de ses volumes de vente dans l'ancien au cours du premier semestre, par rapport à la même période en 2014. Le réseau Guy Hoquet (450 agences immobilières) a, quant à lui, vu ses ventes progresser de 9,4 % et le réseau Laforêt (750 agences immobilières) de 5,5 %.





●●● seulement en quelques jours... «À La Tronche, les appartements partent très vite, remarque Laetitia Ait, directrice de l'agence immobilière Orpi, à Saint-Égrève. En une semaine, nous avons vendu un T4 à 165 000 euros. Il y avait des travaux à faire mais le logement possédait une place de parking, une terrasse et une cave.» Au cours du premier semestre, l'agence Century 21 a également vendu en moins d'une semaine une maison de 130 m<sup>2</sup> à Saint-Martin-d'Uriage avec piscine, au prix de 410 000 euros, et un appartement de 80 m<sup>2</sup> rénové, place Victor-Hugo, à 236 000 euros. «Avant, le m<sup>2</sup> dans ce secteur se négociait autour des 3 200 à 3 500 euros, aujourd'hui il s'élève à 2 900 euros», précise Samuel La-

grande inconnue est comment va se comporter la Banque centrale européenne», prévient Maître Gabriel Nallet. Les taux ont déjà un peu augmenté en juillet, selon une étude de l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Tous les professionnels de l'immobilier s'accordent à dire qu'ils ne vont plus baisser mais continuer à remonter. «C'est une forte probabilité, affirme Vincent Delaunois. Cela peut peser sur les prix de l'immobilier. Avec un taux à 1,92% sur 20 ans, avec 1 000 euros remboursés par mois, on peut emprunter 199 000 euros. Si demain les taux augmentent de 1%, les ménages ne pourront emprunter que 180 000 euros. Il faudrait alors que les prix de l'immobilier baissent de 8,8%.» Soit les ménages



Tous les professionnels de l'immobilier s'accordent à dire que les taux de crédit au deuxième semestre 2015 ne vont plus baisser mais continuer à remonter.

obtiennent par miracle un revenu plus élevé, soit les vendeurs s'alignent... Le marché risque de se gripper. «Mais si les taux n'augmentent que très

légèrement, les prix ne devraient pas bouger plus», tient-il à rassurer.

■ Caroline CHALOIN

## UN DEUXIÈME SEMESTRE LIÉ AUX TAUX DE CRÉDIT

Au niveau national, selon les estimations de la Fnaim, l'année 2015 devrait enregistrer dans l'ancien environ 700 000 transactions tous biens confondus, un plancher stable, mais loin des chiffres d'avant-crise. Les ventes au deuxième semestre vont en partie dépendre de l'évolution des taux de crédit, eux-mêmes liés à la conjoncture économique (crise grecque...). «La

### PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS DU 1<sup>ER</sup> MAI 2014 AU 30 AVRIL 2015

Par zones géographiques	Prix au m <sup>2</sup> médian	Évolution sur 1 an
Isère	2 090 €	- 2,9 %
Grenoble	2 220 €	- 2,2 %
Grenoble Sud	2 030 €	- 5,5 %
Grenoble Nord	2 050 €	- 4,6 %
Grenoble Grésivaudan	2 420 €	- 2,2 %
Massif de Belledonne	1 890 €	- 1,6 %
Massif du Vercors	2 310 €	+ 13 %
Massif de l'Oisans-Sud Dauphiné	3 060 €	+ 2,6 %
Voironnais-Saint-Marcellin	1 690 €	- 3,4 %
Matheysine-Trièves	1 180 €	NC
La Bièvre	1 290 €	- 16,2 %
Nord-Isère	1 760 €	- 1,2 %
Isère rhodanienne	1 600 €	- 10,3 %

Source : Observatoire des notaires de l'Isère

### PRIX DE VENTE DES MAISONS ANCIENNES DU 1<sup>ER</sup> MAI 2014 AU 30 AVRIL 2015

Par zones géographiques	Prix au m <sup>2</sup> médian	Surface habitable	Surface de terrain	Évolution sur 1 an
Isère	204 100 €	108 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>	- 0,7 %
Grenoble	327 800 €	104 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>	+ 12 %
Grenoble Sud	270 000 €	106 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>	- 3,6 %
Grenoble Nord	298 300 €	106 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	- 1,8 %
Grenoble Grésivaudan	320 000 €	120 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup>	+ 4,9 %
Massif de Belledonne	184 500 €	106 m <sup>2</sup>	1 010 m <sup>2</sup>	- 8,9 %
Massif du Vercors	238 300 €	103 m <sup>2</sup>	1 050 m <sup>2</sup>	+ 0,5 %
Massif de la Chartreuse	168 300 €	104 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	- 1,8 %
Massif de l'Oisans-Sud Dauphiné	183 300 €	100 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>	+ 8,5 %
Voironnais-Saint-Marcellin	187 000 €	110 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>	+ 0,3 %
Matheysine-Trièves	129 800 €	101 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	- 8 %
La Bièvre	161 100 €	110 m <sup>2</sup>	1 240 m <sup>2</sup>	+ 0,7 %
Nord-Isère	192 000 €	107 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	- 1 %
Isère rhodanienne	197 200 €	105 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	- 3,8 %

Source : Observatoire des notaires de l'Isère