

Isère

IMMOBILIER / Désaffection pour l'ancien, intérêt pour le neuf. Les comportements évoluent. D'autant que le département et l'agglomération grenobloise restent dynamiques.

Les logements neufs ont la cote

Le foncier et l'immobilier. Deux secteurs indépendants mais qui ne manquent pas d'interactions. Pour croiser les regards et les problématiques, le conseil départemental et l'observatoire foncier partenarial de l'Isère (OFPI) ont réuni le 8 octobre à Grenoble les acteurs professionnels intervenant sur le marché foncier et immobilier isérois. Le département engendré par l'agglomération grenobloise en particulier ne manquent pas d'attractivité. Pour preuve, après de très fortes chutes en 2011 et 2012, les constructions de logements neufs se sont confortées depuis 2014, et pour s'accélérer en 2015. Ce n'est pas le cas dans le département de la Loire, ni à Saint-Etienne. « Avec le dispositif Pinel et surtout, des taux historiquement bas autour de 2,10%, c'est le moment d'acheter », estime Gilles Trignat, de la Fédération des promoteurs immobiliers des Alpes. « Mais, pour investir, il faut se projeter, avoir confiance en l'économie, en l'emploi. Dans l'agglomération, nous sommes encore attractifs, il faut que ce poids économique reste présent », insiste-t-il. Car le besoin en logement est toujours là. « Il y a eu une baisse du logement disponible qui permet d'éloigner le spectre des logements disponibles non vendus », précise Gabriel Rogues, du centre d'études de la conjoncture immobilière.

Revenir vers les centres urbains

D'autant que le parc immobilier des années 1960 et 1970 n'intéresse plus les



« Le logement est devenu un produit de consommation comme un autre », estime Gabriel Nallet, de la chambre des notaires de l'Isère.

acheteurs et notamment les primo-accédants. « D'une part, ils sont considérés comme des passoires énergétiques. D'autre part, ils ne correspondent plus aux attentes des acquéreurs potentiels, qui, aujourd'hui, recherchent un bien intéressant sur le plan énergétique, décoré, à leur image. Le logement est devenu un produit de consommation comme un autre. La relation des jeunes ménages envers leur habitation a changé. Ils ne l'occuperont plus toute leur vie comme le faisaient les générations précédentes, mais environ huit ans », indique Gabriel Nallet, de la chambre des notaires de l'Isère. Et les experts d'analyser une tendance à revenir vers les centres urbains pour se rapprocher des services, de leur travail, des commerces, des lieux de loisirs... ■

Isabelle Brenguier

Foncier agricole : poursuivre les efforts

Economiser le foncier agricole. Plus qu'une nécessité, une obligation, pour Nicolas Agresti, directeur de la Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) de l'Isère, et Jean-Claude Darlet, président de la chambre d'agriculture de l'Isère, qui ont participé au débat sur la consommation de l'espace lors des échanges sur le foncier et l'immobilier. « Même si des efforts ont été faits, ils sont à poursuivre, car un terrain qui quitte l'agriculture n'y revient jamais », estime Jean-Claude Darlet. Et de lancer quelques pistes : « Utiliser des outils tels que les PAEN (Périmètre d'aménagement des espaces agricoles et naturels) et les ZAP (Zones d'activités protégées) pour maintenir l'agriculture sur les terrains le temps de la carrière d'un agriculteur, et non pas seulement pour quelques années. Réhabiliter les friches industrielles, même si cela coûte plus cher que le foncier agricole. « Il faut considérer l'agriculture et les milliers d'emplois qu'elle génère comme une activité économique à part entière », martèle ainsi le président de la chambre d'agriculture.

Destabilisation de la collecte

Pour Nicolas Agresti, il est important « de bien urbaniser la ville pour moins prendre sur le foncier agricole ». Car la disparition des terres peut avoir des effets induits lourds pour les agriculteurs mais aussi pour : « la baisse d'activité des coopératives et des marchands de matériel agricole dans le cas de disparition d'exploitations céréalères, ou le risque de destabilisation de la collecte de lait dans le cas de disparition d'exploitations laitières ». Il y a dix ans, l'agriculture du département perdait chaque année 1 500 hectares et aujourd'hui, ce ne sont plus « que » 480 hectares qui basculent de l'agriculture à l'urbain. ■

Sud-Isère

DIVERSIFICATION / Le territoire du sud Isère présente un potentiel intéressant pour la trufficulture.

Tapis rouge pour l'or noir dans le Trièves

« Être patient et passionné ». Pour Pierre Tabouret, le spécialiste trufficulture du CRPF*, la culture du précieux champignon est plus une question de plaisir que d'enrichissement. « Dans le Trièves, les terrains s'y prêtent, ils sont caillouteux, le climat peut-être sec, chaud. Il existe des débouchés, les cours sont bons, tirés par une clientèle nouvelle. C'est une production agréable à travailler et à récolter. Elle véhicule une très bonne image de marque. N'hésitez pas », assurait-il lors d'une réunion d'information organisée début octobre à Clelles par le CRPF Rhône-Alpes, le département et le Syndicat des trufficulteurs de l'Isère. Pour autant, le retour sur investissement est long, voire très long : entre dix et quinze ans en moyenne. « Les connaissances biologiques évoluent tout doucement, mais il n'y a toujours pas de garantie de résultats en matière de production », poursuit le spécialiste. Il existe plus d'une centaine d'espèces de truffes dans le monde dont une vingtaine en France. Il s'en découvre tous les ans, à l'image de la blanche d'Italie, *tuber magnatum*, trouvée il y a quatre ans dans le sud de la France. « Au moins six variétés ont un intérêt gastronomique et économique », précise Pierre Tabouret. On retiendra la truffe de Bourgogne, *tuber uncinatum*, présente dès l'automne dans le Trièves, peu connue, mais parfumée et qui se révèle pour qui sait la cuisiner. Elle se vend entre 350 et 450 euros le kilo sur le marché au détail. Mais la plus connue et la plus réputée reste la *melanosporum*, ou truffe du Périgord, à la chair marbrée si caractéristique. C'est la truffe du bassin méditerranéen. Présente en Italie, Espagne et France, elle se récolte de la mi-novembre à la mi-mars. Son prix sur le marché de gros oscille entre 600 et 700 euros les années où elle est la plus rare. 90% de la production de cette truffe noire est issue de plantations, soit entre 20 et 50 tonnes par an.

Masculin féminin

« S'il n'y a pas d'arbre, il n'y a pas de truffe », insiste le spécialiste. La truffe noire vit en association avec un autre végétal. Le plus courant est le chêne vert, mais cela peut-être un noisetier ou un résineux. Le champignon est un prolongement de la racine de l'arbre. La



Derrière Serge Varambon, le président du syndicat des trufficulteurs de l'Isère, des candidats et des trufficulteurs avertis du Trièves.

présence possible de la truffe noire, ou du moins d'un système de mycorhize, peut se traduire par la délimitation d'un brûlé autour de l'arbre. C'est une surface dépourvue de végétation en raison de l'action chimique du champignon. L'avancée des recherches montre que ce milieu peut-être positif ou négatif et que de la rencontre de mycorhizes de sexe opposé naissent les truffettes. Le champignon se développe ensuite depuis le mois de mai jusqu'au mois de novembre. « A la mi-novembre, on commence à récolter les premières truffes. Ce sont souvent les plus grosses, mais pas les meilleures. Les plus parfumées et les plus petites arrivent de la fin janvier à début mars », explique le spécialiste. Pour avoir une chance d'obtenir des truffes, le sol est automatiquement calcaire, sableux ou pierreux. « Les terrains humides sont à exclure. Il n'y a pas besoin de beaucoup de précipitations, mais il faut que l'eau tombe au bon moment, c'est-à-dire un à deux orages au mois d'août », poursuit le technicien. Le terrain idéal, selon Pierre Tabouret, sont les anciennes terres agricoles qui bénéficient d'un bon drainage. Il faut oublier les sols compactés ou les bois défrichés. Quant aux plants, chênes verts ou pubescents, il faut les choisir jeunes (1 an), en godet et bien portants. Ils seront plantés à l'automne de préférence. Seul problème, ils craignent le gel, donc une al-

ternative de plantation au printemps est envisageable. « Ne pas surinvestir, conseille encore le spécialiste, la production varie entre 3-4 kg/ha et 30-40 kg/ha » et nul ne peut savoir à l'avance. Pour mettre les chances de son côté, il faudra arroser juste pour que le plant ne meure pas et le protéger, ne pas utiliser de produits phytosanitaires, biner légèrement, respecter une densité d'environ 300 plants par hectare, tailler en débouchant et supprimant les branches basses latérales et, 15 ans après, récolter avec un chien. « Ce n'est que du labeur, le bonheur vient après », ironise le technicien CRPF.

Piémonts

Les trufficulteurs de l'Isère sont déjà nombreux à croire au diamant noir. Leur syndicat, créé en 1988, compte une centaine d'adhérents. « En 2015, nous avons rejoint l'Union générale des forestiers de l'Isère car de manière naturelle, nous sommes en bordure de forêt », explique Serge Varambon, le président du syndicat. « C'est une opportunité de revenu non négligeable. On récupère des terres délaissées et en fonction des variétés, on récolte des truffes toute l'année ». Les expériences autour du *melanosporum* sont nombreuses en Isère, notamment sur les piémonts de Chartreuse, à moyenne altitude et dans le nord du département. Le syndicat est très actif sur le plan événementiel et envisage la création d'un marché de la truffe en sud Isère. ■

Isabelle Doucet

*CRPF : Centre régional de la propriété forestière.

Les pépinières agréées

Une poignée de pépiniéristes proposent des plants mycorhizes autour de l'Isère. Elles sont agréées par l'Inra ou le CITFL.

- Pépinières Robin à Saint-Laurent-du-Cros (05)
- Pépinière Tenoux à Bruis (05)
- Pépinières Moine à Cabrière d'Avignon (84)
- Agri-truffes à Saint-Maixant (33)
- Ayme truffes à Grignan (26)



Pierre Tabouret, spécialiste de la truffe au CRPF.

POUR TOUTES CONSTRUCTIONS CONÇUES POUR DURER
BÂTIMENTS BOIS • MÉTALLIQUE • MIXTE FOSSES BÉTON LISIER & MÉTHANISATION

ZI - CS 10507 - 67480 Leutenhelm
Tél. 03 88 53 08 70 - Fax 03 88 86 26 20
www.systeme-wolf.fr - siege@systeme-wolf.fr

wolf SYSTEME

Agent Régional : Alexandre BORDET
31 rue Henri Becquerel - 69680 Chassieu / al.bordet@laposte.net
Tél. 04 72 81 98 77 - 06 61 49 59 36