

### Introduction

On assiste à une baisse continue des taux d'intérêt, à moins de 2%.

Si les critères d'octroi des crédits se sont légèrement resserrés, il n'y a pas eu en France de *credit crunch*. Le pouvoir d'achat immobilier des français est donc meilleur qu'il y a trois ou quatre ans.

Notre système de financement a fait ses preuves et n'a pas connu de crise des subprimes. Pour autant notre système de garantie des prêts par caution, spécifiquement français, pourrait bien un jour prochain être remis en cause. Le taux de sinistralité, l'un des plus bas d'Europe, reste stable malgré la dégradation du marché de l'emploi.

Les vendeurs ayant ajusté leur prix face à la conjoncture actuelle, nous avons assisté comme partout, à une reprise du volume des transactions en 2015. Après l'emballement des années 2000 puis la correction de 2008, il semble que nous soyons installés dans une relative stabilité des prix avec toutefois quelques fortes disparités selon les secteurs comme nous allons le voir.

## PARTIE 1

### NORD ISERE - ISERE RHODANIENNE - LA BIEVRE

*Edouard MALATRAY, notaire*

#### MAISONS ANCIENNES

##### Sur un an :

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Nord Isère – 2,5%                    | 188.700 euros |
| Isère rhodanienne stabilité totale à | 202.000 euros |
| Bièvre - 2%                          | 161.500 euros |

Alors que Vienne enregistre une hausse de presque 9%, la Cote saint André chute de 12% parallèlement. Les acquéreurs bien plus exigeant ces derniers temps dans leur recherche, ont bien pris conscience désormais que l'emplacement est un critère prépondérant pour un investissement immobilier, même en matière d'achat de résidence principale.

Sur 10 ans, on constate, de fortes disparités, à savoir seulement +1,7% dans le Nord Isère alors qu'en Isère rhodanienne la hausse a été dans le même temps de 14% (dont 18% de hausse sur la seule ville de Vienne).

#### APPARTEMENTS NEUFS

Le Nord Isère a connu une hausse de 7% du prix médian des appartements neufs en 2015.

Mais il est surtout important de noter que c'est sur le neuf que les prix ont le plus augmenté en dix ans

|                       |
|-----------------------|
| 34% en Isère          |
| 19% Isère rhodanienne |
| 17% en Nord Isère     |

#### LES TERRAINS A BATIR

Le Nord Isère connaît un prix médian aux environ de 89000 euros avec une hausse de 6,5% sur 2015, alors qu'on assiste dans le même temps à une chute de 8% dans l'Isère rhodanienne pour un prix médian assez proche. Les prix s'ajustent entre ces deux secteurs géographiques.

Sur dix ans, les terrains à bâtir ont augmenté respectivement de 23,5% sur ces régions, soit exactement la même hausse que sur l'ensemble de l'Isère.

Sur cette même période, la surface médiane des terrains a baissé à l'inverse de 30% environ.

Cela confirme la tendance de prix des terrains toujours en hausse pour des surfaces elles toujours en baisse constante sur la même période...

### PROFIL DES ACQUEREURS

Notre territoire est situé à ce jour à mi-chemin entre deux grands pôles métropolitains :

A l'est la ville de Grenoble qui a chuté à la 11<sup>ème</sup> place en terme de prix de vente médian des appartements au mètre carré à 2200 euros,

Et à l'ouest, la ville de Lyon située à la deuxième place (après Nice) avec un prix médian de 3270 euros.

Le pôle urbain de Lyon est ainsi le deuxième de France et son développement se fait principalement à l'est de Lyon, à la fois plus accessible que l'ouest lyonnais, disposant de grande réserve foncière et surtout d'un foncier nettement moins onéreux.

Cette situation périurbaine, ni tout à fait ville ni tout à fait campagne, nous amène à constater que le profil socio-économique des acquéreurs est à la fois assez équilibré entre les différentes professions et parallèlement relativement constant sur la durée.

- 8% artisans/commerçants
- 17% cadres supérieurs
- 30% professions intermédiaires
- 20% employés
- 15% ouvriers
- 6% retraités

On constate des écarts relativement faibles d'une année sur l'autre, alors qu'une ville comme Grenoble connaît elle de très gros écarts de profils :

En 2005 Grenoble comptait 8% d'ouvriers, de retraités, d'employés comme d'artisans commerçants contre 33% de cadres.

En 2015, les écarts vont de 7% d'artisans commerçants à 55% de cadre supérieur !

Comment expliquer qu'en dix ans de tels écarts se soient ainsi creusés au profit des cadres ? Les grandes villes jouent elles encore leur rôle de mixité sociale ? J'ai bien peur que non.

Dans une moindre mesure nos territoires du Nord du département connaissent petit à petit le même phénomène inquiétant avec des communes ou des quartiers où les prix continuent de monter inexorablement pendant que d'autres communes voient leur prix s'effondrer.

Autre phénomène inquiétant pour ma part, mais qui reflète bien la crise économique dans laquelle nous sommes toujours installé, c'est le taux de rotation et de revente des biens immobiliers.

Par exemple dans le Nord Isère, nous sommes passés en 2005 de 35% des vendeurs alors propriétaires depuis moins de cinq ans, à 27% en 2014.

Corrélativement, nous sommes passés en 2005, de 27% des vendeurs propriétaires entre cinq et dix ans à 35% en 2014 (voir courbes ci-joint).

Les deux courbes se sont inversés, ce qui est bien la preuve que seuls vendent ceux qui sont dans l'obligation de vendre, comme par suite d'un divorce ou d'une mutation professionnelle.

Il est certain que la baisse des prix depuis 2008, la hausse récente des « frais de notaires », (pardon des droits d'enregistrement...), ne sont sans doute pas étranger à ce constat.

### **Conclusion**

La concurrence entre logement anciens et récents s'avive d'année en année.

Les acquéreurs sont non seulement désormais très attentifs à la qualité énergétique du bien mais ils sont également de plus en plus sensible à son côté purement esthétique (si le vintage est revenu à la mode dans le mobilier, il n'en n'est rien dans l'immobilier...).

Les phénomènes de mode touchent également l'immobilier jusqu'ici relativement épargné. Ainsi la maison typée année 60/70 aura d'autant plus de mal à trouver preneur qu'elle n'aura pas ou peu bénéficié de travaux de rénovation. Face à sa concurrence labellisée RT 2012 au look ravageur, son prix continuera certainement encore de s'en écarter...

## PARTIE 2

### Secteur GRENOBLE GRESIVAUDAN –VALLEE DU GRESIVAUDAND

*Marc DUBOIS, notaire*

Le secteur étudié du GRESIVAUDAN s'étend de GRENOBLE à PONTCHARRA.

C'est un secteur à la fois fortement urbanisé aux abords de GRENOBLE et semi-rural lorsqu'on s'en éloigne avec, en matière de prix, une dichotomie désormais classique entre rive droite et rive gauche.

Le GRESIVAUDAN est un secteur particulièrement hétérogène dans lequel on trouve tout autant de belles et grandes propriétés que des plans courants ou d'anciens logements ouvriers.

**Il présente néanmoins trois constantes :**

- **C'est un secteur composé essentiellement de résidence principale, le marché locatif étant devenu marginal et la résidence secondaire anecdotique.**

- **C'est un secteur où les prix diminuent en s'éloignant de l'agglomération Grenobloise**

- **C'est un secteur où les prix sont élevés.** Ce qui explique que **65%** des acquéreurs sont des cadres supérieurs ou de professions intermédiaires.

Nous allons tout d'abord nous intéresser aux appartements (I) puis aux maisons (II) et enfin aux terrains à bâtir (III)

Nous regarderons les évolutions de ces différents marchés par rapport à l'année dernière et plus largement l'évolution des prix sur les 10 dernières années.

#### **I - LES APPARTEMENTS**

##### a) Les appartements anciens

En ce qui concerne les volumes

Le secteur du GRESIVAUDAN représente **13%** de part de marché et la ville de SAINT MARTIN D'HERES en représente, à elle seule, **4%**.

L'an dernier nous avons constaté une baisse des volumes d'environ **11%**. Cette baisse est désormais enrayée et on constate même une légère augmentation des volumes d'environ **4%**.

Cette augmentation profite essentiellement à des communes comme MONTBONNOT SAINT MARTIN ou encore DOMENE alors que MEYLAN continue de baisser en volume (-3%)

En ce qui concerne les prix

Après le secteur très particulier de l'OISANS, LE GRESIVAUDAN reste le secteur le plus cher de l'Isère avec un **prix médian de 2.430 eur/m<sup>2</sup> en hausse de 0,8%** par rapport à l'an dernier.

Aucune commune de la rive droite ne dépasse 3.000,00 eur/m<sup>2</sup> en prix médian et sans surprise parmi les villes les plus chères nous trouvons SAINT ISMIER (3.390,00 eur/m<sup>2</sup>) ou MONTBONNOT SAINT MARTIN (3.310, 00 eur) toutes deux situées en rive gauche.

Ces communes ont un prix médian plus élevé que des communes pourtant tout autant réputées comme MEYLAN (3.060 eur/m<sup>2</sup>) ou LA TRONCHE (2.660 eur/m<sup>2</sup>).

Cela s'explique par le fait que ces appartements bien que considérés comme anciens dans notre classification sont en grande partie des appartements relativement récents (entre 08 et 15 ans) alors que le parc des "appartements anciens" de MEYLAN ou LA TRONCHE est nettement plus âgé.

Cela nous amène à penser que les acquéreurs deviennent plus regardant sur la qualité des biens acquis, surtout en matière d'appartements où il existe une concurrence avec les biens neufs.

Nous avons vu que le marché est quasiment stable sur l'année et aucune commune ne se détache particulièrement, en effet, les communes ayant vu leur prix progresser l'an dernier baissent cette année et vice-versa.

A l'exception notable de **SAINT MARTIN D'HERES** qui baisse encore cette année (**- 6,7%**)(- **7% l'an dernier**), il semble que le parc immobilier de la commune (plans courants) ne soit plus en adéquation avec les aspirations des acquéreurs.

Les statistiques ne font pas une corrélation immédiate entre volume et prix en tous les cas sur une année, et nous le verrons ceci est aussi vrai pour les maisons.

Il semble que les vendeurs fassent le "dos rond" en attendant des jours meilleurs.

Nous savons par contre que sur la durée la baisse des volumes entraîne inéluctablement une baisse des prix.

Caractéristiques des logements: Le nombre de pièces médian est toujours majoritairement de 3 ou 4, les studios et 2 pièces ne sont plus demandés.

Il semble néanmoins que la baisse sur les petites surfaces ait enfin été enrayée.

### b) Les appartements neufs

Le marché des appartements neufs est nettement plus faible en volume, il se vend **3 fois moins** d'appartements neufs dans le GRESIVAUDAN que d'appartements anciens.

Néanmoins les volumes ont progressé de plus de **20%**

On constate un resserrement des prix : le prix du 1er quartile monte, celui du 3ème quartile diminue.

Sans surprise les prix de vente restent élevés et supérieurs au prix des biens anciens et également sans surprise les prix rive gauche sont plus élevés que ceux en rive droite d'environ 1.000 à 1.500 eur /m<sup>2</sup>

Le prix médian est de **3.930 eur/m<sup>2</sup>** en augmentation de **4,4%** par rapport à l'an dernier.

Cette augmentation s'explique par un nombre de vente supérieur cette année en rive gauche qu'en rive droite ce qui n'est qu'un phénomène ponctuel d'offre disponible.

Elle s'explique aussi par une adaptation de l'offre:

En effet, les budgets des acquéreurs n'étant pas extensibles, ces derniers acceptent de sacrifier 1 pièce pour pouvoir acquérir un bien neuf.

En conséquence plus de **50%** des appartements neufs vendus dans le GRESIVAUDAN sont composés de 3 Pièces (alors que dans l'ancien nous sommes à égalité entre 3 et 4 pièces).

Les vendeurs ont donc vendu les 3 pièces plus chers (**+16,5%**). Les autres surfaces moins demandées ont baissé.

En général les investisseurs continuent de délaisser ce type d'achat par contre on retrouve toujours des primo-accédants généralement jeunes ainsi des personnes plus âgées ayant vendu leur maison et cherchant un produit plus petit et plus pratique.

Les nouvelles dispositions fiscales en faveur des investisseurs tardent à produire leurs effets, il est probable que la fin annoncée du dispositif relancera ponctuellement le marché.

## II) LES MAISONS ANCIENNES

### En ce qui concerne les volumes

Si on fait exception de SAINT MARTIN D'HERES dont le principal marché reste l'appartement et se rapproche ainsi du marché de GRENOBLE proprement dit, la maison individuelle est le cœur du produit du secteur du GRESIVAUDAN qui représente toujours **10% du marché total de l'Isère**.

Comme pour les appartements anciens la baisse des volumes (-20% l'an dernier) est enrayée. Cette année les volumes ne baissent que de **2%**.

Comme l'an dernier cette baisse est inégalement répartie.

### En ce qui concerne les prix

LE GRESIVAUDAN reste le secteur le plus cher avec un **prix médian de 304.000 eur** et une baisse moyenne de plus de **2%**.

Ce prix médian cache une grande disparité avec par exemple un prix médian de **535.000 eur** à MEYLAN et **200.000 eur** à GONCELIN.

Comme pour les appartements anciens, beaucoup de communes ayant baissé l'an dernier progressent cette année (CROLLES - 5% l'an dernier, + 14% cette année) et vice versa. A l'exception notable de **MEYLAN** qui continue de progresser (**+ 6%**).

Par contre les communes les plus éloignées de GRENOBLE continuent de baisser (FROGES, GONCELIN, LE TOUVET).

L'an dernier le prix médian avait augmenté et cette augmentation avait principalement concerné **les prix les plus bas** (augmentation du médian du 1<sup>er</sup> quartile).

Cette année les prix baissent mais par contre le prix médian du 3<sup>ème</sup> quartile augmente.  
Les acquéreurs se tournent vers les biens de qualité et semblent dans ce cas être prêts à y mettre le prix.

#### En conclusion, pour tous les biens anciens

- les volumes baissent partout mais de manière moins importantes sur la rive gauche ET à proximité de l'agglomération.

- les prix baissent à l'exception de certains secteurs réputés.

**Certains secteurs ont un parc immobilier en inadéquation avec la demande actuelle (plans courants, habitat ancien).**

On ne vend plus n'importe quoi à n'importe qui.

Il y a quelques temps encore le bien vétuste à prix relativement faible et avec beaucoup de travaux était très recherché, ce n'est plus le cas.

Les acquéreurs sont à la recherche **de biens de qualité, ils sont attentifs aux performances énergétiques et les jeunes acquéreurs également à l'aspect moderne des biens.**

Sauf que les propriétaires de tels biens les ont acquis, soit récemment et donc à prix élevé, soit y ont réalisé d'importants travaux et dans les deux cas le prix potentiel de revente ne leur paraît pas satisfaisant.

**Les vendeurs restent attentistes et on rencontre plus de vendeurs de nécessité (divorce, mutation, décès) que de confort.**

En 2007: 23% des vendeurs détenaient leur bien depuis + de 15 ans et 29% depuis - de 5 ans.

En 2015: ils sont 33% à détenir leur bien depuis + de 15 ans et 18% depuis - de 5 ans.

Le marché est donc stable.

Mais on constate une tendance de fond:

Le marché s'étant retourné au profit des acquéreurs, le critère de la commune ne suffit plus. L'échelle de décision est souvent le quartier, quelquefois même la rue et parfois pour les appartements la copropriété en elle-même.

Les acquéreurs d'aujourd'hui ont clairement assimilé qu'ils seront les vendeurs de demain et qu'un achat de qualité conditionnera une bonne revente.

### III) TERRAINS A BATIR

Le terrain à bâtir reste une denrée rare dans le GRESIVAUDAN où les surfaces aménageables ne sont pas extensibles.

Cette rareté est en partie compensée par les nouvelles dispositions d'urbanisme qui autorisent une plus grande densification.

D'exceptionnelle il y quelques années, la question d'un détachement d'une propriété bâtie est devenu courante. Nous savons que cela pose de nouveaux problèmes de fiscalités en matière de TVA et de plus-value.

Plus qu'ailleurs la notion de prix au m<sup>2</sup> ne veut rien dire, on achète un droit à construire et c'est tout. Encore que dans certains secteurs les plus prisés du GRESIVAUDAN, la surface reste un élément important pour les acquéreurs.

Les surfaces vendues ne cessent de baisser:

En 2005 le marché était dominé par des parcelles comprises entre 900 et 1.500 m<sup>2</sup> (42% du volume des ventes), alors que les parcelles de - de 600 m<sup>2</sup> ne représentaient que 8% du marché.

En 2015: les parcelles de - de 600 m<sup>2</sup> représentent 56% du marché et celles entre 900 et 1.500 m<sup>2</sup> plus que 18% du marché.

Les **volumes** ont légèrement **baissé de 7% environ**, le **prix médian au m<sup>2</sup>** est de **230 eur** en baisse et le **prix médian par vente** a encore baissé pour passer de **133.000 eur** (il était à 165.000 eur en 2013 et à 141.000 eur en 2014)

Les prix médians au m<sup>2</sup> les plus élevés se retrouvent toujours dans les communes autorisant une grande densification comme LE VERSOUD (435 eur/m<sup>2</sup>)

Bien que le prix au m<sup>2</sup> soit très élevé cela donne un prix médian de parcelle d'environ **130.000 eur**, toujours inférieur au prix médian du secteur.

La densification permet donc une baisse des prix de vente.

La vente de terrain est aussi soutenue par les prêts aidés, notamment aux primo-accédants.

### FOCUS 10 ans dans le GRESIVAUDAN.

Le GRESIVAUDAN comme les autres secteurs a connu une période d'augmentation de prix de 2005 à 2009 puis une baisse et actuellement une stabilisation.

1°) Les appartements anciens et les maisons ont augmenté de près de **10%** en 10 ans.

Cette augmentation est à mettre en perspective avec une inflation totale de 14,8% sur la même période.

En 2005 nous concluons que l'immobilier était cher, c'est donc toujours le cas. Simplement à l'époque les prix étaient tirés vers le haut par les volumes ce qui n'est plus le cas aujourd'hui.

2°) Les appartements neufs ont augmenté de **56%** en 10 ans. Cette augmentation est due au coût du foncier et à une augmentation importante des coûts de construction et des contraintes imposées aux constructeurs (BBC, logements sociaux etc...)

3°) Les terrains ont progressé de **15%** en 10 ans. Bien entendu il s'agit du prix médian de vente, le prix au m<sup>2</sup> a bondi de 200% en 10 ans.

En ce qui concerne les profils socio-économiques pendant cette période, on constate deux tendances fortes:

La part d'acquéreurs issue de la catégorie des cadres supérieurs a progressé de plus de 15% et qu'ils achètent de plus en plus les maisons et les terrains à bâtir.

Les retraités ont vendu de plus en plus de terrain à bâtir et de maisons et ils ont acheté de plus en plus d'appartements.

## PARTIE 3

### GRENOBLE et son agglomération – Entre mythe et réalités.

*Gabriel NALLET, notaire*

#### Analysons l'évolution 2014/2015 dans l'agglomération.

- Le prix médian à Grenoble diminue de 2 %. La baisse est continue depuis 2012.

Dans le même temps la « ceinture Rouge » de l'agglomération continue à baisser dans des proportions plus que significatives :

- Echirolles (-3%) et Saint Martin d'Hères (-7%)
- Fontaine : - 8 %
- Pont de Claix : - 4,5 %

Quelques communes de l'agglomération voient cependant leurs prix augmenter. C'est très significatif pour Sassenage (+ 6%), un peu moins pour Saint Egrève ou Meylan (+ 3 %).

Un peu plus loin les écarts divergent. Le Vercors retrouve une forte attractivité (+3,4 %) alors que Voiron diminue (- 5 %).

Si on pénètre dans les quartiers Grenoblois on constate que la réalité est plus disparate et c'est un effet acquis aujourd'hui. L'analyse du marché est plus délicate à réaliser car, peu à peu, les acquéreurs en ont acquis une vision plus fine et surtout car ils disposent du temps de la comparaison et la négociation.

- L'hyper centre et Berriat voient leur prix médian diminuer (entre - 2 et - 3 %) alors que l'Île Verte résiste (stable) tout comme Villeneuve.
- Teissere voit son prix médian augmenter (+ 12 %) mais c'est une mauvaise nouvelle. C'est le retour sur le marché des immeubles neufs acquis entre 2007 et 2009, ce qui laisse augurer une requalification urbaine en difficulté...
- Alliés Alpains diminue sensiblement.

Les volumes de vente sont repartis à la hausse (+ 15 %), les accédants à la propriété retrouvent de la vigueur grâce à des taux très bas.

Pour les investisseurs la baisse des loyers continue d'interroger, surtout quand est envisagé la mise en place d'un dispositif de plafonnement des loyers.

#### Evolution des prix sur 10 ans.

#### 1<sup>er</sup> Mythe - Grenoble est une ville chère ?

Concernant Grenoble il y a un mythe qui a la peau dure et qui veut que **Grenoble soit parmi les villes de province de plus de 100.000 habitant les plus chères de France**, derrière Nice mais à l'égale de sa voisine Lyon. **C'était vrai.** En 2005 Grenoble occupait la 3<sup>ème</sup> place du Classement.

Elle est désormais 11<sup>ème</sup>, c'est dire qu'année après année l'évolution du prix médian Grenoblois a été inférieure à celle des plus grandes agglomérations.

A l'exception de Marseille, toutes les agglomérations plus peuplées que Grenoble ont un prix médian par m<sup>2</sup> plus élevé et ce simple constat semble confirmer un fait : plus la France se « métropolise » plus le marché immobilier des dites métropoles se renforce. Autrement dit la dynamique démographique soutient le marché (et les prix).

On pourrait presque affirmer qu'aujourd'hui le prix de l'immobilier d'une ville en France est directement en rapport avec sa population.

Certes Grenoble n'a pas échappé à la flambée des prix de l'immobilier qui a sévit entre les années 2000/2010.

Rappelons qu'entre 2000 et 2015 le prix médian a grimpé :

- De plus de 88 % dans l'hyper centre.
- De plus de 82 % dans le quartier Berriat

Mais seulement de 52 % dans le quartier des Alliés-Alpins (principalement concerné par les plans courants des années 60).

Au final quel quartier a vu le plus son prix médian s'envoler entre 2000 et 2015 ? C'est ...Villeneuve avec une hausse supérieure à 90 %. Même si ce quartier connaît l'une des baisses les plus sensibles de ces 5 dernières années, au même titre que le quartier Berriat.

Mais sur les dix dernières années le prix médian de Grenoble a évolué de 0,6 %. L'immobilier n'évolue plus.

Mais cette situation doit être analysée plus finement et montre des disparités sensibles :

- L'hyper centre a progressé de presque 7 %
- L'île verte ou les Grands Boulevard n'ont pas évolué. Avec le recul l'effet tram n'est pas avéré.
- Berriat est à 0 % d'évolution sur 15 ans mais c'est une évolution en trompe l'œil. Sur ces 5 dernières années la baisse du prix médian est de 11 %. Après la boboisation du quartier il semble ce quartier traverse un réel retour en arrière et perde beaucoup de son attractivité...

Enfin l'évolution d'un quartier stigmatise l'une de nos mises en garde constante depuis 10 ans maintenant, c'est le quartier Alliés-Alpins. En dix ans les prix ont baissé de 13 %, sur les cinq dernières années la baisse est même de 15 %.

C'est également vrai de Fontaine (- 13 %) ou plus encore de Pont de Claix (- 18 %).

A nos yeux ce sont des secteurs de plans courants de années 60 qui n'entrent plus dans les canons des attentes des jeunes accédants à la propriété. Il faut bien comprendre également que le rapport au logement a évolué pour les jeunes générations. Le logement devient un élément de qualification personnelle. Ces immeubles n'attirent plus.

Par ailleurs ce sont des passoires énergétiques qui vont appeler des coûts d'entretiens considérables, que la population vieillissante et modeste qui les habite encore aura du mal à assumer.

A cet égard il faut noter que les + de 60 ans représentent désormais 51 % des vendeurs à Grenoble (contre 36 % en 2005).

Il y a là un enjeu de requalification urbaine extraordinaire autant qu'effarant.

C'est au minimum 10.000 logements qui sont concernés et c'est maintenant que ces quartiers sont à la croisée de leur destin démographique.

C'est la réhabilitation du parc ancien qui devrait être au cœur des préoccupations des élus, pas la construction neuve.

Quoiqu'il en soit Grenoble voit ses prix se tasser significativement depuis cinq années alors même que les taux d'intérêt ne cessent de diminuer. Devenir propriétaire est plus que jamais possible et la hausse des volumes de transaction en 2015 (+ 15 % en témoigne). Rappelons également que le **salaires moyen** par habitant à Lyon est supérieur de 20 % au salaire Grenoble. Mais le prix médian par m<sup>2</sup> à Lyon est à 3200 € alors qu'à Grenoble il est à 2200 € ! Soit un différentiel de 45 % !

Il faut donc tordre le cou à ce mythe selon lequel Grenoble est une ville chère. Cela a été vrai, cela ne l'est plus réellement.

## 2<sup>ème</sup> mythe – la part consacrée par les ménages à leur logement ne cesse d'augmenter.

On ne cesse de dire que le **taux d'effort des ménages** pour leur logement augmente. Permettez-moi également, à la lumière notamment des travaux de l'INSEE, de relativiser la situation.

Il est vrai que le coût de l'immobilier a évolué sans que les salaires ne suivent. Il en résulterait donc un coût du logement pour les ménages qui deviendrait intenable. Là encore il faut relire posément la situation, sans vision angélique ni goût du dramatique.

Les efforts que les ménages réalisent pour leur dépense de logement (le fameux taux d'effort) ont-ils augmenté à la mesure de l'évolution des prix ?

En moyenne ce taux d'effort en France est de l'ordre de 20 % et il n'a pas significativement évolué depuis 2000 malgré la flambée des prix. Par contre ce taux d'effort, du fait de l'allongement des crédits, s'ancre dans la durée...

A Grenoble en 2005 presque 40 % des ventes concernait des biens acquis depuis moins de cinq ans. Ce taux est désormais de 25 %. Le marché a perdu en fluidité et en dynamisme. Avec un marché qui n'offre plus de perspectives de plus-value, il faut du temps pour amortir les frais d'achat afin de ne pas revendre à perte...

L'effort est le même mais il dure plus longtemps. Et cela contribue à rendre le Français moins mobile que nombre d'autres salariés...

De plus ce taux d'effort atteint 44 % pour les ménages les plus modestes, particulièrement les locataires.

La majorité des ménages peut donc se loger en Isère mais le marché est devenu inaccessible pour les plus modestes. Le marché immobilier est devenu un marché excluant. Il faut le comprendre pour déterminer la politique de demain.

*On soulignera ainsi qu'à GRENoble 67 % des acquéreurs sont des cadres ou des professions intermédiaires. Et la proportion de cadre parmi les acquéreurs entre 2005 et 2015 n'a cessé d'augmenter (+ 6 points).*

*Réduire les aides à la personne, réduire les aides à la location, amoindrir la vocation sociale du parc privé, c'est aggraver cette exclusion.*

### **3<sup>ème</sup> mythe – construire des logements neufs participent de la régulation des prix**

Le marché immobilier est également **un marché en mutation** et l'interventionnisme public le fausse plus qu'il ne l'équilibre.

Le logement neuf est-il devenu un produit de luxe ?

Le parc privé souffre de déshérence. Plus personne ne s'intéresse aux plans courants des années 60 et autres passoires énergétiques. *Mais pourquoi y payer un loyer de 10 € par m<sup>2</sup> alors que dans un logement BBC, il sera à 11 € ! Ces biens ne se vendent plus et ne se louent plus...*

La politique du logement doit se préoccuper de la réhabilitation du parc ancien et du soutien de la vocation sociale du parc privé.

### **Conclusion**

Ce retour sur dix années du marché Grenoblois aura nourri un optimisme certain. Les prix baissent. Notre ville devient plus accessible. A nos yeux cette baisse n'est pas appelée à se poursuivre, après la hausse des volumes de l'année 2015 il nous semble avéré qu'en 2016 les prix se stabiliseront.

Partout, dans tous les quartiers ? Certainement pas.

Cette analyse de la dernière décade aura aussi conforté des certitudes qui étaient malheureusement déjà les nôtres. C'est celle selon laquelle des quartiers entiers sont potentiellement au bord du déclassement. Et qu'il est plus que jamais temps d'agir pour leur requalification.