

## INTRODUCTION

*Jacques ESPIE, président de la Chambre des notaires de l'Isère*

L'observatoire de l'Immobilier des notaires de l'Isère a aujourd'hui VINGT ANS.

Les notaires connaissent bien leurs secteurs. Ils sont les témoins de toutes les ventes d'appartements, de maisons ou de terrains. Et depuis 20 ans chaque année, nous témoignons des évolutions du marché.

En VINGT ANS, le marché de l'Immobilier de notre département a fortement évolué. Des secteurs, ou des communes sont attractifs ont connu une forte augmentation de leurs prix, d'autres ont connu des évolutions moins favorables. Certaines ont su s'adapter, d'autres non.

Les notaires ont pu ainsi commenter la forte augmentation des prix de 1998 à 2008 suivie d'une relative stagnation depuis.

**Rappelez-vous en 1996, un appartement existant de 4 pièces se vendait au prix moyen de 64.000 Euros, et une maison existante de 4 pièces 71.700 Euros.**

Aujourd'hui, témoigner ne suffit plus.

Les notaires ont donc décidé d'impliquer leurs élus. Cette année, c'est avec plaisir que nous accueillerons Jean Pierre BARBIER, député de l'Isère et Président du Département de l'Isère qui vous fera part de sa vision et avec lequel nous échangerons tout à l'heure.

Il nous faut également préparer l'avenir. Nous formerons également trois vœux qui permettraient de fluidifier et dynamiser le marché immobilier.

L'année 2016 a confirmé la reprise des volumes, déjà constatée en 2015. Le marché a connu plusieurs facteurs favorables :

- La baisse des taux continue depuis 4 ans.
- Une relative stabilité des prix.
- Le prêt à taux Zéro
- Le succès du dispositif Pinel pour les investissements dans le neuf.

La bonne nouvelle est que cette reprise profite à tous, aussi bien aux primo accédants qu'aux investisseurs.

**Il y a dix ans, en Isère, compte tenu des prix et des taux d'intérêts de l'époque, vous pouviez en remboursant 800 Euros par mois sur 20 ans acheter 56m2 d'appartement ou 64 m2 de maison ancienne. Aujourd'hui vous pouvez acheter près de 20 m2 supplémentaire.**

Et surtout n'oublions pas le marché de l'immobilier est très varié en Isère. Alors que nous aurions tendance à penser qu'il s'agit surtout de vente d'appartements neufs ou existants, nous constatons que près d'une vente sur deux concerne une maison, soit existante, soit à construire après acquisition d'un terrain à bâtir.

La sociologie des acquéreurs est différente suivant les secteurs.

Aujourd'hui avec des prix raisonnables et des taux bas, La conjoncture est favorable c'est le moment d'accéder à la propriété ou d'investir.

## GRENOBLE ET AGGLOMERATION

*Gabriel NALLET, notaire*

### Que dire de 2016 ?

Parlons des volumes d'abord. 2016 a été une année dense et active ! En 2015 nous avons déjà constaté une reprise de l'activité après un cycle de 5 ans en dents de scie.

Cette tendance se confirme nettement en 2016 avec une **hausse du volume des ventes dans l'ancien** à deux chiffres : sensiblement + 10 % de transaction sur l'ensemble de la France et un nombre total de transaction qui voisine avec les records.

Pour l'Isère cette hausse des volumes est cependant moindre. De l'ordre de + 7,5 %. Il n'empêche que c'est une excellente année.

Ce qui est satisfaisant c'est que cette hausse de volume s'inscrit dans un **marché** qui paraît **sain et sélectif**. Autrement dit tout ne se vend pas et pas à n'importe quelles conditions !

Sain également car tout le monde en profite.

On revoit nettement réapparaître les **primo-accédants** sur le marché, spécialement les jeunes, alors qu'entre 2009 et 2014 ils en étaient les plus absents.

Sain car la hausse des volumes ne va pas nécessairement avec la hausse des prix. Le marché sait donc être sélectif.

### Pourquoi cette hausse des volumes ?

Assurément car l'argent n'est pas cher et parce que l'épargne est mal récompensée.

Aussi, investir dans la pierre, valeur refuge par excellence, retrouve toute sa pertinence.

La baisse des taux, continue depuis 4 ans, dope le marché et incite à l'investissement.

On le disait, sur 10 ans, couplée à la baisse des prix, elle aura permis aux acquéreurs Grenoblois, à échéance constante, de gagner 23 m<sup>2</sup> supplémentaires lors de leur acquisition ! Or on constate fréquemment que la baisse des taux est utilisée par les acquéreurs pour acheter plus grand. Le **pouvoir d'achat des acquéreurs** est au mieux.

### Marché Grenoblois et alentours

Sur l'ensemble de l'Isère, dans les appartements existants, la stabilité est de mise (variation - 0,2 %)

La ville de **Grenoble** et son agglomération connaissent, en ce qui concerne les prix, un ralentissement qui se poursuit pour la 6<sup>ème</sup> année consécutive. Cette année le prix médian a continué de baisser (- 0,9 %).

Il est intéressant de noter que les beaucoup de villes plus peuplées formant des pôles régionaux (Bordeaux, Lyon, Nantes, Rennes) voient leurs prix augmenter alors que les villes de moindre importance ou ne représentant pas le centre d'attractivité de leur région diminuent... Grenoble n'échappe pas à la règle.

Par contre l'analyse quartier par quartier diffère par rapport à 2015.

Après une baisse spectaculaire et continue depuis 2009 le quartier BERRIAT se stabilise enfin et affiche une variation positive (+1,6%).

Certains quartiers dominés par les plans courants des années 1960 stagnent (Alliés Alpains) preuve s'il en était besoin qu'il convient d'inventer un avenir à ces habitats et que la rénovation du parc ancien demeure un enjeu majeur. D'autant qu'il apparaît que la baisse des prix ne suffit pas à juguler leur désaffection.

Plus étonnant l'île Verte connaît une baisse sensible (- 6%) après avoir bien résisté en 2015.

L'Hyper centre qui avait diminué en 2015 repart à la hausse en 2016 (+ 1,7 %).

Finalement c'est les grands boulevards qui stagnent.

Rappelons que ces trois derniers quartiers représentent près de la moitié des transactions de la Ville.

Autour de Grenoble nous avons constaté que l'effet ligne E du Tram avait permis une résistance des prix en 2015. Mais en 2016 ce n'est plus vrai (- 3 % pour **Saint Egrève**).

D'autres communes qui avaient offert une résistance à la baisse accusent des corrections significatives, notamment **Sassenage** (- 17 % en 2016 contre une hausse de +10% en 2015), **Gières** (- 9,4 % )...

Force est de constater que le **retour des primo-accédants** favorise une baisse des coûts. Ces derniers prennent le temps de la comparaison et de la négociation. Même si le marché est actif les acquéreurs gardent le pouvoir.

L'année dernière nous tentions de tordre le cou à un mythe selon lequel Grenoble était une ville chère. Elle l'était en 2004, alors qu'elle occupait une anormale sixième place des villes de Province les plus chères. Elle ne l'est plus désormais qu'elle occupe la seizième place.

Depuis 10 ans l'inflation progresse très lentement mais les prix de l'immobilier diminuent. Par contre les charges, les taxes foncières, les obligations de mises aux normes augmentent inéluctablement. Sur 10 ans cette baisse peut être très significative. Sur un même type de biens (3 ou 4 pièces), des communes comme PONT DE CLAIX, SAINT EGREVE ou FONTAINE ont connu une diminution des prix de l'ordre de 25 %, contre - 6 % sur Vienne . Sur Grenoble L'évolution des prix est de -10% depuis 2006,

Au final quasiment toutes les communes de l'Isère connaissent une baisse des prix dans les appartements anciens.

Le tout sauf les zones de Montagne ou les prix progressent.

On peut se féliciter de ces baisses de prix, en notant que le pouvoir d'achat immobilier des Isérois n'a jamais été meilleur. Même s'il est vrai que pour certains acquéreurs ayant acheté il y a dix ans, la revente fait apparaître de significatives moins-values.

Mais rappelons que l'évolution sur 20 ans est toute différente puisque le prix médian a augmenté de presque + 140 % pour les appartements existants.

Nous avons connu une décennie de hausse très significative et une décennie de baisse moins significative.

### **Donc tout va bien et pour le mieux ?**

A nos yeux la situation va vers un mieux.

Mais pour autant il ne faut pas ignorer que, **spécialement pour les ménages modestes**, le coût du logement représente une part trop significative des dépenses, notamment ceux qui sont locataires.

Pourtant, de notre côté, ce que nous constatons dans nos offices, c'est la lente dégradation de la rentabilité locative couplée à la diminution de l'espérance d'une plus-value future.

De surcroît un cortège de réglementation accroît les charges de copropriété et atteint les libertés du bailleur. Quant à la taxe foncière elle va finir par représenter deux mois de loyers à Grenoble (avant même de payer son impôt sur le revenu, 17 % des recettes est ponctionné par la taxe foncière) !

Ces éléments sont des freins à l'investissement locatif.

Pas étonnant que nos congénères préfèrent louer leur appartement deux WE par mois avec Air B and B ou qu'ils privilégient la location en meublée. C'est aussi rentable et moins contraignant !

En attendant la **fonction sociale du parc privé** va en s'étiolant et c'est tout l'équilibre du parcours résidentiel qui s'en trouve atteint.

C'est un danger car on ne peut pas compter sur le parc HLM pour venir offrir une solution aux 60 % de Français qui y sont éligibles.

Dans l'agglomération grenobloise un observatoire est en cours afin d'envisager la mise en place d'un **plafonnement des loyers**. Faut-il s'en féliciter ?

Notons tout d'abord que les loyers ont globalement baissé ces cinq dernières années. En 2016 leur hausse a été quasiment égale à l'inflation.

A nos yeux cette mesure est un mauvais signal adressé aux investisseurs. C'est un élément de complications supplémentaire et cela crée un sentiment d'instabilité.

C'est surtout que nous ajoutons de la contrainte, de la règle, et pour tout dire de l'incompréhension.

Ce n'est pas en voulant tout réglementer que l'on résoudra les difficultés, mais bien plutôt en étant incitatif.

Ainsi le dispositif de Mme COSSE (conventionnement privé du parc ancien avec diminution de l'imposition des revenus fonciers en contrepartie d'une diminution des loyers) paraît ouvrir des nouvelles pistes pertinentes et avantageuses. Nous nous en félicitons.

Ce n'est pas en interdisant que l'on responsabilise, c'est en incitant !

« *Police partout justice nulle part* » affirmaient les étudiants en 1968. Nous sommes tentés de reprendre le slogan « *Réglementation partout, justice nulle part* »

Ce n'est donc pas en décourageant les bailleurs privés que l'on va aider les locataires à trouver des logements.

Ce n'est pas en incitant les bailleurs à ne plus faire de travaux pour sauvegarder leur rentabilité que l'on va permettre la rénovation d'un parc immobilier existant dont la rénovation demeure pourtant un enjeu majeur.

Et puis si nos pouvoirs publics envisagent de plafonner les loyers, pratiqueront-ils le plafonnement de la taxe foncière et œuvreront-ils vraiment à la diminution des charges en limitant la cascade de mise aux normes perpétuelles ?

Si seules les recettes sont plafonnées nous courrons à la catastrophe !

Nous sommes soucieux que le parc locatif privé conserve sa **vocation sociale**.

Et c'est parce que nous avons ce souci que nous croyons qu'il ne faut pas fustiger les propriétaires mais bien plutôt rééquilibrer les rapports locatifs et inciter les bailleurs à pratiquer des loyers raisonnables en diminuant leur imposition en contrepartie de leurs efforts.

Cela fera l'objet d'un vœu que nous vous présenterons après que mes confrères aient terminés et spécialement que Me DUBOIS nous ait parlé de notre Santa Barbara local, la vallée du Grésivaudan.

## GRENOBLE GRESIVAUDAN VALLEE DU GRESIVAUDAN

*Marc DUBOIS, notaire*

Il s'agit du secteur qui s'étend de GRENOBLE à PONTCHARRA et qui correspond donc au secteur géographique du MOYEN GRESIVAUDAN. 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. En matière d'habitat 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.
  - C'est un secteur où les prix tendent à diminuer plus on s'éloigne de l'agglomération Grenobloise
  - C'est un secteur où les prix sont parmi les plus élevés de l'Isère.
- économiques des vendeurs et acquéreurs.

### Les appartements

#### Appartements existants

En ce qui concerne les **volumes** : Le secteur du GRESIVAUDAN représente **14%** des parts de marché de l'Isère, ce chiffre est stable. On constate une augmentation pour la deuxième année consécutive des volumes (**+6%**) pour se retrouver sur ceux de 2013.

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 2.320 eur/m<sup>2</sup> en baisse de 3,3%** par rapport à l'an dernier.

A l'exception de SAINT ISMIER et MONTBONNOT SAINT MARTIN aucune commune ne dépasse 3.000,00 eur/m<sup>2</sup> en prix médian. Même des communes réputées comme MEYLAN (2.860,00 eur/m<sup>2</sup>) ou LA TRONCHE (2.540,00 eur/m<sup>2</sup>) ne parviennent pas à ce chiffre. Cela s'explique par le fait que le parc immobilier des appartements existants est plus récent à SAINT ISMIER ou MONTBONNOT qu'à MEYLAN ou LA TRONCHE.

Nous avons vu que le marché est légèrement baissier sur l'année et c'est valable pour quasiment toutes les communes. Néanmoins certaines comme **SAINT MARTIN D'HERES** notamment ont enfin enrayé leur baisse vertigineuse (+0,8%). Le parc immobilier de SAINT MARTIN D'HERES (plans courants) n'est toujours pas en adéquation avec les aspirations des acquéreurs, néanmoins certains y trouvent leur compte en accédant maintenant à la propriété à bon 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.

L'acquéreur dans le GRESIVAUDAN recherche prioritairement des maisons et le marché n'est décidément pas très porteur pour les appartements existants qui sont en outre en concurrence avec les appartements neufs.

#### 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 existants et pour un prix médian au m<sup>2</sup> près de **70%** plus élevé. Bien entendu ce n'est pas à qualité égale. Néanmoins les volumes ont progressé de plus de **12%** et le GRESIVAUDAN représente **31%** des parts de marché dans l'Isère.

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 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 **3.990 eur/m<sup>2</sup>** en augmentation de **4,2%** par rapport à l'an dernier. Cette augmentation s'explique en partie par un nombre de vente supérieur en rive gauche qu'en rive droite. 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 **pour ce secteur** par contre on retrouve toujours des primo-accédants généralement jeunes pouvant bénéficier des prêts aidés ainsi que des personnes plus âgées ayant vendu leur maison et cherchant un produit plus petit et plus pratique.

### Maisons existantes

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.

Elle représente toujours **11% du marché total de l'Isère**.

Les volumes sont quasiment stables.

En ce qui concerne les **prix** : LE GRESIVAUDAN reste encore une fois le secteur le plus cher de l'Isère avec un **prix médian de 310.000 eur** en baisse de plus de **3,9%**.

Cette référence ne veut pas dire grand-chose tant le secteur est hétérogène. Il faut compter un prix médian de **521.000 eur** à CORENC et **212.000 eur** à CHAPAREILLAN.

On constate des communes qui augmentent : SAINT ISMIER (+20%), CORENC (+16%) et d'autres qui baissent: PONTCHARRA (- 7%) CROLLES (- 3%) ou SAINT MARTIN D'URIAGE (- 9%).

En général les communes ayant augmenté l'an dernier baissent et vice-versa.

Le marché des très gros biens est atone, les ventes de maison dépassant 1 million d'euros restent très exceptionnelles.

### En conclusion, pour tous les biens existants.

Les volumes et les prix se stabilisent il semble que le marché soit arrivé à maturité et trouvé son équilibre. 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). Les biens avec travaux naguère très recherchés ne le sont plus. 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.

Cela faisait plusieurs années que nous disions que les vendeurs étaient attentistes. C'est moins le cas pour cette année. Les vendeurs ont intégré que le marché n'allait pas flamber dans les prochaines années qu'il fallait profiter des taux bas et certains ont fait le deuil d'une partie de leur investissement notamment pour ceux ayant acquis dans les années 2005/2008. Néanmoins les durées de détention sont toujours plus importantes qu'il y a 10 ans en effet en 2007: 23% des vendeurs détenaient leur bien depuis + de 15 ans ils sont 33% aujourd'hui.

La durée de détention moyenne dans le GRESIVAUDAN était en 2007 de **10,5** années, elle est de **12,7** années en 2016. 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.

### Terrains à bâtir

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 a quelques années, la question d'un détachement d'une propriété bâtie est devenue 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 2006 le marché était dominé par des parcelles comprises entre 900 et 1.500 m<sup>2</sup> (50% du volume des ventes), alors que les parcelles de - de 600 m<sup>2</sup> ne représentaient que 7% du marché. En 2016: les parcelles de - de 600 m<sup>2</sup> représentent 58% du marché et celles entre 900 et 1.500 m<sup>2</sup> plus que 16% du marché.

Les **volumes** ont légèrement **baissé de 7% environ**, Cette baisse est principalement due à la rareté des produits à vendre. Pour cette année aucune des communes du GRESIVAUDAN n'a plus de 10 références de vente sur son territoire.

Le **prix médian au m<sup>2</sup>** est de **300 eur** en hausse et le **prix médian par vente** est à **140.000 eur** en augmentation par rapport à l'an dernier mais stable par rapport à 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 (422 eur/m<sup>2</sup>) ou LA TRONCHE (461 eur/m<sup>2</sup>). Bien que le prix au m<sup>2</sup> soit très élevé cela donne un prix médian de vente pour LE VERSOUD d'environ **110.000 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.

### **Le profil socio-économique des intervenants**

#### En ce qui concerne les acquéreurs

Les cadres supérieurs sont les plus gros acheteurs de maisons individuelles ils ont réalisé 44% des ventes des maisons individuelles puis des appartements neufs (30%).

23% des achats d'appartements neufs ont été réalisés par les retraités mais qui n'ont réalisé que 5% des achats de maisons individuelles.

Les ouvriers et employés se sont tournés majoritairement vers les appartements existants à hauteur de 30% des achats.

Les moins de 30 ans ont majoritairement acquis des appartements existants (23% des ventes) puis des appartements neufs (14% des ventes).

#### En ce qui concerne les vendeurs

Près de 50% des ventes ont été réalisées par plus de 60 ans.

Et ces derniers ont réalisé plus de 45% des ventes de maisons et 75% des ventes de terrains à bâtir.

En prenant en considération que les 60 ans et plus ont représenté 30% des acquéreurs d'appartements neufs.

Cela traduit un phénomène très courant dans le GRESIVAUDAN.

Arrivé à un certain âge on vend sa maison en détachant si possible une ou plusieurs parcelles de terrain à bâtir afin d'acheter un appartement de préférence neuf.

### **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°) Le prix médian au m<sup>2</sup> a baissé en 10 ans pour les appartements existants d'environ **5%**. Le prix médian des maisons est stable sur la même période.

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

En 2006 nous concluons que l'immobilier était cher, c'est donc un peu moins le cas aujourd'hui.



2°) Le prix médian au m<sup>2</sup> des appartements neufs a fortement augmenté sur cette période de 10 ans **(+40%)**. 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...).

Le prix médian des ventes a moins augmenté **(+32%)** par une adaptation de l'offre comme nous l'avons vu avec moins de vente de 4 pièces et plus de 3 pièces.

3°) Les terrains ont progressé de **7%** en 10 ans. Bien entendu il s'agit du prix médian de vente, le prix au m<sup>2</sup> lui a bondi de **110%** en 10 ans.

## IMMOBILIER DE MONTAGNE

Le marché de l'immobilier de montagne est un marché de résidences secondaires qui présente deux caractéristiques principales:

**\* les studios, 1 pièce et 2 pièces forment la quasi-totalité des mutations:**

A titre d'exemple:

- Pour VILLARD-DE-LANS: 75% des mutations
- Pour CHAMROUSSE: 83% des mutations,
- 86% pour l'ALPE D'HUEZ,
- Et jusqu'à 88% pour les 7 LAUX et les DEUX ALPES.

**\* Les prix au m<sup>2</sup> augmentent avec la surface contrairement à ce qui est souvent constaté en vallée.**

- +25% pour un 3 pièces par rapport à un studio à VILLARD DE LANS,
- + 45% aux DEUX ALPES,
- + 30% à CHAMROUSSE

Le marché des chalets est anecdotique et pas suffisamment actif pour apparaître de manière fiable sur nos radars. Les prix sont relativement stables on peut néanmoins constater deux stations qui tirent leur épingle du jeu:

CHAMROUSSE et L'ALPE D'HUEZ qui voient leurs prix médian augmenter de **10%** sur l'année. En ce qui concerne l'ALPE D'HUEZ cela s'explique par l'arrivée de programmes neufs à des prix au m<sup>2</sup> allant de 7.000 à 12.000 euros ce qui font augmenter corrélativement le prix de l'ancien. En ce qui concerne CHAMROUSSE cela s'explique par une politique communale de redynamisation de la station: Programme CHAMROUSSE 2020-2030.. Ces deux stations ont entrepris de très importants des projets création de lits chauds, de gros investissement en neige de culture, remontée mécaniques et en services offert aux usagers afin de rattraper le retard des stations iséroises sur leurs voisines savoyardes.

Bien que nos stations soient moins tournés vers l'international que ces dernières car la part d'étrangers acquéreurs n'est en moyenne que de 12%.

Tous ces investissements ont un impact positif sur l'immobilier.

Reste pour ces stations à résoudre le trop-plein de studio et 1 pièce qui deviennent de moins en moins demandés.

## LE NORD DU DEPARTEMENT

*Me Jacques ESPIE, notaire, président de la Chambre des notaires*

Il recouvre trois secteurs, La BIEVRE, L'Isère Rhodanienne et le Nord Isère. Ici comme ailleurs, les acquéreurs ont bénéficié de taux d'intérêts très bas, avec une reprise du volume des transactions, tout en conservant une relative stabilité des prix.

**Les appartements neufs et existants** représentent un faible volume de transaction (moins de 12% des ventes d'appartements de l'Isère); Ces ventes se concentrent principalement sur deux agglomérations. Bourgoin Jallieu (32%) des ventes d'appartement en Nord Isère avec une augmentation des prix sur dix ans. Vienne (55%) des ventes d'appartements de l'Isère Rhodanienne qui a connu une baisse des prix sur 10 ans.

Le prix du m<sup>2</sup> médian des appartements du nord du département demeurent largement inférieur au prix moyen du département.

### **Maisons existantes**

La vente de maisons existantes domine le marché. Ce territoire situé entre Grenoble et Lyon est bien desservi par les Autoroutes, et l'Aéroport de Saint Exupéry. La proximité de Lyon et son activité économique crée les facteurs favorables au dynamisme de l'Immobilier.

Ce secteur réuni à lui seul près de 50 % des ventes de maisons existantes en Isère. Avec partout une augmentation des prix médians.

Mais si depuis l'an dernier, les prix ont augmenté partout, cela ne doit pas nous faire oublier que sur dix ans il s'agit surtout d'un rattrapage

### **Terrains à bâtir**

Le Nord Isère et l'Isère Rhodanienne représentent à eux seuls 43% des ventes de terrain à bâtir de l'Isère. Le prix des terrains à bâtir a stagné sur dix ans en Isère Rhodanienne tandis qu'il continue d'augmenter en Nord Isère. Dans un cas comme dans l'autre, le prix médian des terrains à bâtir tend vers 85000 à 90000 Euros avec une nette diminution des surfaces vendues.

Si la superficie médiane des terrains à bâtir en Bièvre reste autour de 1020 m<sup>2</sup>, les prix ont connu une baisse importante sur 1 an de 17% (prix médian au m<sup>2</sup> : 55 €)

Pour le Nord Isère la surface médiane est de 790 m<sup>2</sup> et en Isère rhodanienne de 810 m<sup>2</sup> pour un prix médian de 110 € / m<sup>2</sup> ; Dans de nombreuses communes la superficie est très largement inférieure.

Aujourd'hui les particuliers achètent surtout un droit à construire, indépendamment de la surface du terrain.

#### **Les acquéreurs**

Près de 45% des acquéreurs de moins de 30 ans ont choisi d'acheter dans le nord du département.

L'âge moyen des acquéreurs de maison est de 38 ans.

Le profit des acquéreurs est très diversifié.

En conclusion, vive concurrence entre logement neufs et existants. Les acquéreurs ont tendance à privilégier des terrains plus petits avec une maison neuve ou très récente bénéficiant d'une meilleure performance énergétique au détriment de maisons existantes plus anciennes bénéficiant de terrains plus grands. Les acquéreurs sont attentifs à la qualité mais aussi à l'esthétique.