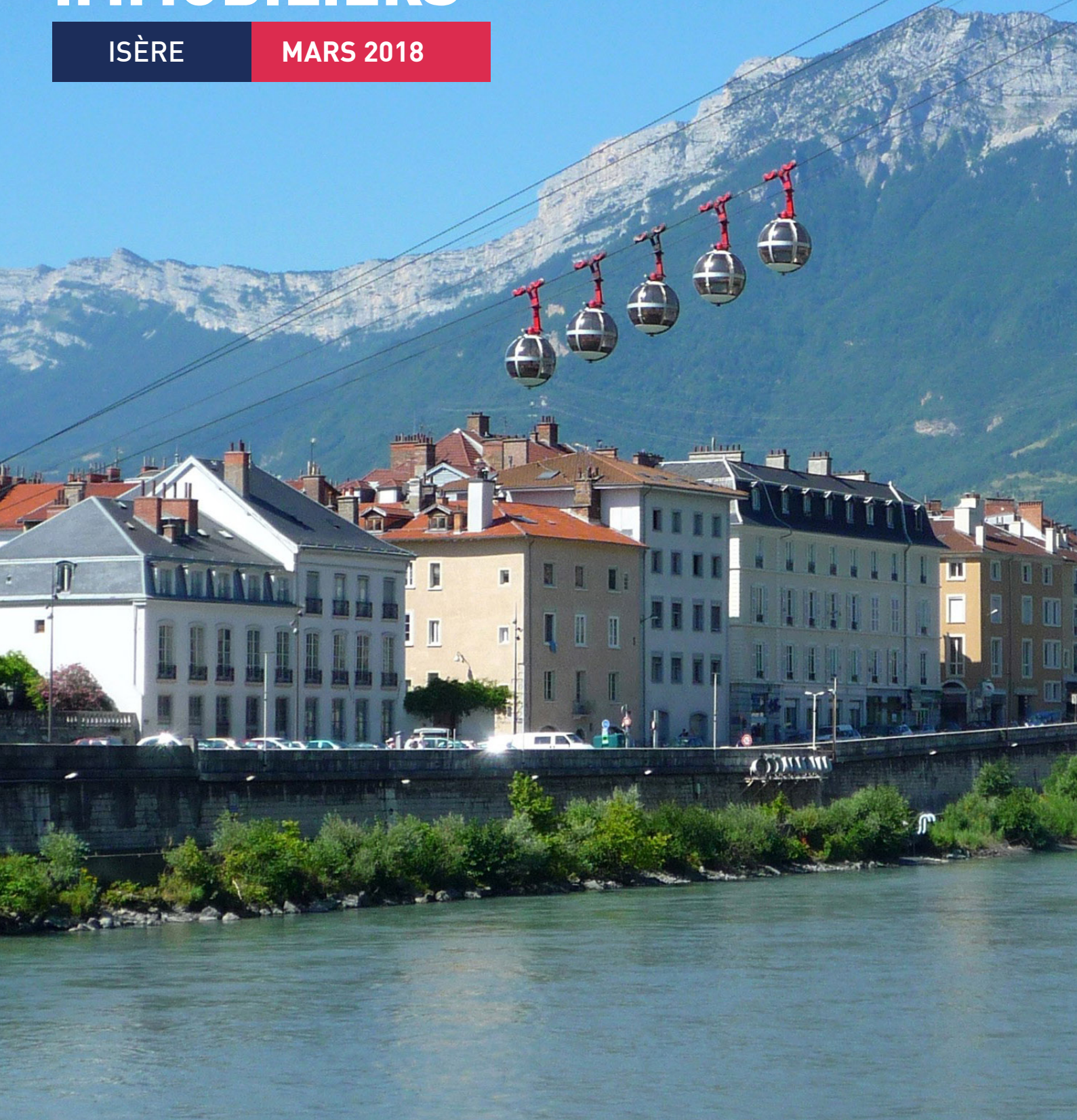


# DOSSIER DE PRESSE

# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

ISÈRE

MARS 2018







### Me Jacques ESPIÉ

Président de la chambre  
départementale des notaires  
de l'Isère

Au plan national, qu'il s'agisse des appartements ou des maisons dans l'ancien, les prix de vente et les volumes des transactions continuent de progresser.

La hausse ininterrompue des volumes de ventes depuis 2015 a mené cette fin d'année 2017 à un sommet. A fin octobre 2017, 958 000 transactions ont été réalisées, contre 829 000 en 2016, soit + 16% sur un an.

Ce record n'augure pas pour autant d'un emballement de la machine immobilière : les raisons de cette hausse des volumes sont connues (principalement, un rattrapage d'un marché particulièrement atone sur les années 2012, 2013 et 2014) et les paramètres structurels de ce marché demeurent stables :

- des taux d'intérêts toujours attractifs,
- en Province, des hausses globalement mesurées, puisque les prix n'ont pas encore atteint ceux de 2011,
- un stock plus important de biens immobiliers mutables avec une vitesse de rotation du parc de logements inférieure à la période 2000/2007, malgré un nombre important de transactions.

Le risque d'une surchauffe ne semble donc pas avéré.

En Isère, le marché a retrouvé mobilité et dynamisme et reste relativement sain. Les volumes de ventes dans l'ancien ont progressé de plus de 15% tant pour les appartements que les maisons, et de 6% pour les terrains. La hausse des prix reste modérée dans l'ancien pour les appartements et les maisons (+1,4%) et est plus accentuée pour les terrains à bâtir (+5,6%). Globalement, avec des prix stables et des volumes en hausse, c'est un marché fluide qui profite aux acquéreurs et plus particulièrement au retour des primo-accédants.



15%

LA HAUSSE DU NOMBRE  
D'APPARTEMENTS ANCIENS  
VENDUS DANS L'ISÈRE  
SUR UN AN



16%

LA HAUSSE DU  
NOMBRE DE MAISONS  
ANCIENNES VENDUES  
DANS L'ISÈRE  
SUR UN AN



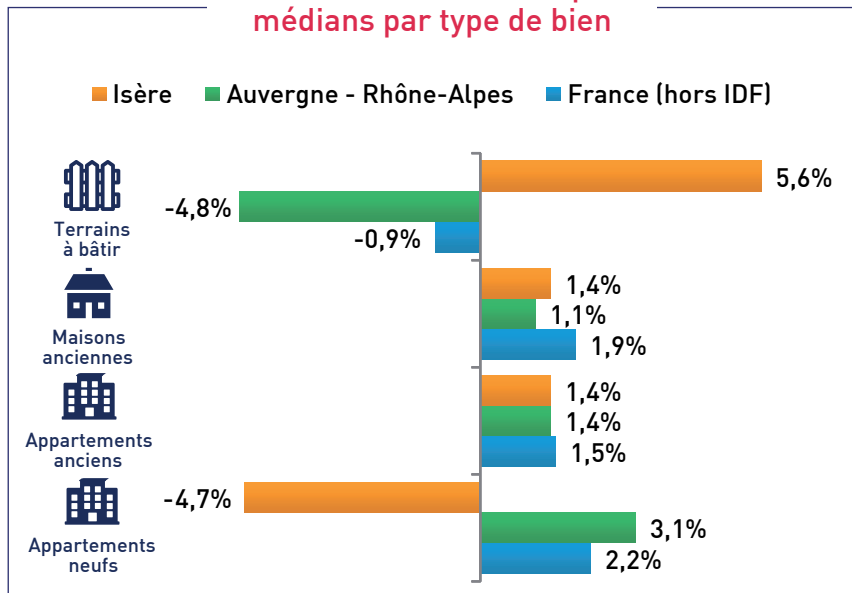
6%

LA HAUSSE DU NOMBRE DE  
TERRAINS À BÂTIR VENDUS  
DANS L'ISÈRE SUR UN AN



I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN FRANCE (HORS IDF) EN 2017

Évolution annuelle des prix médians par type de bien



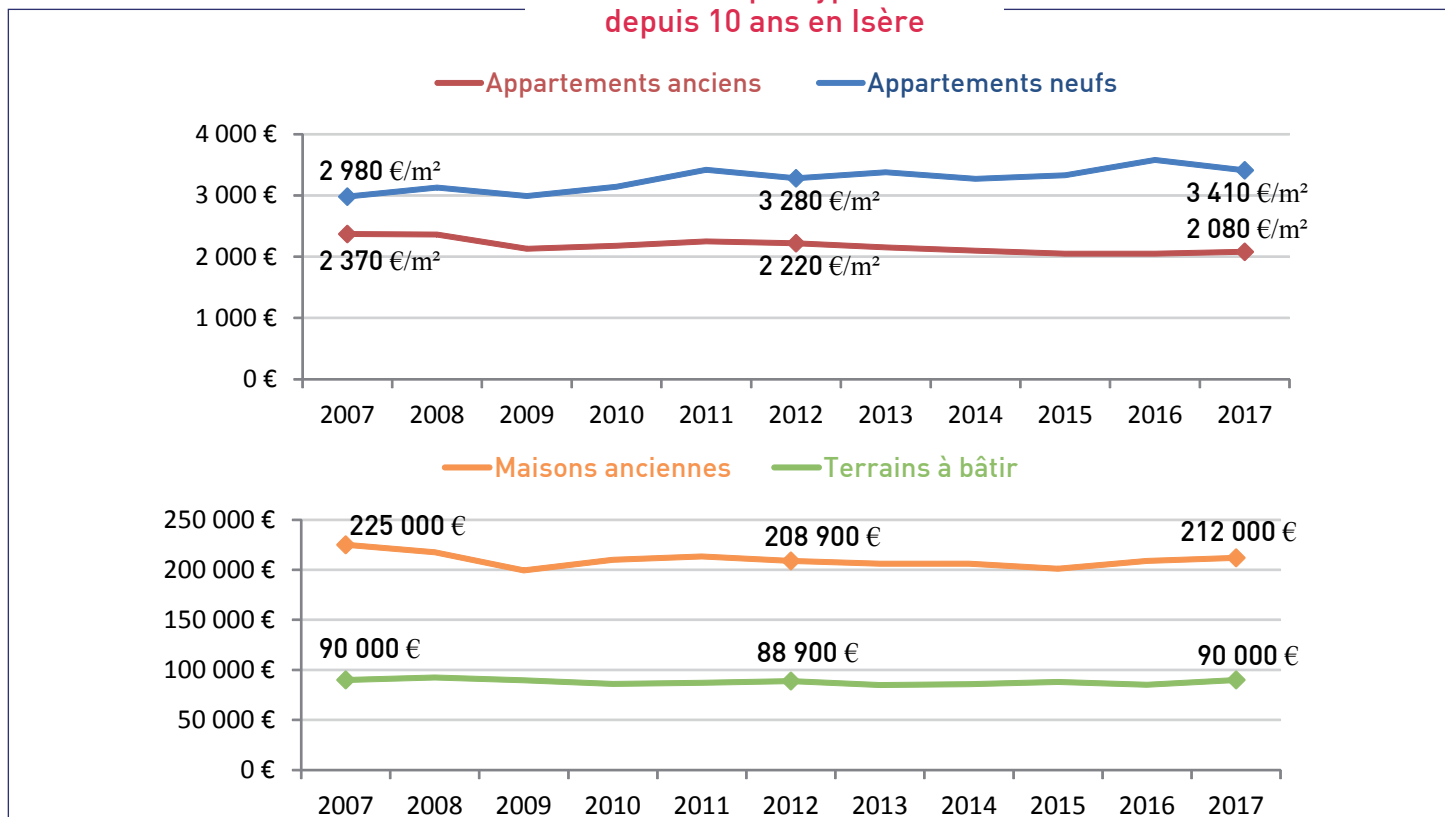
À fin novembre 2017, en France (hors IDF), les prix du bâti ancien affichent des hausses sur un an entre 1,5% et 2%. En revanche, ceux du foncier accusent un léger recul, proche de -1% sur un an.

En Auvergne - Rhône-Alpes, les évolutions de prix du bâti sont similaires. Le marché des terrains à bâtir enregistre une nette baisse de prix sur un an (-4,8%).

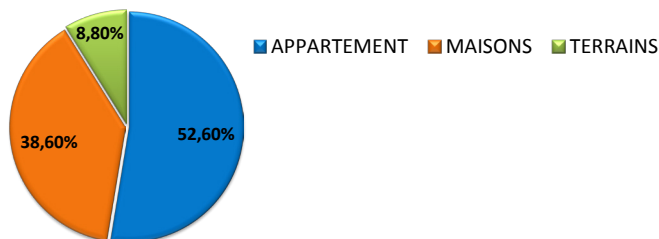
Dans l'Isère, les prix augmentent sur tous les marchés (hormis le collectif neuf) :

- +1,4% pour les appartements anciens,
- +1,4% pour les maisons anciennes,
- +5,6% pour les terrains à bâtir.

Prix médians par type de bien depuis 10 ans en Isère



Parts de marché 2017



I - MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS EN ISÈRE EN 2017

**+1,4%**

ÉVOLUTION SUR 1 AN  
DU PRIX AU M<sup>2</sup>

**2 080 €**

PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN  
EN 2017

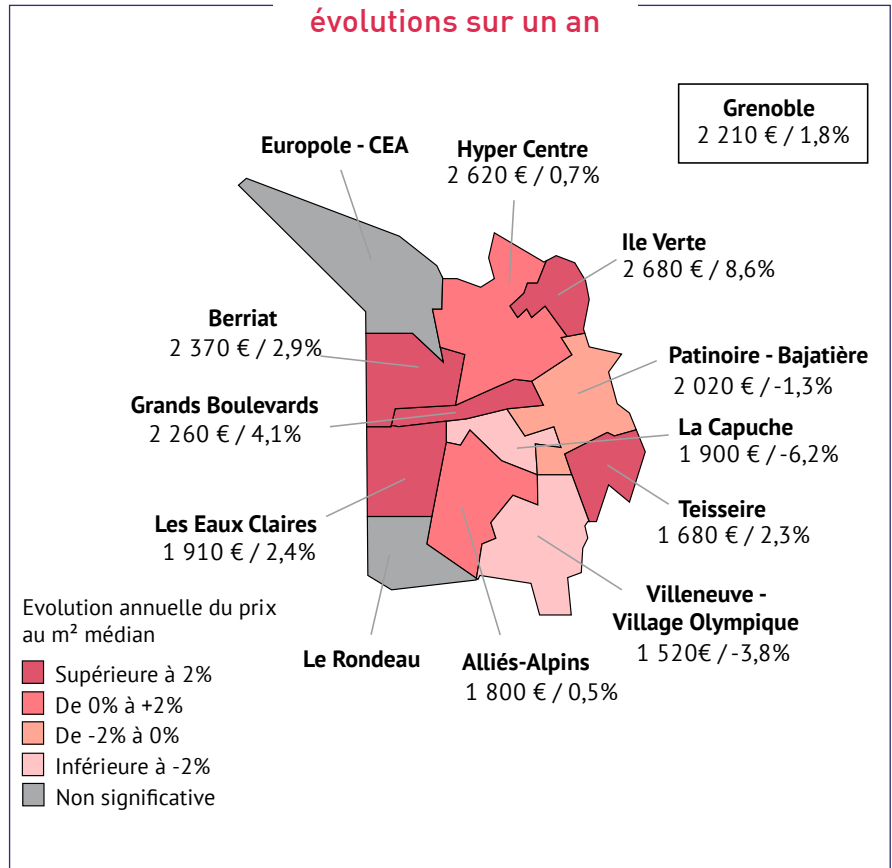
À fin novembre 2017, le prix au m<sup>2</sup> médian des appartements anciens en Isère s'établit à 2 080 €, soit une hausse de 1,4% sur un an.

À Grenoble (32,3% de parts de marché), le constat est similaire. Le prix médian a augmenté de 1,8% pour atteindre 2 210 € le m<sup>2</sup>. **Néanmoins, sur 5 ans, il a perdu 6,2% et 13,1% sur 10 ans.**

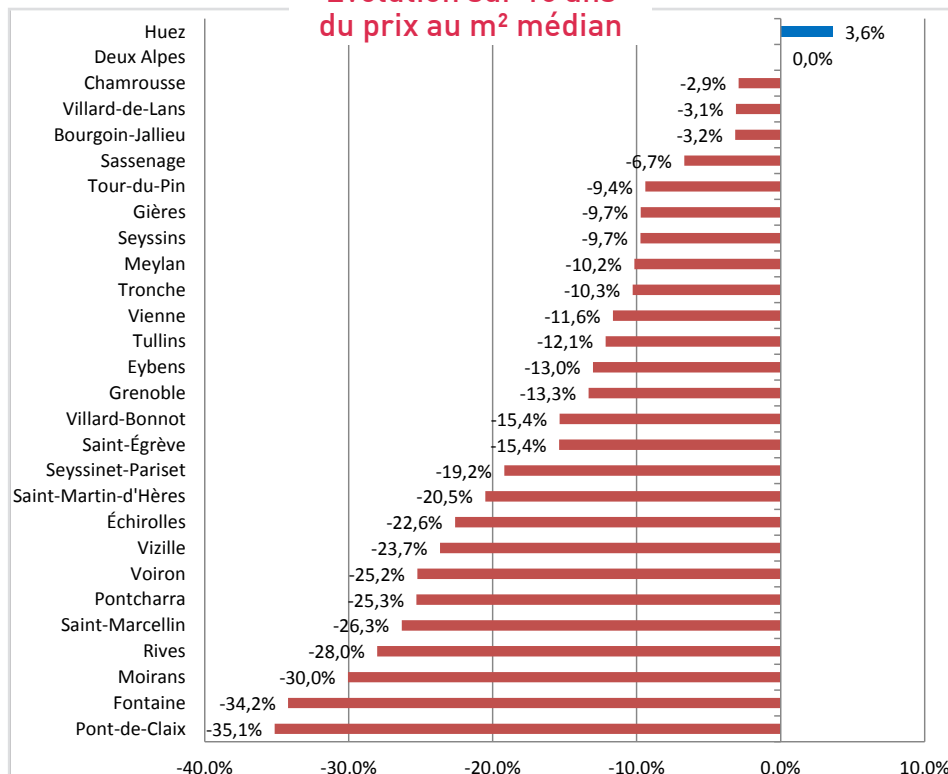
Par quartier, les évolutions de prix sont hétérogènes et **la commune est géographiquement divisée en trois niveaux de prix :**

- ➔ supérieurs à 2 300 €/m<sup>2</sup> dans la partie nord
- ➔ aux alentours de 2 000 €/m<sup>2</sup> dans la partie centrale
- ➔ inférieurs à 1 800 €/m<sup>2</sup> dans la partie sud.

Prix au m<sup>2</sup> médians et évolutions sur un an



Évolution sur 10 ans du prix au m<sup>2</sup> médian



**-12,2%**

ÉVOLUTION SUR 10 ANS  
DU PRIX AU M<sup>2</sup>  
EN ISÈRE

**2 370 €**

PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN  
EN ISÈRE EN 2007

Sur 10 ans, les évolutions de prix sont négatives sur toutes les villes. Seule Huez voit son prix de vente médian augmenter de 3,6%.

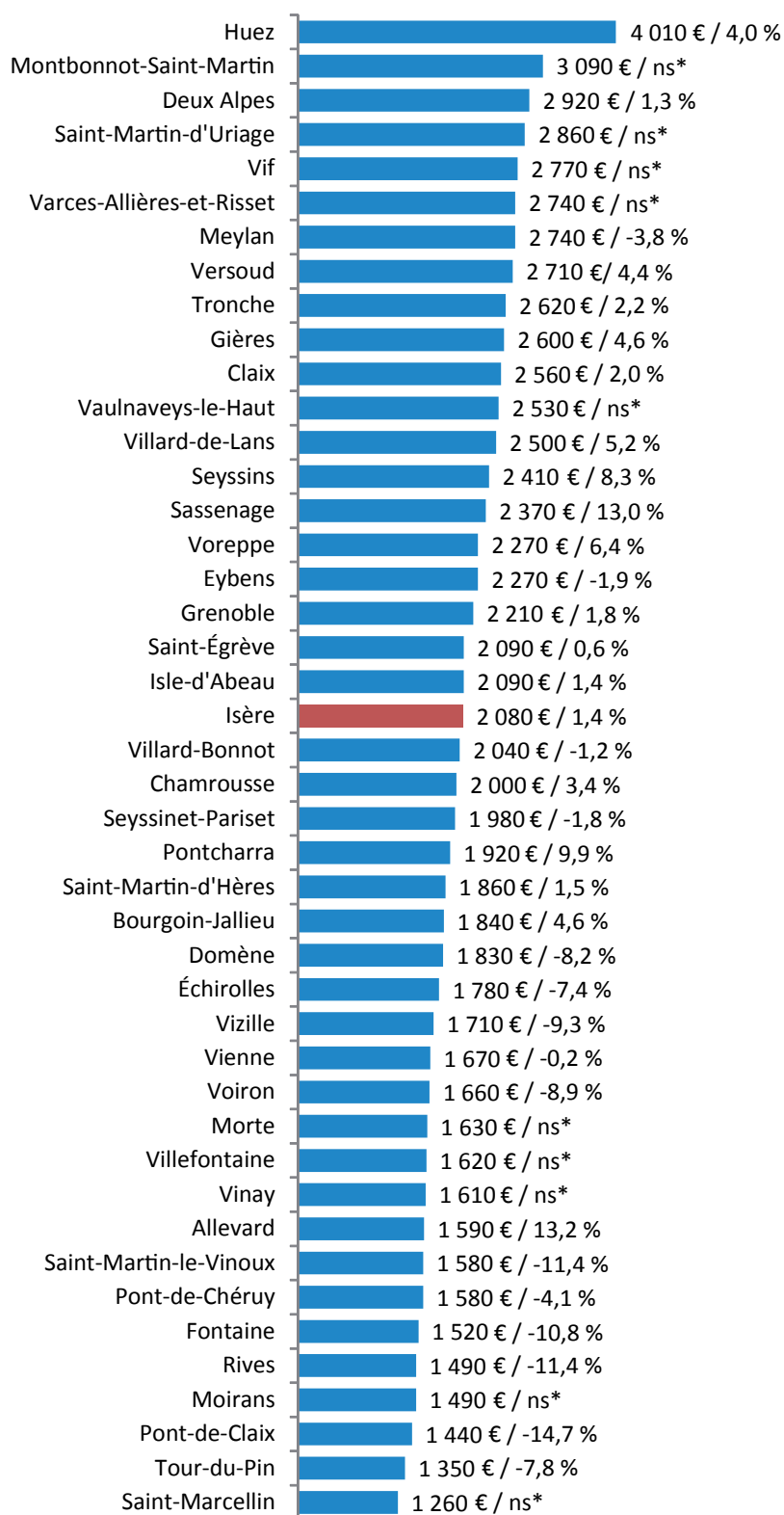
**-35%**

ÉVOLUTION SUR 10 ANS  
DU PRIX AU M<sup>2</sup>  
À PONT DE CLAI

**+ 3,6 %**

ÉVOLUTION SUR 10 ANS  
DU PRIX AU M<sup>2</sup>  
À HUEZ

Prix au m<sup>2</sup> médians et évolutions sur un an



\* : non significative

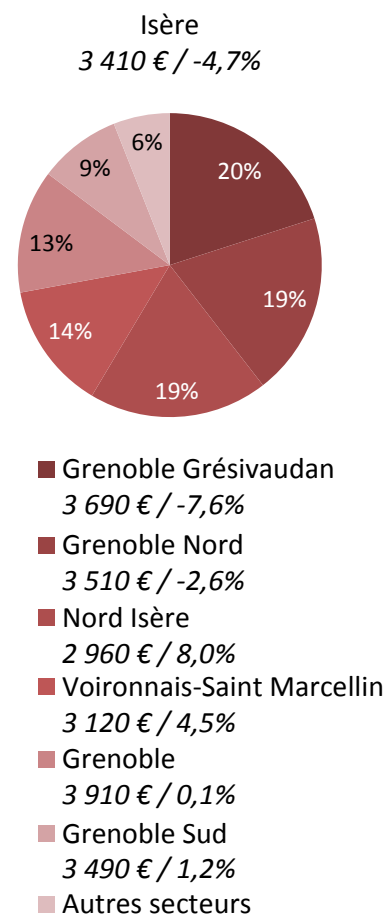
Les prix au m<sup>2</sup> médians des communes onéreuses évoluent majoritairement à la hausse, hormis à Meylan (-3,8% sur un an). A contrario, dans les communes plus accessibles, les prix affichent des tendances baissières, à l'exception d'Allevard (+13,2%).

II - MARCHÉ DES APPARTEMENTS NEUFS EN ISÈRE EN 2017

Le marché du collectif neuf isérois est le seul marché en hausse sur 10 ans (+14,3%), bien que les prix y baissent de 4,7% sur un an.

Les appartements neufs de 3 pièces sont les plus vendus, représentant 44% des transactions, suivis des 2 pièces (32% des ventes).

Répartition des ventes, prix au m<sup>2</sup> médians et évolutions sur un an par secteur



### III - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES EN ISÈRE EN 2017

**+1,4%**

ÉVOLUTION SUR 1 AN  
DU PRIX DE VENTE

**212 000 €**

PRIX DE VENTE  
MÉDIAN

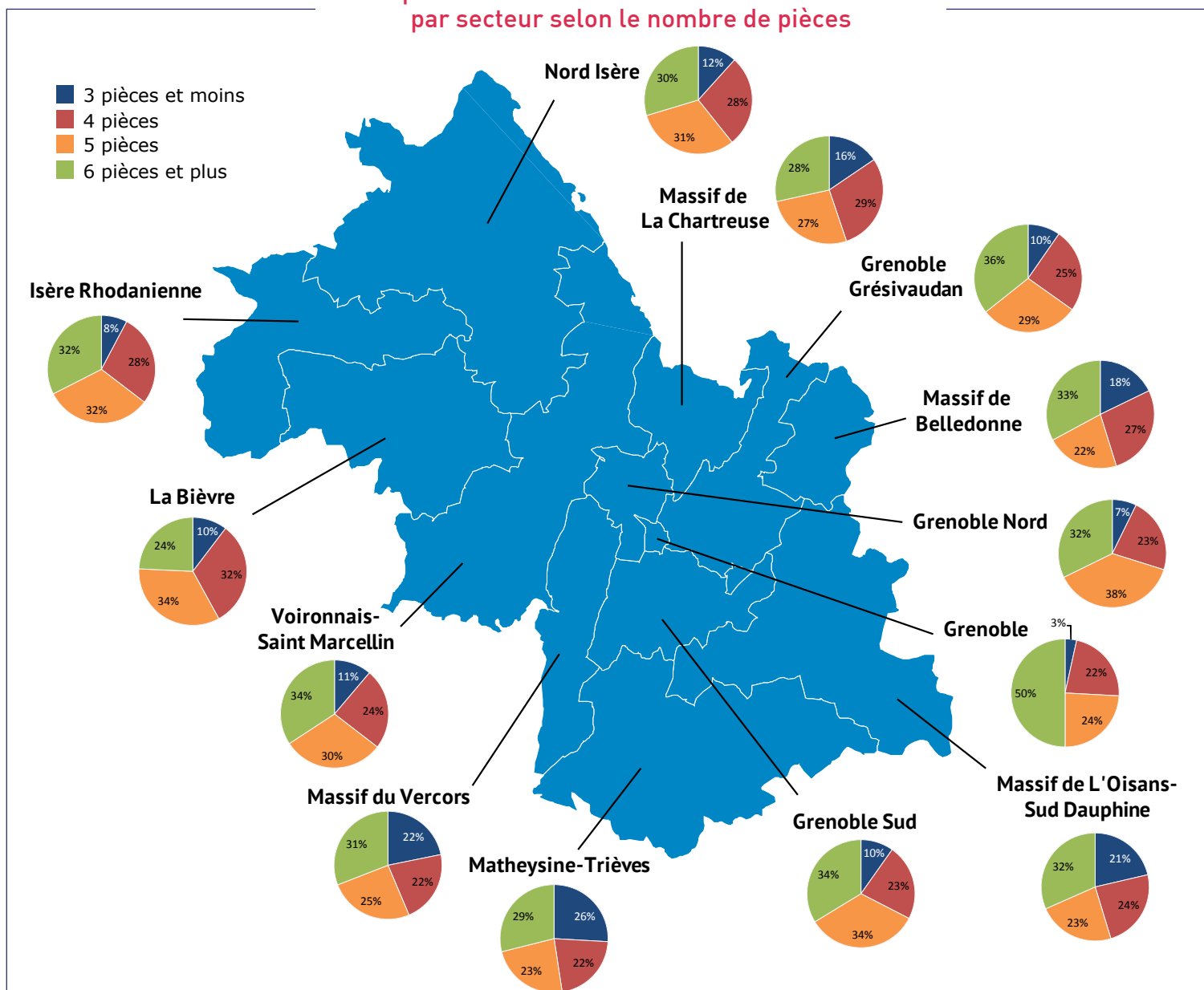
À fin novembre 2017, en Isère, les maisons anciennes de 6 pièces et plus sont les plus vendues (32% des transactions) pour un prix de vente médian de 263 300 €. **Cette part est la plus grande à Grenoble, atteignant 50% des ventes.**

Les parts des petites maisons (3 pièces et moins) sont les plus hautes dans les Massifs et dans le secteur de Matheysine - Trièves allant de 16% dans le Massif de La Chartreuse à 26% dans le secteur de Matheysine - Trièves.

**Sur 10 ans, en Isère, la part des ventes des maisons de 6 pièces et plus a gagné 4 points**, elle était de 28% en 2007. Les maisons de 5 pièces étaient alors les plus vendues, enregistrant 31% des ventes.

- ➔ **110 m<sup>2</sup>** : la surface habitable médiane d'une maison ancienne en Isère (+0m<sup>2</sup> sur un an),
- ➔ **880 m<sup>2</sup>** : la surface de terrain médiane d'une maison ancienne en Isère (+30m<sup>2</sup> sur un an).




#### Répartition des ventes de maisons anciennes par secteur selon le nombre de pièces



Quasiment **la moitié des ventes de maisons anciennes est concentrée sur les secteurs Nord Isère et Voironnais - Saint Marcellin en 2017**. Les prix de vente médians y avoisinent les 200 000 € pour des évolutions annuelles de +1,3% et +4,3%.

Sur 10 ans, seuls les secteurs de l'Isère Rhodanienne et du Massif de Belledonne enregistrent une hausse de 1% des prix de vente. **Les Massifs de la Chartreuse et du Vercors subissent les plus fortes baisses de prix, autour de -15%**.

Par commune, les prix de vente médians affichent sur 10 ans des évolutions :

-  positives à Vienne (+5,8%);
-  nulles à Villefontaine (+0,1%);
-  négatives à Grenoble (-1%), Bourgoin-Jallieu (-8%), Moirans (-8,2%), Voreppe (-13,4%) et Voiron (-23,8%).

Maisons anciennes Prix au 30 novembre 2017	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an	Superficie de terrain médiane
<b>Grenoble :</b> <b>1% des ventes</b>	<b>344 000 €</b>	<b>13,7%</b>	<b>460 m<sup>2</sup></b>
<b>Grenoble Sud :</b> <b>7% des ventes</b>	<b>284 100 €</b>	<b>9,9%</b>	<b>750 m<sup>2</sup></b>
Champ-sur-Drac	245 000 €	-	620 m <sup>2</sup>
Claix	375 000 €	5,1%	750 m <sup>2</sup>
Échirolles	254 300 €	12,1%	450 m <sup>2</sup>
Eybens	373 800 €	-	800 m <sup>2</sup>
Vif	332 500 €	-	790 m <sup>2</sup>
Vizille	218 900 €	-	460 m <sup>2</sup>
<b>Grenoble Nord :</b> <b>5% des ventes</b>	<b>300 400 €</b>	<b>-4,3%</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>
Fontaine	250 000 €	0,7%	380 m <sup>2</sup>
Saint-Égrève	343 000 €	5,0%	560 m <sup>2</sup>
Sassenage	301 200 €	-	590 m <sup>2</sup>
Seyssinet-Pariset	355 400 €	-	640 m <sup>2</sup>
Seyssins	392 000 €	7,1%	650 m <sup>2</sup>
Voreppe	263 000 €	-11,0%	620 m <sup>2</sup>
<b>Grenoble Grésivaudan :</b> <b>12% des ventes</b>	<b>309 900 €</b>	<b>0,3%</b>	<b>790 m<sup>2</sup></b>
Crolles	355 500 €	1,1%	640 m <sup>2</sup>
Domène	300 300 €	-	590 m <sup>2</sup>
Meylan	529 000 €	2,7%	1080 m <sup>2</sup>
Pontcharra	225 700 €	1,2%	590 m <sup>2</sup>
Saint-Ismier	481 600 €	-2,5%	1180 m <sup>2</sup>
Saint-Martin-d'Hères	261 300 €	-	380 m <sup>2</sup>
Saint-Martin-d'Uriage	372 000 €	6,3%	1360 m <sup>2</sup>
Versoud	284 500 €	-12,3%	630 m <sup>2</sup>
Villard-Bonnot	231 700 €	-12,5%	480 m <sup>2</sup>
<b>Isère Rhodanienne :</b> <b>11% des ventes</b>	<b>207 800 €</b>	<b>2,6%</b>	<b>1000 m<sup>2</sup></b>
Péage-de-Roussillon	160 800 €	-5,8%	710 m <sup>2</sup>
Roussillon	175 000 €	-	790 m <sup>2</sup>
Saint-Maurice-l'Exil	193 800 €	10,4%	780 m <sup>2</sup>
Vienne	238 100 €	-0,2%	750 m <sup>2</sup>
<b>La Bièvre :</b> <b>7% des ventes</b>	<b>167 500 €</b>	<b>2,8%</b>	<b>1040 m<sup>2</sup></b>
Beaurepaire	149 400 €	-3,6%	1190 m <sup>2</sup>
Côte-Saint-André	140 000 €	-	850 m <sup>2</sup>
<b>Massif de Belledonne :</b> <b>1% des ventes</b>	<b>197 000 €</b>	<b>-0,4%</b>	<b>920 m<sup>2</sup></b>
Allevard	165 800 €	-	910 m <sup>2</sup>
<b>Massif de L'Oisans- Sud Dauphiné :</b> <b>2% des ventes</b>	<b>167 800 €</b>	<b>8,0%</b>	<b>560 m<sup>2</sup></b>
Morte	135 000 €	3,1%	370 m <sup>2</sup>

Maisons anciennes Prix au 30 novembre 2017	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an	Superficie de terrain médiane
<b>Massif du Vercors :</b> <b>1% des ventes</b>	<b>258 900 €</b>	<b>2,4%</b>	<b>950 m<sup>2</sup></b>
<b>Matheysine-Trièves</b>	<b>149 200 €</b>	<b>18,4%</b>	<b>860 m<sup>2</sup></b>
<b>Nord Isère :</b> <b>30% des ventes</b>	<b>200 000 €</b>	<b>1,3%</b>	<b>870 m<sup>2</sup></b>
Apprieu	212 000 €	-1,6%	1110 m <sup>2</sup>
Avenières Veyrins-Thuellin	157 100 €	-11,5%	1430 m <sup>2</sup>
Bourgoin-Jallieu	190 400 €	-3,4%	500 m <sup>2</sup>
Châbons	171 800 €	-	710 m <sup>2</sup>
Charvieu-Chavagneux	228 300 €	3,8%	580 m <sup>2</sup>
Chavanoz	248 000 €	12,2%	610 m <sup>2</sup>
Dolomieu	169 800 €	-	1130 m <sup>2</sup>
Isle-d'Abeau	227 000 €	9,7%	580 m <sup>2</sup>
Montalieu-Vercieu	178 500 €	-	800 m <sup>2</sup>
Morestel	186 500 €	13,3%	850 m <sup>2</sup>
Pont-de-Chéruy	179 500 €	-	530 m <sup>2</sup>
Ruy-Montceau	244 500 €	-	880 m <sup>2</sup>
Saint-Chef	202 400 €	-0,6%	1230 m <sup>2</sup>
Saint-Clair-de-la-Tour	147 900 €	-	660 m <sup>2</sup>
Saint-Quentin-Fallavier	186 300 €	-	570 m <sup>2</sup>
Saint-Savin	213 800 €	-	1100 m <sup>2</sup>
Tignieu-Jamezieu	235 000 €	2,2%	810 m <sup>2</sup>
Valencin	304 700 €	-	820 m <sup>2</sup>
Verpillière	195 200 €	-	380 m <sup>2</sup>
Villefontaine	197 500 €	-5,6%	530 m <sup>2</sup>
<b>Voironnais-Saint Marcellin :</b> <b>18% des ventes</b>	<b>198 600 €</b>	<b>4,3%</b>	<b>1000 m<sup>2</sup></b>
Abrets en Dauphiné	141 900 €	-2,2%	710 m <sup>2</sup>
Coublevie	301 800 €	-5,4%	1000 m <sup>2</sup>
Izeaux	175 600 €	-	890 m <sup>2</sup>
Moirans	240 000 €	16,2%	680 m <sup>2</sup>
Montferrat	202 400 €	-	1040 m <sup>2</sup>
Villages du Lac de Paladru	202 400 €	-	1310 m <sup>2</sup>
Renage	210 000 €	-	630 m <sup>2</sup>
Rives	193 800 €	17,6%	490 m <sup>2</sup>
Saint-André-le-Gaz	182 000 €	-	990 m <sup>2</sup>
Saint-Étienne-de-Crossey	244 000 €	-	1000 m <sup>2</sup>
Saint-Jean-de-Moirans	264 800 €	-	470 m <sup>2</sup>
Saint-Marcellin	182 100 €	-8,5%	710 m <sup>2</sup>
Tullins	201 500 €	-3,1%	740 m <sup>2</sup>
Voiron	227 500 €	-1,1%	700 m <sup>2</sup>
<b>Massif de La Chartreuse :</b> <b>2% des ventes</b>	<b>168 000 €</b>	<b>-6,9%</b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>
Saint-Laurent-du-Pont	160 000 €	-8,9%	690 m <sup>2</sup>

## IV - BIENS PAR BUDGET

Le prix médian d'un appartement de 4 pièces à Fontaine est de 100 000 € alors qu'il s'établit à 180 000 € à Voreppe.

Pour 150 000 €, il est possible d'acquérir une maison de 5 pièces aux Avenières, alors que ce même type de maison atteint 250 000 € au Versoud.

PRIX MÉDIAN	APPARTEMENTS ANCIENS	MAISONS ANCIENNES
100 000 €	4 pièces à Fontaine 1 pièce aux Deux-Alpes	
120 000 €	4 pièces à Saint-Martin-d'Hères 3 pièces à Vienne 3 pièces à Voiron	
150 000 €	3 pièces à Eybens 3 pièces à Voreppe	5 pièces à Avenières Veyrins-Thuellin 4 pièces au Péage-de-Roussillon
180 000 €	4 pièces à Seyssins 4 pièces à Voreppe	4 pièces à Bourgoin-Jallieu, 5 pièces à Saint-Maurice-l'Exil
200 000 €	3 pièces à Vif	5 pièces Villefontaine
220 000 €	3 pièces à Villard-de-Lans-	5 pièces à Tignieu-Jamezieu
250 000 €	4/5 pièces à Grenoble	4 pièces à Fontaine 5 pièces au Versoud

## V - MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR EN ISÈRE EN 2017

+5,6%

ÉVOLUTION SUR 1 AN  
DU PRIX DE VENTE

90 000 €

PRIX DE VENTE  
MÉDIAN

La part des ventes de terrains à bâtir représentent 8,8% du marché. Plus de la moitié des ventes se situe dans les secteurs Nord Isère (32% des transactions) et Voironnais - Saint Marcellin (20%).

Les hausses des prix de vente médians dans les secteurs de Grenoble Grésivaudan, Grenoble Nord et Voironnais - Saint Marcellin peuvent en partie s'expliquer par le déplacement du marché vers des parcelles de plus grandes superficies. Par exemple, la part des ventes des terrains de plus de 900 m<sup>2</sup> dans le secteur de Grenoble Grésivaudan est passée de 15% des ventes en 2016 à 30% en 2017.

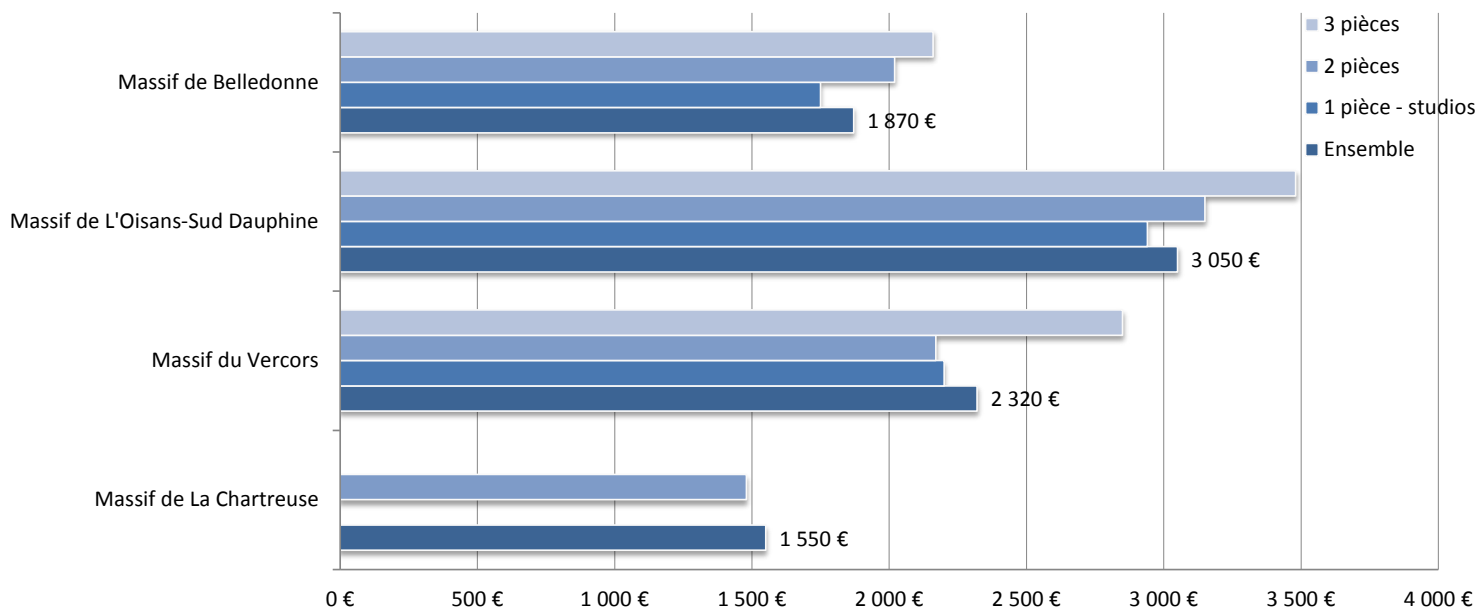
Zones géographiques	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
Grenoble Grésivaudan	164 300 €	17,3%
Grenoble Sud	142 800 €	-4,8%
Grenoble Nord	131 000 €	8,8%
Nord Isère	91 800 €	0,9%
<b>Isère</b>	<b>90 000 €</b>	<b>5,6%</b>
Isère Rhodanienne	83 000 €	-1,0%
Massif de Belledonne	77 000 €	ns*
Voironnais-Saint Marcellin	71 000 €	12,2%
La Bièvre	55 000 €	7,8%

\*non significative



## VI - SECTEURS MONTAGNE - LES APPARTEMENTS

### Prix/m<sup>2</sup> médian par type d'appartements



**+3,4%**

ÉVOLUTION SUR 1 AN  
DU PRIX AU M<sup>2</sup>  
À CHAMROUSSE

**4010 €**

PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN  
À HUEZ

**5,4%**

PART DES ACQUEUREURS  
ÉTRANGERS DANS LE  
MASSIF DE L'OISANS

### Prix/m<sup>2</sup> des appartements et évolutions

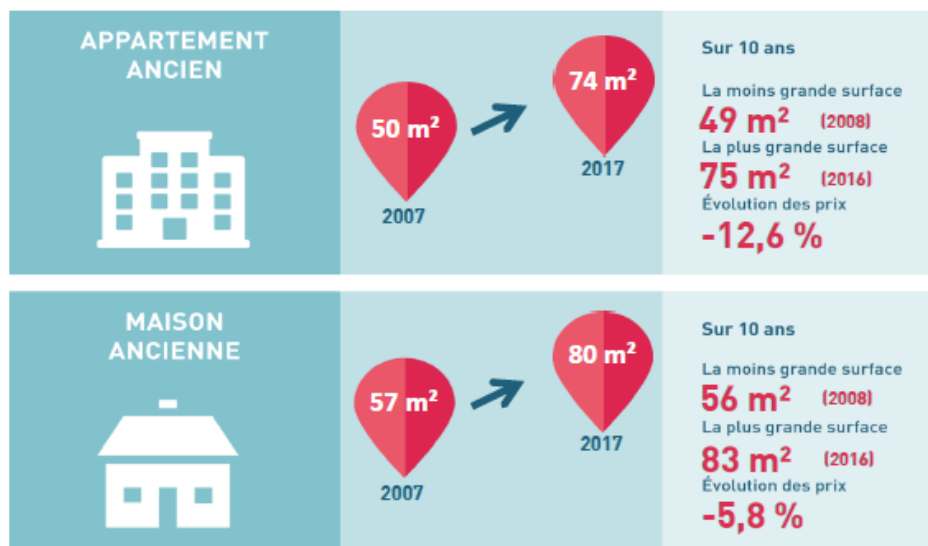
SECTEURS	surface médiane m <sup>2</sup>	Prix du m <sup>2</sup> médian	Evol. sur 1 an	Evol. sur 5 ans	Evol. sur 10 ans
<b>Massif de Belledonne</b>	29	1 870 €	4,2%	-4,9%	-6,2%
Les Adrets	23	2 170 €			
Allevard	44	1 590 €	13,2%	2,9%	-5,5%
Chamrousse	29	2 000 €	3,4%	-6,4%	-2,7%
<b>Massif de l'Oisans-Sud Dauphiné</b>	29	3 050 €	1,6%	0,6%	-1,7%
Auris	26	2 200 €			
Bourg-d'Oisans	82	1 650 €			
Huez	27	4 010 €	4,0%	11,2%	3,6%
Deux Alpes	29	2 920 €	1,3%	-0,2%	0,1%
La Morte	46	1 630 €			
<b>Massif de La Chartreuse</b>	60	1 550 €	-6,0%	-3,6%	-26,7%
<b>Massif du Vercors</b>	38	2 320 €	3,0%	23,7%	-1,4%
Lans-en-Vercors	38	2 080 €			
Autrans-Méaudre en Vercors	45	2 090 €			
Villard-de-Lans	40	2 500 €	5,2%	30,9%	-2,9%

## VI - SECTEURS MONTAGNE - LES MAISONS

SECTEURS	Prix médian	Evolution sur 1 an	Surface hab. médiane (en m <sup>2</sup> )	Superficie terrain médiane (en m <sup>2</sup> )
<b>Massif de Belledonne</b>	197 000 €	-0,4%	105	920
Allevard	165 800 €		106	910
Crêts en Belledonne	210 600 €		120	690
Theys	319 800 €		116	1 540
<b>Massif de L'Oisans-Sud Dauphiné</b>	167 800 €	8,0%	105	560
Allemond	217 600 €		95	500
Bourg-d'Oisans	220 000 €		107	940
La Morte	135 000 €	3,1%	107	370
Pierre-Châtel	130 000 €		110	550
<b>Massif de La Chartreuse</b>	168 000 €	-6,9%	102	900
Entre-deux-Guiers	152 000 €		110	810
Miribel-les-Échelles	135 300 €		92	1 440
Saint-Christophe-sur-Guiers	169 800 €		96	1 050
Saint-Laurent-du-Pont	160 000 €	-8,9%	96	690
Saint-Pierre-de-Chartreuse	225 600 €		101	1 110
Sappey-en-Chartreuse	255 800 €		106	830
<b>Massif du Vercors</b>	258 900 €	2,4%	104	950
Château-Bernard	162 300 €		71	660
Lans-en-Vercors	290 000 €		110	1 200
Autrans-Méaudre en Vercors	246 100 €		95	1 080
Villard-de-Lans	287 500 €		117	820

## VII - EVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT

### QUELLE SURFACE PEUT-ON ACHETER EN REMBOURSANT 800 €/MOIS SUR 20 ANS ?



En 2007, avec un taux de crédit à 4,7%, il était possible d'acquérir un appartement ancien de 50 m<sup>2</sup> ou une maison ancienne de 57 m<sup>2</sup> en remboursant 800 € par mois pendant 20 ans.

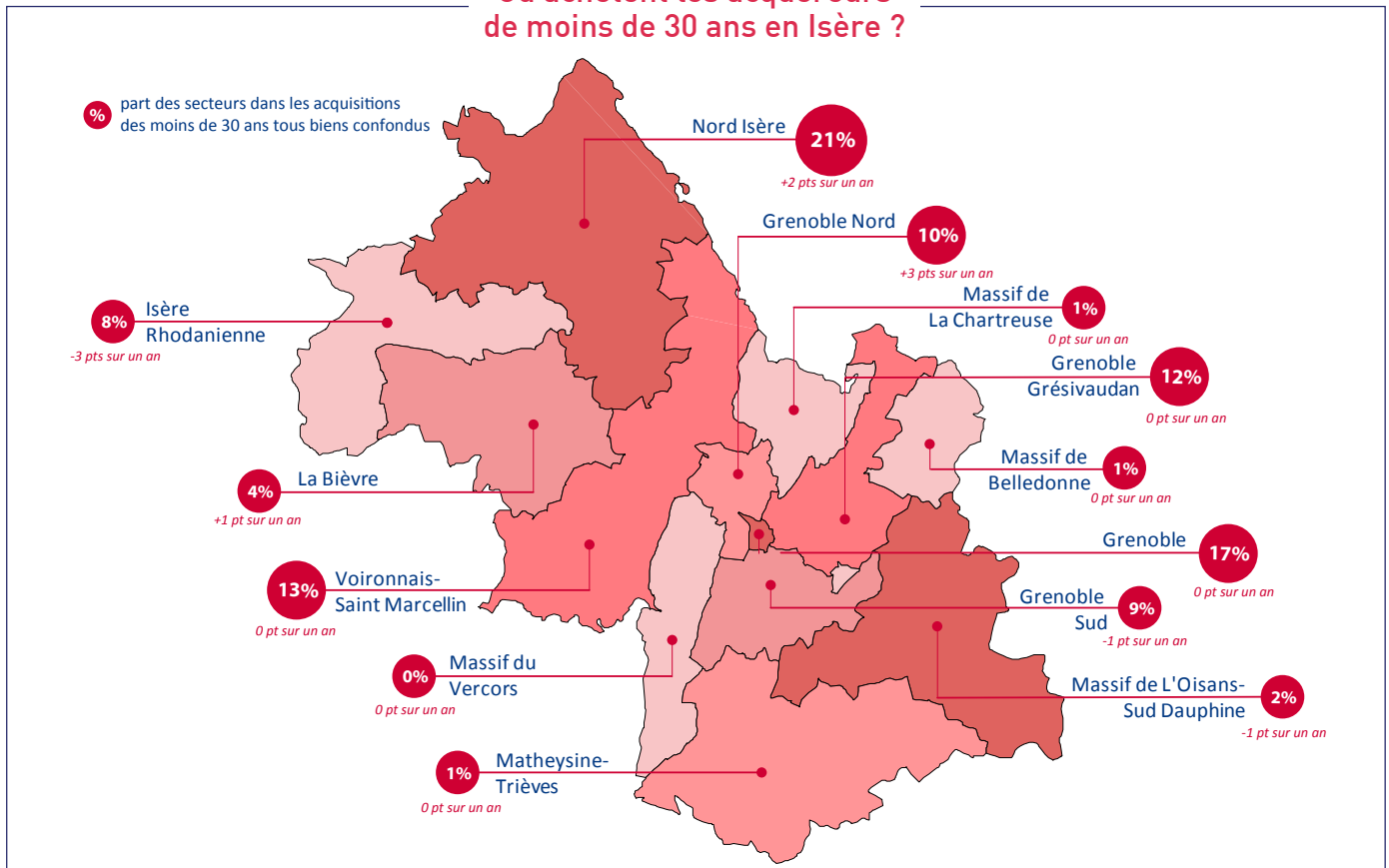
**En 10 ans, cette surface a gagné plus de 20 m<sup>2</sup>.**

Cette augmentation peut s'expliquer par des baisses de prix et des taux de crédit attractifs.

Source : les taux de crédit (Banque de France Hypothèse de calcul : taux d'assurance à 0,36% sans apport).

VIII- PROFIL DES ACQUÉREURS DE MOINS DE 30 ANS EN ISÈRE EN 2017

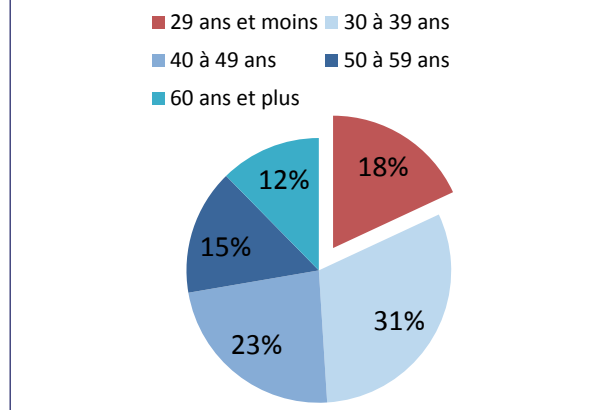
Où achètent les acquéreurs de moins de 30 ans en Isère ?



Tous biens confondus, les acquéreurs de moins de 30 ans en Isère représentent 18% des acheteurs. Parmi ces jeunes acquéreurs, ils sont 21% à privilégier le secteur Nord Isère et 17% à acheter à Grenoble.

Sur l'ensemble du département, ils sont 54% à acquérir un appartement ancien et 29% à opter pour une maison ancienne.

Part des acquéreurs de moins de 30 ans en Isère (tous biens confondus)



Qu'achètent les acquéreurs de moins de 30 ans en Isère ?



**LES PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DES NOTAIRES DE L'ISERE****Voeu 1 Contre la stigmatisation de l'investissement immobilier**

*«Je transformerai l'ISF en impôt sur la rente immobilière. J'exonérerai tout ce qui finance l'économie réelle.»  
Emmanuel MACRON le 1<sup>er</sup> février 2017.*

Depuis l'élection du Président de la République, cette antienne sur la rente immobilière a été répétée à plusieurs reprises. Plus encore, il apparaît clairement que la politique du logement est le parent pauvre des ambitions du gouvernement. La mise en place de l'IFI, les mesures de coercition contre les bailleurs sociaux en sont des exemples.

Mais est-il socialement plus vertueux d'acheter un appartement pour le louer à un étudiant ou d'investir dans un portefeuille titre et d'attendre la perception des dividendes ? Lequel est le

plus rentable si on compare l'évolution du CAC 40 et celle du marché immobilier ? Lequel de ces investissements est le plus créateur d'emploi ?

**Le secteur de l'immobilier représente 10 % du PIB. Il emploie plus de 8 % de la population active. L'investissement immobilier n'est pas délocalisable mais surtout il est socialement utile et nécessaire. Stigmatiser les propriétaires immobiliers, décourager l'investissement locatif, sanctionner la détention immobilière est une erreur funeste.**

**L'immobilier est un poumon de notre économie autant qu'un besoin pour nos concitoyens. Cessons de stigmatiser les investisseurs immobiliers.**

**Voeu 2 Simplifier la vente d'un lot de copropriété après la loi ALUR**

Les rapports successifs de DOING BUSINESS, la bible du libéralisme, classent la FRANCE après la 100<sup>ème</sup> place (sur 183) en ce qui concerne les délais de transfert de propriété et le coût de ces derniers. Nos dirigeants ont depuis longtemps utilisé ces rapports pour pointer du doigt notre profession tant en ce qui concerne notre présumé inertie que le coût de notre intervention.

Le notariat afin de limiter cette injuste critique et d'être plus efficace en réduisant les délais, a engagé depuis de nombreuses années un système de dématérialisation tant des actes (acte authentique électronique) que des échanges de données avec le fichier immobilier (téléactes, télérequisitions), les services d'état civil (comedec), le registre du casier judiciaire etc... Malheureusement, tous ces efforts se heurtent encore une fois à nos dirigeants qui dans le même temps (ils ne sont pas à un paradoxe près) augmentent la fiscalité sur les transactions immobilières et multiplient les procédures jusqu'à l'absurde.

Notre exemple portera sur la vente d'un lot de copropriété. La loi ALUR du 26 mars 2014 impose aux vendeurs de fournir un nombre considérable de documents qui vont du règlement de copropriété et de l'ensemble de ses modificatifs, du montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente ; des sommes pouvant rester dues par le copropriétaire

vendeur au syndicat des copropriétaires et des sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ; de l'état global des impayés de charges au sein du syndicat ; lorsque le syndicat dispose d'un fonds de travaux, de la quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu, du carnet d'entretien etc. Cette avalanche d'informations, outre qu'elle détourne souvent l'acquéreur des éléments essentiels de son achat, entraîne un surcoût conséquent pour le vendeur (de plusieurs centaines à plusieurs milliers d'euros) et une augmentation conséquente des délais. Malheureusement, le droit de la consommation s'étant emparé du droit immobilier, il semble difficile de faire marche arrière.

**Nous proposons néanmoins de fluidifier la procédure et d'en limiter le coût.**

**Pour cela il pourrait être imposé à toutes les copropriétés de détenir une base de données informatisées qui réunit l'ensemble des informations nécessaires à une vente. Cette base pourrait être consultée par tout candidat acquéreur avec l'accord préalable du vendeur.**

**Les frais de mise en place de cette base de données et de sa mise à jour faisant partie du contrat général du syndic qui pourra se faire rémunérer pour cela.**

**Cela présentera l'avantage d'être rapide et peu coûteux puisque le travail du syndic ne sera réalisé qu'une fois et sera, en outre, mutualisé au niveau de la copropriété.**

**Voeu 3 Pour un rééquilibrage des relations locatives et la création d'un statut du bailleur privé social**

Ce vœu est assurément la poursuite du vœu numéro 1. Pour nombre de propriétaires immobiliers, l'accroissement des contraintes, normes et exigences devient un tracas perpétuel. Dans le même temps, les loyers stagnent. Les taxes foncières quant à elles continuent d'augmenter, représentant presque 20 % des recettes locatives annuelles dans des villes comme Grenoble. Quant à l'IFI, il vient stigmatiser les bailleurs, en les taxant de rentiers...

C'est donc toute la rentabilité locative qui s'érode alors que les contraintes, elles, s'accroissent. La Métro grenobloise réfléchit même à la mise en place d'un observatoire des loyers en vue de la mise en œuvre d'un plafonnement. La mise en œuvre de ces dispositifs a pourtant été invalidée à Lille comme à Paris. Peu à peu, les bailleurs, par effet de lassitude face à ces nouvelles contraintes se détournent du bail d'habitation traditionnel pour lui préférer la location meublée ou la location saisonnière, considérant y trouver

une meilleure rentabilité et des relations plus équilibrées avec les locataires. Mais ce désarroi des bailleurs aura de graves conséquences sociales. Le parc locatif privé est un maillon essentiel du parcours résidentiel. Sa vocation sociale est indéniable et les bailleurs sociaux ne peuvent tout assumer, surtout qu'ils sont également victimes de la vindicte gouvernementale.

**Il est temps d'inventer un véritable statut du bailleur privé social qui dispose d'accompagnement et de réductions d'imposition en contrepartie d'une location à loyers maîtrisés. Pour ces derniers, seront imposées des obligations de maintien en place des locataires.**

**Le dispositif COSSE doit être ouvert à tout le territoire, simplifié et inscrit dans la durée.**

**Pour les autres bailleurs et locataires du parc privé, il faut réécrire le statut du bail d'habitation, afin de rééquilibrer les relations locatives.**