ISÈRE

ISÈRE

Covid : face à la crise, le marché de l'immobilier a bien résisté

Les notaires de l'Isère, en partenariat avec *Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné*, viennent de dévoiler les résultats de leur observatoire de l'immobilier pour 2020. « Le marché a plutôt bien résisté », résume le président de la chambre des notaires.

Après deux années de baisse, les prix sont repartis à la hausse à Grenoble et dans son agglomération. La progression des prix des appartements anciens est assez uniforme. Photo Le DL/Jean-Benoît VIGNY

Comment le marché de l'immobilier s'est-il comporté en 2020 en Isère ? Les données de l'Observatoire des notaires de l'Isère, dévoilées début mai, permettent de répondre à cette question territoire par territoire.

Globalement, en cette année « particulière », retenons que le marché a « plutôt bien résisté », dixit maître Olivier Moine, président de la chambre des notaires de l'Isère. Après une année 2019 particulièrement dynamique, le marché, en volume, a reculé, « de 4 % pour les appartements, 7 % pour les maisons et les terrains ».

+ 6 % pour les maisons

Côté financier, c'est l'inverse. « Concernant les appartements anciens, les prix ont augmenté de + 4,2 % avec des contrastes selon les secteurs. C'est le marché de la maison individuelle qui a été le plus plébiscité avec une évolution des prix à la hausse de 6 % dans le département », détaille maître Moine. Et il souligne que les acheteurs ont, en 2020, « davantage manifesté leur intérêt pour les espaces extérieurs avec balcon, terrasse ou jardin ».

L'immobilier, une valeur refuge

Il conclut : « dans le contexte actuel, l'immobilier reste donc une valeur refuge pour les ménages. […] On se retrouve aujourd'hui avec un marché très tendu, dynamique, avec beaucoup d'acquéreurs et des biens qui se vendent très rapidement ».

➤ Les prix repartent à la hausse à Grenoble et dans son agglomération

Après deux années de baisse, les prix sur le marché grenoblois (Grenoble et son agglomération) repartent à la hausse. « Le prix médian des logements anciens progresse de + 4,3 %, annonce maître Dubreuil, notaire à Grenoble. Dans le même temps, malgré les périodes de confinement, le volume des ventes s'est presque maintenu par rapport à 2019, une année record ». Et le prix des maisons progresse dans toutes les communes de l'agglomération.

Pour la ville de Grenoble, un appartement ancien se négocie, en moyenne à 2 310 €/m² (+ 4,3 %). C'est une moyenne. Dans le quartier de l'Île-Verte, comptez plutôt 2 950 €/m² (+ 10 %), 2 870 €/m² dans l'hypercentre (+ 3,9 %), 2 390 €/m² sur les grands boulevards (+ 5,9 %), 2 100 €/m² (+ 6,1 %) à Capuche, 1 930 €/m² aux Eaux-Claires, 1 480 €/m² au Village olympique et à la Villeneuve ou 1 690 €/m² dans le secteur Alliés-Alpins (- 6,4 %). « La crise a modifié les critères de recherche, les acquéreurs désirent de plus en plus une terrasse et une pièce dédiée au télétravail ».

Dans le reste de l'agglomération, toujours concernant les appartements anciens, les secteurs de Claix et de Varces enregistrent une hausse des prix, + 7,7 % à Claix, + 6,6 % à Varces. « Dans les communes du Pont-de-Claix et d'Échirolles, la hausse des prix est de l'ordre de 6 %, mais sur 5 ans, ils sont encore en fort recul », précise maître Dubreuil. À Seyssinet, Vif et Fontaine, les prix sont relativement stables ou en légère baisse. Mais les prix des maisons progressent fortement dans ces trois communes.

➤ Sud-Grésivaudan, Bièvre et Voironnais : du dynamisme

Pour la maison individuelle, les chiffres font ressortir une hausse des prix de 5,9 % et un volume en baisse d'un peu moins de 15 % pour ce secteur de l'Isère. « Moins de produits, plus d'acquéreurs, il est assez simple de comprendre cette hausse des prix », commente maître Philippe Lintanff, notaire à Saint-Marcellin. « Dans les communes les plus urbaines du secteur, l'évolution de l'indice des prix est limitée : - 0,9 % à Voiron, 0 % Aux Abrets, - 1 % à Saint-Marcellin et - 4,2 % à Rives. Les communes les plus petites, les plus éloignées ou les plus rurales, ont profité de la hausse : + 8,7 % à Saint-André-le-Gaz, + 16,9 % à Vinay, + 12,7 % au Pont-de-Beauvoisin et + 3,9 % à Coublevie ».

Pour les terrains à bâtir, le prix médian recule de 5 % pour les secteurs de Voiron et de Saint-Marcellin, mais le nombre de transactions est en hausse (+12 %). C'est l'inverse dans la Bièvre où le prix est en hausse de 5 % et le nombre de transactions en baisse de 27 %.

Concernant l'habitat collectif maintenant, le prix des appartements anciens dans la Bièvre progresse de 6,2 % « pour un prix médian de 1 500 € le m². Pour Voiron et Saint-Marcellin, la hausse est légèrement inférieure à 4 % pour un prix médian de 1 730 € le m². […] Sans forcément y voir un rejet des centres urbains dû à la crise sanitaire, l'indice des prix montre un attrait pour les "petites" communes : + 15,2 % pour Saint-Marcellin, + 6,3 % pour Rives, + 7,1 % à Voiron et + 13,3 % pour Moirans après une année 2019 où les prix avaient stagné ou diminué dans ces mêmes communes ».

À Voiron, le prix dans l'habitat collectif ancien a progressé de + 7,1 % en 2020. Photo archives Le DL/B.D.

Enfin, concernant les appartements neufs, les ventes sont peu nombreuses sur ces secteurs (4,5 % des ventes de l'Isère). « La différence entre le prix du m² dans le neuf (3 080 € m²) et du m² dans le collectif ancien (1 730 euros le m²) ou même avec le prix du m² d'un terrain à bâtir plus une construction n'incitent pas les acquéreurs à se tourner vers les nouvelles constructions ».

➤ Nord-Isère et Isère rhodanienne : la terre d'accueil des Lyonnais

Le volume des transactions en Nord-Isère et en Isère rhodanienne a reculé de 5 % en 2020. « Il représente tout de même plus de 31 % des transactions du département », souligne maître Jean-Philippe Pauget, notaire à Morestel. Et 7 ventes sur 10 concernent de l'habitat individuel. « Cette année encore, ces deux secteurs géographiques apparaissent comme une terre d'accueil pour les Lyonnais ». Rien de surprenant, puisqu'à prestation équivalente, il faut débourser 2,5 fois plus pour acquérir une maison dans l'agglomération lyonnaise.

« Face à la demande de maisons individuelles, les stocks baissent et donc les prix augmentent, annonce maître Pauget. En quatre ans, en Isère rhodanienne, les prix ont augmenté de plus de 15 %, et de + 14,85 % dans le Nord-Isère sur la même période. Le prix médian d'une maison dans l'Isère rhodanienne est de 240 000 euros, 230 000 euros en Nord-Isère. On revient sur le maximum de 2006. Dans certaines communes, le prix médian est même supérieur à 300 000 euros (Saint-Savin, Charvieu-Chavagneux, Vienne, Péage-de-Roussillon…) ».

Concernant les terrains à bâtir, le volume des transactions a reculé de 12,8 % mais les prix ont augmenté et se situent à 141 €/m² en Isère rhodanienne (+ 16 %), 118 €/m² en Nord-Isère (+ 15 %).

Au niveau des appartements, dans l'ancien, si les prix ont progressé dans ces deux secteurs (pour s'établir en moyenne à 2 050 €/m² en Nord-Isère et à 1 810 €/m² en Isère rhodanienne), le volume des ventes a reculé de 14 % en Nord-Isère et a progressé de 4,5 % dans l'Isère rhodanienne. Dans le neuf, les prix moyens sont de 3 150 €/m² dans le Nord-Isère, 3 630 €/m² en Isère rhodanienne et le volume des ventes a progressé.

➤ Grésivaudan : des prix élevés

Dans la vallée du Grésivaudan, près d'une vente sur deux concerne un appartement ancien (47 % très précisément). Les maisons représentent 30 % des ventes, les logements neufs 15 % et les terrains à bâtir 8 %.

« C'est le secteur, en ce qui concerne les appartements anciens, le plus cher de l'Isère, avec un prix médian au m² de 2 500 €, en légère augmentation cette année de 2,5 % », détaille maître Aurélie Bouvier, notaire à Meylan. « On enregistre, sans surprise, de belles progressions dans le triangle d'or du Grésivaudan : Meylan + 5,1 % (3 050 €/m²), La Tronche + 11,4 % (3 060 €/m), Montbonnot-Saint-Martin + 5 % (3 750 €/m²). Inversement, certaines communes sont à la baisse, sans qu'il faille pour l'instant en tirer des conclusions définitives puisque ces communes étaient à la hausse ces dernières années : Villard-Bonnot : - 7 % (2 020 €/m²)ou Pontcharra : - 9 % (1 880 €/m²)».

Concernant les appartements neufs, le volume comme les prix progressent légèrement par rapport à 2019. « Le Grésivaudan totalise 23 % des parts du marché isérois, ce qui, avec le Nord-Isère, en fait l'un des marchés les plus importants du département ».

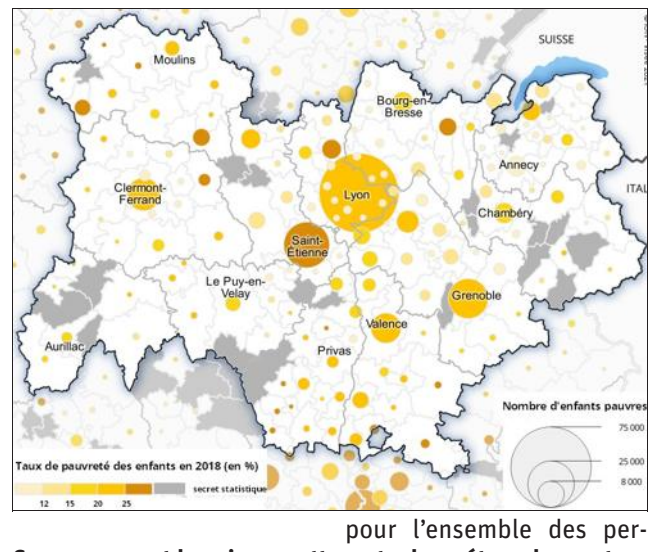
Pour les maisons individuelles, là aussi, on trouve les prix les plus élevés du département avec un prix médian de 335 500 €, en progression de 2,2 %. « Les ventes de maisons de prestige, dépassant 1 million d'euros, restent, comme par le passé, très exceptionnelles », commente maître Bouvier.

Enfin, le terrain à bâtir est très rare sur ce secteur. Le volume de vente de ce type de bien a légèrement reculé. Le prix médian au m² est en baisse de presque 15 % à 220 € avec un prix médian par vente à 144 220 €.

➤ En montagne aussi, les prix grimpent

« Les prix sont globalement à la hausse dans toutes les stations, annonce maître Aurélie Bouvier, notaire à Meylan. Il est encore trop tôt pour tirer les conséquences de la crise de la Covid sur ce marché mais il est certain que la neige ne suffit plus à attirer les gens en station, et que le modèle économique de ces villages doit se réinventer pour assurer la pérennité du marché ». Le marché est dominé par les ventes de biens de petite taille. Le prix médian d'un studio à l'Alpe d'Huez est de 133 000 euros, il est de 55 000 euros à Chamrousse.

SOCIÉTÉ



Comme on peut le voir sur cette carte, les métropoles sont particulièrement touchées par un taux de pauvreté élevé des enfants. Document Insee

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Près d'un enfant sur cinq est touché par la pauvreté

En Auvergne-Rhône-Alpes, 310 500 enfants vivaient sous le seuil de pauvreté en 2018, c'est-à-dire dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur à 1 087 euros par mois. C'est ce qui ressort de la dernière enquête de l'Insee sur le sujet. "Ces taux de pauvreté étaient identiques en 2014, même s'ils ont fluctué entre 2014 et 2018. Le taux de pauvreté des enfants est notamment en hausse par rapport à 2017 (+ 0,3 point et + 0,2 point pour l'ensemble des personnes). Cela s'explique en partie par certaines évolutions de la législation affectant le niveau de vie des plus modestes (gel du barème et baisse des aides au logement, réforme de la prestation d'accueil du jeune enfant). Toutefois, le taux de pauvreté régional reste en deçà du taux national (14,6 %) y compris pour les enfants (21,3 %)", résume l'Insee dans son étude.

Les enfants vivant dans les métropoles sont particulièrement touchés. La pauvreté touche 28,8 % des enfants dans celle de Saint-Étienne, 24,6 % à Clermont-Ferrand, 24,5 % à Lyon et 21,1 % à Grenoble…

NOMINATION

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Un nouveau président pour le Conseil régional de l'ordre des géomètres-experts

Le Conseil régional de l'ordre des géomètres-experts vient de renouveler un tiers de ses élus ainsi que sa gouvernance et de désigner Jean Perrillat à sa tête.

Ce Haut-Savoyard, qui succède à Stéphane Carde, prendra ses fonctions le 15 juin prochain.

Le Conseil régional de l'ordre des géomètres-experts est, entre autres, chargé de veiller au respect de la déontologie et des règles de l'art des 249 géomètres-experts que compte la région.

Photo Conseil régional de l'ordre des géomètres-experts.

VOTEZ SUR LEDAUPHINE.COM

ISÈRE

Votez pour choisir le sujet de notre prochaine enquête

La rédaction sud-iséroise relance son dispositif de journalisme participatif. Chaque mois, nous vous proposerons de voter pour choisir le sujet de notre prochaine enquête dans le sud du département. Vous avez jusqu'au 23 mai, 20 heures, pour vous prononcer en votant sur notre site internet, ledauphine.com

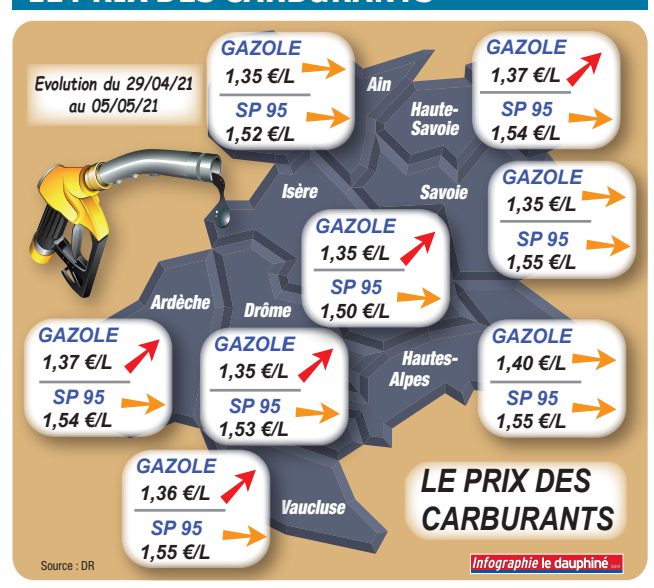
Voici les trois sujets proposés :

➤ Comment sauver les petits commerces dans les petites communes ?

➤ Quels sont les meilleurs trucs et astuces à faire au quotidien pour dépenser moins d'énergie dans votre maison ?

➤ Peut-on manger isérois et moins cher ?

LE PRIX DES CARBURANTS



ISS03 - V1