

PASSEZ À l'acte!

conseils 100% authentiques


Notaires
de France

   
www.passezalacte.com



HAUTES-ALPES - NOTAIRES DRÔME - ISÈRE

Immobilier:
1^{er} bilan
2021

CHIFFRES

Isère : les chiffres
par secteur, 1^{er} bilan

INTERVIEW

Olivier Gonnet,
Président du conseil
régional des notaires

EN BREF

Achats immobiliers,
Conseils en bref



« Le marché immobilier pour l'année 2021 se caractérise à la fois par des volumes de ventes historiques et par la continuation de la hausse des prix (+ 5,1 % pour les appartements et + 6,5 % pour les maisons, dans l'ancien). Nous constatons donc plus particulièrement la poursuite de la dynamique pour le marché de la maison individuelle avec des acquéreurs à la recherche d'extérieur. Le déficit de l'offre des biens à vendre par rapport aux nombreux candidats à l'acquisition immobilière a fortement tendu le marché. Cette situation a eu pour effet d'imposer aux acquéreurs une réactivité pour leur prise de décision.

A cette hausse de prix, s'est combinée sur un an une augmentation en Isère de 20 % du volume du marché de l'ancien (maisons et appartements), suivant la tendance du marché national ».

Olivier Moine, président de la Chambre des notaires de l'Isère.



ÉVOLUTION DES VENTES

Isère
+15%

sur un an, tous biens confondus



TERRAINS À BÂTIR

90 000€
+1,1%

Le prix de vente médian

TERRAINS À BÂTIR

GRENOBLE SUD

150 000€
-6,3%

ISÈRE RHODANIENNE

94 000€
-1,1%

NORD ISÈRE

89 000€
+7,8%

VOIRONNAIS SAINT-MARCELLIN

73 400€
-2,1%

Les prix de vente médian par secteur



APPARTEMENTS ANCIENS

2 230€
+5,1%

Les prix au m² médians

APPARTEMENTS ANCIENS

GRENOBLE

2 380€
+4,4%

GRENOBLE NORD

2 070€
+2,5%

GRENOBLE SUD

2 010€
+4,5%

GRENOBLE GRÉSIVAUDAN

2 590€
+4,5%

NORD ISÈRE

2 070€
+3,4%

ISÈRE RHODANIENNE

1 870€
+3,8%

VOIRONNAIS SAINT-MARCELLIN

1 790€
+3,2%

MASSIF DE L'OISANS SUD-DAUPHINÉ

3 830€
+6,6%

Les prix au m² médians par secteur



MAISONS ANCIENNES

245 000€
+6,5%

Les prix de vente médians

MAISONS ANCIENNES

NORD ISÈRE

240 000€
+6,5%

VOIRONNAIS SAINT-MARCELLIN

220 000€
+4,4%

ISÈRE RHODANIENNE

244 000€
+6,2%

LA BIÈVRE

190 000€
+5,6%

GRENOBLE NORD

335 300€
+4,8%

GRENOBLE GRÉSIVAUDAN

348 500€
+2,2%

GRENOBLE SUD

307 500€
+4,2%

Les prix de vente médians par secteur

Interview OLIVIER GONNET

Président du conseil régional des notaires.

« Le marché est resté dynamique même pendant le confinement »

Élu à la tête du conseil régional des notaires de la cour d'appel de Grenoble, Olivier Gonnet reste confiant sur la solidité du marché de l'immobilier.



Durant la crise sanitaire et les confinements, nombreux ont été les citoyens à vouloir changer de mode de vie. Cela a-t-il été visible dans les études?

O.G.: En effet, nous avons pu observer une modification de la demande, le chiffre le plus significatif est sans aucun doute la stabilité des prix constatée à Paris alors que le prix de l'immobilier en province poursuit son augmentation. Mais ce phénomène se tasse. J'ai le sentiment que ceux qui souhaitent réaliser ce changement l'ont fait. Si le phénomène se maintient, cela restera marginal, localisé dans les grandes couronnes des métropoles.

Certains secteurs d'activité ont dû faire face à une grosse reprise d'activité après les mois de confinement. L'activité immobilière en a-t-elle fait partie?

O.G.: La situation a été plutôt surprenante. En premier lieu, et malgré le confinement nous avons vu que le marché est resté dynamique. Il n'y a pas eu d'effondrement du marché. Même pendant le confinement des compromis de vente ont été réalisés par visio après des visites de biens

faites par « Skype ». À la sortie des confinements le marché est resté fluide avec un volume de transactions important.

Qu'en est-il désormais? Le marché reste-t-il sur cette lancée?

O.G.: Non, nous assistons désormais à une raréfaction des vendeurs, notamment ceux qui cherchent, à l'issue de leur vente, à se reloger dans un bien plus grand. Cette situation est liée au manque de biens à racheter et à l'augmentation des prix. À ce titre, nous avons pu constater une augmentation de 7% de l'indice des prix sur les douze derniers mois. Une augmentation qui a longtemps été amortie par la baisse des taux bancaires. C'est moins le cas désormais.

Cela signifie-t-il que le marché pourrait se contracter?

O.G.: À mon sens, le marché immobilier est sain. Je ne vois pas d'éclatement de la bulle immobilière à court terme. Si l'on observe une raréfaction de biens à la vente, liée à la pénurie de certains types de bien et de l'augmentation des taux, une

autre catégorie d'acheteurs conserve un fort pouvoir d'achat. Il s'agit des jeunes retraités. Ceux-ci recherchent la plupart du temps des biens moins grands et/ou dans des zones où les prix sont plus faibles. Ils sont alors en position de faire grimper les prix.

Le Conseil régional regroupe trois départements alpins (Isère, Hautes-Alpes et Drôme), l'immobilier de montagne a-t-il une trajectoire particulière?

O.G.: Non, pas de façon notable. En revanche, la réglementation sur l'immobilier locatif pour les biens les moins bien classés par le diagnostic de performance énergétique (DPE) va avoir un impact. Le froid en altitude rend difficile un bon classement sur le DPE, or nous savons que la location sera rendue plus difficile pour les logements classés G (extrêmement peu performants) dès 2023 ou encore classés F dès 2028 (très peu performants). Cela va nécessairement entraîner une baisse des tarifs. L'acheteur se retrouvant dans l'obligation d'effectuer des travaux avant de pouvoir mettre le bien en location.



CONSEILS EN BREF

À quoi correspondent les "frais de notaire" ?

Les frais d'acte, appelés communément "frais de notaire" sont constitués des émoluments et débours du notaire d'une part, et des taxes fiscales d'autre part.

Ces taxes (locales et nationales) représentent le plus gros pourcentage des frais d'acte, la part des frais rémunérant le travail du notaire n'étant de l'ordre que de 1 % du prix de vente environ.

Les débours du notaire désignent les sommes acquittées par ce dernier pour le compte de son client, pour le paiement de toutes les pièces obligatoires à la constitution du dossier (cadastre, état civil, états hypothécaires, pièces d'urbanisme etc...).

Les émoluments du notaire quant à eux représentent la rémunération du notaire pour la préparation, la rédaction de l'acte authentique ainsi que l'exécution des formalités préalables ou postérieures à l'acte. Ils sont tarifés et fixés par décret ministériel. Ils sont donc identiques chez tous les notaires en France.

Je vends ma maison que j'ai quittée il y a plusieurs mois, devrai-je payer de l'impôt sur la plus-value ?

La vente de la résidence principale est exonérée d'impôt sur la plus-value. Il faut en

principe que le logement constitue votre résidence principale au jour de la vente. Si vous avez quitté votre logement avant, vous pourrez malgré tout être exonéré d'impôt si trois conditions sont réunies : le bien était votre résidence principale lors de sa mise en vente ; vous ne l'avez pas loué depuis votre départ ; le délai depuis la mise en vente est "normal" ; l'administration fiscale considère qu'un délai d'un an est normal ; au-delà attendez-vous à devoir quelques explications au fisc.

Les frais d'agence sont-ils à la charge de l'acheteur ou du vendeur ?

Tout dépend de ce qui a été prévu dans le mandat de vente proposé par l'agence. Si les frais d'agence sont à la charge du vendeur, les frais d'acte sont calculés sur la base du prix + commission agence (ex : prix 110 000 € + 10 000 € commission ; base de calcul des frais d'acte : 120 000 €). Pour le vendeur, la mise à sa charge de la commission peut être arrangeant si celui-ci est par exemple redevable d'un impôt de plus-value, car cette commission peut être déductible et diminuer un peu la base imposable.

Si les frais d'agence sont à la charge de l'acquéreur, les frais d'acte sont moins élevés puisque calculés sur la base du prix (soit sur 110 000 € dans l'exemple). Pour l'acquéreur, la mise à sa charge de la commission peut être intéressante puisqu'il ne paiera pas de frais d'achat sur la commission.

En résumé, c'est dans le mandat de vente que tout se joue !

Puis-je souscrire une assurance de mon prêt en cas de problème de santé ?

Pour être assuré, il faut remplir un questionnaire de santé qui permettra au service médical



de l'assureur d'apprécier le profil santé du futur assuré. Même si son formalisme est simplifié, il demeure néanmoins crucial et doit être rempli en parfaite honnêteté. En cas de fausses déclarations, l'assureur peut annuler la couverture ou se retourner contre vous. Grâce à l'entrée en vigueur en 2007 de la convention AERAS (S'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé) l'accès à une bonne assurance pour les personnes ayant eu un grave problème de santé a été facilité.

En copropriété, qui doit payer les travaux décidés et votés en AG mais non encore appelés lors de la vente ?

C'est la date d'exigibilité des travaux qui conditionne la prise en charge par le vendeur ou l'acquéreur c'est-à-dire au moment des appels de fonds par le syndic. En effet, le syndic s'adressera à celui qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité de la facture. C'est pourquoi il est plus équitable, en cas de vente, de prévoir une convention dérogatoire entre le vendeur et l'acquéreur, afin de mettre les travaux à la charge de celui qui les a votés, sans considération de la date d'exigibilité. Le notaire fera donc régler par le vendeur à l'acquéreur, par anticipation, les sommes dues au titre de ces travaux dont le coût ne sera exigible qu'après la signature de l'acte de vente. Le montant sera transmis au notaire par le syndic dans un document appelé "état daté".

Hors-série édité par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes

Directeur de la publication :
M. Le Président du Conseil régional des notaires
10 rue Jean Moulin - 38180 SEYSSINS
© Photo : Adobe Stock, Michel Battaglia, Freepik

