

Immobilier : toujours à la hausse malgré quelques correctifs

Les chiffres des notaires de l'Isère, récemment dévoilés, confirment l'excellente forme du marché de l'immobilier dans notre département. En 2021, les prix des appartements ont progressé de près de 6 %, ceux des maisons de 6,4 %. Le nombre de transactions a bondi de 19,5 %.

Les notaires de l'Isère, en partenariat avec *Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné*, viennent de présenter les statistiques iséroises du marché immobilier pour 2021. « Comme au niveau national, le marché isérois se caractérise, en 2021, par une hausse du volume de vente tous biens confondus et par une hausse des prix », résume M^e Olivier Moine, président de la Chambre départementale des notaires. Il ajoute : « Comme en 2020, la hausse des prix est plus importante sur les maisons que sur les appartements, respectivement + 6,4 % contre +5,9 %, les acquéreurs étant toujours à la recherche d'un extérieur. » L'âge moyen des acheteurs est de 42 ans dans l'ancien, de 48 ans dans le neuf.

À Grenoble

Dans la capitale du Dauphiné, le prix des appartements anciens a progressé l'an dernier de 4,2 %, autant qu'en 2020, avec un prix



À Saint-Martin-d'Hères, le prix du m² dans l'habitat collectif ancien est resté stable en 2021. Archives photo Le DL/Sophie RODRIGUEZ

médian au-dessus de 2 400 €/m². « Par rapport aux augmentations constatées dans d'autres villes de la région comme Chambéry, Annecy ou Lyon, à Grenoble la hausse est contenue », assure M^e Clément Dubreuil. Quartier par quartier, on passe de 3 230 €/m² à Europole-CEA et 2 960 €/m² dans l'hypercentre à 1 600 €/m² à Villeneuve-VO ou 1 880 €/m² à Alliés-Alpins. Les prix augmentent dans tous les quartiers, hormis à Teisseire (-5,5 %, 1 840 €/m²) et à l'Île Verte (-3,2 %, 2 860 €/m²). M^e Clément Dubreuil analyse ces baisses comme

« de simples correctifs après une forte hausse en 2020 ».

Du côté des appartements neufs, la hausse est de 8,2 % avec un prix médian de 4 320 €/m². Quant aux maisons anciennes, les prix reculent de 2 % avec un prix médian de 345 000 euros par dossier.

Dans l'agglomération grenobloise

« L'année 2021 illustre à nouveau le désir des Français de s'éloigner des centres-villes », constate M^e Clément Dubreuil. On note ainsi une hausse des maisons anciennes sur presque

toutes les communes avec notamment une hausse des prix de 15 % à Claix, à peine moins à Saint-Égrève, supérieure à 10 % à Sassenage ou encore Saint-Martin-d'Hères.

Le prix des appartements anciens augmente dans la majorité des communes de l'aire grenobloise. On constate tout de même une stabilité à Vercors-Allières-et-Risset, à Claix, Saint-Martin-d'Hères ou encore Seyssinet-Pariset. « On remarque là aussi des correctifs, souligne M^e Dubreuil, avec un bond des prix de 13,6 % à Eybens qui

vient corriger un recul de 5,6 points en 2020. Idem à Voireppe. À l'inverse, si à Sassenage les prix avaient progressé de 19,6 % en 2020, ils ont diminué de 6,3 % en 2021. De même pour Échirolles malgré des disparités selon les quartiers ».

Dans le Grésivaudan

Rien de surprenant concernant le Grésivaudan, analyse M^e Aurélie Bouvier, puisqu'on constate « comme les années précédentes, une hausse des volumes de vente et des prix, confirmant la forte attractivité de ce territoire où se conjuguent une activité économique intense et à forte valeur ajoutée avec un cadre de vie très agréable ». Sur ce territoire, une vente sur deux concerne un appartement ancien. Les prix progressent de 5,7 % avec un prix médian à 2 630 €/m². À remarquer, la forte hausse à Villard-Bonnot (+11,9 %, pour un prix médian de 2 380 €/m²) et la baisse à Domène (-9,9 %, 2 070 €/m²). « Là encore, il s'agit sans doute de corrections par rapport à 2020, à confirmer cette année », précise M^e Bouvier. « Du côté des maisons, le Grésivaudan reste encore une fois le secteur le plus cher de l'Isère avec un prix médian de 360 000 €, en progression par rapport à l'an passé (+7,2 %). »

Matthieu ESTRANGIN

Le Nord-Isère dopé par Lyon

Le Nord-Isère et l'Isère rhodanienne « sont dopés par les prix excessivement élevés du côté de Lyon, prévient M^e Jean-Philippe Pauget. Le volume des transactions est en hausse de 7,55 % alors même que nous pensions le marché épuisé, avec un marché orienté vers l'habitat individuel », le collectif ne représentant qu'une vente sur trois.

Plus on se rapproche de Lyon, plus les villes sont attractives et les prix en progression. Pour une maison individuelle, « le prix médian en Isère rhodanienne atteint la barre des 250 000 €, soit une augmentation de 10 000 € sur un an, de 20 % sur 5 ans. Le Nord-Isère frôle aussi les 250 000 €, soit une hausse de plus de 24 % sur 5 ans. »

Du côté de l'habitat collectif, dans l'ancien, les prix augmentent de 3 % dans le Nord-Isère (prix médian à 2 100 €/m²) et de 6,2 % dans l'Isère rhodanienne (prix médian 1 940 €/m²). Dans le neuf, les prix augmentent de 3,9 % dans le Nord-Isère (3 300 €/m²) et reculent légèrement dans l'Isère rhodanienne (-1,3 % à 3 600 €/m²).



Dans le centre de Vienne, le prix des appartements dans l'ancien a progressé l'an dernier de 8,6 %, de 15,5 % sur Vienne-Estrensin. Archives photo Le DL/Mona BLANCHET

Et dans l'agglomération lyonnaise : où acheter un T3 neuf à moins de 300 000 € ?

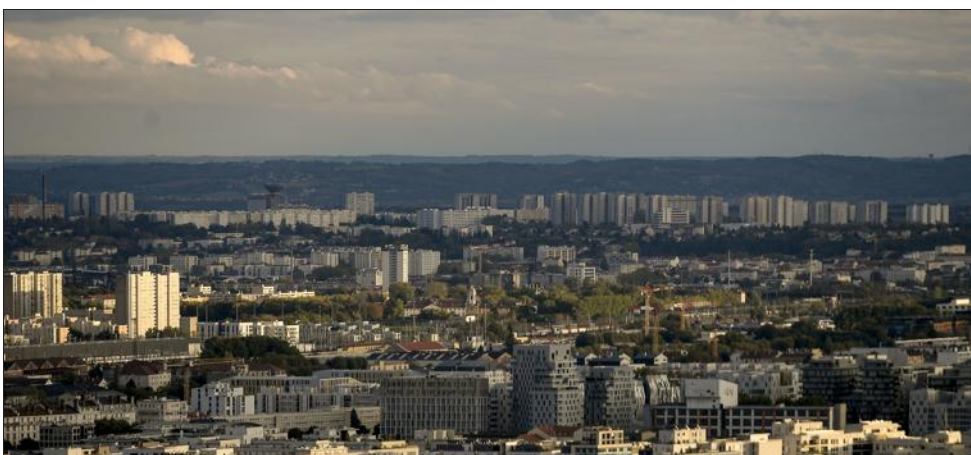
Parmi tous les appartements neufs vendus en 2021 dans la région lyonnaise, près de 40 % étaient des trois-pièces. Soit un logement avec deux chambres, typiquement adapté aux couples avec un, voire deux enfants. Cela en fait donc la typologie de logements la plus recherchée par les Lyonnais qui doivent, d'année en année, acheter ces T3 neufs de plus en plus chers.

En effet, le prix moyen du mètre carré neuf, dans la métropole de Lyon, a grimpé de 12 % entre 2019 et 2021, s'établissant à 5 262 €/m², selon la Fédération des promoteurs immobiliers de la région lyonnaise. À Lyon intramuros, le prix moyen du mètre carré neuf atteint même 6 146 €/m² (+8 %).

Pour acheter un T3, il faut désormais un budget moyen de 365 700 € à Lyon, de 292 600 € dans le reste de la métropole de Lyon et de 249 500 € dans le département du Rhône. Ainsi, pour trouver un T3 neuf à moins de 350 000 €, c'est principalement dans l'Est lyonnais que les acquéreurs trouveront leur bonheur.

Vaulx-en-Velin

Peu de programmes sont en cours de commercialisation à Vaulx-en-Velin. Mais les T3 sont proposés à un tarif attractif. Selon les notaires du Rhône, ceux-



Vénissieux est l'une des villes de la Métropole où les prix de l'immobilier neuf sont les moins chers. Photo d'illustration Le Progrès/Maxime JEGAT

ci se sont négociés au prix de 4 120 €/m² en 2021. Si la valeur de l'immobilier a longtemps souffert de l'image de banlieue de Vaulx-en-Velin, celle-ci tend à s'évaporer à mesure que la métropole de Lyon grandit à l'est. D'ailleurs, dans la ZAC du Mas du Taureau, 1 300 nouveaux logements doivent sortir de terre d'ici à 2025. Actuellement, parmi les quelques programmes en vente dans la commune, on trouve des T3 neufs aussi bien à partir de 199 000 € dans le programme Carré Vaulx à Vaulx Village, au nord du Rhône... qu'à partir de 299 000 € dans le programme Sat'In rue Romain-Rolland, au sud du Rhône.

Rillieux-la-Pape

Avec un prix par mètre carré de seulement 3 490 € pour un T3 neuf, l'offre de Rillieux-la-Pape est attractive.

Grâce à un important projet de renouvellement urbain, cette ville de 30 000 habitants est de plus en plus agréable à vivre. La municipalité a même pour ambition de faciliter la construction de 2 000 logements d'ici à 2026.

Quatre secteurs ont été ciblés afin de proposer une nouvelle offre de logements : le centre-ville/Le Bottet ; Alagniers/Mont Blanc et les Balcons de Sermenaz/Velette. D'ici à 2023, plus de 800 logements seront sortis de terre. Parmi les programmes

Autour de Voiron, l'engouement pour le périurbain

« L'analyse du marché de l'immobilier 2021 pour les secteurs Voiron, Saint-Marcellin et Bièvre illustre l'engouement des acquéreurs pour le périurbain, les villes de moyenne importance et la campagne, explique M^e Philippe Lintanf. [...] En 2021, le secteur Voiron/Saint-Marcellin a connu une progression du volume des ventes d'environ 19 % accompagnée d'une augmentation du prix médian d'environ 6 %, résultat de l'attraction des acquéreurs vers ce secteur mi-urbain, mi-rural ».

Le prix médian du m² dans le collectif ancien est de 1 840 € (+5,5 %) dans le secteur Voironnais/Sud Grésivaudan avec, évidemment des disparités dans les prix comme dans les évolutions. Ainsi, on dépasse les 2 000 €/m² à Voiron (+10,8 %) et on repasse sous les 1 600 €/m² à Saint-Marcellin (-7,2 %). Dans la Bièvre, le prix du m² recule de 9,5 % à 1 400 €.

Le prix des maisons anciennes augmente dans le Voironnais/Saint-Marcellin (+7,1 %, prix médian 226 600 euros). « Dans le secteur de la Bièvre, plus rural, l'habitat individuel reste sur un prix médian inférieur à 200 000 € mais ce prix a augmenté de plus de 8,1 %, après une relative stagnation en 2020 », précise M^e Lintanf.

taires du Rhône, un budget médian de 3 980 €/m² est nécessaire pour s'offrir un appartement de trois pièces à Vénissieux. Icade Promotion propose encore des T3 à partir de 263 500 € dans son programme Pure-Parilly sur le site du Puisoz. Citons aussi ce programme de Diagonale dans le quartier Moulin à Vent, où les T3 sont mis en vente à partir de 270 000 €, ou celui de Cogedim, Irisea, le long du boulevard Ambroise-Croizat, à partir de 251 500 €.

Décines-Charpieu

Grâce à sa desserte en transport par le tram T3 ou encore l'implantation du Groupama Stadium, le marché immobilier de Décines-Charpieu ne cesse de prendre de la valeur. Ici, en 2021, le mètre carré a grimpé de 3,7 % dans le neuf et de 10,4 % dans l'ancien. À Décines, il faudrait débours en moyenne 275 000 € pour un T3 neuf.

L'essentiel des programmes neufs en cours sort de terre de part et d'autre de l'avenue Jean-Jaurès. Pour un trois-pièces neuf, comptez à partir de 235 000 € dans le programme Villa Nova (Promogim), 251 000 € dans le programme Ambition (L & G Groupe) ou encore 291 000 € dans l'Allée de Louise (6ème Sens Promotion).

L'ISLE-D'ABEAU

Le Nord-Isère vaut bien un salon de l'immobilier



Acheter, louer, faire construire, aménager, rénover : l'immobilier est une source inépuisable de projets. Archives photo Le DL/Sylvain MUSCICO

Le Dauphiné libéré organise une nouvelle édition du salon de l'immobilier du Nord-Isère, du vendredi 1^{er} au dimanche 3 avril, au Bacchus Events à L'Isle-d'Abeau.

Dix-neuf exposants seront présents au salon de l'immobilier du Nord-Isère qui débutera ce vendredi 1^{er} avril au Bacchus Events de L'Isle-d'Abeau. Parmi eux, des constructeurs de maisons individuelles : Maisons Elytis, Créa Concept, Top Duo, Maisons Axial, Demeures caladoises et les Constructions régionales. Mais aussi les enseignes Mondial Stores, Cuisines Venidom, le Crédit agricole immobilier promotion, AST Group, Chanut promotion, Promotion 2000, Avicap Bourgoin, Les Démeilleurs bretons, Carrel énergies, Singer, Cafpi, Batigimm et Century 21.

Dans le Nord-Isère, le marché de l'immobilier affiche un dyna-

misme qui ne se dément pas. Il est notamment porté par les nombreux acheteurs en provenance de la région lyonnaise, qui cherchent un cadre de vie agréable après les deux dernières années marquées par les confinements. En Isère, la maison individuelle apparaît comme le bien « vedette » avec une augmentation de 20 % du volume des ventes de maisons anciennes pour dépasser les 10 000 ventes conclues entre le 1^{er} septembre 2020 et le 31 août 2021. L'appartement ancien, lui aussi, reste plébiscité avec plus de 12 500 ventes sur la même période.

Les visiteurs du salon pourront échanger avec les professionnels présents et ainsi obtenir des conseils pour mener à bien leurs projets.

Vendredi 1^{er} avril de 14 à 19 heures, samedi 2 et dimanche 3 avril de 10 à 19 heures au Bacchus Events, 64, rue du Creuzat à L'Isle-d'Abeau. Entrée gratuite.

SPORTS D'HIVER



Le domaine des Deux Alpes sera ouvert jusqu'au 1^{er} mai. Photo Le DL/Benoît LAGNEUX

ISÈRE

Les dates de fermeture des stations de ski

La saison hivernale touche à sa fin pour les stations de ski. Les dates de fermeture sont indiquées par les stations et offices de tourisme, sous réserve d'un enneigement suffisant. Il est donc conseillé de consulter les sites internet des domaines.

■ Belledonne

> Chamrousse, lundi 18 avril.
> Les Sept Laux, dimanche 3 avril.
> Le Collet d'Alleverd, dimanche 3 avril.

■ Vercors

> Villard-de-Lans/Corrençon, lundi 18 avril.
> Autrans-Méaudre, déjà fermé.
> Lans-en-Vercors, déjà fermé.

■ Chartreuse

> Le Col de Porte, déjà fermé.
> Le Sappey-en-Chartreuse, jeudi 31 mars.

■ Oisans

> Les Deux-Alpes, vendredi 1^{er} mai.
> L'Alpe d'Huez, dimanche 24 avril.
> Auris-en-Oisans, lundi 18 avril.
> Oz-en-Oisans, dimanche 24 avril.
> Vaujany, vendredi 22 avril.
> Villard-Reculas, samedi 23 avril (avec ouverture partielle entre le 16 et le 23 avril).
> La Grave, dimanche 1^{er} mai.

EXPOSITION INTERNATIONALE

NORD-ISÈRE | PARIS Trois ambassadeurs du Nord-Isère au salon des matériaux composites

Favoriser la croissance et la promotion de l'industrie des matériaux composites, tel est l'objectif de l'exposition internationale JEC World. Du 3 au 5 mai, plus de 1 250 exposants se retrouveront à Paris Nord Villepinte. Parmi ceux-ci, cinq entreprises iséroises (sur 45 de la région AuRA) dont trois du Nord-Isère. Ainsi, les savoir-faire et les nouveautés en matière d'usinage à commandes numériques (CMG/Les Avenir-Veyrins-Thuellin), de matériaux bi-composants de type cartouches et mélanges à usage industriel (SETE MIP SAS/Bonnefamille), ou encore de textiles techniques (Porcher Industries/Écluse-Badinères) seront présentés à près de 43 000 visiteurs professionnels.



Porcher Industries fabrique des textiles techniques alliant fibre et chimie à Écluse-Badinères. Archives photo Le DL/V.W.