

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DES NOTAIRES DE L'ISERE

Analyse du marché immobilier de l'année 2021

« L'IMMO EN VUE »- L'EVENEMENT IMMOBILIER
En partenariat avec les Affiches de Grenoble et du Dauphiné
24 mars 2022

*** SOMMAIRE ***

INTRODUCTION page 2
*par Me Olivier MOINE, président de la chambre des notaires de l'Isère
notaire à St Georges d'Espéranche*

ANALYSE PAR SECTEURS

GRENOBLE ET AGGLOMERATION..... page 2
par Me Clément Dubreuil, notaire à Grenoble

GRENOBLE GRESIVAUDAN, VALLEE DU GRESIVAUDAN..... page 5
par Me Aurélie Bouvier, notaire à Meylan,

IMMOBILIER DE MONTAGE..... page 9
par Me Aurélie Bouvier, notaire à Meylan

VOIRONNAIS – SAINT MARCELLIN – LA BIEVRE.....page 10
par Me Philippe Lintanff, notaire St Marcellin

NORD ISERE – ISERE RHODANIENNEpage 15
par Me Jean-Philippe Pauget, notaire à Morestel

La proposition de l'Observatoire de l'immobilier page 17
Une performance énergétique pour tous

Les tendances départementales

Olivier MOINE, Président de la Chambre des notaires de l'Isère

Comme au niveau national, le marché immobilier en Isère pour l'année 2021 se caractérise à la fois par des volumes de mutation historique et par la continuation de la hausse des prix. Au niveau national, ce sont environ 1.200.000 transactions dans l'ancien sur l'année, soit une hausse des mutations de 17,5 % sur une année.

Notre département est un secteur attractif, tant par son cadre de vie que son activité économique.

Cette année, nombreux sont les acquéreurs qui ont accéléré la concrétisation de leur projet immobilier, toujours dans un contexte avec des taux d'intérêt bas.

Le déficit de l'offre de 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.

Comme en 2020, en 2021, nous avons continué à assister à une hausse plus importante des prix des maisons que des appartements avec toujours cette recherche d'un espace extérieur et ce depuis les confinements. Ainsi le prix médian des appartements dans l'ancien a augmenté en Isère sur 1 an de + 5,9 %, pour s'établir à 2280 €/m², tandis que celui des maisons anciennes a progressé en moyenne de + 6,4 %, avec des augmentations beaucoup plus importantes sur certains secteurs. Ainsi, nous pouvons même constater certaines progressions de près de 15 %.

Le prix médian d'un logement ancien en Isère s'établit désormais à environ 132.000 € pour un appartement et à 250.000 € pour une maison.

***** ANALYSE DES NOTAIRES PAR SECTEURS *****

Grenoble et agglomération

Clément Dubreuil, notaire

Ville de Grenoble

La progression des prix continue.

Dans l'ancien, la hausse est identique à celle de 2020 : les prix médians des appartements anciens ont augmenté de 4,3% à GRENoble.

Par comparaison, le prix moyen des logements anciens de province a progressé de 7%.

Pour les villes proches de GRENoble, on notera une hausse des prix de 7% à CHAMBERY et 8,2% à ANNECY. Idem pour LYON, avec une progression à 2 chiffres pour certains quartiers.

La hausse des prix GRENOBLOIS reste contenue et c'est tant mieux.

Les quartiers les plus chers restent dans l'ordre l'hyper centre, l'île verte et le secteur Berriat avec des prix médians de 2.700 à 3.000 euros du mètre carré.

On remarquera néanmoins que la forte hausse des prix remarquée dans le quartier de l'île verte en 2020 a été corrigée par une baisse de 3,2% en 2021. Dans l'hyper centre, la hausse de 3.3% est contenue. Alors que Berriat confirme sa dynamique, les prix y progressant de près de 8%.

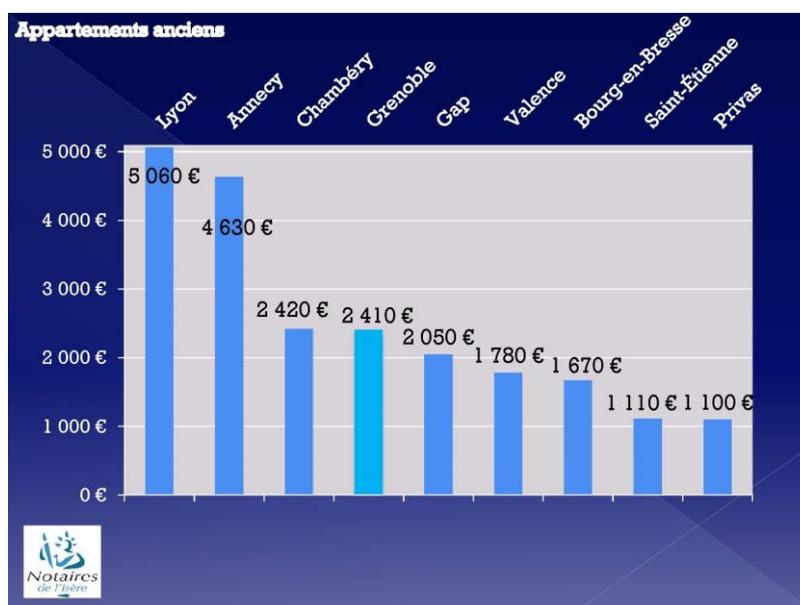
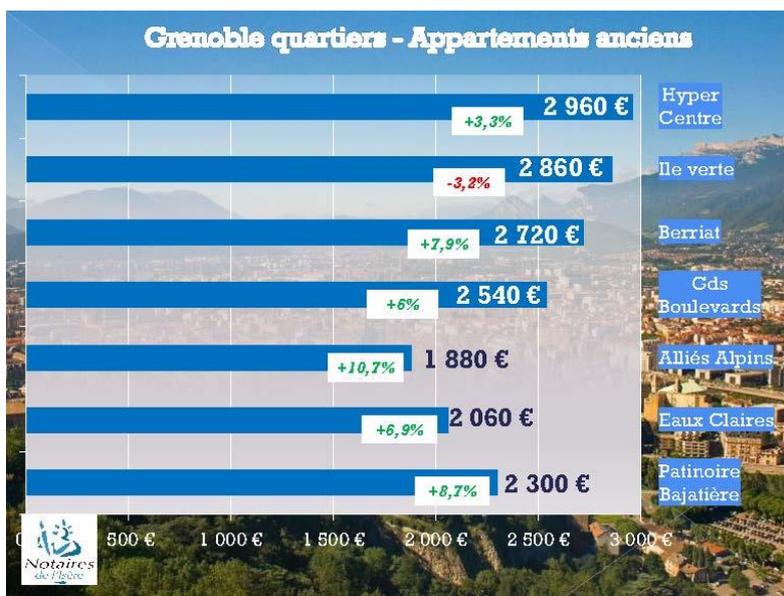
A proximité immédiate de ces quartiers, les Boulevards continuent leur ascension avec une hausse de 6% identique à l'année précédente. Le prix médian observé s'élève à 2540 euros du mètre carré assez proche des quartiers les plus recherchés.

Mais, ce sont dans les quartiers alentours, plus abordables, que les prix augmentent le plus significativement. Ainsi, le secteur des Alliés progresse de 10,7%, les eaux claires de 6,9%, Bajatière-Patinoire de 8,7%. Dans ces quartiers, les prix des appartements anciens oscillent entre 1.880 euros et 2.300 euros du mètre carré.

Leur attractivité pourra s'expliquer par leur prix qui restent plus accessibles.

Si l'on ajoute à cette augmentation des prix un nombre de transaction en progression de 10%, l'attractivité de l'immobilier se confirme en 2021.

Globalement, l'ensemble des quartiers de GRENOBLE progressent à l'exception de l'île verte, comme nous l'avons dit et le quartier TEISSEIRE (-5.5%), deux quartiers qui avaient très fortement augmenté en 2020 (+18.5% pour teisseire).



Agglomération de Grenoble

Dans l'agglomération grenobloise, on remarque une correction du marché.

Certains secteurs ayant fortement progressé en 2020 voient leur prix se contracter.

Pour preuve Eybens ayant vu diminuer ses prix de 5.6% en 2020 constate une progression de 13.6% en 2021. Seyssins et Voreppe sont sensiblement dans la même situation.

A l'inverse, si Sassenage avait progressé de 19.6% en 2020, ses prix diminuent de 6.3% en 2021. De même pour Echirolles.

Difficile d'en tirer des conclusions nettes.

Néanmoins, on peut constater plus globalement que le nord de l'agglomération semble peiner à progresser, l'accès par le Nord au centre de Grenoble étant certainement l'une des raisons avancées.

A l'inverse, on ne pourra que confirmer l'engouement depuis 2020 pour le secteur du Sud de GRENOBLE avec des villes comme Varcès, Vif, Eybens ou Claix voire Seyssins plus au nord.

Peut-être certains des acquéreurs souhaitant se mettre au vert découvrent ses communes historiquement moins prisées que d'autres secteurs.

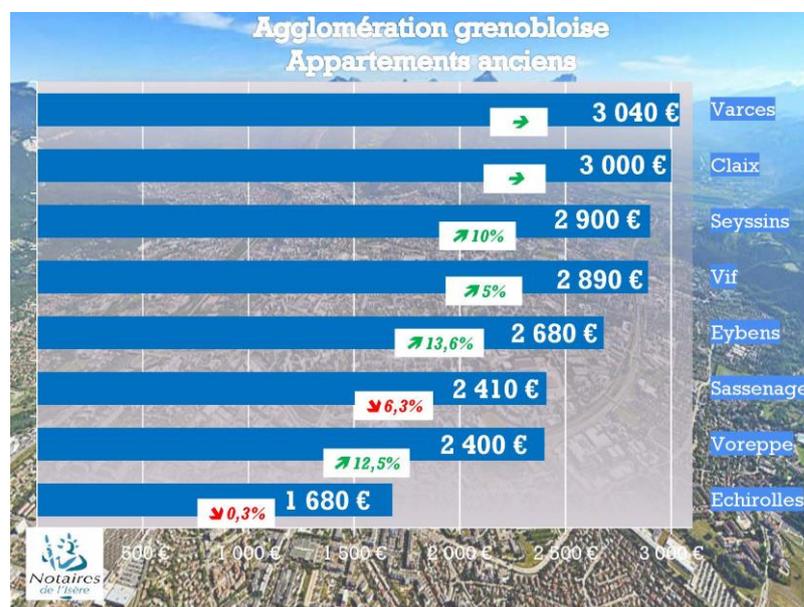
Cet exode est peut-être dû à la progression de la troisième branche du Y grenoblois, le secteur du Grésivaudan.

Concernant les maisons, les prix y augmentent de 7.2% en moyenne, et même de 10% à Bernin.

Meylan voit même les prix des appartements grimper de 7.6% et jusqu'à 25% dans certains secteurs de la Ville ! En moyenne les prix s'élèvent à 3.200 euros du mètre carré.

A Montbonnot, les prix des appartements s'élèvent à 3.670 euros du mètre carré.

L'année 2021 illustre à nouveau le désir Français de s'éloigner des centres villes.



Grenoble GRESIVAUDAN - VALLEE DU GRESIVAUDAN

Aurélie BOUVIER, notaire à Meylan

Le temps semble ne pas avoir de prise sur l'évolution du marché immobilier dans le Grésivaudan. Cette année comme les années précédentes, on constate que les volumes des ventes aussi bien que les prix ont une fois de plus progressé, 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.

Rappelons que ce secteur présente certaines constantes qui se vérifient chaque année :

C'est un secteur très recherché où les prix sont parmi les plus élevés de l'Isère ;

Les prix sont invariablement plus bas sur la rive gauche que sur la rive droite (la vue Belledonne se paie toujours aussi cher !) ; et cette diversité de prix permet à chacun de pouvoir envisager de vivre dans le secteur selon ses moyens.

Le marché du secteur est composé essentiellement de résidences principales.

Le parcours résidentiel y est très marqué : achat de l'appartement lorsque l'on est jeune ; puis achat de la maison ou du terrain à bâtir lorsque la famille s'agrandit ; vente de cette maison lorsqu'on atteint l'âge de la retraite pour acquérir un appartement, le plus souvent neuf eu égard aux prestations qu'il représente.

Ce parcours est parfois perturbé par les accidents de la vie (souvent des divorces) qui font repartir les personnes au point de départ : l'appartement, quitte à racheter une maison lorsqu'on se remet en couple.

Que l'on raisonne en termes de volumes des ventes ou de prix, on constate qu'il n'y a pas de changement radical par rapport aux années précédentes : les prix et le volume des ventes restent globalement soutenus, même si les évolutions restent disparates selon les secteurs de ce vaste territoire.

L'appartement ancien

En ce qui concerne les volumes (49% du volume des ventes du secteur)

Pas de nouveauté cette année : les appartements anciens totalisent à eux seuls 49% des ventes du secteur (47% en 2020). A titre comparatif, le reste du marché des ventes est représenté par les maisons (32%), les logements neufs (15%) et les terrains à bâtir (5%).

Cette part importante du marché de l'appartement ancien ne doit pas surprendre. Elle s'explique par le fait qu'il s'agit de la 1^{ère} étape du parcours de l'acquéreur primo-accédant, et que le secteur est doté de nombreux logements collectifs. Le paysage urbain de ce secteur a beaucoup changé ces dernières années, et même dans les communes les plus cossues du secteur, on constate la construction de nombreux programmes. La grosse part de marché des logements collectifs anciens ne devrait donc pas se démentir les prochaines années.

Ce type de vente environ 13 % des parts de marché de l'Isère, comme les années précédentes.

Les volumes des ventes sont, conformément à la tendance nationale, en progression par rapport aux années précédentes (+ 162 ventes par rapport à l'an passé) ; le marché reste fluide bien que l'on constate depuis longtemps qu'il y a plus de demandeurs de logements dans ce secteur que d'offres de biens.

Plus de 60% des ventes concerne des 3 pièces et des 4 pièces, ce qui est conforme là encore aux tendances des années précédentes.

En ce qui concerne les prix

Stations de ski de l'Oisans mises à part, le GRESIVAUDAN reste le secteur le plus cher de l'Isère avec un prix médian au m² de 2.630 €, en augmentation de 5,7 % par rapport à l'an dernier.

Les variations de prix médians sont toutefois, comme les années passées, très disparates selon les secteurs:

On enregistre, sans surprise, de belles progressions dans le « triangle d'or » du GRESIVAUDAN :

MEYLAN: 3.240 €/m² (+7,6%)

LA TRONCHE: 3.120 €/m² (+4,8%)

GIERES est toujours bien cotée : 2.950 €/m² (+ 5,2 %).

On remarque une hausse notable des prix sur PONTCHARRA et VILLARD BONNOT (+11,9%). Il s'agit sans doute là d'une correction technique par rapport à la baisse de prix constatée l'an dernier. Inversement, DOMENE enregistre une baisse notable (2.070 €/m², - 9,9 %), sans qu'il faille pour l'instant en tirer des conclusions définitives.

En ce qui concerne le profil socio-économique des acquéreurs, il n'a pas changé au cours de ces dernières années. On constate toujours que :

Près de 30% des acquéreurs viennent de la même commune, ce qui confirme qu'il s'agit d'un achat de nécessité (on achète ce type de biens pour son côté pratique, alors qu'on n'hésite moins à quitter sa commune pour trouver une maison où seulement 23 % des acquéreurs viennent de la même commune)

Conséquence de la hausse des prix, la part des professions intermédiaires qui achètent dans le secteur est net recul (29% cette année alors qu'elle était de 35 % l'an dernier), la part des cadres augmente ;

Comme l'an passé, plus de moitié des acquéreurs a moins de 39 ans, et plus particulièrement les moins de 29 ans qui représente ¼ des acquéreurs ; ce qui est logique, ils sont au début de leur parcours résidentiel. On note une légère hausse de la part des retraités, ce qui confirme l'attractivité du secteur même pour les inactifs.

Concernant les vendeurs, sans surprise, ils sont majoritairement représentés par les retraités, soucieux de trouver un bien (dans le secteur !) qui soit plus en adéquation avec leurs besoins.



La maison

En ce qui concerne les volumes : comme les années précédentes, les ventes de maisons représentent 32,50 % du volume total des ventes du secteur, mais seulement 10% du marché total de l'Isère. Le volume reste donc stable dans l'ensemble.

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 360.000 €, en progression par rapport à l'an passé (+ 7,2 %).

Comme pour les appartements anciens, les variations de prix médians sont toutefois très disparates :

CROLLES/BERNIN : les prix sont stables à CROLLES mais en nette progression à BERNIN (468.000 € ; + 10,5%)

CORENC : 551.100 € (+ 4%)

SAINT ISMIER : 525.000 €, le marché est stable par rapport à l'an dernier

MEYLAN : les données sont impossibles à analyser tant la variation est forte (prix médian à 470.000 € en 2020 et à 631.400 € cette année (erreur des statistiques ?)

VILLARD-BONNOT : une très nette progression, comme pour les appartements anciens 288.700 € (+ 16,5 % !)

PONTCHARRA : 281.000 €, en nette progression par rapport à l'an passé (prix médian à 237.000 €)

Sauf quelques sursauts de certaines communes que nous surveillerons l'an prochain, les prix sont globalement stables dans l'ensemble depuis plusieurs années. Les ventes de maison dépassant 1 million d'euros restent, comme par le passé, très exceptionnelles.

En ce qui concerne le profil socio-économique des acquéreurs, on constate toujours que :

Les cadres et professions intermédiaires représentent plus des 2/3 des acquéreurs, ce qui est logique eu égard au budget important dont il faut disposer pour acquérir ce type de biens.

La tranche des 30/39 ans représente presque 43% des acquéreurs ; celle des 40/49 ans représente 30% du marché ; c'est le signe là encore que ce type de biens est en adéquation avec les besoins et les ressources des personnes de cet âge-là.

Un élément nouveau : la part croissante des acquéreurs issus non pas de la même commune, mais du même département ; il est certain que le développement du télétravail incite les acquéreurs à s'éloigner de leur lieu de travail pour habiter dans des espaces plus grands.

Pour le reste, les tendances dégagées ces dernières années se confirment :

Les maisons nécessitant beaucoup de travaux séduisent peu. Les acquéreurs sont à la recherche de biens de qualité, ils sont plus attentifs aux performances énergétiques que par le passé.

Les vendeurs comprennent que ce ne sont plus eux qui fixent les prix. Dans un contexte anxieux de post-Covid et de guerre aux portes de l'Europe, il est parfois préférable de renoncer à ses prétentions en termes de prix pour avoir la certitude de pouvoir vendre facilement, tant que les taux d'intérêts sont bas.

Près des 2/3 des maisons vendues sont détenues depuis moins de 15 ans.



Le terrain à bâtir

Tous secteurs géographiques confondus, le terrain à bâtir reste une denrée rare dans le GRESIVAUDAN, même si les règles d'urbanisme incitent à la densification (à peine 100 références de transactions sur un an, comme l'an passé).

Au total, les ventes de terrains à bâtir dans le secteur représentent à peine 5% des ventes de ce secteur, et presque 8% des ventes de terrains en Isère.

Le détachement parcellaire est une pratique bien éprouvée dans le secteur, et la taille des terrains à construire n'a pas cessé de baisser :

En 2007 le marché était dominé par des parcelles comprises entre 900 et 1.500 m² (43% du volume des ventes), alors que les parcelles de - de 600 m² ne représentaient que 16% du marché.

En 2021 : les parcelles de - de 600 m² représentent 56 % du marché (%age en hausse depuis l'an passé) et celles entre 900 et 1.500 m² seulement que 12% du marché.

Le prix médian au m² est de 240 € est en baisse (- 5,1%) et le prix médian par vente est à 140.900 €, avec là aussi de grande disparité selon les secteurs. A noter que cette tendance, comme l'an passé, est à contre-courant avec la tendance à la hausse des autres secteurs du département.

Mais gageons qu'il s'agit là encore d'un ajustement technique par rapport à la hausse de ces dernières années, l'écart de prix sur les 5 dernières années confirmant la tendance globalement à la hausse de ce type de produits.

Pour les profils : La tranche des 30/39 ans est en recul par rapport à l'an passé, même si elle représente encore 42% des acquéreurs. On note une progression de la part des 50/59 ans, et des plus de 60 ans ; des moyens financiers plus élevés permet aux adeptes de maisons de faire construire des biens plus adaptés à leurs besoins sans supporter les contraintes de l'entretien d'un grand jardin.

La hausse du coût de la construction entraîne une sélection des candidats à l'achat, et on constate que la part des employés acquéreurs est en net recul (- 9,7 %). Les retraités représentent toujours plus de 70% des vendeurs. Il faut souligner qu'ils sont nombreux dans le secteur à avoir acquis par le passé des maisons avec de grands jardins, jardins qu'ils n'hésitent plus à détacher pour optimiser le gain de la revente.

L'appartement neuf

Le marché des appartements neufs est nettement plus faible en volume : il représente à peine 21% des ventes d'appartements dans le secteur. En revanche, le prix médian au m² bien plus élevé que de l'ancien.

Si on constate une hausse des volumes de vente de logements neufs en Isère, ce n'est pas le cas dans le GRESIVAUDAN. Ce secteur totalisait 23% des parts du marché isérois l'an dernier, il tombe à 15 % cette année. Cette tendance ne devrait pas se retrouver prochain avec la mise en route de chantiers d'envergure dans le secteur (exemple : opération PLM à MEYLAN sur les anciens sites SCHNEIDER).

Le prix médian est de 4.150 €/m², en progression par rapport à l'an dernier (+ 7,5%).

Le marché reste globalement stable. A budget équivalent, la taille des biens vendus est plus petite : plus de la moitié des biens vendus neufs sont des 3 pièces, alors que dans l'ancien nous sommes à égalité entre 3 et 4 pièces.

Pour les profils : comme pour les autres catégories de biens, la hausse des prix entraîne une sélection des acquéreurs. La part des cadres supérieurs est en nette progression (38 % en 2021 ; 26 % en 2020)

Elément nouveau cette année : les acquéreurs sont majoritairement issus du même département ; c'est sans doute une conséquence du télétravail : les biens neufs offrent une configuration des lieux plus adaptée à ce nouveau mode de vie.

IMMOBILIER DE MONTAGNE

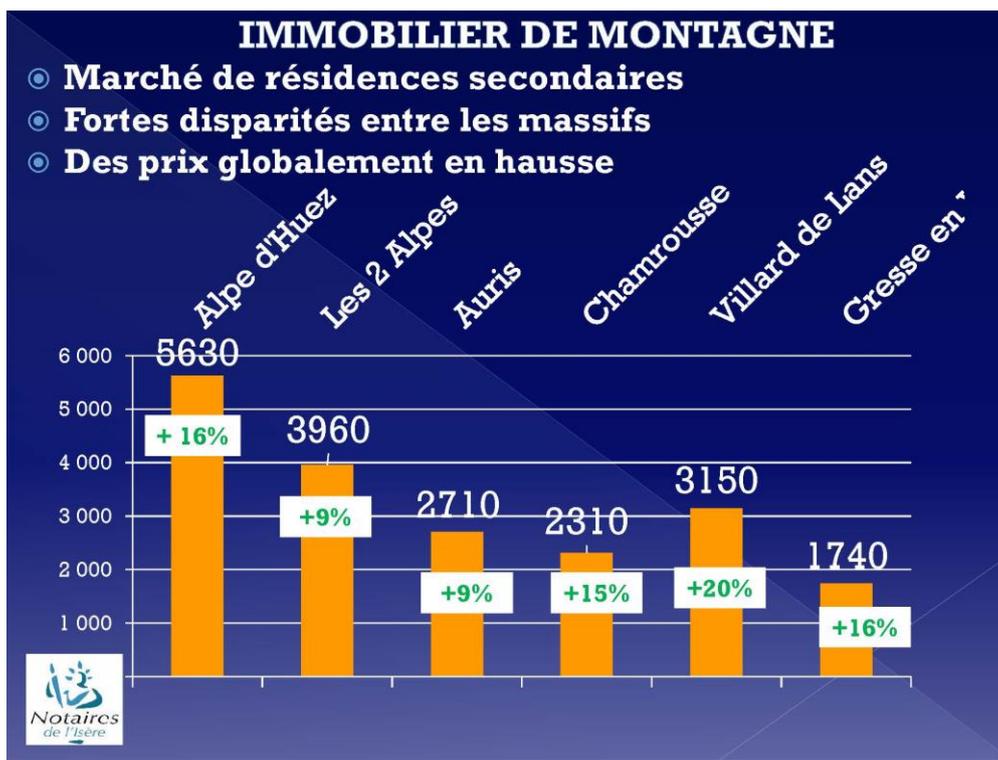
Pas de changement notable sur ce marché. Le marché de l'immobilier de STATION en Isère est un marché de résidences secondaires qui attire peu les étrangers contrairement aux stations concurrentes de la Savoie. Nulle comparaison possible entre le massif de Belledonne et celui de l'Oisans tant les écarts de prix sont impressionnants.

A titre d'exemple, le prix médian d'un studio à Chamrousse est de 49.000 €, alors qu'à l'Alpe d'Huez, il est de 136.000 €.

Le marché est dominé, tous secteurs confondus, par les ventes de biens de petite taille (studio, 1 pièce voire 2). La vente de biens de 3 pièces et plus est marginale, alors qu'il y a une forte demande des acquéreurs.

La commune d'HUEZ reste la plus chère du département avec un prix médian 5.630 €/m² ; cette tendance à la hausse se confirme d'année en année.

Les prix sont globalement à la hausse dans toutes les stations. Mais il est certain que la neige ne suffit plus à attirer les gens en station, de moyenne comme de haute altitude, et que le modèle économique de ces villages doit se réinventer pour assurer la pérennité du marché.



SECTEURS VOIRONNAIS – SAINT MARCELLIN – LA BIEVRE

Philippe LINTANFF, notaire à SAINT MARCELLIN

L'analyse du marché de l'immobilier 2021 pour les secteurs Voiron Saint-Marcellin et la Bièvre illustre l'engouement des acquéreurs pour le péri urbain, les villes de moyenne importance et la campagne. De nombreux articles de presse, enquêtes et études ont qualifié ce phénomène : greentrification (terme illustrant la gentrification et le besoin d'espace vert , exode rural, retour du pavillon, fuite ou délaissement des métropoles, recherche d'un habitat plus doux,

Ce phénomène, national trouve à s'appliquer fortement en Isère. Les statistiques scolaires constatent une baisse de 2,65% des inscriptions à Grenoble ville la plus touchée de France avec Paris.

Clairement, l'effet post confinement initié en 2020 de transformation du marché immobilier vers un rééquilibrage au profit de zones moins denses, a continué en 2021, la crise économique que l'on envisageait n'ayant pas eu lieu. Au contraire, l'année 2021 est une année record en terme de transactions et l'augmentation des prix et des volumes en résultant est conséquente.

Ainsi, la période 2019 à 2020 montrait une hausse des prix raisonnée de 1,5% et un volume important ; la période 2020 à 2021 faisait ressortir une hausse des prix de 5,9% et un volume en baisse.

En 2021, tout marché confondu, le secteur du Voironnais 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'attrance des acquéreurs vers ce secteur mi urbain mi rural.

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.

Cet engouement a entraîné des tensions immobilières marquées par : un phénomène d'accélération dans la prise de décision d'acquisition et un raccourcissement dans les délais de traitement des dossiers de vente : 82 jours pour la région Auvergne Rhône Alpes pour une vente de maison, 86 jours pour un appartement en moyenne, soit 8 jours de moins qu'en 2020, une diminution de durée à mettre en perspective avec la présence toujours réelle de la pandémie et l'augmentation du volume des ventes,

Il faut donc remercier l'ensemble des acteurs du marché : agents immobiliers, banquiers, administration, notaires d'avoir su répondre à cette demande.

Un logement qui devient une charge intolérable pour les ménages aux revenus les plus faibles : l'immobilier représente jusqu'à 40 % du budget pour les 10 % des foyers les plus modestes, Les revenus les plus faibles et notamment les primo accédants et les célibataires sont de fait exclus du marché de l'habitat individuel ancien ou neuf. D'autres profils d'acquéreurs sont majoritaires parmi les nouveaux arrivants sur les secteurs semi ruraux ou péri urbain :

*seniors de plus de 50 ans, retraités qui ont acquis précédemment un premier logement à un prix raisonnable au détriment de couple plus jeunes.

Il n'est pas rare de voir des acquéreurs sans condition suspensive de prêt, vendant un appartement totalement payé sur le bassin grenoblois pour acquérir une maison avec un extérieur. Mécaniquement ce déplacement de secteur leur permet d'acquérir un bien répondant à leur exigence d'habitat individuel, * urbains pouvant télétravailler ou changer de projet professionnel.

Il peut s'agir de ménages modestes qui veulent se loger et être propriétaires sans en avoir la capacité financière nécessaire à l'achat en centre urbain. Si la hausse des prix de l'énergie perdurait, elle aura un impact sur ce type d'acquéreur,

D'autres acquéreurs plus aisés adoptent une double résidence avec un habitat individuel à la campagne tout en conservant un logement en ville. Ces installations se font dans certains dossiers au détriment des habitants locaux au pouvoir d'achat plus limités même si le secteur possède déjà un pouvoir d'achat important. Ce déplacement de population se heurte aux problématiques de densification, de transports, de desserte numérique, d'insuffisance de services publiques et d'offre culturelle et d'absence de commodités de proximité, mais ces difficultés n'ont pas arrêté en 2021 les acquéreurs .

Habitat collectif ancien

L'engouement pour les villes moyennes porte aussi sur le marché de l'habitat collectif ancien qui représente 7,7% des transactions de l'Isère, ce qui en fait un marché modeste. Sur ce marché il faut noter que les investisseurs même modestes sont présents notamment en raison de la valeur refuge que continue de représenter l'immobilier.

Désireux de sécuriser leur épargne, les investisseurs sont attirés par une demande de location forte, un faible rendement des actifs bancaires et par un prix au m² attractif par rapport au centre urbain.

Le prix du m² dans l'ancien est de 2 280 € en Isère, 2 410 € à Grenoble mais de 1 840 € pour Voiron St Marcellin et de 1 400 € dans la Bièvre.

Pour ce marché de l'habitat collectif ancien, la situation est toutefois contrastée sur le territoire analysé car ce marché souffre toujours du peu d'attractivité de certains produits dépourvus des critères de confort moderne.

L'Etat, avec la pression mise sur les propriétaires de logements anciens qualifiés de Passoire Énergétique par le nouveau DPE, comme les Collectivités Locales avec des plans de rénovation des centres villes, se sont saisis de cette problématique par des solutions de long term que l'on espère pérenne.

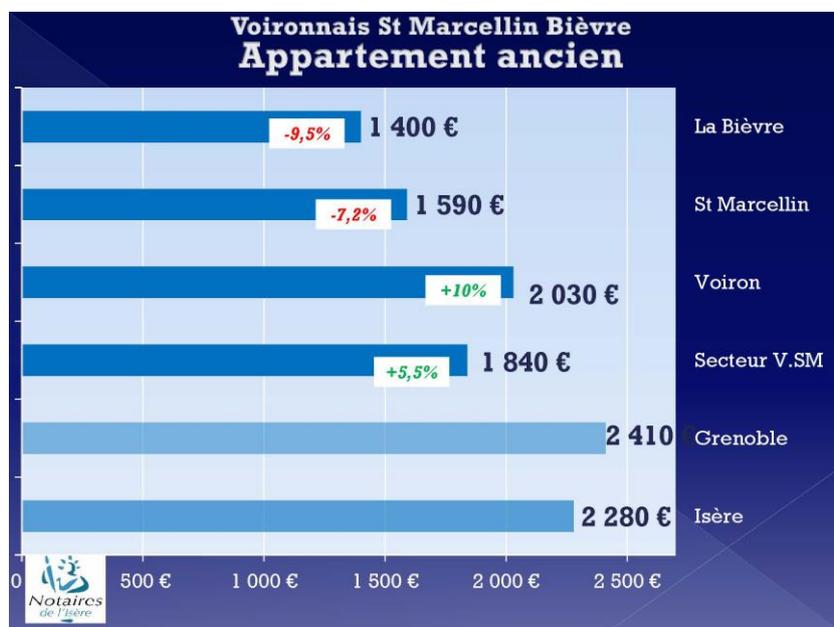
Logiquement, l'augmentation des prix se produit surtout sur les communes les plus proches de Grenoble.

Pour VOIRON ST MARCELLIN, le prix des appartements anciens a augmenté de 5,5% et le volume des ventes est passé de 498 ventes en 2020 à 532 ventes en 2021, soit un volume supérieur à l'année précédente de 6,82%.

Globalement, si le prix par m² s'établit à 1 840 €, seul Voiron dépasse les 2000 €/m², en nette progression de + 10,8%. Rives voit ses prix augmenter de 14,2% pour un prix médian de 1 890 € le m², Moirans de 3,5% et Tullins connaît une progression de plus de 7,7% (1630 € par m²).

A l'inverse, secteur plus rural, la Bièvre subit une baisse de 9,5% de son prix médian et une diminution du volume des ventes, et Saint Marcellin plus éloigné du bassin grenoblois, perd 7,2% (1 590 €/m²) après il est vrai une année 2020 où les prix avaient gagné 15 % sur cette commune.

Dans l'habitat collectif, 43,4% des ventes portent sur des 3 pièces, avec un prix médian de 139 500 €.



Le marché de l'immobilier neuf

Ce marché a aussi profité de l'attrait pour les communes modestes, nuancé cette fois par les faiblesses actuelles du bâtiment et les caractéristiques du secteur.

En 2021, sur le Voironnais et le Sud Grésivaudan, le neuf a bénéficié d'un net rattrapage : les programmes, retardés en 2020, sont sortis et ont animé ce marché puisqu'il y a eu 203 ventes en VEFA alors qu'il n'y avait eu que 62 ventes en 2020.

Le prix médian progresse de 4,9% pour le collectif et 7,8% pour les maisons neuves.

Là encore, la grande majorité des ventes se sont concentrées sur les communes proches de Grenoble : Voiron a connu 98 transactions, Rives : 33, Moirans : 37.

Les prix diminuent logiquement au fur et à mesure de l'éloignement de la ville centre.

Sur Voiron, le prix moyen est de 3 400 € variant de 3 440 € pour un 2 pièces, de 3 280 € pour un 4 pièces et augmentant à 3 730 € le m² pour les grands appartements de 5 pièces et plus.

Les communes plus modestes connaissent des programmes de taille modeste avec un prix d'environ 3000 € au m².

Le prix de l'ensemble du secteur se porte donc à 3 260 € le m² alors qu'il était de 3 080 € en 2020.

De même, alors qu'il n'y avait pas de statistiques en 2020, la BIEVRE a connu 23 ventes d'appartements neufs pour un prix médian de 2 600 €, la principale caractéristique de ces transactions étant qu'elles portent pour la grande majorité sur des appartements de trois pièces maximum.

L'engouement pour les communes de moyenne importance peut permettre à ce marché de se développer. Le neuf en secteur semi rural réunit beaucoup de critères recherchés par les acquéreurs seniors, attirés notamment par le confort d'une nouvelle construction dans un milieu urbain moins dense qu'une métropole. Parmi les programmes que j'ai eu à m'occuper cette année, un immeuble de 15 logements n'a été acquis uniquement par des retraités sans aucune condition suspensive de prêt.

L'habitat individuel ancien

Cumulant les atouts de l'habitat individuel et de l'équipement moderne, le prix des maisons neuves est ainsi le marché qui a connu la plus forte augmentation en 2021 avec une hausse de 7,8% sur Voiron ST MARCELLIN. Toutefois, le volume reste modeste passant de 36 ventes en 2020 à 51 ventes en 2021.

Les projets ne manquent pas sur l'ensemble du secteur du neuf mais l'incertitude est grande pour le domaine de la construction en 2022.

Difficulté d'obtention des permis de construire, rareté du foncier, coût de la construction, pénurie des matériaux de construction, accroissement des règles et normes de construction (la réglementation environnementale RE 2020 s'applique depuis janvier), et surgissement de la guerre en Ukraine rendent le devenir du marché de neuf difficile à prévoir.

Encore plus en secteur semi rural dont les promoteurs nationaux, à même de répondre plus facilement au défi de la construction écologique et ayant les moyens de faire du portage financier sont absents, peu intéressés par des programmes de moins de 30 logements,

Ce marché est donc encore une fois celui qui connaîtra le plus d'incertitudes en 2022.

Une analyse du marché immobilier 2021 sur Voiron ST MARCELLIN et la BIEVRE demande de finir par les biens susceptibles de répondre le plus à l'engouement des acquéreurs : maison individuelle et terrain à bâtir sont les produits phares des secteurs Voironnais Saint-Marcellin et Bièvre, territoires mi-urbains mi-ruraux, en adéquation avec les désirs actuels d'extérieurs et de nature. Ces biens concentrent 24% de la totalité des ventes de maisons et de terrains à bâtir de l'Isère.

Depuis le début de la crise sanitaire qui s'est prolongée en 2021, c'est dans ce secteur que les tensions immobilières (sur les prix, les volumes, les délais, la concurrence entre acquéreurs) ont été les plus manifestes. Les vendeurs ont clairement compris les tendances haussières du marché et la dynamique des prix et des volumes qui s'opèrent sur ces produits depuis deux ans.

Cette année encore, la hausse est significative et profite à une grande majorité des communes :

- entre 7,5% et 8,5% pour Moirans, Villages lac de Paladru et Rives ;
- plus de 11% pour Saint Marcellin, Tullins, et Voiron,
- plus de 15% pour Coublevie et près de 18% pour Vinay.

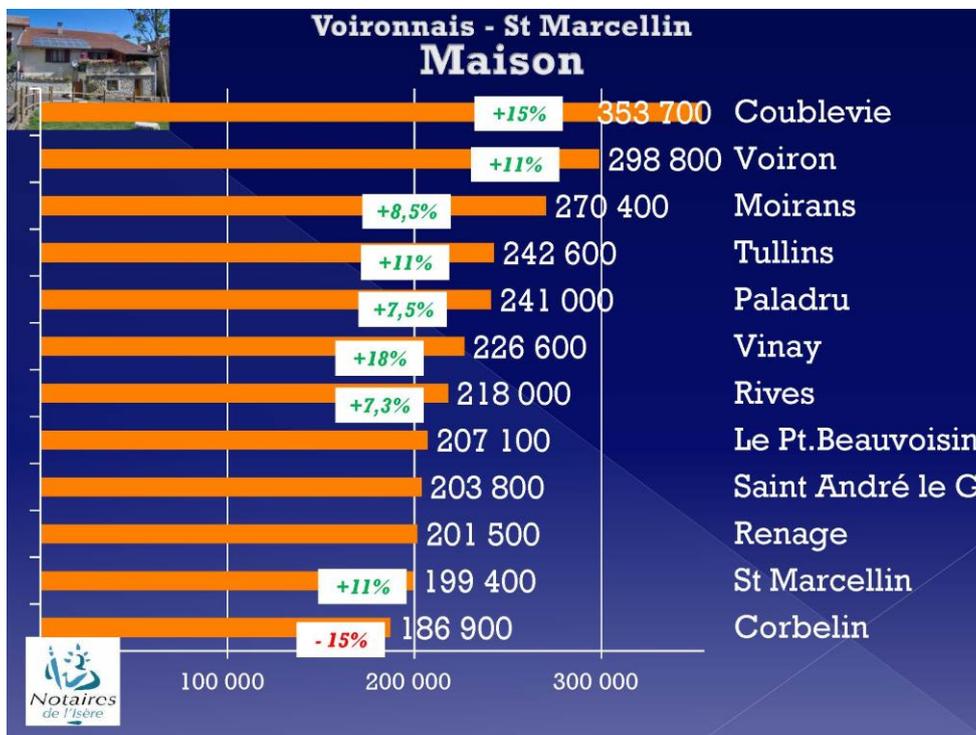
En valeur, Coublevie est en tête avec un prix médian de 353 700 €, suivie de Voiron (298 800 €), puis Tullins (242 600 €) et Vinay (226 600 €). St Marcellin a vu ses prix progresser de 11,5% mais conserve un prix médian en deçà de 200 000 €.

Certaines communes ont une augmentation plus nuancée ou même une baisse significative comme Corbelin (moins-15%), que l'on peut expliquer par un effet de structure, avec un transfert des transactions vers des maisons plus petites de 4/5 pièces (représentant 70% des ventes), contrairement à 2020 où 45% des ventes portaient sur des maisons de 6 pièces sur cette commune.

On relèvera aussi une certaine stabilité sur certaines communes comme Renage, Saint André le Gaz ou Le Pont de Beauvoisin, avec des prix respectifs de 201 500 €, 203 800 € et 207 100 € explicable aussi par un effet de correction après un marché 2020 déjà en forte augmentation.

Le cumul de l'ensemble des transactions produit un prix médian de 226 600 € pour le Sud Grésivaudan pour une surface habitable de 113 m² sur un terrain d'une surface de 940 m².

Pour ce secteur, globalisant 8% des ventes de maisons de l'Isère, une hausse de 16% en volume s'est opérée avec 1 019 ventes en 2021 et 876 ventes en 2020.



La BIEVRE a connu une augmentation similaire du volume de 8,1% avec un prix médian de 195 000 € pour une surface habitable de 110 m² sur un terrain de 1 100 m². Des communes comme Beaurepaire et La Cote Saint André affichent de nettes augmentations de +10% et 15%.



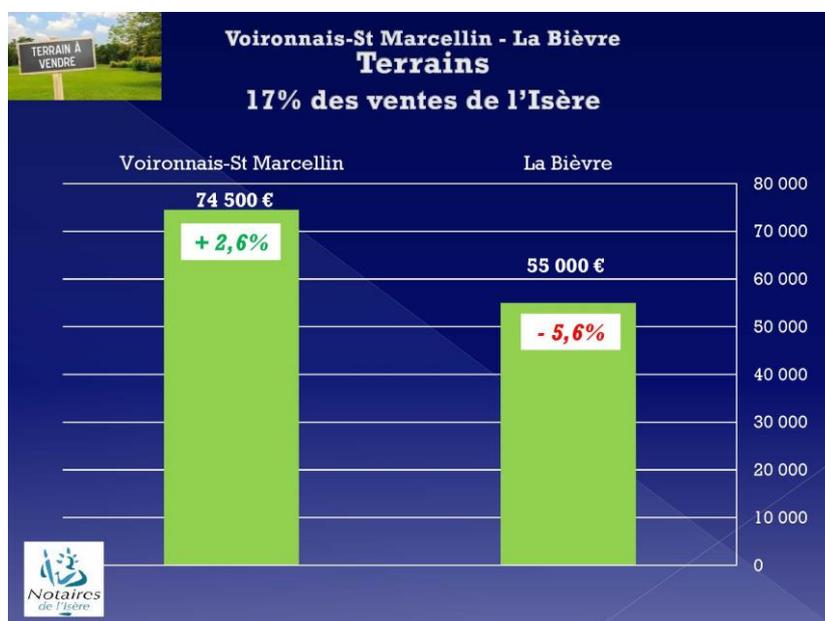
2022 ne devrait pas voir les prix se stabiliser dans ce domaine contrairement au volume des transactions. C'est en effet l'absence de produits à la vente que les agences et les acquéreurs nous font remonter depuis le début de l'année. La vente de maison à rénover, libre depuis longtemps trouve aujourd'hui preneur. Surtout le faible délai ou même son absence entre la mise en vente d'un bien et l'offre d'achat caractéristique

à cet égard d'un marché tendu, en pénurie de biens avec pour les prix des ventes sans négociation voire des surenchères.

Le délaissement des métropoles pour la campagne est plus nuancé lorsque l'on analyse le marché des terrains à bâtir. Les deux secteurs analysés VOIRON SAINT MARCELLIN et la BIEVRE connaissent une courbe inverse lorsque l'on regarde les chiffres sur deux années (de 2020 à 2021).

Terrains à bâtir

Le secteur Voironnais St Marcellin est en 2ème position dans le département après le Nord Isère pour l'offre de terrains à bâtir avec 17% des ventes. Le prix médian progresse de +2,6% en 2021, pour atteindre 74 500 € et une fourchette d'environ 120 à 130 € le m2 viabilisé. Il avait connu une diminution de 5% en 2020. La Bièvre connaît une correction avec une baisse du prix médian de 5,6% mais une progression du nombre de vente alors que les prix avaient progressé de 5% en 2020.



L'activité en ce début d'année reste intense. Dans l'ancien, la demande d'habitat individuel pour la résidence principale reste prépondérante mais l'offre s'est clairement tarie. Les investisseurs s'intéressent aux appartements de petite surface relançant un marché délaissé jusqu'à présent. Dans le neuf, de nombreux projets de construction poussent à l'optimisme mais le marché devrait en ressentir les effets plutôt en 2023. Il n'y a pas de doute les secteurs de Voiron St Marcellin et la Bièvre possèdent les avantages recherchés actuellement par les acquéreurs.

C'est donc de paramètres conjoncturels que dépendra le maintien de l'activité en 2022, indépendants des atouts du Sud Grésivaudan et l'Isère de manière générale. Notamment de la jugulation de l'inflation puisque vivre en secteur semi rural exige des déplacements de plus en plus coûteux et du maintien de crédits bancaires abordables, l'obtention de prêt ayant été jusqu'à maintenant à peine freinée par les crises successives depuis 2020.

SECTEURS NORD ISERE, ISERE RHODANIENNE

Jean-Philippe PAUGET, notaire à MORESTEL

Après deux années historiques en matière de volume de ventes (le palier du million de transactions ayant été dépassé), l'année 2021 s'est illustrée par un nouveau record avec près d'un million deux cent mille ventes sur le plan national. La pierre, dans ce contexte sanitaire délicat s'est imposée comme l'un des investissements préférés des Français à tel point que nous pourrions presque parler de consommation immobilière aujourd'hui. Un bien au prix n'est pas resté plus de 24 à 48 heures sur le marché en 2021 !

Le Nord Isère et L'Isère Rhodanienne n'échappent pas à cette règle et profitent tant des stigmates que des apports sociaux de cette crise sanitaire.

Aujourd'hui, les moyens de communication permettent de répondre favorablement aux désirs d'espace des Français.

Les campagnes ne paraissent plus si loin et si isolées des métropoles. A l'heure du « green washing » et du télétravail, la ruralité a redoré son blason.

Pour cause, le Nord Isère et l'Isère Rhodanienne ont bénéficié d'une évolution du volume de transactions de 7,55% alors même que nous pensions le marché épuisé. La composition de celui-ci en revanche n'a pas changé d'un iota. L'habitat individuel représente toujours 67 % des affaires (maisons et terrains à bâtir) contre « 33 % pour l'habitat collectif.

L'habitat individuel – Nord Isère / Isère Rhodanienne

Les ventes de maisons

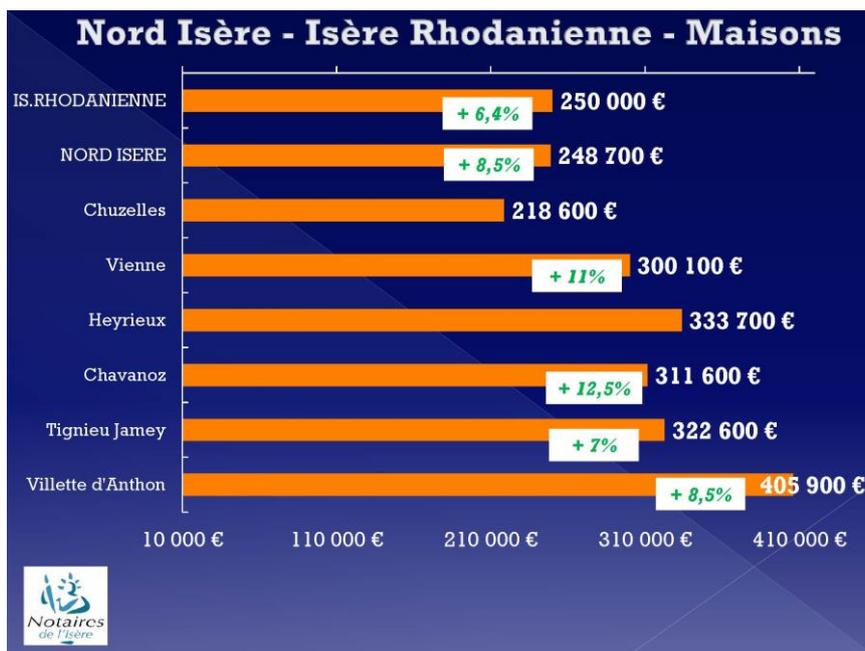
Le secteur enregistre encore et toujours une augmentation des prix.

Le prix médian en Isère Rhodanienne atteint la barre des 250.000 € à l'instar du département, soit une augmentation de 10.000 € sur un an...L'évolution des prix depuis 5 ans dépasse les 20 %.

Le Nord Isère frôle aussi les 250.000 € puisque le prix médian constaté pour 2021 est de 248.700 €, soit plus de 24 % d'augmentation en 5 ans.

Les villes qui connaissent des augmentations records sont toujours les mêmes, et celles qui sont les plus proches de l'agglomération Lyonnaise, savoir CHUZELLES, VIENNE, HEYRIEUX, CHAVANOZ, TIGNIEU-JAMEYZIEU, VILETTE D'ANTHON.

Le vase d'expansion Lyonnais que constituent l'Isère Rhodanienne et le Nord Isère résiste pour le moment toujours puisque les prix sont toujours exorbitants dans la métropole.



Les terrains à bâtir – Nord Isère / Isère Rhodanienne

Nous avons souligné l'année passée une baisse significative du nombre de transactions sur un an compte tenu de la raréfaction des terrains à bâtir cumulée à une politique de densification urbaine à contrecourant de la politique fiscale.

L'année 2021 se démarque par une stagnation du marché en Isère Rhodanienne. 199 transactions en 2020 et en 2021.

Le marché Nord Isérois a légèrement progressé puisque nous constatons 431 ventes contre 354 l'année passée.

Malgré cette progression, les stocks de terrain à bâtir sont au plus bas puisqu'ils ne représentent que 12 % du volume global des ventes.

La demande reste pourtant forte, notamment aux portes de Lyon.

C'est notamment ce qui explique une augmentation paradoxalement faible du prix au m² constaté sur 2021.

La pénurie de terrains aux frontières Lyonnaises a poussé les acheteurs dans les secteurs les plus reculés du Nord Isère ou de l'Isère Rhodanienne.

De facto nous avons une augmentation du prix au sein de ces zones, qui ne se reflète pas sur les statistiques générales du secteur, puisqu'initialement les prix étaient plus bas dans lesdites zones. (150 € le m² pour l'Isère Rhodanienne en 2021 contre 141 l'année passée et 120 € le m² pour le Nord Isère contre 118 en 2020).

L'habitat collectif – Nord Isère / Isère Rhodanienne

L'habitat collectif ne constitue pas le fer de lance du Nord Isère et de l'Isère Rhodanienne en matière immobilière.

Pour autant il s'est très bien comporté en 2021 tant dans l'ancien que dans le neuf et se concentre principalement autour de VIENNE et de BOURGOIN-JALLIEU.

La situation de l'ancien

Le Nord Isère avec près de 200 transactions de plus que l'Isère Rhodanienne enregistre toutefois une progression plus timide. Seulement 4 % d'augmentation du volume des ventes contre 24 % pour sa voisine qui frôle en 2021 les 500 références statistiques.

Le prix médian au m² se consolide aux alentours des 2.000 € avec très exactement une valeur de 1940 € pour l'Isère Rhodanienne et 2.100 € pour le Nord Isère, soit une augmentation raisonnée d'environ 7 (Isère Rhodanienne) et 2 % (Nord Isère).

La situation du neuf – Nord Isère / Isère Rhodanienne

La tendance de l'année passée se confirme. Le neuf se comporte de mieux en mieux en Isère Rhodanienne et le Nord Isère connaît une légère diminution du volume des ventes d'avantage liée à la pénurie du foncier qu'au défaut d'attractivité du secteur.

Si l'Isère Rhodanienne double quasiment son nombre de ventes en passant de 123 références à 210, le Nord Isère subit une baisse du nombre de transactions d'environ 17 %.

Les prix quant à eux n'ont pas beaucoup bougés. Nous sommes toujours à 3.600 € le m² pour le prix médian en Isère Rhodanienne et à 3.300 € pour le Nord Isère soit 150 € d'augmentation.

Conclusion – Nord Isère / Isère Rhodanienne

Pour conclure, 2021 marque une nouvelle année record ancrant d'avantage la confiance des investisseurs dans la pierre et ce malgré le spectre de la crise sanitaire et les annonces de pénuries de matériaux de construction. « *Ce qui arrive en fin de compte, ce n'est pas l'inévitable, mais l'imprévisible* » «(Keynes)
Espérons que le conflit Européen actuel, outre ses aspects bien plus dramatiques n'anéantisse pas d'un revers de main cette confiance du marché.

L'annonce d'une remontée des taux d'intérêts et de la flambée de la dépense énergétique pourrait inverser la tendance et faire perdre à nos secteurs un peu plus reculés du département leurs heures de gloire...

La proposition de l'observatoire de l'immobilier

Vœu : Une performance énergétique pour tous

Selon l'Agence de la Transition Ecologique (ADEME), le bâtiment représente en France près de la moitié de la consommation énergétique et engendre 20 % des gaz à effet de serre.

Le parc immobilier ancien (constructions des années 1955 à 1970) est notamment responsable de ce gaspillage énergétique.

Conscient de cette urgence climatique, le législateur a adopté la loi Climat n°2021-1104 du 22 Août 2021 (comportant notamment un volet sur l'interdiction progressive de la mise en location des passoires thermiques) ainsi que divers dispositifs d'encouragement à l'amélioration énergétique des logements (ex : ma prime rénov, programme « habiter mieux de l'Agence nationale de l'habitat », TVA à 5,5 % pour les travaux éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique, Eco-prêt à taux zéro, exonération sous condition de taxe foncières pour l'amélioration de logements achevés avant le 1^{er} Janvier 1989).

Toutefois, force est de constater que ces mesures sont soit dissuasives (et donc de nature à ralentir le marché immobilier) soit compliquées à mettre en œuvre et pour la plupart réservées à une partie limitée de la population Française, car conditionnées à certains niveaux de revenus.

Pour paraphraser Winston Churchill, "Mieux vaut prendre le changement par la main avant qu'il ne nous prenne par la gorge"

L'enjeu climatique étant le combat de tous, nous pensons qu'un dispositif incitatif avec un plus large champ d'application permettrait de concilier le maintien d'une dynamique de marché et l'urgence écologique.

L'article 1594-0 G du Code général des impôts permet aux personnes assujetties à la TVA d'être exonérées de taxe de publicité foncière ou de droit d'enregistrement, lorsqu'elles prennent dans l'acte d'acquisition l'engagement de produire un immeuble neuf dans les 4 ans.

A l'instar de cet « engagement de construire », nous proposons qu'il soit mis en place « un engagement à la performance énergétique » pour **tous** les acquéreurs de passoires thermiques.

Tout acquéreur d'un bien classé en **E, F** ou **G** au titre du diagnostic de performance énergétique prenant l'engagement d'améliorer dans les deux ans de son acquisition le bien en **A, B** ou **C** au titre du même diagnostic pourrait être exonéré des droits de mutation à titre onéreux (soit 5,79 % du prix d'achat) et acquitter en lieu et place un droit fixe d'enregistrement de 125 €.

Ex : Pour l'acquisition d'un bien immobilier d'une valeur de 200.000 €, l'économie réalisée serait d'environ 11.800 €.

Enfin, le respect de cet engagement énergétique pourrait être assuré par l'intermédiaire des notaires en imposant aux acquéreurs de régulariser après travaux, le dépôt au rang des minutes du Notaire ayant régularisé l'acquisition, du nouveau diagnostic de performance énergétique.