© Compra

IMMOBILIER : LE DÉBAT DES EXPERTS

Le 24 mars dernier, la chambre des notaires de l'Isère et « Les Affiches » organisaient « l'Immo en vue ». Un événement en deux parties, composé de l'Observatoire des notaires et de la table ronde de l'immobilier, pour faire un point complet du marché. Compte rendu des débats !

PAR LA RÉDACTION

Où acheter ? Dans quel état ? À quel prix et à quel taux ? Si vous avez actuellement un projet d'investissement immobilier, vous avez certainement dû obtenir les réponses à toutes vos questions lors de « l'Immo en vue ». Durant toute la matinée du 24 mars dernier, une quinzaine de spécialistes se sont succédé à la tribune de la salle de conférences de la Maison du notariat de Seyssins, lors de cet événement organisé conjointement par la chambre des notaires de l'Isère et *Les Affiches*.

LES PRIX PAR SECTEURS. En première partie, quatre notaires ont livré les enseignements de leur Observatoire annuel de l'immobilier. Tour à tour et secteur par secteur, ils ont commenté les valeurs moyennes des cessions immobilières réalisées en Isère, durant l'année écoulée. Des chiffres à retrouver en détail et en intégralité dans notre *Guide de l'immobilier*.

L'IMMOBILIER EN DÉBAT. Puis, la table ronde de l'immobilier a mis en débat une dizaine d'intervenants : élus locaux, représentants de fédérations et de syndicats professionnels ou banquiers pour faire un point complet sur l'état du marché immobilier, ses actualités et ses contraintes.

RATTRAPAGES. Toutefois, si vous avez manqué cet événement, il est encore temps de vous rattraper en découvrant le compte rendu des débats dans les pages suivantes ou en visionnant l'événement depuis notre site internet : www.affiches.fr

Penser la rénovation énergétique dès l'achat des logements

Invité pour une « carte blanche » à l'issue de l'Observatoire de l'immobilier des notaires de l'Isère, Étienne Masson, directeur de l'Association pour une gestion durable de l'énergie (Ageden), présente un état des lieux du vaste chantier de la rénovation thermique des logements dans le département. Un parc isérois constitué de 548 000 logements, dont 52 % de maisons individuelles, occupés par leurs propriétaires à 61 % et dont les deux tiers ont été construits avant 1990. Cela laisse présager de l'importance du nombre de logements dont la réhabilitation est désormais nécessaire. « *Depuis la loi Climat et résilience, le cadre réglementaire devient contraignant pour éradiquer les passoires thermiques. En Isère, le parc immobilier est composé pour près de 20 % de logements de catégorie F et G, qui seront progressivement interdits à la location en 2025 et en 2028* », rappelle Étienne Masson.

LE MOMENT DE RÉNOVER. Se pose alors la question du meilleur moment pour rénover un logement. Car la réhabilitation d'un logement représente un investissement conséquent. « *Pour une rénovation thermique performante – c'est-à-dire pour revenir aux standards du neuf dans les catégories A et B – cela représente un coût moyen autour de 20 000 euros pour l'habitat collectif et de 50 000 euros pour les maisons individuelles. Cette réflexion doit donc être portée et prévue dès l'acte d'achat* », insiste le spécialiste, qui recommande par ailleurs d'engager une rénovation globale afin de « *ne pas tuer le gisement des économies d'énergie par une isolation partielle* ».

AIDES FINANCIÈRES. Différents dispositifs d'aides financières existent pour accompagner les propriétaires dans la rénovation énergétique des logements. En 2021, plus de 170 millions d'euros de travaux ont été financés en Isère dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov', financé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Le service public de la performance énergétique de l'habitat, porté par le Département et les 18 intercommunalités de l'Isère, propose un guichet unique de conseil et d'information. Plus de renseignements sur : infoenergie38.org ●

© Compta.

« Ne pas tuer le gisement des économies d'énergie par une isolation partielle. »

ETIENNE MASSON, DIRECTEUR DE L' ASSOCIATION POUR UNE GESTION DURABLE DE L'ENERGIE (AGEDEN)

Un marché tourné vers l'avenir

En 2021, le marché de l'immobilier isérois n'a pas connu la crise. Si le secteur a été marqué par des chiffres « *exceptionnels* » en termes de transactions, la location a également été plébiscitée. « *Grenoble a très bien tenu sa place avec une demande toujours très forte*, note Jean-Paul Girard, président de la Fnaim de l'Isère. *Dans des territoires comme le Nord-Isère ou Bourgoin, il n'y a plus rien à louer* ». Dans cette ville, les prix moyens avoisinent 11,2 euros du m², tandis que Grenoble a franchi la barre des 12 euros, avec ses 30 000 logements étudiants qui s'avèrent plus chers que des T4 ou T5.

BESOIN DE LOGEMENTS. Cette bonne forme ne doit pas masquer pour autant une réalité. « *On a besoin de logements. Il faut réfléchir au produit de demain pour s'adapter à une nouvelle demande* », insiste Jean-Paul Girard, qui rappelle l'importance de sensibiliser les communes à la construction. Un avis partagé par Julien Polat : « *Je suis persuadé de la nécessité absolue de construire du logement pour répondre aux besoins des habitants du territoire qui veulent y rester* ». C'est pourquoi le maire de Voiron a fait le choix de se tourner vers les friches industrielles, comme celle qui accueillera bientôt le quartier résidentiel Rossignol.

NOUVEAUTÉS. À l'avenir, l'entrée en vigueur de nouvelles mesures risque de changer la donne. En 2025, il ne sera ainsi plus possible de louer un bien classé G en performance énergétique. De quoi faire craindre au président de la Fnaim « *un déséquilibre du marché locatif et dans la vente* ». Plus proche de nous, le taux des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) – l'impôt auquel sont soumises les ventes – passera de 3,8 à 4,5 %, dès le 1er juin. Julien Polat, aussi vice-président du Département, justifie : « *Même si nos finances sont saines, le contexte nous rend fragiles* (hausse de la précarité, futures dotations de l'État incertaines..., NDLR). *Les DMTO sont la seule taxe que nous continuons à percevoir en direct* ». Qu'il soit acteur de l'immobilier ou politique, chacun se rejoint sur la nécessité de travailler ensemble pour l'avenir du territoire. ●

© Compt.

« Dans certains territoires, il n'y a plus rien à louer. »

JEAN-PAUL GIRARD, PRÉSIDENT DE LA FNAIM DE L'ISÈRE.

© Compta.

« Je suis persuadé de la nécessité absolue de construire du logement. »

JULIEN POLAT, MAIRE DE VOIRON ET VICE-PRÉSIDENT DU DÉPARTEMENT.

Une filière du BTP en difficulté

© Compra

« En quinze mois, un T3 dans un même secteur a augmenté de 7,5%. »
GILLES TRIGNAT, VICE-PRÉSIDENT DE LA FPI ALPES.

© Compra

« L'industrie et le négoce de matériaux ne joue pas le jeu. »
BERTRAND CONVERSO, PRÉSIDENT DE LA FBTP 38.

« *Augmentation des taux d'emprunt, augmentation des prix des matériaux, augmentation du coût de la construction, baisse du nombre de permis de construire accordés… Ajoutez à cela l'objectif zéro artificialisation nette… Nous allons faire face à un effet de ciseau intenable.* » Le constat de Gilles Trignat, vice-président de la FPI Alpes est sombre et illustre bien l'inquiétude d'un secteur qui fait face à une véritable succession d'événements et d'annonces négatives. Un constat que Bertrand Converso, président de la Fédération du BTP de l'Isère, ne peut que confirmer face à une conjoncture qui menace de blocage l'ensemble des professionnels. « *Nous sommes dans une situation extrêmement compliquée. Si nous avons atteint nos objectifs en 2021, les coûts de l'acte de construire ont explosé. Et jusqu'ici, ces coûts ont été supportés uniquement par les entreprises et leur trésorerie. Avec l'éclatement du conflit en Ukraine, nous ne sommes même plus capables de chiffrer un coût. Comment peut-on se projeter sur une opération immobilière qui dure en moyenne dix-huit mois, quand nos fournisseurs ne peuvent pas s'engager sur un prix au-delà d'une semaine ? Il n'y a pas d'autres solutions que de discuter et de faire preuve de solidarité à travers toute la filière. Selon moi, les gens du négoce ne jouent pas le jeu.* »

PRÉOCCUPATION DES FRANÇAIS. Au-delà de la problématique conjoncturelle, la construction fait face à des évolutions réglementaires importantes La RE 2020 est, elle, entrée en vigueur au début de l'année. Si la filière a bien pris en compte cette nouvelle réglementation et reconnaît sa dimension vertueuse en matière environnementale, elle vient renforcer les difficultés actuelles de la construction et son renchérissement alors même, selon Gilles Trignat que « *le logement reste au cœur des préoccupations des Français.* » Et le vice-président de la FPI Alpes d'ajouter : « *Cette problématique est largement absente des débats présidentiels. Pourtant, les problèmes de la filière du BTP ne pourront se résoudre sans l'intervention de la puissance publique.* » ●

L'enjeu du foncier

La disponibilité foncière dépend de plusieurs paramètres : la configuration physique des territoires, la pression démographique, mais aussi le projet d'aménagement et le projet politique dont se dotent les élus. « *Entre 2006 et 2017, il y a eu un ralentissement important de la consommation foncière en Isère : nous sommes passés de 500 à 200 hectares par an. Mais ces dernières années, cela réaugmente,* indique Emmanuel Boulanger, directeur d'études Habitat et Fabrique du cadre de vie, à l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise (AURG). *Il y a par ailleurs de grosses différences de consommation selon les territoires : le Nord-Isère a tendance à consommer davantage de foncier, alors que le Sud-Isère a une consommation plus modérée* ».

OBJECTIF ZAN. La loi Climat et résilience, qui fixe un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, va encore ajouter des contraintes. « *En 2050, il ne devra plus y avoir un hectare supplémentaire qui soit imperméabilisé par de l'urbanisation. En tout cas, le solde devra être négatif, c'est-à-dire que les hectares qui auront été imperméabilisés à un moment donné seront compensés par des hectares qui auront été renaturés,* précise Emmanuel Boulanger. *D'ici là, la loi fixe une trajectoire qui consiste à limiter la consommation d'espaces : dans les dix prochaines années, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers devra être diminuée par deux par rapport aux dix précédentes années* ».

© Compra

« En France, l'étalement urbain est plus élevé par rapport à d'autres pays européens. »
EMMANUEL BOULANGER, DIRECTEUR D'ÉTUDES HABITAT, À L'AURG.

© Compra

« Sur le démarrage de l'année 2022, l'activité reste très forte et très soutenue. »
PIERRE PAPAIT, PRÉSIDENT DE L'UNGE DE L'ISÈRE.

ACCORDS TACITES. Acteurs de l'aménagement du foncier, les géomètres-experts sont chargés d'élaborer des dossiers de permis d'aménager ou des déclarations de divisions en vue de construire. « *Ces derniers temps, nous avons de plus en plus de difficultés à obtenir des documents dans les délais de la part des services instructeurs. Ces derniers nous délivrent de plus en plus d'accords tacites. Ce n'est pas sans problème et sans conséquence, notamment financière, parce qu'un accord tacite peut être retiré par l'administration compétente sous un délai de trois mois* », alerte Pierre Papait, président de l'Union nationale des géomètres-experts (UNGE) de l'Isère. ●

Accompagner l'accès au logement

Collectivités locales et bailleurs sociaux restent des acteurs majeurs en matière d'accessibilité au logement locatif. Et ce d'autant plus en cette période tendue en matière d'énergies. *« Le chauffage est le plus gros poste des charges payées par les locataires,* rappelle Patricia Dudonné, directeur général de la SDH et vice-présidente de l'Association des bailleurs sociaux de l'Isère (Absise). *Le mouvement HLM s'est mobilisé pour défendre l'extension du bouclier tarifaire à nos quatre millions de ménages. Ce que le gouvernement a annoncé le 16 février dernier, sans que nous ayons encore de modalités de mise en œuvre. La seule inquiétude pour le mouvement HLM est que ce soit lui qui serve de bouclier fiscal pour ses locataires ».* Du côté de l'électricité, les bailleurs sociaux n'ont pas accès aux tarifs réglementés, car ils sont considérés comme des acteurs institutionnels. *« Nous subissons de plein fouet la hausse, qui est répercutée à nos locataires, qui eux, dans le cadre de leurs contrats individuels, peuvent parfois bénéficier de ces tarifs. Aujourd'hui, il y a un gros risque d'impayés, car c'est souvent le loyer qui sert de variable d'ajustement »,* redoute Patricia Dudonné. Et pour réduire la facture énergétique, les bailleurs sociaux de l'Isère entendent poursuivre leurs efforts en matière de rénovation énergétique. Si dans le parc privé, les logements classés F ou G représentent 19 %, le pourcentage s'établit à 7 % dans le parc HLM. *« 1 000 logements sont rénovés en BBC chaque année, ce qui représente 90 millions d'euros d'investissement »,* relève-t-elle, en insistant sur l'importance de la pédagogie *« pour faire comprendre aux gens qu'ils peuvent eux-mêmes améliorer leur sobriété énergétique ».*

© Compra

« Nos rénovations ont permis d'économiser l'équivalent de 4 000 tonnes de CO_2 par an. »

PATRICIA DUDONNÉ, VICE-PRÉSIDENTE D'ABSISE.

© Compra

« Nous redéposerons le dossier de l'encadrement des loyers sur le périmètre grenoblois. »

NICOLAS BERON-PEREZ, VICE-PRÉSIDENT DE LA MÉTRO.

DISPOSITIF. La Métro a lancé à titre expérimental le dispositif Louer plus facile : *« Adossé à un dispositif national, il vise à capter des logements privés pour les conventionner en logements publics,* rappelle Nicolas Beron-Perez, vice-président de Grenoble-Alpes Métropole, en charge de l'habitat. *C'est gagnant-gagnant pour le propriétaire comme pour le locataire, avec pour objectif de lutter contre la vacance des logements ».*

Le retour de l'inflation signe la fin du crédit bon marché

© Compra

« Nous anticipons un taux à 2%. »

ALAIN CHOREL, DIRECTEUR DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER DE LA BP AURA.

© Compra

« La cohérence des projets immobiliers est importante dans une demande de crédit. »

OLIVIER MÉRIEUX, DIRECTEUR DE L'ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS SUR LE RÉSEAU ISÈRE ET SUD DE L'AIN POUR LA CERA.

Assistons-nous à la fin de l'argent pas cher ? C'est vraisemblablement le cas. La dynamique économique au sortir des confinements a entraîné un retour de l'inflation comme la France n'en avait pas connu depuis des décennies. Cette situation a mécaniquement provoqué une réaction de la part des banques centrales dont le rôle, depuis 2010, s'était surtout cantonné à doper l'économie grâce à des taux directeurs proches de 0 %. *« Nous observons déjà un changement dans les politiques des banques centrales qui cherchent à limiter l'inflation. Ce qui a des conséquences sur toute la chaîne bancaire, jusqu'aux taux pratiqués par les banques auprès des emprunteurs. Le taux moyen actuel est d'1,10 % et nous anticipons un taux à 2 %. Si cela reste faible, il faut aussi y voir un quasi-doublement. L'enjeu est alors de mesurer l'impact sur les emprunteurs potentiels et la part qui sera alors désolvabilisée »,* explique Alain Chorel, directeur des professionnels de l'immobilier de la BP Aura.

UN ACCÈS PLUS DIFFICILE. Un constat qu'il faut ajouter aux renchérissements et à la raréfaction de l'immobilier. L'accès au logement va par conséquent devenir plus difficile à court terme. d'autant que les banques font également face à un durcissement de la réglementation sur les prêts. Les préconisations du Haut Conseil de stabilité financière sont, depuis le 1er janvier, devenues des obligations. *« Elles se résument par l'obligation d'un taux d'endettement de 35 % maximum, d'une durée de prêt maximum de vingt-cinq ans et d'une marge de dérogation de 20 % »,* rappelle Olivier Mérieux, directeur de l'accompagnement des particuliers à la Cera. Pour les conditions attendues par les banques, elles restent sensiblement les mêmes.

C'est à la Maison du notariat de Seyssins – siège du conseil régional des notaires de la cour d'appel de Grenoble – entièrement rénovée en 2021, que s'est tenu « L'Immo en vue », le 24 mars dernier.

Photos : © Compra

Cet événement, organisé en partenariat par la Chambre des notaires de l'Isère et Les Affiches / Groupe Compra, s'est déroulé en public dans la salle de conférences de la Maison du notariat.

Animé par Victor Guilbert, rédacteur en chef des *Affiches de Grenoble et du Dauphiné*, « l'Immo en vue » était composé de deux parties. D'abord, l'Observatoire annuel des prix de l'immobilier, livré et commenté par les notaires de l'Isère Me Clément Dubreuil, Me Aurélie Bouvier, Me Philippe Lintanff et Me Jean-Philippe Pauget. Ces derniers ont également présenté une proposition commune pour faciliter la rénovation des logements.

Puis, une dizaine d'invités – élus locaux, représentants de syndicats professionnels et décideurs privés – se sont succédé lors de la table ronde consacrée aux enjeux du marché de l'immobilier locatif et de l'achat, de la construction neuve, de la rénovation, de la fiscalité, de l'aménagement du territoire, du foncier, de l'accès au logement et du financement des projets immobiliers.