Passez à l'acte !

conseils 100% authentiques

Notaires de France

www.passezalacte.com

Notaires Drôme - Isère - Hautes-Alpes

Spécial collectivités locales

Dossier
Observatoire de l'immobilier

3 questions à
Olivier Gonnet, président du conseil régional des notaires

En bref
Urbanisme, environnement, préemption

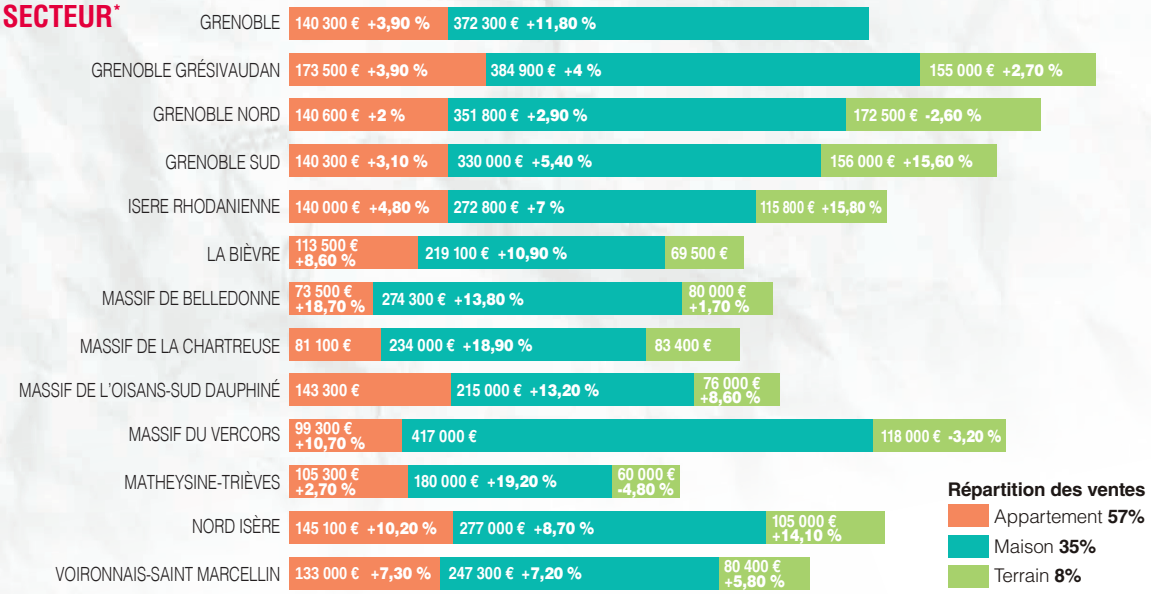
Observatoire immobilier : Des notaires de l'Isère

Un marché porté par la demande et l'attentisme

L'année 2022 fait suite à une année 2021 exceptionnelle par le volume de transactions, marquée par le rattrapage lié à la pandémie du Covid. L'année 2022 est restée globalement dynamique même si l'on observe à l'automne un ralentissement du nombre de transactions. Le marché reste porté par une demande importante, mais il y a davantage d'attentisme. Les acquéreurs achètent moins rapidement et négocient. Le marché se révèle moins accessible aux primo-accédants. Les acquéreurs, qui disposent de peu d'apport personnel, rencontrent davantage de difficultés à obte¬nir un prêt, atteignant la limite du taux d'usure. La problématique énergétique se dégage. Les acquéreurs sont beaucoup plus attentifs au Diagnostic de performance énergétique (DPE). À la fois les bailleurs, dont l'inquiétude porte sur les passoires énergétiques qui peuvent être retirées de la location, mais également les propriétaires occupants compte-tenu de la hausse du coût de l'énergie et des difficultés de revente. De fait, le prix d'acquisition tient compte des travaux de rénovation thermique à réaliser. L'année 2023 pourrait connaître un ralentissement plus prononcé du marché immobilier du fait de la conjoncture économique (accroissement des taux de crédit et de l'inflation notamment) et du climat international délétère.

Stanislas Dufresne, président de la chambre des notaires de l'Isère

LES PRIX PAR SECTEUR* (prix médian)



** Prix au 31 décembre 2022.*

MARCHÉ IMMOBILIER DANS LE DÉPARTEMENT

Appartements prix médian/m² — Maisons prix médian

Allevard
316 600 €
1 720 € 9,7%

Autrans-Méaudre en Vercors
3 150 € 5,5%

Bourgoin-Jallieu
287 900 € 15%
2 300 € 5,8%

Chamrousse
2 610 € 13,4%

Claix
414 900 € -2%
3 150 € 2,8%

Crolles
422 400 € 3%
2 920 € -4,7%

Domène
368 900 €
2 490 € 19,0%

Échirolles
305 000 € 3%
1 740 € 5,4%

Eybens
355 000 € 16%
2 660 € 3,8%

Fontaine
299 500 € 1%
1 860 € 4,4%

Grenoble
372 300 € 12%
2 540 € 4,6%

Huez
6 040 € 3,4%

La Côte-Saint-André
211 000 € -4%
1 730 € 9,0%

La Tour-du-Pin
225 500 € 11%
2 030 € 18,2%

La Verpillière
287 700 € 9%
2 670 € 7,5%

Lans-en-Vercors
420 000 €
3 000 € 5,8%

Le Pont-de-Claix
282 900 €
1 600 € 0,9%

Les Deux Alpes
4 820 € 18,2%

L'Isle-d'Abeau
264 100 € 12%
2 550 € 9,3%

Meylan
579 100 € -10%
3 380 € 3,9%

Moirans
304 000 € 12%
1 970 € 11,6%

Pontcharra
259 900 € -5%
2 430 € 0,5%

Pont-de-Chéruy
280 000 € 6%
2 310 € 3,2%

Rives
208 300 € -2%
1 970 € 4,3%

Roussillon
230 000 € 9%
1 510 € 5,2%

Saint-Égrève
368 100 € 7%
2 500 € 10,7%

Saint-Marcellin
212 000 € 11%
1 750 € 8,2%

Saint-Martin-d'Hères
333 000 € -2%
2 130 € 9,8%

Sassenage
342 400 € -2%
2 510 € 2,8%

Seyssinet-Pariset
436 700 € 18%
2 290 € 9,3%

Seyssins
475 000 € 9%
2 950 € 2,0%

Tullins
262 500 € 9%
1 710 € 2,8%

Varces-Allières-et-Risset
382 800 € 5%
3 310 € 8,2%

Vienne
325 600 € 10%
2 170 € 8,5%

Vif
346 500 € 4%
3 260 € 10,6%

Villard-Bonnot
309 700 € 6%
2 380 € -1,8%

Villard-de-Lans
517 000 €
3 420 € 8,3%

Villefontaine
248 600 € 6%
2 150 € 13,2%

Vizille
252 700 € 12%
1 770 € 1,6%

Voiron
350 200 € 18%
2 090 € 1,3%

Retrouvez les prix de votre commune auprès de votre notaire et sur notre site www.passezalacte.com

Source : Observatoire de l'immobilier des notaires de l'Isère

Trois questions à OLIVIER GONNET

Président du conseil régional des notaires de la cour d'appel de Grenoble.

« Aujourd'hui, compte-tenu de l'augmentation du coût de l'énergie, combinée aux nouvelles exigences de performance énergétique, les futurs acquéreurs sont très attentifs au DPE. »

Le premier trimestre 2023 est une période charnière pour l'activité immobilière, avec deux sujets d'actualité qui se télescopent : la hausse des taux d'intérêt et l'entrée en application progressive des obligations de performance énergétique.

Comment se caractérise le marché immobilier au premier trimestre 2023 ?

O.G. : Le début d'année 2023 est caractérisé par une lente remise en route du marché des transactions, comparé aux années 2021 et 2022, qui demeurent des années atypiques : un million de transactions ont été réalisées en 2022 dans l'hexagone, ce qui constitue une année record, faisant craindre la probabilité d'une "bulle immobilière". Aujourd'hui, la reprise n'est pas là. L'activité immobilière accuse un ralentissement qui se traduit par un début de baisse des prix de -2 % dans les grandes villes, à Paris, Lyon, Bordeaux… Les professionnels de l'immobilier confirment que le délai moyen pour concrétiser une vente, qui est d'environ deux mois et demi, s'est légèrement allongé.

Deux sujets d'actualité se télescopent : la hausse des taux d'intérêt et l'entrée en vigueur progressive des obligations de performance énergétique. Quelles conséquences sont attendues ?

O.G. : On constate, de fait, une diminution de 40 % en un an des attributions de prêts. C'est énorme. Pourquoi ? Les taux d'intérêt ont augmenté, passant de 1 à 3 % en moyenne entre mars 2022 et mars 2023. Même si ce taux reste raisonnable, il constitue une barrière psychologique à l'achat. Parallèlement, pour éviter une surchauffe de l'immobilier, les banques ont limité le taux d'endettement maximum à 35 %, et la durée d'endettement, est passée de 30 ans à 25 ans. Conséquence : de nombreux dossiers ont été refusés, ce qui diffère d'autant les ventes. Le second frein, conjoncturel, porte sur le climat économique et international. A ce jour, les prix n'ont pas encore diminué, car il y a peu d'offres et de nombreux acquéreurs potentiels. De fait, la pierre demeure une valeur refuge.

Aujourd'hui, compte-tenu de l'augmentation du coût de l'énergie, combinée aux nouvelles exigences de performance énergétique, les futurs acquéreurs sont très attentifs au DPE. Pour rappel, depuis le 1er janvier 2023, les habitations classées G +, ne peuvent plus faire l'objet de bail. Deux solutions se présentent aux propriétaires-bailleurs : vendre ou entreprendre des travaux de rénovation énergétique. D'où la crainte d'une chute des prix de l'immobilier, liée à l'abondance de biens sur le marché. La finalité de la loi est noble, mais les moyens pour y parvenir nécessiteraient de vraies mesures d'accompagnement, notamment des propriétaires-bailleurs les plus modestes : prêts bonifiés, possibilité d'échelonner les travaux dans le temps, donner au syndic le pouvoir d'agir afin d'engager des travaux collectivement. Parallèlement, le neuf est extrêmement bien classé en termes de DPE. Les pouvoirs publics devraient accorder des aides plus conséquentes pour favoriser l'acquisition de logements neufs. La confiance des acquéreurs doit être restaurée.

Quels pourraient être les moyens d'actions des élus à l'échelle d'une collectivité ?

O.G. : Le premier levier consisterait à rendre disponible des terrains, afin de favoriser les constructions neuves. À terme, les retombées économiques et fiscales sont nombreuses pour la collectivité. Le second levier concerne les enjeux de performance énergétique, liés à la hausse du coût de l'énergie. Les collectivités locales peuvent être force de proposition en matière de solutions alternatives et collectives de chauffage. Par exemple, dans les Hautes-Alpes, certaines communes, notamment la ville d'Embrun, ont abandonné l'hiver dernier leur chaufferie au fuel, au profit d'un chauffage au bois collectif. C'est un succès tout à la fois économique et écologique.

CONSEILS EN BREF

Objectif : zéro artificialisation nette

En vue de la mise en œuvre de l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050 prévue dans la loi Climat et résilience du 22 août 2021, deux décrets ont été publiés.

- Le décret n°2022-762 précise les modalités d'inscription du ZAN dans les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Il détaille notamment les éléments à prendre en considération pour la définition et la déclinaison territoriale des objectifs en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation.
- Le décret n°2022-763 précise que les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols fixés dans les documents de planification et d'urbanisme concernent seulement les surfaces terrestres jusqu'à la limite haute du rivage de la mer et fixe une nomenclature des surfaces artificialisées et non artificialisées.

Décret n°2022-762 du 29 avril 2022 relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

Décret n°2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme

Renoncer à poursuivre sa décision de préemption : une décision risquée pour la commune

Le maire d'une commune décide d'exercer le droit de préemption urbain sur un ancien hôtel, le 28 août 2012. Suite à une occupation illégale par des tiers entraînant des dégradations, la commune renonce, le 17 juillet 2013, à son droit de préemption et donc à l'acquisition. Les propriétaires ont eu recours à une adjudication ayant entraîné la vente de l'immeuble le 7 août 2014, moyennent un prix très largement inférieur à celui initialement prévu. Pour les juges, la commune qui a exercé son droit de préemption peut renoncer à poursuivre la procédure tant qu'aucun accord sur le prix n'a été trouvé. Cependant, elle peut voir sa responsabilité sans faute engagée par le vendeur, notamment dans l'hypothèse où la valeur du bien s'est grandement dépréciée entre la décision de préempter et celle de renoncer à ce droit.

CE, 13 juin 2022, n° 4437160

Fin des terrasses chauffées ou climatisées en extérieur

L'interdiction de l'utilisation, sur le domaine public, de systèmes de chauffage ou de climatisation consommant de l'énergie et fonctionnant en extérieur devient effective par ce décret pour les autorisations d'occupation du domaine public en cours de validité. Le décret propose deux dérogations à cette interdiction :

1/ Un lieu couvert, étanche à l'air et fermé par des parois latérales rigides par nature, sauf décision contraire de l'autorité gestionnaire du domaine.

2/ Une installation mobile, couverte et fermée accueillant des activités foraines ou circassiennes ou accueillant des manifestations culturelles, sportives, festives, cultuelles ou politiques soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration préalable.

Décret n°2022-452 du 30 mars 2022 relatif à l'interdiction de l'utilisation sur le domaine public en extérieur de systèmes de chauffage ou de climatisation

Renforcement du contrôle des règles de construction

En application de la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021, l'ordonnance met en place de nouveaux outils afin de faire respecter les règles pour des constructions neuves adaptées au changement climatique. Le maître d'ouvrage doit fournir des documents attestant du respect des exigences énergétiques et environnementales, des règles relatives aux risques sismiques selon le niveau de sismicité ainsi que des règles relatives aux risques cycloniques si nécessaire, des règles de construction en termes de performance énergétique et environnementale. Une nouvelle attestation « Retrait gonflement des argiles » (RGA) relative aux risques liés aux terrains argileux est créée au stade de l'achèvement des travaux. Cette disposition entrera en vigueur le 1er janvier 2024. Des fonctionnaires et agents publics habilités ou commissionnés par l'autorité compétente ont un droit de visite et de communication de tous les documents techniques concernant les constructions en cours ou achevées. Des contrôles ainsi que des sanctions administratives et pénales sont prévus pour les constructions en cours ou achevées. Ces dernières dispositions entreront en vigueur à une date à fixer par décret et au plus tard au 1er janvier 2024.

Ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022 visant à renforcer le contrôle des règles de construction

Refus de retirer un permis de construire : notification du recours

La décision refusant de retirer un permis de construire constitue une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Dès lors, l'auteur d'un recours contentieux dirigé contre une telle décision doit adresser, au greffe de la juridiction où le recours contentieux a été enregistré, la preuve de la notification de ce recours à l'auteur de la décision contestée et au titulaire de l'autorisation (article R 600-1 du Code de l'urbanisme version 2018).

Conseil d'État, 27 septembre 2022, n°456071

Bail emphytéotique sur le domaine public : qui paye la taxe foncière ?

Il s'agissait d'une métropole propriétaire du terrain d'assiette et d'une société privée titulaire d'un bail emphytéotique administratif sur ledit terrain appartenant au domaine public de la métropole. Le bail n'ayant pas été publié au fichier immobilier, la société ne peut pas être reconnue comme redevable légale de la taxe foncière sur les propriétés bâties à raison des constructions qu'elle a réalisées sur le terrain. C'est la métropole, en sa qualité de propriétaire des biens dès leurs constructions, qui est redevable de la taxe foncière.

Conseil d'État, 11 mars 2022, n°449460

Brèves extraites de la lettre
Conseils des notaires la lettre aux personnes publiques, n°62 et 63

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
© Photos : Freepik, Michel Battaglia

BANQUE des TERRITOIRES