

**EN APARTÉ : LA FEUILLE DE ROUTE DE
PHILIPPE RASE POUR GRENOBLE ANGELS**

**MUSIQUE : UN AIR DE FAR WEST
AU FESTIVAL LES ARTS ALLUMÉS**

les affiches

DE GRENOBLE ET DU DAUPHINÉ

VENDREDI 7 AVRIL 2023 - N°5144 - 2 €

Immo en vue : le débat des experts



L'AGENDA COMPLET DES SORTIES | TOUS LES MARCHÉS PUBLICS DE L'ISÈRE

0 92000 1144 - F. 2.00 €





© Jérôme Foullet

L'IMMO EN VUE : LE DÉBAT DES EXPERTS

Le 30 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

O

ù 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 30 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 secteur

En première partie, quatre notaires ont livré les enseignements de leur Observatoire annuel de l'immobilier. 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 supplément *L'Actualité de l'immobilier*.

L'immobilier en débat

Puis, la table ronde de l'immobilier a donné la parole à une

dizaine d'intervenants : élus locaux, banquiers, représentants des fédérations... pour faire un point complet sur l'état du marché immobilier, ses actualités et ses contraintes.

Séance de rattrapage

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

Mal-logement, l'affaire de tous



«Avoir un logement digne est l'un des besoins essentiels de tous les êtres humains.»

MICHELLE DARAN,
PRÉSIDENTE D'UN TOIT POUR TOUS.



«Pour 40 % de la population de la métropole de Grenoble, le coût du logement dépasse leurs moyens.»

ARTHUR LHUISSIER,
DIRECTEUR D'UN TOIT POUR TOUS.

Invités pour une « carte blanche » à l'issue de l'Observatoire de l'immobilier des notaires de l'Isère, Michelle Daran, présidente d'Un Toit pour tous, et Arthur Lhuissier, directeur de l'association, dressent un état des lieux du mal-logement et présentent les solutions développées par leur structure pour contribuer à y pallier.

4 millions de « mal-logés »

Car même si nous nous refusons parfois de la voir, l'extrême précarité est encore partout autour de nous, malgré les grandes promesses électorales et les annonces politiques. En 2023, plus de 300 000 personnes, hommes, femmes et enfants sont toujours privés de domicile en France. Un chiffre qui a doublé en dix ans.

Mais le mal-logement concerne également les conditions de vie indignes. « L'insalubrité, la précarité énergétique, le surpeuplement et la privation de confort... Au total, on dénombre près de 4 millions de "mal-logés" dans le pays », liste Michelle Daran. Depuis trente ans, Un Toit pour tous agit dans le département de l'Isère pour acquérir et réhabiliter des logements dans des quartiers attractifs afin d'augmenter l'offre de logements très sociaux et favoriser la mixité. L'association accompagne également les personnes les plus défavorisées pour favoriser leur insertion sociale par le logement. L'association gère actuellement plus de 750 logements permettant de loger 2 087 personnes, dont 43 % de familles monoparen-

tales et 23 % de personnes isolées. Dans ce parc, 246 logements sont confiés par des propriétaires solidaires.

Dispositif « Louez + facile »

Plusieurs possibilités sont ouvertes à tous pour contribuer à l'action de l'association. Le dispositif « Louez + facile », mis en place sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole depuis juillet 2021, permet une mise en location solidaire des logements. « Les propriétaires bénéficient d'avantages, comme des primes cumulatives et une fiscalité réduite jusqu'à 65 % des loyers perçus », détaille Arthur Lhuissier. Pour aller plus loin, les propriétaires peuvent également vendre et léguer un logement à Un Toit pour tous. ●

La rénovation, un enjeu des plus majeurs

Représentant des agences immobilières comme président d'intercommunalité, tous les deux sont d'accord pour pointer les difficultés actuelles et futures du marché de l'immobilier. « Il faut nous interroger sur ce que sera le logement de demain et comment nous allons loger les gens, s'inquiète Jean-Paul Girard, président de la Fnaim de l'Isère. Le marché locatif est saturé, même si nous sommes dans un département dynamique ». En cause, l'incidence des diagnostics de performance énergétique qui impliqueront l'interdiction progressive à la location de 10 000 logements classés G +, G et F, d'ici 2034, en Isère. « Toutes ces rénovations ne pourront pas se faire dans les temps,

car seulement 16 % des entreprises sont classées RGE. Le timing est trop court », prévient-il. Ce manque de biens à louer se télescope avec la rareté du foncier et le manque de constructions neuves. « Il nous faut trouver des solutions, car notre rôle est de loger les gens correctement ». Autre point important pour lui, « les investisseurs, dont nous avons besoin pour acheter et louer, voient une diminution de 20 % de leur pouvoir d'achat d'un bien immobilier ».

Un problème d'attractivité

Du côté des élus, le constat est amer, comme l'explique Frédéric De Azevedo, président de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté (SMVIC) : « Saint-Marcellin a subi de plein fouet les effets de

la métropolisation, l'avènement des zones d'activité commerciale en périphérie ou la multiplication des lotissements sur les communes voisines ». Pour lutter contre cette baisse d'attractivité du centre-ville, les élus « se sont engouffrés dans les opérations de l'État, Action cœur de ville, Petites

villes de demain ou l'opération de revitalisation du territoire », indique-t-il. 3 millions d'euros seront investis pour la rénovation dans le cadre de l'OPAH de renouvellement urbain, « une somme doublée par l'Anah. En 2022, 135 propriétaires se sont engagés dans ces travaux ». ●



«Le timing est trop court pour réaliser la rénovation de toutes les passoires thermiques.»

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



«Malgré le froid constat du manque de logements, on nous empêche d'en construire.»

FRÉDÉRIC DE AZEVEDO,
PRÉSIDENT DE SMVIC.



« Le logement neuf est inaccessible aujourd'hui pour les primo-accédants. »

GILLES TRIGNAT, VICE-PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS (FPI) ALPES.



« On ne peut plus construire au même prix qu'auparavant. »

BERTRAND CONVERSO, PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS (FBTP) DE L'ISÈRE.

La construction ralentit

Malgré une forte activité en 2022, le secteur de la construction n'est pas épargné par les difficultés. « Une crise multifactorielle affecte le logement neuf », affirme Gilles Trignat, vice-président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Alpes, citant en particulier « la difficulté pour les promoteurs d'obtenir des autorisations administratives : il faut deux ans entre le moment où l'on identifie un terrain et celui où l'on va pouvoir mettre en œuvre une autorisation ». L'autre point qui préoccupe les promoteurs est la hausse du coût des travaux, d'environ 30 %. « Nous essayons d'optimiser les coûts en retravaillant les projets, mais les prix de vente ont tout de même augmenté entre 10 et 20 %, selon les secteurs et les opérations,

indique Gilles Trignat. C'est un paradoxe : le logement neuf est de plus en plus vertueux, mais il est "réserve" à une clientèle de plus en plus aisée. Il est inaccessible aujourd'hui pour les primo-accédants ». Une situation qui a entraîné une diminution du nombre des ventes de 30 % sur le dernier trimestre 2022, et qui se poursuit sur le premier trimestre 2023.

Vers une crise du logement ?

Bertrand Converso, président de la Fédération du bâtiment et des travaux publics (FBTP) de l'Isère, est sur la même longueur d'onde. « Nous observons une baisse considérable des mises en chantier sur le dernier trimestre 2022. Nous subissons les hausses des coûts des matériaux et la crise de l'énergie. On ne

peut plus construire au même prix qu'auparavant. Il faut impérativement que l'on remonte nos prix de vente, parce que nos marges sont à zéro », assure Bertrand Converso, pointant aussi « la RE2020 qui impose un surcoût de 15 à 20 % sur la construction » et s'inquiétant de la mise en place, à partir du 1^{er} mai prochain, de la responsabilité élargie des producteurs (REP), « une nouvelle taxe qui concerne toute la chaîne du bâtiment ». Le président de la FBTP de l'Isère concluait cependant en insistant : « Il faut construire, parce qu'on va vers une crise du logement, et les gens ne pourront plus se loger. Mais il faut que les villes soient attrayantes et que les collectivités investissent sur les équipements et sur l'aménagement urbain ». ●

Accès difficile pour les primo-accédants

Inflation oblige, l'évolution du taux des emprunts immobiliers est plus que jamais un frein, notamment pour les primo-accédants. Le taux d'usure, autrement dit, le taux maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer, est, pour les emprunts supérieurs à 20 ans, ainsi passé d'1 % il y a 14 mois à 4,24 % aujourd'hui. Aussi, à quoi doit-on s'attendre pour 2023 ? Pour contrer la montée de l'inflation, « la BCE a à nouveau relevé ses taux directeurs [...] et les taux vont s'apprécier dans les mois à venir », indique Jérôme Coulaud, directeur des solutions immobilières de la

Caisse d'épargne Rhône-Alpes. Sachant que les banques vont dès lors répercuter la hausse de leur taux de refinancement sur les taux des emprunts, à quelles conditions les primo-accédants, qui ne peuvent dépasser un taux d'endettement de 35 % TTC, pourront-ils décrocher un emprunt ? « Nous pouvons gérer une poche dérogatoire de 20 % de notre production de crédits et, dans cette enveloppe, 70 % doivent être réservés aux primo-accédants », fait savoir Jérôme Coulaud. Ensuite, « pour un bon dossier, c'est bien sûr l'apport personnel de trésorerie qui devra, a minima, couvrir l'ensemble des frais. [...] Y compris



« Un maintien de la politique de la BCE est à prévoir. »

JÉRÔME COULAUD, DIRECTEUR DES SOLUTIONS IMMOBILIÈRES DE LA CAISSE D'ÉPARGNE RHÔNE-ALPES.



« Les financements immobiliers sont en chute libre. »

ALAIN CHOREL, DIRECTEUR DU PÔLE IMMOBILIER DE LA BANQUE POPULAIRE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES.

ceux pour les logements de classe énergétique F et G pouvant justifier une augmentation de l'apport personnel de 10 % mais qui pourrait se voir substitué par un éco-prêt à taux zéro (CPTZ) », poursuit le directeur. Quid du taux de l'usure, tant médiatisé ? « Un épiphénomène », considère, pour sa part, Alain Chorel, directeur du pôle immobilier de la Banque populaire Auvergne-Rhône-Alpes. Avant d'expliquer que dans le sillage des taux directeurs de

la Banque centrale européenne, « les taux d'intérêt remontant trop vite, la règle a changé, avec une mise à jour mensuelle, au lieu de trimestrielle, pour que les banques puissent continuer à prêter ». Une fréquence de recalcul suffisante ? Pas si sûr... De fait, selon le directeur, « le problème n'est pas le niveau de taux mais bien sa rapidité d'augmentation. C'est ça qui nous a mis en difficulté et qui en 2023 va continuer à le faire », augure-t-il. ●

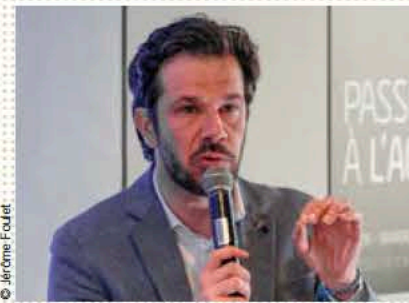
La gestion complexe du logement social

» Avec la crise énergétique, l'hiver n'aura pas été de tout repos pour les bailleurs sociaux. « Au début de la période de chauffe, nous avons travaillé sur l'adaptation de nos provisions sur charges pour permettre à nos locataires de ne pas subir un trop gros à-coup au moment de la régularisation », relève Patricia Dudonné, présidente de l'Association des bailleurs sociaux de l'Isère (Absise). Cette action, couplée au bouclier tarifaire pour l'habitat collectif, a permis de limiter l'augmentation entre 20 et 30 %. « Le moment de régularisation va sans doute être critique, ajoute celle qui est aussi directrice générale

de la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH). À travers des fonds sociaux, nous viendrons en aide aux publics les plus fragiles qui sont de bonne foi. »

Rénovation énergétique

Limiter le coût énergétique passe aussi par la rénovation des logements. Un secteur dans lequel les bailleurs sociaux locaux tirent leur épingle du jeu. « 3 % du parc HLM de l'Isère est encore classé F et G. Au niveau national, c'est 7 % (...). Nous menons un grand plan avec 2 000 logements réhabilités par an », note Patricia Dudonné qui souhaiterait une politique nationale d'ampleur.



« Attention à faire en sorte que, demain, les villes soient acceptables. »

GUILLAUME LISSY, MAIRE DE SEYSSINET-PARISSET.



« 3 % du parc HLM de l'Isère est encore classé F et G. Au niveau national, c'est 7 %. »

PATRICIA DUDONNÉ, DIRECTRICE DE LA SDH ET PRÉSIDENTE D'ABSISE.

La construction en question

Côté construction, certaines communes multiplient les difficultés : risques naturels, contraintes législatives, rareté et coût du foncier, acceptabilité sociale... C'est notamment le cas de Seyssinet-Pariset. « Nous devons faire 25 % de logements sociaux, nous n'en avons que 11 %, constate le maire Guillaume Lissy. Depuis l'an 2000, nous avons construit 600 logements tout compris et

il faudrait faire 700 logements sociaux pour 2025. Oui, il nous faut construire, mais attention à faire en sorte que, demain, les villes soient acceptables. » C'est pourquoi la commune a signé avec les acteurs locaux et l'État un contrat de mixité sociale lui garantissant un accompagnement dans ses projets. À l'image de la création d'un cœur de ville sur 10 ha qui devrait comprendre, entre autres, du logement social. ●



« Cela nécessite entre 12 et 18 mois pour sortir un projet. »

PIERRE PAPAÏT, PRÉSIDENT DE L'UNGE ISÈRE.



« L'État va devoir nous aider fiscalement et nous accompagner sinon nous n'y arriverons pas. »

JOËL GULLON, PRÉSIDENT DE BIÈVRE ISÈRE COMMUNAUTÉ.

L'objectif ZAN redistribue les cartes du foncier

» Le principe de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 change la donne du foncier. Les collectivités comme les professionnels en ressentent déjà les effets. Cela se traduit par « la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de nombreuses communes », détaille Pierre Papait, président de l'Union nationale des géomètres-experts (UNGE) de l'Isère. Les plans se redessinent, des zones urbanisables disparaissent au profit de nouvelles zones agricoles. Des préoccupations inédites, comme la gestion des eaux pluviales, apparaissent au menu des documents d'urbanisme. « C'est de plus en

plus complexe. Nous passons beaucoup de temps à monter un projet, et la phase d'instruction est très longue. Cela nécessite entre 12 et 18 mois pour sortir un projet », déplore le géomètre. « Nous sommes coincés dans un mille-feuille administratif », confirme Joël Gullon, président de Bièvre Isère Communauté.

« Construire différemment »

Selon lui, il est nécessaire d'aider les collectivités à anticiper ces changements. « Il ne faut pas arrêter de construire, mais construire différemment », assure-t-il. Cela implique de passer d'une vision 2D à une vision 3D, en prenant en

compte la fonction des sols et leur utilisation. « Il faut réaliser des études quatre saisons et repenser notre modèle d'habitat pavillonnaire individuel au profit du collectif. » Il encourage également à proposer davantage de locatif. « Si nous arrêtons de construire, nos écoles ne seront plus alimentées car nos modèles économiques sont façonnés sur l'évolution du nombre d'habitants ». Seul bémol, les accès au réseau d'eaux pluviales ou aux mobilités n'ont pas été prévus en ce sens. « L'État va devoir nous aider fiscalement et nous accompagner, sinon nous n'y arriverons pas », affirme Joël Gullon. ●



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 30 mars dernier.



M^e Stanislas Dufresne, président de la chambre des notaires de l'Isère et Nasrine Kahia, directrice générale des *Affiches* / Groupe Compra, ont accueilli les participants.



Un public nombreux, composé de particuliers ayant un projet immobilier et de professionnels du secteur, a assisté à la table ronde en présentiel, mais également distanciel, grâce à une captation vidéo et à une retransmission en ligne et en direct de l'événement.



L'Observatoire annuel des prix a été livré et commenté par les notaires de l'Isère, M^e Nicolas Julliard, M^e Jean-Philippe Pauget, M^e Clément Dubreuil et M^e Morena Paget (de gauche à droite). Ces derniers ont également présenté une proposition commune pour inciter fiscalement les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation. « L'Immo en vue » était animé par Victor Guilbert, rédacteur en chef des *Affiches* (au centre).