

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

LOI ZAN

LE NOTARIAT AU
SOUTIEN DES ÉLUS

EN BREF

URBANISME,
PERMIS DE CONSTRUIRE,
MARCHÉ PUBLIC

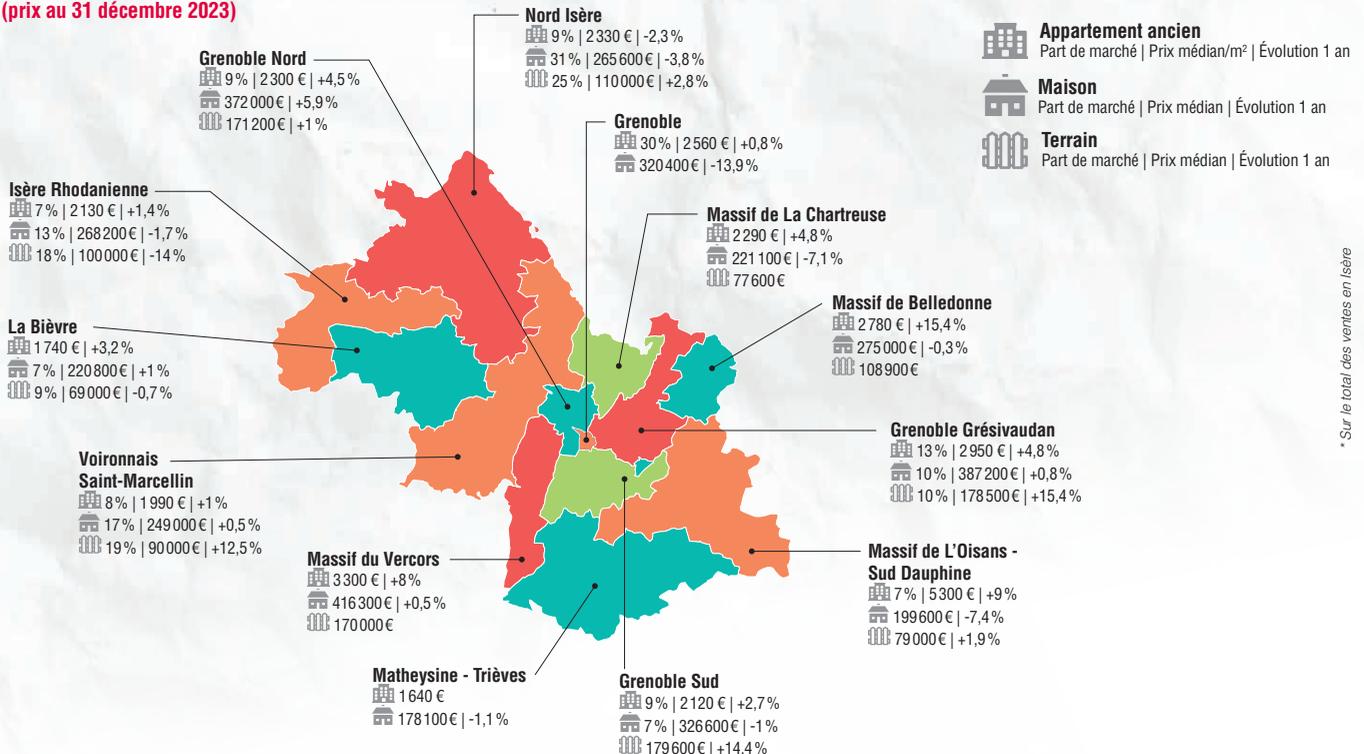
Observatoire immobilier : Des notaires de l'Isère



LES CHIFFRES CLÉS (prix au 31 décembre 2023)



LES PRIX PAR SECTEUR* (prix au 31 décembre 2023)



PRIX PAR COMMUNE (prix au 31 décembre 2023)

Commune	Prix médian/m ²	Prix médian
Bourgoin-Jallieu	263 000 € -8,6%	2 390 € 4,1%
Chamrousse	3 020 € 15,5%	3 020 € 15,5%
Charvieu-Chavagneux	305 200 € -8,0%	305 200 € -8,0%
Claix	440 000 € 6,1%	3 340 € 7%
Crolles	450 000 € 6,5%	3 330 €
Échirolles	299 200 € -1,9%	1 780 € 2,3%
Eybens	363 700 € 2,5%	2 690 € 0,8%
Fontaine	325 000 € 8,2%	1 820 € -2,6%
Grenoble	320 400 € -13,9%	2 560 € 0,8%
Heyrieux	307 600 € -15,5%	7 160 € 18,4%
Huez	216 000 € -3,6%	1 870 € -7,7%
La Tour-du-Pin	216 000 € -3,6%	1 870 € -7,7%
La Verpillière	264 300 € -7,3%	2 600 € -4,3%
Lans-en-Vercors	3 200 € 5,5%	
Le Péage-de-Roussillon	182 000 € -5,2%	1 530 € -3,1%
Les Abreths-en-Dauphiné	209 000 € -2,1%	
Les Avenières	203 400 € -4,6%	
Veyrins-Thuellin	5190 € 7,9%	
Les Deux-Alpes	258 300 € -1,1%	2 410 € -5,5%
L'Isle-d'Abeau	2410 € -5,5%	
Meylan	634 300 € 9,5%	3 480 € 3,3%
Moirans	254 100 € -15,6%	2 060 € 4,6%
Morestel	238 800 € 1,2%	
Pontcharra	249 100 € -4,2%	
Pont-de-Chéry	2680 € 10,3%	
Pont-de-Chéry	266 200 € -4,0%	2 230 € -3,2%
Rives	226 400 € 8,7%	2 040 € 3,1%
Saint-Égrève	414 600 € 12,7%	2 510 € 1,7%
Saint-Ismier	641 300 € 10,0%	4 490 € 4,2%
Saint-Marcellin	208 800 € -1,5%	1 710 € -2,2%
Saint-Martin-d'Hères	297 000 € -10,8%	2 210 € 3,9%
Saint-Quentin	253 900 € 1,6%	
Fallavier	343 500 € 0,9%	2 460 € -2,1%
Sassenage	378 500 € -13,3%	2 300 € 0,8%
Seyssins	490 900 € 3,3%	3 000 € 3,8%
Tullins	251 100 € -4,3%	1 650 € -5,4%
Varcis-Allières-et-Risset	355 500 € -7,1%	3 270 € -1,0%
Vienna	285 000 € -12,5%	2 270 € 4,6%
Vif	326 000 € -5,9%	3 050 € -6,3%
Villard-de-Lans	430 400 € -16,8%	3 570 € 4,4%
Villefontaine	240 800 € -3,5%	1 880 € -12,4%
Vizille	266 000 € 8,5%	1 860 € 5,3%
Voiron	329 600 € -6,4%	2 120 € 1,0%
Voreppe	329 000 € -0,9%	2 800 € 17,8%

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

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



© Fanny Bourg

Interview CHRISTIAN NOVEL

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

LOI ZAN : LE NOTARIAT AU SOUTIEN DES ÉLUS

Déclinaison de la loi Climat et Résilience, la loi Zan, votée en 2023, vise à renforcer l'accompagnement des élus locaux dans l'objectif de zéro artificialisation nette des sols pour 2050. Un dossier dense, lourd et complexe pour les communes, mais qui pourront compter sur l'appui des notaires, comme le confirme Christian Novel, Président du Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble.

La loi Zan est entrée dans sa première phase jusqu'à 2031, l'ambition est de diminuer de 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Comment est-ce accueilli par les élus ?

Christian Novel : Il y a un consensus général des élus et des acteurs de l'aménagement du territoire pour atteindre cet objectif. Ce qui pose difficulté, c'est sa mise en œuvre pratique, car elle impacte les nécessités de développement de plusieurs secteurs, comme l'économie ou la construction de logements. En tous cas, cela va demander de revoir la manière dont on urbanisait et développait les territoires.

C'est-à-dire ?

C.N.: Toute cette réforme est basée sur le principe d'éviter l'artificialisation des sols. Cela va nécessiter de développer des outils, où le notariat aura son expertise à apporter aux élus, afin de trouver des solutions. Par exemple, à l'avenir on va privilégier la transformation de bâtiments en logements ou encore la surélévation de copropriétés, des dossiers complexes, qui toucheront au droit civil ou de la construction. On peut également parler des reconversions de friches économiques et industrielles,

pour les territoires qui en possèdent. Encore une fois, l'intervention du notariat sera intéressante, car il va y avoir un gros travail de mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux, d'ici 2027.

"Le notariat aura son expertise à apporter aux élus"

Le marché de l'immobilier est encore en souffrance, cette loi Zan ne va-t-elle pas freiner les nouvelles constructions ?

C.N.: C'est un des problèmes soulevés par les élus. La zéro artificialisation nette ne fait pas de différence dans le quantitatif de terrains dédiés à l'habitation ou aux activités économiques, tout doit être compensé. Concrètement, la commune qui créera une zone d'activité économique se fermera la porte à du logement, ou inversement. Des arbitrages devront être menés, dans une période, où l'on manque de logements et la construction est en retard.

Quelles peuvent être les solutions ?

C.N.: Il faudra concevoir les opérations différemment, avec, sans doute, la reconversion de bâtiments ou la mobilisation de logements vacants, qui peut-être une vraie solution. Sur

cette question, des audits juridiques devront être effectués pour identifier les difficultés. Un travail coopératif peut être envisagé, car nos notaires, de par leur proximité avec les clients et la connaissance des dossiers, peuvent œuvrer à la mise en relation et l'analyse de situations.

Y a-t-il urgence pour nos élus ?

C.N.: 2027 arrive vite. Ils devront identifier les secteurs où des opérations de reconversions pourront être menées. Tout cela sera complexe et lourd, et nécessitera la coordination de nombreux acteurs. Trois années, pour préparer les documents d'urbanisme, mais aussi respecter les délais, les concertations et faire face aux recours, ne seront pas de trop.

Cette loi Zan sera de nouveau abordée à l'occasion du prochain congrès des notaires en septembre à Bordeaux, et qui aura pour thématique : vers une urbanisation durable, accompagner les projets face aux défis environnementaux.



CONSEILS EN BREF



Permis de construire : il faut un acte positif de régularisation

En l'espèce, le maire d'une commune a délivré à une société de construction un permis de construire puis, un an et demi plus tard, un permis de construire modificatif pour la réalisation d'un bâtiment à usage de logement et de commerce.

Le tribunal décide de surseoir à statuer pour cause de méconnaissance d'une règle de hauteur du PLU.

Le Conseil d'État annule les permis attaqués, en considérant que la modification du PLU intervenue entre-temps n'était pas de nature, en-elle-même, à régulariser l'autorisation dont un jugement de sursis à statuer avait constaté l'illégalité.

La régularisation, par suite d'un sursis à statuer suivi d'une modification de la norme d'urbanisme méconnue, exige un acte positif de la part du pétitionnaire.

Conseil d'État, 4 mai 2023, n°464702

Marché public : dépôt de l'offre dans le mauvais « tiroir »

Une société souhaitant se porter candidate d'un marché à bon de

commande a déposé, par erreur, sa candidature ainsi que son offre dans le mauvais « tiroir numérique » qui était dédié à un autre marché.

Le Conseil d'État va retenir que, sauf dysfonctionnement de la plateforme de l'acheteur public, aucune disposition ni aucun principe n'impose au pouvoir adjudicateur d'informer un candidat que son offre a été déposée dans le cadre d'une autre consultation que celle à laquelle il voulait répondre. Ainsi, l'offre déposée est bien irrecevable et la procédure passée par la communauté d'agglomération est maintenue.

Conseil d'État, 1^{er} juin 2023, n°469127

Permis de construire sur un emplacement réservé

Un maire a accordé à une société un permis de construire portant autorisation d'exploitation commerciale pour la création d'un ensemble commercial. L'autorité administrative chargée de délivrer le permis de construire est tenue de refuser toute demande, même émanant de la personne bénéficiaire de la réserve, dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de l'emplacement réservé, tant qu'aucune modification du plan local d'urbanisme emportant changement de la destination n'est intervenue.

L'emplacement concerné ayant été réservé pour la réalisation de voies de circulation, le permis de construire est annulé.

Conseil d'État, 19 juillet 2023, n° 456409

Places de stationnement équipées de recharge électrique

L'arrêté indique les règles à appliquer pour les places de stationnement équipées de bornes de recharge (pourcentages minimaux de places, places plus longues...).

Arrêté du 27 octobre 2023 relatif à l'accessibilité des places de stationnement en voirie communale équipées ou pré-équipées de dispositif de recharge pris en application de l'article L 2224-37 du Code général des collectivités territoriales

La télétransmission des demandes d'autorisation d'urbanisme

Le texte modifie l'interface @CTES/PLATAU et supprime la référence aux décisions expresses.

Ainsi, l'interface permet désormais de télétransmettre les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme, y compris lorsque l'autorisation a été accordée de manière tacite.

Arrêté du 6 juin 2023 NOR : TRE-B2312885A JORF n°0136 du 14 juin 2023

Brèves extraites de la lettre *Conseils des notaires la lettre aux personnes publiques, n°66 octobre 2023 / n°67 janvier 2024*

Observatoire de l'immobilier Isère en vidéos



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 © Image de wayhomestudio et de Kamran Aydinov sur Freepik

