UN MARCHÉ IMMOBILIER EN TRANSITION(S)
Quelles conséquences sur les équilibres territoriaux dans la région grenobloise ?

Mardi 15 mars 2016

V.0

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

PLAN DE LA PRÉSENTATION

PARTIE 1 De l'envolée spéculative à l'après-crise, un marché immobilier en transition(s)

PARTIE 2 L'incidence de la conjoncture sur le marché du neuf : retour sur l'évolution de la production immobilière dans la RUG

PARTIE 3 Quelles perspectives d'évolution pour les marchés immobiliers dans la région urbaine grenobloise ?

PARTIE 1

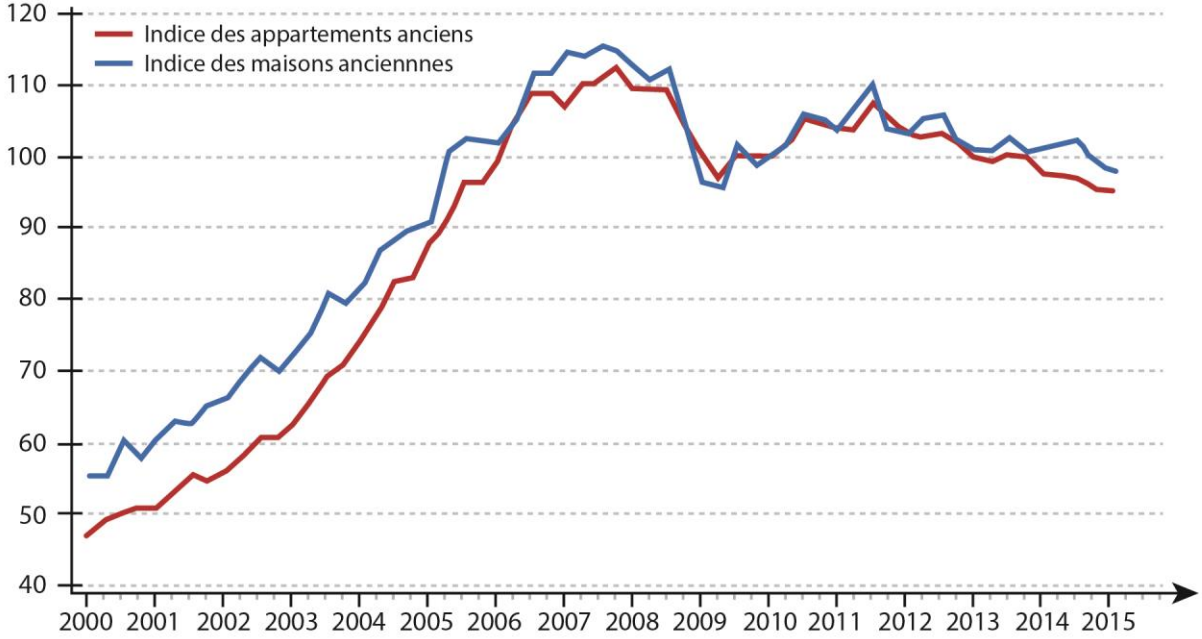
De l’envolée spéculative à l’après-crise : un marché immobilier en transition(s)

AGENCE d’URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

1 UN MARCHE EN TRANSITION(S)

>> Un marché inscrit dans une tendance cyclique nationale

Evolution de l'indice de prix des logements anciens en Isère
(Base 100 au premier trimestre 2010)



En 10 ans les prix ont été multipliés par 2 tandis que les revenus des ménages n'ont progressé que de 25%

Gel du marché en « haut de cycle » ou amorce d'un retrait progressif mais durable des valeurs immobilières ?

>> Une flambée des prix endossée par un contexte favorable

Des conditions d'emprunt historiquement basses

- En dix ans, une baisse de 2 points des taux d'intérêt a permis de dégager un pouvoir d'achat supplémentaire de 12% pour les ménages

Un recours croissant à l'endettement…

- En France en seulement 6 années, la **dette immobilière des ménages à doublé** passant de 442 milliards € en 2005 à 800 milliards en 2011
- Elle représente aujourd'hui **40% du PIB national**

…sur des durées prêt de plus en plus longues

- Les prêts se sont allongés de 5 à 7 ans entre la fin des années 90 et les années 2007
- Un allongement qui a permis d'améliorer le pouvoir d'achat des ménages de 15%

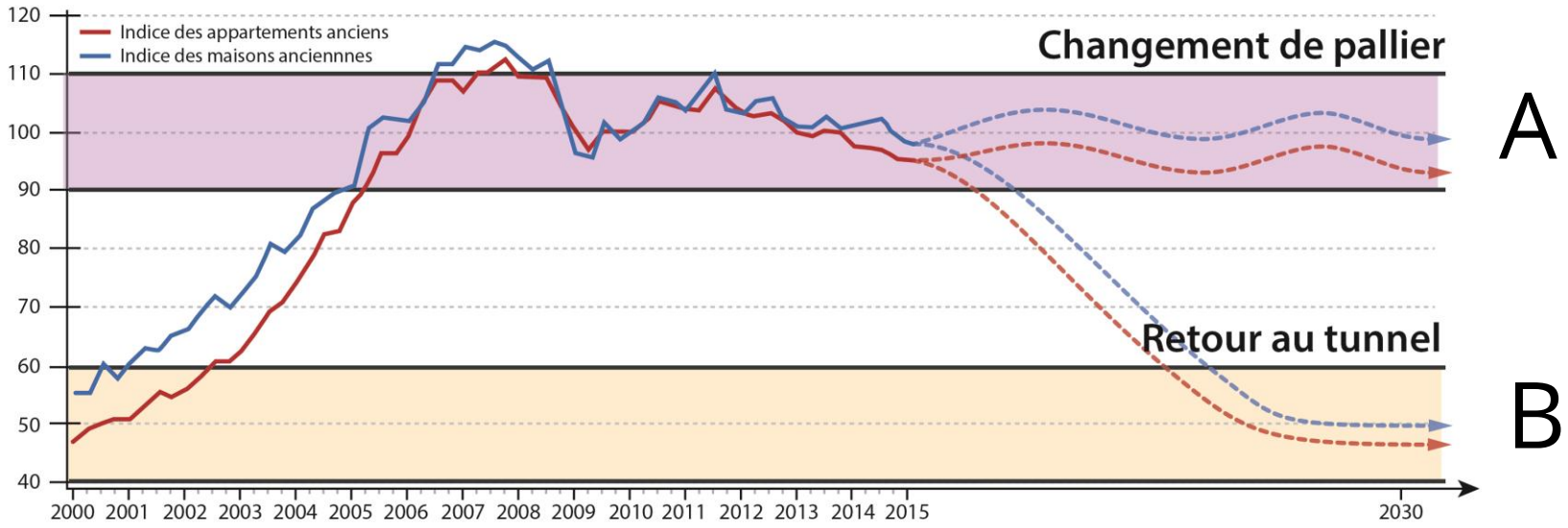
Un taux d'intérêt « au plancher » et une durée d'endettement « au plafond » : une demande qui ne pourra pas absorber un nouveau cycle haussier ?

UN MARCHE EN TRANSITION(S)

>> Retour au tunnel ou changement de pallier ?

Plusieurs scénarios possibles :

- une nouvelle phase de l'augmentation des prix peu probable
- Un scénario de retour au tunnel (A)
- Un scénario de changement de pallier (B)



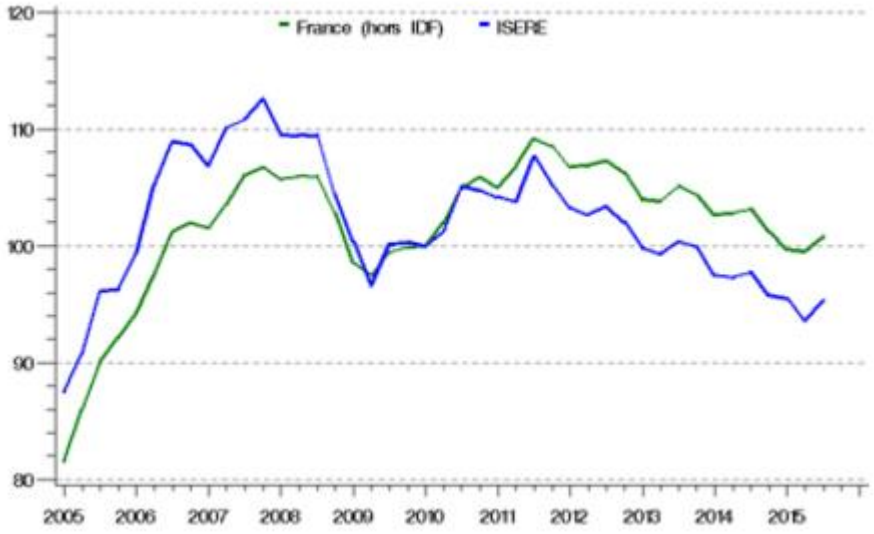
Un scénario hybride, « l'atterrissage en douceur » : une correction lente et progressive des prix vers un niveau intermédiaire ?

UN MARCHE EN TRANSITION(S)

>> Individuel et collectifs : des comportements distincts

- Un marché de l'individuel qui a été plus marqué par la hausse spéculative mais dont la baisse s'inscrit dans la tendance nationale
- Après une envolée plus marquée en Isère qu'en France métropolitaine, un marché du collectif qui décroche plus rapidement

Indice des appartements anciens en Isère
(d'après Notaires de France, base 100 au premier trimestre 2010)



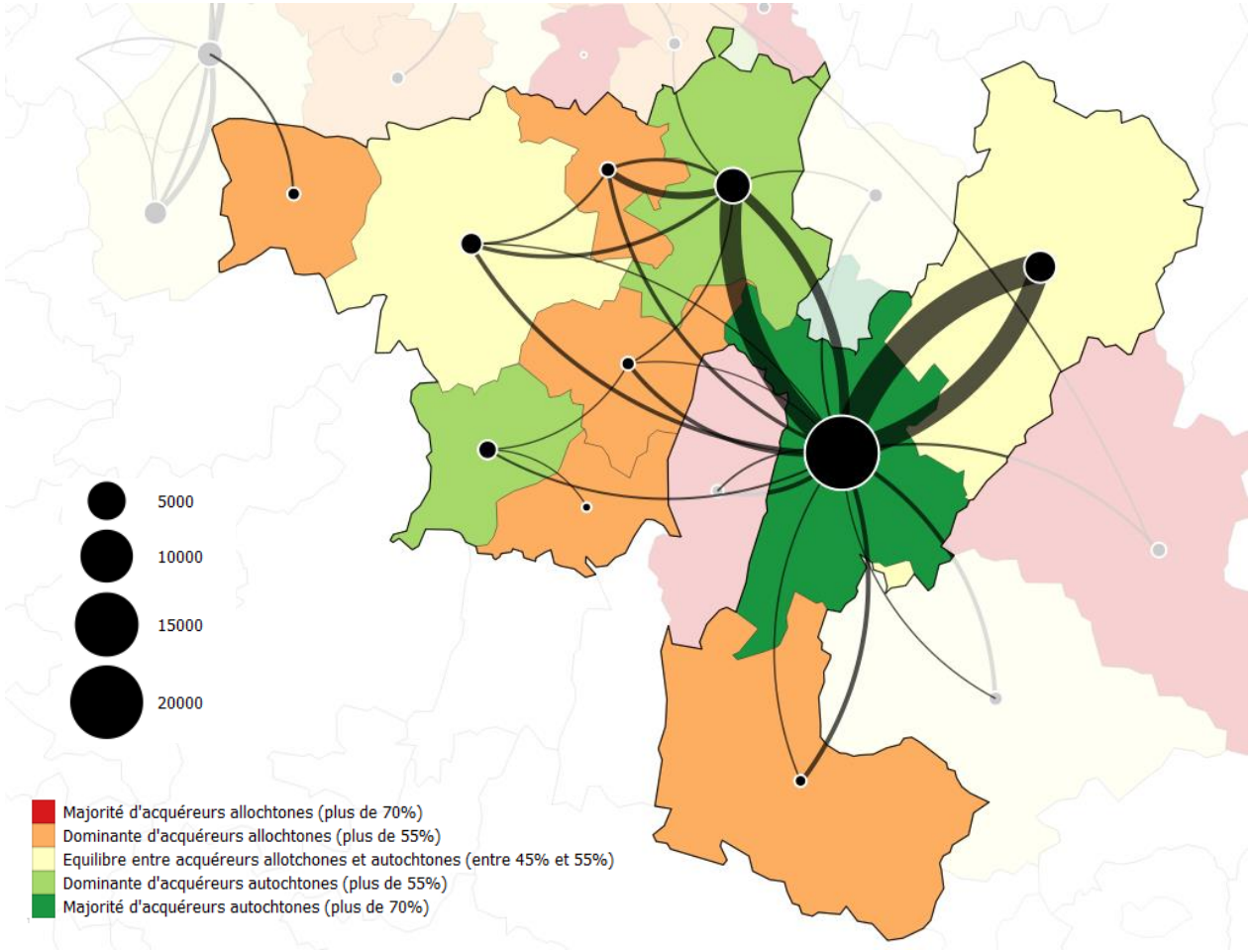
Indice des maisons anciennes en Isère
(d'après Notaires de France, base 100 au premier trimestre 2010)

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

1 UN MARCHÉ EN TRANSITION(S)

>> Une envolée des prix de marché longtemps à l'origine de l'exode périurbain de nombreux ménages

Origine des acquéreurs tous biens confondus
AURG d'après Notaires de France - Perval (2006-2014)



Un marché dont les équilibres se construisent à grande échelle et s'appuient sur des relations complexes d'interdépendance

Un afflux de ménages issus de la métropole qui ont tiré les prix vers le haut

Un impact sur les parcours résidentiels et leurs déclinaisons territoriales

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

PARTIE 2

L’incidence de la conjoncture sur le marché du neuf : retour sur l’évolution de la production immobilière dans la RUG

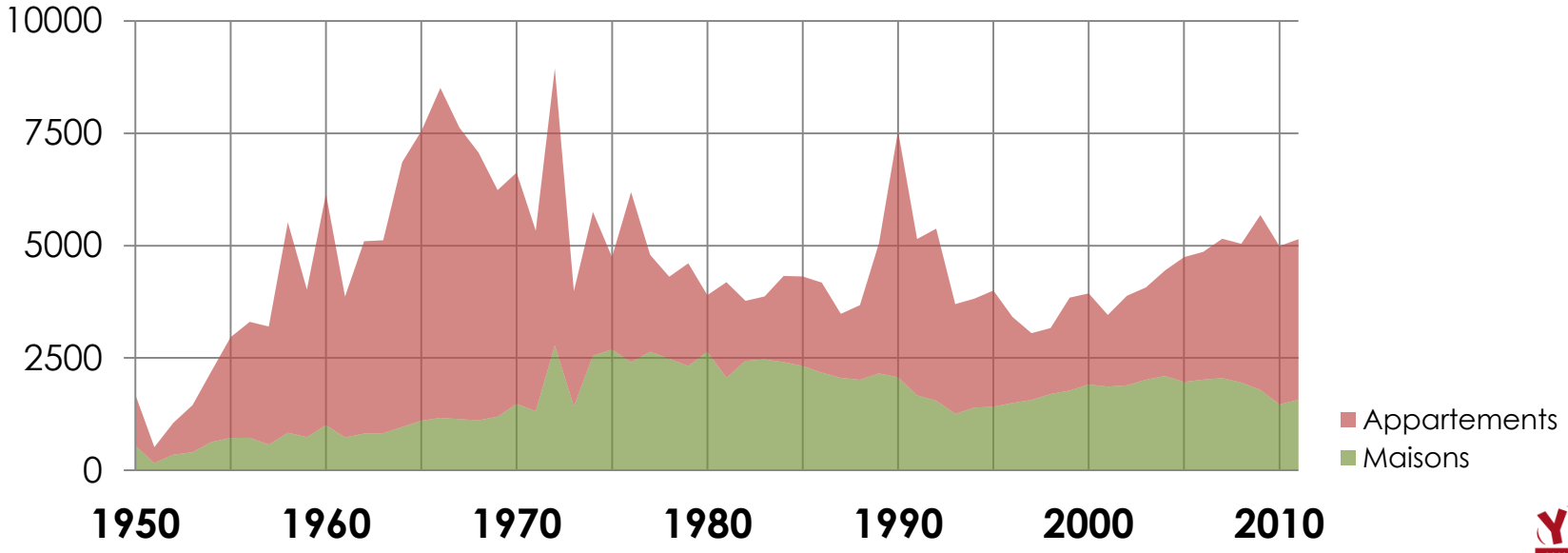
AGENCE d’URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

RETOUR SUR LE PRODUCTION IMMOBILIÈRE

>> Des alternances de cycles qui reflètent l'état de la conjoncture du marché au niveau national

- 3 cycles successifs « classiques » de production de logements collectifs
- Des cycles d'expansion de l'habitat individuel qui correspondent aux phases de ralentissement de la production de logements collectifs
- Depuis les années 1990, un phénomène de financiarisation des marchés qui accentue les cycles spéculatifs (phénomènes de « bulles »)

Production annuelle de logements dans la RUG depuis 1950
Source : AURG d'après DGI (MAJIC III, 2013)

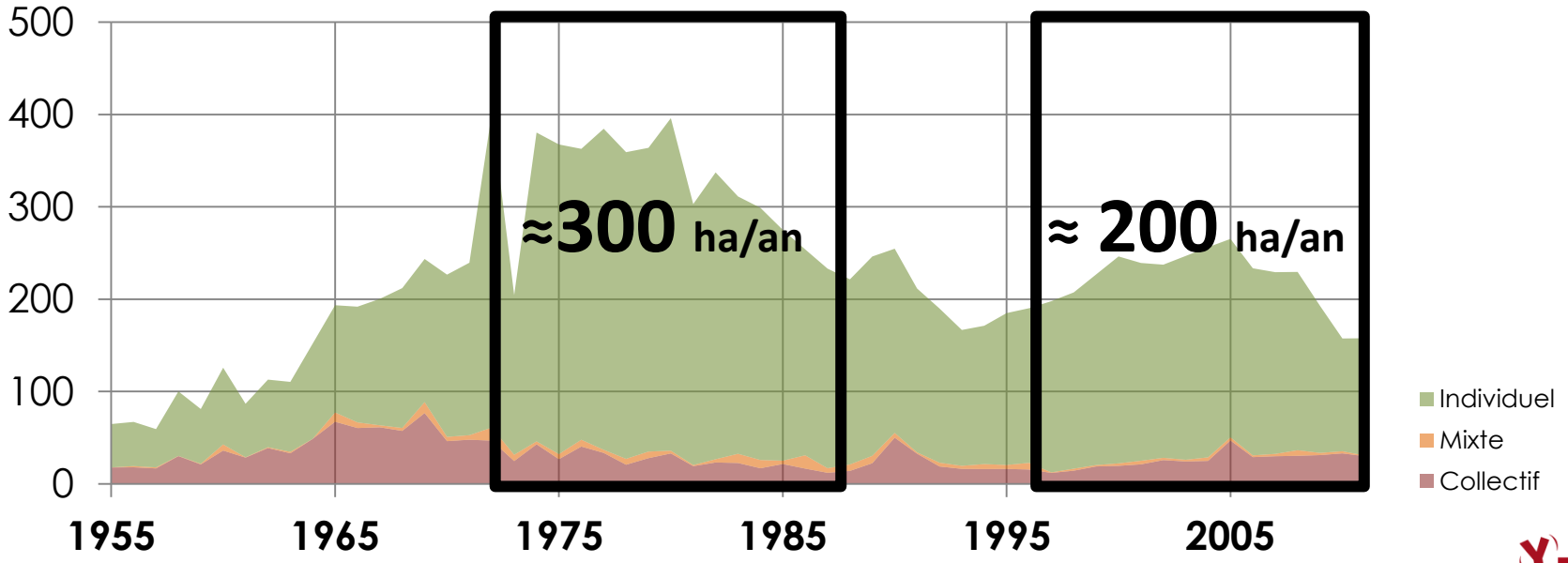


RETOUR SUR LE PRODUCTION IMMOBILIÈRE

>> Des rythmes de consommation foncière étroitement liés aux phases d'expansion de l'habitat individuel

- Depuis les années 1990, les maisons représentent 40% des logements produits mais 90% du foncier gagné par l'urbanisation
- Depuis les années 2000, un développement urbain plus vertueux

Surfaces annuelles des parcelles nouvellement urbanisées dédiées à l'habitat dans la RUG
Source : AURG d'après DGI (MAJIC III, 2013)

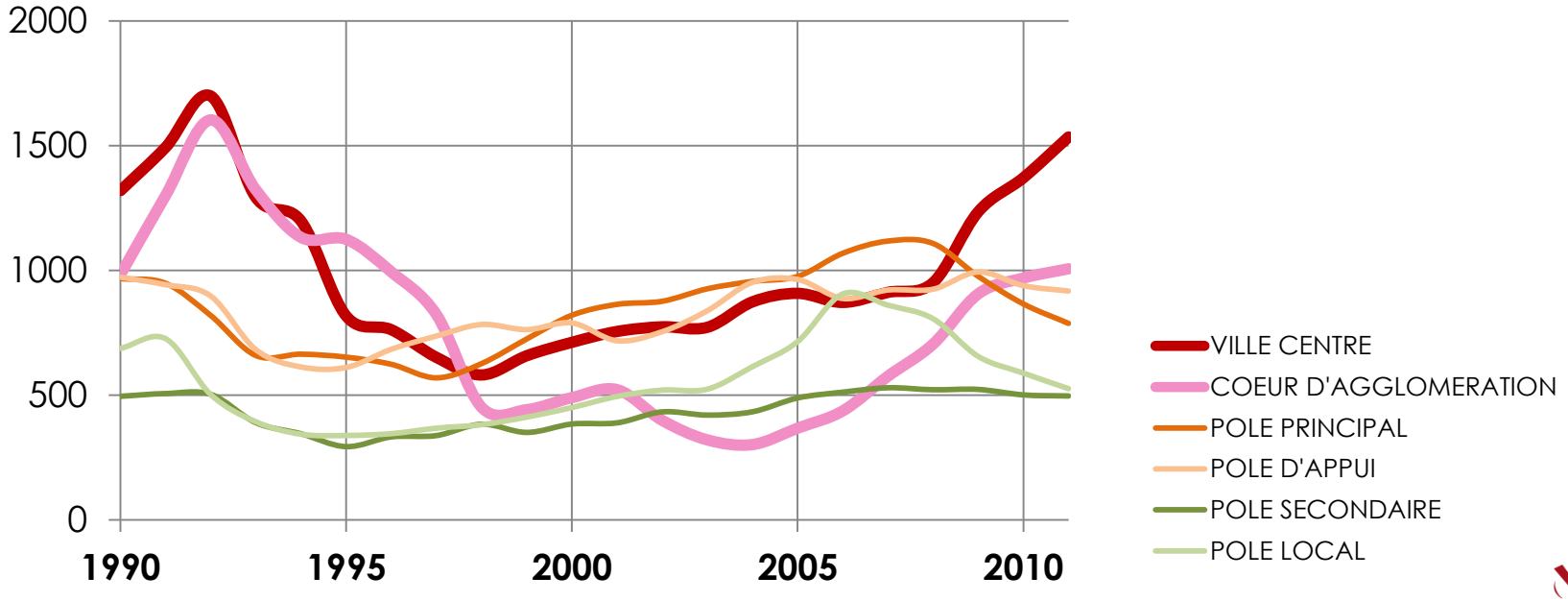


RETOUR SUR LE PRODUCTION IMMOBILIÈRE

>> Une production récente principalement centrée sur les villes centres et le cœur d'agglomération

- Des dynamiques cycliques qui reflètent le caractère spéculatif des marchés immobiliers
- À contre-courant de la dynamique globale, une production soutenue par l'investissement locatif depuis 2009 dans les espaces éligibles

Production annuelle de logements dans la RUG depuis 1990 selon le types de polarités
Source : AURG d'après DGI (MAJIC III, 2013) – moyennes mobiles sur les 3 dernières années



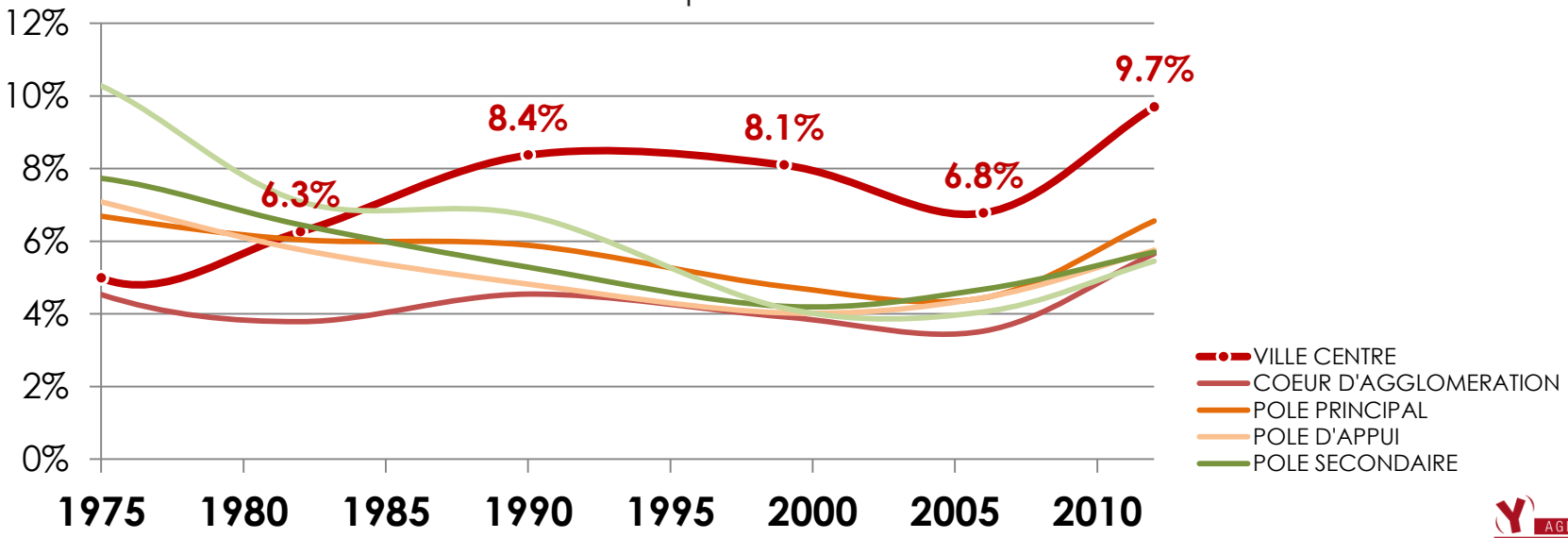
RETOUR SUR LE PRODUCTION IMMOBILIÈRE

>> Des logements neufs qui n'ont pas tous généré l'effet démographique escompté

- Des phases de progression de la vacance dans les villes-centres qui coïncident avec les périodes de forte production dans les mêmes espaces
- L'investissement locatif, une surabondance de logements qui a probablement contribué à déstabiliser l'offre existante moins qualitative
- Durant la même période et jusqu'en 2006, une tension croissante des marchés des territoires périurbains

Evolution du taux de logements vacants dans la RUG selon le types de polarités

Source : AURG d'après INSEE

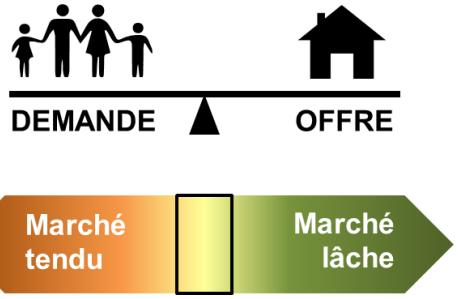


RETOUR SUR LE PRODUCTION IMMOBILIÈRE

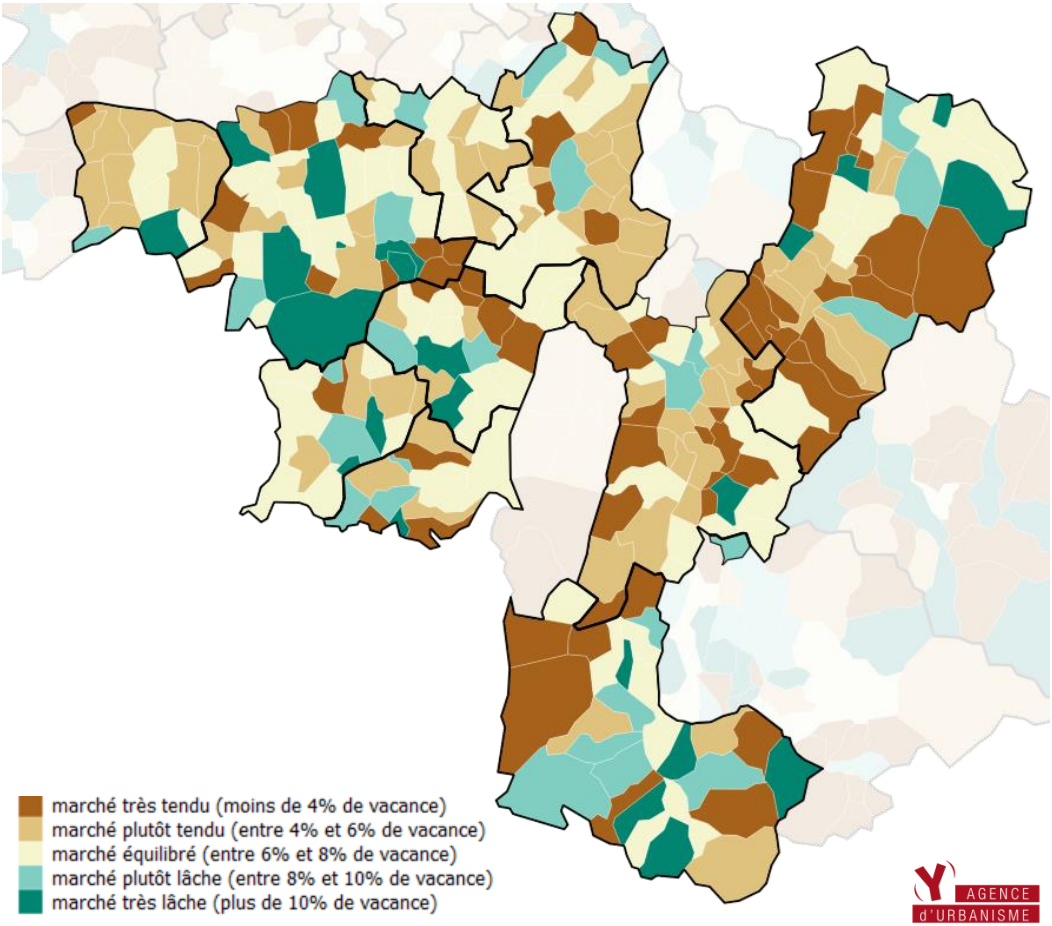
>> Une tension accrue des territoires périurbains au détriment des centres villes et centres bourgs historiques

- Une vacance qui touche essentiellement le bâti des centres villes et centres bourgs

- Une segmentation croissante du marché entre les biens anciens énergivores et les logements récents confortables et performants

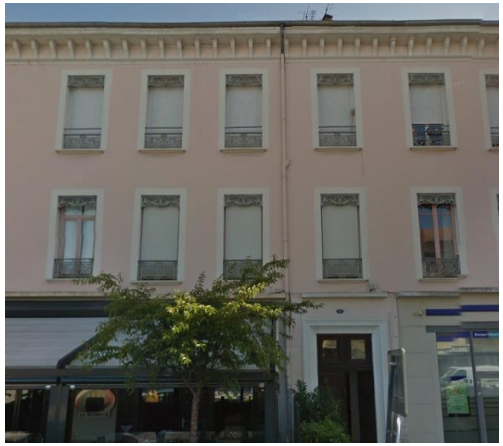


Taux de logements vacants dans les communes de la RUG
AURG d'après INSEE (2011)



RETOUR SUR LE PRODUCTION IMMOBILIÈRE

>> Un phénomène centré principalement sur de petits immeubles mixtes des centres anciens



RETOUR SUR LE PRODUCTION IMMOBILIÈRE

>> Une vacance qui résulte parfois d'une inadéquation produits / attentes qualitatives des ménages

- Des petits immeubles des années 1950 du centre historique
- Des logements anciens, exigus et peu fonctionnels
- Une occupation parfois incompatible avec la fonction commerciale des RDC
- Absence de syndic pour les immeubles en copropriétés

© Google

© Google

© Google

© Google

PARTIE 3

Plus récemment, une détente des marchés urbains qui contribue à leur regain d'attractivité

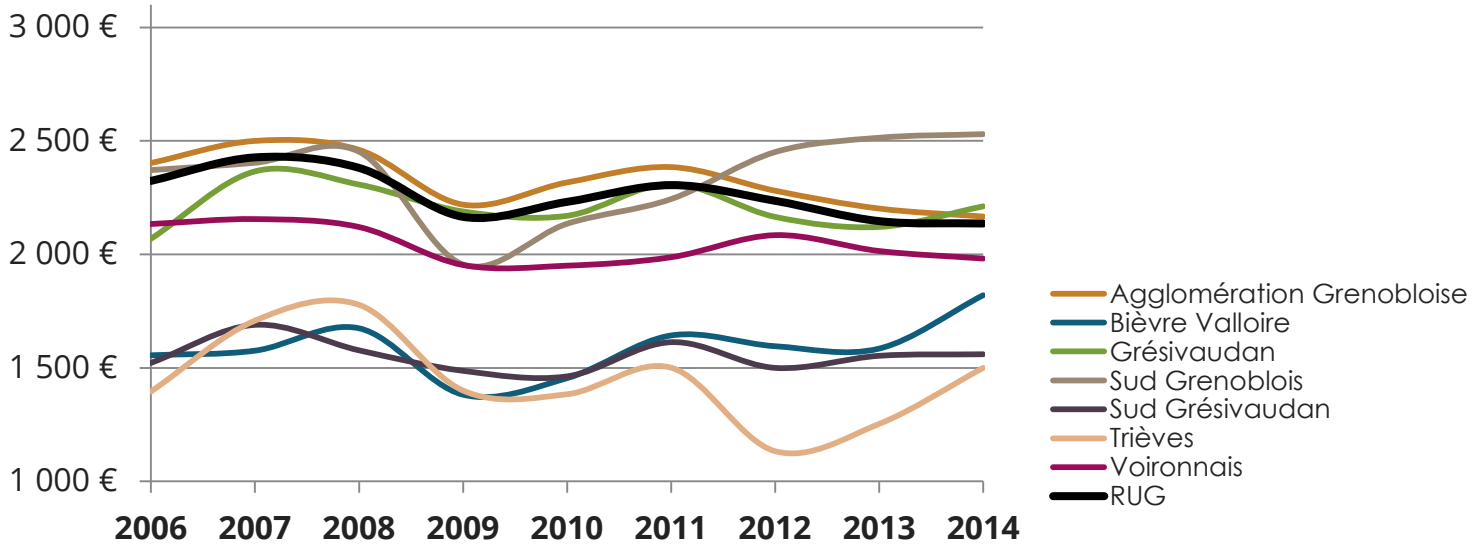
AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

UN REGAIN D'ATTRACTIVITÉ DES MARCHÉS URBAINS

>> Une baisse progressive des prix de marché synonyme de regain d'attractivité du marché du collectif

- Depuis la crise de 2008, un marché du collectif dans la RUG qui baisse 2 fois plus vite que celui de l'individuel (-1,3%/an contre -0,7%/an)
- Longtemps évictifs pour les primo-accédants modestes, les marchés urbains redeviennent attractifs pour les jeunes ménages
- Un phénomène migratoire recentré à nouveau vers la métropole

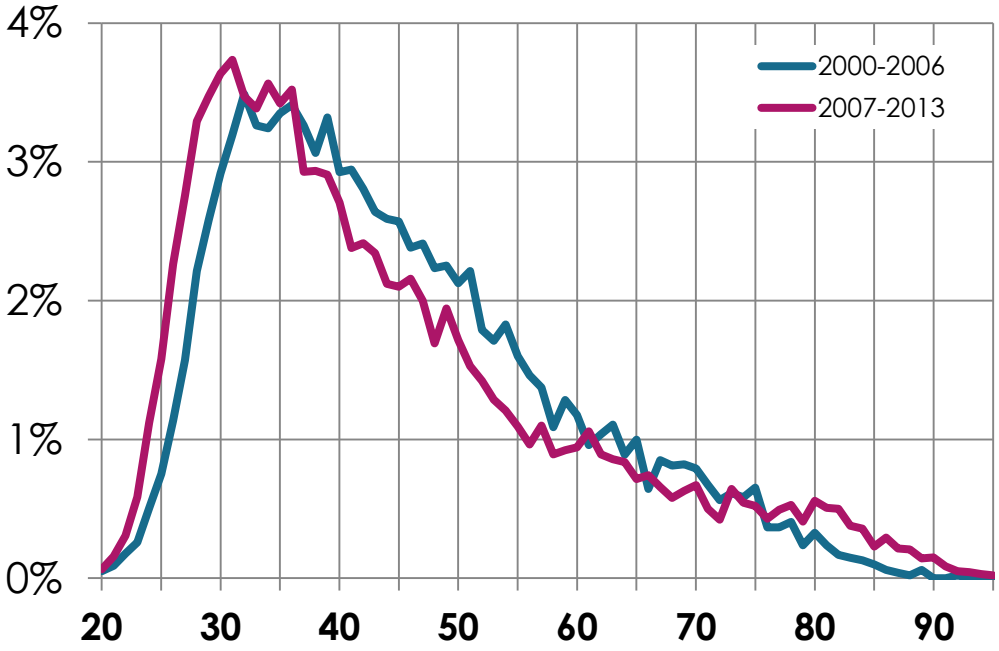
Evolution du prix des appartements anciens
AURG d'après Notaires de France (Perval)



>> Des effets visibles sur le rajeunissement des acquéreurs

Distribution des acquéreurs dans la Métropole grenobloise en fonction de leur âge au moment de l'acquisition

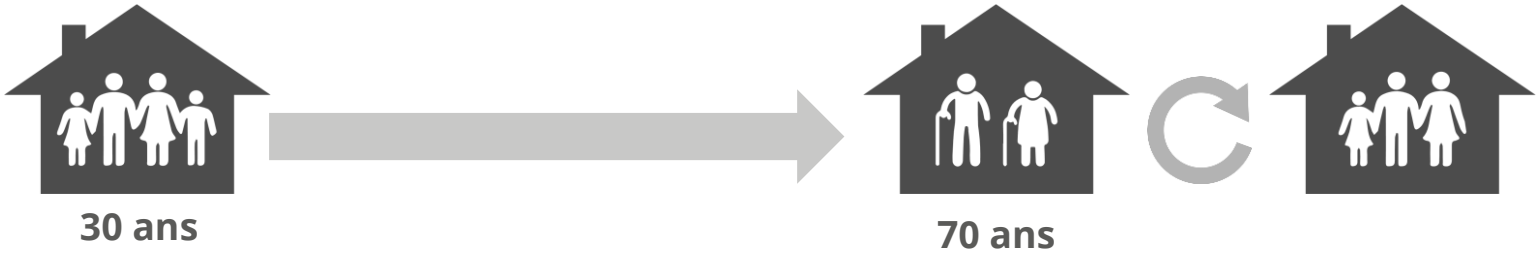
Source : AURG d'après DGI (MAJIC III, 2014)



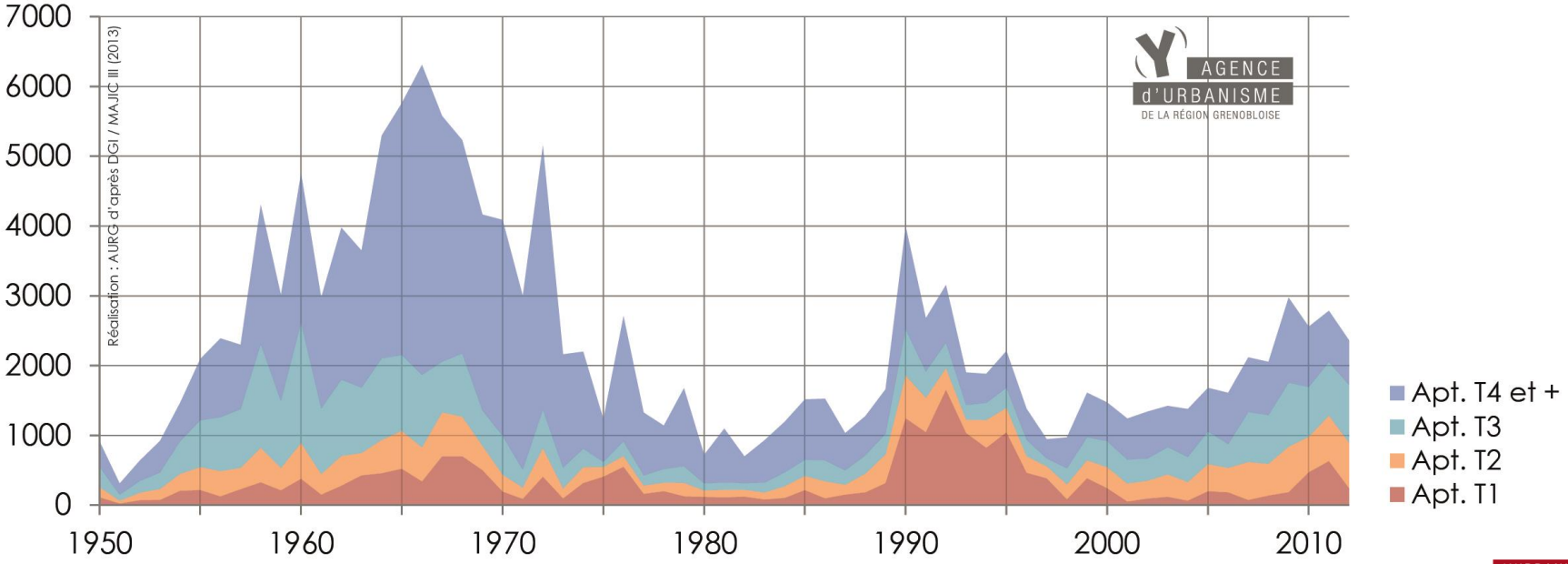
- Seulement 29% des biens acquis entre 2000 et 2006 concernaient des acquéreurs de moins de 35 ans contre 37% pour les biens acquis entre 2007 et 2013
- La médiane est passée de 42 ans à 39 ans
- En 2000-2006 la tranche la plus représentée se situait entre 32 et 38 ans, elle s'est déplacé vers les 30-36 ans

UN REGAIN D'ATTRACTIVITÉ DES MARCHÉS URBAINS

>> Un phénomène probablement accentué par la dynamique de renouvellement générationnel du parc



Production annuelle de logements collectifs dans la métropole grenobloise depuis 1950
Source : AURG d'après DGI/MAJIC III (2013)



UN REGAIN D'ATTRACTIVITÉ DES MARCHÉS URBAINS

>> Un marché du neuf qui demeure élevé et parfois difficilement concurrentiel

Les prix de marché au 4e trimestre 2015 (DREAL / ECLN) :

- Voironnais : **2820€/m²**
- Grenoble Alpes Métropole : **3410€/m²**
- Grésivaudan : **3850€/m²**

Elégance Vercors
Saint Marcellin
Prix moyen : 2500€/m²
Prix du T3 : 165 000€

Prix dans l'ancien en 2014 :
Individuel : 182 000€
Collectif : 1540€/m²

Le domaine des vignes
Rives
Prix moyen : 2700€/m²
Prix du T3 : 179 000€

Prix dans l'ancien en 2014 :
Individuel : 212 000€
Collectif : 1710€/m²

CONCLUSION

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

CONCLUSION

>> Ce qu'il faut retenir

Les effets d'un marché métropolitain en perte de vitesse

- Une métropole jadis « tendue », aujourd'hui dépassé par les grandes métropoles régionales
- Des territoires périurbains qui avaient connu une augmentation des prix immobiliers sous l'impulsion de nouveaux ménages fuyant l'envolée spéculative de l'agglomération
- Un regain d'accessibilité qui participe à délester la demande dans les espaces périphériques

« L'atterrissage en douceur », un scénario crédible ?

- Un ralentissement global des valeurs immobilières qui reste très inégal selon les segments
- Une baisse des prix qui s'accompagne d'un regain de dynamisme (volumes)
- Un augmentation des taux d'intérêts qui pourrait venir accélérer la détente du marché mais renforcer la forte segmentation entre les différents types de biens

Une production récente tirée par l'investissement locatif

- Un marché du neuf pour les utilisateurs qui demeure cher et en concurrence avec des biens anciens aux prix plus abordables
- Une mise en marché importante de logements qualitatifs aux loyers plafonnés : des effets importants sur le marché locatif ancien
- Sans stratégie foncière dédiée, une production de logements sociaux en VEFA qui demeure délicate dans un marché en ralentissement

CONCLUSION

>> **Comment favoriser le confortement des centres bourgs et la diversification des formes bâties dans ce contexte de marché ?**

Quels leviers pour favoriser l'opérationnalité des programmes collectifs dans les secteurs où l'ancien demeure très concurrentiel ?

Quelles stratégies pour favoriser le renouvellement de l'attractivité des biens en centres bourgs et permettre leur revitalisation ?

Comment articuler au mieux production et réhabilitation pour atteindre ces objectifs ?

Des experts pluridisciplinaires au service de vos stratégies et de vos projets.

Des réflexions et adaptations en cours pour vous accompagner dans le changement.

Contact:
gabriel.fablet@aurg.asso.fr

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE
21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org

Vous aider à concevoir aujourd'hui les territoires de demain

MERCI POUR VOTRE ATTENTION