

Editorial de M^e Jacques ESPIE Président de la Chambre des Notaires de l'Isère

Un marché dynamique

2016 confirme la reprise des volumes, déjà constatée en 2015 après un cycle de cinq ans en dents de scie. Cette hausse d'activité s'inscrit dans un marché qui paraît sain et sélectif. Tout ne se vend pas et pas dans n'importe quelles conditions. Sain car tout le monde en profite. On revoit nettement réapparaître les primo-accédants sur le marché, alors qu'entre 2009 et 2014 ils étaient les grands absents. Sain car la hausse des volumes ne va pas nécessairement avec la hausse des prix. Sur l'ensemble de l'Isère, dans l'ancien, la stabilité a été de mise en 2016.

Les facteurs de la reprise

Les conditions du marché ont été dopées par plusieurs facteurs : l'attractivité des taux d'intérêt, une relative stabilité des prix, le succès du dispositif Pinel pour les investisseurs dans le neuf, ainsi que celui du prêt à taux zéro (PTZ).

La baisse des taux, continue depuis 4 ans, corrélée à la baisse des prix a contribué à l'augmentation du pouvoir d'achat immobilier. Entre 2008 et 2016, il a même grimpé, au plan national, de 29 %. Selon une étude du Crédit Foncier, en huit ans, les mensualités des Français ont reculé de 22 %, soit une économie de 140 euros par mois, et leur capacité d'endettement a progressé de 35 %. Dans notre département, les acquéreurs Grenoblois, à échéance constante, ont gagné 23 m² supplémentaires !

Ces taux très bas ont donc permis à beaucoup de Français d'augmenter leur budget pour un effort mensuel équivalent et cela a notamment permis le retour important des primo-accédants.

L'effet d'aubaine créé par les taux ne permet pas à lui seul d'expliquer le regain d'attrait pour l'immobilier. Dans un contexte où l'argent n'est pas cher, où l'épargne est mal récompensée et les produits financiers incertains, investir dans la pierre, valeur refuge par excellence, a retrouvé toute sa pertinence. Les dispositifs gouvernementaux qui ont été réaménagés ces dernières années - et qui sont reconduits dans la loi de finances 2017 - l'ont été dans le bon sens et ils sont désormais efficaces, qu'il s'agisse du PTZ ou encore du mécanisme Pinel qui encourage l'investissement locatif.

Cette bonne santé se confirme dans le neuf où les transactions et les mises en chantier sont également reparties à la hausse.

+7,6%

La hausse
du prix au m² médian
des appartements neufs
en Isère

209 000 €

Le prix de vente médian
des maisons anciennes
en Isère

+7,3%

La hausse des volumes
de ventes d'appartements
anciens sur un an en Isère

2 180 €

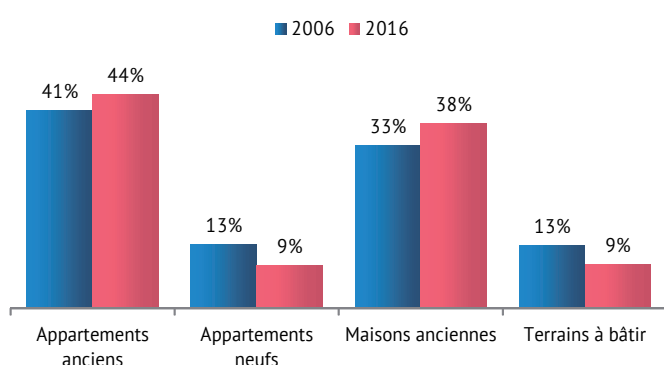
Le prix au m² médian
des appartements
anciens à Grenoble

20%

des acquéreurs de moins 30 ans
achètent dans le secteur Nord
Isère (tous biens confondus)

10, rue Jean Moulin
38180 SEYSSINS
Tél : 04 76 48 13 47 – Fax : 04 76 48 39 05
Site internet : <http://chambre-38.notaires.fr>
Courriel : chambre.isere@notaires.fr

Répartition des ventes en Isère



À fin novembre 2016, la répartition des ventes est stable comparativement à l'an passé. 82% des ventes concernent des appartements anciens ou des maisons anciennes.

Sur 10 ans, le constat est différent. Les marchés du bâti ancien ont gagné des parts de marché (+3 points pour les appartements anciens et +5 points pour les maisons anciennes). A contrario, les parts des appartements neufs et du foncier ont reculé de 4 points chacune.

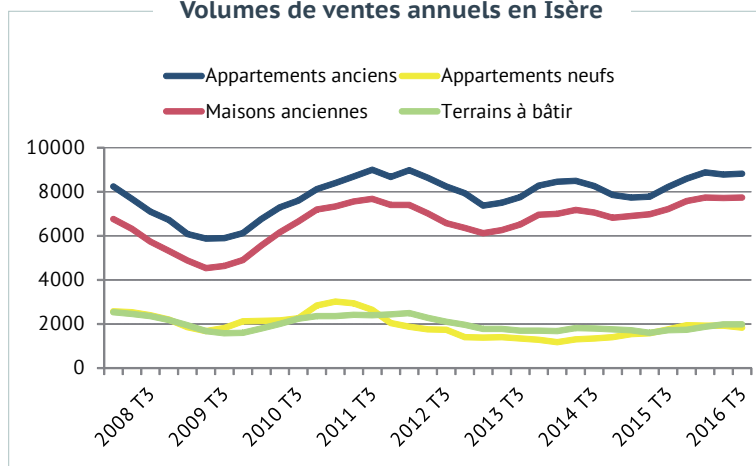


	France (hors IDF)		Auvergne-Rhône-Alpes		Isère	
	Prix médian	Évolution sur 1 an	Prix médian	Évolution sur 1 an	Prix médian	Évolution sur 1 an
Appartements anciens	2 220 €/m ²	-0,9%	2 420 €/m ²	0,6%	2 060 €/m ²	-0,2%
Appartements neufs	3 640 €/m ²	1,7%	3 870 €/m ²	3,5%	3 590 €/m ²	7,6%
Maisons anciennes	157 500 €	1,0%	200 000 €	2,6%	209 000 €	4,3%
Terrains à bâtir	58 800 €	-0,9%	84 200 €	5,3%	85 000 €	-3,3%

En France (hors IDF), à fin novembre 2016, le prix au m² médian **des appartements neufs** a augmenté pour la **troisième année consécutive** et établit un **nouveau record** : 3 640 €/m². Aux niveaux de l'Auvergne-Rhône-Alpes et de l'Isère, les prix du collectif neuf atteignent également **un niveau supérieur** à tous ceux observés ces **dix dernières années**.

En Isère, sur le marché des maisons anciennes, les prix enregistrent **une hausse sur un an plus prononcée** qu'au niveau régional (+4,3% et +2,6% respectivement). L'évolution des prix sur le foncier est à la baisse (-3,3%), tandis qu'elle est stable sur le collectif ancien.

Volumes de ventes annuels en Isère



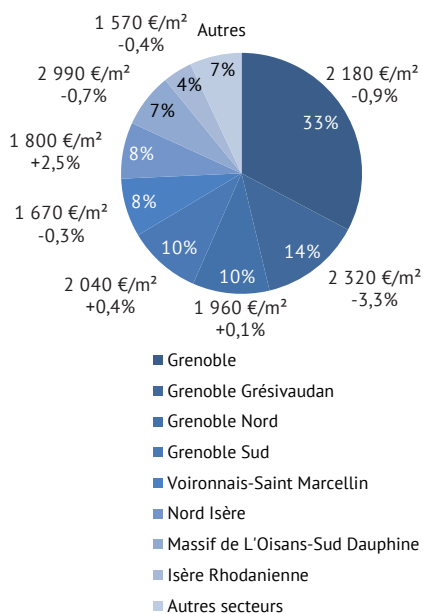
Les volumes de ventes annuels ont augmenté sur tous les marchés. **Ces hausses, initiées en 2015**, permettent d'atteindre des niveaux comparables à 2011 sur les marchés du bâti ancien.

Sur un an, les volumes ont grimpé de :

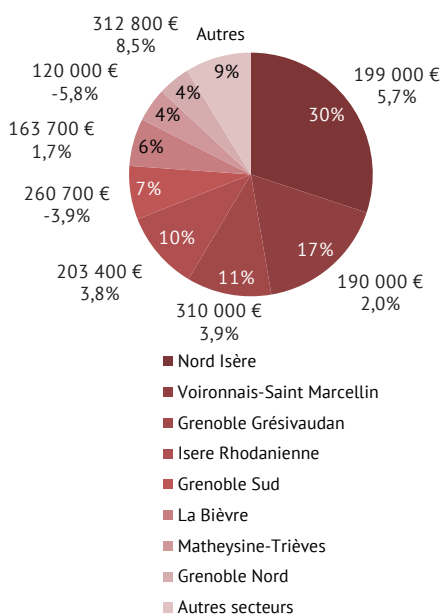
- 7% en appartements anciens,
- 4% en appartements neufs,
- 7% en maisons anciennes,
- 16% en terrains à bâtir.

Répartition des ventes, prix médians et évolution annuelle par secteur

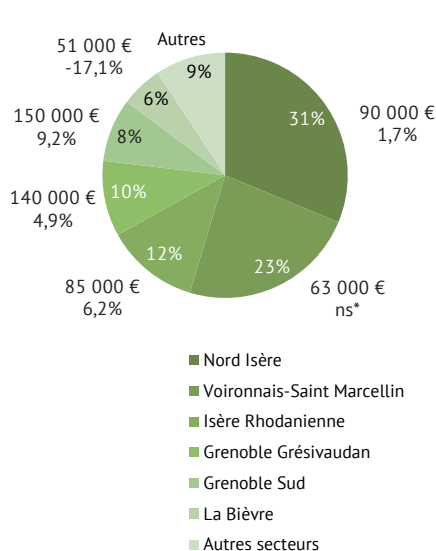
Appartements anciens



Maisons anciennes



Terrains à bâtir



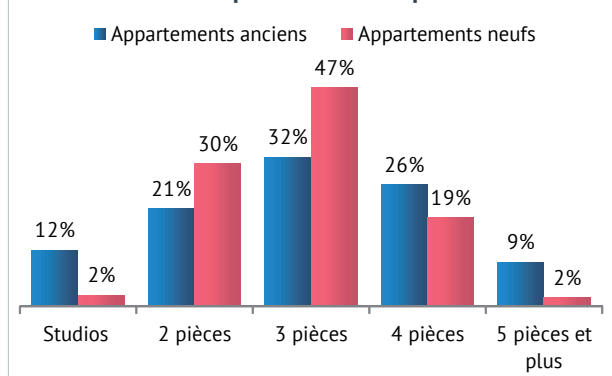
ns* : non significative

Marché des appartements à fin novembre 2016

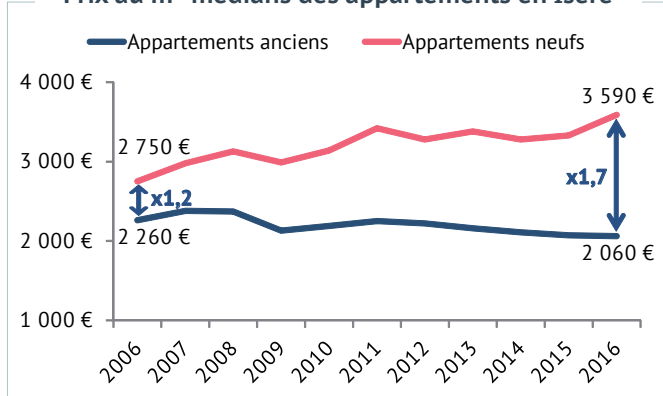
Sur le collectif neuf, les ventes sont globalement focalisées sur les 2, 3 et 4 pièces. **La part des 3 pièces représente presque la moitié des transactions immobilières en 2016.** Celle des 2 pièces gagne 3 points de part de marché sur un an, au détriment des 4 pièces.

Sur le collectif ancien, la répartition des ventes est plus dispersée et stable sur un an.

Répartitions des ventes d'appartements en Isère par nombre de pièces

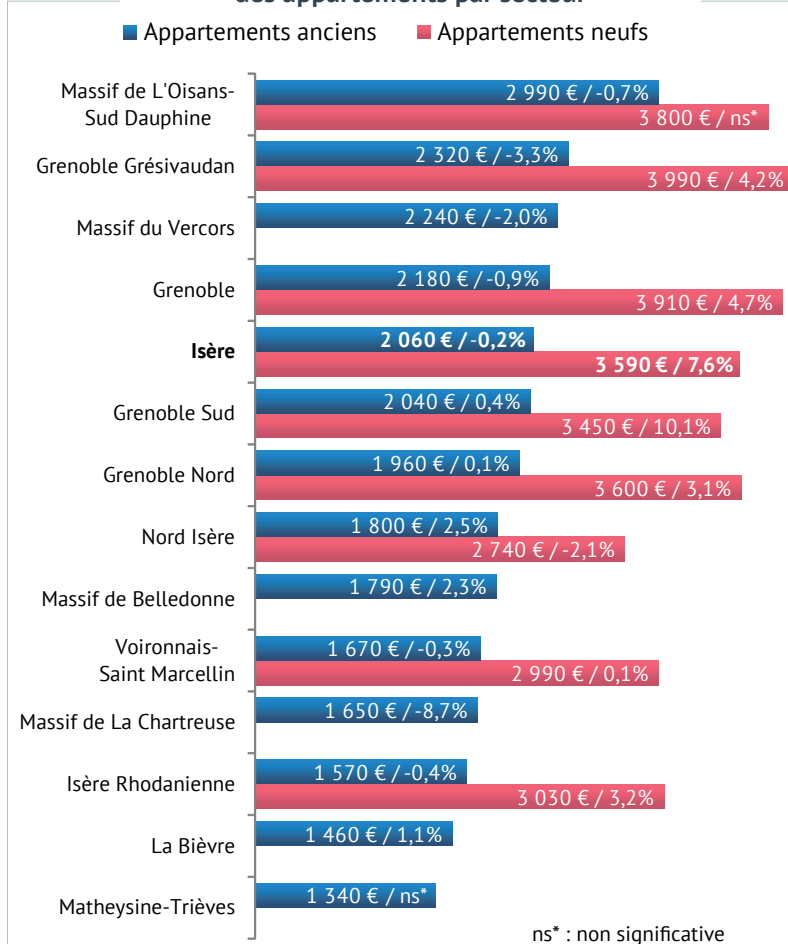


Prix au m² médians des appartements en Isère



En 2016, le prix au m² médian des appartements neufs enregistrant une hausse et celui des appartements anciens stagnant, **l'écart de prix entre les deux marchés est le plus important des dix dernières années.** Alors qu'il fallait dépenser 1,2 fois plus pour acquérir un logement neuf en 2006 comparativement à un appartement ancien, **en 2016, il est nécessaire de prévoir un budget 1,7 fois supérieur.** Sur cette même période, le prix au m² médian du collectif neuf a grimpé de 30% tandis que celui de l'ancien a reculé de 9%.

Prix au m² médians et évolutions sur un an des appartements par secteur



Au secteur, l'écart de prix d'un appartement neuf comparativement à un appartement ancien est compris :

- de 1,3 fois plus dans le Massif de L'Oisans-Sud Dauphiné,
- 1,5 fois plus dans le Nord Isère,
- jusqu'à 1,9 fois plus dans l'Isère Rhodanienne.**

Hormis dans le Massif de L'Oisans-Sud Dauphine, les prix des appartements anciens s'évaluent entre 1 340 €/m² dans le secteur de Matheysine-Trièves et 2 320 €/m² dans le secteur de Grenoble Grésivaudan.

Les évolutions de prix sont plus prononcées sur le collectif neuf et sont quasiment toutes positives. **Grenoble et ses environs (Nord, Sud et Grésivaudan) enregistrent les plus fortes hausses de prix.**

Parts des ventes d'appartements neufs par secteurs :

- Grenoble Grésivaudan.....31%
- Grenoble.....18%
- Voironnais-St Marcellin.....13%
- Grenoble Nord.....11%
- Nord Isère.....10%
- Grenoble Sud.....8%
- Isère Rhodanienne.....5%
- Massif de L'oisans-Sud Dauphine.....3%

Marché des appartements anciens à fin novembre 2016

	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an		Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
Huez	3 860 €	4,8%	Seyssinet-Pariset	2 010 €	4,1%
Mont-de-Lans	2 890 €	0,5%	Domène	1 990 €	-0,5%
Meylan	2 860 €	-6,4%	Chamrousse	1 940 €	10,5%
Vénosc	2 810 €	-0,7%	Échirolles	1 920 €	7,7%
La Tronche	2 540 €	-4,6%	Vizille	1 860 €	0,5%
Claix	2 510 €	ns*	Saint-Martin-d'Hères	1 830 €	0,8%
Gières	2 480 €	-9,4%	Voiron	1 830 €	5,6%
Villard-de-Lans	2 370 €	-1,5%	Saint-Martin-le-Vinoux	1 780 €	7,0%
Vif	2 360 €	-8,9%	Bourgoin-Jallieu	1 770 €	3,6%
Eybens	2 350 €	-1,5%	Pontcharra	1 770 €	ns*
Les Adrets	2 280 €	-1,8%	Fontaine	1 710 €	3,0%
Seyssins	2 220 €	-2,1%	Le Pont-de-Claix	1 690 €	7,3%
Grenoble	2 180 €	-0,9%	Rives	1 680 €	ns*
Voreppe	2 130 €	-6,6%	Vienne	1 670 €	7,6%
Sassenage	2 100 €	-17,0%	Pont-de-Chéruy	1 650 €	-3,8%
Saint-Égrève	2 080 €	-3,0%	Saint-Marcellin	1 550 €	14,9%
Isère	2 060 €	-0,2%	La Tour-du-Pin	1 460 €	ns*
Villard-Bonnot	2 060 €	2,3%	Allevard	1 410 €	-2,3%
L'Isle-d'Abeau	2 030 €	-0,4%			

ns* : non significative

À l'exception d'Huez, les prix au m² médians des appartements anciens par commune vont du simple au double (1 410 €/m² à Allevard jusqu'à 2 890 €/m² à Mont-de-Lans).

À fin novembre 2016, les évolutions annuelles de prix sont très disparates. **Certaines fortes évolutions font suite à des évolutions contraires en 2015.** Par exemple, Sassenage enregistre une baisse de 17%

cette année alors que les prix avaient augmenté de 10% en 2015. Le phénomène est similaire à Gières (-9,4% en 2016 et +6% en 2015), à Échirolles (+7,7% et -7,8%), à Vienne (+7,6% et -13,9%), Chamrousse (+10,5% et -9,4%), Huez, Meylan et Le Pont-de-Claix. A contrario, certaines évolutions confirment celles de l'année précédente, telles Saint-Marcellin (+14,9% en 2016 et +2,5% en 2015) et Vif (-8,9% et -3,3%).

Zoom sur les appartements anciens à Grenoble

Plus de la moitié des ventes d'appartements anciens à Grenoble est concentrée dans les trois quartiers : Hyper Centre, Berriat et Grands Boulevards. **Sur un an, seuls l'Hyper Centre et Berriat voient leurs prix légèrement augmenter** de 1,7% et 1,6% respectivement.

Sur 5 et 10 ans, aucun quartier n'est épargné par la baisse des prix. Les Eaux Claires et Allié-Alpins subissent les plus fortes baisses de prix, plus de 20% chacun sur 10 ans.

	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans	Part des ventes en 2016	Les plus vendus en 2016 (prix de vente médian)
Grenoble	2 180 €	-0,9%	-10,7%	-10,3%	100%	3 pièces (129 000€)
Hyper Centre	2 600 €	1,7%	-2,3%	-2,0%	23%	2 pièces (110 000€)
Île Verte	2 470 €	-6,0%	-12,7%	-7,7%	4%	3 pièces (162 400€)
Berriat	2 310 €	1,6%	-14,0%	-11,5%	18%	3 pièces (135 000€)
Grands Boulevards	2 170 €	0,2%	-9,5%	-9,9%	13%	3 pièces (129 500€)
Patinoire-Bajatière	2 050 €	-0,2%	-13,1%	-11,4%	9%	3 pièces (120 300€)
La Capuche	2 030 €	-2,8%	-13,0%	-10,3%	9%	3 pièces (113 500€)
Les Eaux Claires	1 860 €	-4,9%	-15,1%	-22,2%	8%	3 pièces (100 000€)
Allié-Alpins	1 780 €	0,0%	-21,8%	-22,7%	8%	3 pièces (97 300€)
Teisseire	1 690 €	-14,4%	-14,7%	-17,6%	2%	3 pièces (103 000€)
Villeneuve-Village Olympique	1 590 €	-4,7%	-18,2%	-10,5%	6%	3 pièces (106 900€)

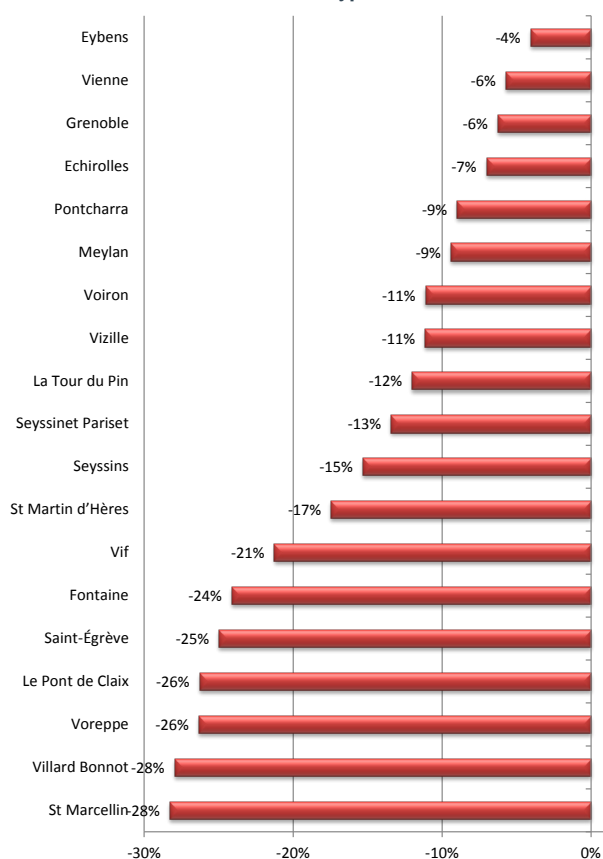
Comparatif de prix par type de biens sur 10 ans

Sur un même type de bien, les prix entre 2006 et 2016 ont baissé.

Le prix médian du 3 pièces à Eybens a perdu -4% en 10 ans, alors qu'il s'est -28% à Saint Marcellin.

Alors qu'à Saint Egrève, le prix médian du 4 pièces a chuté de -25%, la baisse est plus modérée à Vienne, avec -6%.

Evolution du prix entre 2006 et 2016
sur le même type de bien



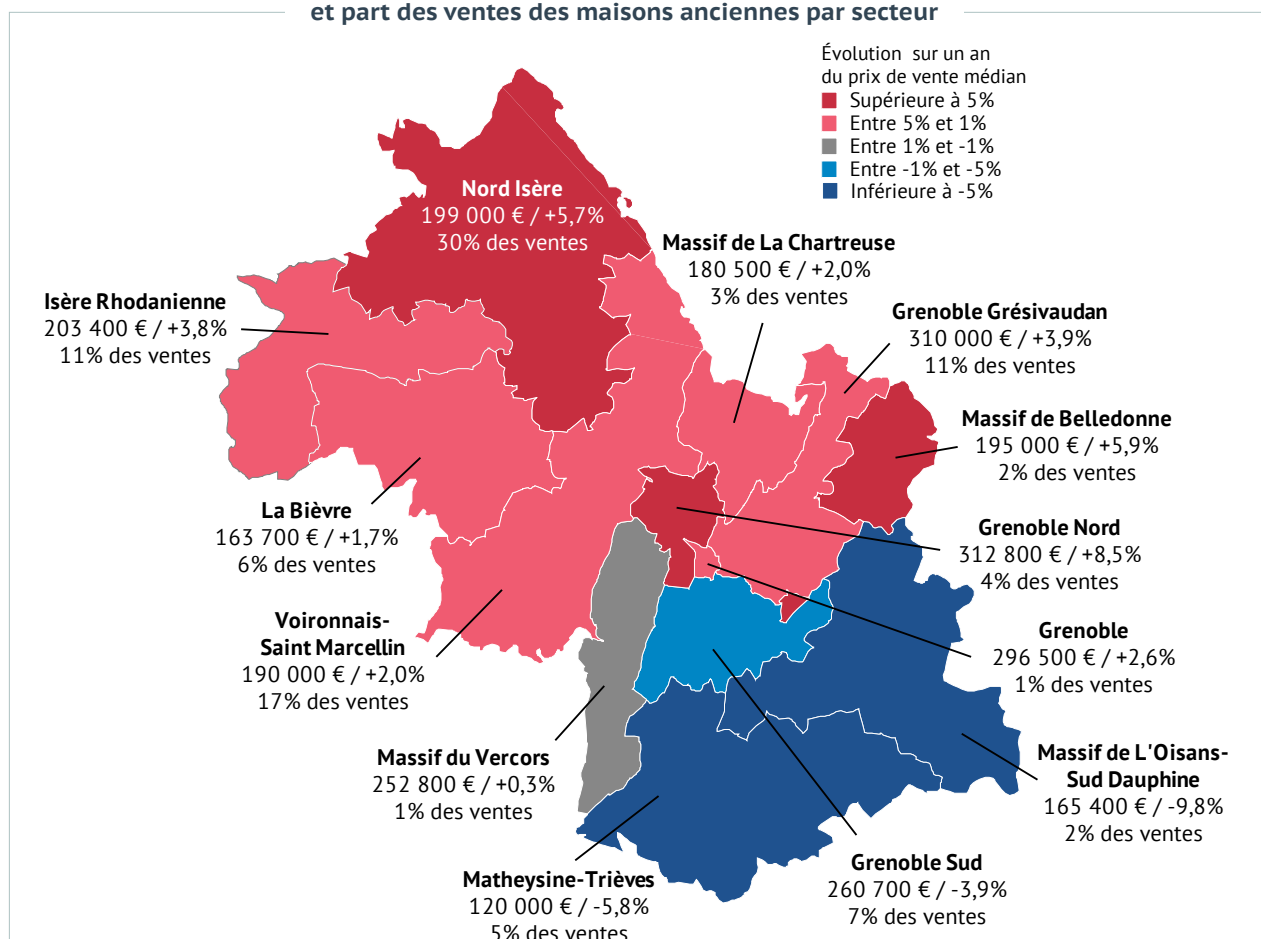
Cette tendance est inversée sur quelques communes qui affichent des prix à la hausse comme à Sassenage (+17%), Bourgoin Jallieu (+1%) et dans les secteurs de montagne, Mont de l'ans (+4%), Huez (+18%), Chamrousse (+26%) et Villard de Lans (+40%).

En 2016, à Fontaine et le Pont de Claix, le prix médian d'un 3 pièces avoisine tout juste 100 000 €, alors qu'en 2006, il valait 1 tiers de plus.

En 2016 (comme en 2006), Meylan détient le record du prix médian pour le 4 pièces avec 231 000 €, alors qu'il est 2 fois moins élevé à Saint Martin d'Hères (115 600 €).

Communes	2016			2006	
	Type de bien le plus vendu	Part de marché	Prix médian	Part de marché	Prix médian
Grenoble	3 pièces	33%	129 000 €	31%	137 600 €
Grenoble Sud	3 pièces	33%	146 000 €	30%	152 800 €
Echirolles	4 pièces	39%	154 000 €	46%	165 600 €
Eybens	3 pièces	35%	166 000 €	37%	173 000 €
Le Pont de Claix	3 pièces	41%	101 000 €	27%	137 000 €
Vif	4 pièces	41%	176 000 €	38%	223 500 €
Vizille	4 pièces	34%	146 900 €	29%	165 300 €
Grenoble Nord	4 pièces	39%	134 400 €	41%	161 000 €
Fontaine	3 pièces	37%	97 900 €	38%	129 000 €
Saint-Egrève	4 pièces	40%	145 500 €	38%	193 900 €
Sassenage	3 pièces	33%	181 500 €	29%	155 000 €
Seyssinet Pariset	4 pièces	56%	141 300 €	44%	163 200 €
Seyssins	4 pièces	30%	171 900 €	55%	203 000 €
Voreppe	3 pièces	46%	157 000 €	44%	213 100 €
Grenoble Grésivaudan	4 pièces	36%	155 100 €	38%	167 500 €
Meylan	4 pièces	37%	231 000 €	30%	255 000 €
Pontcharra	3 pièces	38%	139 000 €	33%	152 700 €
St Martin d'Hères	4 pièces	39%	115 600 €	44%	140 000 €
Villard Bonnot	3 pièces	37%	109 800 €	45%	152 400 €
Isère Rhodanienne	3 pièces	32%	90 000 €	32%	120 000 €
Vienne	4 pièces	29%	136 700 €	25%	145 000 €
Massif de Belledonne	studio	47%	40 100 €	66%	37 000 €
Chamrousse	studio	43%	47 800 €	70%	38 000 €
Massif de l'Oisans	studio	45%	69 000 €	49%	63 200 €
Huez	2 pièces	41%	100 100 €	52%	85 000 €
Mont de Lans	studio	55%	73 500 €	62%	70 900 €
Massif du Vercors	studio	49%	50 100 €	60%	37 000 €
Villard de Lans	studio	47%	55 900 €	61%	39 900 €
Nord Isère	3 pièces	43%	124 000 €	33%	113 200 €
Bourgoin-Jallieu	3 pièces	39%	107 500 €	38%	106 900 €
La Tour du Pin	3 pièces	39%	86 500 €	30%	98 300 €
Voironnais St Marcellin	3 pièces	41%	109 000 €	33%	130 000 €
Rives	3 pièces	37%	117 800 €	40%	117 500 €
St Marcellin	3 pièces	37%	85 000 €	27%	118 500 €
Voiron	3 pièces	44%	120 000 €	34%	135 000 €

Prix de vente médians, évolutions sur un an et part des ventes des maisons anciennes par secteur



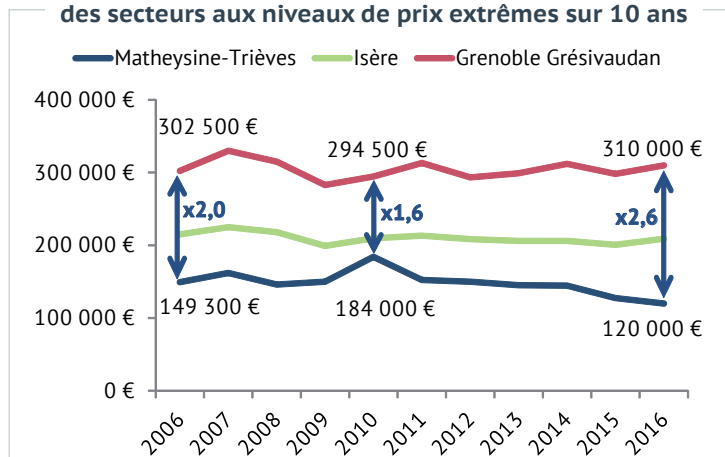
À fin novembre 2016, à l'échelle départementale, le prix de vente a augmenté de 4,3% en un an (209 000 €) mais **au niveau des secteurs, deux comportements se distinguent.**

Le sud du département, composé des secteurs de Matheysine-Trièves, de Grenoble Sud et du Massif de L'Oisans-Sud Dauphiné, **enregistre une baisse des prix de vente** (-5,8%, -3,9% et -9,8% respectivement).

Les prix dans les secteurs du reste de l'Isère évoluent à la hausse (hormis une stagnation dans le Massif du Vercors).

Le Nord Isère est le secteur le plus actif, il réunit près du tiers des transactions immobilières de maisons anciennes alors que les prix ont grimpé de 5,7% en un an.

Prix de vente médians des maisons anciennes des secteurs aux niveaux de prix extrêmes sur 10 ans



En 2006, il fallait compter un budget deux fois plus élevé pour acquérir une maison ancienne dans le secteur de Grenoble Grésivaudan par rapport au secteur de Matheysine-Trièves. Cet écart de budget se resserre en 2010 pour devenir 1,6 fois supérieur.

En 2016, il faut déboursier un budget médian de 310 000 € pour prétendre à une maison ancienne dans le secteur de Grenoble Grésivaudan, soit 2,6 fois plus que dans le secteur de Matheysine-Trièves.

Marché des maisons anciennes à fin novembre 2016

Communes	Prix médian Evolution sur 1 an	Surface terrain médiane
Grenoble	296 500 € +2,6%	370 m²
Grenoble Sud	260 700 € -3,9%	760 m²
Claix	358 200 € -3,8%	740 m²
Echirolles	223 300 € -12,4%	460 m²
Eybens	291 000 €	630 m²
Le Gua	215 000 € -10 %	1100 m²
Jarrie	374 000 €	960 m²
Livet et Gavet	140 300 €	520 m²
St Georges de Commiers	256 400 €	720 m²
Saint Paul de Varcès	312 000 €	1270 m²
St Pierre de Mésage	231 900 €	910 m²
Varces Allières et Risset	255 000 €	560 m²
Vaulnaveys le Haut	357 500 €	670 m²
Vif	268 800 € -15,5%	750 m²
Vizille	192 000 €	650 m²
Grenoble Nord	312 800 € +8,5%	610 m²
Fontaine	251 100 € -13,5%	510 m²
Fontanil Cornillon	355 000 €	530 m²
Saint-Égrève	326 500 € +2%	680 m²
Sassenage	268 500 € -0,5%	330 m²
Seyssinet Pariset	318 000 € -12%	580 m²
Seyssins	365 000 € -0,9%	780 m²
Voreppe	295 600 € +9,5%	760 m²
Grenoble Grésivaudan	310 000 € +3,9%	780 m²
Bernin	378 300 €	750 m²
Chapareillan	212 000 €	830 m²
Corenc	521 000 € +16%	1040 m²
Crolles	351 800 € -2,6%	580 m²
Domène	266 000 € -4,7%	630 m²
Gières	307 900 €	290 m²
Meylan	511 000 € +1,2%	980 m²
Pontcharra	210 000 € -6,8%	410 m²
Saint Ismier	502 500 € +20%	1040 m²
St Marin d'Uriage	350 000 € -9,6%	1430 m²
Isère Rhodanienne	203 400 € +3,8%	980 m²
Estrablin	250 000 €	1070 m²
Le Péage de Roussillon	167 300 € +17%	690 m²
Roussillon	148 500 € -2,8%	690 m²
St Jean de Bournay	207 000 €	1110 m²
Saint Maurice l'Exil	175 500 € +3,2%	840 m²
Vienne	246 800 € +4%	720 m²

Communes	Prix médian Evolution sur 1 an	Surface terrain médiane
La Bièvre	163 700 € +1,7%	1120 m²
Beaurepaire	155 000 € +2%	1000 m²
La Côte Saint André	180 000 € +9,8%	1050 m²
St Siméon de Bressieux	162 600 €	970 m²
Massif de Belledonne	195 000 € +5,9%	740 m²
Allevard	163 000 €	730 m²
Crêts en Belledonne	210 000 €	740 m²
Oisans Sud Dauphiné	165 400 € -9,8%	840 m²
Le Bourg d'Oisans	173 000 €	1250 m²
Massif de la Chartreuse	180 500 € +2%	1010 m²
St Christophe s/Guiers	135 000 €	1320 m²
St Laurent du Pont	175 600 €	930 m²
Massif du Vercors	252 800 € +0,3%	940 m²
Lans en Vercors	250 000 €	1120 m²
Villard de Lans	345 800 €	710 m²
Matheysine Trièves	120 000 € -5,8%	710 m²
La Mure	130 200 € +8,5%	310 m²
Nord Isère	199 000 € +5,7%	880 m²
Apprieu	215 500 € +1,2%	1020 m²
Les Avenières Veyrins Th.	177 500 € +17%	1390 m²
Bourgoin-Jallieu	200 300 € +10%	520 m²
Charvieu-Chavagneux	218 300 € +1,8%	570 m²
Chavanoz	223 700 € +2,9%	860 m²
Heyrieux	238 000 € +3,7%	600 m²
L'Isle d'Abeau	207 000 € +5,8%	570 m²
Montalieu Vercieu	143 000 € -1,1%	580 m²
Morestel	170 900 € +0,7%	820 m²
Saint Chef	203 600 €	1240 m²
Tignieu Jamezieu	229 900 € +2,2%	800 m²
Villefontaine	210 200 € +2,6%	400 m²
Villette d'Anthon	287 300 € +6,8%	1010 m²
Voironnais-St Marcellin	190 000 € +2%	950 m²
Les Abrets en Dauph.	145 000 €	720 m²
Coublevie	315 000 €	1000 m²
Moirans	210 000 € -6,9%	560 m²
Rives	168 000 € -6,9%	600 m²
Saint Marcellin	199 000 € +5%	710 m²
Tullins	210 000 €	810 m²
Vinay	169 000 € -8,2%	790 m²
Voiron	230 000 € -8%	700 m²

Evolution des prix médians sur 10 ans Extrait par communes

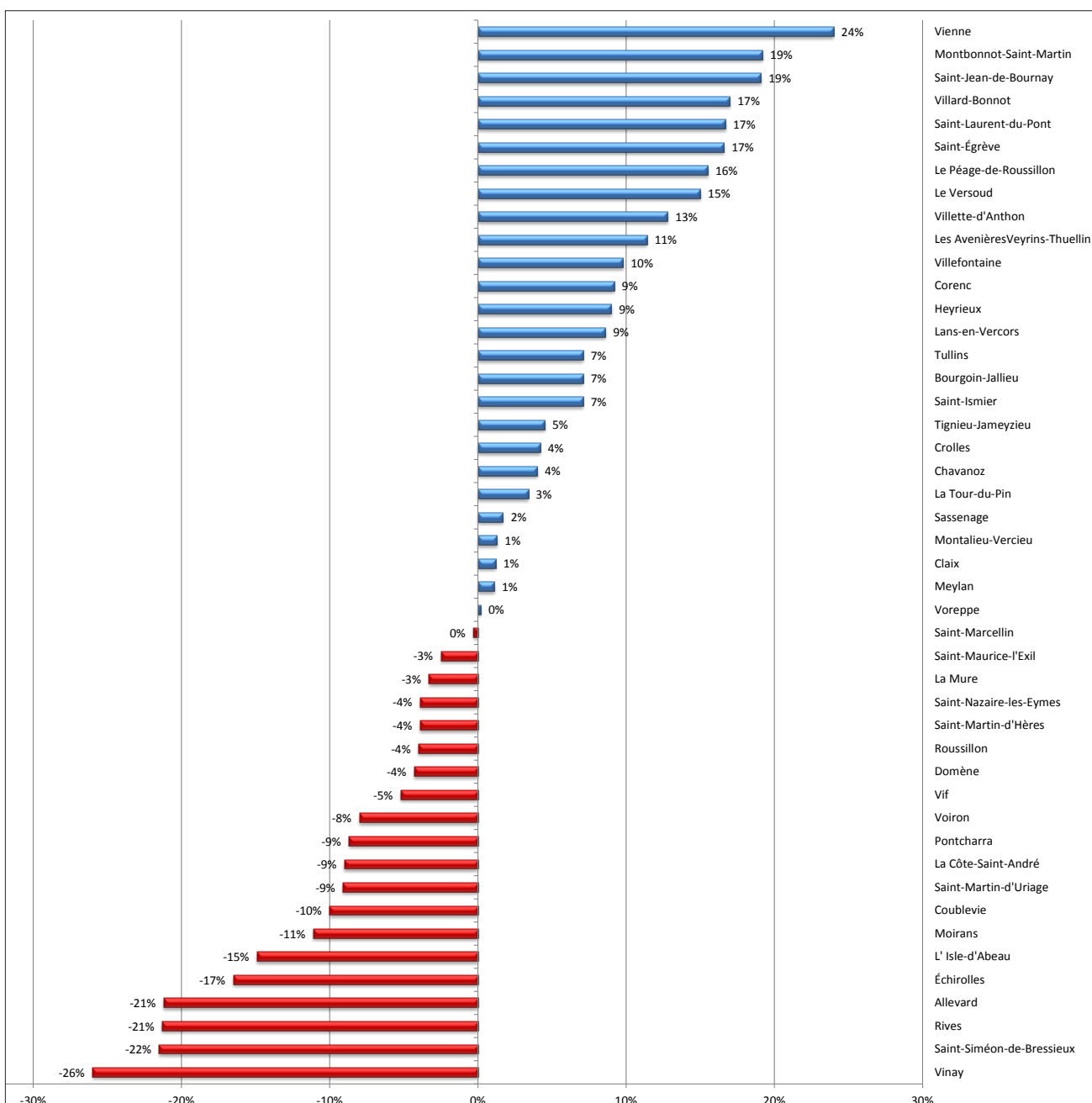
Sur 10 ans, contrairement au marché des appartements anciens où la tendance a été majoritairement baissière, les **évolutions de prix pour les maisons anciennes sont beaucoup plus hétérogènes** :

- positives dans le Massif du Vercors (+0,3%), Grenoble Grésivaudan (+2,5%), l'Isère Rhodanienne (+3,6%), Grenoble Nord (+5,9%) et le Massif de la Chartreuse (+11,1%),
- négatives dans le Nord Isère (-3%), le Voironnais St Marcellin (-5%), la Bièvre (-5,1%), le Massif de l'Oisans (-5,3%), dans le Massif de Belledonne (-5,7%), Grenoble Sud (-11,3%) et la Matheysine-Trièves (-19,6%).

S'agissant des communes, les variations de prix peuvent aller de +25% à Vienne à -26% pour Vinay.

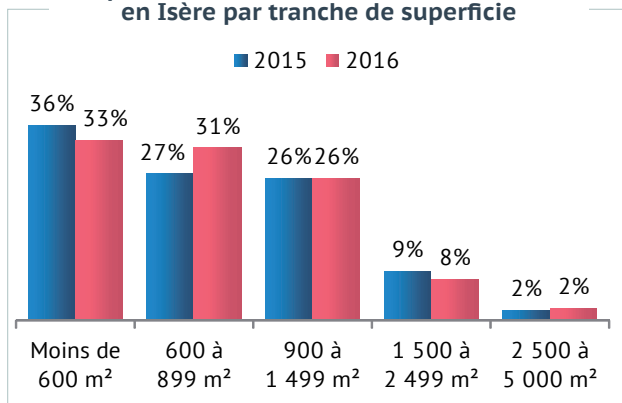
Certaines villes ont vu leur nombre de transactions chuter quasiment de moitié, comme Villefontaine, Vienne, Sassenage, Claix, Tullins, Saint Martin d'Hères. D'autres ont doublé : l'Isle d'Abeau, Les Avenières, Meylan, la Mure, Saint Marcellin.

Les effets sur les prix médians sont parfois corollaires ou inversement proportionnels.



Marché des terrains à bâtir à fin novembre 2016

Répartition des ventes de terrains à bâtir en Isère par tranche de superficie



En 2016, la part des ventes de terrains de moins de 600 m² reste majoritaire, représentant un tiers des transactions. Il y a 10 ans, cette part était de 5% et n'a cessé d'augmenter depuis. Néanmoins cette année elle a perdu 4 points de part marché au profit des terrains à bâtir de 600 m² à 899 m².

Par secteur, les prix de vente médians s'échelonnent du simple au triple. Le secteur de La Bièvre est le plus accessible et offre la superficie médiane la plus élevée. A contrario, les prix au m² les plus élevés se trouvent dans les environs de Grenoble, dépassant les 340 €/m² dans le secteur de Grenoble Nord.

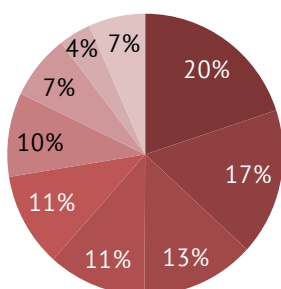
Isère

	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans	Superficie médiane	Prix au m² médian
Grenoble Sud	150 000 €	9,2%	26,3%	-6,0%	680 m²	205 €
Grenoble Grésivaudan	140 000 €	4,9%	7,7%	7,7%	560 m²	300 €
Grenoble Nord	120 200 €	ns*	-19,9%	-29,3%	370 m²	345 €
Nord Isère	90 000 €	1,7%	5,9%	18,1%	790 m²	110 €
Isère Rhodanienne	85 000 €	6,2%	-10,1%	-3,5%	810 m²	110 €
Voirronnais-Saint Marcellin	63 000 €	ns*	-20,3%	-16,0%	670 m²	105 €
Matheysine-Trièves	61 500 €	0,0%	ns*	15,6%	790 m²	70 €
La Bièvre	51 000 €	-17,1%	-23,9%	-15,2%	1020 m²	55 €

ns* : non significative

Zoom sur les acquéreurs de moins de 30 ans

Où achètent-ils?

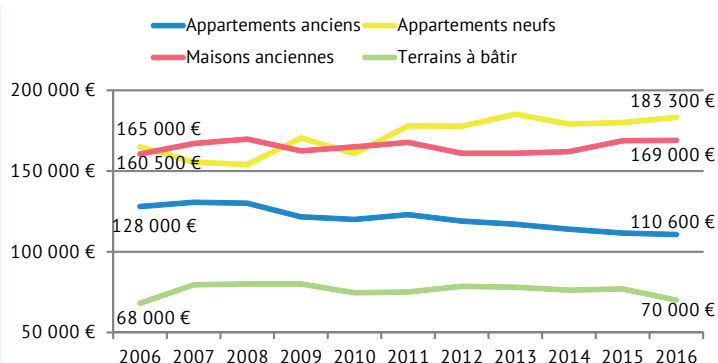


- Nord Isère
- Grenoble
- Voirronnais-Saint Marcellin
- Grenoble Grésivaudan
- Isère Rhodanienne
- Grenoble Sud
- Grenoble Nord
- La Bièvre
- Autres secteurs

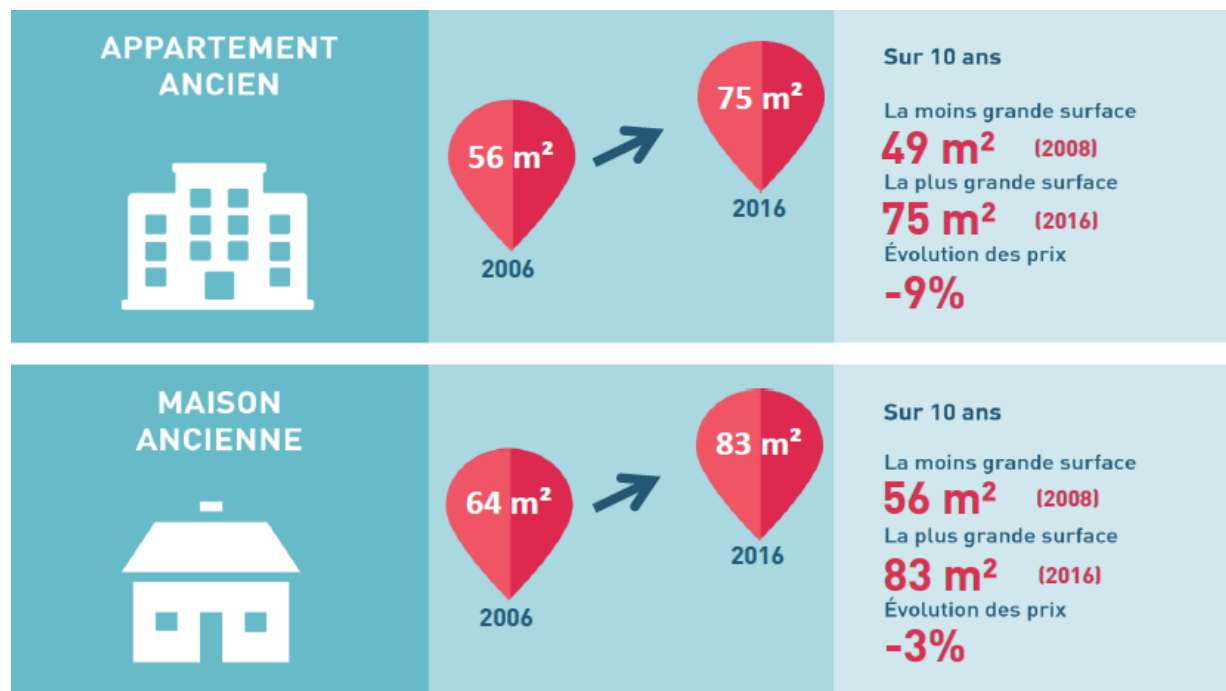
Tous biens confondus, 20% des acquéreurs de moins de 30 ans ont ciblé le secteur du Nord Isère et 17% ont acheté à Grenoble.

Au niveau des budgets, les moins de 30 ans déboursent moins que l'ensemble des acquéreurs. Le budget médian en 2016 pour acquérir une maison ancienne en Isère est de 169 000 € pour les moins de 30 ans et de 209 000 € tous acquéreurs confondus. Leur budget a augmenté sur 10 ans sur tous les types de biens, excepté pour le marché des appartements anciens.

Budgets des acquéreurs de moins de 30 ans en Isère



Quelle surface peut-on acheter en remboursant 800 €/mois sur 20 ans en Isère?



En 2006, avec un taux de crédit à 4,0%, il était possible d'acquérir un appartement ancien de 56 m² ou une maison ancienne de 64 m² en remboursant 800 € par mois pendant 20 ans. **En 10 ans, cette surface a gagné quasiment 20 m².** Cet augmentation peut s'expliquer par des baisses de prix et des taux de crédit. Ces derniers sont à

1,6% à fin novembre 2016. Ce sont les plus bas enregistrés ces 10 dernières années. A contrario, en 2008, avec un taux de crédit à 5,1%, le pouvoir d'achat immobilier était au plus bas.

Source : les taux de crédit (Banque de France).

Hypothèse de calcul : taux d'assurance à 0,36% sans apport.

Biens par budget

PRIX MÉDIAN	BIEN	2016	2006
40 000 € - 60 000 €	Appartement ancien	Studio à Voiron, les quartiers de Grenoble : Allié-Alpins et Berriat	Studio à Bourgoin-Jallieu
70 000 € - 90 000 €	Appartement ancien	2 pièces à Le Pont-de-Claix, à Fontaine, à Seyssinet-Pariset	Studio à Voiron, les quartiers de Grenoble : Allié-Alpins et Berriat
100 000 € - 120 000 €	Appartement ancien	3 pièces à Le Pont-de-Claix, à Fontaine, à Saint-Martin-d'Hères	2 pièces à Le Pont-de-Claix, à Fontaine, à Saint-Martin-d'Hères
	Maison ancienne	3 pièces et moins à Heyrieux, à Moirans	3 pièces et moins à Le Péage-de-Roussillon
170 000 € - 190 000 €	Appartement ancien	5 pièces à Voiron, à Seyssinet-Pariset	3 pièces à Claix, 4 pièces dans le quartier de Grenoble : Île Verte
	Maison ancienne	5 pièces à La Tour-du-Pin, à Saint-Laurent-du-Pont	6 pièces et plus à Roussillon, 4 pièces à Villard-Bonnot
210 000 € - 230 000 €	Appartement ancien	5 pièces à Saint-Égrève, à Grenoble, 4 pièces à Meylan	5 pièces à Voiron, à Seyssinet-Pariset, 3 pièces à Meylan
	Maison ancienne	4 pièces à Voiron, à Voreppe	6 pièces et plus à St-Marcellin

Évolution des prix depuis 1996 en Isère

La répartition des ventes en 1996 en Isère était plus axée sur le foncier qu'elle ne l'est aujourd'hui :

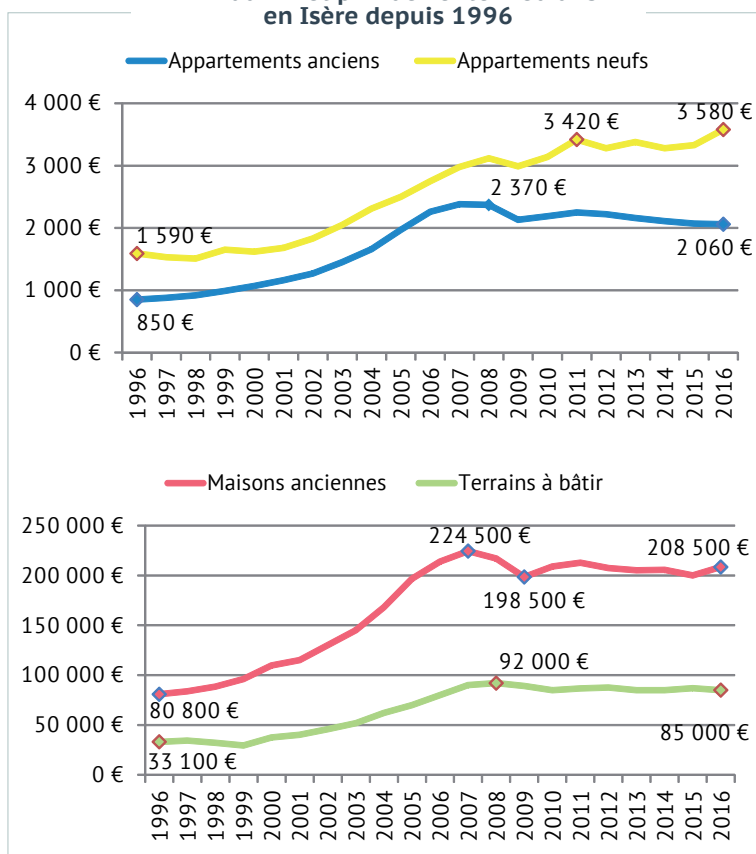
- 41% des ventes en appartements anciens,
- 10% en appartements neufs,
- 35% en maisons anciennes,
- 15% en terrains à bâtir.

Sur tous les marchés, les prix en Isère ont grimpé sur 20 ans :

- +142% en appartements anciens,
- +125% en appartements neufs,
- +158% en maisons anciennes,
- +157% en terrains à bâtir.

Pendant la première décennie, les prix ont progressivement augmenté. Durant la seconde, une globale stagnation est observée, sauf sur le collectif neuf.

Prix au m² et prix de vente médians en Isère depuis 1996



Des prix de ventes inférieurs à 100 000 €

Prix de vente médians par nombre de pièces

		Appartements anciens				
		Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Grenoble	1996	29 700 €	39 300 €	50 300 €	64 000 €	90 600 €
	2016	61 000 €	92 000 €	129 000 €	157 000 €	225 000 €

		Maisons anciennes			
		1 à 3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus
Nord Isère	1996	54 900 €	71 700 €	76 200 €	93 800 €
	2016	126 500 €	177 400 €	212 000 €	230 000 €

Dans les secteurs les plus actifs sur les marchés du bâti ancien, **aucun prix de vente médian ne dépasse 100 000 € en 1996**. Aujourd'hui, seuls les prix des studios ou des 2 pièces à Grenoble sont encore inférieurs à ce seuil.

Le prix des studios à Grenoble a enregistré la plus faible évolution en 20 ans ; le budget alloué a néanmoins doublé. **A contrario, il faut désormais débourser 2,9 fois plus pour acquérir une maison de 4 pièces dans le Voironnais-St Marcellin.**

Le foncier apprécié des acquéreurs de moins de 30 ans

Les acquéreurs de moins de 30 ans ont délaissé le marché du foncier sur les 20 dernières années. Alors que les terrains à bâtir représentaient 16% des transactions en 2006, leur part est de 9% en 2016.

Répartition des acquisitions des moins de 30 ans par type de bien

	Appartements anciens	Appartements neufs	Maisons anciennes	Terrains à bâtir	Ensemble
1996	49%	7%	28%	16%	100%
2016	53%	6%	31%	9%	100%

Propositions à l'égard des élus, pouvoirs publics, professionnels et médias

Objectifs : dynamiser le marché en le fluidifiant, en le rendant plus simple, plus attractif et plus accessible, et ce tant pour les accédants à la propriété que pour les investisseurs.

Fluidifier le marché du logement ancien

Exposé

Chaque année le nombre de mise en chantier de logements neufs est insuffisant pour répondre aux besoins. Les causes sont connues et la profession fait des propositions afin de faciliter la construction de logements neufs à un prix abordable. Néanmoins l'inertie du cycle de production des logements neufs nous incite à chercher des solutions afin que le marché du logement ancien, immédiatement disponible, soit dynamisé.

La vente d'un bien immobilier ancien est susceptible de subir une double taxation fiscale. Tout d'abord du chef du vendeur par le régime des plus-values immobilières dont le régime a été fortement durci ces dernières années. De nombreux propriétaires sont attentistes et conservent leur bien dans l'attente d'une fiscalité meilleure. Améliorer le régime des plus-values immobilières permettrait la mise sur le marché de nouveaux biens et d'augmenter ainsi l'offre disponible.

Ensuite du chef de l'acquéreur par le régime des droits d'enregistrement. Le montant des droits, bien que nous soyons favorisés dans notre département, est un frein à

l'acquisition notamment pour le primo-accédant sans travaux qui ne peut pas bénéficier du prêt à 0%.

En outre, les nouvelles contraintes économiques imposant un plus grand besoin de mobilité, les acquéreurs potentiels hésitent à acquérir de peur de perdre définitivement les droits payés.

Voeu 1

Nous proposons, savoir :

- de réformer le régime des plus-values immobilières en revenant sur une exonération de toute imposition y compris des prélèvements sociaux après 15 ans de détention afin d'inciter les propriétaires à mettre sur le marché de nouveaux biens.
- de réduire le montant des droits d'enregistrement pour les primo-accédants et notamment ceux non exigibles au taux à 0%
- et de tenir compte en tout ou partie de droits d'enregistrement initialement payés en cas de rachat d'une résidence principale après une mutation professionnelle.

Rééquilibrer le rapport locatif

Exposé

Les lois n'ont cessé de renforcer les devoirs et obligations des bailleurs, au risque de les dissuader de l'investissement locatif ou de les conduire vers des modes plus libéraux (location meublée, Airbnb). Or la vocation sociale du parc privé est indéniable.

Ce renforcement est justifié quand il y a exigence de la fourniture de logements décents.

Il devient inexplicable et contraire à la réalité sociologique (sauf pour les personnes âgées) lorsqu'il impose un maintien excessif dans les lieux au profit des locataires, alors que ces derniers sont de plus en plus mobiles et souhaitent des modes plus souples (co-location, location temporaire...).

Voeu 2

Un rééquilibrage du rapport locatif s'impose.

A ce titre les mesures de plafonnement des loyers envisagées sur l'agglomération Grenobloise doivent être abandonnées.

Accélérer le traitement des recours

Exposé

Le droit de former des recours contre les plans locaux d'urbanisme ou des autorisations de construire est conforme aux exigences démocratiques de notre société. Toutes les tentatives de limiter les recours abusifs ou dilatoires se sont heurtées au devoir de respecter cet impératif de démocratie.

Voeu 3

Il convient en revanche de renforcer les moyens des tribunaux administratifs et les conditions de recevabilité des actions, afin que tous les recours soient traités dans un délai maximal de six mois. De la sorte les recours abusifs ou dilatoires perdront de leur intérêt.

Il convient également de rendre impossible la requête en suspension des travaux dès que le délai de recours contentieux est expiré.