



# Le marché immobilier et la construction neuve en Isère

Novembre 2022





## En 2022, quelle situation pour le marché immobilier et la construction résidentielle en Isère ?

### Quelles perspectives ?

L'observatoire départemental de l'habitat (ODH) est une des actions inscrites au Plan départemental de l'habitat (PDH) adopté par l'Etat et le Département en décembre 2017.

Afin d'accompagner la brochure « Chiffres Clés de l'habitat en Isère » réalisée chaque année et remise lors de la Conférence départementale de l'habitat, l'ODH propose une lettre de l'observatoire consacrée au marché immobilier et à la construction résidentielle.

Elle donne la parole aux professionnels du secteur résidentiel de l'Isère pour prendre la mesure de la conjoncture en matière de transactions immobilières, de niveaux de prix mais aussi des dynamiques de construction.

Le but est de vous offrir une lecture de l'attractivité des territoires isérois en identifiant notamment les besoins en logement des ménages et les enjeux qui en découlent en matière de politiques locales de l'habitat.

En 2022, la lettre a été réalisée avec l'appui de l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise.



#### Quelques repères :

Un **Plan départemental de l'habitat (PDH)** est un document d'échelle départementale qui a pour mission d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat des territoires. De nature partenariale, il est co-porté par l'Etat et le Département pour une durée de 6 ans.

La **Conférence départementale de l'habitat** est une instance du PDH qui a lieu chaque année et qui rassemble l'ensemble des acteurs de l'habitat autour du bilan de la situation du logement en Isère.

L'**Observatoire départemental de l'habitat** ou **ODH** est l'outil d'observation du PDH. Outil de référence pour l'observation du champ de l'habitat dans les territoires, il met à disposition gratuitement des statistiques aux collectivités et autres acteurs de l'habitat.

## « Une vraie problématique énergétique se dégage »



**Me Stanislas  
Dufresne**

**Président de la  
Chambre des  
notaires de l'Isère**



En 2022, et suite à une année 2021 exceptionnelle en termes de dynamique de marché immobilier, on observe un tassement du nombre de transactions : **un ralentissement s'est opéré tout au long de l'année**. Le marché reste porté par une demande importante, mais il y a davantage d'attente, les acquéreurs achètent moins rapidement, négocient. Les acquéreurs qui ont peu d'apport ont de plus en plus de mal à obtenir leur prêt, ils atteignent la limite du taux d'usure. Les banques exigeant un apport personnel plus important, ce sont surtout les personnes aisées qui peuvent acquérir, le marché est moins accessible aux primo-accédants.

Pour l'instant, on ne constate pas de baisse de prix, mais les dynamiques de marché sont disparates selon les territoires. **Le ralentissement est plus important en ville qu'en périurbain ou à la campagne**. La demande des maisons est forte, leurs prix ont continué d'augmenter : +10.7 % en Isère pour les maisons d'habitation dans l'ancien, et + 7.6 % pour les appartements, entre juillet 2021 et juin 2022. Les ménages ne veulent pas être isolés, souhaitent pouvoir bénéficier des services, mais plus proches de la nature, dans un cadre moins stressant que la ville.

Les communes périurbaines proches de la métropole grenobloise qui offrent ce type d'environnement sont attractives et voient leurs prix augmenter. On constate aussi des hausses dans les centralités périurbaines qui bénéficient aussi de projets de revitalisation.

Le télétravail rend la proximité du lieu de travail moins prégnante dans les choix ; toutefois les secteurs qui créent de l'emploi, comme le secteur de Crolles dans le Grésivaudan, ont un marché immobilier plus dynamique. Malgré la perspective de la raréfaction de la neige, les stations de ski restent un marché porteur, en volume de transaction et en prix.

**Une vraie problématique énergétique se dégage**. Les acquéreurs sont beaucoup plus attentifs au diagnostic de performance énergétique (DPE). A la fois les bailleurs, inquiets sur les passoires énergétiques qui peuvent être retirées de la location, mais aussi les propriétaires occupants, en lien avec la hausse des factures, et les difficultés de revente. Le prix d'acquisition tient compte des travaux de rénovation thermique à réaliser.

Au final, on imagine que si 2022 était plutôt dans la continuité de 2021, l'année 2023 pourrait connaître un ralentissement plus prononcé du marché immobilier du fait de la conjoncture économique et internationale.



## « On est passé d'un marché de métropole à un marché de ruralité »



**Jean-Paul Girard**

Président de la  
Fédération  
nationale des  
agents immobiliers  
de l'Isère



Au niveau national, la dynamique du marché immobilier reste très soutenue, même si les ventes s'érodent légèrement depuis septembre 2021, qui a été une année record. Sur les 12 derniers mois l'observatoire de la Fnaim indique près de 1.200.000 ventes en France. **Les prix continuent de progresser** (+6.7 % depuis octobre 2021), en particulier hors des grandes villes, en lien avec les suites de la crise sanitaire. Les maisons progressent davantage que les appartements.

Avec plus de 22.000 transactions depuis octobre 2021 (+6.3%) et une évolution de 6.6 % des prix d'achat, **l'Isère fait partie des départements français plutôt dynamiques** ; du fait de l'expansion économique, de la qualité du cadre de vie, la demande reste forte. Mais le marché se complique pour les primo-accédants, avec la remontée des taux d'intérêt immobilier (autour de 2.5 % actuellement au lieu de 1% il y a un an), et de 30 à 40 % de refus de dossiers en banque.

Les prix continuent d'augmenter légèrement à Grenoble (+0.7% sur un an), contrairement à Lyon, Paris, où le marché est désormais orienté à la baisse.

En Nord Isère la dynamique est toujours forte autour de l'axe Lyon/Chambéry. **On est passé d'un marché de métropole à un marché de ruralité**, avec des maisons qui trouvent rapidement preneur dans les petites centralités bien desservies (Morestel, Les Abrets...). Le différentiel de prix avec les grandes villes, l'accessibilité routière et la possibilité d'y télétravailler leur confèrent une forte attractivité.

Dans les stations touristiques de montagne, les prix sont très élevés et les biens très rares, ce qui compromet l'accès au logement des locaux.

**Le marché est là, mais nous avons toutefois plusieurs inquiétudes.**

D'une part **le manque de biens à la vente** traduit le fait qu'on a un déficit de construction, une difficulté d'accès au foncier pour les lotisseurs, les promoteurs. Le manque de logement va s'aggraver.

*(La suite page suivante)*

## « On est passé d'un marché de métropole à un marché de ruralité »



**Jean-Paul Girard**

Président de la  
Fédération  
nationale des  
agents immobiliers  
de l'Isère



*(Suite de la page précédente)*

D'autre part ce qui nous inquiète c'est la refonte du diagnostic de performance énergétique (DPE), qui va faire chuter les prix des biens mal classés et **l'obligation de rénovation thermique pour les bailleurs privés.**

En Isère 9.800 logements seront interdits à la location au 1er janvier 2025, en 2028 ce sont 52.000 logements qui devront être mis aux normes et 123.000 en 2034.

Il est irréaliste de penser que d'ici début 2025 (date où les logements classés F seront interdits de location) les petits propriétaires retraités ou modestes pourront rénover leurs biens, en contexte de pénurie de matériaux, d'explosion des coûts de travaux, de carnet de commandes pleins pour les entreprises du BTP et d'augmentation des taxes foncières.

Message aux acteurs

*« Les adhérents de la Fnaim travaillent et sensibilisent leurs copropriétaires et leurs bailleurs sur la rénovation énergétique, mais souhaitent un rééchelonnement du calendrier d'application de l'interdiction de louer les biens énergivores, irréaliste au vu du contexte actuel.*

*Compte tenu de ces dispositions le parc privé locatif est en très grand danger et la pénurie de logements va s'accroître très rapidement. »*

## « La pénurie d'offre pose problème car la demande est présente »



**Gilles Trignat**

Vice-président de la  
Fédération des  
promoteurs  
immobiliers des  
Alpes



Les réservations de janvier à septembre 2022 sont en baisse de 20 % sur l'Isère par rapport à la même période en 2021. D'une part moins d'opérations ont été lancées pendant la période Covid ; d'autre part sur le dernier trimestre, le cumul de la guerre en Ukraine, de la crise énergétique et de la remontée des taux d'intérêt configure un climat anxieux qui pèse sur la dynamique de marché. L'accès au crédit est plus difficile pour certains acquéreurs comme les primo-accédants, face à des prix en hausse.

Les **surcoûts de travaux** entre les opérations lancées avant le Covid et celles qui se montent actuellement s'élèvent à 30 %, ce qui finit par se répercuter sur les prix de vente. Il est devenu très compliqué de monter une opération à moins de 4.000 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération grenobloise. L'évolution à la hausse des coûts des travaux compromet la visibilité des prix de vente pour les promoteurs, rend plus complexe et plus lent le montage des opérations.

La **pénurie d'offre pose problème** car la demande est présente, d'autant que la région est dynamique sur le plan économique, avec des créations importantes d'emploi en perspective dans le Grésivaudan. Les acquéreurs, notamment âgés, sont demandeurs de la proximité des services. Ils sont de plus en plus attentifs au **coût du carburant** pour rejoindre leur travail. Suite au Covid, les demandes de produits collectifs avec terrasse et la demande d'une pièce supplémentaire pour télétravailler se sont confirmées.

**Mais il est parfois difficile monter des opérations pour répondre à la demande au bon endroit.** La volonté de bâtir est différente d'une commune à l'autre. Les recours des riverains contre les permis de construire sont toujours fréquents. Point positif néanmoins, sur les zones tendues ils sont traités en dix mois et les jugements sont favorables aux projets, parfois avec des modifications à apporter, mais sans compromettre la sortie de l'opération.

Dans l'agglomération grenobloise, la gestion intercommunale du PLUi rend assez longues les modifications du document (2 ans), ce qui ralentit les projets qui ont besoin d'une adaptation réglementaire pour sortir.

*(La suite page suivante)*

## « La pénurie d'offre pose problème car la demande est présente »



**Gilles Trignat**

Vice-président de la  
Fédération des  
promoteurs  
immobiliers des  
Alpes



*(Suite de la page précédente)*

### Message aux acteurs

*« On demande trop souvent aux promoteurs d'expliquer aux riverains pourquoi un immeuble se construit dans leur quartier. Les maires doivent faire davantage de pédagogie au moment de l'élaboration des documents d'urbanisme, sur les droits de construction ouverts en réponse aux besoins en logement, aux lois réclamant plus de mixité, de densité. »*

*Les débats budgétaires nationaux visant à limiter en 2023 les dispositifs qui favorisent l'investissement locatif ne vont pas dans le bon sens, surtout que la Loi Climat et Résilience organise par ailleurs la sortie du marché des passoires thermiques ce qui va accroître le besoin locatif sans qu'il y ait forcément les investisseurs en face. »*



## « La rénovation du parc existant ne compensera pas le recul du marché neuf »



**Sylvain Melinand**

Président  
du Pôle habitat de la  
Fédération  
française du  
bâtiment Isère



En 2022, le marché de la maison individuelle est en souffrance. Au premier semestre, l'Isère avait plutôt mieux résisté par rapport à la moyenne nationale, où l'on enregistrait une baisse des ventes de -28 %. Depuis mi-juillet, l'Isère enregistre un fort décrochage, qui pourrait atteindre -50 % par rapport au deuxième semestre 2021.

Ce fort repli des ventes en individuel diffus ou groupé, laisse présager un ralentissement qui va bientôt impacter le logement collectif. Avec un impact prévisible sur la construction du logement social, dont 60 % est produit à travers des opérations immobilières privées. La baisse des ventes actuelle va se répercuter sur l'activité du bâtiment d'ici 6-12 mois, si bien que la question qui pourrait se poser à moyen terme est celle du maintien de l'activité et des compétences des sous-traitants.

Plusieurs facteurs se combinent.

- **Le doublement des taux d'intérêt** immobiliers, même si l'impact est à relativiser du fait de l'inflation (taux réel négatif).
- **Le prix du foncier** : les évolutions des documents d'urbanisme et la ZAN contribuant à sa raréfaction, les prix deviennent incompatibles avec le modèle économique des opérations immobilières.
- Avec une hausse de près de 25 % en un an, **les coûts de construction** liés à la RE2020 et à la hausse des matériaux ne sont plus un levier modérateur.

Mais le facteur le plus important actuellement est **une crise de confiance des ménages**. S'endetter sur 25 ans suppose d'avoir confiance dans l'avenir, or il y a peu de motifs de confiance dans l'actualité.

Toute la chaîne de construction est impactée, y compris le logement social et c'est une vraie question car il y a un en même temps **un fort besoin de loger les Français**.

*(La suite page suivante)*

## « La rénovation du parc existant ne compensera pas le recul du marché neuf »



**Sylvain Melinand**

Président  
du Pôle habitat de la  
Fédération  
française du  
bâtiment Isère



*(Suite de la page précédente)*

**La rénovation du parc existant ne compensera pas le recul du marché neuf** : l'activité du bâtiment sur la rénovation ne progresse que de 2 % par an, alors que le marché du neuf risque de se contracter entre 25 et 50 %.

Faire de gros investissements dans un logement suppose de la confiance dans l'avenir, que les Français n'ont pas, surtout avec des coûts de rénovation peu prévisibles. Les propriétaires bailleurs qui sont concernés par l'interdiction de louer les passoires thermiques les vendent au lieu de les rénover, la contrainte ne fonctionne pas.

### Message aux acteurs

*« Les hommes et femmes politiques doivent comprendre le moment dans lequel on est. Actuellement la déperdition entre les autorisations d'urbanisme et les chantiers réellement lancés est de 25 à 50 %, au lieu de 15 % habituellement. Les opérateurs, professionnels ou particuliers abandonnent leurs projets. »*

*Le Projet de Loi de Finances (PLF) en cours de discussion doit soutenir le bâtiment. Pour le moment on a plutôt des signes de remises en cause des engagements de l'Etat (PTZ et Pinel rognés, TVA à 5.5 % sur les rénovations remise en question), aucun de ces éléments ne soutient la construction ni la rénovation. Il faut que le logement redevienne une grande cause nationale. »*



## « Un véritable bousculement du modèle économique des organismes »



**Patricia Dudonné**

Présidente de  
l'Association  
des bailleurs sociaux  
de l'Isère



Durant les années 2020 et 2021, la construction du logement social avait déjà été percutée par la crise sanitaire liée au Covid, par des pénuries de matériaux, par les problèmes d'acceptabilité de la densification. Mais la dynamique de production 2022 s'avère bien plus détériorée, avec un véritable **bousculement du modèle économique des organismes**.

La guerre en Ukraine, qui a déstabilisé les filières de production ou d'approvisionnement, a généré une **explosion des coûts des matériaux et de la construction**. Le relèvement rapide du taux du Livret A (passé de 0.75 % à 1 % en février puis à 2 % en août) impacte directement la capacité financière des bailleurs sociaux.

La réalisation des logements sociaux au sein de programmes privés des promoteurs (près d'un sur deux) est ralentie par les difficultés de commercialisation ou d'accès au crédit que rencontrent les promoteurs et les accédants, suite au relèvement des taux bancaires.

**La mise en chantier de nombreux programmes est reportée**, ce qui laisse craindre que l'année 2022 sera bien plus mauvaise que 2021 en termes d'agréments. Les bailleurs redoutent que l'inflation et la crise énergétique perdurent en 2023, laissant présager un enraiment durable de la dynamique de construction, mais aussi une recrudescence des impayés de charges ou de loyers.

La hausse des coûts de travaux pourrait aussi **freiner le mouvement bien engagé de rénovation du parc** et de réduction des passoires énergétiques (20.000 logements sociaux rénovés en 10 ans) que les impératifs climatiques et de lutte contre la précarité énergétique réclament au contraire d'accélérer.

Cette situation économique et financière va ainsi nettement **compliquer la mission des bailleurs de répondre à la demande de logement et à tous les défis climatiques et sociaux** sur lesquels ils sont engagés et attendus dans les prochaines années.

*(La suite page suivante)*

## « Un véritable bousculement du modèle économique des organismes »



**Patricia Dudonné**

Présidente de  
l'Association  
des bailleurs sociaux  
de l'Isère



*(Suite de la page précédente)*

Dans l'optique de parvenir à terme à l'objectif de zéro artificialisation nette, les bailleurs sont prêts à concourir au recyclage des friches et des dents creuses urbaines, à réfléchir à la seconde vie ou à la surélévation des bâtiments, mais là c'est surtout **le rejet de la densification** d'une partie des habitants qu'il faudra pouvoir dépasser.

Message aux acteurs

*« Depuis 2019, les ponctions opérées par l'Etat dans le budget des bailleurs au titre de la Réduction de Loyer de Solidarité réduisent en moyenne de moitié leur potentiel d'auto-financement. Ceci compromet fortement leur capacité à construire ou rénover, surtout quand la hausse des taux du Livret A rend plus cher l'accès à l'emprunt. »*

*Les bailleurs souhaitent que l'Etat leur ménage une capacité financière qui soit en lien avec les objectifs fixés, qu'ils partagent, de produire plus de 100.000 logements sociaux chaque année et d'accélérer la rénovation thermique du parc. »*





Cette lettre a été réalisée par le service Logement (Direction des solidarités)  
du Département de l'Isère avec l'appui du service communication et événementiel  
et de l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise (AURG).



Un grand remerciement aux contributions de l'Association des bailleurs de l'Isère (ABSISE),  
de la Fédération des promoteurs immobiliers des Alpes (FPI), de la Fédération nationale  
des agents immobiliers de l'Isère (FNAIM), de la Chambre des notaires de l'Isère  
et du Pôle Habitat de la Fédération française du bâtiment (FFB).

#### RENSEIGNEMENTS :

**Département de l'Isère - Service Logement (Direction des Solidarités)**  
Annexe Dode 3 - 15-17 rue du commandant l'Herminier - 38000 Grenoble  
04 76 00 38 38 - [www.isere.fr](http://www.isere.fr)

**Direction Départementale des Territoires - Service Logement et Construction**  
17 boulevard Joseph Vallier - 38040 Grenoble  
04 56 59 46 49 - [www.isere.gouv.fr](http://www.isere.gouv.fr)

