

Le rendez-vous des acteurs de l'immobilier et du foncier de l'Isère



Les acteurs du marché dialoguent avec les élus

8 octobre 2015

OFPI
Observatoire foncier
partenarial de l'**isère**



Le point de vue des acteurs du marché

Vincent DELAUNOIS, FNAIM 38

«Le marché locatif de l'agglomération grenobloise ne peut plus être considéré comme un marché tendu».....3

Gabriel NALLET, Chambre des Notaires de l'Isère

«L'accession à la propriété est devenue compliquée, parfois même illusoire pour un certain nombre de ménages».....4

Gabriel ROQUES, Observatoire Immobilier CECIM

«La reprise des commercialisations est portée par un retour de l'investissement locatif».....5

Gilles TRIGNAT, Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) des Alpes

« Ce n'est pas le foncier qui manque, ce sont plutôt les terrains administrativement constructibles ».....5

Frédéric ROLLAND, Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère (ABSISE)

«Il est nécessaire que la puissance publique intervienne pour nous libérer du foncier à bas coût»6

Nicolas AGRESTI, SAFER de l'Isère

«Nous devons imaginer comment mieux urbaniser la ville de façon à consommer moins de foncier»7

Jean-Claude DARLET, Chambre d'Agriculture de l'Isère

«Un terrain qui quitte l'agriculture la quitte définitivement»8

Joëlle SEUX, Agence d'étude et de promotion de l'Isère (AEPI)

«Les porteurs de projet économique ont une demande qui a tendance à se concentrer sur les villes, les salariés veulent aller travailler à pied ou à vélo».....9

Robert DI FOGGIA, FNAIM Entreprises

«L'offre immobilière d'entreprise n'est pas trop abondante, elle est surtout mal adaptée».....10

« Le marché locatif de l'agglomération grenobloise ne peut plus être considéré comme un marché tendu »



Vincent DELAUNOIS

FNAIM 38

Quelle est la situation actuelle du marché locatif dans l'agglomération grenobloise ?

Les observations récoltées par les agences de notre réseau montrent que **les loyers dans la métropole connaissent une stagnation depuis près de 10 ans**. Les prix pratiqués aujourd'hui sont identiques à ceux de 2004.

On a souvent coutume de comparer Lyon et Grenoble. Il y a 20 ans le marché lyonnais était 15 % en dessous du marché grenoblois en termes de prix, aujourd'hui c'est l'inverse. Ce phénomène est probablement le reflet d'**une perte de vitesse de l'attractivité économique et résidentielle de la métropole grenobloise**.

Qu'est-ce qui fait que les loyers baissent ?

L'effort de construction important opéré dans la métropole ces 15 dernières années en investissement locatif a contribué à la mise en marché d'un nombre important de logement de très bonne qualité à des loyers très intéressants.

De moins en moins compétitif, le marché locatif ancien peine donc à trouver des candidats locataires et de **nombreux logements en proie à la déqualification sortent du marché**.

Est-il est encore intéressant d'investir pour louer dans l'agglomération ?

La pression croissante de la fiscalité locale limite les marges de manœuvre des propriétaires. Aujourd'hui, une taxe foncière peut représenter 2, voire 3 mois de loyers.

A défaut de pouvoir augmenter les loyers pour absorber ces surcoûts et face à des rendements locatifs déjà au plus bas, nombre d'entre-deux tentent de se séparer de leur patrimoine au profit de placements financiers plus attractifs.



« Les taxes foncières élevées compromettent la rentabilité locative et empêchent la baisse des loyers. Il faudrait limiter la pression fiscale pour dynamiser l'investissement locatif et permettre des loyers abordables ».

« L'accession à la propriété est devenue compliquée, parfois même illusoire pour un certain nombre de ménages »

Gabriel NALLET

Chambre des Notaires de l'Isère



Les logements sont-ils encore trop chers en Isère ?

En 2004, Grenoble figurait effectivement en 4^{ème} position des villes les plus chères de France. Aujourd'hui elle est au 12^{ème} rang, dépassée de loin par toutes les agglomérations plus peuplées.

Avec un salaire médian par habitant identique, il est intéressant de noter que les prix du marché grenoblois (2200 €/m²) sont nettement inférieurs à ceux du marché lyonnais (3200 €/m²). La cherté du marché grenoblois est donc à relativiser.

Les ménages modestes peuvent-ils encore accéder à la propriété ?

En Isère, comme en France métropolitaine, les prix immobiliers ont doublé entre 2000 et 2010. Pour autant, le taux d'effort moyen des ménages pour se loger a peu évolué et se stabilise autour de 20 %. Ceci résulte d'un allongement de la durée des prêts d'une part, mais aussi de taux d'intérêts historiquement bas. La situation la plus inquiétante **concerne le nombre croissant de ménages qui consacrent plus de 40 % de leur revenu au logement.** Pour ces ménages, l'accession à la propriété est devenue compliquée, parfois même illusoire. Si ce phénomène progresse, **toute une catégorie de la population française sera assignée, à l'avenir, à habiter dans le logement social.**

La baisse des prix est-elle une bonne nouvelle pour les acquéreurs et les vendeurs ?

Avec une baisse supérieure à la moyenne nationale depuis 2009, le marché isérois redevient bon marché. Si demain les taux d'intérêt revenaient à la hausse, une accélération de la baisse des prix pourrait s'opérer. Dans ce cas, la baisse des prix gommerait la hausse des taux d'intérêt, l'impact serait neutre pour le pouvoir d'achat des accédants qui ont recours au crédit immobilier. Cependant, aujourd'hui, de nombreux primo-accédants revendraient à perte ces biens s'ils étaient contraints de les revendre.

Comment les politiques publiques peuvent-elles agir ?

La relation des jeunes ménages au logement n'est plus celle des générations précédentes. Avec un délai de détention d'environ 8 ans, **le logement est devenu un produit de consommation** qualifiant socialement. Dans ce contexte, et malgré des baisses de prix significatives, les biens de l'après-guerre souffrent d'un défaut d'attractivité.

Cela interroge donc la pertinence des dispositifs d'accession sociale centrés vers le neuf à des prix équivalents de ceux de biens vieillissants et énergivores. Il y a peut-être un enjeu autour de l'accession sociale dans ce parc ancien à réhabiliter, en contrepartie par exemple de frais de mutation diminués pour réaliser des travaux de requalification.



« Pour favoriser l'accession sociale, il faudrait miser davantage sur le parc ancien à requalifier que sur le neuf. Par exemple, diminuer les frais de mutation pour inciter les acquéreurs à réaliser des travaux de rénovation ».

« La reprise des commercialisations est portée par un retour de l'investissement locatif »



Comment se porte le marché de la promotion en Isère ?

Après une période de chute entre 2011 et 2012 et une année 2013 stabilisée à un faible niveau, **le marché du logement collectif neuf a connu une hausse sensible en 2014 (+19 %)** avec un 4^{ème} trimestre très actif. La reprise du marché est essentiellement portée par un retour progressif de l'investissement locatif, avec un dispositif Pinel davantage attractif que le Duflot.

Concernant l'année 2015, les chiffres à fin août montrent une nette accélération de la reprise, avec une hausse de 48 % des réservations par rapport à la même période 2014. Le volume des réservations dépassant

« Ce n'est pas le foncier qui manque, ce sont plutôt les terrains administrativement constructibles »



Les résultats montrent une reprise des logements commercialisés, comment interprétez-vous ce regain d'activité ?

Il semblerait que l'on assiste à un regain de confiance des ménages, accompagné par un message positif des médias. Les taux d'intérêts historiquement bas et des « bruits » de hausse à venir jouent bien évidemment en notre faveur.

Le marché isérois présente-t-il encore des perspectives ? Sous quelles conditions ?

Pour les investisseurs, les dispositions favorables de la loi Pinel ont significativement relancé le marché. Le marché Isérois nous apparaît aujourd'hui comme prometteur, à condition toutefois de lever un certain nombre de contraintes qui pèsent sur notre activité. Si l'inflation normative et les nombreux recours sont les obstacles les plus prégnants, les disponibilités foncières sont également une condition déterminante de la santé de notre secteur.

Gabriel ROQUES

Observatoire Immobilier CECIM

celui des mises en vente, l'offre disponible de logements a amorcé une baisse qui devrait se poursuivre dans les mois qui viennent, évitant le spectre d'une sur-offre et d'un stock physique de logements invendus.

Observe-t-on des disparités en fonction des différents territoires du département ?

Cette reprise du marché n'a pas la même importance selon les différents secteurs de marché. Si Grenoble Métropole n'a progressé que de 6 %, la ville-centre a quant-à-elle connu une augmentation de 53 % par le fait des investisseurs. Concernant les autres marchés, on observe également une hausse de 61 % dans le Voironnais et de 95 % pour le Nord Isère.

Gilles TRIGNAT

Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) – Alpes

Le risque qui plane est celui d'une pénurie de l'offre liée à une insuffisance de foncier pour satisfaire la demande en logements neufs. Les stocks sont en train de diminuer et cela pourrait produire une hausse des prix.

Ce n'est pas le foncier qui manque, ce sont plutôt les terrains administrativement constructibles. Il apparaît donc nécessaire que les élus mettent en place une politique foncière efficace, par le biais des PLU, ou en réalisant des opérations d'aménagement.

Quelles seraient les marges de progression pour faciliter la sortie des programmes ?

Une contrainte importante concerne également les règles d'urbanisme en matière de formes urbaines mais aussi de mixité parfois mal étudiées et génératrices de surcoûts. Il serait souhaitable d'ajuster ces contraintes à la réalité du marché. En dessous d'une certaine taille critique, la production de logement social est par exemple souvent incompatible avec l'équilibre économique de l'opération.



« Pour favoriser la construction de logements, il est nécessaire que les élus mettent en place une politique foncière efficace, soit par le biais des documents d'urbanisme, soit en réalisant des opérations d'aménagement ».

« Il est nécessaire que la puissance publique intervienne pour nous libérer du foncier à bas coût »



Frédéric ROLLAND

Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère (ABSISE)

Comment mobiliser du foncier pour produire des logements sociaux en Isère ?

La loi SRU nous a mis dans le sillage de la production des logements neufs par les promoteurs. Si les bailleurs sociaux n'arrivent pas seuls à accéder au foncier, il faut qu'un aménageur puisse intervenir, or seul le privé peut maîtriser des fonciers de taille suffisante. Il est nécessaire que la puissance publique intervienne pour nous permettre d'accéder à du foncier à bas coût et sortir des loyers compatibles avec les revenus de nos locataires. Les réserves foncières n'étant pas toujours prévues avec suffisamment d'anticipation, il est plus facile pour nous d'accéder au foncier à un coût maîtrisé via les ZAC. Il existe néanmoins des montages plus souples, plus faciles et l'arsenal législatif récent nous offre des possibilités de montage d'opérations d'aménagement plus souples et co-construites, à l'image du Projet Urbain Partenarial¹.

Quels seraient les marges de progrès pour les prochaines opérations de logement social ?

Aujourd'hui le partenariat se construit avec la collectivité, le promoteur et le bailleur. J'aimerais mettre dans cette boucle le propriétaire foncier afin que lui aussi participe à « l'effort de guerre ». Il s'agirait de bien lui faire entendre qu'un droit à construire apporte une valeur à son terrain et faire valoir qu'en contrepartie, il faut limiter cette valeur en déduisant le coût de certains éléments comme les équipements publics, une partie des logements sociaux, les réseaux etc.



« La collectivité doit intervenir afin de favoriser l'accès au foncier à bas coût pour les bailleurs sociaux. La mise en œuvre de dispositifs souples comme les Projets Urbains Partenariaux (PUP) permet d'impliquer les propriétaires fonciers dans le financement des équipements publics, des réseaux ».

¹ Le projet urbain partenarial ou PUP est un outil de financement pour des opérations d'aménagement institué par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Nous devons imaginer comment mieux urbaniser la ville de façon à consommer moins de foncier »

Nicolas AGRESTI

SAFER de l'Isère



Qu'est-ce qui favorise la mise à l'urbanisation des terrains agricoles ?

Le terrain agricole en Isère s'échange en moyenne autour de 0,5 €/m² tandis que le foncier à bâtir s'établit autour de 150 €/m² pour un terrain en lotissement. **La valeur d'un terrain peut donc varier de 1 à 300 selon qu'il s'agisse d'un usage agricole ou urbain.**

Face à de tels écarts, la pérennité de la destination agricole des terrains se trouve particulièrement fragilisée au regard de l'ampleur de la plus-value que représente une conversion en faveur de l'urbain.

Quelle est l'ampleur du phénomène ?

Aujourd'hui, nos études montrent que ce sont **près de 480 hectares de foncier qui basculent annuellement de l'agriculture vers l'urbain.** Cela représente l'équivalent de 12 exploitations qui disparaissent chaque année.

Quelles sont les conséquences pour l'activité économique liée à l'agriculture ?

Elles sont variées selon la nature de l'activité agricole. La disparition des **exploitations céréalières** induit une érosion de la clientèle des entreprises de machinisme agricole et

une réduction d'activité pour les entreprises de transformation.

La disparition de l'équivalent d'une centaine **d'exploitations maraîchères** sur du foncier de bonne qualité à proximité des villes, remet en cause des projets agricoles qui pouvaient répondre en proximité aux demandes des consommateurs. Pour la **production de noix**, le terrain qui disparaît n'est pas facilement remplaçable à travers la location, les terrains étant immobilisés pour trop longtemps. Enfin, dans un territoire où la densité **des producteurs laitiers** est parfois faible comme dans le sud Isère, la disparition de quelques exploitations laitières peut mettre en péril des circuits de collectes. Faute d'entreprises de transformation en capacité de collecter ce lait, l'agriculture de montagne s'en trouverait vivement affectée.

Comment les opérateurs publics peuvent-ils se saisir de ces problématiques ?

Nous devons imaginer aujourd'hui **comment mieux urbaniser la ville de façon à consommer moins de foncier.** Le principal problème que nous rencontrons au niveau de la SAFER, c'est l'habitat individuel. Quand elle n'est pas organisée, cette forme d'urbanisation est fortement consommatrice d'espace et contribue intensément au prélèvement de surfaces agricoles, le plus souvent sur des terrains de bonne qualité.



« Il faut mettre en œuvre un développement urbain moins consommateur d'espace, en particulier stopper le mitage des bonnes terres agricoles par le développement inorganisé de l'habitat individuel ».

« Un terrain qui quitte l'agriculture la quitte définitivement »

Jean-Claude DARLET

Chambre d'Agriculture de l'Isère



En quoi l'érosion du foncier agricole affaiblit-elle l'activité économique ?

Alors même que la création d'emploi est régulièrement utilisée comme argument pour justifier l'urbanisation de terrains agricoles, **on oublie souvent que l'agriculture est une activité économique à part entière**. Ce secteur représente en Isère 6 000 exploitations, 12 000 agriculteurs, 20 000 emplois directs et 100 000 emplois liés de près ou de loin à l'agriculture.

Comment articuler les enjeux du développement urbain avec ceux de la préservation des terres agricoles ?

Il nous semblerait important de prioriser désormais le développement résidentiel sur des zones plus accidentées. Sans pour autant mettre en danger les habitants, il

s'agirait de **favoriser l'urbanisation des zones les moins propices à l'activité agricole malgré les surcoûts que cela peut parfois engendrer**. Certaines zones, ni agricoles ni forestières, pourraient également faire l'objet d'une reconquête en faveur de l'habitat.

Quels outils mobiliser ?

En ce qui concerne les besoins en foncier économique, un enjeu majeur porte aujourd'hui sur la requalification des dizaines d'hectares de friches industrielles non utilisées. Les coûts de remise en état seront nécessairement plus élevés que ceux de la mobilisation de terres agricoles. **Mais, il ne faut pas oublier que chaque mètre carré de terre agricole qui disparaît représente autant de denrées alimentaires qui ne seront plus produites localement**.

En ce sens, la mobilisation d'outils tels que les zones agricoles protégées ou les PAEN (périmètre d'aménagement des espaces agricoles et naturels) sont autant de garanties permettant de maintenir l'usage exclusivement agricole du foncier à moyen terme.



« Face à la disparition du foncier support d'activité agricole, il faut mobiliser les outils que sont les zones agricoles protégées ou les "périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains" (PAEN). Il faut aussi mobiliser davantage le potentiel des friches économiques et industrielles ».

« Les porteurs de projet économique ont une demande qui a tendance à se concentrer sur les villes, les salariés veulent aller travailler à pied ou à vélo »



Joëlle SEUX

Agence d'Etude et de Promotion de l'Isère (AEPI)

L'Isère est-elle encore attractive pour les entreprises ?

Tandis que les critères mis en avant par les investisseurs pour choisir la France résident dans sa capacité de recherche et d'innovation, des ressources humaines qualifiées et une énergie moins chère que dans d'autres pays européens, nous constatons que le département de l'Isère est en capacité de proposer des réponses équivalentes.

L'offre immobilière permet-elle de satisfaire aux besoins ?

La réponse iséroise est assez complète et permet de répondre à des besoins très variés. **Le département compte un large éventail de types de locaux aussi bien anciens que neufs, ainsi qu'une offre spécifique de salles blanches que l'on ne trouve pas partout. Le Nord Isère dispose de la première plate-forme logistique terrestre de France.** Concernant l'industrie, l'offre est également très riche pour des cibles très spécifiques, à l'image des plateformes chimiques. Sauf dans le cas de contraintes spécifiques, il est rare que nous ne puissions

pas répondre à un besoin d'implantation dans le département.

Quels seraient les axes d'amélioration ?

Pour conserver les entreprises, il convient de faire en sorte qu'elles disposent des moyens de se développer localement en leur proposant des situations d'extension ou d'accompagnement adaptées à leurs projets.

Une alerte sur les start-up ?

Les nombreux centres de recherche du département sont à l'origine de la création d'un nombre important de start-up. Dans le digital, ces dernières trouvent assez facilement des locaux adaptés. En revanche, il est plus difficile de répondre aux besoins de ces entreprises lorsqu'elles nécessitent de passer à une phase industrielle.

Avec peu de capital et l'essentiel de leurs moyens concentrés sur la propriété intellectuelle et la production, ces start-up ne sont pas inscrites dans une logique patrimoniale. Il existe donc un besoin important de développement d'une offre immobilière adaptée et accessible pour accompagner le développement de ces entreprises durant cette période transitoire.



« Pour permettre l'expansion des start-up sur le territoire, il faut être attentif au développement d'une offre immobilière adaptée à leurs besoins et accessible ».

« L'offre immobilière d'entreprise n'est pas trop abondante, elle est surtout mal adaptée »

Robert DI FOGGIA

FNAIM Entreprises



Avec 100 000 m² de locaux inoccupés dans l'agglomération grenobloise, l'offre immobilière est-elle trop abondante ?

Mise en relation avec le stock global, la part des locaux d'activité vacants se révèle assez réduite (5%).

Pour certains locaux, il s'agit simplement d'une vacance dite frictionnelle, indispensable à la fluidité du marché local. Pour d'autres biens, cette vacance est plus préoccupante car elle résulte d'une offre immobilière désuète et inadaptée aux besoins des entreprises. L'offre immobilière d'entreprise n'est donc pas nécessairement trop abondante, elle est surtout mal adaptée.

Quels sont les facteurs à l'origine de ces friches immobilières tertiaires ?

Dans notre territoire, il s'agit souvent de parcs d'activités de la fin des années 1960-1970 calqués sur un modèle américain. Une conjonction de facteurs fait qu'ils connaissent aujourd'hui une désaffection auprès des entreprises. On peut citer notamment l'évolution de la réglementation thermique, mais aussi des impératifs de plus en plus marqués de réductions de coûts qui

nécessitent de se recentrer sur les surfaces plus petites et plus adaptées. La physionomie des entreprises à elle aussi évolué : **les bureaux cloisonnés laissent aujourd'hui la place à des espaces plus modulables que permettent davantage les open-spaces.**

Quels enjeux pour l'évolution de l'offre tertiaire ?

Il me semble que l'adaptabilité des locaux prendra une part importante à l'avenir. L'évolution des immeubles tertiaires s'orientera vers des immeubles de plus en plus autonomes et économiques en termes d'énergie.

Nous devons accompagner les propriétaires sur des restructurations adaptées au marché actuel en matière de divisibilité et de fonctionnalité.

Quel regard portez-vous sur les perspectives d'évolution du marché isérois ?

Notre inquiétude porte aujourd'hui sur l'hypothèse d'un éventuel retour rapide de l'activité économique. Entre la phase de négociation foncière et celle de discussion avec le client, un projet nécessite environ deux ans pour être opérationnel. Nous pourrions donc être confrontés à une période de latence dans laquelle un stock immobilier insuffisant ne nous permettrait pas de répondre à une surabondance de demande.



« Face à la déqualification du parc d'immobilier de bureau des années 1960-70, il faudrait accompagner les propriétaires de bureaux obsolètes pour qu'ils conduisent des restructurations leur permettant d'être en phase avec les nouvelles attentes des entreprises ».

Pour en savoir +

- <http://notairecom38-26-05.notaires.fr/fr/liens1/38-isere.html>
- <http://notairecom38-26-05.notaires.fr/data/document/observatoire-8-pages-38.pdf>
- <http://www.safer-rhone-alpes.com/isere-38.0.106.0.0.html>
- <http://rhone-alpes.synagri.com/portail/catalogue-prestations-38>
- <http://www.grenoble-isere.com/fr>
- http://www.grenoble-isere.com/media/upload/pdf_etudes/Note_de_tendances_AEPI-15-12-2015.pdf
- <http://www.observatoirefoncier38.org/>
- <http://www.fnaim38.com/>
- <http://www.fnaim38.com/511-immobilier-d-entreprise-grenoble.htm>
- <http://fpi-alpes.com/>
- <https://www.cecimobs.net/>



Contacts :

Marie-Christine De Gournay, 04 76 00 30 05

Aurélie Poinard, 04 76 00 32 16

Département de l'Isère, 7 rue Fantin Latour, 38 022 Grenoble Cedex 1

04 76 00 38 38

www.isere.fr