

# Le neuf au juste prix

**Comme partout en France, le marché de la promotion immobilière de la région grenobloise a connu ces dernières années une incroyable embellie. Sans transition, c'est une stabilisation qui s'impose aujourd'hui. Pas de quoi s'affoler selon Bernard Nucci, président de la Fédération des promoteurs-constructeurs des Alpes. Interview**



**Beaucoup ont la sensation que le marché de la promotion immobilière de la région grenobloise connaît un sérieux ralentissement... Qu'en est-il ?**

Il a effectivement enregistré ces derniers mois un ralentissement, mais en réalité bien moins marqué qu'à Lyon ou que sur le plan national. Sans doute parce qu'à Grenoble plus qu'ailleurs il y a eu une volonté politique de maîtrise du foncier avec la création de ZAC, notamment avec l'adoption du Plan local d'urbanisme (PLU) en 2005 qui a remplacé l'ancien Plan d'occupation des sols.

**Pour autant le prix du neuf ne semble pas vouloir baisser...**

Ce qui fait varier significativement la valeur d'un bien à l'achat, c'est le prix du foncier. Un foncier très cher, et c'est ce qu'on a connu ces dernières années malgré les efforts des élus pour le maîtriser, ça induit forcément des coûts qui s'ajoutent aux coûts de construction habituels.

**Quel est le prix moyen du mètre carré pour la région ?**

On se situe aujourd'hui entre 3 200 et 3 300 €/m<sup>2</sup>, à Grenoble comme pour l'ensemble de la région Rhône-Alpes, avec sur certaines ZAC, un prix moyen beaucoup moins élevé, de l'ordre de 2 500 €.

**Les nouvelles exigences environnementales ont-elles un impact direct ?**

Nous avons la chance d'être dans une région qui a pris le problème du développement durable très à cœur avec l'intégration dans le PLU de Grenoble d'exigences environnementales importantes en termes de normes HQE (Haute qualité environnementale) et en particulier de performances énergétiques. Mais l'impact sur les coûts de construction n'est pas anodin. Aller vers l'amélioration des produits, des dispositifs, des modes de construction a également un coût qui se répercute sur le prix de vente.

**C'est pourtant bien l'habitat de l'avenir...**

Oui, même si tous les promoteurs ne jouent pas encore le jeu en raison des coûts. Cela suppose une grosse intervention publique comme sur la ZAC de Bonne, exemplaire, ■■■

"Aujourd'hui, la densification est une nécessité ; les élus doivent prendre les mesures qui s'imposent dans les PLU."

... avec un foncier à bas prix et des directives fortes à respecter sur les performances thermiques. A nous ensuite, promoteurs-constructeurs, de trouver des solutions en fonction des objectifs à atteindre. Mais il faut que tous les acteurs concernés (banques, entrepreneurs du bâtiment, promoteurs, pouvoirs publics...) se concertent et mettent des solutions sur la table, avec peut-être une TVA à 5,5% comme cela a été évoqué, peut-être des taux d'intérêt spécifiques, et bien sûr la maîtrise du foncier...

## Est-ce qu'on peut dire que le marché de la promotion immobilière est en difficulté aujourd'hui ?

Le fait est que nous avons connu à Grenoble une situation paradoxale : il y a eu dans un même temps cette volonté de maîtrise du foncier qui a mis à disposition des terrains à moindre coût et l'adoption du PLU en 2005 qui a ouvert de nouvelles opportunités de construction, avec la délivrance à la clé d'un grand nombre de permis de construire. Si bien que nous sommes aujourd'hui dans une situation de surplus d'offre où il faut d'abord écouler les stocks avant de penser à investir à nouveau.

**"Concernant le neuf, les prix se sont stabilisés et ne baisseront pas dans les mois à venir."**



fort de l'embellie on pouvait vendre jusqu'à 20 logements par mois, voire plus !

La conjoncture était favorable : un moral bon, un pouvoir d'achat assez élevé, une épargne forte, des taux d'intérêt bas, une offre immobilière multiple... Il ne faut pas s'inquiéter d'un retour à la normale qui permet d'assainir le marché, simplement le changement s'est fait sans transition. La crise actuelle des subprimes a sans doute accéléré ou accentué le processus, sans cette crise le retour à la normale se serait fait plus en douceur.

## Le prix du neuf va-t-il baisser ?

Là encore, s'il y a eu ces derniers mois une légère baisse, les prix se sont désormais stabilisés et il n'y aura certainement pas de nouvelle baisse dans les mois à venir. Les taux d'intérêt se sont stabilisés, le prix du foncier aussi, or le coût de la construction en tant que tel ne peut pas baisser, donc on est revenu au juste prix.

## Ce serait la bonne période pour acheter...

C'est maintenant qu'il faut acheter car les prix sont stables et risquent même de repartir à la hausse à l'avenir. C'est encore plus vrai pour un acheteur qui veut simplement investir car il y a toujours un énorme besoin en logements, notamment pour les étudiants à Grenoble.

## Quels sont les secteurs les plus recherchés ?

L'axe Grenoble-Lyon est très recherché actuellement en raison notamment du projet de tramway jusqu'à Moirans, de la proximité à la fois de Grenoble et de Lyon, de la facilité d'accès avec l'autoroute... C'est un secteur qui devrait se développer. Et c'est légèrement moins cher qu'à Grenoble, même si la différence n'est pas forcément notable : de l'ordre de 3 000 €/m<sup>2</sup> en moyenne contre 3 200 à 3 300 € à Grenoble.

## Quel type de logement faut-il privilégier ?

Sans conteste le T3, autour de 200 000 €. Une valeur sûre.

## Ce qui signifie que les ventes ralentissent ?

On est simplement dans une phase de stabilisation du marché. Les promoteurs ont cessé d'acheter des terrains à tour de bras, ils écoulent leurs stocks, ils sont plus attentistes. De fait beaucoup moins de programmes immobiliers sortent de terre actuellement. Ce qui pourrait d'ailleurs faire baisser le foncier, selon le jeu de l'offre et de la demande. Il faut savoir qu'à Grenoble, on a doublé la construction de logements entre 2001 et 2007 ! On est passé de 780 logements familiaux en 2001 (soit environ 57 600 m<sup>2</sup> de SHON\*) à un peu plus de 1500 en 2007 (soit environ 124 000 m<sup>2</sup> de SHON) ! C'est énorme ! Et la plus forte progression s'est faite entre 2005 - l'année du PLU - et 2007.

## Le marché de la promotion immobilière fait donc son retour à la normale ?

Ces quatre dernières années, le marché était anormalement élevé avec des temps records de vente, les gens venaient directement nous solliciter, c'était anormal. Les programmes étaient vendus avant d'être construits ! Aujourd'hui on revient simplement à de la promotion immobilière en condition normale avec 2 à 3 ventes par mois et par programme, alors qu'au plus

**Beaucoup moins de programmes immobiliers sortent de terre actuellement, ce qui pourrait faire baisser le foncier.**

## Quels sont les enjeux de la promotion immobilière de demain ?

Aujourd'hui le contexte environnemental, avec la forte augmentation du prix de l'essence, doivent inciter à revoir notre façon d'aménager l'espace en privilégiant la densité. C'est aux élus de prendre les mesures qui s'imposent dans les PLU pour aller dans ce sens. La densification est devenue une nécessité. Il faut trouver d'autres solutions d'aménagement du territoire. Le problème est que c'est toujours la loi du foncier qui prévaut. Les promoteurs vont là où il y a du foncier, le moins cher possible. La logique serait de densifier les villes mais c'est souvent très restrictif. D'ailleurs, si les lois en vigueur ont eu tendance à augmenter les surfaces habitables au fil des ans, il est évident qu'il faut aujourd'hui revoir la copie et peut-être envisager de construire plus petit, car plus les surfaces sont grandes plus les prix sont élevés pour les ménages ! Or le budget reste l'élément prioritaire dans l'acte d'achat d'un logement. ■

\*Surface hors œuvre nette, soit la surface habitable hors balcons, terrasses, garages, combles...

