



Le marché immobilier et la construction neuve en Isère

Décembre 2023



« La crise du logement ne doit pas être payée par les plus précaires »



**Jean-Pierre
Barbier**

Président
du Département
de l'Isère



Alors que le logement connaît une crise majeure, marquée par la hausse des matières premières, les difficultés d'approvisionnement et le ralentissement du marché de l'immobilier, le Département de l'Isère agit pour protéger les plus précaires et maintenir l'ambition nécessaire en matière de rénovation énergétique des bâtiments.

L'engagement du Département en matière de politique logement répond à la fois à des enjeux sociaux majeurs, tout en s'inscrivant dans un large partenariat permettant d'assurer une cohérence territoriale.

Nous nous attachons à la prise en compte dans les politiques locales de l'habitat des besoins des publics les plus fragiles, qui sont au cœur de nos missions de solidarités humaines.

C'est pourquoi nous avons renforcé le FSL (Fonds de Solidarité Logement), qui aide plus de 6 000 ménages par an et permet de recentrer les missions sur l'accompagnement social des publics vulnérables, tout en leur offrant une aide financière, car la crise du logement ne doit pas être payée par les plus précaires.

Le PALHDI (Plan d'action pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées en Isère) permet aussi au Département de s'inscrire pleinement dans le travail partenarial nécessaire au développement et à l'adaptation de l'offre de logements en Isère.

Nous intervenons également dans l'amélioration de l'habitat (opérations de construction, de rénovation et d'adaptation à la perte d'autonomie des logements du parc public et privé) avec le souci de garantir une cohérence et une équité territoriale.

Partout en Isère, le Département poursuivra son accompagnement des acteurs de l'habitat, afin que l'activité du logement continue à se développer sans laisser les plus fragiles au bord du chemin.

En 2023, quelle situation pour le marché immobilier et la construction résidentielle en Isère ?

Quelles perspectives ?

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'Observatoire départemental de l'habitat (ODH) propose une lettre 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 sur l'année 2023, au plus proche de la réalité en attendant les résultats consolidés qui seront présentés lors des restitutions officielles de début 2024.

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.

Pour aller plus loin :



L'**OFPI (Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère)** réalise le suivi des marchés fonciers, agricoles et immobiliers des territoires de l'Isère en mettant à disposition des statistiques et des analyses détaillées à différentes échelles (Département, Scot et intercommunalités) : <https://ofpi.aurg.org>



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

L'**Observatoire départemental de l'habitat (ODH)** est l'outil de référence pour l'observation du champ de l'habitat et du logement dans les territoires. Géré par le Département de l'Isère, il met à disposition gratuitement des statistiques aux collectivités et autres acteurs de l'habitat.

« Le marché a tendance à se figer »



**Me Stanislas
Dufresne**

Président de la
Chambre des
notaires de l'Isère



L'année 2023 fait suite à trois années durant lesquelles l'activité immobilière a été particulièrement intense, parfois même qualifiée d'« exceptionnelle ». Si **un ralentissement avait commencé à poindre fin 2022** avec la guerre en Ukraine et l'inflation, celui-ci a été **beaucoup plus net en 2023**, où l'on a constaté un **effrètement constant des transactions**, avec une baisse des volumes à hauteur de 20 %. L'inflexion des prix, qui intervient consécutivement à la suite d'une baisse des transactions, est seulement perceptible à partir du second semestre : **entre juillet et septembre, les prix des maisons anciennes ont baissé de 3,4 % en Isère**, les appartements de 0,5 %. **La plupart des territoires sont concernés par la perte de dynamique**, les stations de ski accusent notamment le coup après l'euphorie post-covid. Néanmoins, le Grésivaudan où de nombreuses créations d'emplois sont annoncées, ou le Nord Isère sous l'influence lyonnaise, résistent plutôt mieux. **Le marché a ainsi tendance à se figer**, sous l'influence de plusieurs facteurs :

- **L'inflation et l'accès plus difficile au crédit** pour les acquéreurs avec la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'obtention de prêt (des échéances plafonnées à 35 % des revenus mensuels) qui pénalisent les primo-accédants, plus enclins à acquérir des terrains à bâtir ;
- **La baisse du nombre de vendeurs** car la hausse des taux d'intérêt dissuade de changer de logement ceux qui ont acheté il y a quelques années avec un prêt plus attractif. Les reventes aujourd'hui sont principalement le fait de ménages contraints (mutations, séparations) ;
- La prise en compte devenue systématique des **étiquettes thermiques** par les acquéreurs, qui intègrent le coût des travaux d'amélioration énergétique dans la négociation sur le prix d'acquisition. Les vendeurs doivent progressivement ajuster leurs prix à ce nouveau contexte.

Dans ce contexte, il est difficile de faire des projections sur l'avenir. Les notaires sont dans l'ensemble attentistes pour l'année 2024. Le besoin de logement est là, la demande existe, mais les transactions se raréfient, tous segments immobiliers confondus. Le climat actuel est peu propice à une activité soutenue. Le marché du neuf est celui qui souffre le plus, du fait d'une augmentation des coûts de revient (coûts du foncier, des matériaux, du crédit) alors que les acquéreurs sont moins solvables.

« Une crise sévère, globale : comment va-t-on loger les gens demain ?



Jean-Paul Girard

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



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre
ISÈRE

Après une année 2022 durant laquelle le marché résidentiel était plutôt dynamique, dans un contexte de relance post-covid, **2023 montre des signes de ralentissement**. Au niveau national, la Fnaim projette d'ici la fin de l'année une baisse de 20 % du volume des transactions sur un an, et une baisse des prix autour de 4 %. En Isère, qui bénéficie d'une situation favorable en matière économique et touristique, et de l'influence de la métropole lyonnaise, la baisse de l'activité serait plutôt autour de 10 %, avec **des prix qui commencent à baisser** (- 11 % sur les 3 derniers mois) alors qu'ils avaient augmenté de 20 % sur les 5 dernières années.

2024 s'annonce déjà comme une année difficile, très compliquée. De multiples éléments indiquent qu'on est face à un marché grippé :

- **Les vendeurs n'ajustent que difficilement leurs prix à la baisse** alors que **les prêts immobiliers sont de plus en plus chers et difficiles à obtenir**, ce qui bloque fortement la capacité d'achat des primo-accédants ;
- Du fait de ces difficultés d'achat, **la rotation en parc locatif privé est très ralentie** : le taux de renouvellement a chuté de 40 %. On constate une **pénurie d'offres locatives dans les agglomérations**, elle va notamment peser sur la capacité des étudiants à se loger ;
- **Les investisseurs locatifs se désengagent**, ce qui contracte le marché locatif : avec la hausse de la taxe foncière, la disparition annoncée du Pinel, la baisse de la rentabilité, l'obligation de rénover les passoires thermiques, une pression fiscale de plus en plus importante, ils préfèrent renoncer ;
- **Les promoteurs n'arrivent plus à commercialiser des programmes** dont les coûts de revient ont fortement augmenté, cela va aussi **tirer vers le bas la construction dans sa globalité** et avoir des **incidences graves sur le locatif social**... alors que les délais d'attente sont déjà très longs.

Nous sommes face à une crise qui est sévère, globale, qui nous inquiète : **comment va-t-on loger les gens dans les prochaines années ?**

Concernant les **passoires thermiques**, la Fnaim est favorable à la rénovation énergétique mais défend que **le calendrier ne soit pas adapté au regard de multiples contraintes** : le manque d'entreprises RGE, la hausse du coût des matériaux, le délai nécessaire pour mobiliser des copropriétés (environ 2 ans), la faiblesse des moyens des copropriétaires, l'insuffisance des subventions pour couvrir les montants de travaux.

Message aux acteurs

« Les professionnels du logement sont inquiets : le dialogue semble bloqué au niveau national, il n'y a aucune politique du logement à long terme qui est mise en place, alors qu'il y a de plus en plus de personnes qui n'arrivent pas à se loger. Face à une crise du logement sévère, il faut une politique nationale du logement forte et la mobilisation des acteurs locaux pour trouver des solutions. »

« On se dirige vers une crise majeure de l'accès au logement »



Gilles Trignat

Vice-président de
la Fédération des
promoteurs
immobiliers des
Alpes



L'activité de la promotion immobilière a évolué de façon très **négative entre 2022 et 2023**, avec des répercussions fortes sur la chaîne du logement, et sur l'emploi. Les réservations de logements neufs ont chuté de plus de 40 % en 2023 alors qu'elles avaient déjà baissé de 20 % en 2022. Les délais de commercialisation sont très allongés, les mises en route de nouvelles opérations se raréfient, avec des conséquences dramatiques sur la chaîne d'activité du BTP, surtout au niveau du gros œuvre. La hausse du coût des matériaux, même si elle est globalement stabilisée, a renchéri de 25 % les coûts de construction et ne laisse pas espérer une baisse des prix de commercialisation des programmes.

Les **besoins en logement demeurent élevés en Isère**, en lien notamment avec les créations d'emplois annoncées dans le Grésivaudan. Toutefois, la **hausse des taux d'intérêts** a rogné le **pouvoir d'achat immobilier**, à hauteur d'une pièce en moins pour le même budget. Le **durcissement des conditions d'octroi** des prêts (mensualité limitée à 35 % du revenu, durée maximum de 25 ans) a évincé **définitivement les jeunes primo-accédants du marché neuf**, et **compromet également l'acquisition de ménages des classes moyennes** qui ne pourraient assumer des mensualités plus élevées sans obérer leur reste à vivre.

L'**investissement locatif n'existe pratiquement plus aujourd'hui**. Le nouveau Pinel ne fonctionne pas. Les investisseurs ont déserté le marché car, compte tenu de la hausse des taux d'intérêts, la rentabilité n'est plus au rendez-vous. La **production de logements sociaux par les promoteurs** à près de 65 % en Isère liée aux règles de mixité sociale est **compromise par la chute des réservations** qui a mis à l'arrêt la production de nouveaux logements. C'est **plus d'un nouveau logement social sur deux qui n'est pas créé**. Si vous ajoutez à cela la **sortie prochaine des passoires thermiques du parc locatif**, on se dirige vers une **crise majeure de l'accès au logement**.

En 2024, les promoteurs vont devoir continuer à faire le dos rond, surtout au premier semestre. Les acquéreurs vont progressivement devoir s'habituer à des taux à 5 %. **La stabilisation de l'inflation laisse espérer une amorce de décrue des taux immobiliers au deuxième semestre**. En attendant, les acquéreurs peuvent profiter des offres attractives que les promoteurs proposent dans les stocks encore disponibles à la vente, avant une raréfaction de l'offre.

En effet, on reste dans **un système de production immobilière très contraint**, avec des maires rendus de moins en moins enclins à construire du logement soit du fait de l'opinion publique réticente à la densification soit du fait de la suppression de la taxe d'habitation. Le calendrier des procédures publiques n'accélère pas la sortie des opérations : les documents d'urbanisme restent long à ajuster, les délais de traitement des recours s'allongent de nouveau face à l'engorgement du tribunal administratif.

Message aux acteurs

« La construction de logements est une nécessité pour répondre aux besoins des ménages, et créer localement des emplois. A l'approche des prochaines élections municipales de 2026, certains maires commencent à freiner le lancement de nouveaux projets pour ne pas heurter leurs électeurs. Il est urgent que les élus fassent passer le message à la population que l'immobilier est un besoin d'intérêt général. »

Le gouvernement doit prendre des mesures plus ambitieuses de soutien aux maires bâtisseurs, à la filière de construction, pour que la crise de l'accès au logement cesse de s'amplifier. »

« Une combinaison de facteurs défavorables à la maison individuelle et aux parcours résidentiels »



Vincent Bourget

Président
du Pôle habitat de la
Fédération française
du bâtiment Isère



En matière de construction individuelle, la situation se caractérise par de **forts contrastes entre l'activité actuelle des chantiers et celle qui se profile**. En effet, **la situation des mises en chantier n'a cessé de se dégrader en 2023** avec un recul de 32 % du nombre de permis délivrés à la fin du mois d'août. Les ventes de maisons individuelles enregistrent une baisse de 40 à 60 % selon les territoires isérois. L'aménagement foncier recule de moins 75 % à moins 95 %, l'essentiel des maisons se construisant désormais en diffus plutôt qu'en lotissement. **Cette chute des mises en chantier et des ventes s'explique par plusieurs facteurs**, aujourd'hui défavorables à la maison individuelle et au marché de la construction en général :

- Une **difficulté à obtenir les autorisations administratives** nécessaires, du fait de la complexité des PLU et que les communes anticipent la loi Zéro Artificialisation Nette ;
- Une **hausse des coûts des matériaux** de près de 30 % par rapport à 2020, du fait du contexte international mais aussi des normes nationales applicables aux nouvelles constructions, exigeant l'utilisation de matériaux biosourcés, plus performants et donc plus onéreux, l'ensemble augmentant de près de 15 % le coût de la construction neuve ;
- Un **durcissement des conditions de crédit immobilier** entraînant un recul de 43 % des prêts délivrés pour le logement neuf ainsi qu'une perte moyenne de 60 000 € de pouvoir d'achat pour les acquéreurs, qui pénalise notamment les jeunes et les primo-accédants ;
- Un **retrait des investisseurs du marché de la maison individuelle**, notamment avec la fin du Pinel sur ce segment.

À l'ensemble de ces facteurs s'ajoutent les dernières **restrictions envisagées sur le prêt à taux zéro**, qui viennent **sacrifier la maison individuelle** (alors même que les 2/3 des PTZ distribués dans le neuf concernaient ce type de bien). Demain, 93 % du territoire en sera privé, excluant des territoires ruraux où les jeunes ont pourtant du mal à se loger. Cette situation a des **impacts sur la capacité des ménages à habiter dans des logements adaptés à leurs besoins et bloque leur parcours résidentiel**. La production de logements neufs permet de la fluidité dans le parc ancien. Si ce premier maillon dysfonctionne, c'est l'ensemble de la chaîne qui s'en trouve pénalisé.

Les perspectives pour 2024 sont alarmantes pour la pérennité des entreprises du secteur et la préservation d'emplois qui sont essentiellement locaux. Les entreprises devront nécessairement développer de nouvelles stratégies, passant probablement par une diversification dans la rénovation, malgré la complexité qu'elle présente pour l'ensemble des acteurs concernés (coût des travaux, fluctuation des aides, contraintes techniques et patrimoniales, relogement des occupants le temps des travaux, contraintes assurantielles, etc.).

Message aux acteurs

« Pour remédier aux situations de précarité énergétique, les politiques publiques doivent aujourd'hui faciliter l'émergence de la filière de la rénovation, inciter aux rénovations globales, sans pour autant sacrifier la production de logements neufs, maillon essentiel de la réponse aux besoins en logements. Ces derniers participent en effet à la mobilité des ménages au sein du parc, générant ainsi des opportunités en termes de rénovation. Les deux marchés vont ainsi de pair. »

« L'année 2023 marque une extension généralisée de la crise du logement »



Patricia Dudonné

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



Entre 2021 et 2022, on avait déjà assisté à un basculement du modèle économique des bailleurs, avec le relèvement du taux du livret A, les ponctions de l'État au titre de la Réduction de loyer de solidarité (RLS), l'explosion du coût des matériaux et de la construction... Mais si la crise touchait à ce moment surtout les bailleurs, elle est aujourd'hui plus globale, **c'est tout le système de production qui s'enraye.**

Une **grande partie de la production de logement sociaux** (un sur deux en Isère) est indexée sur la production des promoteurs privés (du fait de la Vefa). Mais les promoteurs sont eux-mêmes confrontés à des difficultés de commercialisation (hausse des taux d'intérêt, fin du Pinel, abandon du prêt à taux zéro en dehors des zones tendues...). Ils doivent renoncer à concrétiser certains programmes, ce qui compromet la réalisation de nombreux logements sociaux. La reprise de leurs projets par les bailleurs sociaux n'est pas souvent compatible avec les financements du logement social.

En 2023, les perspectives d'agrément de logements sociaux sont insuffisantes, puisque 1 324 logements sociaux devraient être agréés en Isère pour un objectif de 2 200, soit moins qu'en 2022. De fait, les perspectives 2024 pour la construction sont encore rétrécies car les projets sont rares. **Auparavant, le logement social pouvait prendre le relais face à une crise de production de l'immobilier privé et jouer un rôle contracyclique**, mais cela s'avère **de moins en moins possible** car les bailleurs sociaux comme les promoteurs sont confrontés à des **coûts de foncier élevés**, à des propriétaires qui ne baissent pas leur prix. Le refus par les riverains d'immeubles dépassant trois ou quatre étages dans leur voisinage – hauteur qui s'apparente désormais à une sorte de norme partagée – ne simplifie rien, au moment où il faut à la fois répondre aux besoins et limiter l'artificialisation des sols.

Concernant la **précarité énergétique**, les bailleurs ont **beaucoup agi en anticipation** (avec des dispositifs d'aide, l'emploi historique de travailleurs sociaux) ce qui fait qu'on constate une hausse relativement maîtrisée des impayés de loyers, même si la sortie prochaine du bouclier tarifaire énergétique laisse craindre une dégradation plus forte. Les bailleurs isérois ont également largement entamé la rénovation thermique de leur parc, le nombre de passoires énergétiques F et G représente moins de 3 % des logements contre 7 % pour le parc social français. Cela permet de limiter le bas de quittance des locataires. Lors du Congrès Hlm de Nantes, les bailleurs sociaux se sont engagés à **continuer l'effort de rénovation, grâce notamment à une enveloppe de 400 millions d'euros par an pendant 3 ans débloquée par l'État**. C'est également la mobilisation des dispositifs d'aides des intercommunalités et du Département en Isère qui permettront d'amplifier la rénovation des logements classés en E, qui représentent autour de 15 % du parc et un vrai défi technique. Mais faut-il encore que l'État confirme son soutien, et que la filière du bâtiment développe davantage ses savoir-faire sur la rénovation en milieu habité.

Message aux acteurs

« Les bailleurs ne doivent pas en être réduits à devoir arbitrer entre construire et rénover. Face à la crise du logement qui s'amplifie, il faut des politiques affirmées, une vision forte de l'État sur le logement. Si cette vision n'est pas possible, au moins que l'État cesse de ponctionner chaque année les bailleurs au titre de la Réduction de loyer de solidarité : ces sommes leur sont nécessaires pour faire face aux défis de la réponse aux besoins et de la transition énergétique ».



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

