



Le marché immobilier et la construction neuve en Isère

Décembre 2024



En 2024, 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 2024, au plus proche de la réalité en attendant les résultats consolidés qui seront présentés lors des restitutions officielles de début 2025. En lien avec le thème de la Conférence départementale de l'habitat de cette année, la question du vieillissement de la population et ses conséquences en termes de besoins en logements ont également été abordées avec les professionnels rencontrés.

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)** réunit 22 adhérents en 2024. Animé par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise et la Safer Auvergne-Rhône Alpes, il permet depuis 2006 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.



**Jean-Pierre
Barbier**

Président
du Département
de l'Isère



« Une crise du logement majeure qui nous concerne tous »

Le ralentissement du marché immobilier, entamé en 2024 du fait de la hausse des taux d'intérêt, sur fond d'une inflation qui n'avait plus été vue depuis des années, a fortement impacté les professionnels du BTP, les agences de location, les acheteurs et les vendeurs, mais aussi les collectivités territoriales, au premier rang desquelles le Département.

Une partie des recettes du Département provient en effet des DMTO, dont le montant total dépend forcément du nombre de transactions réalisées et de leur montant.

2024 restera à ce titre une année noire.

Si un début de relance semble être observé en cette fin d'année, force est de constater que les menaces demeurent pour 2025.

Lutte contre l'artificialisation des sols, qui limite la construction de nouveaux logements, interdiction de mise en location ou en vente des logements mal isolés, qui réduit le nombre de logements anciens sur le marché, rumeurs de retour de la taxe d'habitation et poursuite de la hausse de la taxe foncière : la coupe est pleine !

Comme pour chaque crise, ce sont les plus fragiles qui sont les plus touchés, en particulier les personnes âgées et handicapées. Les solidarités humaines sont au cœur de notre action.

En outre, la commande publique, qu'elle concerne les projets du Département, ou ceux des communes et des EPCI, subventionnés par notre collectivité, fait vivre le BTP en Isère.

J'ai à cœur que nous puissions continuer à remplir ces missions en 2025, mais notre capacité à le faire dépendra du contenu du budget adopté par le Parlement en cette fin d'année.

Alors qu'une période de grande incertitude est devant nous, la Conférence de l'habitat est plus que jamais nécessaire pour nous permettre d'échanger et de travailler en bonne intelligence.



« La baisse des ventes de logements anciens s'intensifie »



**Me Audrey
Hove**

Vice-présidente
pour l'Isère
de la Chambre
Interdépartementale des
Notaires
du Dauphiné



Une chute des volumes de vente...

Entre juin 2023 et juin 2024, la baisse de l'activité immobilière entamée en 2023 s'intensifie en Isère, avec - 22 % de baisse de volumes de vente pour les appartements anciens, - 23 % pour les maisons anciennes. Une chute qui concerne davantage encore le secteur du neuf, avec - 40 % de ventes d'appartements neufs, - 34 % de baisse pour les ventes de terrains à bâtir. L'Isère suit la pente nationale puisque la baisse constatée en France du volume des ventes est d'environ 20 %. Il faut remonter à 2015 pour retrouver des volumes si faibles. À ce rythme, le volume des transactions pourrait passer sous la barre des 750 000 transactions pour l'année 2024.

...qui finit par infléchir les prix

La baisse des prix sur le marché de l'ancien isérois est intervenue plus tard que la contraction des volumes, mais elle se ressent depuis le milieu de l'année 2024. Elle demeure modérée dans les chiffres disponibles : - 0,7 % sur les prix des appartements anciens et - 4 % pour les maisons entre juin 2023 et juin 2024. Cette inflexion est variable selon les secteurs isérois et les biens. Elle est plutôt marquée, tous biens confondus, dans le secteur de l'agglomération grenobloise (par exemple, autour de - 10 % dans le secteur Grenoble Nord pour les appartements anciens et pour les maisons), et dans l'Isère rhodanienne (- 8,8 % pour les maisons, - 7,7 % pour les appartements). Dans le Grésivaudan ou le Voironnais, le marché des maisons se maintient ou stagne en prix.

La reprise se fait attendre

Les normes et audits énergétiques, les obligations de mise en conformité concernant les réseaux d'assainissement, la hausse des taxes foncières, pèsent davantage sur les transactions et les prix que dans la période post-covid. Les dispositifs de revitalisation des centralités ont des effets positifs sur la dynamique de réinvestissement du parc ancien dans certains centre-bourgs mais les biens les moins qualitatifs ne trouvent preneurs que sur le marché de la location.

Le marché immobilier souffre d'un contexte politique et économique peu favorable, instable, qui incite à l'attentisme. La baisse des taux d'intérêt immobiliers enclenchée depuis septembre, conjuguée à la modération des prix et des mesures fiscales plus incitatives, pourraient favoriser une reprise autour du 2^e trimestre 2025. Sous condition d'une reprise de confiance plus globale des candidats à l'accession, en particulier des primo-accédants, qui ont été les plus impactés par la hausse des taux.

L'impact du vieillissement sur le marché

Le viager fait l'objet d'un regain d'intérêt de la part de personnes âgées isolées qui souhaitent rester dans leur logement tout en bénéficiant d'un petit pécule pour maintenir leur niveau de vie, il progresse mais demeure encore relativement marginal sur le marché (2,5 % des ventes en France).

Dans le Voironnais, il est fréquent de voir des seniors vendre de grandes maisons rurales, dont l'entretien est lourd, pour acquérir un bien récent, accessible, dans un centre-bourg où ils pourront bénéficier de toutes les commodités.



« Une tension du marché locatif qui s'est accentuée en 2024 »



**Stéphane
Chaissé**

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



Un retour progressif des primo-accédants sur le marché de l'accession dans l'ancien

En 2024, si le contexte politique national a eu des incidences sur le marché immobilier pendant l'été, une éclaircie apparaît au second semestre avec la baisse des taux immobiliers. Cette dernière permet un gain de pouvoir d'achat et on constate un retour progressif des primo-accédants sur le marché de l'ancien. Malgré tout, sans baisse significative des prix (ces derniers ayant augmenté de 13,4 % en Isère sur les 5 dernières années), le marché de l'accession devrait rester globalement tendu en 2025. À cela s'ajoutent les difficultés rencontrées par le collectif neuf, la suppression du Pinel mais aussi un contexte politique et géopolitique complexe qui incitent à une forme d'attentisme des ménages, qui pourrait avoir des impacts sur l'ensemble de la chaîne de l'immobilier.

Une tension accrue du marché locatif

Le marché locatif est dérégulé, très tendu, du fait d'une conjonction de plusieurs facteurs : interdiction progressive de location des logements passoires thermiques, encadrement des loyers prévu pour la fin d'année sur l'agglomération grenobloise, mise en place du permis de louer à Grenoble, augmentation de la taxe foncière, suppression progressive de la réduction d'impôt Pinel sur les immeubles neufs, avantages fiscaux alloués de préférence aux locations de courte durée type « airbnb ». Dans ce contexte, certains propriétaires bailleurs envisagent de vendre leur bien et, paradoxalement, il est aujourd'hui de plus en plus difficile de se loger en région grenobloise. La tension est d'autant plus marquée sur les petits logements, particulièrement recherchés par les étudiants et jeunes actifs, nombreux à Grenoble du fait du statut de pôle universitaire, industriel et technologique de la ville. Les petits investisseurs se font quant à eux plus rares et les biens disponibles peuvent être concentrés dans les mains d'acteurs publics ou privés qui visent à maximiser leur rentabilité. En conséquence, une nouvelle diminution et un appauvrissement de l'offre locative est à craindre, cette dernière ayant déjà chuté de 50 % sur les 5 dernières années.

L'attractivité du territoire pourra alors être impactée si ce dernier ne permet pas aux ménages, et notamment aux jeunes et aux étudiants, de se loger.

L'adaptation et la diversification de l'offre de logements comme réponse au vieillissement

Le vieillissement de la population implique de questionner l'adaptation des logements, aujourd'hui insuffisante. Le maintien à domicile des plus âgés représente ainsi un enjeu. Le vieillissement questionne aussi le parcours résidentiel et la capacité des ménages à trouver un logement adapté à leurs besoins et leurs capacités, notamment financières, à tous les âges de la vie. Outre l'adaptation des logements, le développement d'une offre diversifiée (colocations pour personnes âgées, logements intergénérationnels) peut alors être une réponse.

Message aux acteurs

« Les politiques ont le devoir de faciliter les parcours résidentiels des Français. Le secteur du logement manque toutefois d'une ligne directrice claire et il est aujourd'hui nécessaire de se donner davantage de perspectives. Cela passe par le développement de mesures nouvelles, notamment en faveur de l'investissement locatif, pour déverrouiller la chaîne de l'immobilier et permettre à l'ensemble des ménages, quel que soit leur profil, de se loger. Face à l'urgence de la situation, il s'agit donc de définir une vraie politique du logement, mobilisant l'ensemble des acteurs et en particulier les agences immobilières, syndicats, régisseurs et administrateurs de biens du 1^{er} syndicat national de l'immobilier FNAIM, qui sont de vrais tiers de confiance ».



« La crise de l'accès au logement est là et représente une bombe sociale à retardement »



Gilles Trignat

Vice-Président
de la Fédération
des promoteurs
immobiliers des Alpes



Une crise profonde et multifactorielle

En 2023, la Fédération des promoteurs immobiliers alertait sur le risque d'une crise majeure de l'accès au logement, en lien avec la raréfaction de l'offre et de la demande. Cette crainte se confirme cette année. En 2024, l'activité de promotion immobilière a ainsi poursuivi la tendance enclenchée l'année précédente, menant à une crise du logement multifactorielle et profonde. Il s'agit en effet d'une crise économique au sens large, mais aussi sociale et fiscale :

- **Une crise économique au sens large** : la crise du logement a déjà entraîné une perte de 1 point de PIB et participe à l'aggravation de la situation économique du pays, avec une augmentation du chômage et des défaillances d'entreprises, notamment des promoteurs immobiliers et constructeurs de maisons individuelles. Si aucune mesure n'est prise, jusqu'à 300 000 emplois risquent de disparaître dans l'ensemble des filières concernées par le logement. Cette crise a également des incidences sur l'attractivité économique du territoire, à l'heure où un recrutement sur cinq ne se réalise pas, faute de logement disponible.
- **Une crise sociale** : l'effondrement des réservations a conduit à une baisse de la production et l'arrêt de nouveaux projets, alors même que les besoins en logements demeurent élevés en Isère et que certains ménages, comme les primo-accédants, sont déjà totalement exclus du marché de l'accession dans le neuf. Cela a également de fortes incidences sur l'offre de logements sociaux, majoritairement produite par les promoteurs privés du fait des règles de mixité sociale.
- **Une crise fiscale** avec la suppression annoncée du Pinel en 2025, qui entrainera une nouvelle chute de la production de logements et de l'investissement locatif, déjà pratiquement inexistant aujourd'hui. Une perte des recettes de TVA, comprises entre 2 et 4 milliards d'euros, est ainsi à prévoir.

De nouvelles perspectives pour 2025 mais des inquiétudes qui demeurent

La baisse des taux amorcée au second semestre 2024, et qui devrait se poursuivre sur la fin d'année, donne cependant un vrai souffle à l'investissement immobilier des particuliers et des investisseurs institutionnels. Des inquiétudes demeurent cependant. Pour y faire face, la Fédération des promoteurs immobiliers demande une prorogation du Pinel (dans sa version d'avant 2022) pour les deux années à venir. Elle soutient également l'élargissement du prêt à taux zéro pour relancer l'acquisition des jeunes et l'instauration d'une pause normative afin de contenir la hausse des coûts de construction et limiter les répercussions sur les prix de sortie, déjà élevés.

Les logements neufs comme réponse aux besoins en logement des seniors

Ce soutien à la construction est particulièrement important dans un contexte de vieillissement de la population. Le logement neuf constitue en effet la meilleure réponse aux besoins des personnes âgées (adaptabilité, accessibilité, proximité des services et commerces, etc.). Il constitue ainsi une réponse au parcours résidentiel des seniors souhaitant quitter leur appartement ou maison pour un logement plus petit et fonctionnel. Pour les personnes moins autonomes, les résidences seniors peuvent également être une solution adaptée. Il s'agit plus globalement de lutter contre le sentiment de dépossession et d'isolement qui peut être perçu par nos aînés et de proposer des solutions alternatives à la maison de retraite pour permettre à chacun de vieillir dans de bonnes conditions.

Message aux acteurs

« Les élus, qui vont également être impactés par le budget 2025 en cours de préparation, doivent être les porte-voix des mesures essentielles au soutien de la construction neuve, notamment la prorogation du Pinel dans sa version d'avant 2022, qui pourrait générer 2 milliards de recettes de TVA pour 2025. La pause normative est également un enjeu pour permettre une stabilisation des coûts de construction. Nous devons tous être des relais pour que les maires redeviennent des bâtisseurs et que chacun puisse disposer d'un lieu de vie adapté, décent et abordable ».



« Une nécessité de réenclencher la chaîne de l'accès aux logements pour garantir les parcours résidentiels »



Vincent Bourget

Président
du Pôle habitat
de la Fédération
française
du bâtiment Isère



Une crise immobilière globale, qui touche particulièrement le marché de la maison individuelle

L'année 2024 se caractérise par une crise de la demande. Une part grandissante de la population est exclue de la dynamique résidentielle du fait de tensions sur l'ensemble du parc de logements, en location comme en accession. La rotation des ménages s'en trouve complexifiée et c'est l'effet de chaîne, dont le premier maillon est souvent la construction neuve, qui est aujourd'hui brisé.

Le marché de la maison individuelle, particulièrement impacté par la crise immobilière, a été divisé par 3 en deux ans. En 2024, le nombre de logements réservés est en recul de 30 à 40 % par rapport à l'année précédente, déjà en baisse. Cette chute est particulièrement marquée en lotissement. La loi ZAN a en effet impliqué une raréfaction et surtout un renchérissement du foncier, malgré des stocks encore importants. À cela s'ajoutent l'augmentation des coûts de construction et les restrictions sur le prêt à taux zéro qui ont exclu une partie des primo-accédants du marché, alors qu'ils représentaient 40 à 50 % des ventes.

Une baisse des mises en chantier amorcée

En parallèle, si les livraisons de logements individuels étaient encore élevées au premier semestre 2024 du fait des délais de construction, la baisse des mises en chantiers est d'ores et déjà amorcée (- 33 % en Isère en juillet 2024 pour l'individuel pur par rapport à l'année précédente). Les constructeurs de maisons ont été les premiers impactés, dès 2023, et enregistrent une baisse moyenne de 30 % de leurs effectifs. Les règles qui les encadrent, propres à leur profession et très protectrices vis-à-vis des acquéreurs, ont cependant permis à l'ensemble des projets d'être finalisés.

Les entreprises du bâtiment seront quant à elles impactées progressivement, suivant les cycles des chantiers, et anticipent déjà cette baisse des constructions. Cela se traduit par des réorganisations, des diversifications d'activités vers d'autres secteurs que l'habitat. Certains acteurs se tournent également vers la rénovation. Cette bascule n'est cependant pas aisée,

notamment du fait de la concurrence avec les entreprises spécialisées, davantage structurées pour ce marché.

La baisse des taux immobiliers donne de nouvelles perspectives aux ménages avec des projets de construction pour 2025. La reprise de l'activité ne sera toutefois pas immédiate. Les professionnels de l'immobilier ont par ailleurs des attentes vis-à-vis du prêt à taux zéro, qui doit permettre à chacun de rentrer dans le parcours résidentiel. Il existera également un enjeu de cohérence entre les stratégies de territoires, notamment en réindustrialisation, et les objectifs de production de logements, dans le contexte de la loi ZAN.

Des seniors qui anticipent leur habitat de demain

Concernant l'adaptation des logements au vieillissement de la population, de nouvelles logiques familiales se mettent en place. Les seniors anticipent leur habitat de demain (accessibilité, localisation) et l'achat d'un logement neuf dans le diffus, plus facilement adaptable que dans l'ancien, représente un investissement pour l'avenir. Il existe un enjeu à laisser ce marché se structurer afin d'élargir le champ des possibles pour ces ménages.

Message aux acteurs

« Toutes les mesures doivent aujourd'hui être prises pour dégripper cette chaîne de l'accès au logement. L'ensemble des politiques publiques doit aller dans ce sens, aussi bien au niveau local que national. Cela implique de ne pas ajouter de freins supplémentaires à la réalisation de projets résidentiels, déjà complexe dans un contexte de tension foncière, d'augmentation des coûts de construction, et de travailler en concertation avec les acteurs impliqués ».



« Une crise qui s'est amplifiée »



**Stéphane
Duport-Rosand**

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

absise | les bailleurs sociaux
de l'Isère

Depuis 2023, la crise s'est amplifiée pour tous les intervenants de la chaîne du logement et pour les Français, dont les parcours résidentiels sont grippés.

La demande de logement social n'a jamais été aussi forte : en 2024 elle augmente, au national comme au local, alors que l'offre n'a jamais été aussi basse. Le taux de rotation, même s'il remonte par rapport à 2023, reste historiquement bas en 2024. Seuls 82 000 logements sociaux ont été financés en 2023, contre 120 000 il y a cinq ans, au moment de la Loi Elan. Celle-ci ambitionnait de construire « plus vite, moins cher », c'est tout le contraire qui se produit aujourd'hui. La programmation 2024 devrait malheureusement être du même niveau que 2023 et le rebond attendu semble se dessiner post-élections municipales.

Dans ce contexte de crise immobilière, les bailleurs isérois n'ont plus le rôle d'amortisseur de la chute globale de production ; ils n'ont pas les capacités financières de venir en relais des promoteurs pour récupérer certains projets car les dispositions instituées depuis la Loi de Finance 2018 via la Réduction de Loyer de Solidarité ponctionne leurs ressources à hauteur de 20 millions par an, ce qui équivaut à une baisse de la construction d'environ 500 logements.

Le gel, décidé cet été par l'État, de l'enveloppe nationale de 1,2 milliard d'euros sur 3 ans dédiée à la réhabilitation énergétique casse la dynamique de nombreux projets. Cela compromet l'effet levier positif attendu sur la baisse des charges des locataires, sur l'environnement, sur l'emploi.

L'impact de la crise immobilière se traduit localement aussi au niveau de l'emploi car l'absence de visibilité fragilise l'écosystème autour de l'habitat (promoteurs, entreprises, artisans).

Des perspectives contrastées

Dans la métropole grenobloise, les objectifs prévus à travers le PLH métropolitain 2025-2030 sont ambitieux pour la production de logement social. Les bailleurs constatent cependant la diminution du nombre de ZAC publiques, qui favorisaient la production de logements abordables.

À l'approche des prochaines municipales, le ralentissement des projets se fait déjà sentir, les maires bâtisseurs ne font pas recette. Pourtant, il y a de nombreux besoins de logements locatifs (jeunes actifs, ménages avec enfants, familles monoparentales, seniors,

personnes handicapées, etc.) auxquels les bailleurs peuvent contribuer à répondre, y compris en développant des solutions spécifiques (habitat inclusif, intergénérationnel). Il manque également de réponses de logement abordable en proximité des emplois qui se développent.

Au niveau national, la baisse amorcée des taux d'intérêt immobilier, le ralentissement de l'inflation, laissent espérer une amélioration de la conjoncture immobilière. Maintenir et généraliser le prêt à taux zéro permettrait de dynamiser l'accession, ce qui bénéficierait à l'ensemble de la chaîne du logement.

Mais le projet de Loi de Finances, en discussion à l'Assemblée, ne comporte aucune bonne nouvelle pour le logement social. Le logement n'est malheureusement pas considéré comme une vraie politique nationale.

L'impact du vieillissement ?

Des retraités logés dans le privé se tournent vers le logement social pour faire face à la baisse de leurs revenus. Face au vieillissement de la population, les bailleurs interviennent en construisant des projets de foyers, de résidences autonomie, d'établissements pour les personnes âgées dépendantes. Ils ont aussi développé un accompagnement au bien-vieillir de leurs locataires, par le déploiement d'équipes et de partenariats spécifiques, ce qui leur permet à la fois de proposer des travaux d'adaptation du logement, mais aussi de favoriser le lien social à travers des services (aides aux courses, aux démarches administratives...).

Message aux acteurs

« Les bailleurs sociaux sont des outils au service des collectivités pour bâtir des projets qui permettent de répondre aux besoins diversifiés des territoires. Ils ne souhaitent pas devoir choisir entre la réhabilitation du parc et la construction car les deux sont nécessaires pour répondre à la crise sociale et environnementale. Le Mouvement HLM est en attente d'un signal fort de l'État pour débloquent la chaîne du logement et de mesures permettant aux organismes de retrouver une véritable assise financière pour conforter leur capacité de production, réinvestir dans les projets utiles aux territoires ».





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 Interdépartementale des Notaires du Dauphiné
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

