

C'EST LE MOMENT D'ACHETER !

À L'OCCASION DU SALON PLACE IMMO DE GRENOBLE, LOGIC-IMMO.COM A CONVIÉ SIX EXPERTS À FAIRE LE POINT SUR LE MARCHÉ. CE QU'IL FAUT EN RETENIR.



De gauche à droite : Jean-François Bonnard, Michaël Reboh, Clément Menut, Ariane Artinian, M^e David Ambrosiano, Gilles Trignat et Damien Fantini.



STÉPHANIE PÉCAULT

Responsable Études
Logic-Immo.com

« Même s'ils pensent que le moment est plus favorable à l'achat d'un bien immobilier, les acquéreurs sont tentés d'attendre de meilleures opportunités. En effet, la moitié d'entre eux pense que c'est le moment d'acheter, et seuls 15 % y sont défavorables. Cette perception s'explique par l'évolution des taux d'intérêt : 58 % considèrent qu'ils sont attractifs, contre 25 % en début d'année. Toutefois, leur situation financière personnelle et les perspectives économiques futures sont sources d'inquiétude. Enfin, et surtout, les candidats à l'accession espèrent, dans les six prochains mois, une baisse des prix plus marquée. Aujourd'hui, 51 % d'entre eux prévoient cette baisse, contre 11 % en janvier 2011. »

Pas de doute, le marché a accusé un net ralentissement en 2012 mais il existe de légères marges de négociations dans l'ancien. « Si le bien n'est pas au bon prix, les délais de vente peuvent atteindre douze semaines aujourd'hui contre la moitié il y a quatre ans », constate Michaël Reboh, directeur marketing du Groupe Agda Immobilier, fort de seize agences en Rhône-Alpes. Les prix vont-ils diminuer ? Pas sûr. « Les coûts des terrains à bâtir ont baissé de 1,90 % en moyenne en 2012 dans l'Isère, ceux des maisons anciennes de 2 %, ceux des appartements anciens de 1,30 % et ceux du neuf de 0,9 %. Depuis le début de l'année le marché se stabilise, observe M^e David Ambrosiano, notaire à Fontaine. Il y a des rabais de 2 à 5 % ici où là mais pas de baisse massive. L'agglomération grenobloise reste dynamique. Il faut profiter de la situation pour passer à l'acte et garder à l'esprit les trois critères d'une acquisition réussie : l'emplacement, la qualité et la rareté. » Dès lors, comment connaître le bon prix ? « En consultant un ou plusieurs professionnels qui pourront apporter des précisions sur l'état du marché et la valeur du logement », répond Michaël Reboh.

Neuf : les prix se maintiennent

Dans le neuf aussi, les ventes ont chuté de 20 % en un an. « Compte tenu des

normes énergétiques et réglementaires, de l'absence de stocks et de la rareté du foncier, les prix ne peuvent baisser significativement », explique le promoteur grenoblois Gilles Trignat. Ils démarrent en dessous de 3 000 euros/m² en zones Anru et grimpent à 5 000 euros/m² pour les produits d'exception dans le secteur du Grésivaudan. Le dispositif Duflo ? « Il peut être pertinent pour se constituer un patrimoine à crédit. Acheter un logement neuf dans la métropole grenobloise pour le louer pendant neuf ans et déduire de ses impôts 18 % du montant investi est une bonne opération. Le niveau de loyer maximal, autour de 10 euros/m², et des ressources du locataire, 57 000 euros pour un couple avec deux enfants, sont tout à fait compatibles avec le marché local », souligne le fondateur de Gilles Trignat Résidences.

RT 2012 : impact à maîtriser

Depuis le 1^{er} janvier 2013, tous les permis de construire déposés doivent respecter la RT2012. « Cette réglementation thermique entraîne un surcoût de 10 à 12 % au niveau du bâti mais permet d'avoir une maison beaucoup moins énergivore, explique Jean-François Bonnard, du Groupe Avenir, constructeur rhônalpin de maisons individuelles. Pour une maison d'une centaine de mètres carrés, la note

de chauffage peut ainsi tomber de 600 à 300 euros par an ! »

DPE : avoir un diagnostiqueur certifié

A partir du 1^{er} mai 2013, le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) fiabilisé entre en vigueur. « Nous rendrons un rapport d'une dizaine de pages contre quatre actuellement. Le DPE est de plus en plus important dans la sélection d'un bien, insiste Damien Fantini, co-gérant du cabinet Acte 2i, implanté à Grenoble et à Chambéry. D'où l'importance de s'adresser à un diagnostiqueur certifié, à jour dans ses certifications et disposant d'une assurance responsabilité civile. »

Crédit : faire jouer la concurrence

« Les taux d'intérêts sont historiquement bas, autour de 3,30 % sur vingt-cinq ans, 2,90 % sur vingt ans et même 2,70 % sur quinze ans, explique Clément Menut, fondateur de Court'éa Crédits à Grenoble. Mais un bon taux ne fait pas tout, il faut regarder l'offre dans son ensemble, la modularité des échéances, les assurances, les frais... » Son conseil ? « S'adresser à un courtier capable de sélectionner la banque la plus adaptée au profil du client. »

En partenariat avec

