

C'EST LE MOMENT D'ACHETER !

LOGIC-IMMO.COM A RÉUNI SIX EXPERTS DE L'IMMOBILIER LORS DU DERNIER SALON DE L'IMMOBILIER DE GRENOBLE. L'OCCASION IDÉALE POUR PRENDRE LE POULS DU MARCHÉ.



De gauche à droite : Michaël Reboh, Damien Fantini, Jean-Pierre Ferraro, M^e Clément Dubreuil, Renaud Blain et Jacques Maurino.

« **L**e marché à Grenoble est protégé et subit beaucoup moins la crise que d'autres régions », a constaté Michaël Reboh, directeur marketing de Groupe Agda Immobilier, premier réseau de proximité de la région grenobloise avec dix-sept agences et cent quarante employés. La demande reste forte pour certains secteurs et certains biens. « Le nombre de ventes dans l'ensemble de nos agences a ainsi augmenté de 18 % sur le premier semestre 2013 », poursuit Michaël Reboh. Les prix sont donc très stables, sans tendance à la baisse. Les délais de vente pour un bien au prix du marché restent très courts.

« C'est une période fort intéressante pour acquérir un bien », ajoute Renaud Blain, président de Bruno Blain Promotion, à Grenoble. En effet, « les prix ne baisseront pas, les coûts des terrains restent élevés et la tension est très forte sur le foncier », précise-t-il. De nombreux avantages sont aussi proposés dans l'acquisition d'un bien neuf, comme des frais de notaires moins élevés, le maintien du prêt à taux zéro, la TVA réduite pour certains programmes... Les nouvelles normes thermiques garantissent, enfin, des

biens performants qui généreront de réelles économies d'énergies dans les années à venir.

C'est aussi le moment d'acheter en raison du niveau des taux d'intérêt. « Ils sont historiquement bas », confirme Jacques Maurino, responsable partenariats immobiliers au Crédit Mutuel. Or, tout porte à croire qu'ils vont inexorablement remonter dans les prochains mois en raison du contexte économique. « Et n'oublions pas qu'une augmentation de 1 % des taux d'intérêt réduit la capacité d'endettement des acquéreurs de 10 % pour un bien acheté sur vingt ans », explique-t-il.

Le contexte juridique est, quant à lui, très rassurant pour les futurs propriétaires. D'abord, « les diagnostics obligatoires informent les acheteurs sur l'état du bien et dégagent les vendeurs de la responsabilité des vices cachés », précise Damien Fantini, diagnostiqueur et co-gérant de Acte 2i Diagnostics Immobiliers, à Grenoble et Chambéry. Ensuite, pour la construction d'une maison neuve, les acquéreurs peuvent aussi avoir de grandes garanties. « Tous les constructeurs adhérents à l'UMF mettent en application le contrat de construction appelé CCMI, garantissant

le prix et le délai convenus en toute transparence et toute quiétude », rappelle Jean-Pierre Ferraro, président de l'Union des maisons françaises (UMF) Isère. Ce syndicat professionnel regroupe vingt constructeurs de maisons individuelles dans le département. Par ailleurs, le notaire joue un rôle indispensable : « Il garantit la validité de l'opération et sécurise l'investissement des clients », déclare M^e Clément Dubreuil, notaire au sein de l'étude Paul Gourgue et Franck Boule, à Grenoble.

La réussite d'un projet immobilier passe, enfin, par une bonne préparation en amont. Les notaires peuvent ainsi fournir de précieux conseils, gratuits, sur le montage de l'opération avant le début des recherches. « Il faut prendre le temps de bien faire. Nous étudions avec nos clients le contexte financier global pour leur conseiller la meilleure solution selon leur situation », conclut Jacques Maurino. Prix stabilisés, demande soutenue, taux d'intérêt encore historiquement bas, garanties rassurantes fournies aux acquéreurs... Toutes les conditions sont bien réunies à Grenoble pour investir. C'est, à n'en plus douter, le bon moment pour acheter.

Laurent Pilliet



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, plus de la moitié d'entre eux pense que c'est le moment d'acheter, et seuls 10 % y sont défavorables. Cette perception s'explique par l'évolution des taux d'intérêt : 70 % considèrent qu'ils sont attractifs, contre 31 % deux ans plus tôt. Toutefois, leur situation financière personnelle et les perspectives économiques futures restent sources d'inquiétude. Par ailleurs, plus d'un tiers des candidats à l'accession continue à espérer, dans les six prochains mois, une baisse des prix plus marquée. »