



En couverture *immobilier*

GRENOBLE

Sursaut timide

Après une baisse significative des ventes depuis deux ans, le marché de la résidence principale reprend son souffle depuis le début de l'année dans la capitale des Alpes. Les prix se sont ajustés, et certains quartiers comme La Villeneuve-Village olympique ont subi des décotes jusqu'à 10%. « *La majorité des acheteurs recherche le moins de travaux possible, avec le meilleur critère énergétique* », témoigne Véronique Madoré, directrice de l'agence Espaces atypiques. Les acquéreurs se retrouvent en position de force dans l'hypercentre ou le long des grands boulevards (Clemenceau, Maréchal-Joffre, Maréchal-Foch). Dans le centre, à Championnet, un appartement de 132 m² avec trois chambres en bon état, étiqueté D, doté d'une place de stationnement, a été vendu 420 000 euros. « *Les acheteurs connaissent les biens sur*

le bout des doigts », constate Pascale Genelot, directrice de l'agence l'Adresse. Dans une métropole où l'encadrement des loyers est entré en vigueur dans 21 communes le 20 janvier dernier, « *les investisseurs se font plus rares* », affirme Guillaume Mauduit, courtier chez Pretto Galaxie. Certains d'entre eux, en quête de studios et de 2-pièces, dont les prix oscillent entre 100 000 et 120 000 euros, regardent l'hypercentre ou Europole. « *Tout peut se vendre, à condition de proposer un bien au prix du marché* », résume Geoffrey Gammieri, directeur des ventes de Foncia. Rue de Strasbourg, ce 41-m² situé au dernier étage d'un vieil immeuble classé G, avec ascenseur, a été cédé 115 000 euros à un investisseur, soit 2 800 euros le m².

Un autre obstacle s'ajoute pour l'acquéreur : la hausse de la taxe foncière de 25% qui a été décidée

en 2023 par la municipalité. « *Elle alimente des négociations de plus en plus âpres et longues* », déplore Stéphane Chaissé, dirigeant de SCH Immobilier & Associés et président de la Fnaim Isère.

L'envie de quitter le centre reste toujours vive chez les Grenoblois en quête de verdure et de grands espaces. Les communes de Seyssins, Saint-Egrève, Fontanil-Cornillon tirent leur épingle du jeu. A Sassenage, quartier Plaine, une maison mitoyenne de 90 m² (classée D) avec jardin et garage, a été cédée 330 000 euros en moins de quarante-huit heures! « *Après le Covid-19, les biens qui se vendent le mieux sont ceux qui comportent des balcons, des terrasses ou des jardins* », affirme Clément Faure, affilié au réseau IAD.

Sébastien Chabas



Un balcon sur l'Île-Verte. Dans un quartier prisé pour son calme, ce 120-m² baigné de lumière, 3 chambres, a été rénové en 2021. Prix : 550 000 euros.