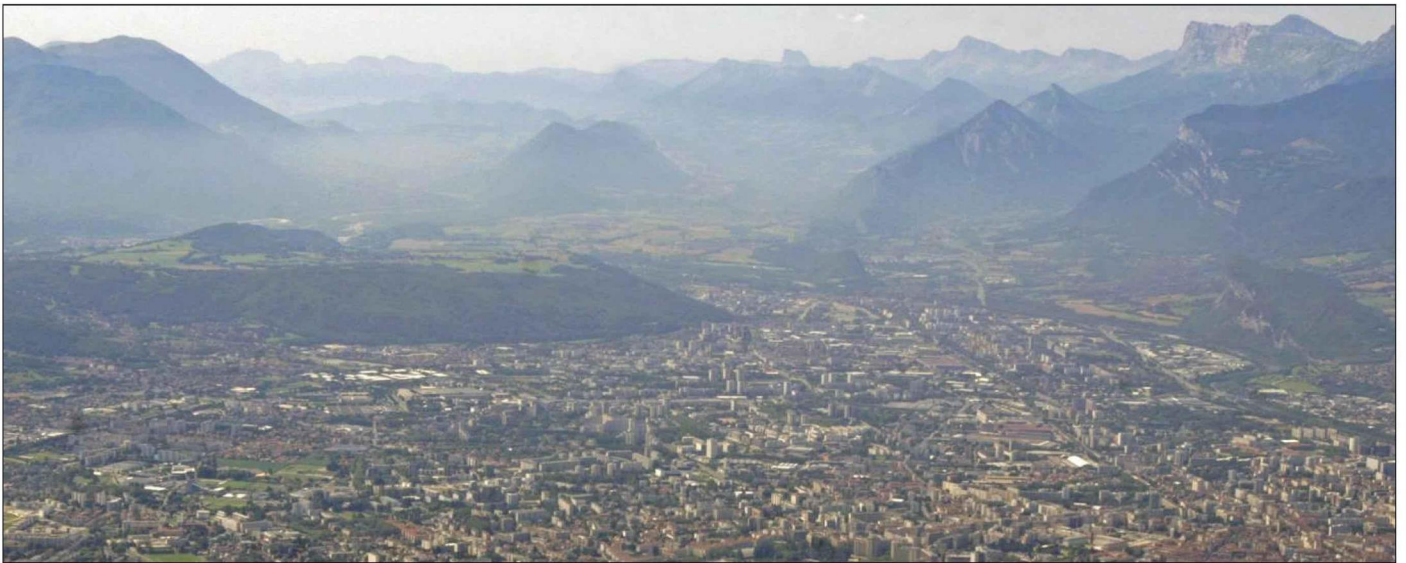




ACTU LYON ET RÉGION



Vue sur la région grenobloise, où de nombreux acheteurs misent pour rénover des biens. Photo d'archives Progrès/Maxime JEGAT

RHÔNE | ISÈRE

Entre Lyon et Grenoble, les biens à rénover sont prisés



L'impossibilité de louer un bien trop énergivore conduit certains propriétaires bailleurs à le revendre, amenant ainsi plus de logements à rénover sur le marché. Pour autant, il reste tendu, car la demande dépasse toujours l'offre en Isère.

« **D**es personnes sont parties en courant en découvrant l'état de la maison. D'autres ont fait des offres trop basses. Mais en dix jours, cette villa des années 1950 a trouvé son acquéreur potentiel », se félicite Stéphane Lopez, spécialisé dans la transaction au sein de l'agence Christian Jouty Immobilier de Gières, proche de Grenoble, dans l'Isère. Nécessitant de lourds travaux de rénovation, cette maison giéroise de 67 m² habitables, avec des combles aménageables et bâtie sur un niveau de garage, s'est vendue 283 000 €. Rénover a un prix : jusqu'à 1 500 € le m² lorsque l'on fait réaliser les travaux par des artisans. « Certains professionnels annoncent même 2 000 € voire 2 200 € le m² aujourd'hui, compte tenu de la hausse des matières premières et du coût de la main-d'œuvre », glisse Stéphane Lopez.

Si elle était déjà rénovée, pour une surface totale de 110 à 120 m² une fois les combles aménagés, cette maison vaudrait entre 400 000 € et 450 000 €. Cela laisse donc de la marge pour les travaux, surtout s'ils sont entrepris par les nouveaux propriétaires et leurs proches.

Une précision est à apporter : tous les acquéreurs de biens à rénover ne cherchent pas d'abord à réaliser une plus-value immobilière. « Surtout lorsqu'il s'agit de maisons, où les familles partent sur des achats à plus long terme », souligne Marie Rousset, négociatrice chez Trenta Immobilier à Grenoble.

1. Un premier accès à la propriété

Pour certains primo-accédants, acheter un bien à rénover est la seule option financière possible. Ils aménagent alors leur bien à leur rythme, en fonction de leur budget. C'est ce que fait un jeune actif qui a acheté 225 000 € un T3 de 89 m², rue Thiers à Grenoble. Jusqu'alors loué, ce logement doit être entièrement rénové. « Il est lui-même dans le bâtiment, indique Kevin Nguyen, négociateur chez Oralia Gignoux Lemaire à Grenoble. Mais nous voyons de plus en plus d'acquéreurs novices apprendre à le faire par eux-mêmes. »



Pour certains primo-accédants, acheter un bien à rénover est la seule option financière possible. Photo d'illustration Adobe Stock

Un marché d'investisseurs

Acheter à petit prix, défiscaliser le coût des travaux, puis revendre avec plus-value ou louer... Les marchands de biens et les investisseurs locatifs sont depuis toujours très présents sur le marché des biens à rénover. « Cela constitue 70 % de ces ventes chez nous », relève Marie Vial de MV Immobilier à Voiron. « Il y en a beaucoup qui recherchent sur l'hyper-centre de Grenoble », note Caroline Genelot de Stéphane Plaza Immobilier à Grenoble. L'un d'eux a par exemple acheté un 40 m² 85 000 € dans un vieil immeuble du XVII^e siècle pour le diviser en deux studios. Ces biens sont souvent vendus dans le cadre de successions. « Mais aussi par des propriétaires bailleurs qui ne veulent pas faire de travaux pour pouvoir continuer à louer, du fait de la somme à investir et/ou de leur âge », indique Kevin Nguyen d'Oralia Gignoux Lemaire à Grenoble. Les interdictions à venir de louer les passoires thermiques (biens classés F ou G) pourraient en ramener beaucoup sur le marché de la vente.

« Et puisqu'il s'agit de sa résidence principale, il ne sera pas taxé sur la plus-value lorsqu'il le revendra dans quelques années », précise Pascaline Genelot, directrice de l'agence Stéphane Plaza Immobilier à Grenoble. Ces biens sont si recherchés qu'il lui suffit souvent de piocher dans son fichier clients pour trouver preneurs. « Nous n'avons pas eu besoin

de publier cette annonce », indique-t-elle.

2. Le choix d'une adresse, d'une vue...

Acheter un bien à rénover peut être aussi la seule façon d'avoir la vue, l'adresse ou l'habitat de son choix. Place Victor-Hugo à Grenoble, un T6 de 164 m² en dernier étage, avec au moins 100 000 € de travaux, a ainsi été vendu 600 000 € dès sa seconde visite. « Les gens étaient prêts à l'acquérir dans ces conditions du fait de la rareté de ce bien », explique Xavier Magnin, négociateur au sein du Cabinet Besson à Grenoble. Pour ce type de vente, des devis préalables sont effectués. « Pour cadrer la négociation », explique-t-il. L'explosion

post-Covid de recherches de maisons à la campagne a aussi amené certains à choisir des biens à rénover. « Dans certaines zones, cela reste même l'unique façon de disposer d'un grand terrain », précise Marie Rousset.

Illustration avec cette villa de 150 m² habitables, bâtie dans les années 1970 sur 560 m² de terrain plat et arboré à Claix : au prix de vente de 385 000 € s'ajouteront entre 50 000 € et 70 000 € de coût de rénovation. « Mais le couple n'aurait jamais pu trouver une maison toute rénovée avec autant de surface pour 450 000 € dans la commune », assure-t-elle. Il en est de même pour cette vieille demeure au cœur de Moirans vendue 390 000 €. Elle nécessite certes de lourds travaux, « mais une telle maison de plus de 150 m² habitables sur 1 000 m² de terrain est un bien très rare », indique Marie Vial, créatrice de l'agence MV Immobilier à Voiron.

3. Dénicher un bien atypique

Pour d'autres, rénover est l'opportunité de transformer sa maison en habitat écologique, voire passif. C'est quelquefois aussi la seule façon de dénicher un bien atypique comme cette villa californienne construite en 1962 sur les hauteurs de Claix. Aux 950 000 € d'achat, son nouveau propriétaire – un passionné d'architecture –, devra ajouter les coûts de rénovation nécessaires. Car tout est d'époque : l'électricité, la plomberie, l'isolation... « L'endroit est magnifique et cette maison d'environ 200 m² toujours très contemporaine », souligne Xavier Madoré, directeur de l'agence Espaces Atypiques de Grenoble.

D'autres acquéreurs potentiels sont plus sensibles au charme des vieilles pierres et des charpentes bois d'antan. Mais l'offre est tout aussi rare. « Presque toutes les vieilles granges et les vieilles fermes ont été vendues dans les communes proches de Grenoble. Cela devient vraiment des produits à rénover très compliqués à trouver », avance Stéphane Lopez. Il faut en effet s'éloigner de la région grenobloise, aller vers Saint-Marcellin par exemple si l'on veut rester dans le secteur. Et la transformation de ces anciens bâtiments, soumise à autorisation d'urbanisme, est coûteuse. Un coût devenu prohibitif avec l'inflation ? « On sent les acquéreurs plus prudents aujourd'hui. Mais beaucoup s'inquiètent d'abord, qu'ils achètent de l'ancien à rénover ou non, de leur possibilité d'emprunter, bloqués pour certains par la limite du taux d'usure », conclut Marie Rousset.