



Communiqué de presse
Septembre 2017

STABILITÉ DES PRIX DANS L'AGGLOMÉRATION GRENOBLOISE

La Fédération des Promoteurs Immobiliers des Alpes est adhérente de la FPI nationale, la plus importante organisation professionnelle représentant les promoteurs du secteur privé. **Avec 36 membres répartis sur cinq départements** (la Drôme, l'Isère, les Hautes-Alpes, la Savoie et la Haute-Savoie), **la FPI Alpes est un interlocuteur écouté des élus locaux, des institutionnels et des administrations régionales**. Outre sa participation active à des commissions, des groupes de travail, ou encore à l'élaboration de textes réglementaires propres aux domaines d'activité de ses adhérents, la FPI Alpes met également à disposition des décideurs l'Observatoire du marché du logement neuf sur le sillon alpin(*) qui est alimenté chaque mois.



Comme chaque année, la FPI Alpes convie les journalistes pour leur faire part des premières tendances du marché de Grenoble et son agglomération sur les six premiers mois de l'année 2017. **Des chiffres caractéristiques d'un marché stable tant au niveau des prix que de l'offre disponible**. Une tendance sur laquelle revient Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.

◆ Quelles sont les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf sur Grenoble et son agglomération pour le premier semestre 2017 ?

Si l'on compare les chiffres du premier semestre 2017 à ceux du premier semestre 2016, on s'aperçoit que **le marché grenoblois affiche au cours des quatre premiers mois de l'année le même dynamisme que celui observé en 2016**. Le nombre de réservations enregistrées fin avril 2017 est très légèrement en dessous de celui 2016 (-2%) mais globalement **nous restons sur cette belle impulsion de l'année 2016**.

En revanche, les mois de mai et juin - période d'élections présidentielles puis législatives - ont été très en retrait. On enregistre une baisse d'activité de l'ordre de 40%. Si l'on se réfère uniquement au secteur marchand (acquisition en résidence principale et investisseurs en loi Pinel), **nous accusons au 30 juin 2017 un retard de 6% par rapport aux chiffres de juin 2016**.

Enfin, du côté des mises en vente, on observe également un léger retrait... une conséquence des difficultés que rencontrent les promoteurs pour obtenir des autorisations de construire purgées de tous recours. Le montage et l'instruction des permis de construire sont toujours aussi longs et compliqués.

◆ Avez-vous des précisions à apporter sur ces chiffres ?

Nous avons terminé l'année 2016 en soulignant **une forte présence des investisseurs sur Grenoble**, ce qui est toujours le cas. Il faut dire que **le dispositif Pinel séduit les Français** et continue de bien fonctionner... Au cours du premier semestre 2017, les investisseurs en loi Pinel représentent la moitié des réservataires (52%) de logements neufs sur l'agglomération grenobloise, contre 47% de propriétaires utilisateurs. **Grenoble et Meylan restent les deux communes les plus dynamiques de la métropole**. Autre constat : la diminution de l'offre sur plan qui passe de 61% à 45%... une conséquence directe de **l'insuffisance du renouvellement de l'offre au cours du premier semestre 2017**.

◆ Côté prix, quelles sont les tendances pour ce premier semestre ?

Les prix restent stables, nous n'enregistrons aucune hausse significative... **Le prix moyen habitable est de 3 590€ TTC (hors stationnement)** au premier semestre 2017. D'une façon générale, le prix des logements collectifs n'a augmenté que de 2,1% en l'espace de 5 ans et demi.

◆ Ne craignez-vous qu'une éventuelle suppression du dispositif Pinel ait de fortes répercussions sur la production de logements en investissement locatif voire aussi en accession à la propriété ?

Bien sûr. Soutenir l'investissement locatif au travers de lois de défiscalisation, telle que la loi Pinel, permet de maintenir l'activité économique dans le secteur du bâtiment, mais c'est avant tout satisfaire un besoin en logements locatifs à prix abordables, en assurant la production de logements neufs en zones tendues à des niveaux de loyers plafonnés. **Il est essentiel de maintenir et d'inscrire dans la durée des dispositifs qui permettent d'assurer cette production** d'offre de logements locatifs privés qui s'inscrit dans le parcours résidentiel des citoyens. Supprimer le Pinel, ce serait perdre non seulement la production de ces logements en investissement locatif, mais aussi de logements en accession à la propriété et de logements sociaux... **Sans l'investissement locatif, beaucoup de programmes immobiliers mixtes ne verraient certainement pas le jour !**

Quelques chiffres pour l'année 2016 (ECLN)

Agglomération de Grenoble

49 communes / **442 000** habitants / **1 177** réservations de logements collectifs neufs

Moyenne observée sur 10 ans (2007 à 2016) :

1145 logements
en accession à la propriété.

(*) L'Observatoire du marché du logement neuf sur le sillon alpin a été mis en place par le CecimObs ; il est alimenté mensuellement par une cinquantaine de promoteurs de l'Isère, la Savoie et la Haute-Savoie, ce qui permet d'avoir une vision du marché en temps réel.

Contacts presse



Sophie Gommé
Céline Lamothe

@ sophie@sogocom.fr
@ celine@sogocom.fr

04 50 45 69 15