



Communiqué de presse
Janvier 2018

STABILITÉ POUR 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 38 membres répartis sur 5 départements (l'Isère, la Drôme, 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 a été mis en place par le CecimObs, association loi 1901. Cet observatoire est alimenté tous les mois par 45 promoteurs de l'Isère, la Savoie et la Haute-Savoie, ce qui permet un suivi de l'activité commerciale répondant aux besoins des professionnels tout en ayant une vision représentative du marché en temps réel.

Comme tous les ans, la FPI Alpes profite de ce début d'année pour convier la presse et dévoiler les chiffres clés du marché grenoblois et de son agglomération. **Des chiffres qui, en 2017, laissent apparaître une progression des réservations de l'ordre de 3 % et une très légère baisse des prix.**

Explications d'Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.



◆ Quelles sont les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf sur Grenoble et son agglomération pour l'année 2017 ?

Après trois années de crise (de 2012 à 2014), une année de rattrapage en 2015, une année dynamique en 2016, 2017 affiche le maintien des ventes même si le niveau général de la production de logements collectifs en accession reste faible pour une agglomération de cette importance.

Avec 1 200 réservations attendues en collectif neuf en 2017 sur Grenoble Alpes Métropole, le marché progresse faiblement : environ 3 % comparativement à l'année 2016. **La part des ventes en bloc aux bailleurs sociaux diminue, les élus et les bailleurs sociaux grenoblois souhaitant réduire la part de VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) dans la production de logement social.** Du côté des mises en vente, on observe une baisse de 16 % par rapport à 2016, la première baisse depuis 2014. Notons que le montage et l'instruction des permis de construire sont longs et complexes, ce qui ralentit les mises en vente. Enfin, l'offre disponible augmente et le délai d'écoulement (DPE) est passé de 8,4 mois en 2016 à 10,4 mois en 2017.

◆ Souhaitez-vous apporter d'autres précisions sur ces chiffres ?

Oui, je pense qu'il est important de souligner que le maintien de 2017 est essentiellement lié à la présence des investisseurs qui réservent majoritairement des petites surfaces. **Les investisseurs « Pinel » représentent, en 2017, 45 % de l'ensemble des réservations du secteur marchand**, un chiffre qui reste stable par rapport à 2016 (44 %).

◆ Et du côté des prix, quelles sont les tendances en 2017 ?

On observe une très légère baisse des prix, moins 2 %... le prix moyen au mètre carré habitable (hors stationnement) s'élève en 2017 à 3 466 € TTC contre 3 535 € TTC en 2016. **Globalement, les prix restent stables depuis une dizaine d'années.**

◆ Que presentez-vous à travers ces chiffres pour l'année 2018 ?

Premiers signes positifs pour 2018 : la reconduction de la loi Pinel (devenue loi Mézard) en zone B1 jusqu'à fin 2021, la reconduction également du PTZ+ pour les primo-accédants en zone B1 toujours jusqu'à fin 2021 et les taux bancaires qui resteront bas sur l'année 2018. Les experts prévoient une évolution des taux immobiliers entre 1,5 et 2 %. A contrario, **les effets de la politique de décroissance appliquée sur l'agglomération grenobloise ont des conséquences déflationnistes** : on enregistre une baisse des loyers en 2017 (-2 %), une baisse des prix dans l'ancien récent (5 à 15 ans d'ancienneté) et une baisse des prix dans le neuf (-2 % en 2017) sous l'effet de la politique de « prix bas » pratiquée par les bailleurs sur l'accession sociale. Sans compter que autres éléments pèseront sur l'année 2018 : à commencer par les coûts de construction qui sont repartis à la hausse (hausse des matériaux, du pétrole, etc.) et les volumes de logements mis en commercialisation par les coopératives des bailleurs sociaux qui sont de plus en plus importants, avec des niveaux de prix très bas sur les produits en accession sociale (PSLA), en accession abordable voire même en accession en « investisseurs loi Pinel ». **Résultats les éléments positifs étant annihilés par les éléments négatifs, je pense que nous resterons en 2018 sur un volume stable de 1 200 logements en accession, avec une stabilisation des prix autour de 3 450 € TTC /m² habitable (hors stationnement).**

Quelques chiffres pour l'année 2017 (ECLN)

Agglomération de Grenoble

49 communes / **442 000** habitants / **1200** réservations de logements collectifs neufs

Moyenne observée sur 6 ans (2011 à 2017) :

1000 logements
en accession à la propriété.

Contacts presse



Sophie Gommé sophie@sogocom.fr 04 50 45 69 15
Céline Lamothe celine@sogocom.fr

www.facebook.com/Sogocom twitter.com/SOGOCOM