



UN MARCHÉ EN SOUS OFFRE POUR LE GRAND CHAMBÉRY

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 est géré 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 de la métropole de Chambéry sur l'année 2017. **Des chiffres qui, d'un côté, affichent une baisse des mises en vente, la première depuis 2014... et de l'autre une hausse de 10% des réservations que l'on peut associer à une augmentation des ventes en bloc.** Explications Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.

◆ Quelles sont les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf de la métropole de Chambéry pour l'année 2017 ?

Le marché chambérien se maintient à son niveau le plus haut, nous sommes restés sur la lancée de la très bonne année 2016 même si l'on observe un certain attentisme au deuxième trimestre 2017 qui est lié aux élections présidentielles et législatives. **Seule une politique globale du logement neuf à l'échelle de la métropole permettrait d'éviter les effets « d'à coup » dus à l'absence de coordination entre les différents projets.** Si l'on se penche sur les chiffres, on observe en 2017 une baisse de 33 % des mises en vente par rapport à l'année précédente... la première depuis trois ans ! Le montage et l'instruction des permis, qui restent longs et complexes, ralentissent considérablement les mises en vente, sans compter quelques recours qui bloquent ou retardent les projets. Diminution également de l'offre... le marché chambérien est en « sous offre », une conséquence de la baisse des mises en vente conjuguée au maintien de la demande. Le délai d'écoulement (DPE) est passé de 16 mois en 2016 à 9,9 mois en 2017. **En revanche, les réservations sont orientées à la hausse : +10 % en 2017. Une croissance qui s'explique pour partie avec l'augmentation des ventes en bloc.**

◆ Les investisseurs « Pinel » sont-ils très présents sur le marché chambérien ?

Oui bien sûr, les investisseurs représentent encore, en 2017, plus d'un tiers des réservations du secteur marchand, soit 43 % !

◆ Et côté prix, quelles sont les grandes tendances ?

Nous enregistrons une légère augmentation des prix en 2017. Le prix moyen au mètre carré habitable (hors stationnement) s'élève à 3270 €TTC, soit 2 % de plus qu'en 2016. **Globalement, les prix restent stables depuis quatre ans.**

◆ Que pressentez-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 réorganisation territoriale avec le transfert de l'instruction des communes vers l'agglomération rallonge les délais d'instruction des dossiers de permis de construire... plus longs et plus compliqués. Le marché chambérien manque singulièrement d'offres au premier trimestre 2018 mais **de nombreux projets sont en cours de montage** et devraient arriver sur le marché dans le courant de l'année. Parallèlement à ces constats, deux éléments devraient peser sur l'année 2018. Le premier, ce sont les coûts de construction qui sont repartis à la hausse (hausse des matériaux, du pétrole, des aciers et du béton, plus forte demande...). Le deuxième facteur, ce sont les conséquences de la loi ELAN sur les bailleurs sociaux qui auront des répercussions sur les programmes en accession, au travers des ventes en bloc.

Autant de points qui me laissent à penser que nous aurons en 2018 un volume stable d'environ 450 logements en accession et une stabilisation des prix autour de 3300 €TTC du mètre carré habitable hors stationnement, les capacités d'endettement des agents économiques étant limitées sur ce marché.

Quelques chiffres pour l'année 2017 (ECLN)

Grand Chambéry

38 communes / **136 800** habitants

Moyenne observée sur 6 ans (2011 à 2016) :

380 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