



Des prix qui baissent !

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 37 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(*). Un observatoire alimenté tous les mois et qui comptabilise 63% des réservations en logements collectifs neufs sur l'agglomération chambérienne.

Comme chaque année, la FPI Alpes a profité de ce début d'année pour réunir la presse et divulguer les chiffres clés du marché de Chambéry et de son agglomération, sur l'année 2015.

Des chiffres qui laissent apparaître une baisse des prix et une augmentation du délai d'écoulement. De nouvelles tendances que commente Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.



Quelles sont les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf sur Chambéry et son agglomération pour l'année 2015 ?

Le marché chambérien a laissé apparaître en 2015 quelques signes de redémarrage avec notamment le dispositif Pinel qui continue de séduire les Français et reste un levier pour l'activité sur l'agglomération (43% des réservations sur l'agglomération). **Si les réservations affichent, entre 2014 et 2015, une certaine stabilité dans l'agglomération chambérienne, elles sont en revanche orientées à la baisse dans la ville de Chambéry.** Une baisse que l'on

retrouve aussi du côté des prix avec **un mètre carré habitable (hors stationnements) à 3 233 € TTC sur l'agglomération** (soit une diminution de 4% en deux ans) et à **3 220 € TTC sur Chambéry intra-muros** (-5% en deux ans). Les délais d'écoulement, eux, se sont rallongés et passent la barre des 18 mois dans l'agglomération de Chambéry, 18,8 mois précisément... alors qu'à Chambéry, nous sommes à 14,4 mois. Le stock achevé, apparu en 2013, reste élevé (13%) et se résorbe lentement.

(*) l'Observatoire du marché du logement neuf sur le sillon alpin a été mis en place par le CecimObs ; il est alimenté mensuellement par 45 promoteurs de l'Isère, la Savoie et la Haute-Savoie, ce qui permet d'avoir une vision du marché en temps réel

Avez-vous des précisions à apporter sur ces chiffres ?

Oui. Je commencerais par **les prix qui sont enfin orientés à la baisse ! Ce qui devrait faciliter une accélération du rythme des réservations en 2016. L'agglomération de Chambéry a connu une très forte augmentation de ses mises en vente entre 2014 et 2015 : +113%**. Pour ce qui est de Chambéry intra-muros, **l'offre disponible s'est également bien reconstituée** puisque l'on compte 140 logements mis sur le marché au cours du seul deuxième semestre 2015. Toutefois, les nouvelles opérations mises en commercialisation en fin d'année n'ont pas eu le temps de produire leur effet sur le redémarrage de l'activité.

Que pressentez-vous à travers ces chiffres pour l'année 2016 ? Pensez-vous que cette reprise va perdurer ?

Il est certain que **l'année 2016 va être déterminante, elle nous dira si l'immobilier neuf connaît ou non une reprise pérenne**. L'objectif affiché et répété du gouvernement, depuis 2012 est de construire 500 000 logements par an. En 2015, il aura été mis en chantier 351 200 logements neufs. En 2016, il est prévu 380 000 à 390 000 logements (+8%). Nous avons aujourd'hui de nombreux indicateurs positifs : **des taux d'intérêt historiquement bas** et qui le resteront en 2016, la **reconduction du Pinel, le renforcement du PTZ** depuis le 1er janvier qui devrait permettre de résolvabiliser les primo-accédants qui sont les grands absents de cette reprise, **une démographie française positive** et corrélativement un besoin de nouveaux logements qui reste une réalité, et enfin **un marché de l'ancien qui a repris des couleurs en 2015 (+8%)** et qui devrait conserver cette dynamique en 2016. Bien sûr, à contrario, nous avons des éléments moins encourageants comme la faible croissance attendue en France pour 2016 (+1,4%), le taux de chômage qui demeure élevé, le montage des nouveaux dossiers qui reste extrêmement long et le poids des normes et des réglementations. Je pense que **le marché de Chambéry pourrait redémarrer en 2016 grâce d'une part à la baisse des prix** qui devrait permettre d'accélérer le rythme d'écoulement encore trop lent sur la majorité des opérations et **d'autre part au renforcement du prêt à taux zéro qui devrait favoriser le retour des primo-accédants**. La réunion de ces deux facteurs devrait être favorable à la reprise ! **L'écoulement des programmes, vendus avec une TVA à taux réduit, montre bien que l'élément « prix » reste déterminant et conditionne la reprise du marché chambérien.**

Pour rappel : quelques chiffres de l'année 2014 (source ECLN)

Agglomération de Chambéry : 397 réservations.

La moyenne observée sur quatre ans (2011 à 2014) est de 346 logements en accession à la propriété réservés par an.

Nous attendons les chiffres officiels de la DREAL qui devraient être de 335 réservations en 2015 (l'agglomération de Chambéry).