



Timide redémarrage pour le marché Grenoblois

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 51% des réservations en logements collectifs neufs sur l'agglomération de Grenoble et sur le Grésivaudan.

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 Grenoble et son agglomération sur l'année 2015.

Des chiffres qui laissent apparaître un redémarrage plutôt lent du marché grenoblois et une augmentation des ventes en bloc... De nouvelles tendances que commente 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 2015 ?

Le marché grenoblois connaît **un redémarrage encore bien timide** et qui reste en deçà des valeurs régionales. Toutefois, **les réservations dans le secteur marchand enregistrent une progression de 9%** tandis que **les mises en vente sont à plus 68% par rapport à l'année 2014**. Côté prix, notons **une légère baisse en 2015**, de l'ordre de 3%, avec **un prix moyen habitable** (hors stationnement) **fixé à 3 378 € TTC**. Autre constat sur cette année 2015 : **la part de plus en plus importante de ventes en bloc** (ventes en VEFA aux bailleurs sociaux) **qui traduit bien l'orientation politique prise, en 2014, par la ville et la Métropole**. Les élus demandent aujourd'hui plus de logements sociaux dans les projets ; alors que parallèlement ces mêmes élus et les bailleurs sociaux grenoblois souhaitent réduire la part de VEFA dans la production de logement social.

(*) 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 crois qu'il est important de souligner que **la dynamique de 2015 est essentiellement liée à la présence des investisseurs qui réservent majoritairement des petits logements, type T2...** les grands appartements représentant une bonne part des invendus. La part des ventes aux investisseurs dans l'objectif de louer (dispositif Pinel) représente d'ailleurs 40% des réservations du secteur marchand, contre 31% en 2013 (loi Duflot). Le plan de relance pour le logement présenté par Manuel Valls le 29 août 2014 a commencé à produire ses effets en 2015 et la loi Pinel séduit les Français.

Que presentez-vous à travers ces chiffres pour l'année 2016 ?

Premier signe positif pour 2016 : **c'est la diminution du délai d'écoulement (DPE) qui est passé de 16.9 mois en 2014 à 10.2 mois en 2015** et qui est étroitement lié à l'augmentation des réservations. 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%). **Cette année sera donc une année déterminante qui nous dira si l'immobilier neuf connaît une reprise pérenne ou non.** Un certain nombre d'éléments devrait conforter cette reprise, à savoir : **les taux d'intérêt** qui sont historiquement bas et **qui resteront bas encore cette année ; le dispositif Pinel** qui est reconduit en 2016 ; **le renforcement du prêt à taux 0% depuis le 1^{er} janvier 2016** qui devrait permettre de solvabiliser les primo-accédants, les grands absents de la reprise ; **le marché de l'ancien qui a repris des couleurs en 2015 (+8%)** qui devrait conserver cette même dynamique en 2016 ; enfin, la démographie française qui est toujours positive et corrélativement le besoin de nouveaux logements qui reste une réalité ! À contrario, la faible croissance attendue en France pour 2016 (+1,4%), le taux de chômage qui reste élevé, le montage des nouveaux dossiers qui demeure extrêmement long, les recours abusifs qui sont toujours aussi importants, le poids des normes et des réglementations ainsi que l'absence de grands projets structurants dans l'agglomération grenobloise, hormis la Presqu'île, sont loin de favoriser la reprise du marché que nous avons tous envie de voir perdurer.

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

- Agglomération de Grenoble : 878 réservations, un palier qui reste bas.
- Ville de Grenoble :
 - la moyenne observée sur 3 ans (2012 à 2014) est de 260 logements en accession à la propriété réservés par an ;
 - 222 logements en 2013 ;
 - 340 logements en 2014 ;
 - chiffres 2015 en attente de parution