



GRAND CHAMBÉRY, UN MARCHÉ EN RETRAIT MAIS UNE REPRISE PROGRAMMÉE POUR LE SECOND SEMESTRE

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 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 et des groupes de travail sur les questions relatives au logement et à l'urbanisme, 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 et qui permet de mesurer et d'analyser en temps réel l'évolution du marché. L'observatoire du CECIM a une représentativité d'environ 55 % du marché.



Comme chaque année, la FPI Alpes convie les journalistes pour leur faire part des premières tendances du marché du Grand Chambéry sur les six premiers mois de l'année 2018. **Des chiffres caractéristiques d'un 1er semestre en retrait, au niveau des réservations et de l'offre disponible.** Une tendance sur laquelle revient Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.

◆ Les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf sur Chambéry et son agglomération pour le premier semestre 2018

Après une année 2017 particulièrement forte en termes de réservations, on observe un **fléchissement des réservations avec un retrait de 18 % par rapport au 1er semestre 2017.** Ce ralentissement provient notamment de la diminution de la part des investisseurs en loi Pinel (-20 %).

Avec peu de nouveaux programmes mis sur le marché en ce début d'année, les mises en vente subissent une forte baisse de 76 % mais de nouvelles opérations programmées sur le deuxième semestre devraient permettre de reconstituer l'offre. Le marché reste cependant équilibré avec une durée prospective d'écoulement de 13,3 mois.

Le déficit du nombre de logements remis à l'offre sur ce 1^{er} semestre entraine de facto une **forte diminution de la part de l'offre sur plan qui passe de 68 % au 31 décembre 2017 à 36 % au 30 juin 2018**, alors que la part du nombre de logements en cours de construction représente 48 % de l'offre disponible. Le stock physique représente une cinquantaine de logements concentrés sur quelques programmes.

Après une légère hausse de 2 % des prix en 2017, on constate une baisse des prix au 1^{er} semestre 2018 pour revenir à 3300 €TTC/m²SH soit **une légère tendance à la baisse de 3 % sur 5 ans**.

◆ Projections pour l'année 2018

Le marché du Grand Chambéry devrait atterrir autour de 480 réservations pour 2018, soit un niveau identique à 2016.

La part des investisseurs en loi Pinel devrait augmenter, ces derniers intervenant plus particulièrement sur les phases de pré commercialisation des nouvelles opérations.

Les ventes en bloc auprès des bailleurs sociaux, absentes au 1^{er} semestre 2018, devraient également compléter le volume des réservations attendu pour 2018.

Le prix moyen restera stable à condition que l'offre se reconstitue au 2nd semestre, autour de 3340 €/m²SH.

◆ Le contexte favorable des crédits immobiliers

Avec un taux moyen historiquement bas de 1,32 % atteint en décembre 2016, puis un infléchissement à la hausse en 2017, la tendance baissière amorcée fin 2017, prenant à contrepied les prévisions des experts, se poursuit en 2018, pour s'établir à 1,43% en juillet 2018.

On observe par ailleurs un allongement de la durée des prêts bancaires dont la durée moyenne est passée de 205 mois en 2014 à 222 début 2018.

Le maintien des taux à un niveau historiquement bas, et l'allongement de la durée d'emprunt constituent un soutien fort pour l'immobilier, et en particulier pour les primo-accédants.

