



## UNE STABILITÉ DES RÉSERVATIONS DANS L'AGGLOMÉRATION GRENOBLOISE AU 1ER SEMESTRE 2018 MAIS DES MISES EN VENTE EN RETRAIT

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\*, alimenté chaque mois, ce qui permet de mesurer et d'analyser en temps réel l'évolution du marché. L'observatoire du CECIM a une représentativité d'environ 60 % du marché.



Comme chaque année, la FPI Alpes convie les journalistes pour leur faire part des premières tendances du marché de Grenoble et son agglomération sur les six premiers mois de l'année 2018. **Des chiffres caractéristiques d'un marché toujours stable au niveau des réservations mais plus tendu au niveau des mises en vente 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 Grenoble et son agglomération pour le premier semestre 2018

Globalement, le nombre de réservations nettes est stable depuis 2016 et ce malgré un léger attentisme au printemps 2017 lors de la dernière période électorale. **Le marché Grenoblois pérennise donc sa reprise en restant sur la dynamique des années précédentes** avec une très légère baisse des réservations de 3% par rapport au 1er semestre 2017.

**A contrario, les mises en vente poursuivent leur inflexion, amorcée au 2nd semestre 2017, et sont en net retrait (39 %) sur la même période,** conséquence de la difficulté de montage et d'instruction des permis de construire et résultante des recours toujours nombreux.

L'offre disponible diminue pour ce 1er semestre de près de 10 % et le délai prospectif d'écoulement (DPE) baisse logiquement de 13,6 mois au 1er semestre 2017, à 12,5 mois.

**Le marché est notamment orienté sur la résidence principale avec 62 % des réservations** mais les investisseurs restent bien présents sur le marché. **La prolongation du dispositif Pinel avec un maintien de Grenoble et des communes limitrophes en zone B1 a permis de conserver une bonne part d'investisseurs soit 38 %.**

**Autre constat : la poursuite de la diminution de l'offre sur plan qui passe de 50 % au 31 décembre 2017 à 44 % au 30 juin 2018**, conséquence de la baisse du nombre de logements remis à l'offre au premier semestre 2018. A noter également que le stock physique est inexistant (2 %) depuis 2017.

**En ce qui concerne les prix moyens, le marché évolue sur le rythme de l'inflation** et a progressé ainsi de 5 % sur une période de 5 ans (2013-2018) pour atteindre 3654 €TTC (hors vente en bloc et stationnement).

### ◆ Projections pour l'année 2018

**La tendance se situera aux alentours de 1100 réservations pour 2018** entraînant ainsi une baisse de 8 % pour se situer dans la moyenne des 10 dernières années. **C'est une tendance baissière, comme au niveau national**, mais il ne faut pas oublier que l'année 2017 avait été particulièrement dynamique.

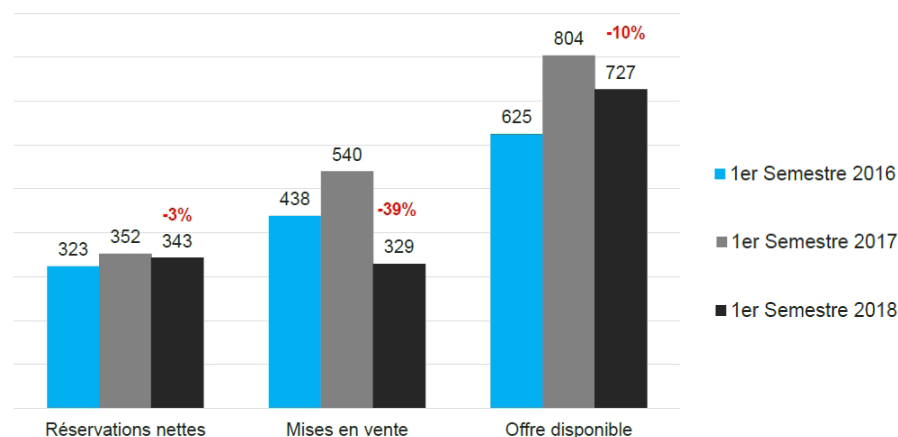
Le prix moyen 2018 devrait se stabiliser à 3680 € (soit +2,5 %).

### ◆ A la demande de la FPI Alpes, Le CECIMOBs a réalisé une étude de marché sur l'accession réalisée par les bailleurs sociaux en 2017 ; Quel en est le résultat et l'impact sur le marché ?

**La production de logements en accession par les bailleurs sociaux occupe une part importante du marché de la Métropole** soit 27 % des mises en vente de logements collectifs neufs en 2017. Le prix moyen de ces opérations mises en vente est inférieur de 23 % au prix moyen des opérations commercialisées par les promoteurs privés.

**Les bailleurs sociaux bénéficient d'avantages** dans le montage de leurs opérations en accession ; à savoir la décote du foncier, une TVA réduite, pas d'impôt sur les sociétés et des droits de mutation moins élevés... **ce qui leur permet de vendre à un prix inférieur.**

**Cette production, qui a un coût élevé pour l'Etat et les collectivités locales, concurrence et affaiblit le marché de l'accession libre compte tenu des écarts de prix et de l'importance de l'offre.**



### Contacts presse



Sophie Gommé  
Céline Lamothe

sophie@sogocom.fr  
celine@sogocom.fr

04 50 45 69 15



www.facebook.com/Sogocom



twitter.com/SOGOCOM