



Agglomération grenobloise : un marché dynamique !

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(*) qui est alimenté chaque mois.



Comme tous les ans, la FPI Alpes profite de ce début d'année pour réunir la presse et dévoiler les chiffres clés du marché grenoblois et de son agglomération. **Des chiffres qui, en 2016, montrent une progression des réservations de l'ordre de 20% et un bon dynamisme du marché sur lequel s'attarde 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 2016 ?

Après trois années de crise (2012, 2013 et 2014), une année de rattrapage (2015), le marché grenoblois affiche **en 2016 un certain dynamisme à l'image de la région**. Avec **1 300 réservations enregistrées en collectif neuf en 2016**, contre 1084 en 2015 et 878 en 2014, le marché connaît une belle impulsion : +48 % comparativement à l'année 2014 et **+20 % par rapport à l'année 2015**. Nous sommes repassés en 2016 au-dessus de la moyenne des réservations qui, entre 2007 et 2015, est de 1 144 logements... ce qui n'était pas arrivé depuis 2011 !

Du côté des mises en vente, nous constatons une augmentation de +39%... un chiffre qui reste néanmoins insuffisant puisque les mises en vente sont inférieures aux réservations et le stock de l'offre commerciale est en diminution (-9%). **Concernant le délai d'écoulement moyen, nous passons en 2016 en dessous du seuil des 10 mois, nous sommes sur une moyenne de 8,8 mois**. Ce qui signifie que le marché de la promotion privée est globalement tendu, alors que dans certains quartiers les commercialisations peuvent être très difficiles.

◆ Souhaitez-vous apporter d'autres précisions sur ces chiffres, notamment à propos des investisseurs ?

Effectivement. **Les investisseurs « Pinel » représentent, en 2016, 44% de l'ensemble des réservations** du secteur marchand, un chiffre en légère augmentation par rapport à 2015. Ce qui n'a rien d'étonnant au vu du dispositif qui a très bien fonctionné en 2016... **Contrairement aux idées reçues, le panier moyen montre également que les superficies des logements sont plus importantes en 2016 qu'en 2009 et ce, tant pour les biens achetés par les investisseurs qu'en acquisition principale.** Pour ce qui est des loyers, on ne note aucune augmentation à Grenoble, pas plus qu'ailleurs en France depuis six trimestres consécutifs... l'indice des loyers reste proche de « 0 ».

◆ Et côté prix, quelles sont les tendances en 2016 ?

Les prix sont stables et reviennent au niveau des prix de 2014 (3 486 € TTC/m² habitable), une tendance que l'on retrouve au niveau national et sur les marchés du sillon alpin, à l'exception de l'agglomération annécienne. Si l'on compare Grenoble aux grandes agglomérations ou métropoles suivies par l'Observatoire du CECIM ou de la FPI, **le marché reste très raisonnable en termes de prix moyen**, loin derrière Lyon, Marseille, Bordeaux ou Nantes.

◆ Quelles sont vos prédictions pour l'année 2017 au vu des chiffres 2016 et des grandes tendances du marché ?

Je pense que **le marché grenoblois devrait se maintenir sur le même rythme** avec quelques 1 300 réservations. **Il est porté aujourd'hui par des taux d'intérêt qui restent bas, par le dispositif Pinel et le nouveau PTZ, tous deux reconduits sur l'année 2017.** Toutefois, ce marché reste fragilisé par le nombre de plus en plus important de logements proposés par les coopératives HLM en accession sociale et en PLSA. Ceci déstabilise les reventes dans l'ancien récent et les logements neufs, en accession non aidée.

Quelques chiffres pour l'année 2016, (ECLN)

Agglomération de Grenoble

49 communes / **442 000** habitants / **1 300** réservations (prévisions)

Moyenne observée sur 9 ans (2007 à 2015) :

1 144 logements réservés.

(*) 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

Contacts presse



Sophie Gommé
Karine Grobon

@ sophie@sogocom.fr
@ karine@sogocom.fr

☎ 04 50 45 69 15