



ALPES
FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Septembre 2019

GRAND CHAMBÉRY : UN MARCHÉ ORIENTÉ À LA HAUSSE

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 5 départements (l'Isère, la Drôme, 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 a développé son propre outil de suivi de la conjoncture du marché local des logements collectifs neufs. **Cet observatoire est alimenté par les données des adhérents du CecimObs et désormais complété par une enquête auprès des non-adhérents**, permettant ainsi une exhaustivité des chiffres du marché pour une meilleure analyse.

Comme tous les ans, la FPI Alpes profite de la rentrée pour communiquer à la presse les dernières tendances du marché du Grand Chambéry sur les six premiers mois de l'année.

Premier constat : le rythme des ventes reste dynamique et les mises en vente augmentent. Explications d'Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.



◆ Quelles sont les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf sur l'agglomération du Grand Chambéry pour le premier semestre 2019 ?

Le rythme des ventes au premier semestre 2019 (250 réservations) conserve cette dynamique que nous avons déjà observée en 2018. **Les investisseurs sont présents** et représentent 39% du marché.

Le marché chambérien est bien positionné en zone B1 avec un plafond de loyer de 10,15€ qui ne pénalise pas la rentabilité des investissements immobiliers. Soulignons néanmoins un net retrait des réservations cet été, pendant les mois de juillet et août : -31% par rapport à l'été 2018. Une tendance que l'on constate sur l'ensemble des quatre principaux marchés de l'arc alpin... c'est-à-dire 1/3 de réservations en moins sur la période estivale, ce qui est considérable.

À l'inverse de la tendance à la baisse des mises en vente que l'on observe au niveau national (-23,6%), on observe sur le Grand Chambéry **une augmentation importante des mises en vente au premier semestre 2019**, comparativement au niveau des mises en vente de 2018.

Ce qui s'explique notamment par le « décalage » de programmes, un certain nombre d'opérations n'ayant pas pu être mis en vente en 2018.

L'offre disponible de logements à la fin du premier semestre augmente donc logiquement par rapport au début du semestre. Le DPE est de 14 mois, et le marché reste toutefois encore équilibré entre l'offre et la demande.

◆ Et au niveau des prix ?

Les prix augmentent légèrement au premier semestre : 3 448€TTC/m² habitable hors stationnement, soit une augmentation de 1,8% sur un an. Ce qui confirme bien l'arrêt de la baisse des prix observé entre 2013 et 2017. **Le marché du Grand Chambéry confirme, sur ce premier semestre, avoir retrouvé le chemin de la croissance depuis 2018.**

◆ D'un point de vue national, quels sont les principaux indicateurs économiques ? Les grandes tendances qui se dessinent ?

Depuis le début de l'année, nous sommes sur une **croissance stable**. Le PIB français évolue de façon constante, +1,7% sur 12 mois, de juin 2018 à juin 2019. Nous observons également **une reprise de l'investissement des ménages : +0,8% sur le deuxième trimestre 2019**. L'inflation poursuit depuis janvier 2019 un rythme constant, en oscillant autour de 1,2%. Enfin, **la confiance des ménages s'améliore ostensiblement depuis le début de l'année**, l'indice de confiance est à 102 à fin août 2019.

◆ Quels sont les éléments de contexte à retenir pour la promotion immobilière ?

Les taux de crédit continuent à franchir trimestriellement des seuils historiquement bas : autour de 1,4% en moyenne, fin juin 2019. Le contexte est particulièrement tendu au niveau du développement de nouvelles opérations à l'approche des élections municipales de mars 2020. Ceci étant, les carnets de commande des entreprises du bâtiment restent élevés, ce qui entraîne **une forte hausse des coûts de construction : de +8% à +15% en fonction des projets**.

Sur le premier semestre 2019, au niveau national, **les mises en vente de nouveaux logements fléchissent : -23,6%**. Les réservations de logements neufs auprès de particuliers sont également en **baisse de 2,3%**, tandis que les prix, eux, **augmentent en moyenne de 5% sur un an**, au niveau national.