

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Vendredi 1er février 2019



FÉDÉRATION  
PROMOTEURS  
IMMOBILIERS

## GRAND CHAMBÉRY, UNE BONNE ANNÉE 2018 MALGRÉ UN LÉGER REPLI

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 36 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 ce début d'année pour convier la presse et dévoiler les chiffres clés du marché du Grand Chambéry. **Malgré un léger repli du marché, 2018 reste une année dynamique en termes de réservations.**

Explications d'Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.

### ◆ Quelles sont les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf sur le Grand Chambéry pour l'année 2018 ?

Avec un **retrait des réservations (hors vente en blocs) de 11 %**, équivalent à la moyenne de la région Auvergne Rhône-Alpes, mais comparée à une très bonne année 2017 qui a été le point haut des réservations sur les 10 dernières années, 2018 reste une très bonne année avec 533 réservations. Ce sont particulièrement les deux derniers mois de l'année qui ont accusé une baisse du nombre de réservations ; **parmi les explications, on peut certainement avancer une certaine appréhension vis-à-vis du prélèvement à la source et les perturbations liées aux manifestations.**

Le segment des acquéreurs en résidence principale (qui achètent pour habiter) représente toujours la principale base de clientèle sur le Grand Chambéry avec 58 % des réservations en 2018.

**Les ventes en bloc auprès des bailleurs sociaux (165 logements) diminuent de 20 %** en 2018 et nous constatons l'absence de réservations en bloc dans le secteur « Intermédiaire » bénéficiant de la TVA à 10 %.

**Les mises en vente sont orientées également à la baisse en 2018 avec -10 % pour 562 logements.** Nous avons déjà observé le faible nombre de mises en vente au premier semestre 2018 ; le deuxième semestre aura permis un rattrapage partiel. Au final, le niveau des mises en vente baisse dans la même proportion que les réservations.

#### ◆ **Souhaitez-vous apporter d'autres précisions sur ces chiffres ?**

Avec 637 logements à l'offre à fin 2018, le marché du Grand Chambéry présente une durée prospective d'écoulement d'un peu plus de 14 mois, ce qui reste dans la fourchette conseillée de 10 à 15 mois, permettant d'écouler raisonnablement l'offre existante. **La demande est toujours présente, bien représentée par les investisseurs (42 %)** profitant de la loi PINEL reconduite jusqu'au 31 décembre 2021. Le loyer plafond, actuellement fixé à 10,15 € en zone B1, correspondant bien au loyer libre moyen constaté sur l'agglomération Chambérienne.

**Le stock physique qui restait important fin 2017, s'est nettement réduit en 2018** et ne représente plus que 7 % de l'offre. Compte tenu du ralentissement des mises en vente, la proportion de l'offre en cours de construction augmente naturellement passant de 20 % à 39 %.

#### ◆ **Et du côté des prix, quelles sont les tendances en 2018 ?**

**Nous mesurons une hausse de 3 % sur le Grand Chambéry**, avec un prix moyen de 3461 € TTC/m<sup>2</sup> hors stationnement. La tendance à la baisse, constante depuis 4 ans, s'inverse donc et nous retrouvons les prix de 2013. Faut-il y voir un signe de regain économique ; ce qui serait bien entendu positif pour la croissance du Grand Chambéry.

#### ◆ **Que pressentez-vous à travers ces chiffres pour l'année 2019 ?**

Au niveau national, la FPI France anticipe une nouvelle baisse du nombre de réservations pour l'année 2019.

**Cette tendance devrait se confirmer également dans l'agglomération Chambérienne, malgré un contexte économique plutôt favorable en Savoie.**

Dans un contexte politique lié aux incertitudes habituelles d'une année pré-électorale, concernant les nouveaux projets de construction, quatre indicateurs devront être particulièrement surveillés :

- Les taux d'intérêts,
- La confiance des ménages,
- Le niveau de l'emploi,
- Ainsi que les décisions politiques qui découleront du Grand débat National et qui pourront soit nuire au dynamisme du marché, soit au contraire le maintenir.

Le niveau de prix moyens en logements collectifs ne devrait pas dépasser la barre des 3500 € TTC/m<sup>2</sup> habitables hors stationnements.