

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Vendredi 31 janvier 2020



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

GRAND CHAMBÉRY, UN TRÈS BON VOLUME D'ACTIVITÉ

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 (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 présenter les chiffres clés du Grand Chambéry. **Un marché qui en 2019 a encore gagné en dynamisme et en attractivité et qui confirme son statut de « premier marché en Savoie ».**

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 2019 ?

C'est un marché dynamique qui est passé en 2019 au-dessus du volume symbolique des 500 logements réservés par an et ce, pour la troisième année consécutive. Il confirme ainsi son statut de « premier marché en Savoie ». **L'année 2019 se termine avec 563 réservations, soit une augmentation de 4 %** par rapport à 2018 (539 logements). C'est une très bonne année en termes de volume d'activité pour le marché chambérien ! La demande se maintient grâce aux résidences principales qui occupent les 2/3 des ventes et constituent ainsi le socle de la clientèle Chambérienne. Quant au nombre d'investisseurs Pinel, il diminue de 10 % et ne représente plus que 33 % des réservations du secteur marchand. **Ce segment de clientèle est passé de 48 % en 2017, à 42 % en 2018, puis à 33 % en 2019.** Le marché Chambérien ayant confirmé une bonne dynamique dans le segment de la vente en résidence principale, les opérateurs ont peut-être moins fait appel aux réseaux extérieurs pour actionner des réservations avec les investisseurs qui nous permettent souvent d'atteindre les objectifs de pré-commercialisation.

La part des logements abordables vendus en TVA réduite ou en accession sociale reste importante (27 %), et représente 151 logements tous dispositifs confondus (Zones ANRU, accession sociale ou aidée), majoritairement réalisés par les bailleurs sociaux. **A noter que le tout nouveau PLUi HD (Plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements) introduit une part obligatoire de 10 % de logements abordables dans les opérations qui seront situées dans les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation).**

Enfin, du côté des mises en vente, nous observons également une belle progression... 697 logements mis en vente, soit une augmentation de 36 % en 2019/2018. Ces 697 logements dépassent largement le volume de logements réservés en 2019, ce qui n'a rien de paradoxal compte tenu de la forte demande que nous constatons sur le territoire.

◆ Quelles est la conséquence de cette augmentation des mises en vente ?

L'offre disponible augmente du coup mécaniquement de 23 % et représente 715 logements au mois de décembre 2019. La DPE (Durée prospective d'écoulement) passe ainsi juste au-dessus des 15 mois, ce qui représente la limite supérieure d'un marché « équilibré ». Mais à ce stade, rien d'alarmant.

◆ Et du côté des prix, quelles sont les tendances en 2019 ?

Les prix ont passé la barre symbolique des 3 500 €TTC/m², signe que le marché chambérien gagne progressivement en attractivité et en dynamisme. On note une petite augmentation des prix, de 1 % en 2019 sur un an. Sur 10 ans, la hausse des prix de vente est de 14 %, et compense l'inflation sur la période (12,2 %).

◆ Souhaitez-vous compléter votre analyse ?

Oui, j'aimerais ajouter un mot sur le nombre de logements en stock commercial qui reste faible (21 logements sur le Grand Chambéry) et qui représente 3 % de l'offre disponible. **Le stock physique, qui était encore de 48 logements il y a 1 an, a aujourd'hui bien diminué.**

Quant aux ventes aux bailleurs sociaux, elles augmentent de 6 % en 2019 et représentent 24 % de l'activité des promoteurs avec un total de 176 logements. **Les promoteurs sont ainsi des acteurs majeurs de la construction de logements sociaux, avec 38 % du total de logements sociaux produits en 2018 sur le Grand Chambéry.** Sans la production des promoteurs, les objectifs de réalisation de logements sociaux seraient impossibles à atteindre.

◆ Que pressentez-vous à travers les chiffres de l'année 2019 ?

Dans un contexte de taux bas et une année 2020 qui sera marquée par des élections municipales, le marché du Grand Chambéry devrait continuer sur sa lancée et confirmer les niveaux atteints l'an dernier. C'est-à-dire un volume de réservations stabilisé autour de 550 logements collectifs et un prix moyen de 3 500 €TTC/m². Un niveau de prix nécessaire pour absorber la hausse des coûts de construction.