

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Lundi 27 janvier 2020

STABILITÉ POUR LA MÉTROPOLE GRENOBLOISE

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 marché grenoblois et de son agglomération.

Des chiffres qui, en 2019, laissent apparaître une augmentation des mises en vente accompagnée d'une faible baisse des prix.

Analyse d'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 2019 ?

La métropole -qui compte 400 000 habitants- **se maintient juste au-dessus des 1000 logements réservés par an.** L'année 2019 se termine effectivement avec 1054 réservations, soit un volume quasi identique à celui de 2018 (-1 %).

Du côté de la demande, là aussi même constat : on observe un maintien grâce aux résidences principales qui occupent les 2/3 des ventes et constituent le socle de la clientèle grenobloise.

Le nombre d'investisseurs Pinel se réduit puisqu'ils passent de 38 % en 2018 à 34 % en 2019. Les investisseurs sont toujours présents (1/3 des réservations). Notons que la part des logements abordables vendus en TVA réduite ou en accession sociale reste importante (23 % de l'ensemble du marché) et représente 35 % du marché de la résidence principale. Ce qui est important et pèse à la baisse sur l'évolution des prix des appartements neufs en accession.

Si l'on observe maintenant les mises en vente : la métropole grenobloise est à contre-courant de la tendance nationale observée sur la plupart des marchés. **Nous constatons en effet une augmentation de 6 % des mises en vente en 2019/2018 avec 1487 logements...** sachant que nous avons déjà remarqué une augmentation de 6 % l'année précédente, en 2018.

La métropole grenobloise reste donc dans une dynamique de construction.

En revanche, les 1487 logements mis en vente dépassent le volume de logements réservés en 2019. L'offre est devenue trop importante par rapport à la demande sur certaines communes de la métropole.

◆ **Un mot sur cette offre disponible ?**

La conséquence d'une offre de logements plus élevée que la capacité d'absorption du marché engendre nécessairement une offre disponible importante avec 1847 logements au mois de décembre 2019. **La DPE (Durée Prospective d'Écoulement) passe ainsi largement au-dessus des 15 mois (21 mois d'écoulement théorique), ce qui représente la limite supérieure d'un marché « équilibré ».**

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

Malgré la hausse permanente des taxes diverses et celle des coûts de construction, le prix de vente des logements a baissé de 2 % en 2019, avec une moyenne à 3514 €TTC/m² habitable.

Sur 10 ans, la hausse des prix de vente, qui est de 6 %, ne compense pas l'inflation sur la période.

Les principaux indicateurs du logement ne montrent pas de signe de véritable croissance... En effet, les loyers n'évoluent pas depuis 2017, avec une moyenne à 10,80 €/m² sur la Métropole. Quant aux logements anciens, les prix restent également stables avec une moyenne à 2180 €/m² (+0,3 %).

◆ **Souhaitez-vous compléter votre analyse ?**

Oui, **il est important d'être attentif au stock commercial qui est un peu plus élevé** que sur les autres marchés, avec 90 logements achevés non vendus (5 % de l'offre). Le marché n'ayant pas pu absorber l'offre dans le délai de la construction d'un immeuble (soit 18 mois), il en résulte un certain nombre de logements achevés non vendus.

Enfin, en ce qui concerne les ventes aux bailleurs sociaux, elles ont baissé de 20 % en 2019 mais représentent encore 346 logements. **Les promoteurs sont ainsi des acteurs majeurs de la construction de logements sociaux,** avec 46 % du total de logements sociaux produits en 2018 sur le Métropole grenobloise.

Sans la production des promoteurs, les objectifs de réalisation de logements sociaux seraient impossibles à atteindre.

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

Dans ce contexte, **les prix de vente des logements ne devraient pas augmenter en 2020** sur la Métropole grenobloise. Les prix resteront donc stables et voisins des 3500 €TTC /m² habitable. Le volume de vente en 2020 dépendra du retour ou non d'une part un peu plus importante des investisseurs Pinel, peut-être autour des 40 % si le contexte est favorable. L'approche de la fin du dispositif, qui est programmée à fin 2021, pourrait créer un effet rebond. **Notons que la Métropole grenobloise sera l'un des seuls marchés présentant une offre importante en 2020, ce qui sera un atout pour le marché grenoblois. Nous envisageons donc quelques 1100 réservations sur l'année 2020.**