



Marché des logements collectifs neufs en 2023
sur les territoires de l'arc alpin

Forte baisse des mises en vente, prix en hausse...

Retrouver un statut de bailleur privé et respecter la densité des PLU !

Effondrement des réservations de 39%, baisse des mises en vente de 35%, repli des investissements, hausse continue des prix, disparition quasi-totale des primo-accédants... la situation du logement collectif neuf sur le territoire de Grenoble Métropole est alarmante.

Chaque année, la Fédération des promoteurs immobiliers des Alpes dévoile les chiffres clés et les tendances observées concernant le marché du logement collectif neuf sur l'arc alpin, sur la base de l'étude réalisée par le Cecimobs ⁽¹⁾, l'observatoire du CECIM. [Etude complète à télécharger ICI](#)

Après Aix-Les-Bains (73) et Annecy (74), c'est à Grenoble (38) que Vincent Davy, président de la FPI Alpes est venu présenter les chiffres clés de l'année 2023 pour le territoire de Grenoble Métropole et livrer son analyse du marché, avec les perspectives pour l'année 2024. [Photos HD à télécharger LA](#)



« Il est nécessaire de trouver des solutions et de sortir des injonctions contradictoires. Sans densité, on ne pourra pas faire baisser le prix de vente ! » souligne Vincent DAVY, en faisant trois propositions qui pourraient débloquer la situation :

1. Respecter la densité des PLU, pour faire baisser les prix de vente ;
2. Retrouver un statut de bailleur privé, pour relancer le marché locatif français
3. Baisser les taux d'intérêts, pour resolvabiliser les ménages

« Le logement, c'est un ensemble de mesures à prendre, en même temps ! » précise le président de la FPI Alpes. Dans un climat anxiogène, les prospects sont en attente d'une prise en considération par tous, décideurs et législateur.

Vincent DAVY, président FPI Alpes (Photo HD [ICI](#))

Une situation tendue

En 2023, la construction de logement neufs s'inscrit dans un contexte économique où le taux d'intérêt moyen de la France est au plus haut depuis 15 ans à 3,15%, où l'inflation est de 4,9% et les taux d'intérêt ont été multipliés par 4 depuis 2021.

Avec 287 000 mises en chantier sur l'année au niveau national en 2023 (377 600 en 2022 et 386 700 en 2021), le marché retombe à son plus bas historique de 275 000 unités en 1992-1993.

Grenoble Métropole – principales tendances



Avec 450 000 habitants ⁽²⁾, l'agglomération de Grenoble Métropole est la plus grande intercommunalité de l'Isère. Entre 2015 et 2021, sa population a augmenté de 0,1 % par an.

2023/2021 : le nombre de réservations* a diminué de 46% en 2 ans !

Sur le territoire du Grenoble Métropole d'une superficie de 546 km² avec 49 communes, le nombre de réservations est passé de 1 085 en 2022 à 657 en 2023, soit une baisse de 39% (dans la moyenne des chiffres collectés sur les autres agglomérations de



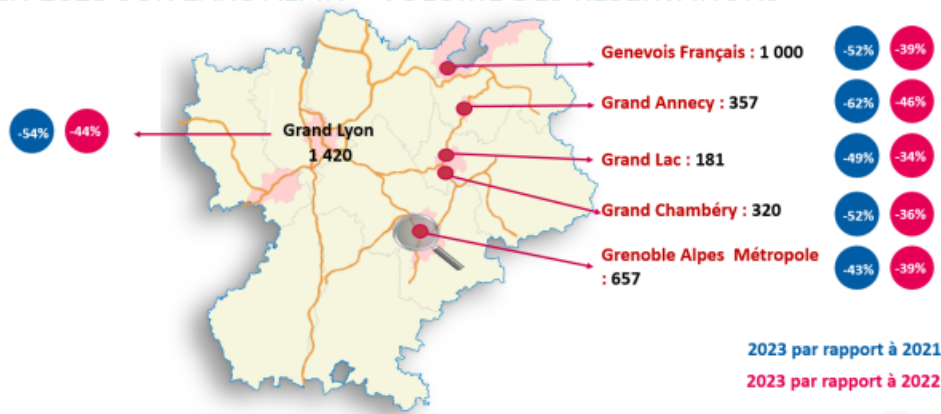
l'ars alpin). En 2 ans, la baisse est de 46% !

La hausse des taux d'emprunt en 2023 a aggravé une situation déjà fragile en 2022. Elle a contribué à la disparition quasi-totale des profils primo-accédant.

(*voir Comparatif régional page 4)



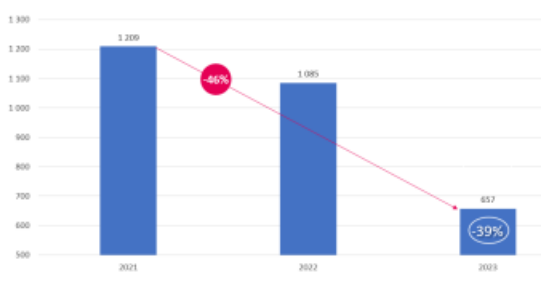
LE MARCHE DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS EN 2023 SUR L'ARC ALPIN – VOLUME DES RESERVATIONS



En 2023, l'activité totale représente 886 réservations (1 290 en 2022), décomposées en :

657 réservations à l'unité (utilisateurs + investisseurs privés), soit une baisse de 39% par rapport à 2022 (1 085 en 2022).

- Les réservations à l'unité en 2022 étaient déjà en baisse de 10% par rapport à 2021 ;
- Passée de 40% en 2022 à 31% en 2023, la part d'investisseurs privés a diminué ;



229 ventes en bloc* (immeuble entier dans le cadre d'un programme immobilier)

- En hausse de 12% par rapport à 2022
- 90% des 229 ventes en bloc ont été faites aux bailleurs sociaux (50% en 2022)

Avec 80 réservations, la part de l'accession sociale* (ANRU, Prêt Social Location Accession, Prix abordables...) représente 12% des réservations à l'unité (11% en 2022). (*voir NDLR page 5)

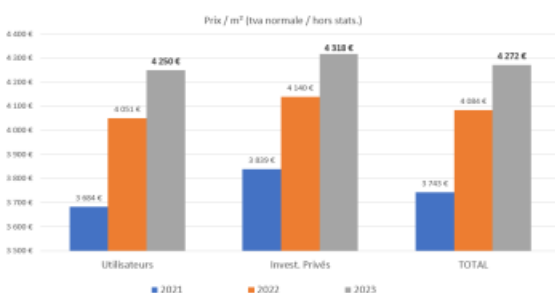
La typologie des réservations est relativement stable dans le temps avec une majorité de T3 (42%)

Des prix moyens en augmentation de 10% en 2 ans

Après une hausse de 9% en 2022, les prix dans le neuf ont augmenté de 5% en 2023, avec un prix moyen qui s'élève à 4 272 € TTC/m² hors stationnement.

De 231 721 € en 2021, l'enveloppe d'un logement (prix moyen) sur Grenoble Métropole est passé à

254 945 € en 2023, soit une hausse de 10% en 2 ans. Le panier moyen d'un logement (taille moyenne) est de 64 m².



L'augmentation des prix est due à l'accumulation de plusieurs facteurs :

L'inflation,

Le foncier rare et cher,

La hausse des coûts de construction,

La hausse des coûts de l'énergie,

L'application de normes environnementales RE 2020 exigeantes et vertueuses, mais onéreuses,

Des contraintes qui pèsent sur les permis de construire qui nécessitent d'être revus et corrigés lorsque les PLU sont remis en question,

Le non-respect des PLU

...ce qui engendre pour les promoteurs des coûts supplémentaires de +15 à +25%.

Exemple : lorsque le PLU en vigueur permet de réaliser 40 logements en R+5 (5 étages) et qu'il est demandé de revoir le projet en R+3 avec 29 logements, cela vient en contradiction avec l'application de la loi Zéro artificialisation nette (ZAN) qui encourage de densifier.



« Le PLU est le cadre légal de la promotion privée. Il est trop souvent interprété comme un indicateur du maximum alors qu'il est prévu pour autoriser la construction, telle que prévue dès l'origine. »

Vincent DAVY

« En minimisant la densité, nous gaspillons sciemment nos ressources foncières ! La perspective de la loi Zéro artificialisation nette (ZAN) devrait au contraire nous inciter, tous, à une réflexion plus visionnaire, et à densifier nos constructions en respectant a minima le PLU. N'oublions pas que le prix du terrain se fixe avant tout par son potentiel de constructibilité ! »

Vincent DAVY

2023 : une diminution des mises en ventes de 34%

Avec 746 logements concernés (1 124 en 2022), le nombre de logements mis en vente sur le marché de la métropole grenobloise a diminué de 34% en 2023, après la stabilisation de 2022.

Sur les mises en ventes, l'offre diminue de 34% à cause des délais de plus en plus longs pour obtenir des permis de construire, de la difficulté de purgés les recours sur les permis attaqués, des appels d'Offres trop chers...

Mais depuis 2023 c'est également à cause de la demande des ménages que les opérations ne sont plus mises en ventes : disparition des primo-accédant (difficulté d'obtention de prêts) et des investisseurs particuliers (disparition des incitations fiscales)

Résultat : beaucoup d'opérations patinent et ne sont pas mises en vente !

Les délais de commercialisation ont doublé en 2 ans

Passée de 1 262 en 2022 à 1 351 en 2023, l'offre disponible (stock) a augmenté de 7%.

En passant de 12,1 mois en 2021 à 24,7 mois en 2023, la Durée Prospective d'Ecoulement (DPE), déjà élevée en 2021, a doublé en 2 ans. Avec 24,7 mois de DPE, cela signifie que les 746 logements mis en vente (sur les 1 351 de l'offre disponible) ne seront livrés sur Grenoble Métropole que fin 2025 début 2026.

« La création de logement abordables ne pourra se faire que de 2 manières

Soit par un prix de terrain encadré par la collectivité qui permette de trouver un équilibre financier : cette méthode implique financièrement les collectivités qui ne peuvent que rarement le faire et prendra du temps ;

Soit en autorisant les projets d'initiative privée à une constructibilité complémentaire par rapport au PLU : création de bonus de constructibilité pour la réalisation de logements abordables. »

Vincent DAVY

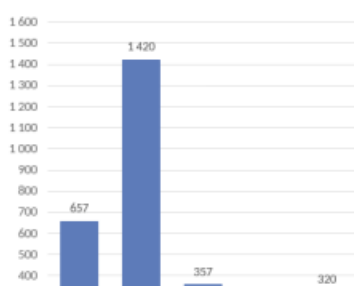
« Nous avons besoin des investisseurs privés car il faut créer une offre de logement à louer à loyer modéré et recréer un statut de bailleur privé pour compléter l'offre existante des bailleurs sociaux. » **Vincent DAVY**



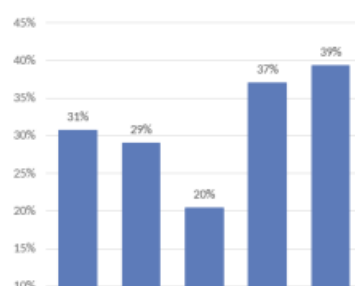
Comparatif régional

GRANDES METROPOLES COMPARATIF 2023

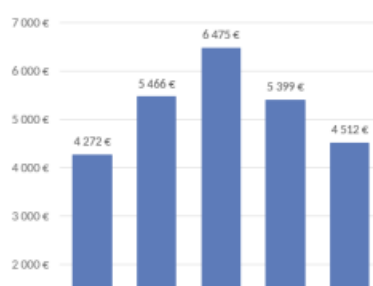
RESERVATIONS

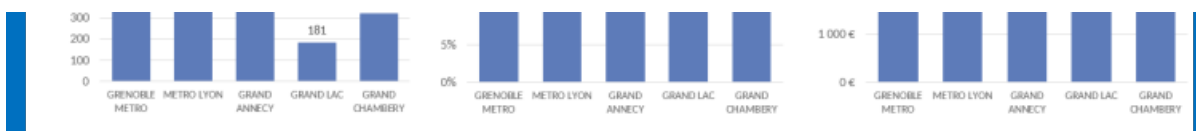


PART D'INVESTISSEURS



PRIX MOYEN / M²*





(1) La Fédération des Promoteurs Immobiliers des 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 complété par une enquête auprès des non-adhérents pour garantir une exhaustivité des chiffres et délivrer une analyse complète.
 (2) Sources INSEE – décembre 2023

A propos de la FPI Alpes

La Fédération des promoteurs immobiliers des Alpes est adhérente de la FPI France, qui est la plus importante organisation professionnelle représentant les promoteurs du secteur privé.

Avec 50 membres sur les 5 départements de Drôme, Isère, Savoie, Haute-Savoie et Hautes-Alpes, la FPI Alpes est un **acteur majeur** sur l'Arc Alpin. Son activité se concentre essentiellement autour des logements collectifs neufs et des résidences de services. Elle est reconnue comme l'interlocuteur privilégié de l'écosystème immobilier, et notamment des pouvoirs publics locaux pour améliorer la qualité de l'habitat, les conditions de logement, la productivité, maîtriser les prix de revient, et d'un point de vue plus générique, favoriser la production de logements collectifs pour répondre aux besoins variés du plus grand nombre de concitoyens.

* Notes de la rédaction

Chute des réservations

La chute des réservations s'explique partout par des prix de ventes élevés et des prospects confrontés à une augmentation des taux fulgurante, ce qui a entraîné pour certains d'entre eux l'annulation de leurs réservations, pour d'autres l'annulation d'un projet de vie et pour tous un sentiment d'instabilité, de perte de confiance les incitant à « attendre ».

Par conséquent, la chute de la demande amène les promoteurs à geler, voir abandonner des projets.

Par ailleurs, le phénomène récent de « PLU revisités voire réinterprétés » peut également totalement déséquilibrer un projet. En effet : foncier cher + coût de travaux élevé + densité amoindrie = projet non viable

Enfin, le « fléau » des recours gracieux ou contentieux vient enliser les projets dans des délais de procédures toujours plus longs.

Ventes en bloc

Les variations des ventes en bloc s'expliquent en partie par la décision du groupe Action Logement qui s'est engagé au niveau national, en juillet 2023, à racheter 30 000 logements auprès des promoteurs. Dans la majorité des cas, la vente en bloc est une décision prise... par défaut.

En effet, certains opérateurs, compte tenu de l'avancement de leur projet ont préféré vendre en bloc plutôt que de subir la lenteur des délais d'écoulements.

Accession sociale

Beaucoup de ventes prévues auprès de bailleurs sociaux sont actuellement bloquées car les plafonds de VEFA Sociales n'ont toujours pas été réévalués depuis près de 10 ans.

Des discussions sont actuellement en cours, pour faire évoluer ces prix trop bas, aux vues du contexte inflationniste des coûts de construction.

