

IMMOBILIER

Imaprim s'adapte pour sécuriser ses opérations

Le programme *Écho*, construit par Imaprim dans le nouvel écoquartier de Vetrotex, à Chambéry, s'est vu décerner le Grand Prix régional lors des Pyramides d'argent 2022.

Face à une crise polymorphe, le promoteur constructeur savoyard Imaprim a dû adapter sa stratégie et se positionner sur des projets de plus petite taille.

PATRICIA REY

Alors que le futur écoquartier de Vetrotex se développe, à Chambéry, Imaprim vient d'y transférer son siège social dans un immeuble flambant neuf, *Écho*, dont il a assuré la construction et la promotion. Des locaux modernes sur 750 m² répartis sur les trois derniers étages.

« Il s'agit d'un bâtiment polyvalent, imaginé par l'agence haut-savoie *Brière Architectes* et doté de terrasses paysagères en gradin. Il mixe 37 logements en accession d'un côté, et 1 700 m² de bureaux de l'autre, comprenant, au rez-de-chaussée, un pôle santé et une pharmacie, et, à l'étage supérieur, une crèche. Des espaces partagés ont aussi été aménagés en toiture pour les résidents », détaille Olivier Gallais, le PDG fondateur d'Imaprim, qui voit dans ce programme haut de gamme la concrétisation de ses savoir-faire. Il se dit fier d'avoir apporté sa pierre à l'édifice dans un quartier en devenir.

PLUS D'OPÉRATIONS, MOINS DE LOGEMENTS

L'opération est d'autant plus belle que la conjoncture n'est pas des plus favorables, particulièrement sur le marché du logement neuf. « Nous subissons de plein fouet cette crise structurelle et multifactorielle, pris entre la hausse des coûts des matériaux (+23 %), l'accumulation des normes et un pouvoir d'achat des acquéreurs en baisse sur fond d'inflation et de hausse des taux. Résultat : beaucoup de projets ne sortent



55 M€

La société Imaprim, basée à Chambéry avec un bureau à Grenoble, affiche un chiffre d'affaires de 55 M€ en 2023 (en stabilité) et emploie 26 personnes. Depuis sa création en 2006, elle a construit et livré 1 500 appartements.

plus ou sont différés, faute de réservations suffisantes. Et que dire de la spéculation acharnée sur le foncier depuis 2022 ? Avec des valeurs totalement hors sol qui font augmenter le prix du mètre carré », pointe le promoteur.

Certains grands groupes nationaux en ont d'ailleurs fait les frais (Nexity, Bouygues Immobilier et Vinci Immobilier, confrontés à des difficultés financières, ont annoncé des plans sociaux). Par conséquent, et pour sécuriser ses opérations, Imaprim a dû revoir sa stratégie.

« Depuis trois ans, sentant le vent venir, l'entreprise s'est orientée vers des programmes immobiliers plus petits, davantage à taille humaine, de 15 à 40 appartements, pas plus, au lieu de 80 à 120 en temps normal », confirme Olivier Gallais, qui reste vigilant. Pour 2024, sept ont été engagés :

trois en Haute-Savoie (Metz-Tessy, Fillinges et Juvigny), deux en Savoie (Saint-Alban-Leysses et Jacob-Bellecombette) et deux autres en Isère. Des opérations moins importantes mais plus nombreuses, qui doivent séduire par leur belle facture et leur emplacement, « de sorte », explique le dirigeant, à assurer la précommercialisation plus rapidement et engager les travaux, quand on sait qu'il faut dix-huit mois pour sortir un immeuble de terre ».

CIBLER LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Bien que relativement épargné, dans la mesure où il vend principalement aux accédants à la propriété en résidence principale (pas de vente en bloc aux investisseurs), le promoteur savoyard a néanmoins vu sa production – et ses ventes – baisser : 175 logements en 2024, contre 210 en 2023... et 250 en 2022, année de production « classique ».

Par ailleurs, et afin d'améliorer l'expérience client, Imaprim a pris le virage de l'IA, « imparable », selon Olivier Gallais. « L'utilisation de ChatGPT nous permet de proposer des contenus plus détaillés et personnalisés à nos clients, avec un vrai rendu des chantiers en images. » ■