



Communiqué de presse
Septembre 2017

AGGLOMÉRATION D'ANNECY : PREMIERS SIGNES D'ATTENTISME ET RALENTISSEMENT DES RÉSERVATIONS

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 cinq départements (la Drôme, l'Isère, 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 met également à disposition des décideurs l'Observatoire du marché du logement neuf sur le sillon alpin(*) qui est alimenté chaque mois.



Comme chaque année, la FPI Alpes convie les journalistes pour leur présenter les chiffres clés du marché du Grand Annecy sur les six premiers mois de l'année 2017. Des chiffres qui laissent apparaître une activité un peu moins soutenue qu'au premier semestre 2016 qui avait été particulièrement dynamique. De nouvelles tendances sur lesquelles revient Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.

◆ Quelles sont les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf sur Annecy et son agglomération pour le premier semestre 2017 ?

Le marché du Grand Annecy connaît un ralentissement par rapport à une année 2016 particulièrement dynamique. On s'aperçoit que janvier a été plutôt bon, février mitigé et les quatre mois suivants ont été en retrait. À fin juin, les réservations, par rapport à l'année dernière, sont en baisse de 16%, et si on ne retient que les réservations du secteur marchand, de 21%. Ce sont les clients (investisseurs ou en résidence principale) qui ont été moins présents sur le marché ! Si nous faisons une comparaison avec les autres agglomérations du sillon alpin, Grenoble et Chambéry par exemple, nous constatons également une baisse des réservations sur le printemps, moins importante en volume mais sur une durée plus courte, au mois de mai et juin. Une conséquence peut-être des élections présidentielles puis législatives...

Du côté des mises en vente, on enregistre un retrait certain : -47% ! Le montage et l'instruction des permis sont toujours aussi longs et compliqués... et les recours sur les permis de construire toujours aussi nombreux. Conséquence logique, l'offre disponible baisse avec un délai d'écoulement d'environ 7 mois.

◆ Avez-vous des précisions à apporter sur ces chiffres ou d'autres constats ?

On peut ajouter que les marchés les plus actifs du Grand Anney sont ceux d'Annecy, Annecy-le-Vieux et Seynod et on observe, par ailleurs, un développement progressif de l'activité sur la partie nord de l'agglomération. Les ventes en bloc représentent 9% des réservations totales au premier semestre 2017. Si l'on s'attarde un moment sur la répartition de l'activité, on peut constater qu'au premier semestre 2017, **les clients en résidence principale représentent 62% des réservataires**, puis suivent **les investisseurs en loi Pinel pour le secteur locatif intermédiaire, avec 29% des réservations**, soit un tiers des réservataires. La loi Pinel reste un dispositif essentiel et déterminant pour le marché du Grand Anney. Du côté des stocks, le stock physique est inexistant ! Quant à **l'offre avant travaux, elle passe de 70% à 53%**... une conséquence directe de la diminution du nombre de nouveaux programmes proposés à l'offre sur ce premier semestre 2017.

◆ Côté prix, quelles sont les grandes tendances pour ce premier semestre ?

Les prix ont progressé de 2,8% en un an sous l'effet d'une demande toujours présente depuis plusieurs trimestres mais d'une offre de logements insuffisante. Sur une période de cinq ans et demi (de 2011 à juin 2017), l'augmentation des prix du logement collectif est de 13%, soit 2,4% par an.

◆ Ne craignez-vous qu'une éventuelle suppression du dispositif Pinel ait de fortes répercussions sur la production de logements en investissement locatif voire aussi en accession à la propriété ?

Bien sûr. Soutenir l'investissement locatif au travers de lois de défiscalisation, telle que la loi Pinel, permet de maintenir l'activité économique dans le secteur du bâtiment, mais c'est avant tout satisfaire un besoin en logements locatifs à prix abordables, en assurant la production de logements neufs en zones tendues à des niveaux de loyers plafonnés. **Il est essentiel de maintenir et d'inscrire dans la durée des dispositifs qui permettent d'assurer cette production** d'offre de logements locatifs privés qui s'inscrit dans le parcours résidentiel des citoyens. Supprimer le Pinel, ce serait perdre non seulement la production de ces logements en investissement locatif, mais aussi de logements en accession à la propriété et de logements sociaux... **Sans l'investissement locatif, beaucoup de programmes immobiliers mixtes ne verraient certainement pas le jour !**

Quelques chiffres pour l'année 2016 (ECLN)

Grand Anney

34 communes / **5** agglomérations / **200 000** habitants

1 489 réservations de logements collectifs neufs

Moyenne observée sur 10 ans (2007 à 2016) :

945 logements en accession à la propriété.

(*) L'Observatoire du marché du logement neuf sur le sillon alpin a été mis en place par le CecimObs ; il est alimenté mensuellement par une cinquantaine de promoteurs de l'Isère, la Savoie et la Haute-Savoie, ce qui permet d'avoir une vision du marché en temps réel.

Contacts presse



Sophie Gommé
Céline Lamothe

@ sophie@sogocom.fr
@ celine@sogocom.fr

☎ 04 50 45 69 15

www.facebook.com/Sogocom twitter.com/SOGOCOM



Communiqué de presse
Septembre 2017

LE GRAND GENEVOIS : UN MARCHÉ TOUJOURS DYNAMIQUE AU PREMIER SEMESTRE 2017

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 cinq départements** (la Drôme, l'Isère, 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 met également à disposition des décideurs l'Observatoire du marché du logement neuf sur le sillon alpin(*) qui est alimenté chaque mois.



Comme chaque année, la FPI Alpes convie les journalistes pour leur présenter les chiffres clés du marché du Grand Genevois sur les six premiers mois de l'année 2017. **Des chiffres qui laissent apparaître un marché toujours dynamique en début d'année puis en retrait aux mois de mai et juin, avec des prix assez disparates selon les secteurs géographiques**. De nouvelles tendances sur lesquelles revient Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.

◆ Quelles sont les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf sur le Grand Genevois pour le premier semestre 2017 ?

Le marché du Grand Genevois a été particulièrement dynamique les quatre premiers mois de l'année, dans le prolongement de 2016, puis comme nous l'avons observé sur les autres marchés, les réservations ont ralenti les deux mois suivants, en mai et juin : une baisse de l'ordre de -15 à -20% par rapport aux réservations enregistrées au cours du premier semestre 2016. **Toutefois malgré ce fléchissement, le marché affiche, au 30 juin 2017, une hausse de 11% sur le premier semestre 2017**, en comparaison toujours avec le premier semestre 2016. **Comme sur les quatre autres agglomérations du sillon alpin, nous avons ressenti un certain attentisme de la part des acquéreurs durant la période électorale** (élections présidentielles et législatives). Du côté des mises en vente, on enregistre un fort retrait sur l'ensemble du territoire observé (-35%). Le développement de nouveaux dossiers nécessite beaucoup de temps. Le montage et l'instruction des permis restent particulièrement longs et compliqués... et les recours sont toujours aussi nombreux et bloquent nombre d'opérations. Conséquence logique, l'offre disponible baisse avec un délai d'écoulement d'environ 11 mois sur le Grand Genevois.

◆ Avez-vous d'autres précisions à apporter sur ces chiffres ou d'autres constats ?

Les marchés les plus actifs du Grand Genevois sont ceux des communes principales de chaque territoire, à savoir Ferney-Voltaire, Thonon, Saint-Julien en Genevois, Annemasse et Ville la Grand. **A noter que le marché du bas chablais qui avait enregistré une forte augmentation de ses ventes au 1er semestre 2016 continue de progresser.** Si l'on s'attarde un moment sur la répartition de l'activité, les clients en résidence principale représentent 54% des réservataires, puis suivent les investisseurs en loi Pinel pour le secteur locatif intermédiaire, avec 31% des réservations, soit un tiers des réservataires. Et Les ventes en bloc représentent 15% des réservations totales au premier semestre 2017. La loi Pinel reste un dispositif essentiel et déterminant pour le marché du Grand Genevois. **Du côté des stocks, le stock physique baisse à 9%. Quant à l'offre avant travaux, elle passe de 45% à 38%...** une conséquence directe de la diminution du nombre de nouveaux programmes proposés à l'offre sur ce premier semestre 2017.

◆ Côté prix, quelles sont les tendances pour ce premier semestre ?

Les prix sont différents d'un secteur géographique à l'autre et leur analyse doit se faire territoire par territoire. **Après un point bas atteint en 2014, les prix sont repartis progressivement à la hausse depuis l'année 2015...** Une année qui a marqué le retournement du dernier cycle. Seul le marché du Chablais semble marquer une pause en 2017. **Pour ce qui est du Pays de Gex, les prix n'ont pas encore retrouvé leur niveau d'avant crise en 2011, ce qui est significatif de l'ampleur de la crise que nous avons connue en 2012, 2013 et 2014.**

◆ Ne craignez-vous pas qu'une éventuelle suppression du dispositif Pinel ait de fortes répercussions sur la production de logements en investissement locatif voire aussi en accession à la propriété ?

Bien sûr. Soutenir l'investissement locatif au travers de lois de défiscalisation, telle que la loi Pinel, permet de maintenir l'activité économique dans le secteur du bâtiment, mais c'est avant tout satisfaire un besoin en logements locatifs à prix abordables, en assurant la production de logements neufs en zones tendues à des niveaux de loyers plafonnés. **Il est essentiel de maintenir et d'inscrire dans la durée des dispositifs qui permettent d'assurer cette production** d'offre de logements locatifs privés qui s'inscrit dans le parcours résidentiel des citoyens. Supprimer le Pinel, ce serait perdre non seulement la production de ces logements en investissement locatif, mais aussi de logements en accession à la propriété et de logements sociaux... **Sans l'investissement locatif, beaucoup de programmes immobiliers mixtes ne verraient certainement pas le jour !**

Quelques chiffres pour l'année 2016 (ECLN)

Le Genevois français

103 communes / **337 000** habitants / **2466** réservations de logements collectifs neufs

Moyenne observée sur 10 ans (2007 à 2016) :

2166 logements en accession à la propriété.

(*) l'Observatoire du marché du logement neuf sur le sillon alpin a été mis en place par le CecimObs ; il est alimenté mensuellement par une cinquantaine de promoteurs de l'Isère, la Savoie et la Haute-Savoie, ce qui permet d'avoir une vision du marché en temps réel.

Contacts presse



Sophie Gommé
Céline Lamothe

@ sophie@sogocom.fr
@ celine@sogocom.fr

☎ 04 50 45 69 15



www.facebook.com/Sogocom



twitter.com/SOGOCOM