



Communiqué de presse  
Février 2018

## UN MARCHÉ EN PROGRESSION POUR LE GENEVOIS FRANÇAIS

**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 5 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 met également à disposition des décideurs l'Observatoire du marché du logement neuf sur le sillon alpin qui est géré par le CecimObs, association loi 1901. Cet observatoire est alimenté tous les mois par 45 promoteurs de l'Isère, la Savoie et la Haute-Savoie, ce qui permet un suivi de l'activité commerciale répondant aux besoins des professionnels tout en ayant une vision représentative du marché en temps réel.

Comme tous les ans, la FPI Alpes profite de ce début d'année pour convier la presse et dévoiler les chiffres clés du marché du Genevois français. **Des chiffres qui, en 2017, laissent apparaître une progression des réservations de l'ordre de 11 % et des mises en vente globalement stables.**

Explications d'Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.



### ◆ **Quelles sont les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf sur le Genevois français pour l'année 2017 ?**

Après une année au plus bas en 2014, une année 2015 marquée par la reprise, les ventes continuent de progresser en **2017 dans la même dynamique que 2016 : 2700 réservations attendues en collectif neuf sur le Genevois français.** Une hausse plus marquée sur Annemasse Agglo qui était le seul territoire à avoir enregistré un fléchissement des réservations en 2016. **Les mises en vente, qui avaient depuis 2014 suivi la courbe de progression des réservations, marquent un arrêt dans leur progression.** Elles sont globalement stables par rapport à 2016 mais leur évolution est très contrastée selon les territoires. **Quant à l'offre commerciale, elle recule de 18 % et représente désormais 8,9 mois de commercialisation,** contre 14,5 mois auparavant. **Cet indicateur ne cesse de reculer depuis 2014 traduisant dans certains secteurs un manque d'offres nouvelles, excepté dans le Chablais.**

## ◆ Les investisseurs « Pinel » justement sont-ils très présents sur le marché du Genevois français ?

**Les investisseurs occupent encore une part importante, environ 40 %.** Tout comme en 2016, le Pinel fonctionne bien et les investisseurs réservent de petits appartements, peu de 4 pièces. A noter d'ailleurs qu'il se réserve moins de T4 sur le marché comparativement au reste du sillon alpin.

## ◆ Et côté prix, quelles sont les grandes tendances ?

**La tendance à la hausse observée depuis 2014 se poursuit : +4 % au global en 2017.** Le prix moyen au mètre carré habitable s'élève à 4353 €TTC. Ce prix moyen mérite d'être analysé plus finement, puisqu'il fluctue entre 3928€ sur le territoire d'Annemasse Agglo et 4833 € dans le Pays de Gex.

## ◆ Que pressentez-vous à travers ces chiffres pour l'année 2018 ?

Premiers signes positifs pour 2018 : la reconduction de la loi Pinel (devenue loi Mézard) en zone B1 jusqu'à fin 2021, la reconduction également du PTZ+ pour les primo-accédants en zone B1 toujours jusqu'à fin 2021 et les taux bancaires qui resteront bas sur l'année 2018. Les experts prévoient une évolution des taux immobiliers entre 1,5 et 2 %. **Parallèlement à ces facteurs, l'économie suisse et genevoise se porte bien : le Genevois français connaît la plus forte croissance démographique de France métropolitaine (+2,1 % par an).**

Deux éléments pèseront sur l'année 2018. Le premier : ce sont les coûts construction qui sont repartis à la hausse (hausse des matériaux, du pétrole, et une plus forte demande). Le second : ce sont les conséquences de la loi ELAN sur les bailleurs sociaux qui auront des répercussions sur les programmes en accession, au travers des ventes en bloc.

**Compte tenu de ces différents facteurs, le marché du Genevois français devrait rester cette année tendu et en « sous offre »...** ce qui signifie que l'on peut envisager une croissance modérée du marché (environ 3 %) à 2800 logements et une hausse des prix dans la continuité de 2017, avec toutefois de fortes disparités suivant les territoires.

## Quelques chiffres pour l'année 2017 (ECLN)

Genevois français

**103** communes / **340 000** habitants / **2700** réservations de logements collectifs neufs

Moyenne observée sur 6 ans (2011 à 2017) :

**2450** logements  
en accession à la propriété.

### Contact presse



Sophie Gommé sophie@sogocom.fr 04 50 45 69 15  
Céline Lamothe celine@sogocom.fr

[www.facebook.com/Sogocom](http://www.facebook.com/Sogocom) [twitter.com/SOGOCOM](https://twitter.com/SOGOCOM)