



## LE GENEVOIS FRANÇAIS, UN MARCHÉ EN FORT REPLI APRÈS TROIS ANNÉES DYNAMIQUES

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** (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 et des groupes de travail sur les questions relatives au logement et à l'urbanisme, la FPI Alpes met également à disposition des décideurs l'Observatoire du marché du logement neuf sur le sillon alpin\*, alimenté chaque mois, ce qui permet de mesurer et d'analyser en temps réel l'évolution du marché. L'observatoire du CECIM a une représentativité d'environ 60 % du marché.



Comme chaque année, la FPI Alpes convie les journalistes pour leur faire part des premières tendances du marché du Genevois Français sur les six premiers mois de l'année 2018. **Des chiffres caractéristiques d'un marché en fort retrait avec une évolution contrastée selon les secteurs.**

Une tendance sur laquelle revient Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.

### ◆ Les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf sur l'agglomération du Genevois Français pour le premier semestre 2018.

Le Genevois Français est un marché hétérogène. Bien qu'économiquement très actif de par sa proximité avec la Suisse, il n'échappe pas dans sa globalité à la tendance baissière constatée sur le territoire français. **Par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2017, la baisse des marchés est préoccupante, hormis sur l'agglomération d'Annemasse. C'est le Sud Genevois, représentant 14 % du marché, qui subit le plus fort retrait.**

On observe également un fléchissement des mises en vente, notamment dans le Sud Genevois et le Chablais avec une forte baisse de 47 %.

**L'offre disponible reste globalement stable mais avec toujours une forte disparité entre le Sud Genevois et l'agglomération d'Annemasse.**

L'agglomération d'Annemasse-les-Voirons va prochainement bénéficier de la mise en service d'infrastructures de transports en commun majeures : CEVA, Léman-Express, tram Annemasse-Genève.

A fin juin 2018, le délai prospectif d'écoulement (DPE) atteint 16,3 mois, signe d'un ralentissement de la demande pour une offre commerciale restée globalement stable. **L'allongement du DPE, dépassant le seuil des 15 mois, restera à surveiller attentivement sur le 2<sup>nd</sup> semestre.**

Les ventes en bloc sont significatives sur ce territoire où les bailleurs sociaux interviennent moins en maîtrise d'ouvrage directe et représentent 34 % du marché. **Sur le marché du genevois, les investisseurs en loi Pinel représentent toujours 27%, et ne faiblissent pas, contrairement à la tendance nationale (-10,4%).**

Le stock physique reste contenu à 5 % et l'offre avant travaux redescend à 38 % en raison de la diminution du nombre de nouveaux programmes proposés à l'offre sur ce 1<sup>er</sup> semestre.

Le prix moyen sur l'ensemble du Genevois Français au 1<sup>er</sup> semestre 2018 est de 4348 €/m<sup>2</sup> (hors stationnement), avec un écart de près de 1000 €/m<sup>2</sup> entre le Chablais (3989 €/m<sup>2</sup>) et le Pays de Gex (4917 €/m<sup>2</sup>). **Si l'on regarde de plus près, on constate que les prix ont augmenté de plus de 10 % sur ces 4 dernières années sur le secteur d'Annemasse Agglo et du Pays de Gex, alors que sur le Chablais (+3,3 %) et le Sud Genevois (+5,8 %), les prix moyens ont plus évolué sur le rythme de l'inflation.**

### ◆ Projections pour l'année 2018

Avec une prévision à 2400 logements, soit -12 % par rapport à l'année 2017, les résultats du 2<sup>nd</sup> semestre viendront confirmer, ou non, un réel ralentissement du marché.

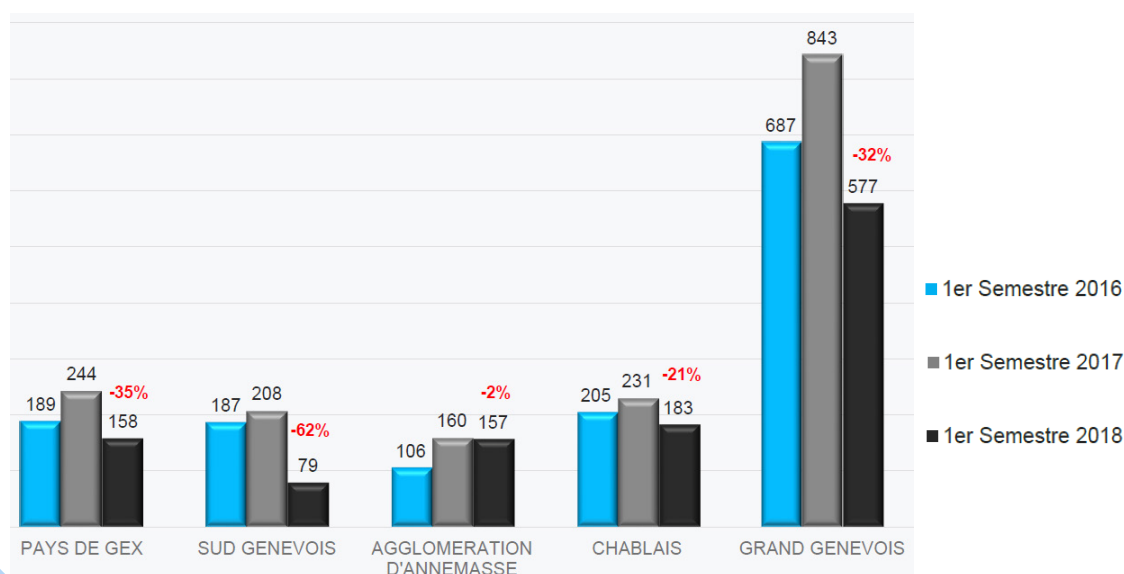
**2018 pourrait marquer un infléchissement des réservations, qui étaient en constante augmentation depuis 2015, 2017 ayant été une année exceptionnelle.**

### ◆ Le contexte favorable des crédits immobiliers

Avec un taux moyen historiquement bas de 1,32 % atteint en décembre 2016, puis un infléchissement à la hausse en 2017, la tendance baissière amorcée fin 2017, prenant à contrepied les prévisions des experts, se poursuit en 2018, pour s'établir à 1,43 % en juillet 2018.

On observe par ailleurs un allongement de la durée des prêts bancaires dont la durée moyenne est passée de 205 mois en 2014 à 222 début 2018.

**Le maintien des taux à un niveau historiquement bas, et l'allongement de la durée d'emprunt constituent un soutien fort pour l'immobilier, et en particulier pour les primo-accédants.**



### Contacts presse



Sophie Gommé  
Céline Lamothe

sophie@sogocom.fr  
celine@sogocom.fr

04 50 45 69 15



www.facebook.com/Sogocom



twitter.com/SOGOCOM