



Communiqué de presse
Février 2017

Le marché annécien toujours en croissance

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 37 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 tous les ans, la FPI Alpes profite de ce début d'année pour réunir la presse et divulguer les chiffres clés du marché annécien et de son agglomération. **Des chiffres qui, en 2016, laissent apparaître une augmentation des réservations et une forte progression des mises en vente.** De nouvelles tendances que commente Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.

◆ Quelles sont les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf sur Annecy et son agglomération pour l'année 2016 ?

La croissance déjà observée en 2015 (+18%) se consolide en 2016. Avec 1 350 réservations enregistrées en collectif neuf en 2016, contre 1 048 en 2015, on enregistre **une progression de 30% sur les réservations**, un chiffre qui est supérieur à celui de la région (+13%). Après deux années de crise (2012 et 2013) puis une année de lente reprise en 2014, nous sommes sur une année 2016 particulièrement dynamique qui a enregistré plus de réservations qu'en 2010. Du côté **des mises en vente, nous observons une très forte augmentation de 64%...** un chiffre qui reste néanmoins insuffisant puisque les mises en vente sont inférieures aux réservations. **Concernant le délai d'écoulement moyen, nous passons en 2016 au dessous du seuil des 10 mois, nous sommes sur une moyenne de 8,9 mois.** Ce qui signifie que le marché de la promotion privée est globalement tendu.

◆ Et les investisseurs « Pinel », sont-ils très présents sur le marché annécien ?

Oui mais ils ne sont pas aussi nombreux qu'à Grenoble ou Chambéry par exemple. **Ils ne représentent, en 2016, que 36% de l'ensemble des réservations du secteur marchand**, ce qui est lié au maintien du classement de l'agglomération annécienne en zone B1 (10,07€). Un classement qui pénalise le rendement locatif par le biais d'un plafond de loyer trop bas alors que les prix de vente restent élevés.

◆ Côté prix, quelles sont les grandes tendances ?

Le corolaire d'un marché tendu, c'est la pression sur les prix ! Les prix sont en légère hausse (+1%). **Annecy reste la seule agglomération du sillon alpin qui affiche une hausse des prix depuis 2014 (+2% sur 3 ans)**. Si l'on compare Annecy aux grandes agglomérations ou métropoles suivies par l'Observatoire du CECIM ou de la FPI, **le marché annécien se positionne en 3^e position, juste après l'Île-de-France et la Côte d'Azur avec un prix moyen à 4 417 €TTC/m² habitable, bien loin devant Chambéry et Grenoble**. Notons que les superficies moyennes, qui ont été mesurées sur une période de 8 ans, baissent légèrement tandis que les prix moyens sont orientés à la hausse.

◆ Que pressentez-vous à travers ces chiffres pour l'année 2017 ?

Je pense que **le marché annécien devrait se maintenir sur le même rythme** avec quelque 1 300 / 1 400 réservations attendues en 2017. **Il est porté aujourd'hui par des taux d'intérêt qui restent bas, par le dispositif Pinel et le nouveau PTZ, tous deux reconduits sur l'année 2017**. En l'absence de zones d'aménagement et de foncier maîtrisé, développé par les collectivités locales, le marché sera limité par la capacité des promoteurs à mettre de nouvelles opérations sur le marché. L'évolution des prix devrait se poursuivre dans un marché « tendu » sur lequel la concurrence pour la maîtrise des fonciers est de plus en plus vive. La hausse du prix des fonciers se répercutant sur les prix de ventes.

Quelques chiffres pour l'année 2016 (ECLN)

Agglomération d'Annecy

34 communes / **5** agglomérations / **200 000** habitants
1 350 réservations (prévisions)

Moyenne observée sur 6 ans (2011 à 2016) :

914 logements réservés.

(*) l'Observatoire du marché du logement neuf sur le sillon alpin a été mis en place par le CecimObs ; il est alimenté mensuellement par 45 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
Karine Grobon

@ sophie@sogocom.fr
@ karine@sogocom.fr

☎ 04 50 45 69 15

 <https://www.facebook.com/Sogocom>

 <https://twitter.com/SOGOCOM>

 **Sogo.com**
agence de communication