



#confpresseFPIAlpesAnnecy

Marché des logements collectifs neufs en 2022 : Grand Annecy, un effondrement du nombre de réservations et un marché en manque d'offre

Comme chaque année, la Fédération des promoteurs immobiliers des Alpes dévoile les chiffres clés et les tendances observées concernant le marché du logement collectif neuf sur Grand Annecy. Vincent Davy, Président de la FPI ALPES, livre son analyse*.



Vincent Davy
Crédit Photo : FPI Alpes

** Acteur incontournable de l'Arc Alpin, la Fédération des Promoteurs Immobiliers des Alpes a développé son propre outil de suivi de la conjoncture du marché local des logements collectifs neufs. Cet observatoire est alimenté par les données des adhérents du CecimObs, et complété par une enquête auprès des non-adhérents pour garantir une exhaustivité des chiffres et délivrer une analyse complète.*

Une chute notable des réservations en 2022

En 2022, l'activité représente **666 réservations à l'unité** - soit **une baisse de 35%** par rapport à 2021. C'est la **plus forte baisse sur l'ensemble des métropoles de la région**.

« Le marché de Grand Annecy représente 20% des réservations de logements sur le marché très demandé de la Haute-Savoie et du Pays de Gex, explique Vincent Davy. Il s'agit d'un marché très largement porté par la demande des acquéreurs de résidences principales, qui occupent 75% du secteur marchand. »

Le **nombre d'investisseurs Pinel est en baisse** et ne représente que 25% des réservations, notamment à cause des **prix de vente trop élevés par rapport à la rentabilité des loyers bas imposés par le zonage B1**, qui n'est pas en corrélation avec le marché annécien du libre.

La **part des logements abordables** vendus en TVA réduite ou en accession sociale augmente nettement et **passse à 6%** (contre 2% les années précédentes) et représente 37 logements en 2022. Cette augmentation nette du nombre de réservations « abordables » est directement liée aux demandes de la Ville d'Annecy, qui souhaite développer ce type de produits.

Des prix toujours élevés

Les **prix en légère augmentation (+1,5%) restent très élevés** sur ce marché en 2022, avec en moyenne **5436€ TTC/m²** (hors stationnement).

Des mises en vente qui continuent de baisser

Les **mises en vente continuent de diminuer** de 7% par rapport à 2021... **et 34% par rapport à 2020**.

« Les difficultés avérées pour obtenir des permis de construire purgés de tout recours et renouveler l'offre de logements neufs sont alarmantes et touchent le territoire de Grand Annecy de manière très inquiétante », souligne Vincent Davy.

Une offre disponible à son plus bas niveau historique

L'offre disponible de logements à fin décembre est à **422 logements** - en baisse de 16% par rapport à 2021, pourtant déjà très basse.

Avec 7,6 mois, la DPE (Durée Prospective d'Écoulement) est toujours largement inférieure aux 15 mois théoriques, **un indicateur fort de l'extrême tension du marché**.

Sur Grand Annecy, on constate que **la demande est bien plus importante que l'offre**. Les logements se vendent rapidement et il est urgent de renouveler l'offre disponible afin de répondre à l'actuelle demande... et espérer pouvoir répondre à la future demande.

Des logements sociaux toujours produits en très faible quantité

Seulement 30 logements ont été vendus en bloc à des bailleurs sociaux en 2022, ce qui est bien en-deçà des objectifs de production de logement social. Sans la production des promoteurs, les objectifs de réalisation de logements sociaux sont impossibles à atteindre.

Beaucoup de ventes prévues auprès de bailleurs sociaux sont actuellement bloquées car les plafonds de VEFA Sociales n'ont toujours pas été réévalués depuis près de 10 ans. Des discussions sont actuellement en cours, pour faire évoluer ces prix trop bas, aux vues du contexte inflationniste des coûts de construction.

Les perspectives pour 2023

Vincent Davy conclut cet observatoire par l'analyse suivante :

« Des discussions avec les collectivités ont été remises en place collectivement sur des sujets généraux d'urbanisme, de densité, de typologie de logements... mais également individuellement avec les promoteurs qui suivent la charte du Bien Construire. C'est un long travail, qui devrait aboutir à la délivrance de nouvelles autorisations administratives dont la ville d'Annecy a besoin pour satisfaire le besoin de se loger des habitants ou des arrivants sur ce magnifique territoire ».

A propos de la FPI Alpes

La Fédération des promoteurs immobiliers des Alpes est adhérente de la FPI nationale, qui est la plus importante organisation professionnelle représentant les promoteurs du secteur privé. Comprenant 50 membres et couvrant 5 départements (Drôme, Isère, Savoie, Haute-Savoie et les Hautes-Alpes), la FPI Alpes est un acteur majeur sur l'Arc Alpin. Son activité se concentre essentiellement autour des logements collectifs neufs et des résidences de services. Elle est reconnue comme l'interlocuteur privilégié de l'écosystème immobilier, et notamment des pouvoirs publics locaux pour améliorer la qualité de l'habitat, les conditions de logement, la productivité, maîtriser les prix de revient, et d'un point de vue plus générique, favoriser la production de logements collectifs pour répondre aux besoins variés du plus grand nombre de concitoyens.



CONTACT PRESSE

Ludivine-Mary Besson

06 76 46 65 97 – besson.ludivinemary@gmail.com

[@FPIAlpes](https://twitter.com/FPIAlpes) [FPI Alpes](https://www.fpi-alpes.com)
www.fpi-alpes.com

3 / 3