



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Septembre 2019

ANNEMASSE AGGLO : UNE OFFRE QUI DIMINUE MAIS DES PRIX QUI AUGMENTENT

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 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 désormais complété par une enquête auprès des non-adhérents, permettant ainsi une exhaustivité des chiffres du marché pour une meilleure analyse.

Comme tous les ans, la FPI Alpes profite de la rentrée pour communiquer à la presse les dernières tendances du marché d'Annemasse Agglo sur les six premiers mois de l'année.

Premier constat : les réservations sont en augmentation et les mises en vente en retrait. Explications d'Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.



◆ Quelles sont les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf sur Annemasse Agglo pour le premier semestre 2019 ?

Si l'on observe les réservations, nous sommes sur **une bonne dynamique au premier semestre 2019** puisqu'elles sont en augmentation (332 réservations). Je pense que l'on peut **associer cette progression à l'arrivée des nouvelles « infrastructures de transport »** avec notamment la mise en service en fin d'année du CEVA (acronyme de « Cornavin - Eaux-Vives - Annemasse ») et du tramway en provenance de Genève. Côté investisseurs, ils représentent seulement sur ce début d'année 33% du marché contre 44% en 2018. **Les mises en vente sont en retrait** (255 logements) et **bien en deçà des réservations**. Les nouvelles opérations rencontrent quelques soucis avant de voir le jour : les fonciers sont de plus en plus chers sous l'effet de la concurrence et les coûts de construction en nette augmentation depuis un an, mettant certains programmes en difficulté.

◆ Avez-vous d'autres précisions à apporter ?

Oui, sur l'offre disponible qui logiquement se réduit... nous sommes à 630 logements au 30 juin 2019, ce qui se traduit par un DPE de 11 mois qui commence à devenir tendu. Nous pourrions avoir à termes un marché déséquilibré si de nouveaux logements n'étaient pas mis en commercialisation au second semestre 2019.

◆ Et au niveau des prix ?

Les prix sont en légère hausse sur un an avec un prix moyen à 4 418€TTC/m² habitable hors stationnement. L'arrivée des nouvelles infrastructures a bien évidemment suscité un regain d'intérêt pour ce marché situé aux portes de Genève, ce qui a impliqué une hausse de prix. Progressivement, les prix ont effectivement passé la barre des 4 000€TTC/m² habitable... un cap qu'ils n'avaient pas dépassé depuis plusieurs années.

◆ D'un point de vue national, quels sont les principaux indicateurs économiques ? Les grandes tendances qui se dessinent ?

Depuis le début de l'année, nous sommes sur une **croissance stable**. Le PIB français évolue de façon constante, +1,7% sur 12 mois, de juin 2018 à juin 2019. Nous observons également **une reprise de l'investissement des ménages : +0,8% sur le deuxième trimestre 2019**. L'inflation poursuit depuis janvier 2019 un rythme constant, en oscillant autour de 1,2%. Enfin, **la confiance des ménages s'améliore ostensiblement depuis le début de l'année**, l'indice de confiance est à 102 à fin août 2019.

◆ Quels sont les éléments de contexte à retenir pour la promotion immobilière ?

Les taux de crédit continuent à franchir trimestriellement des seuils historiquement bas : autour de 1,4% en moyenne, fin juin 2019. Le contexte est particulièrement tendu au niveau du développement de nouvelles opérations à l'approche des élections municipales de mars 2020. Ceci étant, les carnets de commande des entreprises du bâtiment restent élevés, ce qui entraîne **une forte hausse des coûts de construction : de +8% à +15% en fonction des projets**.

Sur le premier semestre 2019, au niveau national, les mises en vente de nouveaux logements fléchissent : -23,6%. Les réservations de logements neufs auprès de particuliers sont également en baisse de 2,3%, tandis que les prix, eux, augmentent en moyenne de 5% sur un an, au niveau national.