



ALPES  
FÉDÉRATION  
PROMOTEURS  
IMMOBILIERS

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Septembre 2019

## GRAND ANNECY : UN DÉSÉQUILIBRE QUI S'ACCENTUE ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

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 du Grand Annecy sur les six premiers mois de l'année.

Premier constat : les ventes tendent à fléchir non pas à cause d'une déficience d'acquéreurs mais à un manque de produits. Explications d'Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.



### ◆ Quelles sont les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf sur l'agglomération du Grand Annecy pour le premier semestre 2019 ?

Si l'on compare le premier semestre 2018 et le premier semestre 2019, **les mises en vente accusent une baisse de 22%**. Cependant, elles restent stables par rapport à la moyenne observée sur l'année 2018. L'offre à la vente de logements neufs est faible et le stock est inférieur à « 10 mois de vente » (DPE : 9,6).

**Côté réservations, on est aussi sur un fléchissement : -18%** (486 réservations). Avec une chute qui s'est accentuée sur les mois de juillet et août où l'on observe un net retrait : -36% ! Cette tendance a été constatée sur l'ensemble des quatre principaux marchés de l'arc alpin, soit 1/3 de réservations en moins sur la période estivale.

Malgré une demande forte, le manque d'offre pourrait conduire le marché à un atterrissage en retrait par rapport aux années passées, autour des 1 000 logements réservés sur l'année 2019. À noter que **les investisseurs ne représentent que 25% du marché sur l'agglomération du Grand Annecy**... Un niveau relativement bas mais cohérent compte tenu des niveaux de prix et de la rentabilité locative qui reste faible si on utilise le dispositif Pinel.

#### ◆ Avez-vous d'autres précisions à apporter ?

Oui, tout à fait. On constate que **les promoteurs éprouvent toujours autant de difficultés à répondre à la demande des acquéreurs** faute de nouveaux produits. Ils rencontrent en effet des problématiques récurrentes pour monter des projets : un foncier rare et trop cher, des PLU exigeants en matière environnementale et en termes de mixité sociale (ce qui rend plus difficile le montage des opérations), un allongement des délais de pré-instruction des permis de construire. Nous observons également un deuxième facteur qui freine la mise en commercialisation de nouveaux programmes : l'augmentation importante des coûts de travaux et la difficulté à trouver des entreprises disponibles.

Il est certain que les efforts doivent porter aujourd'hui sur l'offre. Les ventes diminuent non pas à cause d'un manque d'acheteurs mais par manque de produits, qui plus est d'une offre diversifiée et accessible.

#### ◆ Et au niveau des prix ?

Ce qui est rare est cher ! Il en résulte évidemment une **tension sur les prix des logements neufs** qui continuent d'augmenter bien plus vite que l'inflation. **Le prix moyen sur le bassin annécien dépasse les 5 000€TTC/m<sup>2</sup> habitable hors stationnement, on est à 5 211€TTC.**

#### ◆ 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**.