



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Septembre 2019

LE CHABLAIS : LES PRIX ET LES RÉSERVATIONS 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 du Chablais sur les six premiers mois de l'année.

Premier constat : les réservations augmentent et le marché reste attractif pour les investisseurs. Explications d'Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.



◆ Quelles sont les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf dans le Chablais pour le premier semestre 2019 ?

Les réservations sont en augmentation au premier semestre 2019 (363 réservations). On observe une hausse de 11% par rapport au premier semestre 2018. Les investisseurs représentent, ici, 44% du marché, ce qui est 10% supérieur à la moyenne observée sur les autres marchés du Genevois (33% sur Annemasse Agglo ; 30% sur le Sud Genevois ; 34% sur le Pays de Gex). Le marché du Chablais est en effet plus actif et plus attractif pour les investisseurs PINEL, peut-être parce que les volumes sont, ici, plus importants et que les réseaux de vente sont davantage mobilisés par les promoteurs sur ce secteur du Genevois.

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

Oui, concernant **les mises en vente qui sont en léger retrait par rapport au premier semestre 2018** (388 logements/-7%) mais qui sont équivalentes aux réservations. La nette augmentation des coûts construction depuis un an ne facilite pas la mise sur le marché de nouveaux projets. **Quant à l'offre disponible, elle est logiquement stable sur l'année avec 1 151 logements au 30 juin 2019**, ce qui se traduit par un DPE de 12,2 mois qui évolue dans la fourchette raisonnable (10 mois / 15 mois).

◆ **Et au niveau des prix ?**

Les prix sont en hausse sur un an à 4 233€ TTC /m² habitable hors stationnement. La hausse des coûts construction a été répercutée de façon rationnelle par les promoteurs sur les prix de vente qui augmentent de 5%.

◆ **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.