

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Septembre 2019

PAYS DE GEX : DES PRIX DE VENTE ORIENTÉS À LA HAUSSE !

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 Pays de Gex sur les six premiers mois de l'année.

Premier constat : les mises en vente sont en net retrait et sont inférieures aux réservations qui tendent, elles, à augmenter au premier semestre 2019. Explications d'Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.



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

Aucoursdupremiersemestre2019,lesréservationsontaugmenté(334réservations),soitunehausse de 13% par rapport au premier semestre 2018. Les investisseurs représentent seulement 34% du marchécequiestdanslamoyenneobservéesurlesautresmarchésduGenevois(33%surAnnemasse Agglo – 30% sur le Sud Genevois). Il reste important de rappeler que les frontaliers, qui constituent une part importante des acquéreurs dans le Genevois, ne sont pas concernés par le dispositif Pinel.

Les mises en vente, quant à elles, sont en net retrait (305 logements /-40%) et sont inférieures aux réservations. Les nouveaux programmes peinent à sortir, les fonciers sont de plus en plus chers sous l'effet de la concurrence, les PUP (Projet urbain partenarial) -qui sont très souvent imposés par les communes sur ce territoire- renchérissent considérablement le coût des taxes d'urbanisme (le montant varie du simple au triple), et les coûts de construction sont en nette augmentation depuis un an... voilà un contexte qui ne facilite pas la mise sur le marché de nouvelles opérations !

◆ **Avez-vous d'autres précisions à apporter sur l'offre disponible ?**

L'offre disponible logiquement diminue et se réduit à 680 logements au 30 juin 2019, ce qui se traduit par un DPE de 10 mois qui commence à devenir tendu.... Le marché pourrait se déséquilibrer si de nouveaux logements n'étaient pas mis en commercialisation au deuxième semestre 2019.

◆ **Et au niveau des prix ?**

Les prix sont en hausse sur un an... avec un prix moyen à 5 113€ TTC /m² habitable hors stationnement. En effet, la hausse des coûts construction a été répercutée par les promoteurs sur les prix de vente qui augmentent du coup de manière significative et qui sont passées au-dessus de la barre des 5 000€ TTC sous laquelle ils étaient restés depuis 2017. **Une situation pour le Pays de Gex qui reste finalement très comparable au marché d'Annemasse Agglo, mais avec des niveaux de prix beaucoup plus élevés. L'écart est de 1 000€ TTC/m² habitable, soit 66 000€ TTC pour un T3.** Cette hiérarchie des prix a commencé en 2010. Auparavant, les prix de vente dans le Pays de Gex étaient effectivement sensiblement équivalents aux prix des trois autres marchés du Genevois français.

◆ **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.