PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ANNEMASSE AGGLO

OBSERVATOIRE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

NOTE DE CONJONCTURE 2017

www.annemasse-agglo.fr

Annemasse **Agglo**

Annemasse - Les Voirons Agglomération

Mot du Président

Nous entrons dans la phase finale de notre PLH et il faut donc réfléchir à celui qui va devoir prendre la relève afin de mettre à jour notre politique de l'habitat et nous inscrire dans les nouvelles orientations nationales.

Le PLH à venir devra, encore mieux, répondre aux besoins des habitants de notre territoire en matière de logements.
Il ressort des travaux de l'observatoire l'importance de continuer à disposer d'un marché « attractif et contenu » en prix afin de permettre aux jeunes couples et familles à accéder à la propriété. De même, dans un territoire où la recherche de logements est bien souvent liée à l'obtention d'un travail, où les inégalités de revenus peuvent être très grandes, il est également indispensable de continuer à répondre aux ménages les plus modestes.

Le maintien d'une capacité de parcours résidentiel sur le territoire, qui passe par une diversité de l'offre en logements neufs, est un enjeu central pour le PLH à venir.

Il passe par le développement d'une offre en accession abordable et maîtrisée, pour lequel nous œuvrons, y compris dans nos grands projets (ZAC l'Etoile). Il passe également par un développement plus soutenu des possibilités en logements locatifs aidés, que se soit dans la production neuve en intermédiaire comme en collectif.

Nous l'avons observé, le parc privé ancien joue un rôle important dans la fluidité et le bon fonctionnement du marché global du logement de notre territoire. Le PLH à venir devra également veiller à ce que ce parc puisse continuer à se régénérer, à accueillir de nouveaux occupants, à se mettre au niveau des attentes des ménages.

La politique d'accompagnement et de rénovation du parc existant est une action importante de longue haleine, pour laquelle Annemasse Agglo a toujours été investie et attentive. Pour se poursuivre, elle ne peut se déconnecter des réalités de marché.

Il ressort de cette 3ème édition de la note que les perspectives semblent plutôt de bon augure pour les 2 années à venir avec une activité en forte progression et un marché qui va être « très offreur » en nouvelles opérations. Cependant, nous devrons être attentifs à ce que la production ne « dérape » vers ses anciens démons : sur estimation et anticipation trop forte, bulle immobilière, effondrement et projets abandonnés.

Vous avez été nombreux à nous témoigner votre intérêt lors la publication des précédentes notes de conjoncture, nous vous en remercions et souhaitons que la lecture de cette troisième publication soit au moins aussi enrichissante que les précédentes.

Christian Dupessey,
Président d'Annemasse Agglo

Composantes de l'Observatoire

Le dispositif d'observation des marchés du PLH prend son « rythme de croisière ». La participation des professionnels est toujours aussi assidue et volontaire dans la poursuite du travail collaboratif engagé depuis 3 années.

Les professionnels se félicitent de cette initiative unique de groupe experts sur le Sillon Alpin et apprécient la parole libre qui leur est donnée.

L'année 2016, mais également en anticipation, l'année 2017, ont été particulières dans le fonctionnement et l'évolution du marché de l'agglomération annemassienne.

Elles ont démontrés l'importance de ce travail collaboratif entre professionnels et collectivités pour la bonne compréhension des phénomènes en cours, et éviter les interprétations et les conclusions trop hâtives.

A ce titre, nous remercions à nouveau l'ensemble des participants professionnels et institutions qui nous donnent cette possibilité d'échanges et de réflexions partagées à travers l'observatoire.

Les équipes changent mais les liens restent. Nous souhaitons la bienvenue à de nouvelles personnes au sein des différents organismes partenaires, et à leur implication dans la continuité des engagements pris.

A ce jour l'observatoire compte pour membres les organismes professionnels ou inter-professionnels et structures publiques suivants :

- Direction départementale des territoires de Haute-Savoie (DDT 74) ;
- Région Auvergne - Rhône Alpes ;
- Conseil Départemental de Haute-Savoie ;
- Grand Genève Agglomération Franco - Valdo - Genevoise ;
- Office cantonal de la statistique (OCSTAT) ;
- Fédération des Promoteurs Immobiliers des Alpes - Deux - Savoies (FPI des Alpes - Deux-Savoies) ;
- Fédération Nationale de l'Immobilier - Chambre Savoie Mont-Blanc (FNAIM) ;
- Chambre Interdépartementale des Notaires de la Savoie et de la Haute-Savoie ;
- Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Savoie (USH 74) ;
- Établissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) ;
- Marché Immobilier des Notaires - Perval (MIN Perval) ;
- Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière (CecimObs) ;
- Action Logement ;
- Crédit Foncier.

Sommaire

DES MARCHÉS DU NEUF EN QUESTION

- Évolution de l'activité de la construction neuve ..... P 6
- Évolution de l'activité de la promotion immobilière en collectif neuf..... P 7
- Évolution de l'offre en maison neuve ..... P 8
- Évolution de l'activité des terrains à bâtir..... P 9
- Le logement social public..... P 10
- Marché de l'accession en neuf et mobilisation du PTZ à destination des primo accédants..... P 11
- Point sur l'accession sociale à la propriété au sein du marché annemassien..... P 12

DES MARCHÉS DE L'ANCIEN AU RÔLE IMPORTANT

- Évolution de l'activité des marchés anciens en appartement..... P 14
- Évolution de l'activité des marchés anciens en maison..... P 15

DES MARCHÉS LOCATIFS

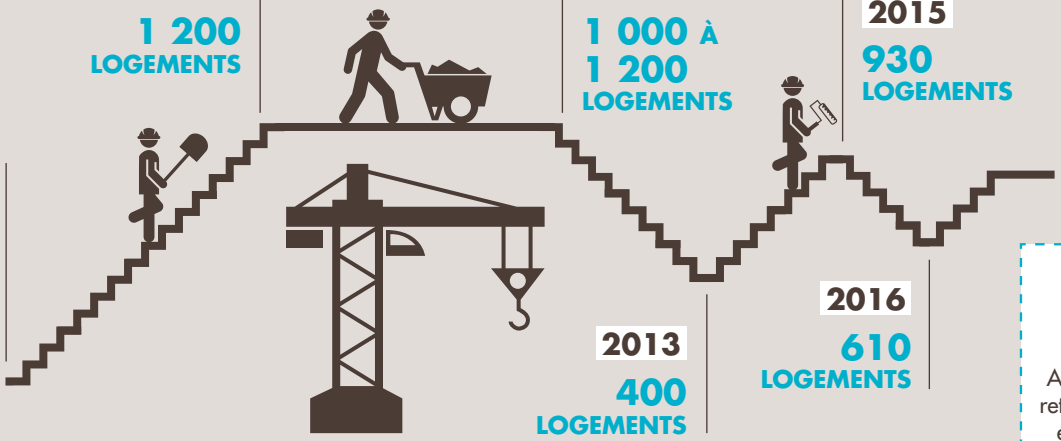
- Évolution de l'activité des marchés en locatif..... P 17

LEXIQUE ..... P 18

Des marchés du neuf en question

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ **DE LA CONSTRUCTION NEUVE**

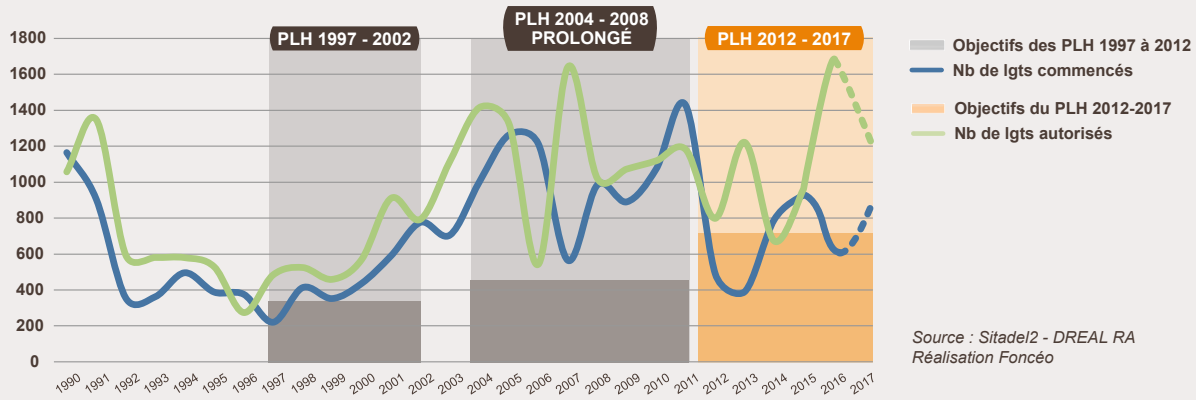
▶ Des grands projets en latence qui arrivent et qui amèneront un niveau d'activité élevé



PERSPECTIVES 2017-2018

Après une année 2016 en retrait, une activité à niveau élevé en progression sur 2017 et 2018

Évolution comparée de l'activité de constructions de logements commencés et autorisés



Source : Sitadel2 - DREAL RA
Réalisation Foncéo

L'année 2015 avait été annonciatrice d'une reprise, que les années 2016 et vraisemblablement 2017, au regard des tendances, devraient venir confirmer.

L'année 2016 est ainsi marqué par un « pic d'intention de projets » très important, à plus de 1 600 logements autorisés. Ce pic est en lien avec l'adoption des PLU des principales communes du territoire (cf. Annemasse, Vétraz-Monthoux, Ambilly et Ville-La Grand), et l'engagement de nombreux projets en diffus jusqu'à présent bloqués. Il est à noter que ce pic d'intentions de projets n'intègre pas encore ceux des premières tranches de la ZAC de l'Etoile, à venir.

Si les intentions sont importantes, les engagements effectifs des opérations sont plus en retraits. Selon les professionnels, cela s'explique par les nouvelles règles de mixité sociale adoptées dans les nouveaux PLU, qui viennent quelque peu modifier les équilibres des opérations. Le décalage dans le temps de certaines opérations découle également des recours et contentieux de particuliers qui se développent. Pour d'autres programmes, la décision de mise sous carence de certaines communes, et l'augmentation du taux initial de logements locatifs sociaux notamment sur des promotions privés avancées, est également une source de retards.

L'année 2017 devrait pour autant enregistrer des engagements plus importants, en lien avec le repositionnement des opérations, et ainsi matérialiser une fin de cycle d'activités importantes, pour le PLH.

L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION NEUVE ET LE PLH

Comme pour les précédentes notes, l'enjeu de stabilité de la production de logements est centrale pour le PLH. Il s'agit pour le territoire de limiter les risques de sur-offre excessive et de concurrence agressive, pouvant se traduire par un repositionnement vers de la vente en bloc pour du locatif (privé comme public) ou au recours plus important de vente à investisseurs.

La bonne articulation des documents d'urbanisme avec le PLH devra exprimer cette nécessité.

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE **EN COLLECTIF NEUF (VEFA)**

▶ Un marché qui repart à la hausse, porté par un volume de projets importants

BUDGET MOYEN D'ACQUISITION

Jeunes couples (- de 30 ans)	Personnes âgées (+ de 60 ans)	Familles (30-40 ans)	Résidents étrangers (âge moyen 37 ans)
66 m² hab.	65 m² hab.	63 m² hab.	70 m² hab.
228 765 €	262 170 €	236 485 €	304 000 €
soit 3 470 €/m²	soit 4 033 €/m²	soit 3 755 €/m²	soit 4 345 €/m²

PRIX / M² MOYENS

2016 : 3 785 €/m² → +7,2 % → 2017 : 3 979 €/m² (estimation)

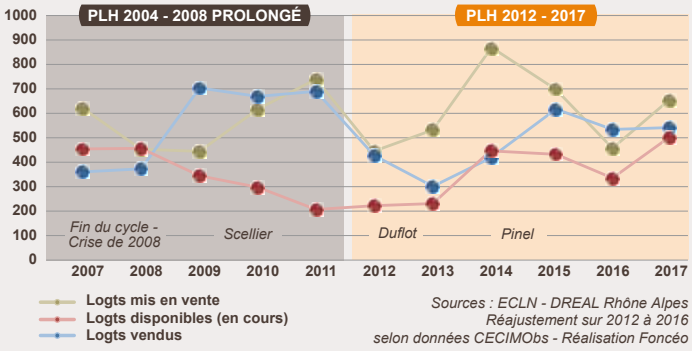
Inclus les ventes en VEFA

VOLUME DES MISES EN VENTES (En nombre de logements)

PERSPECTIVES 2017-2018

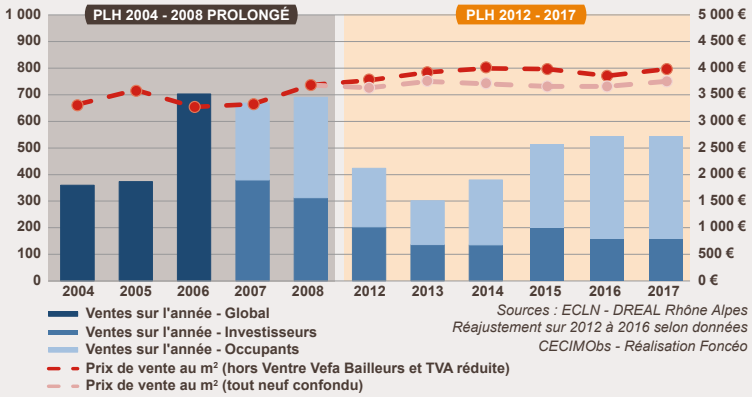
Après une année 2016 en retrait, des réservations qui repartent à la hausse sur 2017 et qui devrait se maintenir sur 2018

Évolution de la commercialisation des logements collectifs neufs à la vente



Sources : ECLN - DREAL Rhône Alpes
Réajustement sur 2012 à 2016 selon données CECIMObs - Réalisation Foncéo

Évolution de la répartition entre investisseurs et accédants occupants au sein des logements collectifs neufs vendus



Sources : ECLN - DREAL Rhône Alpes
Réajustement sur 2012 à 2016 selon données CECIMObs - Réalisation Foncéo

L'année 2015 avait permis d'absorber les mises sur le marché plus importantes de 2014 et ainsi préparer le marché à sa « montée en charge ».

Malheureusement, et malgré les intentions de projets importants, l'année 2016 a été à l'inverse des attentes, affichant une baisse des mises en vente, même si les réservations restaient à un niveau significatif.

Comme évoqué pour l'activité de constructions neuves, les professionnels expliquent ce particularisme du marché local par l'application de nouvelles règles liées aux nouveaux documents d'urbanisme mais également à la mise sous carence de certaines communes, en retard sur leur objectifs sociaux et obligations SRU. Cela est venu perturber la sortie des nouveaux programmes, voire remettre en cause leur faisabilité.

L'année 2016 ayant servi de « temps de réajustement », l'année 2017 présente du coup des tendances de marchés plus porteuses, avec des mises sur le marché plus élevées, des réservations qui devraient se maintenir à un niveau significatif, des prix de sortie en progression.

En effet, si l'année 2016 avait présenté un prix moyen à la vente plutôt en retrait, l'année 2017 devrait s'inscrire dans une reprise et ainsi amener l'offre à se rapprocher à nouveau des 4 000 €/m² moyen à la sortie (hors VEB et vente à taux réduit) mais en restant toujours sous cette barre de prix de référence.

Selon les professionnels, les programmes qui ont tablé et anticipé le marché sur des prix supérieurs connaissent déjà des difficultés à la vente. Ils soulignent l'importance des effets régulateurs propres au marché annemassien, qui ne faut pas sous-estimer.

Pour comparaison, le marché grenoblois a enregistré un prix moyen plutôt stable de 3 486 € /m² en 2016 (cf. contre 3 501 €/m² en 2015 - source : FPI des Alpes). Cette stabilité s'est accompagnée d'une reprise record des mises sur le marché de nouvelles opérations en 2016 (+48 % par rapport à 2014 et +20 % par rapport à 2015), qui selon les professionnels, devraient se maintenir sur 2017.

En parallèle, la progression des prix s'est poursuivie sur le marché lyonnais, avec un prix moyen de 4 116 €/m² en 2016 (soit + 2,5% par rapport à 2015 – source : FPI Lyon) et ce également au sein d'un marché dynamique en vente (+13 % par rapport à l'année 2015).

LA VENTE EN VEFA ET LE PLH

Contrairement au marché annemassien, les autres marchés, lyonnais et grenoblois, ont enregistré une reprise significative des ventes et des mises sur le marché de nouvelles opérations en 2016.

Ces reprises ont été portés en 2016 par :

- une progression de la part des investisseurs avec 47% des réservations sur le marché lyonnais, et 44% des réservations sur le marché grenoblois. Sur le marché annemassien, la part des investisseurs restent pour le moment au niveau des 30% ;
- Le maintien des ventes en bloc représentent environ 20% et + sur les marchés lyonnais et grenoblois. Sur le marché annemassien, la part des ventes en blocs représente 26%.

Globalement, sur les différents marchés, les professionnels partagent le même enjeu au regard des dynamiques en cours : la capacité des territoire de continuer à renouveler l'offre et à conserver un équilibre de marché.

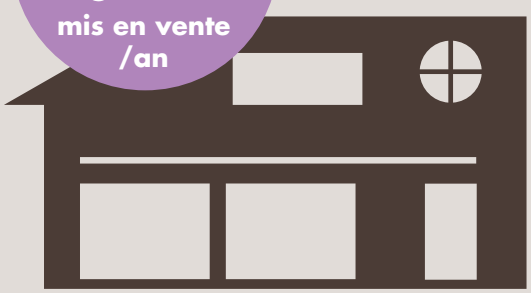
Si le risque de pénurie d'offre inquiète à Lyon, c'est plutôt le risque de sur-offre et de déstabilisation du marché qui guette le marché annemassien.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE
EN MAISON NEUVE

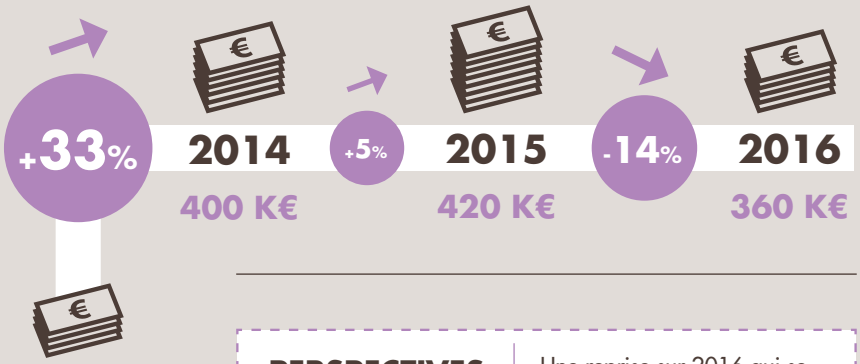
▶ Une offre de maisons neuves à la vente en VEFA qui s'anime à nouveau

près de **30** logements mis en vente /an

DEPUIS 2013



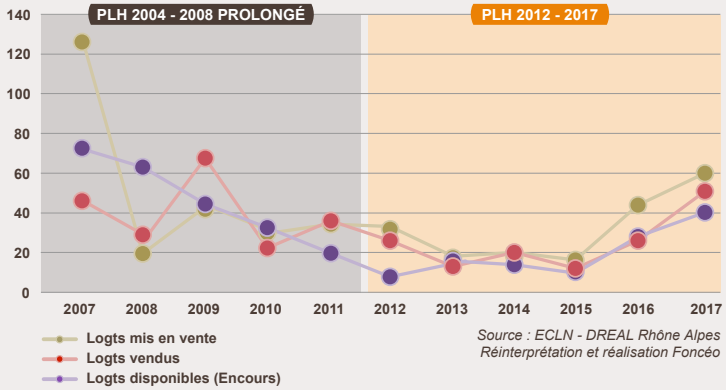
BUDGET MOYEN D'ACQUISITION



PERSPECTIVES 2017-2018

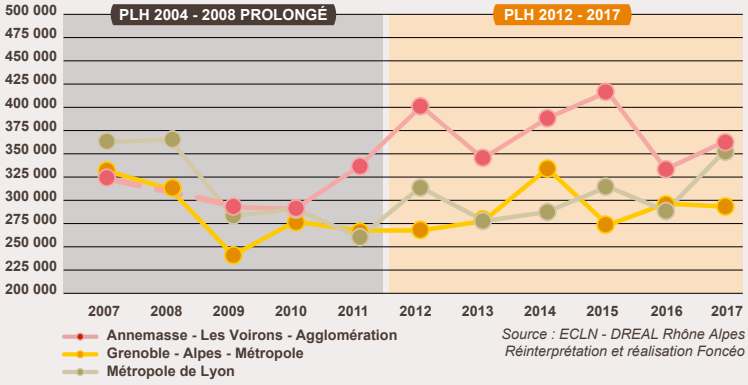
Une reprise sur 2016 qui se confirme sur 2017, et qui devrait se poursuivre sur 2018

Évolution de la commercialisation des logements individuels neufs à la vente



Source : ECLN - DREAL Rhône Alpes
Réinterprétation et réalisation Foncéo

Évolution des prix moyens à la vente logements individuels neufs



Source : ECLN - DREAL Rhône Alpes
Réinterprétation et réalisation Foncéo

Après un déclin continu de l'offre de 2009 à 2013, et un marché au plus bas sur 2014 - 2015, l'année 2016 marque une reprise assez nette de l'offre de maisons neuves en VEFA.

Dans un contexte de pénurie latente, la demande a répondu immédiatement à cette nouvelle offre mise sur le marché. Ainsi, les ventes sont en nette progression sur 2016, mais également sur 2017, et ce malgré une mise sur le marché plus importante en 2017.

Cela démontre une demande importante sur ce marché pour laquelle n'existe qu'une offre partielle.

Cette reprise de l'activité, et ces ventes soutenues, s'accompagnent d'un repositionnement du prix moyen à la baisse, autour des 360 K€ (au lieu des 400 - 420 K€ sur 2014 - 2015).

Ce réajustement rapproche le territoire des autres marchés de référence avec :

- Un marché lyonnais en progression des prix moyens, se plaçant au niveau des valeurs moyennes d'Annemasse Agglo, mais en s'accompagnant d'une baisse importante des mises sur le marché en 2017 (- 50% par rapport à 2016) ;
- Un marché grenoblois qui reste contenu en prix moyens, se plaçant autour des 300 K€ moyens, mais avec une progression très importantes des mises en vente en 2017 (X 3 par rapport à 2016).

LA VENTE EN VEFA ET LE PLH

Après une longue période de pénurie d'offre sur ce marché, l'année 2016 amorce une reprise des mises sur le marché de nouvelles opérations

Si l'année 2017 marque un repli dans les mises en vente, elle vient par ailleurs confirmer l'engouement par des ventes soutenues.

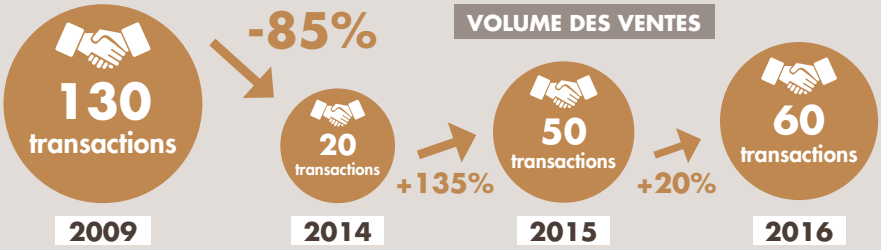
A l'image du marché grenoblois, le redéploiement de cette offre dans un principe de mixité des programmes et de diversification de l'offre en cœur urbain s'inscrit pleinement dans les objectifs de PLH et de maintien de l'attractivité des espaces urbains pour les familles

Dans une perspective de reprise globale du marché du neuf, cette offre peut représenter une alternative intéressante pour peu qu'elle remplisse les conditions de développement vertueux, sous des formes plus optimisés et plus intégrées, avec un enjeu de bonne localisation.

A l'image du marché grenoblois, où les mises sur le marché ont été importantes sur 2017, amenant le territoire à renouer avec sa tradition passée d'une production intégrant 200 à 300 maisons/an en moyenne, le territoire d'Annemasse Agglo peut également s'interroger sur cette perspective.

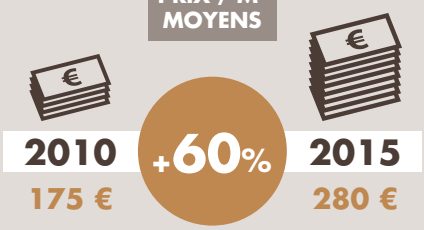
ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ
DES TERRAINS À BÂTIR

▶ Un territoire où les terrains à bâtir restent rares

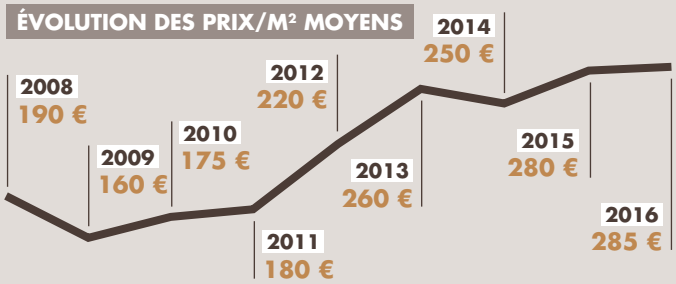


VOLUME DES VENTES

PRIX / M² MOYENS



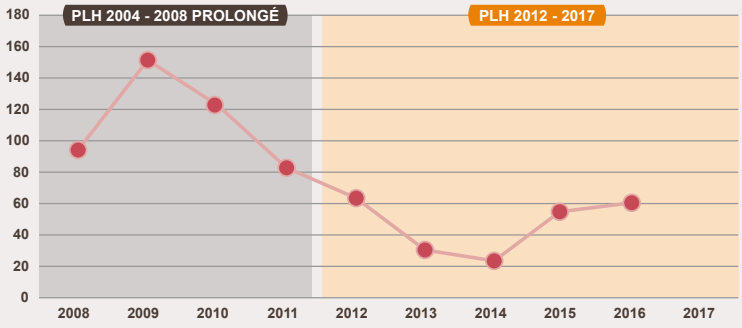
ÉVOLUTION DES PRIX/M² MOYENS



PERSPECTIVES 2017-2018

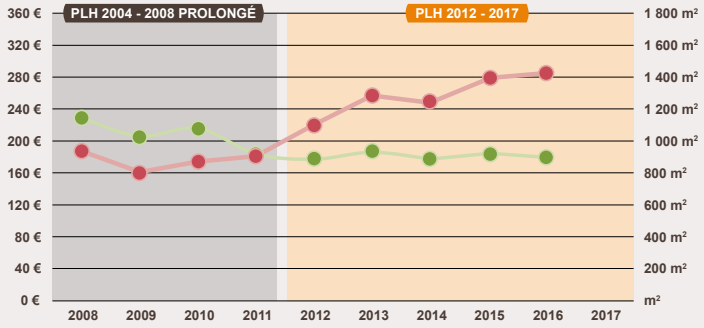
Un marché qui s'anime mais qui reste confidentiel et limité en offre

Évolution du nombre de transaction en terrain à bâtir, tout confondu (à destination d'une construction en maison)



Sources : Notaires de France - Base de données PERVAL DVF Annemasse Les Voirons Traitement DDT74 - Réalisation Foncéo

Évolution du prix/m² moyen et de la taille moyenne de terrain à bâtir



Sources : Notaires de France - Base de données PERVAL DVF Annemasse Les Voirons Traitement DDT74 - Réalisation Foncéo

L'année 2015 marquait une reprise de ce marché en nombre de transactions en terrains à bâtir après une baisse continue et importante de 2009 à 2014.

L'année 2016 vient confirmer cette reprise avec un niveau estimé autour des 60 transactions.

Malgré cette reprise, le marché des terrains à bâtir est encore très loin de son activité de la fin des années 2000.

Le marché reste sous offreur et la rareté des terrains à bâtir semble maintenir les prix autour des 280 - 285 €/m² moyen.

L'approbation récente des nouveaux documents d'urbanisme, et les possibilités offertes, semblent contribuer à libérer et mettre sur le marché plus de terrains. Pour autant, et selon les professionnels, les propriétaires mettent du temps à se décider et laissent souvent passer 4 à 5 ans, afin d'apprécier une évolution favorable de marché.

Cette tendance à l'attentisme des propriétaires semble se retrouver sur le marché des terrains à bâtir pour la réalisation d'opération en VEFA (collectif et/ou individuel) d'autant que les projets sont grevés de nouvelles règles, contraintes de mixité sociale, et de ce fait, de baisse de prix.

LES TERRAINS À BÂTIR ET LE PLH

L'enjeu pour le territoire est de pouvoir maintenir une offre foncière suffisante et concurrentielle afin de conserver des prix dans un cadre de faisabilité adapté aux capacités de la clientèle locale, que ce soit pour le développement de logements en VEFA comme pour l'offre locative sociale.

Les professionnels soulignent le fait que certains terrains sont partis à des niveaux de prix qui ne permettront pas de rester dans le cadre de faisabilité du marché annemassien.

Cette anticipation de hausse de prix potentielle à la sortie, en lien avec un marché à nouveau porteur, est plus que risquée.

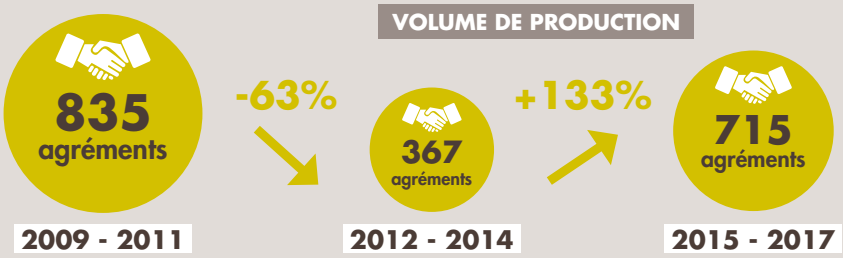
Le risque de recours croissant, ajouté à l'attentisme des propriétaires au regard des changements de conditions de faisabilité des opérations, risque de se traduire par un « retrait des acteurs », voire « une fuite en avant » en s'orientant vers des « palliatifs fiscaux ».

Le territoire d'Annemasse Agglo s'inscrit dans un objectif de diversité et de qualité de la production de logements neufs. Le maintien de cette diversité et de cette qualité, y compris en produit et adresse, passe par la mise sur le marché d'une diversité de terrains en prix et en localisation.

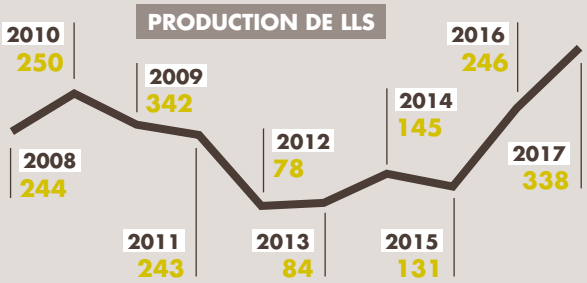
LE LOGEMENT
SOCIAL PUBLIC

▶ Une production en logement social public qui tarde à repartir

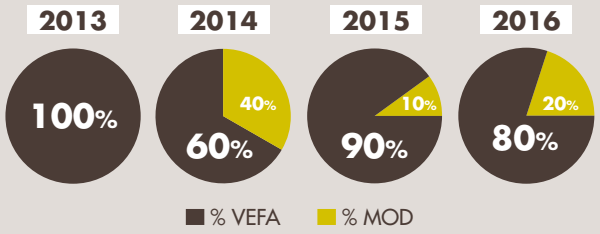
VOLUME DE PRODUCTION



PRODUCTION DE LLS



MODES DE PRODUCTION



PERSPECTIVES 2017-2018

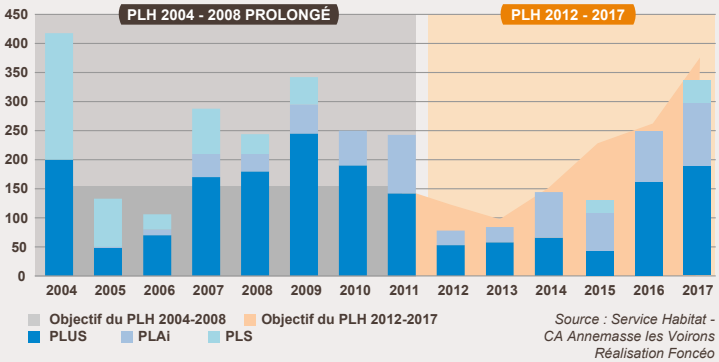
La reprise de 2016 semble se confirmer sur 2017, et se poursuivre en 2018

Proposition d'objectifs revus pour la période 2016- 2018
Pourcentage de logements locatifs aidés revus

Ambilly	64 %	Etrembières	20 %	Juvigny	20 %
Annemasse	25 %	Vetraz-Monthoux	50 %	Lucinges	20 %
Gaillard	52 %	Ville-la-Grand	44 %	Machilly	20 %
Cœur d'Agglo	47 %	1ère couronne	44 %	Saint-Cergues	30 %
Cranves-Sales	49 %	Bonne	25 %	2e couronne	36 %
TOTAL	**42 %**				

L'objectif de production de logement social est exprimé en pourcentage de la production totale de résidences principales. Suite au bilan à mi parcours du PLH, l'objectif de 24 % de logements sociaux à atteindre dans le flux total de production de logements à été révisé pour atteindre un total théorique de 42 % à l'échelle de l'agglomération. Cette évolution vise, pour les communes concernées, à intégrer l'obligation réglementaire d'atteindre les 25 % de logement sociaux au sein de leurs parcs de résidences principales d'ici à 2025.

Évolution du volume d'agrément de logements sociaux (à objectif dans le flux)



Source : Service Habitat - CA Annemasse les Voirons
Réalisation Foncéo

La conjonction de plusieurs facteurs se fait ressentir sur la production de logements locatifs aidés :

- Des PLU avec de nouvelles règles de mixité, bien souvent renforcées;
- Des mise sous carence de commune, qui ont amené des opérations à être préemptées et réorientées vers du locatif aidé;
- Une reprise des mises sur le marché de nouvelles opérations, qui portent le développement également du locatif aidé.

La fin du PLH enregistre ainsi un niveau d'activité en locatif aidé supérieur aux objectifs, et vient ainsi combler pour partie le retard pris en début de période.

Cette évolution de l'activité s'accompagne également d'un retour des opérations en MOD directe mais également l'introduction de montages en baux emphytéotiques.

Les efforts et les ajustements entrepris sur le territoire amènent ainsi un résultat qui répond aux attentes du PLH en matière de diversification des modes de production avec un meilleur encadrement de la VEFA bailleurs.

LE LOGEMENT SOCIAL PUBLIC ET LE PLH

Les résultats de 2016 - 2017 viennent confirmer les observations des professionnels de 2015 avec :

- un volume plus important d'opérations projetées sur 2016 - 2017, accompagné d'une augmentation de la taille moyenne des programmes ;
- une part de production en maîtrise d'ouvrage directe devrait également connaître une progression au sein de la production totale de 2016 - 2017.

Le PLH devra être attentif à maintenir une bonne production de logements aidés afin que les communes puissent atteindre leurs objectifs.

À cela deux enjeux :

- le bon financement des opérations dans un contexte où le modèle de financement du logement social est mis en question au niveau national ;
- la mise en place par les communes des outils de mixité disponibles dans la boîte à outils PLU (servitude de mixité sociale et emplacements réservés).

LE MARCHÉ DE L'ACCESSION EN NEUF ET MOBILISATION DU PTZ
À DESTINATION DES PRIMO-ACCÉDANTS

▶ Un marché où la mobilisation du PTZ monte en puissance

RÉPARTITION PAR TYPE DE MÉNAGES DES ACQUISITIONS EN PTZ - 2016

Couples sans enfant
17%
(contre 28% en 2015)

Couples avec enfant(s)
44%
(contre 28% en 2015)

Célibataire
26%
(contre 33% en 2015)

Familles mono-parentales
13%
(contre 11% en 2015)

PROFIL DES LOGEMENTS EN COLLECTIF NEUF

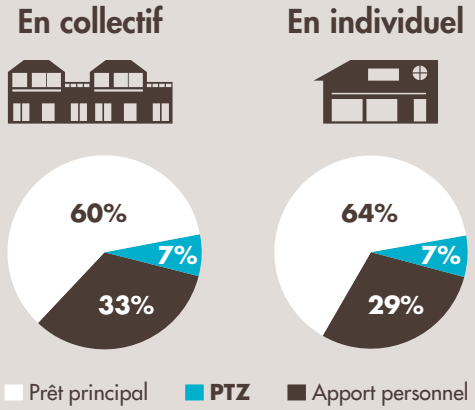
Surface moyenne :
68 m²
(contre 67% en 2015)

Prix moyens :
240 000 €
(contre 239 860 en 2015)

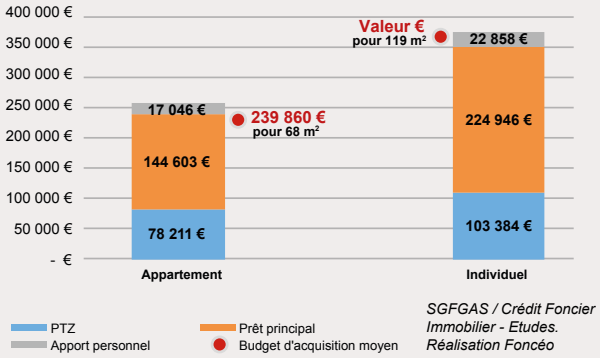
PERSPECTIVES 2017-2018

Une mobilisation croissante qui devrait se poursuivre en 2017-2018 au regard des projets publics à venir.

PART DU PTZ DANS LA FINANCEMENT D'UN LOGEMENT NEUF

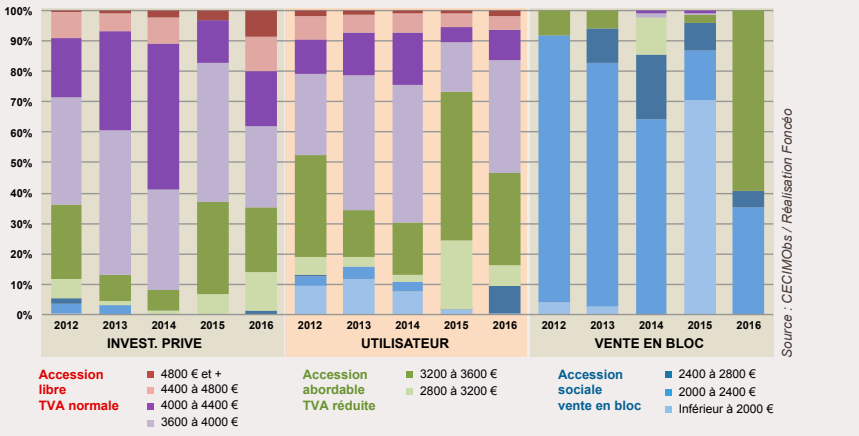


Montant et répartition des budgets par type d'habitat en neuf - PTZ - 2016



SGFGAS / Crédit Foncier Immobilier - Etudes. Réalisation Foncéo

Évolution de la répartition de l'offre par tranche de prix/m² par acquéreur, par année



Source : CECIMObs / Réalisation Foncéo

Le nombre d'acquisition en neuf mobilisant le Prêt à Taux Zéro (PTZ) a poursuivi sa progression sur le territoire, avec 148 PTZ octroyés en 2016 contre 102 en 2015 (soit +45%, sachant que la progression était déjà de +32% entre 2014 et 2015).

La mobilisation du PTZ dans l'ancien apparait sur le territoire mais reste très en retrait du neuf (12 dans l'ancien et en vente HLM).

Le PTZ dans le neuf reste mobilisé avant tout par les célibataires (cf. 28% des ménages). Contrairement à 2015, la deuxième catégorie n'est plus les couples sans enfant (désormais 18% des ménages) mais les couples avec enfants, représentant désormais la catégorie principale (43%).

Le prix moyen de l'acquisition en collectif neuf avec un PTZ pour un primo accédant a été de 239 860 € en 2016 pour un 68 m² contre 239 750 € pour un 67 m² en 2015.

L'âge moyen est de 33 ans en 2016 (contre 32 ans en 2015).

L'apport observé est en nette diminution avec un peu plus de 7% du budget total (contre 11% en 2015). A l'inverse, la part du financement porté par le PTZ est en progression, passant de 21% en 2015 à 33% pour le collectif en 2016 (et 29% en individuel).

Du coup, la part du prêt principal diminue, avec 60% en collectif et 64% en individuel (contre respectivement 68% et 69% en 2015).

Si la cible précédente était plutôt les petits logements, il semblerait que le panel d'acquisition en PTZ intègre désormais des logements de taille intermédiaire de type 3, en lien avec la proportion grandissante des couples avec enfant(s).

LES PRIMO ACCEDANTS, LE PTZ DANS LE NEUF A LA VENTE ET LE PLH

Le marché du collectif neuf en VEFA maintient une offre attractive et à prix modérés grâce à la possibilité de bénéficier d'une TVA réduite sur le territoire (environ 60 logements vendus sur 2015, 104 vendus en 2016).

Le prix moyen des logements réservés en 2016 en TVA réduite était de 2 990 €/m² (hors stationnement), et découlait essentiellement de programmes plus anciens (2014-2015).

L'évolution de l'offre par prix, par acquéreur et par année (cf. graphique ci-dessus à droite) montre un repositionnement de l'offre neuve sur le segment des 3600 à 4000 €/m² en 2016. La part de logements abordables diminue pour les utilisateurs puisque l'offre comprise entre 2400 et 2800 €/m² devient l'entrée en gamme pour les utilisateurs tandis que celle à moins de 2400 €/m² disparaît. Celle-ci n'est plus que confidentielle pour les investisseurs dont l'offre en prix démarre désormais à 2.800 €/m². On retrouve la même tendance sur les ventes en bloc.

L'offre disponible concentrée sur des prix abordables reste cantonnée autour des 100 unités par an. Il faut rappeler que ce type d'offre est assortie de contraintes en compensation des avantages apportés (exigence de plafonds de revenus entres autres) qui en limite les possibilités de vente.

La production d'une offre suffisante et équilibrée de logements abordable dans un réalisme de marché reste l'un des enjeux du prochain PLH.

POINT SUR L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ
AU SEIN DU MARCHÉ ANNEMASSIEN

▶ Un prêt PAS qui a du mal à trouver sa place

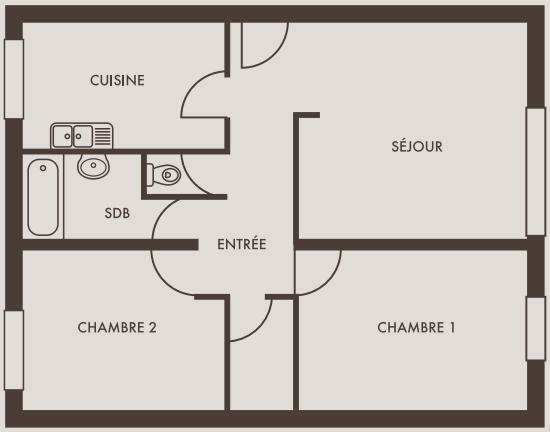
RÉPARTITION PAR TYPE DE MÉNAGES DES ACQUISITIONS EN PAS - 2016

Couples sans enfant
12%
(contre 14% en 2015)

Couples avec enfant(s)
26%
(contre 28% en 2015)

Célibataire
52%
(contre 52% en 2015)

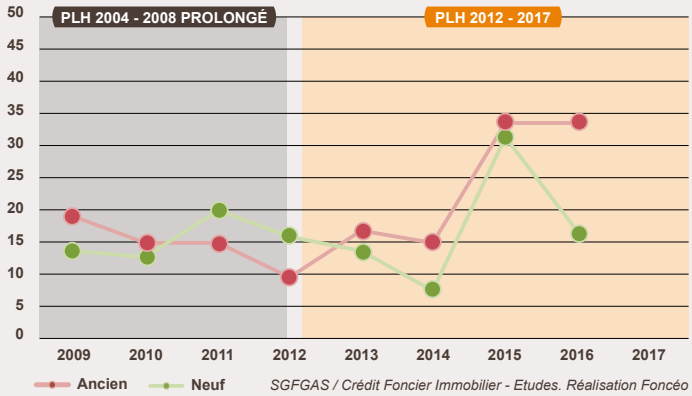
Familles mono-parentales
10%
(contre 6% en 2015)



PERSPECTIVES 2016-2017

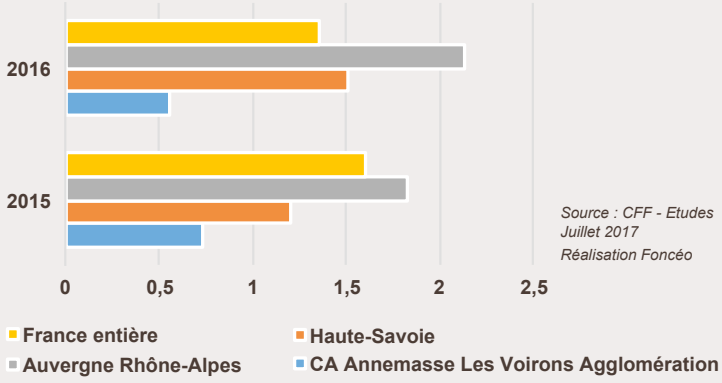
Une mobilisation qui devrait se poursuivre dans l'ancien mais qui dépendra de l'offre neuve proposée.

Evolution annuelle du Taux de PAS total (neuf + ancien)/1.000 hab./an de 2009 à 2016



SGFGAS / Crédit Foncier Immobilier - Etudes. Réalisation Foncéo

Nombre total de PAS pour 1000 hab. /an (neuf et ancien) Années 2015 et 2016



Source : CFF - Etudes Juillet 2017
Réalisation Foncéo

Le nombre d'acquisitions mobilisant le Prêt d'Accession Sociale (PAS) est en diminution sur le territoire.

Après une année 2014 où l'agglomération comptait seulement 23 ménages bénéficiaires de ce dispositif, et une année 2015 « record » avec 64 ménages qui ont pu accéder à ce Prêt d'Accession Sociale (dont 31 sur du neuf et 33 sur de l'ancien), l'année 2016 retombe à 50 PAS.

Ce prêt reste plutôt mobilisé pour des acquisitions dans l'ancien (33 en 2016) et reste limité sur le neuf (17 en 2016).

A la différence du PTZ où le profil de ménages évolue (avec la progression des couples avec enfants,), les types de ménages sur le PAS restent principalement ancrés sur les célibataires et quelques familles qui ne peuvent acheter en neuf.

Par rapport à l'année 2014 et 2015, ce sont en effet les célibataires qui ont le plus progressé.

Il est important de rappeler que depuis octobre 2014, les conditions de revenus en PAS et en PTZ sont désormais alignées en plafonds de ressources pour permettre le cumul des deux prêts.

Le PAS reste insuffisamment mobilisé en combinaisons avec le PTZ (16 %) alors que les plafonds de ressources sont identiques. Le PAS est davantage combiné avec le PTZ lors du rachat de logements sociaux (33 % des cas).

LE PAS ET LE PLH

Le territoire continue à enregistrer une mobilisation du PAS plus que limitée (cf. graphique ci-dessus) et portée sur quelques petits programmes.

Cette mobilisation peu importante en volume s'explique toujours selon le groupe d'experts, par la tension du marché corrélée à une offre qui correspond moins au profil client PAS que PTZ.

A l'instar des conclusions apportées pour le développement du PTZ dans le cadre du PLH, il conviendra d'être attentif à la communication et à la cible de ménages visés par ce type de prêt PAS.

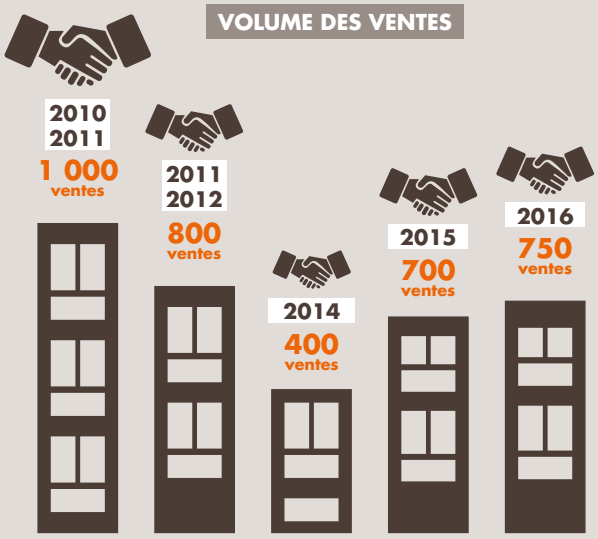
De même, une réflexion devra être menée sur le développement d'opérations spécifiques associée à une capacité de commercialisation adaptée.

Des marchés de l'ancien au rôle important

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DES MARCHÉS ANCIENS **EN APPARTEMENT**

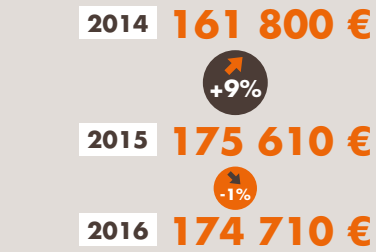
▶ Un marché qui maintient son attractivité par un ajustement des prix

VOLUME DES VENTES



PRIX/M² MOYENS À LA REVENTE

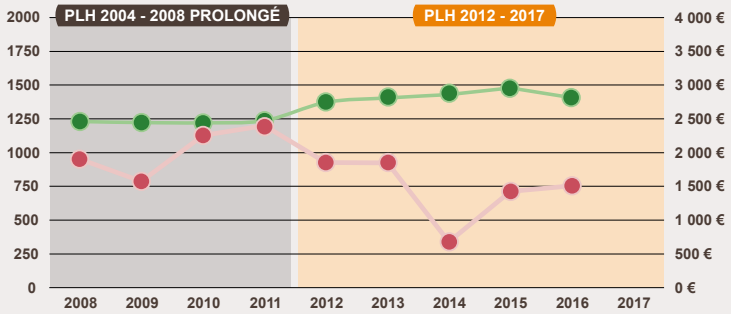
BUDGET MOYEN D'ACQUISITION



PERSPECTIVES 2017-2018

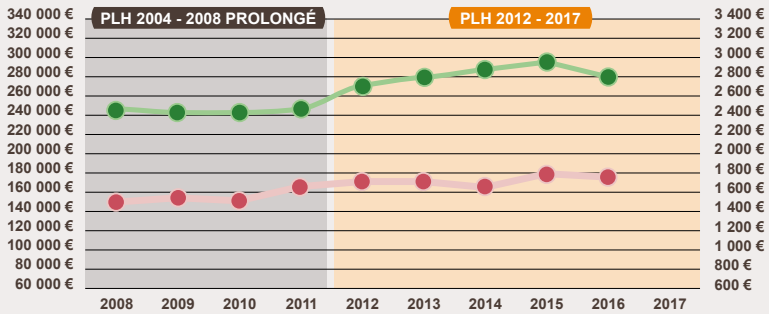
Un regain d'activité et d'attractivité, qui devrait se confirmer sur 2017, voire 2018

Évolution des volumes de transactions et des prix/m² moyens à la revente en appartements



Sources :
CECIM Obs - Base de données PERVAL
DVF Annemasse Les Voirons
Traitement DDT74 - Réalisation Foncéo

Évolution des prix et des prix/m² moyens à la revente en appartements



Sources :
CECIM Obs - Base de données PERVAL
DVF Annemasse Les Voirons
Traitement DDT74 - Réalisation Foncéo

L'activité du marché de la revente en appartement ancien s'est repositionnée sur son rythme de croisière, estimé entre 750 à 1 000 transactions par an.

Selon les professionnels, ce marché a connu un bon niveau d'activité sur 2016, avec la poursuite du repositionnement des produits et leur adaptation à la demande.

Du coup, l'année 2016 présente une légère baisse à la fois sur le prix/m² et le prix moyen, participant ainsi à maintenir une certaine fluidité du marché.

Les volumes de vente entre neuf et ancien (surtout en appartement) se rapprochent et leurs prix s'ajustent à un niveau quasi équivalent à 2014 avec un écart qui se maintient autour des 1 000 €/m² moins cher pour l'ancien en collectif (soit un différentiel de 35%).

Dans un fonctionnement de ces marchés (en appartement) très lié (cf. analyse précédente de l'observatoire), on sait que l'ancien s'ajuste en volume d'activité à celui du neuf. Au regard des perspectives d'activités importantes en appartement neuf à venir, il est à craindre un repli à venir sur l'ancien. Ce n'est pas la cas pour l'instant en raison de la poursuite de l'ajustement des prix (à la baisse) sur ce marché, le maintenant dans un niveau d'attractivité suffisant.

Le retour des familles et des jeunes couples, y compris en primo accession, à la recherche de logements plutôt familiaux et de taille intermédiaire (3/4 pièces, 60 à 80 m²), à des prix acceptables, en adéquation avec leur capacité d'investissement, se confirme sur ce marché…

LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS ET LE PLH

Le marché de la revente des appartements anciens doit conserver son attractivité face à l'offre en neuf en développement

Ces deux marchés sont liés et s'ajustent bien souvent en fonction du niveau d'activité en neuf.

L'évolution en prix et prix/m² vient illustrer les 1ers effets des ajustements à venir sur le marché des appartements à la revente.

Cet ajustement apporte dans un premier temps le maintient de l'attractivité de ce marché, avec un volume de transactions qui progresse légèrement.

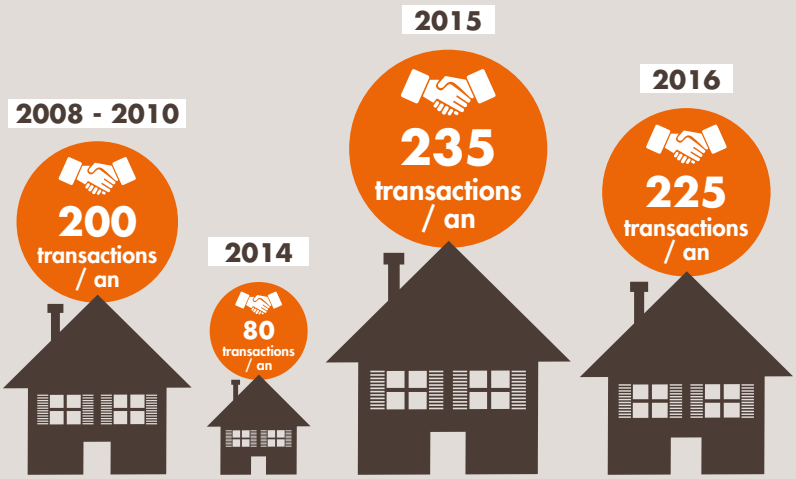
Selon le groupe d'expert, les écarts de prix entre les marchés de la revente et du neuf seront à suivre car ils représentent un indicateur de bon fonctionnement des marchés du territoire.

L'enjeu, pour le PLH à venir sera de donner de l'ampleur aux politiques d'encouragement à la réhabilitation et à la revalorisation des biens afin que le parc ancien conserve une attractivité au sein du marché global.

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DES MARCHÉS ANCIENS
EN MAISON

▶ Un marché qui s'ajuste également en prix pour maintenir son attractivité

VOLUME DES VENTES

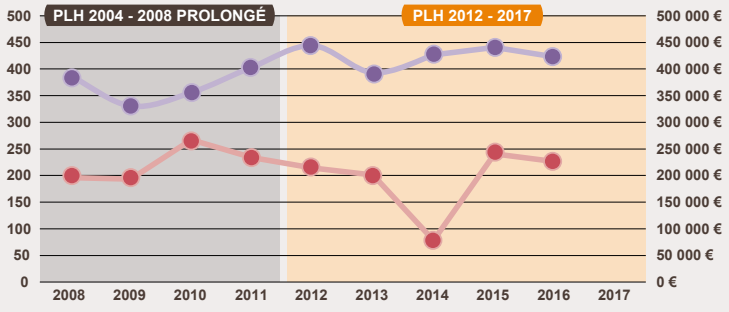


BUDGET MOYEN D'ACQUISITION

2014	425 000 €	+20% depuis 2010
2015	430 000 €	+21% depuis 2010
2016	418 200 €	-3% depuis 2010

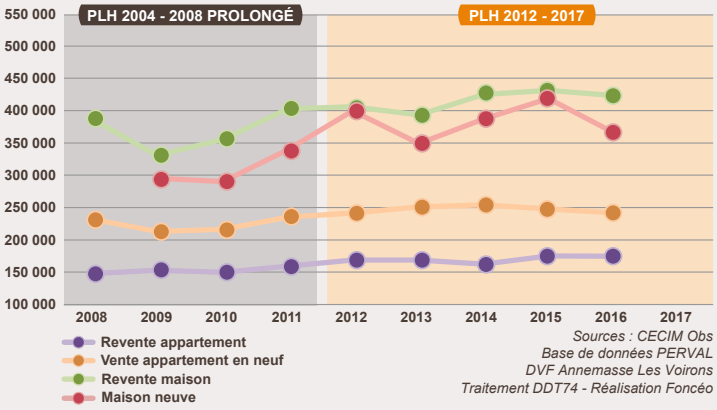
PERSPECTIVES 2017-2018 — Un marché qui poursuit son repositionnement pour maintenir son attractivité

Évolution des volumes de transactions et des prix moyens à la revente en maisons



Sources :
CECIM Obs - Base de données PERVAL
DVF Annemasse Les Voirons
Traitement DDT74 - Réalisation Foncéo

Évolution comparée des prix moyens à la vente en neuf et ancien pour les appartements et les maisons



Sources : CECIM Obs
Base de données PERVAL
DVF Annemasse Les Voirons
Traitement DDT74 - Réalisation Foncéo

La reprise de l'activité de revente en maison observée en 2015, semble se confirmer en 2016, même si le volume est légèrement inférieur.

Comme pour les appartements anciens, ce volume d'activité permet à ce marché de se replacer au niveau de son rythme de croisière, à savoir 200 à 250 transactions par an.

De même, on observe dans sa globalité un réajustement des prix, amorcé en 2015 que l'on retrouve de manière plus perceptible en 2016.

Désormais, et c'est nouveau, le prix moyen en ancien est supérieur à celui en neuf. Cela explique l'ajustement en prix confirmé permettant à ce marché de rester attractif pour la demande en recherche de bien anciens de « cachets, confortables et bien placés ».

Par contre, cela ne suffira pas à limiter l'attrait du neuf, d'autant qu'il présente désormais un positionnement prix d' « entrée - milieu de gamme », ce qui le rendra encore plus intéressant pour les primo-accédants d'autant s'ils peuvent bénéficier du PTZ. Il est à noter, et cela n'a pas changé depuis l'année dernière, les conditions d'accès au dispositif de financement du PTZ sur les biens anciens, sous réserve de travaux, sont toujours aussi contraignants et l'effort financier n'incite pas à effectuer des travaux importants de mises aux normes.

On notera une modification amorcée sur le positionnement des différents segments de marchés observés avec la déclinaison suivante :

- rôle d'accès au logement sur le territoire = appartements anciens ;
- rôle d'aboutissement du parcours résidentiel = maisons anciennes et terrains à bâtir ;
- rôle d'investissement et de constitution de son parcours résidentiel = appartements neufs et maisons neuves.

LE MARCHÉ DE LA MAISON ANCIENNE ET LE PLH

Le marché reste dans un cadre de prix moyens inférieur aux 450 000 €.

Ce positionnement semble répondre à la demande et maintenir l'attractivité de ce marché face au développement de l'offre en neuf.

Le marché se porte bien car les biens proposés s'inscrivent dans le bon positionnement en prix de la demande.

Les biens mals positionnés en prix trouvent toujours difficilement preneur et enregistrent un allongement important des délais de commercialisation. Le groupe d'expert confirme le fonctionnement d'un marché plus réfléchi et réaliste, qui enregistre une progression de l'activité sans qu'il y ait eu d'euphorie.

Afin de poursuivre dans cette dynamique, le PLH doit s'attacher au suivi des évolutions entre les différents segments de marchés et notamment à l'analyse des inter-relations entre les marchés du neuf et de l'ancien.

Avec l'arrivée de volumes conséquents en neuf, et la remontée en rythme de croisière des marchés de l'ancien, la question du bon ajustement en prix va être cruciale pour la poursuite des activités des marchés.

Des marchés locatifs

MARCHÉ **LOCATIF**

▶ Un marché locatif à nouveau animé et en progression

LOYERS MOYENS/M² (HORS CHARGES ET STATIONNEMENT) EN APPARTEMENT ET EN MAISON

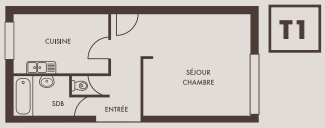
2017 14,17 €

2016 13,97 €

2017 16,80 €

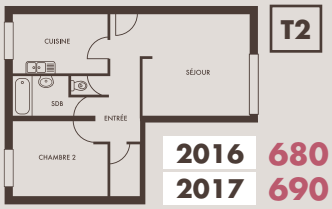
2016 14,08 €

LOYERS MÉDIANS EN APPARTEMENT (HORS CHARGES ET STATIONNEMENT)



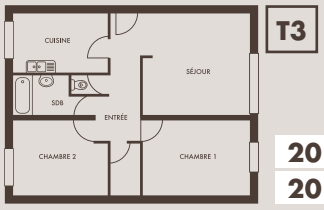
T1

2016 440 €
2017 480 €



T2

2016 680 €
2017 690 €



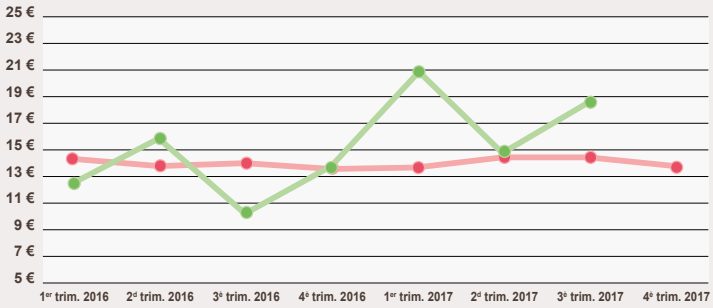
T3

2016 850 €
2017 905 €

LOYER MOYEN EN APPARTEMENT EN 2017

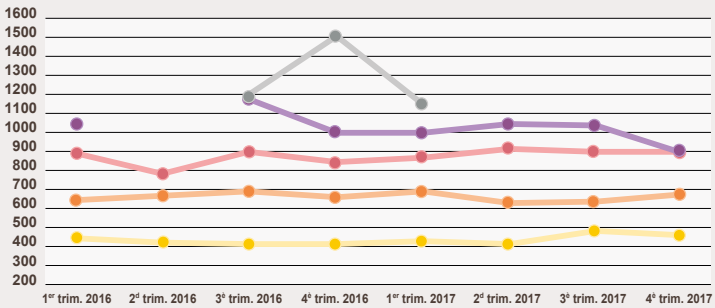
705 €

Evolution comparée des loyers médians en appartement par type (HC - hors charges et HS - hors stationnement)



Sources : Savoie Mont Blanc Immobilier
Réalisation Foncéo

Evolution comparée des loyers médians en appartement par type (HC - hors charges et HS - hors stationnement)



Sources : Savoie Mont Blanc Immobilier
Réalisation Foncéo

A l'image des marchés de la vente, l'essentiel de l'offre en location s'établit sur les appartements. L'offre en maison locative semble restreinte et plus confidentielle.

On observe une légère progression des loyers/m² entre 2016 et 2017.

Elle est liée à la mise sur le marché de bien adaptés en prestation et en prix, principalement sur les petites surfaces, idéales pour les investisseurs et les jeunes couples. Cette progression est également liée à l'attrait économique du territoire.

La présence des travailleurs transfrontaliers anime ce marché et le tire vers le haut. Le développement de nouveaux projets immobiliers et urbains sur l'agglomération amène également un attrait supplémentaire au centre ville.

Selon les experts, et malgré le handicap que représente le Pinel pour les investisseurs sur le marché annemassien, en raison des contraintes de plafonds de loyers et de ressources, le marché du locatif connait une reprise intéressante.

Selon Sébastien Cartier, Président Adjoint pour la FNAIM Savoie Mont-Blanc et plus spécialement référent pour le marché du genevois, le prix des loyers en libre reste plus élevé que le prix du loyer Pinel plafonné ce qui dissuade l'investisseur qui cherche à défiscaliser du point de vue de la rentabilité. Les logements restent principalement à destination des propriétaires occupants.

Pour autant, on observe une limite sur les loyers des grands appartements (4 pièces et +). Le loyer médian reste sous la barre des 1 200 €/mois (HC et HS) même si certains loyers peuvent dépasser parfois les 1 500 €

L'offre en maison plus confidentielle est difficile à appréhender en raison de la faible représentation.

MARCHÉ LOCATIF ET LE PLH

Les experts rappellent que le marché doit tout à sa situation frontalière et à l'attractivité économique genevoise, ce qui fait du territoire d'Annemasse Agglo un point d'entrée pour une première implantation, en location le plus souvent, puis en accession dans un second temps.

Les experts soulignent également l'attrait qu'apporte les projets à venir, de renouvellement urbain, de nouveaux quartiers, de nouvelles perspectives de desserte et de déplacement (CEVA, Tram, etc.)

La reprise du marché en neuf et le volume important des opérations à venir vont apporter un renouveau dans l'offre en appartement.

Le territoire, et les acteurs, devront être attentif au risque de relégation des appartements anciens les moins bien entretenus ou rénovés, dans une offre neuve plus importante. D'autant que dans une perspective de volume plus important, la question d'un développement de l'investissement locatif pourra se poser.

Lexique

■ **ACCESSION SOCIALE | Les logements en accession sociale** sont destinés à une clientèle ne dépassant pas des plafonds de ressources définis par l'Etat. Ils doivent respecter des prix de vente plafonnés et bénéficient de mesures permettant de sécuriser le nouvel accédant. Ce produit peut être considéré comme un produit « abordable ».

■ **ANAH | Agence nationale de l'habitat**
Agence d'Etat chargée de la mise en œuvre de la politique nationale d'amélioration du parc de logements privés anciens. Elle accorde sous conditions des aides propriétaires pour la réalisation de travaux lourds d'amélioration de leurs logements. Elle accompagne également les collectivités locales dans la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration de l'habitat (Conseil, financement pour les PIG, OPAH, PDS ou POPAC notamment).

■ **LOGEMENT ABORDABLE | Désigne un segment du marché du logement** situé entre le logement social et le logement à prix dit « libre ». Il se destine aux ménages, qui ne sont « ni » les moins favorisés, « ni » les plus favorisés. Premier segment de la chaîne du logement à disparaître dans un contexte de marché immobilier tendu. Il peut-être du rôle de la collectivité :
- D'accompagner et orienter la production de logements neufs afin de permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire (en locatif et en accession) ;
- D'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins pour se loger à des conditions préférentielles et sécurisées.

■ **LOGEMENTS AUTORISÉS | Il s'agit des logements qui ont fait l'objet d'une autorisation de permis de construire.**
Permet d'observer ce que nous appelons également les « logements projetés » sur un territoire. Car, si un logement a fait l'objet d'une autorisation, il n'est pas forcément engagé en tant que « construction ».
Cf. définition de l'INSEE : *« Un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable ».*

■ **LOGEMENTS COMMENCÉS |** Il est intéressant d'observer les logements commencés, qui ont fait l'objet d'un engagement de « chantier » (mise en chantier suite à une autorisation de construire). Permet de comparer ainsi ce qui est « projeté » et ce qui est réellement « engagé » en logement neuf.
Cf. définition de l'INSEE : *« Un logement commencé est un logement faisant partie d'un bâtiment dont les fondations sont commencées (cas des logements collectifs) ou dont les « fouilles en rigole » sont entreprises (cas des logements individuels). »*

■ **LOGEMENT SOCIAL |** Les logements sociaux sont destinés à des ménages dont les ressources sont inférieures à des plafonds définis par l'Etat, ils font l'objet de loyers plafonnés. Le financement de ces logements repose essentiellement sur des prêts assis sur l'épargne populaire et sur des aides de l'État et/ou des collectivités territoriales. Ils sont agréés par l'Etat et appartiennent aux organismes de logement social (OPH, SA, SEM) qui en assurent la gestion.

■ **OPAH | Opération programmée d'amélioration de l'habitat**
Dispositif de l'ANAH qui vise la réhabilitation de l'habitat privé ancien par la mise en place d'une ingénierie et d'aides financières spécifiques sur un périmètre spécifique. Le diagnostic, les objectifs et les actions de remédiation sont synthétisés dans une convention qui engage l'Etat, l'ANAH, et les collectivités territoriales. Ce type de dispositif est établi pour une durée de 5 ans.

■ **PAS | Prêt à l'Accession Sociale**
Prêt aidé réglementé accordé par les pouvoirs publics dans le but d'aider les ménages à accéder à la propriété, le PAS permet de financer l'acquisition d'un logement en collectif ou en maison individuelle, dans le neuf ou dans l'ancien, avec ou sans travaux à des conditions privilégiées.
Le PAS permet de financer jusqu'à 100 % du projet d'acquisition Il peut se cumuler aux prêts classiques mais aussi à d'autres prêts réglementés tel que le PTZ, le PEL (Prêt Epargne Logement), le Prêt Action Logement, dans le cadre d'un plan de financement global. Ce prêt est disponible sous conditions de ressources (sur la base du revenu fiscal de référence en an année N-2) et son montant est défini en fonction de la situation familiale, de la localisation de l'opération et de son coût. Il peut porter sur une durée allant de 5 à 30 ans.
Il permet également à l'acquéreur de bénéficier d'un certain nombre de conditions avantageuses à l'achat (frais d'actes et de garanties réduits, frais de dossiers plafonnés) et il ouvre droit l'APL (Aide personnalisée au logement).

■ **PDS | Plan de Sauvegarde**
Les Plans de Sauvegarde ont vocation à résoudre les plus grandes difficultés rencontrée par les copropriétés (sociale, technique, financière). Ces dispositifs sont lancés à l'initiative du Préfet qui instaure une commission constituées des acteurs de la copropriété en question et des partenaires privés et institutionnels locaux. Cette dernière est chargée d'élaborer un diagnostic et un plan d'action, puis de mettre en œuvre ce dernier. Ce type de dispositif est établi pour une durée de 5 ans.

■ **PIG | Programme d'Intérêt Général**
Ce dispositif au service de l'aménagement du territoire en général peut se décliner sur les thématiques habitats. Il peut être employés pour la réhabilitation de l'habitat ancien ou pour résoudre des problématiques spécifiques dans l'habitat mais sur des périmètres plus larges que ceux des OPAH. Ce type de dispositif est établi pour une durée de 3 ans.

■ **POPAC | Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés**
Dispositif de l'ANAH qui vise à identifier les copropriétés fragiles et en difficulté pour anticiper les dégradations et agir avant leur aggravation dans l'idée de réduire des coûts d'intervention ultérieur élevés liés à la mise en place de dispositifs type OPAH ou PDS. Ce type de dispositif est établi pour une durée de 3 ans.

■ **PTZ | Prêt à Taux Zéro**

Prêt aidé réglementé accordé par les pouvoirs publics dans le but d'aider les ménages à accéder à la propriété, le Prêt à Taux Zéro permet de financer pour partie (40% maximum) l'acquisition de son logement en résidence principale dans le neuf et sous conditions de travaux dans l'ancien. Il doit être complété par d'autres prêts immobilier (aidé et non aidé) et/ou par un apport personnel.

Sont éligible à un PTZ les ménages qui achètent pour la première fois ou qui n'ont pas été propriétaire de leur résidence principale depuis 2 ans. Le PTZ est disponible sous conditions de ressources (sur la base du revenu fiscal de référence en an année N-2), son montant est défini en fonction de la composition familiale, des revenus du ménage et de la localisation de l'opération.

Il peut porter sur une durée allant jusqu'à 25 ans et permet à l'acquéreur de de bénéficier d'un différé d'amortissement d'une durée de 5 à 15 ans.

■ **VEFA | Il s'agit des logements en « vente d'état futur d'achèvement »**

En résumé, des logements au financement libre proposé à la vente sur plan. Il est en lien avec un mode contractuel (contrat de VEFA) qui apporte des garanties aux futurs acquéreurs et qui l'engage sur un paiement (Le mode de paiement s'effectue par appels de fonds consécutifs tout au long de la construction de la résidence).

Il est intéressant de suivre l'évolution des modes d'acquisitions de plusieurs types d'acquéreurs potentiels :

- Celui qui achète pour y habiter, appelé « acquéreur occupant » ;
- Celui qui achète pour le louer, soit dans une démarche patrimoniale, soit fiscale (en lien avec les attraits de défiscalisation apportés par les lois de type « Pinel »), appelé « acquéreur investisseur » ;
- Celui qui achète pour une vocation sociale à un promoteur, appelé « acquéreur VEFA sociale ».

■ **VEFA BAILLEUR |** Il s'agit des logements en « vente d'état futur d'achèvement » qui sont « vendu en bloc » à un bailleur pour une destination d'usage en « locatif social public », à partir d'un « financement en logement social public ».

haute savoie le Département

Grand Genève
AGGLOMÉRATION FRANCO-VALDO-GENEVOISE

La Région Auvergne-Rhône-Alpes

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

FNAIM
AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre DES SAVOIE

ALPES
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

FoncéO

USH 74 ASSOCIATION DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL EN Haute-Savoie

Base de données Perval

Min.not ADSN

Chambre Interdépartementale des Notaires de la Savoie et de la Haute-Savoie

cecimobs

CRÉDIT FONCIER

ActionLogement

À venir, plus d'analyse et de précisions sur www.annemasse-agglo.fr

11 avenue émile Zola | BP 225 | 74105 Annemasse cedex
Tél. 04 50 87 83 00 | Fax 04 50 87 83 22

Conception graphique et illustrations : www.chapka-design.com - Crédit photos : StephaneCouchet, Annabelle Folliet, Annemasse Agglo.