

Des biens qui partent comme des petits pains

Il est un constat commun à tous les professionnels de l'immobilier : à peine sur le marché, les biens sont déjà vendus ou loués. La crise sanitaire est venue accélérer ce phénomène, à l'heure où les clients se font encore plus avides d'espace, avec accès sur l'extérieur.

« Le marché est très tendu. Il y a peu d'offres. Les biens sont vendus tellement rapidement qu'ils n'ont souvent pas besoin d'être diffusés », commente Caroline Pillet, vice-présidente de la Fnaim Savoie Mont-Blanc. Elle explique ce phénomène par « un effet de crise : la recherche de stabilité passe par la pierre, d'autant plus que les taux d'emprunt n'ont pas bougé ». Résultat : les prix moyens sont stables à Annecy (4500 euros/m²), dans l'ancien (5200/m² intra-muros). Tandis qu'à Chambéry, marché historiquement stable, les prix ont bondi de 25 % (soit 2700 euros/m²). « Le prix minimum pour une maison standard de 120 m², avec 600 m² de terrain à Chambéry, est passé de 320 000 euros à 400 000 euros minimum en un an. C'est encore le moment d'investir, mais dans les mois qui viennent il y aura une forte progression, surtout avec la pression de clients qui viennent de la région parisienne ». Sans compter que les résidences principales ne sont pas majoritaires : 64 % des acquéreurs sont des investisseurs. Sur le marché locatif, la neuf concurrence sérieusement l'ancien. Dans les bâtiments reconstruits à l'après-guerre, les charges peuvent facilement monter à 150 euros par mois pour un T3, voire plus, du fait de la vétusté énergétique des logements concernés. Cela contraint donc les propriétaires à augmenter les loyers. « Si vous faites cela, vous sortez des prix moyens du marché de la location et votre bien ne sera pas loué. Parce qu'il est concurrencé par le neuf, du fait de la défiscalisation, du loyer Pinel plafonné et des charges locatives plus faibles. C'est pour cela que nous n'avons pas le même effet d'augmentation que celui que l'on connaît dans la transaction », conclut Caroline Pillet.

