



➤ Aix-les-Bains pourrait être, demain, la ville attractive du sillon alpin.

# L'immobilier fait de la résistance

La crise n'a pas eu d'impact notable sur les ventes et les locations (sauf en stations) en Savoie Mont Blanc. Certains territoires en sortent même avec un capital "attractivité" renforcé.

Par Françoise Sigot

À l'exception des stations où le marché locatif est durement mis à mal, le marché immobilier s'est plutôt bien tenu dans les Alpes en 2020. « *Le premier confinement a gelé les visites et les transactions, mais très vite, grâce aux visites virtuelles et aux signatures à distance, nous avons pu reprendre nos activités. Cela a malgré tout pesé sur notre activité. Quant aux locations en stations de sports d'hiver, les conséquences de la fermeture des remontées seront très difficiles à surmonter* », résume Jean-Jacques Botta, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) Savoie Mont-Blanc. Globalement, il estime que le

nombre de ventes est en baisse d'environ 15% en 2020, avec de fortes disparités entre les territoires. Les zones urbaines tirent mieux leur épingle du jeu que les zones rurales et, a fortiori, que les stations de sports d'hiver.

## CRÉDIT : DES TAUX TOUJOURS BAS

En marge de la crise, les taux d'intérêt ont, eux aussi, influencé le marché. Mais plutôt de façon favorable, car ils sont restés bas. Dans son dernier baromètre, le courtier Cafpi les évaluait en moyenne, en région Auvergne-Rhône-Alpes, à 0,92% sur 25 ans, 0,73% sur 20 ans et même 0,40%

# 12 000

Avec un prix moyen de quelque 12 000 euros le mètre carré, Val d'Isère, station la plus chère de France, fait jeu égal avec le XVI<sup>e</sup> arrondissement de Paris.



## Le luxe ne connaît pas la crise

Malgré la crise, Sotheby's International Realty France - Monaco, spécialiste de l'immobilier de luxe, a relevé une hausse de 10% des ventes de biens d'exception en 2020. Paris se taille la part du lion, mais les Alpes ne sont pas en reste. Les vastes demeures des bords du lac d'Annecy sont toujours autant prisées tout comme les chalets d'exception dans les stations. « *Nous avons eu beaucoup de marques d'intérêt pour des produits au-delà du million d'euros* », note ainsi Thomas Arneodo, directeur de l'Immobilier des Haut Forts à Avoriaz. Pour l'heure, toutes ne se sont pas concrétisées, mais la tendance est bien là.

sur 10 ans. La région se classe ainsi dans le peloton de tête de celles où les conditions d'accès au crédit sont les plus favorables.

## LES TRANSACTIONS FONT LE YOYO ENTRE VILLE ET MONTAGNE

La Covid étant censée générer une appétence sans retenue pour les grands espaces, le marché immobilier de Savoie et de Haute-Savoie aurait dû franchir des sommets en 2020. Finalement, la pente aura été ascendante, mais sans excès.

# 1

Annecy figure en tête de classement des villes de plus de 100 000 habitants où il faut investir en 2021 selon l'enquête, exclusivement réservée à l'ancien, du Figaro Immobilier. Le palmarès, publié en décembre, s'appuie sur plusieurs critères socio-économiques et immobiliers.

Excepté dans les villes et surtout à Annecy et ses environs. « Les prix de vente continuent d'augmenter, car nous n'avons plus d'offre », explique Corinne Desmoulin, vice-présidente de la Fnaim en charge du bassin annécien. Il faut donc désormais compter quelque 5 200 euros du mètre carré pour se loger dans la Venise des Alpes. L'autre capitale alpine, Chambéry n'en est pas à gérer la pénurie, mais elle aussi enregistre un engouement pour son territoire. « Le ticket moyen d'entrée sur Chambéry est désormais de 75 000 euros pour un studio et 150 000 euros au bas mot pour un T3. Pour les maisons, nous sommes sur des prix moyens de l'ordre de 400 000 euros contre 300 000 euros il y a un an », observe Caroline Pillet, agent immobilier à Chambéry.

Sur les territoires périphériques des zones urbaines, Aix-les-Bains a le vent en poupe. « Les Annéciens se déplacent vers Aix-les-Bains depuis quelques mois. On observe aussi cette tendance de la part des Isérois, notamment des Grenoblois qui ne trouvent plus à se loger car le marché est saturé. Aix-les-Bains pourrait être demain la ville attractive du sillon alpin », estime Caroline Pillet. Hors des deux capitales, le nombre de transactions se maintient aussi à un niveau élevé dans le Chablais et le Genevois.

## LE MARCHÉ LOCATIF RESTE STABLE

Comme pour les ventes, la crise n'a pas non plus gelé le marché locatif, excepté en stations. Pour autant, les prix n'ont guère bougé. Les villes sont, là aussi, les premières à tirer leur épingle du jeu. Dans le bassin chambérien, les T3 se louent aujourd'hui autour de 630 euros hors charges dans l'ancien, et une centaine d'euros de plus dans le neuf. À Annecy, la moyenne s'établit à un peu plus de 14 euros du mètre carré.

Aujourd'hui, les T3, qui figurent parmi les biens les plus courus, se louent entre 950 et 1 000 euros, parfois plus s'ils bénéficient de prestations très qualitatives et d'un emplacement recherché. Comme pour les ventes, les biens à la location se font rares, ce qui contribue à entretenir des loyers élevés. En marge des capitales, les territoires périphériques, notamment dans le Chablais et dans le Genevois, restent des valeurs sûres à la location.

De même, dans le sillage des transactions, le bassin d'Aix-les-Bains commence lui aussi à être regardé par les locataires. Globalement, si les appartements sont loin d'être boudés, surtout en zones frontalières, les locataires potentiels viennent néanmoins chercher en priorité des maisons avec des espaces extérieurs lorsque leur choix se porte en dehors des villes. ■

## ANALYSE

**Jean-Jacques Botta**  
PRÉSIDENT DE LA FNAIM  
SAVOIE MONT BLANC



## L'IMMOBILIER SOUFFRE EN STATION

Jusqu'en mars 2020, le marché de la location saisonnière était en forte hausse. Tout s'est arrêté avec le confinement et le marché ne redémarrera pas cette année. Pour tenter de passer le cap, les prix sont très bas ces derniers mois. Malgré cela, la location de vacances est à l'arrêt ou presque. Beaucoup d'agences immobilières seront en difficultés.

Concernant les transactions, les investisseurs sont encore présents, mais l'activité reste faible. Les prix demeurent encore stables sur les stations village notamment. En Vanoise par exemple, on est sur 4 500 euros du mètre carré en moyenne. Dans les stations d'altitude, le mètre carré se négocie autour de 5 000 à 5 200 euros. Dans les stations internationales comme Val d'Isère, Méribel ou Courchevel, le niveau de prix commence à plus de 8 000 euros, jusqu'à 20 000 euros sur les biens d'exception. On peut penser qu'ils se maintiendront en 2021. En revanche, on aura une baisse du nombre de transactions d'environ 15 à 20 %.

## ANALYSE

**Olivier Gallais**  
PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION  
DES PROMOTEURS DES ALPES (FPI)



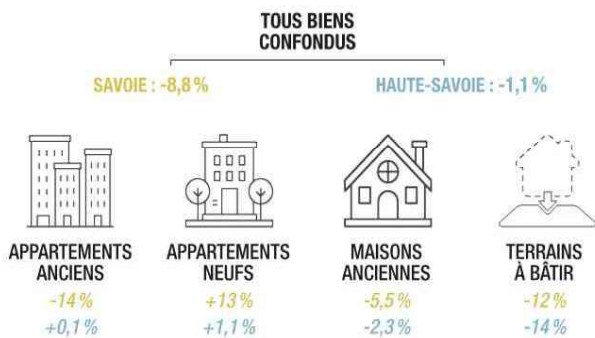
## LE NEUF À LA PEINE

À l'exception du bassin chambérien qui parvient, malgré l'impact de la pandémie, à maintenir le même niveau de réservations qu'en 2019, soit 587, la plupart des marchés de l'Arc Alpin enregistrent des baisses en matière de 14 % à 40 %. Après une très bonne année 2019 (498 logements neufs réservés), le marché de Grand Lac accuse ainsi une chute de 40 % en volume, du jamais vu depuis cinq ans, alors que les prix sont en progression de 3 % à 4 250 € TTC/m<sup>2</sup>. Le marché du Grand Annecy enregistre quant à lui un fléchissement de 24 % des réservations en 2020, avec 791 logements neufs réservés. Il reste malgré tout le plus grand du département, représentant toujours le quart de celui de la Haute-Savoie et du Pays de Gex en 2020. Le prix moyen, fin 2020, est de 5 412 € TTC/m<sup>2</sup>, en augmentation de 1 % sur un an. Dans le Genevois français enfin, les réservations de logements neufs subissent une baisse de 33 % en 2020. Le prix moyen du mètre carré s'établit, fin 2020, à 4 925 € TTC, en augmentation de 8 % sur un an.

LOGEMENT

ÉVOLUTION DES VOLUMES DE VENTES EN SAVOIE MONT BLANC

Entre 2019 et 2020



Source : Notaires de France - BDD Pervail

**MAINTIEN.** Le ralentissement est plus faible qu'attendu. Le marché n'a pas dégringolé et s'est bien porté en termes de prix. Les ventes ont peu évolué en Haute-Savoie, en grande partie à cause d'un manque de stock, mais aussi de la cherté des coûts de construction. En Savoie, les ventes d'appartements anciens et neufs ont connu des évolutions contraires.

PRIX MÉDIANS EN CENTRE URBAIN

Dans les principaux secteurs, en 2020, évolution annuelle

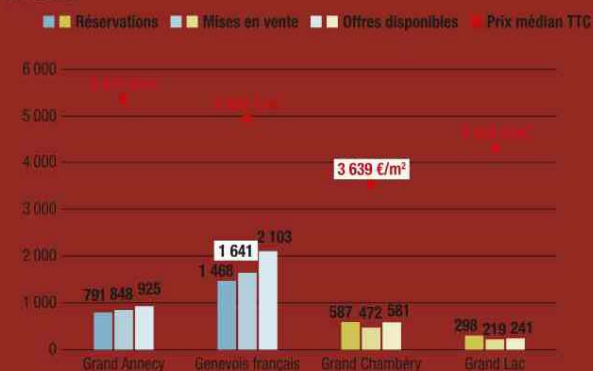
APPARTEMENTS ANCIENS	EN €/M <sup>2</sup>	Évolution
Anney	4280	+6,2%
Cruseilles-Thorens	3820	+6,1%
Aix-Tresserve	3310	+6,6%
Genevois	3300	+1,8%
Léman	3040	+0,6%
Chambéry	2260	+4,2%

MAISONS ANCIENNES	EN €	Évolution
Anney	570 800	+11,9%
Aix-Tresserve	382 000	+6,4%
Genevois	407 200	-3,4%
Léman	396 900	+8,9%
Chambéry	354 400	+18,1%
Montmélian - Saint-Pierre - La Rochette	215 000	+1,8%

Source : Notaires de France - BDD Pervail

BILAN DU LOGEMENT COLLECTIF NEUF EN SAVOIE MONT BLANC

En 2020



Source : IFR Alpes

**RECUL.** 2020 marque une année de forte baisse du nombre de logements mis en vente ainsi que des réservations, et ce sur l'ensemble des marchés. En 10 ans, les prix moyens ont progressé de 45% dans le Genevois français, de 33% sur le Grand Anney, de 24% sur Grand Lac et de 18% sur Grand Chambéry.

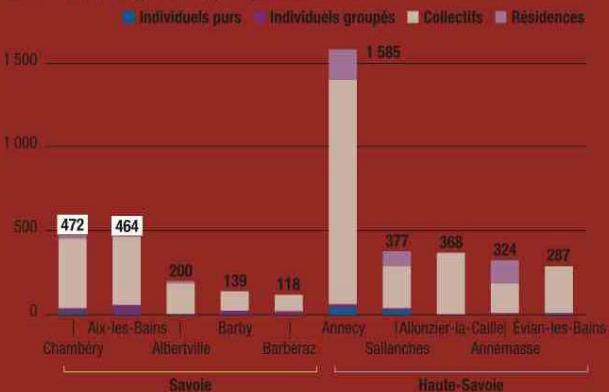


Source : Notaires de France - BDD Pervail

**DISPARITÉS.** Une enveloppe qui a progressé de 9,3% en un an, pour une surface médiane de 810 m<sup>2</sup>. Il fallait compter, selon le secteur, entre 53 600 euros en vallée de Maurienne (980 m<sup>2</sup>) et 167 100 euros sur Aix-Tresserve (840 m<sup>2</sup>). En Haute-Savoie, le panier médian s'élevait à 140 000 euros (-0,7%) pour un terrain d'une superficie de 700 m<sup>2</sup>. Et jusque 208 300 euros sur Anney et ses alentours (680 m<sup>2</sup>).

COMMUNES AYANT ENREGISTRÉ LE PLUS DE CONSTRUCTIONS

En nombre de logements, par type, en 2020



Source : MEEDIL/CSG, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, ORFIMAC

**RECUL.** La construction est restée stable en 2020 en Haute-Savoie et a progressé de 2% en Savoie tandis qu'elle reculait de la même proportion en Auvergne-Rhône-Alpes. Anney, ville la plus dynamique en termes de construction, a enregistré une forte hausse des mises en chantier.

LES LOGEMENTS SOCIAUX EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020

	NOMBRE DE LOGEMENTS	TAUX DE VACANCE	TAUX DE MOBILITÉ	LOYER MOYEN €/M <sup>2</sup>
Ain	46 649	3,4	11,6	5,81
Allier	20 421	7,4	15,5	5,16
Ardèche	13 663	4,9	12	5,23
Cantal	6 195	3,9	14,1	5,18
Drôme	28 772	2,3	10	5,50
Isère	90 178	2,6	11,3	5,98
Loire	60 011	6,3	10,6	5,13
Haute-Loire	8 265	7,1	12	5,23
Puy-de-Dôme	43 074	2,9	13,9	5,37
Rhône	175 627	1,6	7,4	6,12
Savoie	34 769	3,1	10,4	5,90
Haute-Savoie	49 115	1,7	7,9	6,24

Source : DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

**CARACTÉRISTIQUES.** Le parc social comptait 576 700 logements en 2019 en Auvergne-Rhône-Alpes. Il a progressé de 1,1% en un an, une évolution identique à celle de la France. La Haute-Savoie (+3,1%), la Haute-Loire (+2%) et l'Ain (+2%) sont les plus dynamiques. En moyenne, 3,1% des logements sont vacants. Avec un loyer moyen de 5,8€/m<sup>2</sup>, il s'agit de la 3<sup>e</sup> région la plus chère.