

IMMOBILIER

Se loger coûte toujours plus cher

Les chiffres livrés mi-octobre par la Fnaim Savoie Mont-Blanc pointent des niveaux de transactions historiques. Les prix sont orientés à la hausse sur un marché très tendu.

PATRICIA REY, AVEC AUDREY LEBEDEFF

Déjà amorcée l'an dernier, la hausse des transactions dans l'immobilier en Savoie Mont-Blanc et dans l'Ain se poursuit pour atteindre un nouveau record historique. Au 31 mai 2022, 40359 logements se sont vendus sur les trois départements, sur douze mois glissants. La Haute-Savoie réalise plus de 45 % des volumes transactés, soit 18296 logements. L'Ain et la Savoie suivent, loin derrière, enregistrant respectivement 11 168 et 10 895 ventes. « L'augmentation de la fluidité et des volumes de marché a été très importante sur la France entière », tient à relativiser Sébastien Cartier, président de la Fnaim Savoie Mont-Blanc et Ain. Si l'on raisonne toujours par département, c'est dans l'Ain que la croissance est la plus importante : +11 % sur un an. La Haute-Savoie affiche +9,3 % et la Savoie +8,9 %.

Dans le top 20 des communes recensant les plus gros volumes de ventes sur nos territoires, Annecy se classe en tête avec 2 533 transactions, tous biens confondus (dont 2 290 appartements). Chambéry, en deuxième position, mentionne 1 218 ventes (dont 1 089 appartements) et Aix-les-Bains, troisième, 960 ventes (829 appartements). Bourg-en-Bresse, principale ville de l'Ain, arrive cinquième avec 806 biens cédés.

DES PRIX TRÈS ÉLEVÉS

Les prix, qui étaient déjà sur des valeurs élevées, continuent de grimper. À Annecy et communes proches, secteur très prisé, le prix moyen des appartements anciens atteint 5 259 euros le mètre carré, contre 4 624 €/m² à l'échelle de l'agglomération. Mais il faudra déboursier 5 500 à 6 000 €/m² pour acquérir un bien à Annecy

intra-muros ou au bord du lac, où les adresses les plus convoitées se vendent à prix d'or. À Aix-les-Bains et alentour, où la demande demeure soutenue, la pierre se monnaie 4 900 euros/m², c'est beaucoup plus que dans les bassins chambériens (2 812 €) et bressois (1 913 € en moyenne... Le prix monte à 2 534 € dans les Dombes).

Encore plus rares à la vente, les maisons partent en quelques jours. Sur ce marché, où c'est la qualité du bien qui détermine le prix, une villa d'environ 120 m² s'échange à 516 687 euros dans le Grand Annecy, 442 753 euros à Aix-les-Bains Grand Lac, 381 514 € dans Grand Chambéry et 248 602 € dans la Bresse. Des produits très recherchés par les frontaliers, dont beaucoup s'éloignent d'Annecy pour vivre au vert, malgré leur fort pouvoir d'achat.

S'agissant de la location, les prix s'inscrivent dans cette même tendance haussière. Le loyer médian au mètre carré connaît la plus forte progression dans l'Ain (soit +9,3 %, à 11,13 €), « qui profite du phénomène covid et de la désertion des grands centres urbains, du fait de sa localisation à deux heures de Paris en TGV », explique Bérangère Servat, présidente adjointe. Cette hausse, calculée sur un an à fin mars 2022, est plus contenue en Savoie (+2,2 %) et en Haute-Savoie (+1,1 %). Néanmoins, les loyers peuvent faire le grand écart d'une ville à l'autre : compter 15 €/m² à Annecy (+2,04 %), 12,3 € à Chambéry (+3,36 %), 12 € à Thonon (-2,4 %) et 9,5 € à Bourg-en-Bresse (+5,56 %).

Le marché reste très actif, mais jusqu'à quand ? À l'heure où l'on observe une remontée des taux de crédit et une inflation galopante sur un territoire déjà sous pression. ■

Comparaison des ventes de logements en Rhône-Alpes

Sur 12 mois glissants

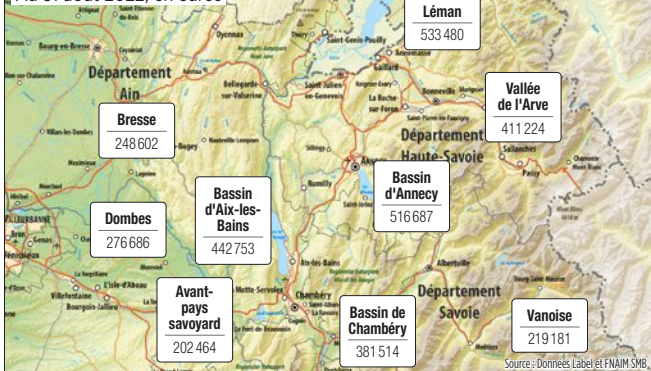
	PARC DE LOGEMENTS	VENTES (MAI 2022)	ÉVOLUTION ANNUELLE	TAUX DE ROTATION
Ain	315 493	11 168	+11 %	3,5 %
Ardèche	203 258	5 739	+14,5 %	2,8 %
Drôme	273 388	9 590	+12,6 %	3,5 %
Isère	647 014	23 524	+13,7 %	3,6 %
Loire	395 766	13 129	+7 %	3,3 %
Rhône	913 931	29 183	+5 %	3,2 %
Savoie	346 101	10 895	+8,9 %	3,1 %
Haute-Savoie	513 047	18 296	+9,3 %	3,6 %
Région	3 607 998	121 524	+10,25 %	3,33 %

Source : FNAIM chambre Savoie Mont-Blanc

TENDANCE. On observe une forte hausse des ventes sur tous les territoires. Les deux Savoie représentent près d'un quart du parc rhônalpin et de son volume de transactions. Le taux de rotation, soit le nombre de ventes rapporté au parc, est le plus élevé en Haute-Savoie et en Isère, ainsi que dans l'Ain et la Drôme.

Prix de vente moyens des maisons

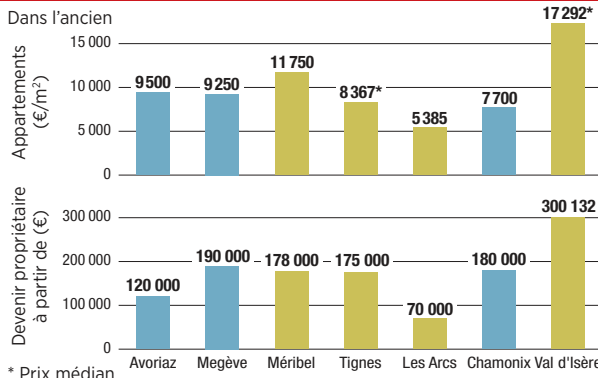
Au 31 août 2022, en euros



Source : Données Label et FNAIM SMB.

TENSION. Les territoires présentent de forts écarts avec des budgets élevés pouvant constituer de vrais obstacles à l'achat. S'ajoute le phénomène des frontaliers qui chaque année n'hésitent pas à s'éloigner davantage, d'autant plus aujourd'hui avec le télétravail, prolongé jusqu'en fin 2022.

Focus sur les prix dans quelques stations



* Prix médian

Source : FNAIM chambre Savoie Mont-Blanc

PANEL. Les prix diffèrent selon l'emplacement. L'appétence des gens à venir s'installer se tourne principalement vers les stations de charme et stations villages. Les prix d'entrée moyens restent accessibles et avantageux pour l'achat d'un premier logement "plaisir" à la montagne.