

# IMMOBILIER : L'ŒIL DES EXPERTS

**PIERRE GUERRY**

Le 20 février dernier, notre journal « La Vie nouvelle » organisait sa traditionnelle table ronde consacrée au marché de l'immobilier dans notre département. L'occasion de réunir onze acteurs et professionnels du secteur afin d'évoquer les tendances constatées pour l'année 2019 et de se projeter sur les perspectives pour 2020.



ne année record au plan national, qui a aussi été de bonne facture dans notre département, avec des disparités selon les secteurs géographiques. C'est ce qui ressort des analyses formulées par les invités de la table ronde de l'immobilier, organisée le 20 février dernier par notre journal. Élections municipales obligent, pas d'élus autour de cette table ronde 2020, mais des experts qui ont pu balayer les différents volets de la construction immobilière (collectif, neuf U et existant), ainsi que les diffé-rences problématiques rencontrées par les métiers intervenant dans la conception, la construction, la vente ou la location de logements.

**LE MARCHÉ DU NEUF.** La Fédération des promoteurs des Alpes, représentée par son vice-président Jean-Jacques Bellemin-Comte, étudie chaque année les données dans les bassins d'Aix-les-Bains et de Chambéry. Il en ressort un profil similaire, c'est-à-dire une baisse de la part des investisseurs dans l'achat de biens, au profit de personnes dont ce sera l'habitat principal. Ces deux marchés totalisent 1 073 réservations pour 2019 (+4 % sur Chambéry et +16 % sur Grand Lac). Les deux marchés sont toutefois différents par rapport aux logements sociaux et à l'état du stock. Les promoteurs privés ont en effet vendu en bloc 176 logements aux bailleurs sociaux sur le bassin chambérien, contre 82 sur le bassin d'Aix. « Sur l'état du stock, la durée d'écoulement des stocks est de quinze mois sur Chambéry, contre treize mois en 2018. Il n'est que de neuf mois sur Aix-les-Bains. Il faut noter aussi que la très grande majorité du stock se matérialise par des logements non achevés », commente Jean-Jacques Bellemin-Comte.

**LE MARCHÉ DE L'EXISTANT.** M e Nico-las Bouvier, représentant de la chambre interdépartementale des notaires, indique une hausse de 18 % du volume des transactions, toutes ventes confondues « Le volume était moindre ces dernières années. Nous entendons les sirènes parlant d'une bulle ou d'une surchauffe concernant les prix, mais quand on voit l'augmentation du

*prix de vente médian dans l'existant, à 3, 3 %, pour le notariat, ça ne s'appelle pas une surchauffe, ni une bulle »,* indique-t-il. Par contre, plusieurs participants, que ce soit les bailleurs sociaux ou encore le représentant de la Fnaim Savoie Mont-Blanc, pointent les limites du marché. Ainsi, pour Yves Clerc-Renaud, le seuil de 350 000 euros pour l'acquisition d'une maison est un frein. « Au-delà, on bascule dans un autre monde », souligne-t-il. Nicolas Gigot, directeur général de Cristal Habitat, remarque de son côté « des prix délirants sur des petits logements dans le centre-ville de Chambéry, avec des prix autour de 4 000 euros/m<sup>2</sup> ! ».

**AIX GRIMPE.** « On observe un phénomène sur Aix et qui arrive sur Chambéry : le transfert de population venant d'Annecy », avance Yves Clerc-Renaud. Quand vous travaillez à Genève et que vous sortez au péage d'Annecy ou à celui de Grésy-sur-Aix, c'est similaire en termes de temps et le secteur est moins cher ». C'est ce transfert qui explique en partie le fait que pour la première fois, selon les notaires, un secteur savoyard passe devant un secteur haut-savoyard sur le prix médian d'un appartement ancien. En effet, Aix-les-Bains-Tresserve se situe à 3 080 euros/m<sup>2</sup>, contre 3 070 m<sup>2</sup> pour le secteur Léman. « C'est symbolique, mais je pense que c'est la traduction de ce qui a été dit sur le transfert de population », souligne M e Nicolas



Bouvier. 1 ■