

LOGEMENTS

IMMOBILIER ANCIEN : LE MARCHÉ A RÉSISTÉ

MALGRÉ LA CRISE SANITAIRE, L'ACTIVITÉ DANS L'IMMOBILIER EST RESTÉE SOUTENUE. EN SAVOIE MONT-BLANC, LES LOCATIONS ET LES VENTES ONT ATTEINT UN BON NIVEAU MAIS LES PRIX AUGMENTENT.

Par Patricia Rey avec Audrey Lebedeff

Contre toute attente après trois mois de confinement, 2020 a été une année très correcte sur le marché de l'immobilier existant. Les professionnels du secteur ont su s'adapter, « même si la crise va impacter durablement la demande et notre façon d'appréhender l'immobilier », prévient Sébastien Cartier, vice-président de la Fnaim Savoie Mont-Blanc. La chute des ventes en mars-avril a été rattrapée en partie en mai, et l'automne a bénéficié d'un effet rebond. Résultat : la Savoie et la Haute-Savoie enregistrent 23043 ventes – en baisse de seulement 2,4% par rapport à 2019 (25430 ventes) –, soutenues par la dynamique du marché en montagne. Toutefois, les professionnels déplorent la rareté des biens à la location comme à la vente.

S'agissant de l'offre locative, elle s'est légèrement contractée, entraînant une évolution modérée des loyers de +0,8 à +2,9%. Les prix des locations diffèrent selon les secteurs : compter 950 à 1000 euros pour un T3 à Annecy et dans le Genevois français, et 630 euros pour un 70 mètres carrés à Chambéry.

RARETÉ DES BIENS, PRIX EN HAUSSE

Côté transactions, et contrairement aux années passées, Chambéry bénéficie de l'effet report d'Annecy et d'Aix-les-Bains, devenues (très) chères. « La demande des clients de l'extérieur est soutenue, et celle des investisseurs, déjà élevée, est supérieure aux années précédentes, avec,

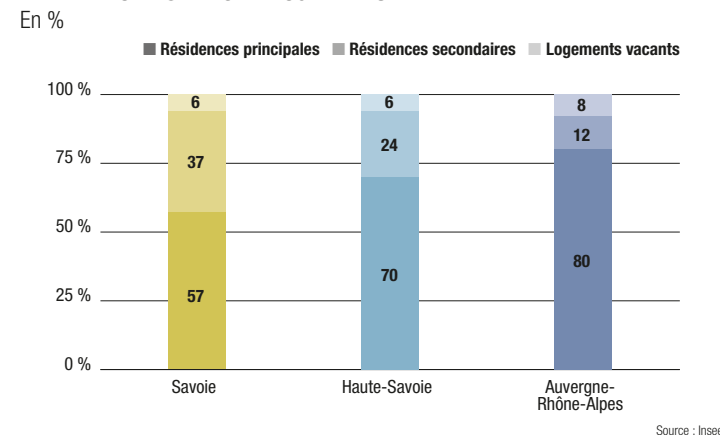
plus nouveau, des acquisitions sans prêt », observe Caroline Pillet, vice-présidente de la Fnaim SMB, référente sur le bassin Chambéry-Aix. Pour preuve, les valeurs ont bondi de 20%, à 2700 euros/m², dans la capitale savoyarde. Intra-muros, un studio se négocie en moyenne 75000 euros, un T3 avec rénovation 150000 euros, voire 200000 euros à Jacob-Bellecombette. Rien à voir toutefois avec Annecy, où l'offre quasi inexistante, dans l'ancien comme dans le neuf, fait grimper les prix : +6% sur un an. Être classée dans le Top 5 des villes les plus chères de France a des conséquences. Ici, le mètre carré médian atteint 4500 euros mais 5200 euros à Annecy centre. « Et si la rentabilité est moins forte que dans certaines régions en raison des prix élevés, la valeur patrimoniale d'un bien à Annecy est indiscutable », relève Corinne Desmoulin, la vice-présidente de la Fnaim

LA PIERRE RESTE PLUS QU'UNE VALEUR REFUGE.

SMB référente pour le bassin Annecy-Albanais. À l'instar du Chablais, où, depuis le printemps, beaucoup cherchent à investir, quitte à

acheter cash ou avec des apports importants. Après avoir été confinés, les acquéreurs en quête de mieux vivre se sont rués sur les maisons dans les villes moyennes et alentours. Un produit qui se fait rare. Exemple encore à Chambéry, où une maison s'achète désormais 400000 euros, contre 300000 euros un an plus tôt. Dans le Genevois français, il faudra plutôt tabler sur 450000 euros, et beaucoup plus dans les zones très prisées où l'on atteint aisément le million d'euros.

RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS



CARACTÉRISTIQUES. Les deux départements sont principalement des marchés de résidences principales. Toutefois, les résidences secondaires représentent plus d'un tiers du parc de logements en Savoie, en lien avec l'importance du tourisme dans le département. Elles sont également bien présentes en Haute-Savoie.

LE MARCHÉ LOCATIF

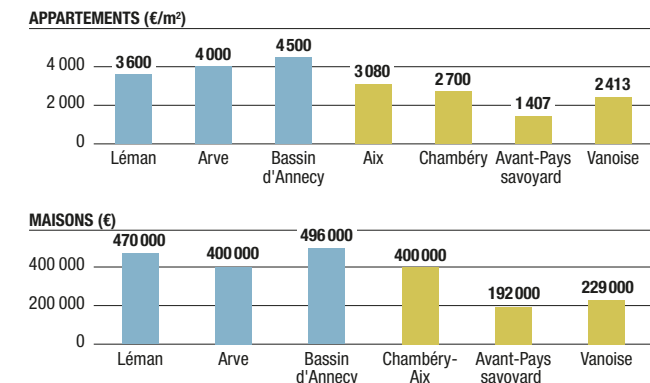
Par bassin de vie, baux en cours, en 2020

	LOYER (€/m ²)	ÉVOLUTION ANNUELLE (%)
Vallée de l'Arve	11,7	+0,8
Avant-Pays savoyard	8,3	+2,4
Bassin d'Annecy	14,0	+1,5
Chambéry - Aix-les-Bains - Albertville	11,6	+2,6
Léman (Genevois - Pays de Gex - Chablais)	14,0	+2,9
Vallées de la Vanoise (Tarentaise - Maurienne)	9,7	+2,1

Source : Notaires, transactions enregistrées au 30 septembre 2020

TENSION. Il y a eu un peu moins d'offres en 2020. Par peur de l'avenir, les locataires sont restés dans leur logement, entraînant moins de baux nouveaux. Concernant les baux en cours, la hausse des loyers a principalement concerné la Savoie, secteur de plus en plus convoité, et le Léman, où l'offre reste inférieure à la demande avec également une forte appétence des investisseurs sur le secteur du tramway.

COMPARAISON DES PRIX DE VENTE



Source : Chambre FNAIM Savoie Mont-Blanc

TOUJOURS PLUS CHER. Le nombre de transactions a reculé de 1,4% en Savoie et de 3,4% en Haute-Savoie. Pour autant, les prix ont continué d'augmenter. Ils ont bondi par exemple de 22% pour un appartement sur Chambéry en 2020, et de 6% sur le bassin annécien, à 4500 €/m² en moyenne.